

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krzemienieckiej i Stryjskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIII/332/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krzemienieckiej i Stryjskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 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, obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej E7 Muchobór Wielki w ramach obszaru przeznaczeń: M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym i mozaikowym stylu zamieszkiwania oraz AG – obszary przemysłowe. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Na fragmentach przedmiotowego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w części południowej obowiązuje uchwała Nr XXXV/773/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie linii kolejowych oraz ulic Ibn Siny Awicenny i Końcowej we Wrocławiu, natomiast w części wschodniej uchwała Nr LV/3293/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu odcinka Trasy Czeskiej we Wrocławiu.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krzemienieckiej i Stryjskiej we Wrocławiu jest stworzenie regulacji prawnych, które umożliwią zachowanie i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukształtowanej części osiedla Muchobór Wielki. Jest to istotne z powodu zainteresowania inwestorskiego w tym rejonie, gdyż właściciele nieruchomości wystąpili z wnioskami w sprawie ustalenia warunków zabudowy niezgodnymi z polityką przestrzenną miasta. Z uwagi na powyższe obszar ten wymagał rozstrzygnięć projektowych w planie miejscowym.

Działki położone w granicach planu miejscowego stanowią w większości własność osób fizycznych. Istnieje kilka zespołów działek będących własnością Gminy, są to przeważnie grunty niezabudowane i niezagospodarowane. Obszary aktywności gospodarczej stanowią natomiast własność Gminy z wieczystym użytkowaniem.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 37 ha, znajduje się w południowo-zachodniej części miasta, w obrębie geodezyjnym Muchobór Wielki, wzdłuż ulicy Krzemienieckiej po obu jej stronach. Obszar ograniczony jest od południa: linią kolejową w kierunku Wałbrzycha oraz terenami aktywności gospodarczej, od zachodu terenami zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej wzdłuż ulicy Trawowej, od północy przebiegiem ulicy Krzemienieckiej oraz od północnego-wschodu rzeką Ślężą. Obszar objęty planem miejscowym w dużej części jest niezabudowany, pokryty zielenią niską. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w granicach planu miejscowego ukształtowana jest przede wszystkim wzdłuż ulicy Krzemienieckiej, natomiast w południowej części obszaru zlokalizowane są budynki aktywności gospodarczej o rozproszonym układzie. W granicach opracowania znajdują się dwa Rodzinne Ogrody Działkowe „Radość życia” i „Irys”, a także grunty orne. Ponadto na obszarze planu miejscowego występują tereny usługowe m.in. hurtownie, stacja paliw, cukiernia, sklep spożywczy.

Ulica Krzemieniecka, której nadana została klasa zbiorcza, stanowi główną oś komunikacyjną i kompozycyjną obszaru objętego planem miejscowym. Wzdłuż jej zachodniej części dominują tereny usługowe, dalej w kierunku wschodnim wprowadzona została zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zakończona terenami zieleni. Wzdłuż ulicy Krzemienieckiej, zgodnie z obowiązującym *Studium...*, zakłada się wprowadzenie ścieżki rowerowej.

W granicach planu miejscowego znajduje się również istniejąca ulica Stryjska, zakończona placem do zawracania. Z uwagi na jej parametry i kameralny charakter, część projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym obszarze będzie obsługiwana poprzez istniejące połączenie drogowe zlokalizowane poza granicą planu miejscowego. Obowiązujące *Studium...* dopuszcza w tym rejonie zabudowę mozaikową, co oznacza iż w ramach wytycznych dla tego stylu zamieszkiwania umożliwia się wprowadzenie zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej. Nie zdecydowano się jednak na wprowadzenie w planie miejscowym zabudowy wielorodzinnej z uwagi na układ komunikacyjny, który nie jest w stanie przyjąć dużego natężenia ruchu. Dodatkowo w sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna, natomiast dopiero bliżej głównego przebiegu ulicy Trawowej zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna. W związku z czym, kształtowanie zabudowy w tym rejonie powinno uwzględniać zmniejszającą się intensywność zabudowy w kierunku wschodnim, jak również nawiązanie do osiedla domów jednorodzinnych zlokalizowanych po drugiej stronie linii kolejowej. Zachodnia część planu miejscowego predestynowana jest również do rozwoju funkcji usługowych, wprowadzony został m.in. teren obiektów sakralnych z dopuszczeniem również usług edukacyjnych i usług społecznych. Wzdłuż terenu infrastruktury kolejowej (1KK) wprowadzony został ciąg pieszo-rowerowy, który stanowić ma kontynuację już istniejącego od północy. Wzdłuż projektowanego ciągu wprowadza się również strefę zieleni, dopuszczenie zabudowy w tym miejscu nie jest możliwe z uwagi na uwarunkowania wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego oraz linii kolejowej.

