

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XL/951/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Tatarakowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2013 r. poz. 117). Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 20 ha, zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku, obejmuje południowo-zachodnią część jednostki urbanistycznej C13 Strachocin-Wojnow. Znajduje się w mieszkaniowym obszarze przeznaczeń o charakterze indywidualnym.

Obszar planu położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Strachocin. Teren położony jest pomiędzy ulicą Strachocińską, a Groblą Janowicko-Swojczycką. Ponieważ jest to obszar w większości niezagospodarowany, celem planu jest wykreowanie uporządkowanej i pełnowartościowej struktury osiedla jednorodzinnej. Przewidywany rozwój zabudowy uwzględnia istniejące uwarunkowania oraz najbliższe sąsiedztwo, w tym obecne zagospodarowanie, uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe oraz zasady ochrony przeciwpowodziowej. Zastosowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne pozwolą na nadanie niezagospodarowanemu obszarowi charakteru nawiązującego do istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej Strachocin-Wojnow. W celu zapewnienia odpowiedniej ilości zieleni na wszystkich terenach ustalone zostały wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto wyznaczono tereny o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Określono zasady komunikacyjne umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Ustalone w planie regulacje pozwolą na ukształtowanie uporządkowanej struktury urbanistycznej zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i przestrzennym.

Obszar opracowania jest w większości niezagospodarowany. Dominującym obiektem jest kościół p.w. Maryi Panny Bolesnej położony przy skrzyżowaniu ulic Strachocińskiej i Tatarakowej oraz kilka budynków jednorodzinnych usytuowanych głównie wzdłuż ulicy Strachocińskiej. Obszar bezpośrednio sąsiaduje z terenami zainwestowanymi. Są to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz niewielkie obiekty usługowe. Projekt planu, w nawiązaniu do istniejącej w tym rejonie formy zabudowy, wprowadza zabudowę jednorodziną jako dominującą formę zagospodarowania. Uzupełniają ją, wyznaczone w pobliżu kościoła, tereny 1US i 1U ukierunkowane funkcjonalnie na usługi kultury i sportu. Przedmiotowe tereny wraz z terenem 3KDPR tworzą przestrzeń hierarchicznie ważną o reprezentacyjnym charakterze. Wykreowana w tym miejscu przestrzeń publiczna ma służyć nasyceniu obszaru funkcjami usługowymi, jak również stworzeniu miejsca sprzyjającemu spotkaniom i aktywizacji lokalnych mieszkańców, zaspokajając tym samym potrzeby społeczne w tym zakresie. Stworzona przestrzeń uwzględnia i podkreśla, zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i kompozycyjnym, kontekst sąsiedztwa kościoła, który został dodatkowo podkreślony, jako lokalna dominanta, przez odpowiednie ukształtowanie komunikacji od strony ulicy Łaniewskiej. W wyniku zastosowania odpowiednich zabiegów kompozycyjnych od ulicy Łaniewskiej powstała naprowadzająca, na wieżę kościoła, oś widokowa. Dodatkowo układ podkreślony został obustronnym szpalerem drzew oraz na fragmencie większą intensywnością zabudowy, w postaci zabudowy bliźniaczej, bądź szeregowej. Ponadto w granicach opracowania wyznaczono teren 2US – obszar o charakterze rekreacyjno-sportowym, istniejący teren zieleni leśnej – 1ZL oraz 6 terenów zieleni parkowej - 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP. W ten sposób zabezpieczono je przed ich ewentualną zabudową i przeznaczono wyłącznie pod zielen parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, place, szalety, wody powierzchniowe, polany rekreacyjne, budowle przeciwpowodziowe, kempingi, czy pola biwakowe. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia, określając gabaryty obiektów, zasady ich lokalizacji oraz program funkcjonalny dla poszczególnych terenów, mają na celu zabezpieczenie obszaru przed niepożądanym i chaotycznym zagospodarowaniem przestrzenno-funkcjonalnym.

Zapisy planu chronią istniejące tereny zieleni leśnej – 1ZL, wyznaczają nowe tereny zieleni – 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 1US i 2US, a także ustalają we

wskazanych miejscach obowiązek lokalizacji szpalerów drzew. Ponadto dla wszystkich terenów wprowadzono wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dodatkowa w celu ochrony istniejącego drzewostanu w planie wyznaczone zostały drzewa do zachowania oraz strefy zieleni, w których powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni stref zieleni w ramach każdej działki budowlanej. Ponadto przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych wprowadzony został obowiązek zastosowania nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Ze względu na dominującą na tym obszarze zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, poziom hałasu dla większości obszaru zakwalifikowany został do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W granicach opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55, 471, 1378). Występuje natomiast nieruchomość chroniona w ramach Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z 2020 r. poz. 471). Jest to działka położona w północno-zachodniej części planu, oznaczona w ewidencji gruntów Ls V. W planie wyznaczony został jako teren 1ZL, w ramach którego chroniona jest istniejąca zieleń leśna. Na południe od obszaru planu, za Groblą Janowicko-Swojczycką znajdują się obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Grądy Odrzańskie oraz obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 - Grądy w Dolinie Odry. Jednakże ich granice znajdują się poza obszarem planu.

Na obszarze planu wyznaczone zostały granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz granice obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się dla części terenu strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Strachocin. Dla pozostałych terenów ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Ponadto ochroną objęte zostały, wyznaczone na rysunku planu, obszary stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, położone w północno-zachodnim i południowo-wschodnim fragmencie obszaru objętego planem. Na terenie planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem został prawie w całości ukształtowany na potrzeby obsługi nowych terenów inwestycyjnych. Opiera się o istniejące ulice Tatarakową i Strachocińską oraz ulicę Łaniewską, znajdującą się poza obszarem objętym planem. Plan wprowadza obsługę komunikacyjną bazującą głównie na drogach publicznych, ustalając ich przebieg optymalnie, zarówno pod względem konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi dla nowych terenów mieszkaniowych, jak również struktury własności. Do jej przeprowadzenia maksymalnie wykorzystane zostały tereny gminne, minimalizując tym samym konieczność wykupów gruntów prywatnych. Obszar ma zapewnioną obsługę komunikacją publiczną w postaci linii autobusowej nr 115, której trasa przebiega w ulicy Strachocińskiej. Ponadto w pierwszej połowie 2017 roku uruchomiona została linia kolejowa służąca do obsługi pasażerskiego ruchu aglomeracyjnego. W projekcie planu ustalone zostały wskaźniki parkingowe uwzględniające politykę parkingową zawartą w *Studium*. Poza tym na potrzeby osób niepełnosprawnych wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wyznaczenie na terenie 1KDL drzewa do zachowania oraz strefy zieleni mają na celu ochronę istniejącego drzewostanu, przy uwzględnieniu przyszłej obsługi komunikacyjnej. Projekt planu dla drogi 1KDL wyznacza teren z lokalnym poszerzeniem w rejonie drzew wskazanych do ochrony. Poszerzenie to ma umożliwić przede wszystkim zaprojektowanie części jezdnej ulicy dla utrzymania ciągłości publicznego układu drogowego z zachowaniem drzew. Plan oprócz wyznaczenia dla ulicy terenu w liniach rozgraniczających, wskazuje elementy zagospodarowania, w oparciu o które należy projektować jej program użytkowy, jak np. obustronne chodniki.

