

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szybowcowej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXXV/1938/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szybowcowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 312).

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Gądów Mały i w granicach osiedla mieszkaniowego zabudowy wielorodzinnej Gądów - Popowice Południowe. Plan miejscowy obejmuje fragment ulicy Szybowcowej wraz z przyległymi pasami zieleni i parkingami o łącznej powierzchni około 0,68 ha. Obszar planu miejscowego ograniczony jest od zachodu skrzyżowaniem ul. Szybowcowej z ul. Sterowców, zaś od wschodu skrzyżowaniem ul. Szybowcowej z ul. Bajana.

Planem miejscowym objęto tereny zagospodarowane, tj. drogę publiczną (ul. Szybowcowa), pasy zieleni, parkingi i chodniki dla pieszych. W bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania planu miejscowego, na północ od ul. Szybowcowej, znajduje się Hala Targowa Tęcza. Na południe od ul. Szybowcowej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków w technologii wielkiej płyty.

Działki znajdujące się na obszarze objętym planem miejscowym są własnością Gminy oraz własnością Gminy w zarządzie, użytkowaniu.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę rozwoju przestrzennego miasta, obszar objęty planem miejscowym znajduje się w jednostce urbanistycznej E1 Gądów, w obszarze przeznaczeniowym M - obszary mieszkaniowe, o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych. Ulica Szybowcowa stanowi lokalną przestrzeń publiczną o ważnym znaczeniu w strukturze osiedla, budującą istotną oś kompozycyjną i funkcjonalną układu urbanistycznego, gdzie zgodnie z polityką przestrzeni publicznych określoną w *Studium...*, planuje się wzmocnienie integracji i poprawy spójności funkcjonalno-przestrzennej w celu kształtowania wspólnych przestrzeni. Założeniem dla przestrzeni publicznych jest również dostosowanie rozwiązań projektowych odpowiednio do potrzeb różnych użytkowników, przy jednoczesnym zapewnieniu dobrej dostępności, ciągłości i możliwości przemieszczania się, a także wzajemnych relacji.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru rozwoju Astra we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XI/216/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 r., w którym w graniach przystąpienia wyznaczony został teren ulicy lokalnej, oznaczony symbolem 3.KL.

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

Celem przystąpienia jest aktualizacja zapisów obowiązującego planu miejscowego i umożliwienie czynności cywilno-prawnych dla potrzeb porządkowania stanu własnościowego i sposobu użytkowania działek.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Powiązania komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem realizowane są przez przyległe ulice: Bajana, Latawcową

i Sterowców. W sąsiedztwie zlokalizowana jest droga krajowa, tzn. ul. Lotnicza, wzdłuż której przebiegają linie tramwajowe i autobusowe oraz ciągi piesze i rowerowe. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego wprowadzają powiązanie piesze po północnej stronie ul. Szybowcowej z ul. Bajana za pomocą korytarza pieszo-rowerowego sankcjonując istniejące połączenie.

Projekt planu miejscowego zakłada przeznaczenie części obszaru oznaczonego symbolem 1KDL na teren drogi lokalnej o szerokości 26,5 m w liniach rozgraniczających. Północna część obszaru planu miejscowego została przeznaczona na teren usług lub parking, oznaczony symbolem 1U- KOP. Na terenie 1KDL wskazano kilka drzew do zachowania, strefy zieleni oraz szpaler drzew. W ramach terenu 1U-KOP ustalono przeznaczenie: teren usług lub parkingu. Na przedmiotowym obszarze nie dopuszcza się budynków. W granicach terenu 1U-KOP zaplanowano korytarz pieszo-rowerowy, wyznaczony na rysunku planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Na terenie 1U-KOP ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5%. Wskazano obowiązek stosowania zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Wyznaczono strefy zieleni, szpalery drzew i pojedyncze drzewa do ochrony, a także ustalono obowiązek wyposażenia parkingów terenowych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu miejscowego stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu miejscowego sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar opracowania planu miejscowego znajduje się poza zasięgiem stref ochrony ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowania głównych zbiorników wód podziemnych.

Dla projektu planu miejscowego nie są określane zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak potrzeby określania takich zasad.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §10 pkt 3 projektu uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania, uwzględniającego wszystkich użytkowników przestrzeni.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Ustalenia projektu 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 §11 projektu uchwały określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej 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 tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. 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 minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska.

Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, 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, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 29 listopada 2024 r. do dnia 20 grudnia 2024 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 z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Gądów – Popowice Płd. o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego, zbieraniu uwag do projektu planu i możliwości wypełnienia geoankiety w czasie trwania konsultacji społecznych, tj. w terminie od 8 czerwca do 6 lipca 2026 r., a także o terminie spotkania otwartego w dniu 17 czerwca 2026 r.

Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły wnioski.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- potrzeby zrównoważonego rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- 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.

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

W dniu 8 września 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt planu miejscowego.

Dnia 25 września 2025 r. projekt planu miejscowego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania.

W dniu 29 grudnia 2025 r. projekt planu miejscowego został przesłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Projekt planu uzyskał wymagane pozytywne uzgodnienia, bez uwag.

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

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5)

Projekt planu miejscowego sporządzono 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.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Dyrektor Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
Urbanista Miasta