Tereny przylegające do ulicy Krzemienieckiej od południa przeznaczone są do rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych. Ustalenia planu miejscowego zakładają zachowanie istniejącej stacji paliw i w bezpośrednim jej sąsiedztwie proponuje się wykreowanie funkcji wyłącznie usługowych (teren 3U). W południowej części planu miejscowego wyznaczono alternatywne połączenie drogowe (teren 3KDD), skracające trasę przejazdu i wyprowadzające z ulicy Krzemienieckiej część ruchu samochodowego związanego z działalnością przemysłową. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...*, wyznaczone zostały w południowej części planu miejscowego tereny aktywności gospodarczej i usług, w miejscach gdzie stykają się one z zabudową mieszkaniową wprowadzone zostały strefy zieleni. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2AG-U w wydzieleniach wewnętrznych (A) zostały zachowane istniejące budynki mieszkaniowe jednorodzinne.

Zgodnie z obowiązującym *Studium...* tereny przylegające do ulicy Krzemienieckiej od północy zostały przeznaczone pod osiedle domów jednorodzinnych, dodatkowo w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej, zaprojektowano nową drogę publiczną (teren 4KDD), która łączy się z ulicą Końcową i ulicą Krzemieniecką. Zgodnie z obowiązującym *Studium...* w tym rejonie nie jest dopuszczona zabudowa wielorodzinna, jednakże z uwagi na istniejący blok mieszkalny zdecydowano się na dopuszczenie tej funkcji na terenie 8MN-U w wydzieleniu wewnętrznym (A), na co pozwalają ustalenia *Studium...* z uwagi na stan istniejący. W północno-wschodniej części planu miejscowego wprowadzono również teren aktywności gospodarczej i usług (4AG-U), odizolowany od terenów mieszkaniowych strefą zieleni i szpalerem drzew. Na tym terenie oraz na terenie 4U w wyznaczonych wydzieleniach wewnętrznych, zdecydowano się na zachowanie istniejących budynków jednorodzinnych. W planie miejscowym budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszczono jako wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej, wyjątek stanowi istniejąca zabudowa szeregową na terenie 4AG-U w wydzieleniu wewnętrznym (B). W planie miejscowym od strony rzeki Ślęzy wyznaczona została linia zabudowy, z uwzględnieniem odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, wyjątek stanowią już istniejące zabudowania. W celu zapewnienia komfortowego połączenia dla pieszych i rowerzystów

w kierunku rekreacyjnych terenów w rejonie rzeki Ślęzy, zdecydowano się na wprowadzenie terenu ciągów pieszo-rowerowych (2KDPR).

W południowo-wschodniej części planu miejscowego zachowany został istniejący skwer (teren 3Z), dodatkowo zdecydowano się na wprowadzenie terenów zieleni po drugiej stronie ulicy Krzemienieckiej. Ważnym uwarunkowaniem przy określaniu zagospodarowania tej części planu miejscowego była obowiązująca strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia i sąsiedztwo linii kolejowej. Dodatkowo w planie miejscowym usankcjonowano istniejące ogródki działkowe.