W związku z tym, że obszar objęty planem jest w większości terenem niezagospodarowanym, to jest on słabo wyposażony w istniejącą sieć infrastruktury technicznej. Nowo zaplanowane tereny inwestycyjne wymagają rozbudowy wszystkich koniecznych do funkcjonowania sieci. Sieci zapewniające zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz będą musiały być rozprowadzone z ulic, w których aktualnie przebiegają, czyli Strachocińskiej, Tatarakowej i Łaniewskiej. W sąsiedztwie brak jest miejskiej sieci ciepłowniczej, z uwagi na to w planie zawarte zostały zapisy dotyczące zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Ustalenia planu zawarte w § 13 uwzględniają potrzeby obszaru w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Tereny dróg publicznych o symbolach 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz 4KDD wyznaczone zostały w planie jako tereny celu publicznego. Stanowią one główny trzon obsługi komunikacyjnej dla tego obszaru. Celem publicznym objęte zostały również tereny ciągów pieszo-rowerowych 1KDPR, 2KDPR, 3KDPR i 4KDPR. Ponadto jako tereny celu publicznego wskazane zostały tereny ogólnodostępnej zieleni 1ZP, 2ZP, 5ZP, 6ZP i 1ZL.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Przedmiotowy plan poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo przeanalizowano i wyważono interes publiczny i prywatny. Wprowadzone regulacje przekładają się na ekonomiczny bilans zysków i wydatków dla budżetu gminy, uwzględniając również interes prywatnych właścicieli nieruchomości. Kosztem realizacji planu będzie wykonanie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz związana z tym konieczność wykupu prywatnych nieruchomości, na których wprowadzone zostały tereny celu publicznego. Przeprowadzono je jednak, w jak najbardziej optymalny sposób, wykorzystując w jak największym stopniu tereny własne gminy. Wprowadzone nowe tereny komunikacji umożliwiają uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, zapewniając właściwą obsługę komunikacyjną całego obszaru. Zaproponowany w planie szkielet komunikacyjny oraz rodzaj zabudowy umożliwiają ukształtowanie poprawnej tkanki urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnionego o tereny publiczne, usługowe oraz zieleni.

Wpływ zastosowanych rozwiązań planistycznych na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody ze zbycia nieruchomości komunalnych i podatku od czynności cywilno-prawnych oraz przychód z podatku od nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej 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, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 12 września 2013 r. do dnia 3 października 2013 r. Do projektu planu wpłynął 1 wniosek, który rozpatrzony został Zarządzeniem nr 2930/15 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 listopada 2015 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków,

- zapewnienie, od etapu opiniowania, możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym, w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- udostępnienie w trybie informacji publicznej w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od właściwych organów i instytucji.

Dnia 14 sierpnia 2018 r. Prezydent Wrocławia ogłosił o terminie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – od 22 sierpnia do 12 września. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 26 września. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się 5 września 2018 r.

Do projektu planu złożono pięć uwag rozpatrzonych Zarządzeniem nr 10709/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2018 r.. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) cztery osoby fizyczne pismem w dniu 07.09.2018 r. w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, dotyczących drogi wewnętrznej w obrębie działek 22/7 i 22/6, AM 8, obręb Strachocin, według dołączonego szkicu;
- 2) trzy osoby fizyczne pismem w dniu 25.09.2018 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) braku zgody na przebieg projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL przebiegającej przy granicy działki nr 43, obręb Strachocin (ul. Łaniewska 28), obsługiwanej w wystarczający sposób przez ul. Łaniewską,
 - b) niezaprojektowania trójkątów widoczności przy skrzyżowaniu ul. Łaniewskiej z projektowanymi ulicami 2KDL i 1KDD, oraz braku zgody na wykonanie trójkąta widoczności na terenie działki nr 43,
 - c) zagrożenia wycięciem dębów, z uwagi na przebieg obowiązującej linii zabudowy (teren 2MN),
 - d) przesunięcia projektowanej ulicy o co najmniej 25 m od granicy działki nr 43 i działek sąsiednich,
 - e) kwestionowania wyznaczenia skrzyżowania ulicy 2KDL z ulicą Strachocińską z uwagi na lokalizację niezgodną z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz.124), oraz naruszenie § 9 pkt 5 tego rozporządzenia,
 - f) kwestionowania niedostosowania układu komunikacyjnego do istniejących uwarunkowań terenowych oraz istniejącego uzbrojenia, w tym istniejącej kanalizacji deszczowej, której przebieg utrudni na terenach 3MN i 4MN lokalizację budynków zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
 - g) niewyznaczenia w planie miejsca na lokalizację parkingu publicznego dla potrzeb budowanego kościoła przy ul. Tatarakowej;
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 25.09.2018 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) zmiany dojazdu do terenu 1UKK na wyłączny dojazd ulicą 1KDL przez wydzielenie wewnętrzne (A) terenu 4KDPR lub ulicą 4KDD do wydzielenia wewnętrznego (B) na terenie 4KDPR,
 - b) ustalenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla obiektu sakralnego, wskazując ich lokalizację,
 - c) propozycji zmiany zjazdu w przedłużeniu ul. Kmicica na połączenie z drogą publiczną ul. Strachocińską terenów 10MN, 9MN, 8MN i terenu 15MN poprzez zjazd na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW,
 - d) dopuszczenia w zespołach budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10MN, 9MN, 8MN formy zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym (jak dla terenów 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN);
- 4) siedemnaście osób fizycznych pismem w dniu 25.09.2018 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) braku zgody na przebieg projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, z uwagi na przebieg wskazanej drogi przy działkach nr 43, 42, 41, 40/1, 40/2, 40/3, 39/6, 39/7, 38, 37/2, 37/1, 36, 35, 31, obręb Strachocin (ul. Łaniewska i ul. Smocza),
 - b) zagrożenia wycięciem dębów, z uwagi na przebieg obowiązującej linii zabudowy (teren 2MN),
 - c) przesunięcia projektowanej ulicy o co najmniej 25 m od granicy działek nr 43, 42, 41 i działek sąsiednich,
 - d) kwestionowania wyznaczenia skrzyżowania ulicy 2KDL z ulicą Strachocińską z uwagi na lokalizację, niezgodną z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz.124), oraz naruszenie § 9 pkt 5 tego rozporządzenia
- 5) TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu w zakresie dotyczącym zawarcia w tekście uchwały zapisów dotyczących napowietrznej linii SNL-2163 i stacji WRW2163 Łaniewska.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

Dotyczy pkt 1

Podstawowym celem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej. Umożliwienie wprowadzenia w rejonie ulic Strachocińskiej i Łaniewskiej uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami oraz terenami rekreacyjnymi wiąże się z potrzebą zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej tych terenów. Plan wprowadza układ dróg obsługujących, stanowiący kontynuację istniejących w sąsiedztwie powiązań komunikacyjnych oraz uwzględnia specyfikę obszaru. Podstawowymi elementami mającymi kluczowe znaczenie w kształtowaniu układu komunikacyjnego były względy urbanistyczne, funkcjonalno-przestrzenne oraz istniejąca struktura własności. System komunikacyjny wyznaczony został w najbardziej optymalny sposób, zapewniający nowym terenom inwestycyjnym obsługę. Przebieg dróg wskazany w załączonym do uwagi szkicu (w obrębie działek 22/7 i 22/6) jest możliwy do realizacji niezależnie od zapisów planu. Z uwagi na zachowanie elastyczności, nie wskazane jest wprowadzanie zmian w projekcie planu miejscowego. Obecny układ transportowy jest wystarczający i w pełni obsługuje wskazane tereny inwestycyjne.

Dotyczy pkt 2 lit. a, pkt 4 lit. a, pkt 2 lit. b

W granicach planu nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu planu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia układu ulic obsługujących, w postaci dróg publicznych, które umożliwią dojazd do nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Droga 2KDL została wprowadzona w taki sposób, by stworzyć właściwą obsługę komunikacyjną dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie umożliwić właścicielom sąsiednich nieruchomości wydzielanie optymalnych działek pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu miejscowego wykreował ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko zasady kształtowania ładu przestrzennego kompletnych struktur osiedli mieszkaniowych, ale również zastaną strukturę własności. Wprowadzenie drogi 2KDL jest wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej, a co za tym idzie potrzeby ich obsłużenia i zapewnienia dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, która powinna zostać przeprowadzona w ramach terenu stanowiącego cel publiczny. Lokalizacja drogi 2KDL we wskazanym przebiegu jest najbardziej optymalna, zarówno ze względu na zewnętrzne uwarunkowania komunikacyjne, czyli połączenia z istniejącymi drogami o charakterze zbiorczym, jak i ze względu na strukturę własności oraz kształtujący się układ przestrzenny. Nieruchomości wskazane w uwadze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od ulicy Smoczej, jednakże zabudowa, która potencjalnie powstanie w głębi, w drugiej linii zabudowy, będzie obsługiwana przez sięgacze. Taka forma obsługi komunikacyjnej jest niewłaściwa. Dzięki położeniu przedmiotowych nieruchomości przy wschodniej granicy planu możliwe jest ich pełnowartościowe obsłużenie. Zaprojektowany układ uwzględnia narożne ścieżki linii rozgraniczających jedynie w graniach objętych planem. Biorąc jednak pod uwagę, że minimalna szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, a minimalne narożne ścieżki to 5m x 5m to przy szerokości ul. Łaniewskiej wynoszącej około 22m – można uznać, że zakres niezbędny szerokości pasa drogowego wraz z narożnymi ścieżkami mieści się w obecnym pasie drogowym ul. Łaniewskiej.

