

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lutyńskiej, Żarskiej i Lubskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XII/285/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lutyńskiej, Żarskiej i Lubskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 256). Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 70 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia przy granicy z Gminą Miękinia, w obrębie geodezyjnym Żar. Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy teren położony jest w jednostkach urbanistycznych: E27 Żar, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania oraz w jednostce Z - zieleni dominującej.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Średzkiej, Lutyńskiej i Trzmielowickiej we Wrocławiu (Uchwała Nr XXXI/700/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012 r.) i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pustecki i Las Ratyński (Uchwała Nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r.). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem opracowania planu jest określenie zasad i regulacji w zakresie możliwości dalszego rozwoju zabudowy, zieleni, układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, a także wyznaczenie parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu.

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty prywatne. W mniejszym stopniu w granicach planu występują grunty: Skarbu Państwa - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, gminne, a także grunty innych osób prawnych.

Przedmiotowy obszar jest częściowo zabudowany. Istniejąca zabudowa występuje głównie w północnej części planu przy ulicach Lutyńskiej, Żarskiej i Lubskiej. Zabudowa zaczęła również powstawać przy ulicy Komornickiej. Strukturę przestrzenną obszaru objętego planem tworzą elementy historyczne - obszar dawnej wsi Żar przy ulicach Lutyńskiej, Lubskiej, Żarskiej, z zachowanym przebiegiem dróg i zabudową po stronie południowej ul. Żarskiej oraz nielicznymi domami przedwojennymi. Pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny niezainwestowane, w tym w znacznej części pola uprawne, łąki i pastwiska. Obszar planu sąsiaduje od południa z dużymi kompleksami terenów zieleni, w tym z Lasem Ratyńskim. W części obszaru objętego planem występuje Park Krajobrazowy „Dolina Bystrzycy” oraz obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą PLH020103. Działalność usługowa występuje w bardzo ograniczonym zakresie, jest jeden sklep ogólnospożywczy, stacja kontroli pojazdów oraz mechanika samochodowa. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na istniejącym szkieletcie komunikacyjnym. W niewielkiej odległości od północnej granicy planu przebiega droga krajowa nr 94 - ulica Średzka. Centralnie przez obszar planu przebiega droga gminna – ulica Lutyńska, która dochodzi do drogi powiatowej – ulicy Trzmielowickiej. Połączenie to rozprowadza ruch wewnątrz projektowanego terenu, a także w kierunku miasta jak i w kierunku Lutyni. Obecnie dostęp do transportu zbiorowego jest mocno utrudniony, przystanki autobusowe znajdują się przy ulicy Średzkiej około 50 m od granic obszaru objętego planem. Analiza dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej wskazuje, że znaczna część obszaru planu znajduje się poza 12-minutową strefą dojazdu do przystanków komunikacji zbiorowej. System powiązań pieszych jest średnio

rozwinęty. Układ komunikacyjny jest częściowo ukształtowany co pozwala przynajmniej częściowo minimalizować transportochłonność układu przestrzennego. Istniejące przystanki komunikacji publicznej są jednak niewystarczające biorąc pod uwagę ich odległość od istniejącej i projektowanej zabudowy. W związku z tym publiczny transport zbiorowy może być obecnie wykorzystywany jedynie jako uzupełniający środek transportu. Poprawy wymaga również infrastruktura piesza i rowerowa znajdująca się w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, jednak zastosowane w planie rozwiązania (m.in. wyznaczenie ciągów pieszych, pieszo - rowerowych, korytarzy ciągu pieszo – rowerowego, wprowadzenie obowiązku powiązań ciągów pieszych i pieszo - rowerowych) umożliwiają swobodne przemieszczane się pieszych i rowerzystów.