Obecnie dostęp do transportu zbiorowego zapewnia ulica Krzemieniecka, wzdłuż której odbywa się ruch autobusowy. Analiza dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej wskazuje, że część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się poza 7 min strefą dojścia do komunikacji zbiorowej. Wartościową alternatywą dla komunikacji miejskiej jest kolej, bowiem przez obszar opracowania przebiegają dwie linie kolejowe. W odległości ok. 300 m od obszaru opracowania zlokalizowany jest przystanek kolejowy Wrocław Grabiszyn, natomiast w odległości ok. 600 m od południowej granicy znajduje się stacja kolejowa Wrocław Zachód. W celu umożliwienia swobodnego poruszania się pieszych i rowerzystów, w szczególności w kierunku przystanków transportu publicznego wyznaczono w planie miejscowym tereny oraz korytarze ciągów pieszo-rowerowych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość obiektów. Zapisy planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W trakcie procesu projektowego dążono do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni. Ustalenia planu miejscowego zakładają pozostawienie dwóch kompleksów ogródków działkowych, jak również skweru przy ulicy Krzemienieckiej. Dodatkowo po drugiej stronie tej ulicy zostały wprowadzone projektowane tereny zieleni. Wyznaczone zostały drzewa do zachowania, ochroną objęto istniejące szpalery drzew, a także zaproponowano wprowadzenie nowych. Ponadto wyznaczono strefy zieleni, które stanowić mają bufor od terenów aktywności gospodarczej i terenów infrastruktury kolejowej, jak również wspierać bioróżnorodność wzdłuż rzeki Ślęzy. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan miejscowy uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). W planie miejscowym uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w 50-metrowej strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono szczegółowo w §7 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach opracowania znajduje się sześć budynków mieszkalnych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których określono zakres ochrony. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono również poprzez wyznaczenie w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz wskazanie stanowisk archeologicznych, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar objęty planem miejscowym jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, oraz energetyczną, natomiast brakuje miejskiej sieci ciepłowniczej. W części południowo-wschodniej planu miejscowego przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Wrocław – Obwodnica Południowa, dla którego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie*, uwzględniona została strefa kontrolowana. Przez obszar planu miejscowego, wzdłuż linii kolejowej nr 751, przebiega kolektor sanitarny Ślęza mający łączną szerokość strefy bezpieczeństwa 12 m. Dodatkowo na obszarze objętym planem miejscowym przebiegają dwie dwutorowe napowietrzne linie wysokiego napięcia 110kV. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu miejscowego zawarte w §16 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacyjną, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie miejscowym zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację.

W planie miejscowym ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych w planie miejscowym wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Tereny ulic, tereny ciągów pieszo-rowerowych oraz tereny infrastruktury kolejowej o symbolach: 1KDZ, 1KDD-5KDD, 1KDPR, 2KDPR, 1KK, 2KK zostały wyznaczone w planie miejscowym jako tereny realizacji celu publicznego. Ponadto, jako teren celu publicznego został wskazany teren zieleni o symbolu 3Z.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §15 pkt 1 uchwały.

Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, 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 projektu planu w terminie od dnia 22 listopada 2019 r. do dnia 16 grudnia 2019 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie od dnia 21 kwietnia 2021 r. do dnia 28 maja 2021 r.

Do projektu planu zostało złożonych 16 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2933/20 Prezydenta Wrocławia dnia 30 kwietnia 2020 roku.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Jednakże w wyniku analizy uwag zamieszczonych w uzgodnieniu Urzędu Transportu Kolejowego, w projekcie planu zdecydowano się na korektę przebiegu projektowanej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego (2KK) został wprowadzony teren zieleni, co spowodowało przesunięcie drogi 3KDD w kierunku północnym.

Ponadto zgodnie z informacjami otrzymanymi w uzgodnieniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu, wprowadzono dodatkowe obostrzenia dla terenów położonych w obszarze 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

W związku z wprowadzonymi zmianami w projekcie planu, została wznowiona procedura planistyczna od etapu uzgodnień, ponownie wysłano projekt planu do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

Do projektu planu złożono 17 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 5482/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2021 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną, pismem w dniu 28 maja 2021 r. dla terenu 4U w zakresie dotyczącym:
 - a) przeznaczenia:
 - obiekty magazynowe,
 - obiekty naukowo-badawcze,
 - hotele,
 - b) dopuszczenia wysokości zabudowy do 25 m i 9 kondygnacji;
- 2) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 26 maja 2021 r. w sprawie dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na działce nr 29, AM-11, obręb Muchobór Wielki;
- 3) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 26 maja 2021 r. w sprawie zmniejszenia dla terenu 4U stawki procentowej określonej w §18 pkt 1 z 30% na 0;
- 4) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 26 maja 2021 r. w sprawie zwiększenia dla działek nr 17/1 i 18/4, na terenie 4U, udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej z 30% na 70%;
- 5) osobę fizyczną, pismem w dniu 26 maja 2021 r. w sprawie wprowadzenia zapisu dopuszczającego dodatkowy wjazd i wyjazd do posesji przy ulicy Krzemienieckiej 1a poprzez działki 16/2 i 18/2, AR-33, poprzez istniejące obecnie wydzielania wewnętrzne stanowiące główny bezkolizyjny dojazd do domu;
- 6) osobę fizyczną, pismem w dniu 26 maja 2021 r. w sprawie braku akceptacji zapisu dotyczącego dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej tylko w wydzielaniu wewnętrznym (A) dla działek nr 17/1 i 18/4, AR-33, obręb Muchobór Wielki;
- 7) osobę fizyczną, pismem w dniu 26 maja 2021 r. w sprawie zmniejszenia na terenie 4U powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej z 35% na 10%;
- 8) Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Alicja” Sp. z o. o., pismami w dniu 27 maja 2021 r. dotyczącymi działek nr 28/8, 28/11, 28/15, 28/16, 36/11, AM-22, obręb Muchobór Wielki w sprawie:

- a) zwiększenia na terenie 3U zasięgu wydzielenia wewnętrznego (A) tak, aby obejmował on całą część działki nr 28/8 i 28/11 znajdującą się w obrębie terenu 3U,
 - b) zmiany zasięgu obszaru przeznaczanego na cele publiczne oznaczonego symbolem 1KDZ tak, aby nie obejmował on fragmentu działki nr 28/8 i 28/11,
 - c) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu 3U z 15% na 8%,
 - d) zmniejszenia minimalnego udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej dla terenu 3U z 10% na 8%,
 - e) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu 2AG-U z 15% na 8%,
 - f) zmniejszenia minimalnego udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej dla terenu 2AG-U z 10% na 8%,
 - g) usunięcia z treści uchwały zapisów dotyczących szpaleru drzew objętych ochroną oraz usunięcia oznaczenia graficznego szpaleru drzew objętych ochroną z załącznika nr 1 – Rysunek planu na terenie 3U i 2AG-U wzdłuż granicy działek nr 28/2, 28/11 i 28/15;
- 9) Kancelaria Świerczyńscy, pismem w dniu 28 maja 2021 r. w sprawie:
- a) dokonania naruszenia art. 1 ust. 2 pkt 3 i pkt 13 u.p.z.p przy sporządzaniu studium – wobec nieuwzględnienia w należyтым stopniu wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami,
 - b) dokonania naruszenia art. 166 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624) przy sporządzaniu studium – wobec nieuwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz braku dokonania uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) zachowania dotychczasowej funkcji i przeznaczenia działek (obszary 3MN, 4MN, 4KDD, 2ZD),
 - d) planowanej zmiany przekształcenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar 3MN),
 - e) usunięcia części terenu ogródków działkowych i przeznaczeniu tego terenu pod drogę (obszar 2ZD i 4KDD),
 - f) nieprawidłowości zapisu zawartego w §1 ust. 2 pkt 2 stanowiącego, że w planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze względu na brak takich obszarów,
 - g) wyłączenia obszaru 3MN i 4MN spod terenów budowlanych;
- 10) osobę fizyczną, pismem w dniu 26 maja 2021 r. dotyczącym działki nr 30, AM-22, obręb Muchobór Wielki w sprawie:
- a) dodania definicji willi miejskiej,
 - b) dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej na działkach o pow. min. 200 m²,
 - c) zmniejszenia parametru miejsc postojowych do wartości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz ustalenia wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - d) dopuszczenia przeznaczenia zabudowa jednorodzinna szeregowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie willi miejskiej,
 - e) podniesienia maksymalnego pionowego wymiaru budynku do 12 m,
 - f) zmniejszenia wskaźnika nawierzchni ziemnej urządzonej do 20% powierzchni działki, z jednoczesnym zachowaniem warunku, że powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) Dom Nieruchomości SA, pismami w dniu 28 maja 2021 r. dotyczącymi działki nr 21/1 i części działek nr 21/2, 21/3, 21/4, AM-33, obręb Muchobór Wielki w sprawie:
- a) nadanie przeznaczenia AG, zgodnie z ustaleniami aktualnego Studium,
 - b) podziału ww. działek tak by powstał teren AG obejmujący halę i część parkingów oraz resztę jako teren zielony 2Z;

12) CLA Invest Sp. z o. o., pismem w dniu 26 maja 2021 r. dotyczącym działek nr 36/8, 36/9, 36/22, 36/24, 36/25, AM-22, obręb Muchobór Wielki w sprawie:

- a) wprowadzenia wydzielenia wewnętrznego na terenach 2AG-U i 3AG-U wraz ze zmianami:
 - dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku lub budowli, mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, z proponowanego 16 m na 18 m,
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, z zaproponowanego 60% i 50% na 80%,
 - powierzchni terenu biologicznie czynnego z 15% powierzchni działki budowlanej na 10% tej powierzchni,
- b) zmniejszenia szerokości drogi oznaczonej symbolem 3KDD z proponowanych 15 na 12 m,
- c) wyłączenia czterech drzew położonych wzdłuż północnej granicy działki nr 36/22 spod ochrony.