Dotyczy pkt 2 lit. c, pkt 4 lit. b

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwia rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Wprowadzenie drogi 2KDL jest wyłącznie wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej i potrzeby ich prawidłowego obsłużenia. Jej parametry zostały dobrane w taki sposób, aby stworzyć drogę o alejowym charakterze, o przekroju uwzględniającym wprowadzenie szpalerów drzew. W związku z czym możliwe jest zachowanie

większości istniejących drzew w ramach terenu drogi 2KDL. Na terenie planu wprowadzone zostały również tereny zieleni - 1ZL, 1ZP, 2ZP, 3ZP, oraz tereny sportowo-rekreacyjne 1US oraz 2US. Biorąc pod uwagę stosunkowo dobrą dostępność i bliskość dużych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych nad Widawą, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalizacji terenu planu w samym centrum osiedla Strachocin zdecydowano się na wyznaczenie terenów, które zostały przeznaczone pod tereny komunikacyjne, tereny mieszkaniowe, przestrzenie ciągów pieszo-rowerowych i tereny zielone. Dodatkowo w planie wyznaczono obowiązujące szpalery drzew, które zlokalizowano na terenach komunikacyjnych w celu zwiększenia nasycenia uporządkowaną zielenią wysoką. Plan wprowadza dużą ilość terenów zielonych, dbając o ich wyznaczenie w miejscach ku temu najbardziej predestynowanych. Ponadto należy podkreślić, że możliwość wprowadzenia zabudowy na poszczególnych terenach nie jest jednoznaczna z likwidacją istniejącej zieleni, ponieważ możliwe jest ich współistnienie.

Dotyczy pkt 2 lit. d, pkt 4 lit. c

Przebieg drogi 2KDL został wprowadzony przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Zaprojektowanie dodatkowego wlotu na istniejącym już 3- wlotowym skrzyżowaniu pod kątem właściwego zarządzania ruchem jest działaniem nie prawidłowym. Przesunięcie skrzyżowania o wskazane 25 m, wygenerowałoby nowe skrzyżowanie, a tym samym naruszenie przepisów Rozporządzenia w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami w ciągu ulicy zbiorczej.

Dotyczy pkt 2 lit. e, pkt 4 lit. d

Zastosowane w planie rozwiązanie, polegające na wyznaczeniu drogi 2KDL w miejscu umożliwiającym wprowadzenie czwartego wlotu na istniejącym już skrzyżowaniu ul. Strachocińskiej z ul. Narciarską, nie powoduje naruszenia przepisów prawa, w tym z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz.124). Droga 2KDL została zlokalizowana przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Z uwagi na dopuszczone prawnie odległości między skrzyżowaniami, na drodze zbiorczej, jedyną możliwością podłączenia nowej drogi było wykorzystanie już istniejącego skrzyżowania. Brak normatywnych odległości pomiędzy skrzyżowaniami na ul. Strachocińskiej jest sytuacją występującą już obecnie w ciągu ulicy. Układ komunikacyjny planu nawiązuje do istniejących dróg w terenie, więc nie generuje nowych skrzyżowań oraz projektuje nowe zagospodarowanie z obsługą zapewnioną od dróg niższej klasy nie generując także dodatkowych zjazdów z ulicy zbiorczej.

Dotyczy pkt 2 lit. f

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwia rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Układ urbanistyczny uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe. Zaprojektowany został w sposób optymalny, godząc w miarę możliwości, w jak najszerszym zakresie, interes publiczny i prywatny. Realizacja zapisów planu spowoduje zmiany w istniejącej strukturze przestrzennej, które mogą skutkować koniecznością przebudowy istniejących sieci. Plan stwarza jedynie możliwości przestrzenno-funkcjonalne dla danego obszaru pozostawiając pewną elastyczność w jego zagospodarowaniu. Dlatego możliwe jest wykorzystanie wskazanych terenów pod funkcje wyznaczone w planie, zarówno przy uwzględnieniu przebiegu istniejącej infrastruktury, jak i zmianie jej przebiegu.

Dotyczy pkt 2 lit. g

W §12 ust. 2 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Tatarakowej we Wrocławiu, określone zostały dokładne wskaźniki odnoszące się do parkowania pojazdów, w tym dla obiektów sakralnych. Ponadto w §12 ust. 2 pkt 3 uchwały wskazuje, że dla każdego terenu miejsca postojowe, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

Przesłanką do takich postanowień było powiązanie przestrzenne funkcji terenu oraz generowanego przez tą funkcję dojazdu i postoju pojazdów, co jest działaniem zgodnym z przepisami Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dotyczy pkt 3 lit. a, b i c

W planie miejscowym wskazano dojazd do terenu 1UK biorąc pod uwagę styk tego terenu z terenami o funkcji komunikacyjnej. Styk ten jest od terenów 4KDW, 4KDPR oraz 3KDD. Wg obecnych ustaleń możliwe jest zorganizowanie obsługi z wykorzystaniem wszystkich tych terenów, jednak w zakresie dostępu do drogi wewnętrznej niezbędne jest przyjęcie wyprzedzających ustaleń prawnych pomiędzy zarządcą drogi wewnętrznej, a właścicielem terenu przyległego, w zakresie formy udostępnienia terenu komunikacyjnego do obsługi. Właściciel drogi wewnętrznej ma prawo wprowadzić ograniczenia w zakresie udostępniania, jak i ustalić finansowe ramy takiego udostępniania. Dzięki obecnym zapisom, plan zapewnia elastyczność rozwiązań poprzez wskazanie możliwości, nie przesądza jednak o konieczności udostępniania, pozostawiając tą sferę ustaleniom pomiędzy właścicielami.

W §12 ust. 2 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Tatarakowej we Wrocławiu, określone zostały dokładne wskaźniki odnoszące się do parkowania pojazdów, w tym dla obiektów sakralnych. Zapisem w §12 ust. 2 pkt 3 uchwały wprowadzone zostało ustalenie określające lokalizację miejsc parkingowych dla poszczególnych inwestycji, w tym dla obiektu sakralnego. Zapis mówiący o konieczności sytuowania miejsc postojowych na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą w jednoznaczny sposób określa ich lokalizację.

Skrzyżowanie na przedłużeniu ul. Kmicica zaprojektowane zostało w miejscu istniejącego zjazdu z ul. Strachocińskiej, co oznacza uwzględnienie istniejących uwarunkowań związanych z dostępnością do ulicy zbiorczej, jaką jest ul. Strachocińska. Połączenie terenu 3KDD z terenem 1KDZ wygenerowałoby dodatkowy zjazd, których powinniśmy unikać biorąc pod uwagę zarówno przepisy techniczne projektowania dróg publicznych, jak i znaczenie samej ul. Strachocińskiej w układzie ulicznym miasta.

Dotyczy pkt 3 lit. d

Formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej wyznaczono w planie jedynie w miejscach ważnych i wymagających podkreślenia układ urbanistyczny. Celem takiego zabiegu jest podniesienie intensywności zabudowy, która powinna mieć miejsce w obszarach centralnych. Układ przestrzenny, zaprojektowany w planie, wyznaczają trzy główne elementy stworzonego układu, do których należą tereny 4KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 2KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną oś kompozycyjną założenia zakończoną widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz ważną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na chęć podkreślenia tych ważnych kompozycyjnie miejsc dopuszczono zabudowę jednorodziną bliźniaczą lub szeregową. Na terenie 10MN oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczona została zabudowa bliźniacza. Z uwagi na obrzeżną lokalizację terenów 9MN i 8MN w kontekście całego założenia urbanistycznego nie wskazana jest zmiana zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę szeregową lub bliźniaczą.

