

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzegomskiej na wschód od estakady Gądowianki we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XXV/523/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Strzegomskiej na wschód od estakady Gądowianki we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2025 r. poz. 309).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej A13 Gądów Usługowy, w obszarze przeznaczeń U – usługowym. Według *Studium...* w jednostce tej zakłada się wykreowanie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej w formie parku biznesowo-technologicznego. Ponadto należy dążyć do wykształcenia, m.in. od strony ul. Strzegomskiej, przestrzeni hierarchicznie ważnych oraz stref wejściowych do poszczególnych kompleksów.

Obszar objęty projektem planu obejmuje część obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Strzegomskiej, w obrębie Grabiszyn we Wrocławiu* (w SIP plan nr 97), przyjętego uchwałą Nr XXXII/2290/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2004 r. W planie obowiązującym na przedmiotowym obszarze wyznaczone zostały tereny usług 9U i 10U oraz teren aktywności gospodarczej 11AG1. Na wszystkich wymienionych obszarach wprowadzono zakaz parcelacji gruntów.

W bliskim sąsiedztwie, na południe od ul. Strzegomskiej, obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Strzegomskiej i Otyńskiej w obrębie Muchobór Mały we Wrocławiu* (w SIP plan nr 298), przyjęty uchwałą Nr III/27/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2006 r.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem podjęcia planu miejscowego jest aktualizacja regulacji planistycznych do obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości. Ustalenia planu miejscowego umożliwią czynności cywilno-prawne, które nie były możliwe ze względu na regulacje przyjęte w obowiązującym planie miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w centralnej części Wrocławia, w północnej części osiedla Muchobór Mały i w północnej części obrębu geodezyjnego Muchobór Mały. Granice planu miejscowego stanowią: od strony południowej ulica Strzegomska, od strony zachodniej łącznica drogowa estakady Gądowianki, od strony północnej i wschodniej tereny kolejowe. Cały obszar w granicach obszaru opracowania planu miejscowego zajmuje powierzchnię około 5,13 ha i obejmuje działki w większości będące własnością Gminy w wieczystym użytkowaniu. Stanowi on obecnie obszar użytkowany jako tereny usługowe i gospodarcze, głównie skupione wokół branży motoryzacyjnej i handlu hurtowego. W południowo-zachodnim fragmencie obszaru zlokalizowane są dwa niewielkie budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, z których jeden jest we własności Gminy i jest użytkowany jako budynek mieszkalny.

W projekcie planu miejscowego na dominującej powierzchni obszaru opracowania wyznaczono teren usług, oznaczony symbolem 1U (5,01 ha). Projekt planu miejscowego zakłada lokalizację szerokiego wachlarza usług, a także produkcji przemysłowej oraz składów i magazynów, które zostały dopuszczone w głębi terenu, w granicach wydzielenia wewnętrznego (A). W planie wskazano i utrzymano dwa budynki objęte ochroną konserwatorską. Rozwiązania projektowe uwzględniły ustalenia obowiązującego planu miejscowego, jednocześnie dostosowując regulacje planistyczne do nowych potrzeb funkcjonalno-przestrzennych oraz wymogów formalno-prawnych, np. wynikających z ograniczeń dla sąsiedztwa linii kolejowej w zakresie uciążliwości hałasu i drgań oraz obostrzeń w zakresie sytuowania zabudowy. Na terenie 1U w strefie przyległej do terenów kolejowych wykluczono sytuowanie funkcji wrażliwych na hałas, takich jak: usługi edukacji czy usługi zdrowia i pomocy społecznej. Nie dopuszczono w tym pasie również usług nauki oraz usług sportu i rekreacji. Dodatkowo dla usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji zapisano wymóg stosowania w budynkach rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Wprowadzone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego, ochronę wartościowych elementów układu zabudowy oraz umożliwienie zrównoważonej i harmonijnej adaptacji terenu do przyszłych potrzeb rozwojowych. Przewidziane części terenu dla realizacji zabudowy zakładają częściową transformację tego miejsca, przy dostosowaniu układu funkcjonalno-przestrzennego, gabarytów i kompozycji zespołu. Założeniem było podkreślenie i wyeksponowanie reprezentacyjnej strefy wzdłuż ul. Strzegomskiej, która stanowi front całego terenu i przestrzeń wejściową, w ramach której odbywa się również obsługa komunikacyjna. W pasie tym, w przestrzeni na której usytuowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczono nawierzchnię do specjalnego opracowania oraz drzewa do zachowania, co umożliwi wyróżnienie i podkreślenie zachowanej, wartościowej zabudowy, tworząc jednocześnie szczególną przestrzeń, wyeksponowaną zarówno od strony ul. Strzegomskiej, jak również od strony łącznicy drogowej estakady Gądowianki. Wyznaczone w planie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, w tym wysokość zabudowy, a także udział powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie wymogu zielonych ścian, strefy zieleni, udziału zieleni wysokiej i drzew do zachowania zostały dostosowane odpowiednio do potrzeb ochrony i przyszłych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i potrzeb zrównoważonego rozwoju, w tym w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu. Zabezpieczono potrzeby związane z ochroną i zabezpieczeniem gruntu przepuszczalnego, aktywnego biologicznie, służącego zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, określając wskaźnik nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych na poziomie co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej. Założeniem planu miejscowego jest wyznaczenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych z myślą o harmonijnym, zrównoważonym rozwoju inwestycyjnym, przy jednoczesnym uwzględnieniu kierunków polityki przestrzennej.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...*, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązującej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znaczącego pogorszenia jakości środowiska. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi

uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Regulacje projektu planu 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 zaopatrzone w kartę parkingową określono w projekcie uchwały jako wyraz uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

W rejonie obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji ogólnospławnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazowa średniego ciśnienia, sieć ciepłownicza oraz kablowe linie energetyczne niskiego i średniego napięcia. 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 planu 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. odprowadzenie 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 z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu 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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 6 marca 2026 r. 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie został złożony jeden wniosek przez osobę prawną, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który dotyczył dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego, a także stacji paliw oraz zastosowania określonych parametrów planowanej zabudowy. W tych aspektach wnioszek nie został uwzględniony z powodu niezgodności proponowanych rozwiązań z polityką przestrzenną na tym obszarze określoną w dokumencie *Studium...*, a także w związku z ograniczoną funkcjonalnością terenu wynikającą z położenia w paśmie pomiędzy ulicą Strzegomską, estakadą Gądowianki oraz linią kolejową, co utrudnia dostępność komunikacyjną.

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

- wymagania ładu 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 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;

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

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