

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kielczowską i doliną rzeki Widawy we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXV/923/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kielczowską i doliną rzeki Widawy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 94).

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 83,9 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Zgorzelisko i Psie Pole. Jego granice wyznaczają dolina rzeki Widawy, granica administracyjna miasta oraz ulice Kielczowska, Żmudzka i Dłutowa. Obejmuje tereny stanowiące przede wszystkim własność prywatną i Skarbu Państwa.

Strukturę przestrzenną stanowi w większości niezagospodarowany, otwarty obszar, użytkowany rolniczo. W rejonie ulicy Tarasa Szewczenki występują niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Teren planu od północnej strony sąsiaduje z Cmentarzem Kielczowskim.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej B17 – Zgorzelisko w obszarze przeznaczenia M – obszarze mieszkaniowym o indywidualnym stylu zamieszkiwania, w jednostce zieleni dominującej w obszarach zieleni Z1 i Z2 oraz w obszarze perspektywicznym mieszkaniowym M*, dla którego klasy przeznaczenia terenu jak dla obszarów mieszkaniowych zostaną dopuszczone wyłącznie w przypadku wykazania w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w przyszłych edycjach Studium, przekroczenia zapotrzebowania w stosunku do przyjętej chłonności.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) cmentarza komunalnego położonego przy ul. Kielczowskiej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XVII/530/00 z dnia 20 stycznia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2000 r. Nr 13 poz. 240);
- 2) części zespołu urbanistycznego Psie Pole w rejonie ulic Żmudzkiej i Nowogródzkiej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr VIII/136/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 1379 z późn. zm.);
- 3) części zespołu urbanistycznego doliny Widawy w rejonie obrębu Zgorzelisko we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XVIII/367/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 381 z późn. zm.);
- 4) wsi Wilczyce, przyjętego uchwałą Nr XXIV/462/2004 Rady Gminy Długołęka z dnia 27 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. Nr 179 poz. 2961 z późn. zm.).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ustaleniami Studium.

Celem planu jest określenie zasad zagospodarowania terenu w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego oraz zabezpieczenie wyznaczonych w Studium terenów niezbędnych do realizacji Trasy Olimpijskiej oraz zieleni.

Istotnym elementem planu jest zabezpieczenie terenów niezbędnych do realizacji Trasy Olimpijskiej, jak i wyznaczenie terenów zieleni po wschodniej stronie Trasy, zachowując jedynie istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, na którą zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę. Po zachodniej stronie projektowanej Trasy Olimpijskiej plan przewiduje kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w nawiązaniu do części okolicznej

zabudowy, wraz z szerokim wachlarzem usług. Przewidziano teren pod usługi oświaty oraz sportu i rekreacji. Powierzchnia zabudowy, powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz intensywność zabudowy, zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej powierzchni przestrzeni zielonych.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic Tarasa Szewczenki, Żmudzkiej, Nowogrodzkiej, Grodzieńskiej, Trockiej, Mroźnej, Dłutowej oraz z planowanych dróg wewnętrznych. Docelowy układ komunikacyjny, który jest wzbogacony o Trasę Olimpijską pozwoli na dobrą dostępność komunikacyjną, zarówno dla użytkowników komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej. Wzdłuż Trasy oraz ulicy Litewskiej planowane są nowe linie tramwajowe, co pozwoli na uzupełnienie dotychczasowej oferty komunikacyjnej. Obecnie przedmiotowy obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe 911 i 921 wzdłuż ulicy Tarasa Szewczenki, jak i linie autobusowe 121, 131, 105, N oraz linią nocną 251 wzdłuż ulicy Litewskiej oraz części ulicy Żmudzkiej.

W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 10 km od Centrum Wrocławia. Realizacja Trasy Olimpijskiej pozwoli na bezpośrednie powiązanie przedmiotowego obszaru zarówno z osiedlem Kowale, jak i Zakrzów w zakresie komunikacji indywidualnej, transportu zbiorowego oraz pieszo-rowerowego. Ponadto wyznaczone korytarze sytuowania ciągów pieszo-rowerowych znajdujące się wśród terenów zieleni umożliwią powiązanie z terenami sąsiedniej gminy Długołęka.

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

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Część obszaru objętego planem została objęta granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. Na rysunku planu wskazano granice stanowisk archeologicznych wraz z granicami ich stref ochronnych.