Istniejąca zabudowa zlokalizowana w północnej części planu, położona jest na obszarze historycznego układu przestrzennego dawnej wsi Żar ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Parametry tej zabudowy oraz zasady ukształtowania terenów ustalono w taki sposób, aby chronić walory oraz wartościowe elementy historycznego układu. Budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszczono jako wolno stojące, a w zabudowie bliźniaczej tylko w miejscach, gdzie już występują. Połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°, a wysokość ograniczono do 11 m. Ochroną objęto również układ funkcjonalno – przestrzenny dawnego folwarku *Saara*. W związku z tym, iż *Studium* w ramach wytycznych dla stylu sielskiego dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako lokalne uzupełnienia historycznych układów urbanistycznych dawnych wsi z poszanowaniem ich skali, gabarytów budynków i formy dachów, w planie miejscowym dla obszaru dawnego folwarku *Saara*, oznaczonego na rysunku symbolem 1MW, dopuszczono możliwość zrealizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W chwili obecnej dwa z istniejących na tym terenie budynków posiadają więcej niż dwa lokale mieszkalne, co znaczy, że nie są to budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu Prawa budowlanego (art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). Na wjeździe do osiedla, przy ulicy Lutyńskiej zaprojektowano tereny usługowo – mieszkaniowe (oznaczone symbolem 1U-MN, 2U-MN) w otoczeniu zieleni. Powiązano je poprzez tereny wzdłuż rowu melioracyjnego z ciągami pieszymi wyznaczonymi w sąsiadującym obowiązującym planie miejscowym. W planie zapewniono ochronę najbardziej wartościowego elementu środowiska przyrodniczego, tzn. istniejącego stawu oraz otaczającej go zieleni (teren oznaczony symbolem 2ZP). Na północ od tego terenu wyznaczono teren usługowy oznaczony symbolem 1U, na którym w ramach kategorii przeznaczenia terenu dopuszczono usługi o charakterze społecznym i publicznym. W celu stworzenia lokalnego centrum usługowego powiązanego z zielenią i terenami sportowymi, na południe od wymienionych wyżej terenów po drugiej stronie ulicy Lutyńskiej wyznaczono tereny 1US – usług sportu i rekreacji i 2U – zabudowy usługowej, które są ze sobą powiązane poprzez korytarz ciągu pieszo – rowerowego. Ważnym uwarunkowaniem przy projektowaniu zabudowy w tej części planu był istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia. Biorąc pod uwagę jego przebieg, jak również strefy kontrolowane wynikające z przepisów odrębnych zaprojektowano układ drogowy i wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W strefie kontrolowanej od gazociągu nie dopuszczono możliwości zabudowy, umożliwiono natomiast zrealizowanie zieleni w wyznaczonych strefach zieleni. Budynki mieszkalne jednorodzinne, projektowane na południe od gazociągu, dopuszczono jako wolno stojące oraz w zabudowie bliźniaczej. Na terenie 1ZL usankcjonowano istniejący użytek leśny.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów oraz dopuszczony kształt dachów, wyznaczono szpalery drzew. Zapisy planu, 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 zwrócono szczególną uwagę na zachowanie istniejącej zieleni. Wprowadzono obowiązek zachowania cenniejszych drzew, wskazanych na rysunku planu. Ochroną objęto również istniejące szpalery drzew, a także zaproponowano ich wprowadzenie lub uzupełnienie. Pozostawiono również las, w miejscu istniejącego użytku leśnego. Na obszarze planu występują tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody*. W granicach planu występuje fragment Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, jak również fragment obszaru Natura 2000 mający