Dotyczy pkt 1

Na przedmiotowym obszarze ze względu na wielkość działek i sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zostały dopuszczone postulowane przeznaczenia: obiekty magazynowe, obiekty naukowo-badawcze i hotele. Zaproponowana wysokość zabudowy do 25 m jest niezgodna z obowiązującym *Studium...*, którego ustalenia dopuszczają na tym obszarze zabudowę średniowysoką do 18 m. Dodatkowo ze względu na dopuszczane funkcje, zdecydowano się w projekcie planu na terenie 4U dopuścić wysokość nie większą niż 9 m, w oparciu o stan istniejący.

Dotyczy pkt 2

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Studium* nie jest aktem prawa miejscowego, odmiennie od planu miejscowego. Nie można więc domniemywać, że na każdej działce zapisy planu będą w równych proporcjach i w całym zakresie dopuszczaly wszystkie możliwe, zgodne ze *Studium...* funkcje. Z uwagi na zakres opracowania, *Studium...* nie odnosi się do poszczególnych działek, lecz do większych obszarów, w tym przypadku do jednostki urbanistycznej Muchobór Wielki. Natomiast przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowej funkcji, intensywności i parametrach, zarówno zabudowy jak i zagospodarowania terenu.

W nawiązaniu do powyższego obowiązujące *Studium...* dopuszcza w granicach działki nr 29 zabudowę mozaikową, co oznacza iż w ramach wytycznych dla tego stylu zamieszkiwania umożliwia się wprowadzenie zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej. Nie zdecydowano się jednak na wprowadzenie w projekcie planu zabudowy wielorodzinnej z uwagi na układ komunikacyjny, który nie jest w stanie przyjąć dużego natężenia ruchu. Umożliwienie przekształcanie tego terenu pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mogłoby spowodować nasilenie i tak intensywnego już ruchu samochodowego oraz jednocześnie generować uciążliwości dla sąsiadów, zwłaszcza zamieszkujących sąsiednie domy jednorodzinne. Dodatkowo przedmiotowa działka położona jest na obrzeżach wyznaczonej w *Studium...* zabudowy mozaikowej, a obecnie w jej sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna, natomiast dopiero bliżej głównego przebiegu ulicy Trawowej zlokalizowana jest zabudowa wielorodzinna. W związku z czym, kształtowanie zabudowy na działce nr 29 powinno uwzględniać zmniejszającą się intensywność zabudowy w kierunku wschodnim, jak również nawiązanie do osiedla domów jednorodzinnych zlokalizowanych po drugiej stronie linii kolejowej. W projekcie planu nie ma obowiązku sankcjonowania wydanych decyzji o warunkach zabudowy, bowiem wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i sporządzanie miejscowego planu to odrębne działania administracyjne.

Dotyczy pkt 3, 4, 5, 6, 7

Ustalony w projekcie planu sposób zagospodarowania przedmiotowych działek znajdujących się w granicach terenu 4U, wynika z szeregu uwarunkowań. Jednym z nich jest położenie prawie całego terenu 4U w odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, a zgodnie z art. 176

ust. 1 pkt 5 *Prawa Wodnego* zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Dodatkowo Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2021 r., zwrócił uwagę, iż należy na terenach położonych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, w miarę możliwości, zachować jedynie stan istniejący. Tym samym nie zgodzono się na przekształcenie tego terenu.

W projekcie planu wysokość stawki procentowej została ustalona zgodnie ze Stanowiskiem nr XLIV/8/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 roku w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu i dla terenów usługowych jej wysokość wynosi 30%. Proponowane zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego z 35% na 10% oraz zwiększenie udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej z 30% na 70%, sprowadza się do uzyskania gęstej zabudowy o wysokiej intensywności, kosztem jakości przestrzeni pomiędzy budynkami. Ustalone w projekcie planu wskaźniki wyznaczono w taki sposób, aby możliwe było uzyskanie odpowiedniego udziału terenów otwartych, przy jednoczesnym spełnieniu warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie. Dodatkowo wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% dla tego terenu jest nieakceptowalny, bowiem nie uwzględnia potrzeb związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi, jak również nie bierze pod uwagę konieczności adaptacji do zmian klimatu. Ponadto ogólna polityka miasta, zawarta w *Studium...*, wskazuje minimalne wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, jakie powinny obowiązywać w poszczególnych obszarach.