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 oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzonego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Stwierdzono również, że plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym planem występuje infrastruktura techniczna wyłącznie na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W przyległej do obszaru objętego planem ul. Żmudzkiej występuje sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i sieć kanalizacji deszczowej, a także linie energetyczne, telekomunikacyjne oraz gazociągi. 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. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, z wyjątkiem obszaru w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, gdzie zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie

będzie możliwe. Na terenie IZP znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa gazu, do której od strony północno-wschodniej podchodzi istniejący, podziemny gazociąg wysokiego ciśnienia.

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 o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161 oraz z 2020 r. poz. 471). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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 §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W obiektach edukacji i obiektach opieki nad dzieckiem obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 ust. 2 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został 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, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 8 kwietnia 2021 r. do dnia 30 kwietnia 2021 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania;
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 16 kwietnia do 7 maja 2021 r., zbieraniu uwag do 21 maja 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 20 kwietnia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kiełczowską i doliną rzeki Widawy we Wrocławiu złożono 55 wniosków od 75 osób fizycznych, 3 instytucji oraz od Rady Osiedla. Wnioski dotyczyły między innymi: przeznaczenia na tereny mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, zielone, rekreacyjno-sportowe, usługowe, oświatowe i usług zdrowia; obsługi komunikacyjnej drogowej, rowerowej, pieszej i komunikacji zbiorowej; zabronienia działalności uciążliwej dla mieszkańców. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 5532/21 z dnia 24 czerwca 2021 r.

W projekcie planu została uwzględniona opinia GAZ System z dnia 12.08.2021 r. poprzez zaznaczenie na rysunku planu przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z jego parametrami. W tekście uchwały ustalono dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref,

w tym kontrolowanych, obowiązek zastosowania przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania terenów. Zakłada się możliwość przebudowy lub zmiany lokalizacji stacji gazowej, jak i zmianę przebiegu istniejącego gazociągu w przypadku realizacji nowoprojektowanej drogi 1KDZ.

W oparciu o opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko wprowadzono zmianę dotyczącą analizy wpływu planowanej drogi zbiorczej – Trasy Olimpijskiej, w zakresie wpływu na klimat akustyczny oraz powietrze atmosferyczne.

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

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wyłożenia wniesiono 18 uwag złożonych przez 13 osób fizycznych i 2 firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 6593/21 z dnia 3 grudnia 2021 r.

- 1) Uwagę wniesioną do projektu planu przez TDF Sp. z o.o. NIERUCHOMOŚCI Sp. k. pismem w dniu 29 października 2021 r. nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
 - a) dopuszczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na całej działce nr 21 AM-7 obręb Zgorzelisko,
 - b) dopuszczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej na części działki nr 21 AM-7 obręb Zgorzelisko przeznaczonej na drogę wewnętrzną;
- 2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 2 osoby fizyczne pismem w dniu 8 listopada 2021 r., dla działki nr 20/1 AM-1 obręb Zgorzelisko, w sprawie:
 - a) sprzeciwu wobec przeznaczenia działki na tereny zielone 5Z, jak również wprowadzenia restrykcyjnych ograniczeń w korzystaniu przez właścicieli z należącej do nich nieruchomości, zwłaszcza w zakresie prawa właściciela do zabudowy nieruchomości,
 - b) sprzeciwu wobec braku zastosowania konstytucyjnego kryterium proporcjonalności w zakresie wprowadzonych ograniczeń zagospodarowania terenu, tj. braku zrealizowania terenów zielonych w inny sposób, mniej uciążliwy dla właścicieli prywatnych gruntów, zważywszy na fakt, że w najbliższej okolicy jest ok. 10ha gruntów publicznych,
 - c) sprzeciwu wobec braku dostępu właściciela działki do drogi publicznej przy założeniu, że droga 1KDZ powstanie w bliżej nieokreślonej przyszłości, a działka nr 20/1 korzysta ze służebności przechodu i przejazdu obciążającej sąsiadującą bezpośrednio działkę 20/2 (do której działka 20/1 straci bezpośredni dostęp w związku z pasem oznaczonym jako 1KDZ),
 - d) określenia sposobu i czasu przeprowadzenia procedury wywłaszczeniowej przez Gminę Wrocław, w związku z ustanowieniem na działce drogi o oznaczeniu 1KDZ,
 - e) określenia przybliżonej daty rozpoczęcia budowy drogi 1KDZ,
 - f) realizacji postulatu ze Studium o obszarach oznaczonych jako „perspektywicznie mieszkaniowy”,
 - g) sprzeciwu wobec pobierania opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości przy zmianie planu na zabudowę mieszkaniową;
- 3) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 2 osoby fizyczne pismem w dniu 22 listopada 2021r., dla działki nr 20/1 AM-1 obręb Zgorzelisko, w sprawie:
 - a) sprzeciwu wobec przeznaczenia działki na tereny zielone 5Z, stanowiące naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, naruszenie istoty prawa własności, zwłaszcza prawa właściciela do zabudowy gruntu oraz naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności poprzez przekroczenie granic przysługującego gminie władztwa planistycznego,
 - b) zarzutu marnotrawstwa terenów o potencjale mieszkaniowym, skutkujących realną szkodą po stronie właściciela działki i braku wzięcia pod uwagę gospodarczych efektów decyzji gminy,
 - c) przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową z uwagi na położenie w obszarze perspektywicznie mieszkaniowym w Studium,
 - d) zmiany przeznaczenia działki w części objętej symbolem 5Z na przeznaczenie o symbolu MW, czyli tereny mieszkaniowe wielorodzinne (analogicznie jak sąsiadująca działka 20/2 oraz inne działki objęte tym przeznaczeniem w rejonie ul. Żmudzkiej);