znaczenie dla Wspólnoty Łęgi nad Bystrycą (PLH020103). 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 uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar nie jest zagrożony zalaniem wodami powodziowymi. Znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia. W granicach planu znajduje się fragment Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w szczególności w §7 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są: historyczny układ przestrzenny dawnej wsi Żar ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz trzy budynki objęte ochroną w planie (budynek mieszkalny przy ul. Lutyńskiej 8, budynek gospodarczy przy ul. Lutyńskiej 9a, budynek mieszkalno – gospodarczy przy ul. Lutyńskiej 17). W odniesieniu do obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają: układ funkcjonalno - przestrzenny dawnego folwarku *Saara*, skala zabudowy oraz starodrzew. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono również poprzez wyznaczenie w planie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM i OW oraz wskazanie stanowisk archeologicznych, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu 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 §11 pkt 1 uchwały.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu 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.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną wodociągową oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Brakuje sieci kanalizacyjnej sanitarnej, sieci ciepłowniczej i dystrybucyjnej sieci gazowej. Natomiast przez obszar planu przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia, dla których w planie uwzględnione zostały strefy kontrolowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Ustalenia planu 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 zawarte w §12 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także 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 Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 26 sierpnia 2019 r. do dnia 17 września 2019 r.;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 9 lipca do 2 sierpnia 2021 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 16 sierpnia 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 20 lipca 2021 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło pięć wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2437/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 stycznia 2020 r.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie z uwagami przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. W wyniku uwag komisji, dokonano uporządkowania kompozycji głównego skrzyżowania, jak również systemu komunikacyjnego oraz układu przestrzeni publicznych w możliwym zakresie. Nie dokonano natomiast ponownego zdefiniowania pojęć dotyczących terenów przeznaczonych pod zieleń, ze względu na fakt, iż obecna definicja spełnia swoje wymagania.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Zarządu Województwa Dolnośląskiego. W treści pisma wskazano jednak na występowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy. Mimo tego, że Zarząd Województwa podkreślił, iż nie jest to zadanie inwestycyjne, wobec czego brak wskazania go w projekcie planu nie stanowi podstawy do odmowy udzielenia uzgodnienia, zdecydowano się wyznaczyć w projekcie planu granice terenu rozmieszczenia tej inwestycji, ponieważ jej granice zostały precyzyjnie zdefiniowane w planie województwa. Należy jednocześnie podkreślić, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt planu w części obejmującej tereny położone w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Łęgi nad Bystrzycą nie wnosząc żadnych zastrzeżeń do projektu planu.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 7 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 6025/21 z dnia 2 września 2021 r. Nie uwzględnia się uwag złożonych przez:

- 1) Pełnomocnika Orange Polska S.A, pismem w dniu 30 lipca 2021 r., w sprawie:
 - a) dodania w §4 pkt 2 ppkt 2 litery e) w brzmieniu „obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej”,
 - b) dodania w §5 pkt 6 podpunktu e) w brzmieniu „wymiar pionowy obiektu”,
 - c) uwzględnienia w §45 założeń wniosku Orange Polska S.A. z dnia 01.03.2021 o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego WAB-IP.6733.29.2021.RM-4, nr kan. 6551/2021;
- 2) Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych, pismem w dniu 2 sierpnia 2021 r., w sprawie:
 - a) umieszczenia w tekście mpzp informacji o obowiązującym rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. ws. Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”

- oraz oznaczenie na rysunku mpzp granic Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (zgodnie z granicami na www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy),
- b) umieszczenia w tekście mpzp zakazu lokalizacji w granicach Parku inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) umieszczenia w tekście mpzp zakazu grodzenia nieruchomości przy zastosowaniu prefabrykatów betonowych oraz zakazu lokalizacji wolnostojących reklam wielkoformatowych, ze względu na ochronę walorów krajobrazowych na terenie Parku,
 - d) wyłączenia spod możliwości zabudowy obszaru, oznaczonego w Studium symbolem Z1, położonego przy granicy z Parkiem, na południe i na północ od ulicy Trzemielowickiej,
 - e) wyłączenia spod możliwości zabudowy działki nr 10, AM-4, obręb Żar, położonej w granicach Parku;
- 3) osobę fizyczną, pismem w dniu 6 sierpnia 2021 r., dla działki nr 45/3 AM 3 obręb Żar, w sprawie:
 - a) zmiany przeznaczenia uzupełniającego terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5MN, przez dopuszczenie możliwości prowadzenia na tym terenie działalności: obsługa pojazdów, naprawa pojazdów,
 - b) zmiany definicji pojęcia „usługi” przez poszerzenie jego zakresu o obsługę pojazdów i naprawę pojazdów lub zmianę dotychczasowego oznaczenia terenu z 5MN na 5U-MN lub 5MN-U i ustalenie przeznaczania obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, również obsługi pojazdów i naprawy pojazdów;
 - 4) osobę fizyczną, dwoma pismami w dniu 13 sierpnia 2021 r., w sprawie:
 - a) ujęcia w planie drogi o szerokości 23 m biegnącej przy obecnej magistrali gazowej na działce znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U,
 - b) dostosowania ustaleń planu do planowanego zamierzenia, którym jest podjęcie działalności w zakresie m.in. hipoterapii, wymagane będzie postawienie budynków dostosowanych do tej działalności;
 - 5) osobę fizyczną, pismem w dniu 13 sierpnia 2021 r., w sprawie:
 - a) sprzeciwu wobec wyodrębnienia z działki drogi (oznaczonej na planie symbolem 4KDD), która uniemożliwia korzystanie z pozostałej części działki w kierunku lasu oraz uniemożliwia obsługę istniejącego kurnika,
 - b) dostosowania ustaleń planu do planowanego zamierzenia, którym jest hodowla koni i hipoterapia;
 - 6) osobę fizyczną, pismem w dniu 16 sierpnia 2021 r., w sprawie:
 - a) wprowadzenia w planie miejscowym zapisów dotyczących ochrony zadrzewienia przydrożnego, śródpolnego, nadwodnego na terenach znajdujących się w Parku Krajobrazowym Doliny Bystrzycy, dla którego nie obowiązują zakazy wycinki ustalone dla terenu parku, w szczególności ochrony drzew rosnących przy ulicy Lutyńskiej przylegających i znajdujących się na terenach oznaczonych 1U-MN i 2U-MN,
 - b) wprowadzenia zapisu na terenie 2MN, zgodnie z którym: „poza zasadami usytuowania budynków określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy”,
 - c) wprowadzenia zapisu dla terenu 2MN dopuszczającego wykonanie płaskich dachów dla obiektów gospodarczych, garaży i wiat,
 - d) ograniczenia terenu lokalizacji inwestycji celu publicznego jak i rodzaju tylko do konkretnych inwestycji celu publicznego i konkretnych jednostek strukturalnych (tj. konkretnych obszarów), w szczególności z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych na terenach już zabudowanych zabudową mieszkaniową bądź usługową.

