projekt [879].2

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Wojanowskiej na wschód od ulicy Arachidowej we Wrocławiu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XXVI/559/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Wojanowskiej na wschód od ulicy Arachidowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 345). Procedurę sporządzania miejscowego planu na przedmiotowym obszarze wszczęto w wyniku inicjatywy Rady Osiedla Leśnica, która uchwałą nr XLV/356/25 z dnia 8 stycznia 2025 r. zwróciła się do Urzędu Miejskiego Wrocławia z wnioskiem o zabezpieczenie na przedmiotowym obszarze przestrzeni dla potrzeb utworzenia Centrum Aktywności Lokalnej z filią biblioteki osiedlowej dla miejscowej społeczności.

Zgodnie z obowiązującym *Planem ogólnym miasta Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr XXXVI/872/26 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2026 r. poz. 3894), stanowiącym akt prawa miejscowego i określającym politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania sporządzanego planu miejscowego znajduje się w granicach stref usługowych oznaczonych symbolami 609SU, 612SU, 653SU. W granicach planu miejscowego ustalono przeznaczenia terenu i wskaźniki urbanistyczne zgodnie z profilami funkcjonalnymi i wskaźnikami określonymi w planie ogólnym.

Plan miejscowy jest zgodny ze wskaźnikami urbanistycznymi wymaganymi do stwierdzenia zgodności z planem ogólnym w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej nadziemnej intensywnością zabudowy.

Granice planu miejscowego nie znajdują się w obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym.

W granicach planu miejscowego nie wyznaczono terenów o funkcji mieszkaniowej. Nie obowiązuje zatem spełnienie wymogu dostępu do infrastruktury społecznej w ramach gminnych standardów urbanistycznych.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wojanowskiej, Daktylowej, Arachidowej i Piotrkowskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr VII/85/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 lutego 2015 r.

Celem podjęcia planu miejscowego w granicach przystąpienia, była zmiana planu obowiązującego dla potrzeb realizacji Centrum Aktywności Lokalnej z filią biblioteki, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami przez mieszkańców osiedla. Założeniem jest doposażenie osiedla mieszkaniowego o potrzebne funkcje społeczne, kulturalne i edukacyjne o znaczeniu dla całego osiedla. Nowe funkcje wymagają dostosowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwią kształtowanie lokalnego centrum usługowego i przestrzeni integracji mieszkańców. W ramach rozwiązań projektowych ważną kwestią jest również zapewnienie terenów zieleni oraz rekreacji i wypoczynku na powietrzu. Ochrony wymagają cenne skupiska zieleni wysokiej. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-

przestrzenne mają służyć zabezpieczeniu terenu dla nowej zabudowy usługowej oraz przestrzeni wspólnych w otoczeniu zieleni i powiązań pieszo-rowerowych.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 1,38 ha, położony w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stabłowice. Ograniczony jest od południa ulicą Wojanowską, od strony zachodniej ulicą Arachidową, od strony wschodniej ulicą Olbrachtowską. Od strony północnej przylega do terenów osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym przewiduje się od istniejących ulic: Wojanowskiej, Arachidowej i Olbrachtowskiej. Powiązania komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem realizowane są poprzez ulice: Wojanowską, gen. Fieldorfa, Jeleniogórską, Stabłowicką i Główną oraz ciąg powiazań obejmujący ulice: Olbrachtowską, Jędrzejowską i Uciechowską. Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. W ramach transportu publicznego obszar obsługiwany jest przez komunikację autobusową kursującą w ciągu ul. Wojanowskiej. Przystanek „Olbrachtowska", zlokalizowany wzdłuż południowej granicy opracowania planu miejscowego, obsługiwany jest z częstotliwością około 10–15 minut, a cały obszar planu znajduje się w zasięgu około 7,5-minutowego dojścia do przystanków komunikacji zbiorowej. Przedmiotowy obszar odznacza się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pieszych i rowerzystów. Wzdłuż ul. Wojanowskiej oraz ul. Olbrachtowskiej przebiegają drogi dla pieszych w dobrym stanie technicznym. Wzdłuż ul. Wojanowskiej zlokalizowana jest również droga dla rowerów, stanowiąca element zbiorczej trasy rowerowej.

Strukturę przestrzenną obszaru opracowania stanowią budynki usługowe z parkingami sąsiadujące ze znajdującą się poza obszarem opracowania zabudową wielorodzinną, a także niezabudowana działka z zielenią niską i wysoką oraz teren komunikacji.

Działki znajdujące się na opracowywanym obszarze w większości stanowią własność Gminy Wrocław i pozostają w jej zarządzie lub użytkowaniu. W zachodnim i wschodnim fragmencie obszaru objętego planem, działki na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa, stanowią własność innych osób prawnych.