- 4) Nie uwzględnia się dwóch jednobrzmiących uwag wniesionych do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismami w dniach 15 listopada 2021 r. i 19 listopada 2021 r., w sprawie:
 - a) dodania do tekstu planu definicji budynku jednorodzinnego z ustawy Prawo Budowlane art. 3 pkt 2a,
 - b) dodania do planu zapisu o zakazie wydzielania, większej ilości niż 2 lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
 - c) zamiany słowa „mieszkanie” na słowo „lokal mieszkalny lub użytkowy” w §11 pkt 2 podpunkt a tiret pierwszy uchwały,
 - d) usunięcia z projektu MPZP zapisu §6 pkt 1 uchwały,
 - e) wyłączenia obszarów MN spod obowiązywania zapisu §6 pkt 1 uchwały,
 - f) wydzielenia miejsca na pętlę autobusową w okolicy ulicy Szewczenki poprzez wydłużenie 4KDW do ulicy Szewczenki i zapewnienie w jej ciągu miejsc postojowych dla autobusów lub wykup działek od osób prywatnych,
 - g) podłączenia drogi 4KDW z ulicą Szewczenki w jej południowej części,
 - h) zaślepienia drogi 5KDW w jej zachodniej części;
- 5) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 12 listopada 2021 r. w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 13/2 AM-7 obręb Zgorzelisko na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 6) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 15 listopada 2021 r., dla działki nr 10, AM-7 obręb Zgorzelisko w sprawie:
 - a) rozszerzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na cały obszar wydzielenia wewnętrznego (B),
 - b) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla budynków jednorodzinnych wolnostojących w obszarach 2Z/3Z w punktach §25.3.11 i §26.3.11 z 2600m² do 1600m² oraz doprecyzowanie zapisów w punkcie §10.2.d z punktami §25.3.11 i §26.3.11,
 - c) ustanowienia w ramach obszaru 3Z dodatkowego wydzielenia wewnętrznego o szerokości 25m, stycznego do wydzielenia (B), z dopuszczoną zabudową zagrodową zgodnie z rysunkiem 4;
- 7) Nie uwzględnia się dwóch uwag wniesionych do projektu planu przez 1 osobę fizyczną dwoma pismami w dniu 22 listopada 2021 r., w sprawie:
 - a) przeznaczenia działek nr 7, 8 i 9 AM-6 obręb Zgorzelisko na kryte urządzenia sportowe,
 - b) przeznaczenia działki nr 3 AM-6 obręb Zgorzelisko na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o zalecanej maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% oraz zalecanej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie 35%;
- 8) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 19 listopada 2021 r., w sprawie przesunięcia planowanej drogi (olimpijskiej) poza granice działki nr 70 AM-3 obręb Zgorzelisko;
- 9) Nie uwzględnia się dwóch jednobrzmiących uwag wniesionych do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismami w dniu 22 listopada 2021 r., dla działek nr 7/2 i 12 AM-7 obręb Zgorzelisko, w sprawie:
 - a) sprzeciwu wobec nieuwzględnienia obecnego stanu nieruchomości, stopnia zagospodarowania, zabudowy terenów oraz wobec niezachowania zasady równego traktowania i spójności zabudowy,
 - b) nienadążania z rzeczywistymi potrzebami mieszkańców oraz nieuwzględnienia, że tereny są oznaczone w Studium z 2018 r. jako – obszary perspektywicznie mieszkaniowe, dla których dopuszcza się klasy przeznaczenia terenu jak dla obszarów mieszkaniowych,
 - c) pominięcia faktu, że tereny na obszarze od ul. Szewczenki do rzeki Widawy posiadają uzbrojenie w media,
 - d) niedzielenia planu na tereny z możliwością zabudowy (4MN, 3U-MN, 2U-MN, 1U-MN) i bez możliwości zabudowy mieszkaniowej (2Z, 3Z) mimo, że obecnie są w takim samym stopniu zabudowane,
 - e) sprzeciwu wobec linii zabudowy ograniczających możliwość budowy nowych budynków i rozbudowy istniejących gospodarstw,
 - f) wprowadzenia dwóch skrajnie różnych od siebie warunków i parametrów zabudowy dla sąsiadujących i podobnych terenów zabudowanych,
 - g) wprowadzenia parametrów jak dla obszarów zabudowy mieszkaniowej o tej samej gęstości zabudowy np. 4MN;