Dotyczy pkt 5

Problematyka poruszona w treści uwagi nie jest określana w tak dokładnym stopniu w ustaleniach planów miejscowych z uwagi na obawę o ewentualne zmiany parametrów poszczególnych elementów, w związku z czym uwaga nie została uwzględniona.

W wyniku częściowego uwzględniania uwag konieczne było wprowadzenia zmian w projekcie planu. W związku z czym ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie.

Plan uzyskał ponownie pozytywne uzgodnienia od właściwych organów i instytucji.

Dnia 16 września 2019 r. Prezydent Wrocławia ogłosił o terminie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – od 24 września do 16 października 2019. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 30 października 2019 r.. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się 30 września 2019 r.

Do projektu planu złożono cztery uwagi rozpatrzonych Zarządzeniem nr 2065/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 18 listopada 2019 r.. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

1. Proboszcza Parafii NMB Bolesnej Wrocław Strachocin-Wojnów w dniu 28.10.2019 r. w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, dotyczących terenu 1UKK i uwzględnienia w uchwale (§ 32, ust. 1) kategorii przeznaczenia terenu edukacja i gastronomia.
2. osobę fizyczną pismem w dniu 30.10.2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) zaprojektowania bardziej czytelnej i przemyślanej struktury wnętrza urbanistycznego w celu wykreowania centrum osiedli Strachocin i Wojnów z jasno określonymi granicami, stanowiące spójne i zrozumiałe wnętrza urbanistyczne,
 - b) zaplanowania zabudowy w taki sposób, aby się nie rozmywała, przy jednoczesnym zniwelowaniu zbyt dużych i zbyt rozdrobnionych terenów zielonych, które nie stanowią ciągłego korytarza z istniejącym parkiem i z terenami rekreacyjnymi przy wałach,
 - c) zmiany sposobu zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami 1U, 1US, 2ZP z uwagi na konfliktowy charakter połączenia styku terenów publicznych ze strefą wejściową, albo tyłem zabudowy jednorodzinnej przy jednoczesnym braku obowiązującej linii zabudowy stwarzającej możliwość dowolnego kształtowania zabudowy i braku stworzenia pierzei,
 - d) kwestionowanie dopuszczenia na placu 3KDPR tak dużej ilości miejsc parkingowych, wymagania zbyt dużej ilości powierzchni biologicznie czynnej, a także dopuszczenia funkcji „produkcja”,
 - e) przeniesienie funkcji sportowej z „ryneczku” na teren 2US,
 - f) zignorowania istnienia okazałych drzew na tym terenie,
 - g) braku możliwości zabudowy terenu 2US infrastruktura sportową np. lodowiskiem lub innym obiektem pomimo bezpośrednio sąsiadujących rozległych terenów zielonych, w związku z czym plan proponuje nieracjonalne gospodarowanie terenem;
3. osobę fizyczną pismem w dniu 29.10.2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) połączenia z ul. Strachocińską terenów 10MN, 9MN, 8MN i terenu 16MN poprzez zjazd na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) zwiększenia intensywności zabudowy na terenach 10MN, 9MN, 8MN poprzez dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym na wskazanych terenach oraz zwiększenie dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku określonego w §23, §24, §25 ust. 1 pkt. 6 do 12 m – jak ustalono to dla terenów 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN;
4. trzy osoby fizyczne pismem w dniu 28.10.2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) kwestionowania przebiegu ulicy 1KDL, szczególnie na odcinku od ulicy Łaniewskiej do drogi wewnętrznej 1KDW i przesunięcie jej o 25 m od wschodniej granicy planu, z uwagi na istniejące drzewa oraz bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego, co stoi w sprzeczności z ustaleniami graficznymi planu i wyznaczonymi w liniach rozgraniczających drogi 1KDL drzewami do zachowania,
 - b) kwestionowania lokalizacji wyznaczonego w planie skrzyżowania ulicy Łaniewskiej i jej przedłużenia z odcinkiem projektowanej ulicy 1KDL, z uwagi na kolizje z wjazdem na teren działki nr 43,
 - c) kwestionowania wyznaczonego w planie skrzyżowania ulicy 1KDL z ulicą Strachocińską z uwagi na niewłaściwą lokalizację – oddalenie wlotu ulicy 1KDL od wlotu ulicy Narciarskiej, aż o 15 metrów,
 - d) kwestionowania niedostosowania (częściowego) wyznaczonego w planie układu komunikacyjnego do istniejących uwarunkowań terenowych oraz istniejącego uzbrojenia, z uwagi na przebieg istniejącej kanalizacji deszczowej kd 400.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

Dotyczy pkt 1

Uwaga wniesiona przez Proboszcza Parafii NMB Bolesnej Wrocław Strachocin-Wojnow ks. Wojciecha Jaśkiewicza w dniu 28.10.2019 r. w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, dotyczących terenu 1UKK i uwzględnienia w uchwale (§ 32, ust. 1) kategorii przeznaczenia terenu edukacja i gastronomia.

W planie miejscowym dla terenu 1UKK ustalono przeznaczenia obiekty sakralne, skwery, infrastruktura drogowa oraz obiekty infrastruktury technicznej. Zgodnie z definicją przeznaczenia terenu obiekty sakralne należy przez nie rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu. Z uwagi na obecną funkcję, rozbudowę kościoła oraz planowane przyszłe przeznaczenie terenu nie jest właściwym dodawanie w tym miejscu funkcji edukacji i gastronomii z uwagi na możliwość powstanie niepożądanego nowej kubatury, zagrażającej obecnej funkcji i zagospodarowaniu. Zarówno edukacja jak i gastronomia mogą być realizowane na potrzeby funkcjonowania obiektu sakralnego w postaci obiektów i funkcji towarzyszących. Dzięki takiemu zabiegowi honorowane jest pozostawienie obecnego miejsca kultu jako obiektu dominującego w saskim osiedla.

Dotyczy pkt 2

W granicach planu nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu planu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zastosowane w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i projektowe miały na celu wykreowanie nowego centrum osiedla, które zarówno skalą jak i formą będzie dostawane do tego miejsca. Zaproponowany układ w sposób jasny i czytelny wyznacza przestrzeń placu, a zaproponowane funkcje wzbogacają tę przestrzeń. Z uwagi na plan adaptacji do zmian klimatu w przyszłych projektach należy zwrócić szczególną uwagę na aspekt ekologiczny, zwiększając ilość terenu biologicznie czynnego w planach miejscowych. W projekcie planu wskazane zostały drzewa do zachowania, które z punktu widzenia przyrodniczego są cenne do zachowania. Ponadto w planie wyznaczono szpalery drzew, które mają podkreślać ważne ciągi komunikacyjne.

Zaproponowane tereny zielone wyznaczone zostały jako ciągi i korytarze, przykładem może być ciąg zieleni biegnący pod ziemię przy ul. Strachocińskiej znajdującej się poza granicami planu po teren 2ZP, wydzielienia wewnętrzne (A) na terenie 2KDL i terenu 3ZP, aż do terenów zieleni znajdujących się za wałem i groblą Janowicko-Swojczycką.

W przypadku terenów 1U i 1US nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że graniczą bezpośrednio ze strefą wejściową do domów jednorodzinnych. Wskazane tereny sąsiadują bezpośrednio z terenami dróg publicznych i ciągów pieszych. Teren 2ZP sąsiaduje z tyłami zabudowy jednorodzinnej jednak nie jest to sąsiedztwo konfliktowe.

W większości terenów wprowadzono obowiązujące linie zabudowy, podkreślając ważne ciągi komunikacyjne lub osie widokowe. W miejscach niewyznaczenia obowiązującej linii zabudowy zdecydowano się na pozostawienie pewnej dowolności w kształtowaniu przestrzeni. Linie zabudowy wyznaczone zostały jednak w taki sposób, aby możliwe było powstanie czytelnej i jasnej struktury zabudowy.

Na terenie 3KDPR w granicach wydzielienia wewnętrznego (C) dopuszczono parkingi terenowe otwarte wyłącznie na nie więcej niż 50% jego powierzchni, jako obiekty wyposażone w zieleni wysoką, w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych, ponadto w granicach wydzielienia wewnętrznego (C) dopuszczono handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, biura, usługi drobne oraz produkcję drobną w formie placu targowego. Z uwagi na proponowane przeznaczenie ilość miejsc parkingowych jest elastyczna i może zostać dostosowana do przyszłych potrzeb mieszkańców.