Dotyczy pkt 1 lit a

Infrastruktura telekomunikacyjna oraz sieci uzbrojenia, zgodnie z polityką przestrzenną miasta Wrocławia dopuszczone są na całym obszarze objętym projektem planu. Nie ma zatem potrzeby ustalać nowego przeznaczenia terenu w brzmieniu „obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej”. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym na całym obszarze objętym projektem planu wyznaczono granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Dotyczy pkt 1 lit b

Część terenu objęta projektem planu położona jest w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków oraz znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy. Ze względu na szczególne uwarunkowania, próbę ochrony sielskiego charakteru zabudowy oraz walorów krajobrazowych otoczenia zdecydowano się na określenie wymiaru pionowego budowli nie większego niż 5 m. Wysokość budynków została natomiast określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Na predysponowanych do tego obszarach dopuszczono wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, który nie może być większy niż 25 m. Brano pod uwagę potencjalne potrzeby rozwoju sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i potrzebę realizacji masztów telefonicznych. Tereny te zostały zlokalizowane głównie w południowej części projektu planu, wśród projektowanej nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wraz z powstawaniem na tym terenie nowej zabudowy wystąpi również potrzeba rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej. Dzięki temu nie będzie mogło być mowy o cywilizacyjnym wykluczeniu telekomunikacyjnym sporej ilości mieszkańców danego terenu.

Dotyczy pkt 1 lit c

Postanowieniem nr 1207/2021 zawieszono z urzędu do dnia 1 marca 2022 r. postępowanie administracyjne wszczęte dnia 01.03.2021 r. na wniosek Inwestora Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej nr 77751N! Wrocław Średzka/PWR Wrocław Lutyńska wraz z przyłączem energetycznym. Teren wnioskowanej inwestycji obejmuje nieruchomość przy ul. Lutyńskiej 2, działka nr 8, AM-3 obręb Żar we Wrocławiu. Planowana inwestycja jest społecznie nieakceptowana w tym miejscu przez mieszkańców, co zostało wyrażone we wnioskach złożonych do projektu planu. Inwestycja znajduje się na obszarze „Historycznego układu dawnej wsi Żar we Wrocławiu” wpisanego do ewidencji zabytków, w ramach którego ochronie podlega m.in. skala zabudowy. Również pod względem ochrony sielskiego charakteru zaproponowana lokalizacja budzi wiele wątpliwości. Ponad to działka ta położona jest w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy. Szczególne uwarunkowania wpływają na próbę ochrony sielskiego charakteru zabudowy oraz walorów krajobrazowych tych terenów, a wnioskowana inwestycja mogłaby je zaburzać. Plan nie wyklucza możliwości lokalizowania takiej inwestycji, zwłaszcza w południowej części obszaru objętego planem, który wraz z rozwojem zabudowy na tym terenie będzie wymagał dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej. Dzięki temu nie będzie obawy o cywilizacyjne wykluczenie telekomunikacyjne sporej ilości mieszkańców danego terenu.