Wszystkie nieruchomości zlokalizowane na terenie 4U mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wyznaczonej w projekcie planu jako teren 5KDD, zatem zasadna jest obsługa komunikacyjna, posesji położonej przy ulicy Krzemienieckiej 1a, z istniejącej drogi, a nie poprzez wydzielania w obszarze zieleni. Dodatkowo w zakresie dojazdu do posesji, projekt planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje wskazane w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt planu został uzgodniony przez zarządcę dróg - ul. Krzemienieckiej i jej sięgacza zlokalizowanego w granicach działek nr 16/2 i 16/4, AM-33, obręb Muchobór Wielki, o których mowa w złożonej uwadze. Zarządca drogi jest organem decyzyjnym w sprawie możliwości realizacji zjazdu z drogi publicznej.

W projekcie planu teren 4U, zgodnie z ustaleniami *Studium...*, położony jest w jednostce urbanistycznej Muchobór Wielki (E7) w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe. Jednakże ustalenia zawarte w części tekstowej tego dokumentu umożliwiają zachowanie istniejącego przeznaczenia na obszarach dotychczasowo zagospodarowanych w sposób niezgodny z ustaleniami obowiązującego *Studium...* W związku z powyższym zdecydowano w projekcie planu zachować istniejący budynek mieszkalny w wydzielaniu wewnętrznym (A), ale nie ma możliwości przeznaczenia całego terenu pod funkcję mieszkaniową, ponieważ plan zgodnie z *ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie może naruszać ustaleń studium.

Dodatkowo część przedmiotowego terenu położona jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, w której granicach zakazuje się m.in. zabudowy. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, dla tego gazociągu relacji Wrocław – Obwodnica Południowa, w przypadku budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego szerokość strefy kontrolowanej wynosi 70 m, a w przypadku budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej szerokość tej strefy wynosi 50 m.

Dotyczy pkt 8

Ze względu na występowanie w sąsiedztwie istniejącej, jak również projektowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, projekt planu nie przewiduje dalszej rozbudowy stacji paliw, ale dopuszcza jej funkcjonowanie. Z uwagi na stan istniejący wprowadzone na terenie 3U wydzielanie wewnętrzne (A) miało na celu dopuszczenie stacji paliw, jednakże nie zakłada się rozwoju tej funkcji na terenie 3U.

W przebiegu linii rozgraniczających terenu 1KDKZ uwzględniono projekt inwestycji polegającej na budowie drogi dla rowerów oraz chodnika w ciągu ul. Krzemienieckiej. Przedmiotowy fragment działek znajduje się w granicach powyższej inwestycji, w związku z czym pas drogowy wymagał dostosowania szerokości do nowych parametrów wynikających z wprowadzenia w jego granice

powyższych obiektów. W odniesieniu do uwagi dotyczącej lokalizacji przystanku autobusowego w sąsiedztwie przedmiotowych działek, należy wskazać, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie ustalają położenia przystanków komunikacji zbiorowej oraz nie mają właściwości w zakresie decydowania o lokalizacji obiektów w obszarze zjazdów.

Zgodnie z ustaleniami *Studium...* dla innych klas przeznaczeń niż mieszkalnictwo zaleca się wprowadzenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego stanowiącego co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej. Jednakże z uwagi na dopuszczone funkcje, zdecydowano w projekcie planu o obniżeniu wymaganej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego do 15%, a nawierzchni rodzimej do 10%. Zaproponowane w treści uwagi wartości ww. wskaźników na poziomie 8% są nieakceptowane, bowiem nie uwzględniają potrzeb związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi, jak również nie biorą pod uwagę konieczności adaptacji do zmian klimatu.

Na potrzeby projektu planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, w którym wskazane zostały walory przyrodnicze i krajobrazowe występujące na przedmiotowym obszarze, w tym pojedyncze drzewa i szpalery drzew do zachowania. W związku z powyższym na podstawie załącznika graficznego opracowania ekofizjograficznego, na terenach 3U i 2AG-U, wskazany został szpaler drzew objęty ochroną.