Funkcja terenu produkcja drobna zgodnie z ustaleniami planu obejmuje niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania

klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu, co nie jest przeznaczeniem konfliktowym i uciążliwym.

Plac wyznaczony został na terenie 3KDPR i obudowany funkcjami, które go uzupełnią, wzbogacą i sprawią, że będzie prawidłowo funkcjonował. Wskazane funkcje, w tym sportowa nie stanowią elementu konfliktowego, a urozmaica przestrzeń i sprawiają, że nie jest monofunkcyjna.

Na terenie 2US nie wskazano funkcji krytych obiektów sportowych, z uwagi na informację uzyskana od mieszkańców osiedla i Rady Osiedla, że na wskazanym terenie istnieje potrzeba wykreowania boisk sportowych, które nie są kryte. Z uwagi na to w planie zabezpieczono teren pod tego typu funkcje.

Dotyczy pkt 3

W planie miejscowym wskazano dojazd do terenu 1UK biorąc pod uwagę styk tego terenu z terenami o funkcji komunikacyjnej. Styk ten jest od terenów 4KDW, 4KDPR oraz 3KDD. Wg obecnych ustaleń możliwe jest zorganizowanie obsługi z wykorzystaniem wszystkich tych terenów, jednak w zakresie dostępu do drogi wewnętrznej niezbędne jest przyjęcie wyprzedzających ustaleń prawnych pomiędzy zarządcą drogi wewnętrznej, a właścicielem terenu przyległego, w zakresie formy udostępnienia terenu komunikacyjnego do obsługi. Właściciel drogi wewnętrznej ma prawo wprowadzić ograniczenia w zakresie udostępniania, jak i ustalić finansowe ramy takiego udostępniania. Dzięki obecnym zapisom, plan zapewnia elastyczność rozwiązań poprzez wskazanie możliwości, nie przesądza jednak o konieczności udostępniania, pozostawiając tą sferę ustaleniom pomiędzy właścicielami. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne nie może zostać zrealizowane z uwagi na brak możliwości powstania skrzyżowania w miejscu wskazanym na załączniku graficznym do uwagi.

Formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej wyznaczono w planie jedynie w miejscach ważnych i wymagających podkreślenia układu urbanistyczny. Celem takiego zabiegu jest podniesienie intensywności zabudowy, która powinna mieć miejsce w obszarach centralnych. Układ przestrzenny, zaprojektowany w planie, wyznaczają trzy główne elementy stworzonego układu, do których należą tereny 3KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 1KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną oś kompozycyjną założenia zakończoną widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz ważną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na chęć podkreślenia tych ważnych kompozycyjnie miejsc dopuszczono zabudowę jednorodziną bliźniaczą lub szeregową. Na terenie 10MN oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczona została zabudowa bliźniacza. Z uwagi na obrzeżną lokalizację terenów 9MN i 8MN w kontekście całego założenia urbanistycznego nie wskazana jest zmiana zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę szeregową lub bliźniaczą.

Dotyczy pkt 4

W granicach planu nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu planu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia układu ulic obsługujących, w postaci dróg publicznych, które umożliwią dojazd do nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Droga 1KDL została wprowadzona w taki sposób, by stworzyć właściwą obsługę komunikacyjną dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie umożliwić właścicielom sąsiednich nieruchomości wydzielanie optymalnych działek pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu miejscowego wykreował ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko zasady kształtowania ładu przestrzennego kompletnych struktur osiedli mieszkaniowych, ale również zastaną strukturę własności. Wprowadzenie drogi 1KDL jest wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej, a co za tym idzie potrzeby ich obsłużenia i zapewnienia dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, która powinna zostać przeprowadzona w ramach terenu stanowiącego cel publiczny. Lokalizacja drogi 1KDL we wskazanym przebiegu jest najbardziej optymalna, zarówno ze względu na zewnętrzne uwarunkowania komunikacyjne, czyli połączenia z istniejącymi drogami o charakterze zbiorczym, jak i ze względu na strukturę własności

oraz kształtujący się układ przestrzenny. Nieruchomości wskazane w uwadze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od ulicy Smoczej, jednakże zabudowa, która potencjalnie powstanie w głębi, w drugiej linii zabudowy, będzie obsługiwana przez sięgacze. Taka forma obsługi komunikacyjnej jest niewłaściwa. Dzięki położeniu przedmiotowych nieruchomości przy wschodniej granicy planu możliwe jest ich pełnowartościowe obsłużenie. Zaprojektowany układ uwzględnia narożne ścięcia linii rozgraniczających jedynie w graniach objętych planem. Biorąc jednak pod uwagę, że minimalna szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, a minimalne narożne ścięcia to 5m x 5m to przy szerokości ul. Łaniewskiej wynoszącej około 22m – można uznać, że zakres niezbędny szerokości pasa drogowego wraz z narożnymi ścięciami mieści się w obecnym pasie drogowym ul. Łaniewskiej. Przebieg drogi 1KDL został wprowadzony przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Zaprojektowanie dodatkowego wlotu na istniejącym już 3- wlotowym skrzyżowaniu pod kątem właściwego zarządzania ruchem jest działaniem prawidłowym. Przesunięcie skrzyżowania o wskazane 25 m, wygenerowałoby nowe skrzyżowanie, a tym samym naruszenie przepisów Rozporządzenia w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami w ciągu ulicy zbiorczej. Wskazane w uwadze rozwiązanie wyburzenia istniejącego obiektu, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, jest rozwiązaniem niewłaściwym z punktu widzenia urbanistyki osiedla. Zastosowane w planie rozwiązanie, polegające na wyznaczeniu drogi 1KDL w miejscu umożliwiającym wprowadzenie czwartego wlotu na istniejącym już skrzyżowaniu ul. Strachocińskiej z ul. Narciarską, nie powoduje naruszenia przepisów prawa, w tym z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz.124). Droga 1KDL została zlokalizowana przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Z uwagi na dopuszczone prawnie odległości między skrzyżowaniami, na drodze zbiorczej, jedyną możliwością podłączenia nowej drogi było wykorzystanie już istniejącego skrzyżowania. Brak normatywnych odległości pomiędzy skrzyżowaniami na ul. Strachocińskiej jest sytuacją występującą już obecnie w ciągu ulicy. Układ komunikacyjny planu nawiązuje do istniejących dróg w terenie, więc nie generuje nowych skrzyżowań oraz projektuje nowe zagospodarowanie z obsługą zapewnioną od dróg niższej klasy nie generując także dodatkowych zjazdów z ulicy zbiorczej.

Parametry drogi 1KDL zostały dobrane w taki sposób, aby stworzyć drogę o alejowym charakterze, o przekroju uwzględniającym wprowadzenie szpalerów drzew. W związku z czym możliwe jest zachowanie większości istniejących drzew w ramach terenu drogi. Ponadto na terenie planu wprowadzone zostały również tereny zieleni - 1ZL, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP oraz tereny sportowo-rekreacyjne 1US oraz 2US. Biorąc pod uwagę stosunkowo dobrą dostępność i bliskość dużych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych nad Widawą, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalizacji terenu planu w samym centrum osiedla Strachocin zdecydowano się na wyznaczenie terenów, które zostały przeznaczone pod tereny komunikacyjne, tereny mieszkaniowe, przestrzenie ciągów pieszo-rowerowych i tereny zielone. Dodatkowo w planie wyznaczono obowiązujące szpalery drzew, które zlokalizowano na terenach komunikacyjnych w celu zwiększenia nasycenia uporządkowaną zielenią wysoką oraz wyznaczono drzewa do ochrony, w tym wskazane w uwadze dęby. Plan wprowadza dużą ilość terenów zielonych, dbając o ich wyznaczenie w miejscach ku temu najbardziej predestynowanych.