Dotyczy pkt 2 lit a

Projekt planu uwzględnia występowanie Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, jego granica została wskazana na rysunku projektu planu i jest ona zgodna z jej faktycznym przebiegiem. W projekcie uchwały w §6 pkt 3 zawarto informację o występowaniu w granicach projektu planu fragmentu Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, wskazanego na rysunku planu, który to należy do terenów chronionych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody. Nie ma zatem potrzeby odnosić się do przepisów odrębnych i konkretnego rozporządzenia, które może ulec zmianie w okresie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy odrębne obowiązują niezależnie i nie ma potrzeby powtarzania ich ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dotyczy pkt 2 lit b

Proponowany zapis jest zawarty w obowiązującym na terenie Parku akcie prawnym jakim jest rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 252, poz. 3735 z dnia 1 grudnia 2006 r.), które zostało zmienione Rozporządzeniem Nr 22 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego "Dolina Bystrzycy" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 317 poz. 3921 z dnia

10 grudnia 2008 r.). Rozporządzenie jest aktem prawnym, który obowiązuje niezależnie od ustaleń planu. Nie ma potrzeby wprowadzania do ustaleń planu miejscowego zapisów, które wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt planu, w części obejmującej tereny położone w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Łęgi nad Bystrzycą bez uwag. Nie wniósł zastrzeżeń co do proponowanych ustaleń jak również nie proponował wprowadzenia dodatkowych ustaleń.

Dotyczy pkt 2 lit c

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w zakres planu nie wchodzi już określanie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Powyższe kwestie mogą być regulowane w osobnej uchwale rady gminy, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dotyczy pkt 2 lit d

Zgodnie z obowiązującym Studium, określającym politykę przestrzenną miasta, tereny położone w jednostce Z1 - zieleni dominującej zostały przeznaczone w projekcie planu pod: łąki, uprawy polowe i sady, zieleń parkową, skwery, polany rekreacyjne, lasy, wody powierzchniowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe i obiekty infrastruktury technicznej. Nie dopuszczono na tych terenach możliwości lokalizowania zabudowy. Dopuszczono jedynie budowle nieprzekryte dachem, w celu umożliwienia rozwoju sieci infrastrukturalnych.

Dotyczy pkt 2 lit e

Działka nr 10, AM-4 obręb Żar została częściowo przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem wyszczególnionych usług w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Linię zabudowy odsunięto od granic lasu o minimum 20 m, została również wprowadzona strefa zieleni, aby zapewnić bufor pomiędzy projektowaną zabudową a lasem. Dodatkowo dla prawidłowego funkcjonowania systemów leśnych część działki przeznaczono pod zieleń i wprowadzono szpaler drzew oddzielający od zabudowy mieszkaniowej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt planu, w części obejmującej tereny położone w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Łęgi nad Bystrzycą bez uwag. Oceniał, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ochronę przyrody Parku Krajobrazowego oraz nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000. W oparciu o wspomniane uzgodnienie oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako że realizacja ustaleń planu nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze i krajobraz, a także na przyrodę Parku Krajobrazowego oraz obszar Natura 2000, nie przychyłono się do uwzględnienia uwagi.

Dotyczy pkt 3 lit a

Działalność związana z obsługą i naprawą pojazdów może być działalnością uciążliwą dla mieszkańców sąsiednich terenów. W związku z tym obsługę pojazdów dopuszczono tylko na jednym terenie, w miejscu gdzie obecnie występuje. Zgodnie z obowiązującym Studium, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej: E27 Żar, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania. W ustaleniach planu sielski charakter zarówno przedwojennej jak i projektowanej zabudowy próbowano utrzymać, zarówno poprzez ograniczenie wysokości i gabarytów budynków, ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych jak również poprzez dopuszczone w projekcie planu przeznaczenia.