Zapisy planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w planie ogólnym oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Obszar planu miejscowego został podzielony na 4 zakresy funkcjonalne: tereny usług (1U i 2U), teren usług lub zieleni urządzonej (1U-ZP) oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (1KP). Plan miejscowy koncentruje się na tworzeniu ram przestrzennych dla realizacji usług o charakterze lokalnym, przy jednoczesnym zapewnieniu wysokiej jakości zagospodarowania przestrzeni oraz właściwych powiązań komunikacyjnych. Dla terenów usługowych (1U i 2U) dopuszczono szeroki zakres usług, w tym usługi handlu detalicznego, zdrowia, edukacji, sportu i rekreacji. Na terenie 1U-ZP, obok funkcji usługowej, dopuszczono również zieleń urządzoną, zabezpieczając rozwiązania, które umożliwią jej duży udział powierzchniowy. Plan zakłada realizację zabudowy Centrum Lokalnego na terenie 1U-ZP oraz dostosowuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, które zapewnią kształtowanie spójnej przestrzeni dla integracji mieszkańców, przy uwzględnieniu potrzeb związanych z ochroną istniejącej zieleni wysokiej, powierzchni przepuszczalnej oraz relacji i powiązań z otoczeniem. Realizacja zabudowy na tym terenie będzie możliwa w ograniczonym przestrzennie zakresie, tj. na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, poza istniejącą zielenią wysoką. Założeniem planu jest ochrona istniejących skupisk zieleni wysokiej i kształtowanie zieleni urządzonej w otoczeniu zabudowy w taki sposób aby wkomponować istniejące drzewa w docelowe zagospodarowanie terenu, z możliwością realizacji nowych nasadzeń oraz wyposażenia tego terenu w przestrzenie wspólne, terenowe urządzenia sportu i rekreacji oraz powiązania pieszo-rowerowe. Planowana funkcja centrum aktywności stanowi

odpowiedź na potrzeby lokalnej społeczności i jest istotnym elementem realizacji polityki miasta, której jednym z podstawowych celów jest to, aby zapewnić mieszkańcom w bliskim zasięgu dojścia dostęp do infrastruktury społecznej, kulturalnej i edukacyjnej, zlokalizowanej w otoczeniu zieleni. Teren 1U-ZP znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także posiada bardzo dobrą dostępność - zarówno pieszą i rowerową, jak również komunikacją zbiorową. Istniejace uwarunkowania sprzyjają kształtowaniu w tym miejscu lokalnego centrum społecznego, pełniącego rolę zarówno przestrzeni do wypoczynku w zieleni jak również miejsca integracji i aktywności kulturalnej i edukacyjnej. Ważnym aspektem rozwiązań projektowych było również kształtowanie ciągłości powiązań pieszo-rowerowych, w szczególności poprawiających dostępność to planowanego Centrum Aktywności Lokalnej i terenów zieleni urządzonej. Na terenie 1KP wyznaczono dwa korytarze komunikacyjne, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów usługowych oraz całego obszaru objętego planem. Na terenie 1U-ZP wyznaczono przebiegi wymaganych ciągów pieszo-rowerowych, łączących ciągi pieszo-rowerowe usytuowane na terenie 1KP oraz na ulicy Wojanowskiej.

Przyjęte w planie rozwiązania zapewniają zachowanie i rozwój istniejących funkcji obszaru, przy jednoczesnym uporządkowaniu jego zagospodarowania. Ustalenia planu miejscowego umożliwią realizację Centrum Aktywności Lokalnej, odpowiadając na zidentyfikowane potrzeby mieszkańców oraz wzmacniając rolę obszaru jako lokalnego ośrodka usług społecznych.

Wprowadzone nieprzekraczalne, obowiązujące i obowiązujące ciągłe linie zabudowy oraz zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy, mają na celu zachowanie właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem harmonijnego powiązania skali i charakteru zabudowy. Dla wszystkich terenów usługowych ustalono szczegółowe parametry zabudowy oraz wymagania dotyczące kształtowania architektury, w tym wprowadzono obowiązek wyeksponowania budynków od strony przestrzeni publicznych. Ochronie istniejącej struktury i zachowaniu pożądanych w tym miejscu proporcji zabudowy i niezabudowanych terenów zieleni, służą również ustalone wartości udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W związku z powyższym, plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wskazano istniejące drzewa do zachowania, dla których obowiązuje ochrona. Ponadto wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Plan miejscowy nakłada na wyznaczonych terenach obowiązek zachowania wskazanego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Plan miejscowy zakłada zachowanie istniejących cennych skupisk zieleni wysokiej oraz drzew odznaczających się istotną wartością przyrodniczą. Wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1KP wyznaczono szpaler drzew wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, stanowiący element kształtowania zieleni izolacyjnej i ograniczającej oddziaływanie nowego zagospodarowania na sąsiednią zabudowę. Na terenie 1U-ZP dopuszczono zieleń urządzoną, ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej, a także obowiązek realizacji zieleni wysokiej oraz zastosowania zielonych dachów i zielonych ścian. Przyjęte ustalenia projektu planu zabezpieczają ochronę powierzchni przepuszczalnych, służących retencji oraz zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych. Bezpośrednio przy planowanym obiekcie Centrum Aktywności Lokalnej,

wyznaczono przestrzeń szczególnego kształtowania, przewidzianą jako dobrze dostępną, reprezentacyjną strefę wspólną, istotną dla integracji społecznej i relacji z otoczeniem.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Nie jest również wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego"). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjoraficznymi.