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwia rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Układ urbanistyczny uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe. Zaprojektowany został w sposób optymalny, godząc w miarę możliwości, w jak najszerszym zakresie, interes publiczny i prywatny. Realizacja zapisów planu spowoduje zmiany w istniejącej strukturze przestrzennej, które mogą skutkować koniecznością przebudowy istniejących sieci. Plan stwarza jedynie możliwości przestrzenno-funkcjonalne dla danego obszaru pozostawiając pewną elastyczność w jego zagospodarowaniu. Dlatego możliwe jest wykorzystanie wskazanych terenów pod funkcje wyznaczone w planie, zarówno przy uwzględnieniu przebiegu istniejącej infrastruktury, jak i zmianie jej przebiegu.

W wyniku złożonych uwag oraz ponownej analizie przyrodniczej terenu, konieczne było wprowadzenia zmian w projekcie planu. W związku z czym ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie.

Plan uzyskał ponownie pozytywne uzgodnienia od właściwych organów i instytucji.

Dnia 10 lutego 2021 r. Prezydent Wrocławia ogłosił o terminie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – od 18 lutego do 12 marca 2021 r.. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 29 marca 2021 r.. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się 24 lutego 2021 r..

Do projektu planu złożono pięć uwag rozpatrzonych Zarządzeniem nr 5009/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 15 kwietnia 2021 r.. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

1. Proboszcza Parafii NMB Bolesnej Wrocław Strachocin-Wojnów w dniu 24.03.2021 r. w sprawie uwzględnienia na terenie 1UKK w tekście uchwały dodatkowych kategorii przeznaczenia terenu: edukacja i gastronomia.
2. osobę fizyczną pismem w dniu 29.03.2021 r. w sprawie:
 - a) zmiany obsługi komunikacyjnej zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 10MN, 9MN i 8MN poprzez wprowadzenie zjazdu z ul. Strachocińskiej na drogę 3KDW oraz zakończenie drogi wewnętrznej 4KDW od strony ul. Strachocińskiej sięgaczem (z zapewnieniem przejścia pieszego) zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi,
 - b) zwiększenia intensywności zabudowy na terenach 10MN, 9MN, 8MN przez dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym na wskazanych terenach oraz zwiększenie dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku określonego w §23, §24, §25 ust. 1 pkt. 6 do 12 m – jak ustalono to dla terenów 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN,
 - c) nie włączenia działki 72/1 do terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
3. trzy osoby fizyczne, pismami w dniach 26.03.2021 r. i 29.03.2021 r. w sprawie:
 - a) zakwestionowania przebiegu ulicy 1KDL, szczególnie na odcinku od ulicy Łaniewskiej do ulicy Strachocińskiej w rejonie drzew zakwalifikowanych do zachowania jako całkowicie niezgodnego z §53 ust. 3 oraz z §21 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
 - b) fikcyjnego zakwalifikowania w projekcie planu drzew do zachowania, które przy zachowanym przebiegu drogi 1KDL ulegną uszkodzeniom podczas jej realizacji;
 - c) uwzględnienia projektów układów drogowych, zgodnie z załącznikami do uwag;
 - d) zakwestionowania wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Strachocińskiej, która wynosi 3 m od linii rozgraniczającej ulicy oraz 8 m od krawędzi jezdni. Odsunięcia linii zabudowy od ulicy Strachocińskiej w sposób zapewniający ochronę drzew wskazanych w projekcie planu do zachowania;
 - e) wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej, która jest mniejsza niż na rysunku planu i odnosi się wyłącznie do części działek nr 25 i 26;
 - f) częściowego niedostosowania układu komunikacyjnego do istniejących uwarunkowań terenowych oraz istniejącego uzbrojenia w postaci przebiegu kanalizacji deszczowej kd400, stacji trafo oraz linii elektroenergetycznej o napięciu 20 kV.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

Dotyczy pkt 1

W planie miejscowym dla terenu 1UKK ustalono przeznaczenia obiekty sakralne, skwery, infrastruktura drogowa oraz obiekty infrastruktury technicznej. Zgodnie z definicją przeznaczenia terenu obiekty sakralne należy przez nie rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu. Z uwagi na obecną funkcję, rozbudowę kościoła oraz planowane przyszłe przeznaczenie terenu, nie jest właściwym dodawanie w tym miejscu niezależnych obiektów o funkcji edukacji i gastronomii z uwagi na możliwość powstania niepożądanego nowej kubatury, zagrażającej obecnej funkcji i zagospodarowaniu. Zarówno edukacja jak i

gastronomia mogą być realizowane na potrzeby funkcjonowania obiektu sakralnego w postaci obiektów i funkcji towarzyszącej. Dzięki takiemu zabiegowi honorowane jest pozostawienie obecnego miejsca kultu jako obiektu dominującego w skali osiedla.

Dotyczy pkt 2

W planie miejscowym wskazano dojazd do terenu 1UKK biorąc pod uwagę styk tego terenu z terenami o funkcji komunikacyjnej. Styk ten jest od terenów 4KDW, 4KDPR oraz 3KDD. Wg obecnych ustaleń możliwe jest zorganizowanie obsługi z wykorzystaniem wszystkich tych terenów, jednak w zakresie dostępu do drogi wewnętrznej niezbędne jest przyjęcie wyprzedzających ustaleń prawnych pomiędzy zarządcą drogi wewnętrznej, a właścicielem terenu przyległego, w zakresie formy udostępnienia terenu komunikacyjnego do obsługi. Właściciel drogi wewnętrznej ma prawo wprowadzić ograniczenia w zakresie udostępniania, jak i ustalić finansowe ramy takiego udostępniania. Dzięki obecnym zapisom, plan zapewnia elastyczność rozwiązań poprzez wskazanie możliwości, nie przesądza jednak o konieczności udostępniania, pozostawiając tą sferę ustaleniom pomiędzy właścicielami. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne nie może zostać zrealizowane z uwagi na brak możliwości warunków technicznych powstania skrzyżowania w miejscu wskazanym na załączniku graficznym do uwagi. Założenia projektu planu opierają się o rozbudowanie już istniejącego skrzyżowania ulicy Strachocińskiej i ulicy Kmieca, z kolei zaproponowane w uwadze rozwiązanie wpłynęło by na powstanie dodatkowego (nowego) skrzyżowania, co ze względów na przepisy odrębne (jak Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.) nie jest możliwe.

Formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej wyznaczono w planie jedynie w miejscach ważnych i wymagających podkreślenia układ urbanistyczny. Celem takiego zabiegu jest podniesienie intensywności zabudowy, która powinna mieć miejsce w obszarach centralnych. Układ przestrzenny, zaprojektowany w planie, wyznaczają trzy główne elementy, do których należą tereny 3KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 1KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną i efektowną oś kompozycyjną założenia zakończoną widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz istotną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na chęć podkreślenia tych ważnych kompozycyjnie miejsc dopuszczono zabudowę jednorodzinną bliźniaczą lub szeregową, na terenach bezpośrednio z nimi sąsiadującymi. Z uwagi na to w rejonie terenu 3KDD wyznaczono tereny 15MN i 16MN, dla których dopuszczono budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w zabudowie szeregowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 3KDPR wyznaczono tereny o funkcji usługowej, kulturowej i rekreacyjnej, w rejonie terenu 1KDL wyznaczono tereny 11MN, 12MN, 13MN i 14MN dla których dopuszczono budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej oraz w rejonie ulicy Strachocińskiej tereny 1U, 1UKK, 2US, 3KDPR oraz 1MN dla którego dopuszczono budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej. Dodatkowo z uwagi na bliskie sąsiedztwo ulicy Strachocińskiej na terenie 10MN oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczona została również zabudowa bliźniacza. Z uwagi na to, zwiększanie intensywności i formy zabudowy na pozostałych terenach wyznaczonych w projekcie planu pod funkcję mieszkaniową, nie jest wskazane z punktu widzenia ładu przestrzennego. Ze względu na obrzeżną lokalizację terenów 9MN i 8MN w kontekście całego założenia urbanistycznego, nie wskazana jest zmiana zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę szeregową lub bliźniaczą.