Dotyczy pkt 3 lit b

Kategorie przeznaczenia terenu takie jak obsługa pojazdów i naprawa pojazdów są osobno zdefiniowane w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizowanych we Wrocławiu. Nie ma zatem potrzeby zmiany definicji pojęcia „usługi”. Na terenie 5MN w ramach grupy kategorii przeznaczenia terenu „usługi P” nie dopuszczono obsługi i naprawy pojazdów, ponieważ działalności te mogą wiązać się z uciążliwością dla mieszkańców sąsiednich terenów. W projekcie planu obsługę pojazdów dopuszczono tylko na jednym terenie, w miejscu gdzie obecnie

występuje. Zgodnie z obowiązującym Studium, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej: E27 Żar, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania. W ustaleniach planu sielski charakter zarówno przedwojennej jak i projektowanej zabudowy próbowano utrzymać, zarówno poprzez ograniczenie wysokości i gabarytów budynków, ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych jak również poprzez dopuszczone w projekcie planu przeznaczenia.

Dotyczy pkt 4 lit a

Wyznaczona w projekcie planu droga oznaczona symbolem 4KDD stanowi kontynuację drogi wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pusteki i Las Ratyński przyjętym Uchwałą Nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r. Droga ta ma w przyszłości umożliwić odciążenie ruchu z ulicy Lutyńskiej i Trzmielowickiej oraz rozprowadzać ruch w tej części miasta wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ważnym uwarunkowaniem wpływającym na przebieg i szerokość drogi jest istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia. Przepisy odrębne regulują szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów w zależności od rodzajów obiektów terenowych w tym m.in. infrastruktury technicznej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak i budynków niemieszkalnych. W związku z powyższym, jak również w oparciu o zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury, nie ma możliwości zmiany szerokości i przebiegu projektowanej drogi.

Dotyczy pkt 4 lit b

Projekt planu przewiduje przekształcenie w tym obszarze działalności rolniczej na rzecz rozwoju zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze sielskim. Ze względu na planowane sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej nie ma możliwości pozostawienia funkcji rolnej, która może być uciążliwa i konfliktowa w stosunku do planowanej zabudowy. Ustalenia planu nie uniemożliwiają jednak prowadzenia hipoterapii rozumianej jako metoda rehabilitacji psychoruchowej, która odbywa się przy udziale koni. Na terenie IMN-U dopuszczono zarówno poradnie medyczne (w tym m.in. zakłady rehabilitacji leczniczej) jak również zakłady lecznicze dla zwierząt.

Dotyczy pkt 5 lit a

Wyznaczona w projekcie planu droga oznaczona symbolem 4KDD stanowi kontynuację drogi wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pusteki i Las Ratyński przyjętym Uchwałą Nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r. Droga ta ma w przyszłości umożliwić odciążenie ruchu z ulicy Lutyńskiej i Trzmielowickiej oraz rozprowadzać ruch w tej części miasta wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ważnym uwarunkowaniem wpływającym na przebieg i szerokość drogi jest istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia. Przepisy odrębne regulują szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów w zależności od rodzajów obiektów terenowych w tym m.in. infrastruktury technicznej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak i budynków niemieszkalnych. W związku z powyższym, jak również w oparciu o zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury, nie ma możliwości zmiany szerokości i przebiegu projektowanej drogi.

Dotyczy pkt 5 lit b

Projekt planu przewiduje przekształcenie w tym obszarze działalności rolniczej na rzecz rozwoju zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze sielskim. Ze względu na planowane sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej nie ma możliwości pozostawienia funkcji rolnej, w tym również hodowli koni, która może być uciążliwa i konfliktowa w stosunku do planowanej zabudowy. Ustalenia planu nie uniemożliwiają jednak prowadzenia hipoterapii rozumianej jako metoda rehabilitacji psychoruchowej, która odbywa się przy udziale koni. Na terenie IMN-U dopuszczono zarówno poradnie medyczne (w tym m.in. zakłady rehabilitacji leczniczej) jak również zakłady lecznicze dla zwierząt.