Dotyczy pkt 9

W treści uwagi powołano się na procedurę sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, natomiast rozpatrzenie uwag dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krzemienieckiej i Stryjskiej we Wrocławiu. W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być pozytywnie rozpatrzona.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...* ww. tereny znajdują się w obszarze mieszkaniowym (M) o indywidualnym stylu zamieszkiwania. Z uwagi na ograniczenia wynikające z położenia w obszarze 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, część terenów została wyłączona spod zabudowy i wprowadzona została w tym miejscu strefa zieleni, jednakże nie ma podstaw prawnych i uzasadnionych czynników dlaczego pozostała część przedmiotowych terenów ma zostać wyłączona spod zabudowy. Dodatkowo projekt planu musi w pełni uwzględniać walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Tereny, przylegające do ulicy Krzemienieckiej od północy, zostały przeznaczone pod osiedle domów jednorodzinnych i w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej konieczne było zaprojektowanie nowej drogi publicznej (teren 4KDD). Związane jest to z koniecznością zapewnienia dojazdu do nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, a także ograniczenia liczby bezpośrednich zjazdów z obciążonej ruchem samochodowym ul. Krzemienieckiej. W celu zapewnienia odpowiednich parametrów nowoprojektowanej drodze konieczne było zajęcie m.in. części terenów ogrodów działkowych.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowy projekt planu został uzgodniony przez Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu, który postanowieniem omówił wszczęcia postępowania, bowiem na podstawie aktualnie obowiązujących map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, ustalono że teren objęty projektem planu znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Dotyczy pkt 10

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...* działka nr 30 znajduje się w obszarze mieszkaniowym (M) o indywidualnym stylu zamieszkiwania. W ramach wytycznych dla tego stylu zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Natomiast wille miejskie stanowią rodzaj budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zatem dopuszczenie tego typu zabudowy na przedmiotowej działce spowodowałoby niezgodność projektu planu z zapisami obowiązującego *Studium...* Dodatkowo zdecydowano się w projekcie planu dopuścić wyłącznie zabudowę mieszkaniową w formie bliźniaczej i wolnostojącej, bowiem zakłada się wykreowanie w tym miejscu osiedla o charakterze bardziej kameralnym. Zabudowa szeregowa charakteryzuje się

zdecydowanie większą intensywnością i ze względu na małą przepustowość układu komunikacyjnego tej części osiedla, nowa zabudowa tego typu nie jest wskazana.

Przyjęty wskaźnik miejsc postojowych wynika z przeprowadzonych analiz, polegających m.in. na badaniu dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej, dostępności rowerowej do najbliższych węzłów przesiadkowych wyposażonych w parkingi Bike & Ride, sytuacji planistycznej w obszarze projektu planu i jego sąsiedztwie itd. Uwzględniono również wymogi jakie określa w tym zakresie *Studium*... Ponadto podczas przeprowadzonej inwentaryzacji wykazano, iż obszar projektu planu charakteryzują problemy związane z parkowaniem samochodów w obrębie pasów drogowych w miejscach do tego nie przeznaczonych, co wynika m.in. z niedostatecznego zabezpieczenia ilości miejsc postojowych w granicach nieruchomości, na których zrealizowana została zabudowa. Projekt planu nie ustala wskaźników w zakresie miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej, gdyż jego ustalenia nie przewidują dopuszczenia nowej zabudowy wielorodzinnej.

Z przeprowadzonej analizy wysokości zabudowy na obszarze przedmiotowego projektu planu i w jego sąsiedztwie oraz mając na uwadze ład przestrzenny i prawidłowe kreowanie obiektów, dopuszczono bezpośrednio przy ulicy Krzemienieckiej wysokość 12 m (teren 10MN-U), natomiast dalej w kierunku rzeki Ślęzy dla zabudowy mieszkaniowej zdecydowano się na dopuszczenie niższej zabudowy, o maksymalnej wysokości 9 m (teren 4MN). Przyjęte wysokości porządkują urbanistycznie przestrzeń, pozwalając na wyższą zabudowę jedynie wzdłuż ulicy Krzemienieckiej, stanowiącej główną oś kompozycyjną i komunikacyjną w projekcie planu.