Poszerzenie linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na projekcie planu symbolem 1KDZ spowodowane było zabezpieczeniem odpowiedniej powierzchni terenu na wygodne rozwiązania piesze i rowerowe w ramach obszaru przystankowego. Z uwagi na perspektywiczne potrzeby mobilnościowe, związane także z wprowadzeniem nowego zagospodarowania na terenach obecnie niezainwestowanych niezbędne stało się zabezpieczenie odpowiedniej powierzchni, która zapewni także bardziej elastyczne podejście do lokalizacji przystanku komunikacji publicznej. Działka jest usytuowana także w miejscu narożnym w stosunku do skrzyżowania, więc włącznie jej do pasa drogowego może także poprawić warunki widoczności do czasu zrealizowania nowego układu drogowego i wyłączenia ul. Tatarakowej z ruchu ogólnego. Wskazana w uwadze działka 72/1 posiada niewielką powierzchnię 9 m², która z uwagi na swoją wielkość oraz lokalizację nie może zostać wykorzystana w celach inwestycyjnych.

Dotyczy pkt 3

W granicach planu, nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia układu ulic obsługujących, w postaci dróg publicznych, które umożliwią dojazd do nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Droga 1KDL została wprowadzona w taki sposób, by stworzyć właściwą obsługę dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie umożliwić właścicielom sąsiednich nieruchomości wydzielanie optymalnych działek pod zabudowę mieszkaniową. Wykreowano ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko zasady kształtowania ładu przestrzennego kompletnych struktur osiedli mieszkaniowych, ale również zastaną strukturę własności. Wprowadzenie drogi 1KDL jest wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej, a co za tym idzie potrzeby ich obsługi i zapewnienia dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, która powinna zostać przeprowadzona w ramach terenu stanowiącego cel publiczny. Lokalizacja drogi 1KDL we wskazanym przebiegu jest najbardziej optymalna, zarówno ze względu na zewnętrzne uwarunkowania komunikacyjne, czyli połączenia z istniejącymi drogami o charakterze zbiorczym, jak i ze względu na strukturę własności oraz kształtujący się układ przestrzenny. Projekt planu dla drogi 1KDL wyznacza teren z lokalnym poszerzeniem w rejonie drzew wskazanych do ochrony. Poszerzenie to ma umożliwić przede wszystkim zaprojektowanie części jezdnej ulicy dla utrzymania ciągłości publicznego układu drogowego z zachowaniem drzew. Plan oprócz wyznaczenia dla ulicy terenu w liniach rozgraniczających, wskazuje elementy zagospodarowania, w oparciu o które należy projektować jej program użytkowy, jak np. obustronne chodniki. Nie wskazuje osi jezdni, usytuowania krawężników, warunków doboru nawierzchni, metod wykonania – wszystkie te elementy pozostawiając na etap projektowy drogi, który ma odrębną ścieżkę administracyjną, także związaną z koniecznością uzyskania szeregu uzgodnień, które są niezbędne do wydania pozwolenia na budowę. Projekt planu miejscowego ma odrębną ścieżkę opiniowania i uzgodnień, w tym z zarządcą drogi w zakresie elementów związanych z systemem transportowym. Ścieżka ta umożliwia na etapie projektu planu miejscowego ocenić przez zarządcę drogi prawidłowość zaprojektowanego układu drogowego, co potwierdza w wydanym uzgodnieniu. W przypadku omawianego projektu planu miejscowego takie pozytywne uzgodnienie zostało wydane pismem nr TUP.070.56.79404.90144.2020.EK z dnia 28.10.2020 r..

Przyjęte wewnętrzne zarządzenia w mieście nakładają na inwestora obowiązek prowadzenia inwestycji publicznych z poszanowaniem zieleni wysokiej w maksymalnym stopniu. To przekłada się na przyjęcie odpowiednich zasad w procesie projektowym, jednak zawsze nadrzędne są przepisy budowlane, jako przepisy wyższego rzędu. Nie zmienia to faktu, że na inwestorze ciąży obowiązek podejmowania działań zmierzających do poszanowania zieleni istniejącej. Poszanowanie zieleni to także obowiązek mający swój wyraz w planie miejscowym. Wykonana dla potrzeb planu ekofizjografia, identyfikuje cenną zieleń wysoką, co może stanowić podstawę do ustanowienia dla niej formy ochrony poprzez zapis planistyczny. Z tego też powodu w zakresie terenu drogi 1KDL, niektóre drzewa zostały wskazane do ochrony. Pomimo jednego wspólnego celu ważne, aby rozgraniczyć możliwości działań w procesie planistycznym, projektowym i wykonawczym.

Plan miejscowy może ustanowić ochronę drzewa poprzez zapis planistyczny oraz odpowiednie oznaczenie graficzne na rysunku planu. Na rysunku planu jest zaznaczany wyłącznie symbol graficzny, a nie element dokładnie zwymiarowany. Często drzewa nie są elementem mapy zasadniczej (która stanowi bazę do wykonania projektu planu). W szczególności widać to w wymienionym projekcie, gdzie na terenie 1KDL nie ma na podkładzie żadnych drzew. Dlatego też zaznaczenie drzew do ochrony jest symboliczne. Mając świadomość lokalizacji w tym terenie drzew o szczególnych walorach przyrodniczych teren dla drogi został odpowiednio poszerzony, a drzewa do ochrony oznaczono symbolem graficznym. Dzięki temu przyszły projektant drogowy może traktować ten symbol graficzny za ważne uwarunkowanie, które powinien uwzględnić w procesie projektowym po uprzednim dokładnym zidentyfikowaniu położenia geodezyjnego wartościowego drzewostanu. Oczywiście intencją projektanta mpzp jest faktyczna a nie fikcyjna ochrona drzew, jednak szczegółowość planu miejscowego nie pozwala w oparciu o symbole planistyczne prowadzenia oceny możliwości technicznych wytyczenia drogi, a tym bardziej na tej podstawie podważać jej przebiegu. Plan

miejscowy oprócz wyznaczenia granic terenu komunikacyjnego, nie wskazuje żadnych elementów drogi, które identyfikowałyby jej położenie w terenie. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych projektowania dróg publicznych poprzez § 6. 1. definiuje podstawowy parametr drogi, który jest ustalany w planie miejscowym: „szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem”, co plan miejscowy zapewnił poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenu IKDL. Nie są to jeszcze granice pasa drogowego, bo takowe są możliwe do ustalenia jedynie poprzez podział geodezyjny.

Podstawą do argumentacji kwestionującej przebieg drogi IKDL jest rozwiązanie drogowe narysowane na bazie projektu planu miejscowego, a więc w oparciu także o symbolicznie zaznaczone drzewa do ochrony. Trudno uznać za właściwe technicznie takie podejście, tym bardziej, że ocena spełnienia warunków techniczno – budowlanych jest przypisana do procesu budowlanego a nie procesu planistycznego. Proces ten charakteryzuje się nie tylko projektowaniem na mapie do celów projektowych, a więc mapie uzupełnionej poprzez dokonanie odpowiednich pomiarów geodezyjnych, ale także na konieczności uzyskania szeregu uzgodnień wymaganych dla wydania decyzji administracyjnej zezwalającej na budowę. Nie można więc na podstawie oceny dokonanej na bazie projektu planu miejscowego stwierdzić, że przebieg drogi lokalnej IKDL jest niezgodny z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych dotyczących projektowania dróg publicznych, w tym § 53 ust. 3 oraz § 21 ust.2. Co istotne, tylko w procesie projektowym drogi jest możliwa dokładna ocena uwarunkowań, w tym możliwość zastosowania różnych rozwiązań technicznych lub w przypadku trudnych warunków terenowych nawet zaprojektowania niektórych parametrów z odejściem od wymogów technicznych. W przypadku, gdy zaprojektowanie inwestycji zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi nie jest możliwe, ustawodawca (w szczególnie uzasadnionych przypadkach) przewidział możliwość uzyskania zgody na odstępstwo. Procedura uzyskiwania zgody została określona w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Zgodę na odstępstwo – po uzyskaniu upoważnienia właściwego ministra, który wydał ww. przepisy – w drodze postanowienia, udziela właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Należy dodać, że ścieżka uzgodnień wewnątrz jednostek miejskich w procesie projektowym drogi to także ścieżka wspólnego wypracowywania rozwiązań technicznych, szukania kompromisów i nierzadko dzięki temu przyjmowania rozwiązań niestandardowych, ale możliwych do zastosowania pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa użytkowników. Takie doświadczenia w projektowaniu drogi w bezpośrednim sąsiedztwie drzew miasto już posiada i z powodzeniem stosuje w pasach drogowych.

