

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu 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 z 2025 r. poz. 345).

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w zachodniej części Wrocławia, w północno-wschodniej części osiedla Leśnica i w centralnej części obrębu geodezyjnego Stabłowice. Granicę przystąpienia stanowią: od strony południowej ulica Wojanowska, od strony zachodniej ulica Arachidowa, od strony północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i od strony wschodniej łącznik do ul. Piotrkowskiej. Obszar planu miejscowego zajmuje powierzchnię około 1,38 ha.

Na istniejącą strukturę przestrzenną w obszarze opracowania planu miejscowego składają się dwa budynki usługowe oraz zlokalizowany pomiędzy nimi teren zieleni nieurządzonej z dużym udziałem zieleni wysokiej. Przy ul. Arachidowej znajdują się usługi handlu detalicznego, natomiast budynek usługowy przy łączniku do ul. Piotrkowskiej znajduje się w trakcie realizacji. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu miejscowego powyżej północnej granicy opracowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Od południa, wzdłuż ul. Wojanowskiej, zlokalizowany jest zespół rodzinnych ogrodów działkowych (ROD Malwa). W sąsiedztwie planu miejscowego od strony zachodniej, za ul. Arachidową, zlokalizowany jest oraz skwer, boisko i plac zabaw.

Działki położone na obszarze objętym planem miejscowym 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.

Rada Osiedla Leśnica w uchwale nr XLV/356/25 z dnia 8 stycznia 2025 r. zwróciła się do Urzędu Miejskiego Wrocławia z wnioskiem o pozyskanie działek na przedmiotowym obszarze w celu utworzenia Centrum Aktywności Lokalnej z filią biblioteki osiedlowej. W konsekwencji podjętej uchwały, w wyniku zamiany nieruchomości dokonanej w październiku 2025 r., Gmina Wrocław pozyskała do zasobu nieruchomości gminnych prawo własności działki nr 25/14, AM-18, obręb Stabłowice, położonej w granicach obszaru objętego opracowaniem planu.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej E21 Stabłowice Stare (Wojanowska), w obszarze dominującego przeznaczenia mieszkaniowego. W rejonie ulicy Wojanowskiej w *Studium...* planuje się wzmocnienie lokalnego centrum usługowego o funkcje związane z integracją społeczną, kulturą oraz wypoczynkiem i sportem.

Sporządzany plan miejscowy obejmuje fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wojanowskiej, Daktylowej, Arachidowej i Piotrkowskiej we Wrocławiu (uchwała nr VII/85/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 lutego 2015 r. – w SIP plan nr 556). Według obowiązującego planu miejscowego w granicach opracowania

sporządzanego planu zlokalizowane są tereny usługowe (5U i 6U) oraz teren usług sportu (10US). Od północy obszar objęty sporządzanym planem miejscowym graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Stare I i III przyjęty uchwałą nr XXII/1843/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 kwietnia 2004 roku (nr 241 w SIP), w którym na styku ze sporządzanym planem miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

Celem podjęcia przedmiotowej uchwały jest 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 i powiązań pieszo-rowerowych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej miasta. Powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewniają ulice Wojanowska, gen. Fieldorfa, Jeleniogórska, Stabłowicka i Główna oraz ciąg ulic obejmujący łącznik do ul. Piotrkowskiej, ul. Jędrzejowską i ul. Uciechowską. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają ul. Wojanowska, ul. Arachidowa oraz łącznik do ul. Piotrkowskiej. Obszar opracowania jest obsługiwany przez komunikację autobusową kursującą w ciągu ul. Wojanowskiej. Przystanek „Olbrachtowska” obsługiwany jest z częstotliwością około 10–15 minut, a cały obszar planu znajduje się w zasięgu około 7,5-minutowego dojazdu do przystanków komunikacji zbiorowej, co pozwala ocenić jego dostępność jako bardzo dobrą. System powiązań pieszych jest dobrze rozwinięty. Wzdłuż ul. Wojanowskiej oraz łącznika do ul. Piotrkowskiej przebiegają drogi dla pieszych w dobrym stanie technicznym. Wzdłuż ul. Wojanowskiej zlokalizowana jest również droga dla rowerów, stanowiąca element zbiorczej trasy rowerowej określonej w *Studium...* W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru znajdują się tereny zieleni i rekreacji, w tym skwer z placem zabaw i boiskiem przy ul. Wojanowskiej, rodzinne ogrody działkowe ROD „Malwa” oraz las przy ul. Kosmonautów.

Obszar planu miejscowego został podzielony na 4 tereny funkcjonalne: tereny usług (1U i 2U), teren usług lub zieleni urządzonej (1U-ZP) oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej (1KP). Projekt planu miejscowego 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 zieleni urządzonej, zapewniając wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, a także wprowadzono obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonych ścian. Dla wszystkich terenów usługowych ustalono szczegółowe parametry zabudowy oraz wymagania dotyczące kształtowania architektury, w tym wprowadzono obowiązek wyeksponowania budynków od strony przestrzeni publicznych. Na terenie 1KP wyznaczono dwa korytarze komunikacyjne, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów usługowych oraz całego obszaru objętego planem, a także szpaler drzew wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, stanowiący element kształtowania zieleni i ograniczenia oddziaływania nowego zagospodarowania na sąsiednią zabudowę. 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.

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

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez stosowne zapisy zawarte w projekcie uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku projektu planu miejscowego. Ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, tożsamą z granicą obszaru objętego opracowaniem oraz granicę strefy ochrony stanowiska archeologicznego usytuowanego poza granicami planu.

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 projekcie uchwały 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 projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska i kształtowania zieleni. Na terenach 1U i 1KP wskazano istniejące drzewa do zachowania, objęte ochroną. Ponadto na terenie 1KP, wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, wyznaczono szpaler drzew. Dla terenu 1U-ZP ustalono obowiązek realizacji zieleni wysokiej na poziomie co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej, a w wydzielaniu wewnętrznym (A) dodatkowo wprowadzono obowiązek ochrony istniejących drzew. Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek zachowania 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, poprzez ustalenie powierzchni w procentach dla terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. 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 projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,

na obszarze objętym planem miejscowym określono dopuszczalne poziomy hałas. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu: usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

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.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu miejscowego w terminie od 6 marca do 27 marca 2026 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń rady osiedla Leśnica;
- 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 od etapu opiniowania;
- zapewnienie od etapu opiniowania możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski, złożone przez Radę osiedla Leśnica oraz przez osobę fizyczną. Wnioski 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 budowlanej. 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 pozostawienie obecnego wydzielenia wewnętrznego (C) na terenie 10US z obowiązującego planu miejscowego w celu ochrony istniejącego drzewostanu.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego 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,

- 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, a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

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 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.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania
Przestrzennego