Nie zdecydowano się na zmniejszenie wskaźnika nawierzchni ziemnej urządzonej z uwagi na respektowanie potrzeb z zakresu gospodarowania wodami opadowymi, jak również biorąc pod uwagę konieczności adaptacji do zmian klimatu. Ponadto ogólna polityka miasta, zawarta w *Studium*..., wskazuje minimalne wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, jakie powinny obowiązywać w poszczególnych obszarach.

Dotyczy pkt 11

Jednostki urbanistyczne wyznaczone w *Studium*... to czytelnie wydzielone obszary o dużej powierzchni, które charakteryzują się wspólnymi elementami. Przypisana dla poszczególnych jednostek szeroka lista przeznaczeń uwzględnia zróżnicowane położenie poszczególnych działek w tej jednostce i stanowi pewien zbiór możliwości do zastosowania na etapie sporządzenia planu miejscowego, po szczegółowych analizach uwarunkowań. *Studium*... z uwagi na zakres opracowania, odnosi się do większych obszarów, w tym przypadku do jednostki urbanistycznej Muchobór Wielki, natomiast przy sporządzaniu planu miejscowego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, rozstrzygając o docelowej funkcji terenu.

W nawiązaniu do powyższego przesłanki decydujące o tym, że w projekcie planu miejscowego na przedmiotowych działkach nie zdecydowano się na dopuszczenie zabudowy o funkcji aktywności gospodarczej wynikają przede wszystkim z przebiegu w południowo-wschodniej części projektu planu gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Wrocław – Obwodnica Południowa. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwzględnić należy strefę kontrolowaną od gazociągu, której szerokość zależy od rodzaju obiektów terenowych lokalizowanych w sąsiedztwie. Opierając się na informacji zawartej w załączniku nr 2 tabela 1 ww. rozporządzenia, dla gazociągu DN 150, PN 6.3 MPa wybudowanego przed dniem 12 grudnia 2001 r. obowiązuje dla obiektów zakładów przemysłowych szerokość strefy kontrolowanej równa 50 m, natomiast dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego strefa ta wynosi 70 m. W związku z czym w projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w liniach rozgraniczających terenu ZZ – teren zieleni. Dodatkowo przedmiotowy teren stanowi własność Gminy Wrocław i zgodnie z posiadaną wiedzą zawarta umowa dzierżawy obowiązuje do 31 marca 2023 r. W związku z tym w projekcie planu zakłada się wykreowanie w tym rejonie kompleksu zieleni pełniący funkcję izolacyjną od terenu kolejowego i stanowiącej bufor przestrzeni wolnej od zabudowy.

Dotyczy pkt 12

Proponowane wskaźniki mogą spowodować uzyskanie gęstej zabudowy o wysokiej intensywności. Wpłynie to negatywnie na jakość przestrzeni pomiędzy budynkami, jak również na sąsiednie zabudowania, w tym o funkcji mieszkaniowej. Ustalono w projekcie planu wskaźniki wyznaczono w taki sposób, aby możliwe było uzyskanie odpowiedniego udziału terenów otwartych, przy jednoczesnym spełnieniu warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie. Dodatkowo wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% jest nieakceptowalny, bowiem nie uwzględnia potrzeb związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi, jak również nie bierze pod uwagę konieczności adaptacji do zmian klimatu. Ponadto ogólna polityka miasta, zawarta w *Studium...*, wskazuje minimalne wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, jakie powinny obowiązywać w poszczególnych obszarach.

Zmniejszenie parametrów przedmiotowej drogi nie jest możliwe ze względu na konieczność zapewnienia przestrzeni dla lokalizacji elementów pasa drogowego wskazanych w Zarządzeniu nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie *Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury*, a także stosowania się do Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie *gospodarowania wodami opadowymi*. Droga 3KDD będzie obsługiwała tereny aktywności gospodarczej i jej parametry powinny być przystosowane dla samochodów związanych z taką działalnością.

Na potrzeby projektu planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, w którym wskazane zostały walory przyrodnicze i krajobrazowe występujące na przedmiotowym obszarze, w tym pojedyncze drzewa i szpalery drzew do zachowania. W związku z powyższym na podstawie załącznika graficznego opracowania ekofizjograficznego, wzdłuż północnej granicy działki nr 36/22, wskazany został szpaler drzew objęty ochroną.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 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 niepełnosprawnych;
- 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 analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan miejscowy 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 miejscowy 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).

Plan miejscowy 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.