

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Międzyrzeckiej, Rakowieckiej i Na Niskich Łąkach we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXI/580/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Międzyrzeckiej, Rakowieckiej i Na Niskich Łąkach we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 103).

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 43.25 ha, położony jest w południowo – wschodniej części Wrocławia, pomiędzy ul. Na Niskich Łąkach, Międzyrzecką a rzeką Oławą, w obrębach geodezyjnych Rakowiec i Bierdzany.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej C2 – Rakowiec, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe, o indywidualnym stylu zamieszkiwania oraz w jednostce zieleni dominującej – w obszarze zieleni Z1.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w najbliższym otoczeniu obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Na Niskich Łąkach i Okólnej we Wrocławiu (uchwała Nr XLIX/1225/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2013 roku), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym Krakowska Przemysłowa we Wrocławiu (uchwała Nr XXV/916/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2008 roku z późn. zm.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego trasy łączącej Obwodnicę Śródmiejską z Wielką Wyspą we Wrocławiu (uchwała Nr XXII/713/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 roku).

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 planu jest określenie zasad rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wykształtowanie powiązań obszarów mieszkaniowych z terenami otaczającej zieleni Lasu Rakowieckiego i terenami sportowo-rekreacyjnymi usytuowanymi przy ulicy Na Niskich Łąkach.

Na terenie objętym planem znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zlokalizowana przy ulicy Na Niskich Łąkach i ulicy Rakowieckiej. Zabudowa wielorodzinna występuje w formie willi miejskich, przy czym w dużym stopniu są to obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Przy ulicy Rakowieckiej znajduje się hurtownia farmaceutyczna z dużym terenem zieleni oraz tereny rodzinnych ogródków działkowych. Resztę obszaru planu zajmują tereny zieleni nadrzecznej i Lasu Rakowieckiego.

Obszar planu otoczony jest z dwóch stron drogami publicznymi: ulicą Na Niskich Łąkach i Międzyrzecką, a przez jego środek przebiega ulica Rakowiecka. Wzdłuż wschodniej granicy terenu objętego planem będzie przebiegać Aleja Wielkiej Wyspy – droga zbiorcza, która wraz z istniejącym układem drogowym będzie tworzyć w pełni ukształtowany układ komunikacyjny.

Komunikacja zbiorowa obszaru obsługiwana jest przez przystanki autobusowe linii 120, zlokalizowane przy ul. Na Niskich Łąkach i Międzyrzeckiej oraz znajdujące się w niedalekim sąsiedztwie, ok. 500m od ul. Rakowieckiej, przy ul. Traugutta przystanki tramwajowe linii 3 i 5.

Na terenie objętym planem ważną rolę pełni infrastruktura piesza i rowerowa. W sąsiedztwie znajdują się połączenia pieszo - rowerowe wzdłuż rzeki Oławy, a na obszarze planu Krzywa Grobla przebiegająca od ul. Na Niskich Łąkach do Kładki Siedleckiej.

Plan przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej istniejącej zabudowy oraz funkcji. Dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną na terenach istniejącej zabudowy, a także szeroki wachlarz usług, w tym społecznych, w sąsiedztwie istniejącej hurtowni farmaceutycznej.

Planu 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 kształty dachów, wyznaczono szpalery drzew oraz drzewa do zachowania. Powierzchnia zabudowy, powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz intensywność zabudowy, zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej powierzchni terenów zielonych.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, ekonomicznej i środowiskowej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb okolicznych mieszkańców.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistyczny dzielnicy Rakowiec.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie, w tym dla wyznaczonych stref zieleni.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Teren objęty planem położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne w zakresie Prawa Wodnego. Część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W części południowej planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 2021 r. poz. 1098). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 poz. 1326).

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §6 pkt 3 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały określone w §13 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny oraz zadbane o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności prawa własności prywatnej. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, także 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 6 maja 2020r. do dnia 28 maja 2020 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej dotyczącej projektu planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania;
- 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 od dnia 7 września 2021 r. do dnia 5 października 2021 r., zbieraniu uwag do dnia 19 października 2021 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 30 września 2021 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynęły 4 wnioski rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 3373/20 z dnia 7 lipca 2020 r.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania. Projekt został również pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, wniesiono pięć uwag siedmioma pismami, złożonych przez dwie osoby fizyczne i trzy firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 6437/21 z dnia 9 listopada 2021 r.