- 10) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 22 listopada 2021 r., dla działki nr 6 AM-7 obręb Zgorzelisko, w sprawie przeznaczenia na: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami lub zabudowę usługową, w tym handel, biura, gastronomia lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych z dopuszczeniem towarzyszących nieuciążliwych usług;
- 11) Uwagę wniesioną do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 22 listopada 2021 r. nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
 - a) przeznaczenia w całości działki nr 9, AM-7, obręb Zgorzelisko na „1MN” - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a nie „2Z” - teren zieleni,
 - b) sprzeciwu wobec braku możliwości lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - c) przyjęcia parametrów zabudowy tak, jak na terenie 1MN;
- 12) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 22 listopada 2021 r., w sprawie:
 - a) dodania do tekstu planu definicji budynku jednorodzinnego z ustawy Prawo Budowlane art. 3 pkt 2a,
 - b) dodania do planu zapisu o zakazie wydzielania, większej ilości niż 2 lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
 - c) zamiany słowa „mieszkanie” na słowo „lokal mieszkalny lub użytkowy” w §11 pkt 2 podpunkt a tiret pierwszy uchwały,
 - d) usunięcia z projektu MPZP zapisu §6 pkt 1 uchwały,
 - e) wyłączenia obszarów MN spod obowiązywania zapisu §6 pkt 1 uchwały,
 - f) wydzielania miejsca na pętlę autobusową w okolicy ulicy Szewczenki poprzez wydłużenie 4KDW do ulicy Szewczenki i zapewnienie w jej ciągu miejsc postojowych dla autobusów lub wykup działek od osób prywatnych;
- 13) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 22 listopada 2021 r., dla działek nr 7/2 i 12 AM-7 obręb Zgorzelisko w sprawie:
 - a) nieuwzględnienia przyszłego rozwoju terenów i złożone już wnioski o warunki zabudowy mieszkańców gminy Wrocław,
 - b) niweczenia nakładów, jakie ponieśli gestorzy na sieci, które występują na terenie, infrastrukturę techniczną podziemną, która była stworzona na potrzeby zabudowy,
 - c) nieuwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia o możliwości zabudowy mieszkaniowej,
 - d) niesprawiedliwego podziału terenów na tereny z możliwością zabudowy (4MN, 3U-MN, 2U-MN, 1U-MN) i bez możliwości zabudowy mieszkaniowej (2Z, 3Z) mimo, że tereny 2Z i 3Z są obecnie zabudowane i planowane są kolejne zabudowy mieszkaniowe,
 - e) nieograniczania możliwości rozbudowy istniejących budynków i rozwoju istniejących gospodarstw,
 - f) niewprowadzania niepotrzebnych ograniczeń w postaci wydzielen wewnątrznych na działkach,
 - g) poprowadzenia linii zabudowy wzdłuż ulicy Szewczenki lub przy innych drogach wg istniejącej zabudowy, bez stworzenia niepotrzebnych wydzielen wewnątrznych,
 - h) wprowadzenia parametrów jak dla obszarów zabudowy mieszkaniowej o tej samej gęstości zabudowy np. 4MN,
 - i) niewprowadzania sztucznego rozgraniczenia na obszary B3 i B11 dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 22 listopada 2021 r., dla działek nr 7/2 i 12 AM-7 obręb Zgorzelisko w sprawie:
 - a) nieuwzględnienia przyszłego rozwoju terenów i złożone już wnioski o warunki zabudowy mieszkańców gminy Wrocław,
 - b) niweczenia nakładów, jakie ponieśli gestorzy na sieci, które występują na terenie, infrastrukturę techniczną podziemną, która była stworzona na potrzeby zabudowy,
 - c) nieuwzględnienia zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia o możliwości zabudowy mieszkaniowej,
 - d) niesprawiedliwego podziału terenów na tereny z możliwością zabudowy (4MN, 3U-MN, 2U-MN, 1U-MN) i bez możliwości zabudowy mieszkaniowej (2Z, 3Z) mimo, że tereny 2Z i 3Z są obecnie zabudowane i planowane są kolejne zabudowy mieszkaniowe,