Dotyczy pkt 6 lit a

Istniejące drzewa znajdujące się w granicach obszaru objętego planem zostały zinwentaryzowane i przeanalizowane przez Wydział Wody i Energii. Na tej podstawie, w projekcie planu wskazano drzewa do zachowania, tym samym obejmując ochroną te najbardziej wartościowe. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt planu, w części obejmującej tereny położone w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Łęgi nad Bystrzycą bez uwag. Ocenił, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ochronę przyrody Parku Krajobrazowego oraz nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000. W oparciu o wspomniane uzgodnienie oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako że realizacja ustaleń planu nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze i krajobraz, a także na przyrodę Parku Krajobrazowego oraz obszar Natura 2000, nie przychylnono się do uwzględnienia uwagi w zakresie wprowadzenia dodatkowej ochrony drzew na terenach znajdujących się w granicach Parku. Odnosząc się do kwestii drzew położonych przy terenie 2U-MN, które znajdują się w skrajni drogi, ich ochrona mogłaby uniemożliwić przebudowę drogi oraz wprowadzenie chodnika. Decyzje o zachowaniu lub usunięciu drzew zapadną na etapie projektu przebudowy drogi. Jeśli nie będą one kolidowały z jej modernizacją to zostaną zachowane, jednak nie sposób tego rozstrzygnąć na etapie projektu planu miejscowego. Natomiast na terenie 1U-MN występują głównie samosiejki, historycznie na tym terenie występowała zabudowa, jest to teren, który jako jeden z nielicznych może umożliwić realizację lokalnego centrum usługowego dla mieszkańców w tej części osiedla, dlatego zdecydowano się umożliwić realizację zabudowy na terenie wzdłuż drogi wskazując również strefę zieleni spośród której co najmniej 10% jej powierzchni musi stanowić zieleń wysoka. Na tyłach tego terenu został wyznaczony teren 1ZP, który w całości został przeznaczony pod zieleń. Zieleń wysoka zgodnie z ustaleniami planu musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej znajdującej się na tym terenie.

Dotyczy pkt 6 lit b

Proponowany zapis stosowany jest do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej w celu umożliwienia jej budowy lub w przypadku istniejącej zabudowy umożliwienie jej rozbudowy i przebudowy. W przeciwieństwie do terenu 1MN, na terenie 2MN zabudowa w układzie bliźniaczym nie występuje. Teren ten wraz z terenami sąsiednimi wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie m.in. w zakresie skali zabudowy. Zgodnie z obowiązującym Studium, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej: E27 Żar, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania. W ustaleniach planu sielski charakter zarówno przedwojennej jak i projektowanej zabudowy próbowano utrzymać, zarówno poprzez ograniczenie wysokości i gabarytów budynków, ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych jak również poprzez dopuszczone formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku tego terenu szczególnie nawiązując do zabudowy historycznej. Dlatego nie dopuszczono na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, która tu nie występuje.

Dotyczy pkt 6 lit c

Teren ten wraz z terenami sąsiednimi jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie m.in. w zakresie skali zabudowy. Zgodnie z obowiązującym Studium, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej: E27 Żar, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania. W ustaleniach planu sielski charakter zarówno przedwojennej jak i projektowanej zabudowy próbowano utrzymać, zarówno poprzez ograniczenie wysokości i gabarytów budynków oraz ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych.

Dotyczy pkt 6 lit d

Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Poprzez wskazanie konkretnych działek pod lokalizację inwestycji celu publicznego uniemożliwia się, a tym samym zakazuje, takich inwestycji na pozostałych działkach, co jest niezgodne z przepisami prawa.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały dopuszczone na całym obszarze objętym projektem planu w celu umożliwienia realizacji lub przebudowy infrastruktury technicznej. Modernizacja lub budowa nowej sieci może być również konieczna na terenach już zabudowanych i zainwestowanych, dlatego nie ma możliwości ograniczenia się tylko do projektowanej zabudowy. Zapis jest dedykowany głównie do inwestycji liniowych. Wszystkie zapisy w planie miejscowym należy traktować łącznie. W projekcie planu zostały wskazane konkretne tereny jako obszary przeznaczone na cel publiczny, a jednocześnie dla każdego z terenów ustalono katalog dopuszczonych przeznaczeń. Zatem każda potencjalna inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym musi być dopuszczona na danym terenie, a jednocześnie być zgodna z wszystkimi ustaleniami określonym w projekcie planu.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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 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 RMW z 2018 r. poz. 126).

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).

Planu jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.