- 1) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez osobę fizyczną pismem w dniu 19 października 2021 roku dla działki nr 1, AM 3, obręb Rakowiec w sprawie:
 - a) przesunięcia linii zabudowy o 2,1 m w stronę zachodnią i o 1,6 m w stronę południową,
 - b) wprowadzenia w §12 pkt 3 lit. a rzeczywistej szerokości działki wynoszącej 10,8 m od strony ul. Na Niskich Łąkach;
- 2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez osobę fizyczną pismem w dniu 19 października 2021 roku w sprawie:
 - a) wprowadzenia w §5 pkt 4 lit. a rzeczywistej powierzchni działki nr 7/3, AM 3, obręb Rakowiec,
 - b) wprowadzenia w §12 pkt 2 lit. a rzeczywistej powierzchni działki nr 7/3, AM 3, obręb Rakowiec,
 - c) wprowadzenia rzeczywistych szerokości działek nr 1, 7/3, AM 3, obręb Rakowiec poprzez zmianę w §12 pkt 3 lit. a minimalnej szerokości frontowej działki dla budynku wolnostojącego na 9 m,
 - d) wprowadzenia rzeczywistych szerokości działek nr 6, 7/2, 7/4, 7/5, AM 3, obręb Rakowiec poprzez zmianę w §12 pkt 3 lit. b minimalnej szerokości frontowej działki przy zabudowie bliźniaczej na 7 m,
 - e) w §13 pkt 2 lit. a dopuszczenia tylko jednego miejsca postojowego na mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym,

- f) w §17 ust. 2 pkt 9 i 11 pozwolenia na zabudowanie działki nr 7/3, AM 3, obręb Rakowiec w 100% lub 90%,
 - g) w §5 pkt 5 wprowadzenia szerokości działki nr 11/3 AM 3, obręb Rakowiec wynoszącej 1,7 m jako działki drogowej;
- 3) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez KPG Keller Książek Grodzińska Spółka Partnerska Adwokatów pismem w dniu 19.10.2021 r. w sprawie:
- a) wprowadzenia w projekcie planu mieszkalnictwa jako przeznaczenia dominującego, a pozostałych przeznaczeń przewidzianych przez Studium jako uzupełniających,
 - b) dopuszczenia na obszarach oznaczonych symbolami: U1 oraz U2, obok zabudowy usługowej, także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskich;
- 4) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Farmacore Sp. z o.o. dwoma pismami w dniu 19 października 2021 roku dla działek nr 13/1, 13/5, 13/7, 13/8, 13/9, AM 3, obręb geodezyjny 3 w zakresie dotyczącym:
- a) możliwości przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o zróżnicowanym charakterze zabudowy,
 - b) dopuszczenia w planie na obszarach oznaczonych symbolami 1U i 2U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskich,
 - c) dopuszczenia funkcji uzupełniających takich jak np. usługowo-handlowe, edukacyjne, obiekty opieki nad dzieckiem, basenowe, hotelowe, opieki zdrowotnej, sakralne, które nie będą uwzględnione we współczynniku intensywności zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dopuszczenia możliwości budowy garaży wolnostojących, maksymalnie 2-stanowiskowych, które nie będą wliczane do wskaźnika zabudowy mieszkaniowej,
 - e) dopuszczenia utrzymania, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu istniejących budynków na okres 10 lat od uchwalenia niniejszego planu z uwagi na dotychczasowe przeznaczenie terenu oraz funkcjonujące przedsiębiorstwo,
 - f) wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki odpowiednio dla zabudowy wolnostojącej – 20%, bliźniaczej – 30%, szeregowej i atrialnej – 50%,
 - g) dopuszczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 450m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - 300m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 250m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej i atrialnej,
 - 600m² – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w formie willi miejskiej,
 - h) możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu w/w działek łącznie,
 - i) weryfikacji zakresu powierzchni oznaczonych stref zieleni i likwidacji strefy zieleni w obszarze 1U zaznaczonych na załączniku graficznym;
- 5) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Farmacol Serwis Sp. z o.o. dwoma pismami w dniu 19 października 2021 roku dla działki nr 14, AM 3, obręb geodezyjny 3 w zakresie dotyczącym:
- a) możliwości przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o zróżnicowanym charakterze zabudowy,
 - b) dopuszczenia w planie na obszarach oznaczonych symbolami 1U i 2U zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskich,
 - c) dopuszczenia funkcji uzupełniających takich jak np. usługowo-handlowe, edukacyjne, obiekty opieki nad dzieckiem, basenowe, hotelowe, opieki zdrowotnej, sakralne, które nie będą uwzględnione we współczynniku intensywności zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dopuszczenia możliwości budowy garaży wolnostojących, maksymalnie 2-stanowiskowych, które nie będą wliczane do wskaźnika zabudowy mieszkaniowej,
 - e) dopuszczenia utrzymania, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu istniejących budynków na okres 10 lat od uchwalenia niniejszego planu z uwagi na dotychczasowe przeznaczenie terenu oraz funkcjonujące przedsiębiorstwo,
 - f) wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki odpowiednio dla zabudowy wolnostojącej – 20%, bliźniaczej – 30%, szeregowej i atrialnej – 50%,
 - g) dopuszczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - 450m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,