- e) nieograniczania możliwości rozbudowy istniejących budynków i rozwoju istniejących gospodarstw,
 - f) niewprowadzania niepotrzebnych ograniczeń w postaci wydzielen wewnątrznych na działkach,
 - g) poprowadzenia linii zabudowy wzdłuż ulicy Szewczenki lub przy innych drogach wg istniejącej zabudowy, bez stworzenia niepotrzebnych wydzielen wewnątrznych,
 - h) sprzeciwu wobec braku możliwości zabudowy mieszkaniowej na gruntach własnych,
 - i) wprowadzenia parametrów jak dla obszarów zabudowy mieszkaniowej o tej samej gęstości zabudowy np. 4MN,
 - j) niewprowadzania sztucznego rozgraniczenia na obszary B3 i B11, dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej;
- 15) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez Archicom Nieruchomości Spółka z o.o. pismem w dniu 22 listopada 2021 r., dla działki nr 3 AM-6 obręb Zgorzelisko, w sprawie zmiany zapisów projektu mpzp odnośnie terenu oznaczonego jako 3MN i 4MN w zakresie:
- a) ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez dopuszczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - b) wskaźnika zabudowy poprzez dopuszczenie udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większego niż 35%,
 - c) wskaźnika zieleni poprzez dopuszczenie powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy pkt 1:

Projekt planu przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa nie występuje na okolicznych terenach. Należy nadmienić, że składający uwagę nie złożył wniosku do planu oraz na dalszych etapach procedowania planu. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Aby właściwie obsłużyć projektowaną zabudowę wyznaczono drogę wewnętrzną, która została nieznacznie poszerzona kosztem sąsiednich nieruchomości, w tym nieruchomości skarżących.

Dotyczy pkt 2 lit. a, b, pkt 3 lit. a, d, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 9, pkt 10, pkt 11, pkt 13, pkt 14:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy w tym ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Ustalenia planów miejscowych kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w granicach określonych ustawą. Zagospodarowanie terenu nastąpić może zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W związku z powyższym ustawodawca niejako narzucił już ograniczenie prawa własności nakładając na gminy obowiązek albo możliwość sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, które mają za zadanie szczegółowo określać między innymi przeznaczenie, gabaryty i formę obiektów oraz szczegółowe warunki zagospodarowania.

Ustalenia projektów planów miejscowych są następstwem zapisów przyjętych w Studium. Wprowadzenie propozycji zmian w projekcie przedmiotowego planu miejscowego spowodowałoby naruszenie ustaleń Studium, co skutkowałoby brakiem możliwości jego uchwalenia, gdyż jak stanowi 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”. Mając na uwadze, że wniesione uwagi są sprzeczne z ustaleniami Studium, na przedmiotowym terenie nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz krytych urządzeń sportowych.

Ponadto na obszarach dotychczasowo zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń w Studium, dopuszcza się wyłącznie dodatkowo takie rodzaje przeznaczeń i związane z nimi parametry zabudowy, które odpowiadają

dotychczasowemu zagospodarowaniu. Zatem nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w sprawie rozszerzenia możliwości zabudowy, na obszarze zieleni dominującej wyznaczonej w Studium. Dlatego też dla zabudowy zagrodowej wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy zmniejszają możliwość lokalizacji nowych budynków, ograniczając pole zabudowy do obszaru już zainwestowanego.