Na obszarze objętym planem miejscowym, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym, dla której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych. Na rysunku planu miejscowego wskazano strefę ochrony stanowiska archeologicznego, usytuowanego poza granicami planu miejscowego, w obrebie której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Na terenie objętym planem miejscowym występuje infrastruktura techniczna. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w uchwale określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby zminimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego plan miejscowy uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania. Jest to spełnienie wymogu w zakresie potrzeb uniwersalnego projektowania, uwzględniającego wszystkich użytkowników. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem miejscowym określono dopuszczalne poziomy hałasu, ustalając na terenach oznaczonych na rysunku planu

miejscowego symbolami: 1U, 2U i 1U-ZP dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do poszczególnych przeznaczeń, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Teren usług lub zieleni urządzonej 1U-ZP oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej 1KP wyznaczone zostały w planie miejscowym jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i ważono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Realizacja inwestycji celu publicznego na terenie usług lub zieleni urządzonej 1U-ZP związanych z budową Centrum Aktywności Lokalnej oraz zagospodarowaniem i utrzymaniem zieleni, a także budową kinfrastruktury komunikacyjnej na terenie 1KP będzie się wiązało z kosztami po stronie Gminy. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiono w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, została zapewniona na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, w Rejestrze Urbanistycznym oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego oraz Rady Osiedla Leśnica ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 6 marca do dnia 27 marca 2026 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania, w tym również od etapu uzgadniania w Rejestrze Urbanistycznym.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzdłuż ulicy Wojanowskiej na wschód od ulicy Arachidowej we Wrocławiu złożono 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowe wnioski, złożone przez Radę Osiedla Lesnica i osobę fizyczną, dotyczyły zabezpieczenia na działce nr 25/14, AR-18, obręb Stabłowice terenu dla realizacji funkcji społecznych: obiektów upowszechniania kultury, biblioteki, obiektów kongresowych i konferencyjnych, terenowych urządzeń sportowych, krytych urządzeń sportowych, edukacji, a także biur, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, obiektów do parkowania, obiektów infrastruktury technicznej. Wniesiono o przeznaczenie pozostałej części działki na dwukondygnacyjny budynek CAL/biblioteki, infrastruktury sportowej, parkingu i drogi dojazdowej. Zaproponowano konkretne wartości dotyczące wysokości zabudowy i udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowalnej. Wniesiono o rezygnację ze szpalerów drzew wzdłuż północnej granicy działki, a także o zachowanie strefy zieleni naprzeciw zabudowy wielorodzinnej przy ul. Olbrachtowskiej 12,14,16,16a i jej uzupełnienie przez ścieżki oraz elementy małej architektury. Wniesiono również o lokalizowanie planowanej zabudowy po wschodniej części działki oraz ochronę istniejącego drzewostanu i pozostawienie służących temu regulacji z obowiązującego planu miejscowego, tj. pozostawienie obecnego wydzielenia wewnętrznego (C) na terenie 10US.

Do projektu miejscowego planu w ramach etapu zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z 17 powiadomionych instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania stanowisko zajęło 5 instytucji.

W dniu 6 lipca 2026 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu miejscowego. W dniu 17 lipca 2026 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W dniu 12 sierpnia 2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pozytywnie zaopiniował projekt planu miejscowego. Pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu pozytywnie zaopiniowały projekt zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z wejściem w życie w dniu 19 września 2026 r. *Planu ogólnego miasta Wrocławia* oraz utratą mocy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, dokonano korekt w zakresie usunięcia zapisów w uchwale i oznaczeń na rysunku planu miejscowego dotyczących wyznaczenia granic obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszaru wymagającego przekształceń, a także nazewnictwa strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie miejscowym przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W trakcie prac projektowych uwzględniono także wnioski wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan miejscowy był procedowany do etapu uzgadniania na podstawie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady

Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 5). Ustalenia planu nie naruszały zapisów obowiązującego wówczas *Studium*.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy *Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia,* przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Ustalenia planu uwzględniają politykę przestrzenną określoną w *Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”*, przyjętej uchwałą Nr XXIV/463/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2025 r. (Biuletyn Urzędowy RMW Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 248).

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami *Planu ogólnego miasta Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr XXXVI/872/26 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2026 r. poz. 3894). w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2026 r. poz. 315).

Plan miejscowy jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Plan miejscowy sporządzony został zgodnie z wymaganym zakresem, określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania z dnia 17 grudnia 2021 r. oraz zgodnie z §10 Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 7 września 2026 r.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta

Podpisany elektronicznie przez
PRZEMYSŁAW JERZY MATYJA
03.11.2026
15:23:55 +01'00'