- 300m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - 250m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej i atrialnej,
 - 600m² – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w formie willi miejskiej,
- h) możliwości bilansowania powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu w/w działek łącznie,
- i) weryfikacji zakresu powierzchni oznaczonych stref zieleni i likwidacji strefy zieleni w obszarze 1U zaznaczonych na załączniku graficznym.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1, pkt 2 lit. a÷d, g Zarządzenia

Linie zabudowy dostosowano do istniejących uwarunkowań i zabytkowego charakteru obszaru. Nie obejmuje ona zadaszonych wejścia do budynku, które zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy podaną w paragrafie 2 pkt 2, może znajdować się poza liniami zabudowy. Ustalenia zapobiegają dodatkowemu ograniczeniu widoczności w rejonie skrzyżowania z ul. Międzyrzecką. Zaznaczony w uwadze budynek gospodarczy nie jest uwidoczniony na mapie zasadniczej, co poskutkowało tym, że nie został uwzględniony przy wyznaczaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dodatkowo należy podkreślić, że Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie uzgodnił projekt planu przyjmując przyjęte w nim rozwiązania jako nienaruszające zasady ochrony zabytków.

Ustalone w §12 projektu przedmiotowej uchwały powierzchnie, fronty i kąt położenia działek dotyczą zasad scalania i podziału dla nowo wydzielanych nieruchomości, nie dotyczą działek już istniejących. Natomiast w §5 odnoszą się do wydzielania nowych działek budowlanych, o których mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które mogą zawierać w sobie kilka działek gruntu lub ich fragmenty. Podsumowując nie ma sprzeczności pomiędzy rzeczywistymi szerokościami działek, a projektem planu miejscowego. Działka nr 11/3, nie obsługuje w rzeczywistości żadnej nieruchomości, a wzniesiona na niej wiatła uniemożliwia przejazd, ustalenia planu dają możliwość dołączenia jej do sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zamieszkiwania.

Dotyczy pkt 3, pkt 4 lit. a÷c, f, g, pkt 5 lit. a÷c, f, g Zarządzenia

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, w obszarach mieszkaniowych dopuszczone są następujące klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1 (handel detaliczny, rozrywka, upowszechnianie kultury, obiekty sakralne, biura i pracownie, produkcja drobna i usługi drobne, obsługa pojazdów i jednostek, opieka nad dzieckiem, usługi zdrowia, edukacja, mieszkania towarzyszące, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego i wspólnot religijnych), usługi powszechne 2 (gastronomia, obiekty hotelowe, kryte urządzenia sportowe, pomoc społeczna), nauka, infrastruktura i zieleń. Uznaje się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium, jeżeli wypełnia nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego. Także, jeżeli w planie miejscowym rozszerza się zakres zakazów ustalonych w kierunkach Studium lub wprowadza się inne zakazy, to nie skutkuje to naruszeniem ustaleń Studium przez plan miejscowy. Uznaje się również, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium wtedy, gdy rozszerza zakres danego zakazu lub wprowadza nowe zakazy, o ile nie jest to zakazane w Studium. W związku z powyższym, w planie miejscowym można dodatkowo ograniczyć zakres dopuszczonych przeznaczeń, czy wskaźników takich jak np. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy pozostając w zgodzie z zapisami Studium.

We wszystkich sporządzanych planach miejscowych stosuje się jednakowe zasady obliczania wskaźników intensywności zabudowy, jednak bez podziału na funkcje. Ustalone w planie wielkości działek budowlanych oraz dopuszczone formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniają lokalne uwarunkowania i charakter jednostki.