Biorąc powyższe pod uwagę kwestionowanie przebiegu drogi IKDL na etapie planu miejscowego ze względu na przywołany brak możliwości zaprojektowania jej z zachowaniem odpowiednich przepisów Rozporządzenia jest nietrafiony. Plan ustala jedynie korytarz przyszłego pasa drogowego oraz parametry drogi w postaci klasy oraz jej podstawowego wyposażenia, jak np. chodniki. W uwadze zupełnie pominięto fakt, że plan nie odnosi się do osi jezdni, krawężników, technologii wykonania czy sposobu zabezpieczeń zieleni a drzewa do ochrony są wskazane w sposób symboliczny. Powoływanie się na ocenę dokonaną przez projektanta z uprawnieniami budowlanymi do projektowania bez ograniczeń w specjalności inżyniersko – drogowej nie może stanowić podstaw do zmiany przebiegu drogi, która została wyznaczona w sposób optymalnie zapewniający dostępność oraz obsługę terenów.

Zaproponowane w uwadze drugie rozwiązanie alternatywnego przebiegu drogi IKDL znacząco wpływa na istniejącą strukturę własności. Zaproponowane rozwiązanie przewiduje zmianę klasy drogi IKDW na klasę drogi KDD co wpłynie na dodatkowy wykup terenu pod realizację drogi publicznej. To z kolei znacząco wpłynie na zwiększenie kosztów poniesionych przez miasto. Zmiana klasy drogi z KDW na KDD spowoduje konieczność uwzględniania w przekroju dodatkowych elementów, związanych m.in. z retencjonowaniem wody opadowej, czego skutkiem może być prawie dwukrotne poszerzenie linii rozgraniczających teren drogowy. To w konsekwencji wpłynie na strukturę własności poszczególnych właścicieli. Ważne jest także, aby przy projektowaniu układu zapewnić sprawne połączenie w obrębie dróg publicznych, co przewidziano w projekcie planu poprzez poprowadzenie drogi IKDL i połączenie w czytelny i prosty sposób z ul. Łaniewską, istotny przy tym jest także fakt, że to ulica IKDL wyprowadzać będzie ruch z obszaru zabudowy w kierunku ulicy zbiorczej (ul. Strachocińska). Zaproponowane w uwadze rozwiązanie przewiduje także wprowadzenie zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej na części terenu 1ZP, co z kolei może płynąć na znaczący wycinek istniejącego zadrzewiania. Proponowany w projekcie przebieg drogi 1KDL poprowadzony został nie tylko z uwagi na strukturę własności, ale również ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji wycinki istniejącego zadrzewiania.

Na większości terenów wprowadzono obowiązujące linie zabudowy, podkreślając ważne ciągi komunikacyjne lub osie widokowe. W miejscach niewyznaczenia obowiązującej linii zabudowy zdecydowano się na pozostawienie pewnej dowolności w kształtowaniu przestrzeni. Linie zabudowy wyznaczone zostały jednak w taki sposób, aby możliwe było powstanie czytelnej i jasnej struktury zabudowy. Zaprojektowany układ przestrzenny, wyznaczają trzy główne elementy kompozycyjne, do których należą tereny 3KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 1KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną oś kompozycyjną założenia zakończoną widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz istotną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na to od ulicy Strachocińskiej wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, która reguluje układ nowo powstałej zabudowy i wpływa na wykreowanie ładu przestrzennego. Większość zabudowań jednorodzinnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Strachocińskiej, w szczególności na łukach, posiada charakterystyczny schodkowy układ kompozycyjny, który również został powielony w projekcie planu. Ponadto odległości zabudowań od terenu ulicy Strachocińskiej są różne na różnych odcinkach. Zaproponowana linia zabudowy umożliwia prawidłowy zjazd z terenu drogi 1KDZ i zaparkowanie pojazdu przed terenem wskazanym do możliwej zabudowy. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie przestrzenne mieści się w kompetencjach ustawowych, określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach zapisów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie projektu planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, wskazaną na rysunku planu, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Strachocin, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, wskazaną na rysunku planu, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne oraz obszary w granicach stanowisk archeologicznych nr 2/82/80-29 AZP i 1/22/80-29 AZP oraz ich stref ochronnych, wskazanych na rysunku planu, w których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Regulacje dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej i granice stanowisk archeologicznych zostały wyznaczone zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., które uzyskało pozytywne uzgodnienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Ponadto w ramach prowadzonej procedury, plan został wysłany do uzgodnień do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, który w piśmie nr 457/218 z dnia 9 lipca 2018 r. odmówił uzgodnienia projektu planu w pierwszej wersji i wskazał skorygowanie granic strefy ochrony konserwatorskiej na podstawie załączonej karty ewidencyjnej. Wskazane zmiany zostały naniesione zgodnie z uwagą konserwatora zabytków. Ze względu na wniesione zmiany ponowiona została procedura uzgodnienia, w konsekwencji której projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w piśmie nr 557/2018 z dnia 9 sierpnia 2018 r..

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwia rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Projekt planu uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe. Układ urbanistyczny zaprojektowany został w sposób optymalny, godząc w miarę możliwości, w jak najszerszym zakresie, interes publiczny i prywatny. Realizacja zapisów planu spowoduje zmiany w istniejącej strukturze przestrzennej, które mogą skutkować koniecznością przebudowy istniejących sieci. Istniejąca kanalizacja deszczowa przebiegająca przez obszar mpzp służy głównie przeprowadzeniu wód opadowych zbieranych z ul. Traktatowej. Została ona zbudowana w czasie, kiedy nie były jeszcze prowadzone prace koncepcyjne nad projektem planu. Zaprojektowany przebieg ulicy 4 KDD w możliwie maksymalnym stopniu uwzględnia istniejącą kanalizację deszczową. Na pozostałym odcinku ze względu na potrzebę wyznaczenia układu obsługującego przyszłą zabudowę jak i wielkość działek dla umożliwienia wprowadzenia zabudowy z zachowaniem odpowiednich odległości od stopy wału nie było możliwe. Z punktu widzenia połączenia sieciowego dróg, także

projektowanie drogi 1KDL na przedłużeniu ul. Łaniewskiej było lepszym rozwiązaniem systemowym. System odprowadzania wód opadowych będzie musiał w części zostać wykonany na nowo z uwzględnieniem także odwodnienia nowych dróg, a jego przebudowa dostosowana do polityki zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi w mieście, w myśl zasady, że w pierwszej kolejności należy zatrzymać wody opadowe w miejscu jej opadu. Należy wziąć pod uwagę, że takie zainwestowanie w terenie obecnie niezagospodarowanym zmieni stosunki wodne i ewentualna lokalizacja elementów związanych z systemem odprowadzania wód opadowych musi zostać w tym przypadku dostosowana do nowych warunków, wynikających z przewidywanych form zagospodarowania terenów, czego nie uwzględniała wcześniej budowana kanalizacja deszczowa.

W kwestii istniejącej stacji elektroenergetycznej słupowej u zbiegu ulicy Łaniewskiej z planowaną ulicą 1KDL ważne jest, że jej lokalizacja nie jest przesądzona jako kolizyjna z przyszłą jezdnią, ale nawet w przypadku konieczności jej przebudowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego daje możliwość jej zlokalizowania na innych terenach, w tym np. na terenie 1 ZP. W przypadku konieczności przebudowy linii napowietrznej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego daje możliwość przeprowadzenia tej linii jako podziemnej. Przebudowa linii elektroenergetycznej oraz stacji elektroenergetycznej nie musi obciążać budżetu miasta Wrocławia, bo taka sytuacja nastąpi tylko w przypadku kolizji z elementami przyszłej ulicy.

Ponadto należy mieć na uwadze, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stwarza jedynie możliwości przestrzenno-funkcjonalne dla danego obszaru pozostawiając pewną elastyczność w jego zagospodarowaniu. Dlatego możliwe jest wykorzystanie wskazanych terenów pod funkcje wyznaczone w planie, zarówno przy uwzględnieniu przebiegu istniejącej infrastruktury, jak i zmianie jej przebiegu.

Projekt planu nie narusza ustaleń *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 z 2018 r. poz. 5)

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur.

Uchwała nie zawiera danych podlegających ochronie.