W procedurze sporządzania planu wpłynął wniosek Grupy Farmacol o uwzględnienie prowadzonej działalności handlowej w postaci hurtowni farmaceutycznej oraz rozbudowy istniejącego budynku magazynowo – usługowego. Wniosek ten został uwzględniony przez Prezydenta Wrocławia

Zarządzeniem Nr 3373/20 z dnia 7 lipca 2020 r. i był podstawą do przyjęcia kształtu niniejszego planu miejscowego.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została wyznaczona wyłącznie na terenach przez nią zajmowanych. Dla całego obszaru objętego planem, został określony w Studium styl zamieszkiwania - indywidualny (Rys. 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka zamieszkiwania). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium styl indywidualny to sposób zamieszkiwania w różnych formach domów jednorodzinnych,. W ramach wytycznych dla stylu indywidualnego zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...)”. Wobec powyższego, przeznaczenie terenów ujętych w uwadze na zabudowę mieszkaniową wielorodziną o wskazanych parametrach nie może zostać uwzględnione z uwagi na naruszenie ustaleń Studium.

Dotyczy pkt 2 lit. e Zarządzenia

Wprowadzony w planie wskaźnik dwóch miejsc postojowych na jedno mieszkanie pozwoli uniknąć utrudnień komunikacyjnych na przyległych ulicach. Jest jednocześnie przyjętym w mieście standardem dla zabudowy jednorodzinnej.

Dotyczy pkt 2 lit. f Zarządzenia

Działka 7/3 jako wyodrębniona wyłącznie dla budynku, nie powinna stanowić odrębnej działki budowlanej, tylko powinna być bilansowana łącznie z sąsiednimi działkami przy ewentualnym wystąpieniu o pozwolenie na budowę dodatkowych obiektów kubaturowych, co nie będzie sprzeczne z regulacjami zapisanymi w planie dotyczącymi powierzchni zabudowy.

Dotyczy pkt 4 lit. d, pkt 5 lit. d Zarządzenia

W projekcie planu ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zostały zawarte w § 13 i są dostosowane do rodzaju dopuszczonego przeznaczenia na danym terenie oraz do charakteru planowanej zabudowy. Parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących maksymalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów, a jedynie ustala ich minimalną liczbę. Na terenach 1U i 2U nie została dopuszczona zabudowa mieszkaniowa.

Dotyczy pkt 4 lit. e, pkt 5 lit. e Zarządzenia

Zgodnie z wnioskiem właścicieli, uwzględnionym przez Prezydenta stosownym zarządzeniem, planujących inwestycję na przedmiotowym terenie, dopuszczono istniejącą funkcję magazynowo-usługową bez określenia terminu funkcjonowania takiego zagospodarowania, uznając, że zmiana funkcji dla tego terenu powinna obejmować cały kompleks zabudowy usługowo - magazynowej. Wprowadzenie zaproponowanych zmian, dopuszczających zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodziną w obszarze silnie rozwijającym się już dziś w kierunku funkcji magazynowo - usługowej może w przyszłości generować konflikty przestrzenne i społeczne.

Dotyczy pkt 4 lit. h, i, pkt 5 lit. h, i Zarządzenia

Niemożliwym jest bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu ponieważ w oparciu o art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskaźnik ten należy odnieść do powierzchni działki budowlanej.

W projekcie planu uwzględniono analizy zawarte w opracowanej specjalnie dla tego obszaru ekofizjografii, w której po inwentaryzacji zieleni wyznaczono strefy zieleni oraz drzewa, które powinny być zachowane. Z tego względu wprowadzono do przedmiotowego projektu planu zapis o obowiązku zachowania i ochrony drzew wskazanych na rysunku planu. Nie uwzględniono uwagi w zakresie weryfikacji zakresu powierzchni stref zieleni oraz likwidacji strefy zieleni na terenie o symbolu 1U z powodu roli zieleni i płynących korzyści dla przestrzeni miejskiej, w tym przeciwdziałanie zmianom klimatu, łagodzenie skutków tych zmian, ochrona bioróżnorodności czy też wykorzystanie dla retencji wody.

Plan jest zgodny z wynikami analizy 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).

Plan 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).

Plan został sporządzony 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 2021 poz. 741, 784, 922 i 1873), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.