Należy nadmienić, że na obszarze objętym planem grunty gminne zostały w 92% przeznaczone na teren usług edukacji UO, będący celem publicznym, a także układ drogowy oraz zieleń parkową.

Dotyczy pkt 2 lit. c:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr 20/1, AR_1 obrębu Zgorzelisko znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 5Z, dla którego ustala się przeznaczenie: zieleń i rekreacja, łąki, uprawy polowe i sady, terenowe urządzenia sportowe, obiekty tresury zwierząt, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi piesze, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej.

Dla tego terenu obowiązujące ustalenia nie wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Jednocześnie należy dodać, że zasady dostępu „odciętej części działki” do drogi publicznej w momencie budowy drogi 1KDZ będą przedmiotem analiz w ramach postępowania administracyjnego związanego z inwestycją drogową.

Dotyczy pkt 2 lit. d:

Po uchwaleniu przedmiotowego planu, zgodnie z art. 36 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Gmina realizuje roszczenie poprzez wykup lub zamianę nieruchomości. Mając na uwadze powyższe niemożliwym jest na obecnym etapie określenie sposobu i czasu przeprowadzenia procedury wywłaszczeniowej, która nie stanowi regulacji zapisywanych w planach miejscowych.

Dotyczy pkt 2 lit. e:

Data rozpoczęcia budowy drogi 1KDZ nie jest znana z uwagi na to, że plan miejscowy nie jest planem realizacyjnym, skutkującym po jego uchwaleniu natychmiastowym uruchomieniem procesów inwestycyjnych i wykonawczych. W związku z powyższym na obecnym etapie nie można określić harmonogramu procesu inwestycyjnego oraz ich obszaru.

Dotyczy pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. b, c:

Ustalenia projektów planów miejscowych powinny być następstwem zapisów przyjętych w Studium. W Studium wyznaczono obszary predestynowane dla rozwoju różnych typów zabudowy. Ich wyznaczenie było poprzedzone sporządzeniem szczegółowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z podziałem na funkcje. Obowiązujące Studium nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej w jednostce zieleni dominującej. Obszary perspektywiczne M* zostały wyznaczone na obszarach, na których w przypadku wykazania w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w przyszłych edycjach Studium, przekroczenia zapotrzebowania w stosunku do przyjętej chłonności dopuszczona zostanie zabudowa mieszkaniowa. Zmiana przeznaczenia terenów w przedmiotowym projekcie planu miejscowego, jeżeli nie jest przewidziana w obowiązującym Studium może być dokonana przez gminę wyłącznie po zmianie Studium, z zachowaniem trybu w jakim jest ono uchwalane. Wprowadzenie zaproponowanych zmian w projekcie przedmiotowego planu miejscowego spowodowałoby naruszenie ustaleń Studium, co skutkowałoby brakiem możliwości jego uchwalenia, gdyż jak stanowi 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”. Z tego względu, niemożliwym jest przed dokonaniem zmiany Studium wprowadzenie zaproponowanych zmian w projekcie przedmiotowego planu.

Dotyczy pkt 2 lit. g:

Zgodnie z art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta obligatoryjnie pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Dotyczy pkt 4 lit. a, b, pkt 12 lit. a, b:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego musi być zgodny z przepisami odrębnymi. Nadrzędne akty prawa bezwzględnie obowiązują przy akcie niższego rzędu, co pozwala uniknąć sprzeczności i niejasności w ich stosowaniu. Prezydent nie ma możliwości dowolnego, naruszającego przepisy odrębne, definiowania legalnych pojęć. Każda zmiana powodująca inne brzmienie ustawowej definicji jest podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały.

Dotyczy pkt 4 lit. c, pkt 12 lit. c:

Użycie słowa „mieszkanie” przy wskaźniku dotyczącym miejsc postojowych wynika wprost z ustaleń zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż jak stanowi § 4 pkt 9 lit. c „wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”. Z tego względu zapis w uchwale planu miejscowego jest spójny z wymaganymi przepisami i nie ma uzasadnienia do zmiany tego podejścia.

Dotyczy pkt 4 lit. d, e, pkt 12 lit. d, e:

Przytoczone zapisy są niezbędne do realizacji budynków w zabudowie zagrodowej, jednakże przeciwdziałając zbytniemu zagęszczeniu zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono zapis o minimalnej odległości pomiędzy budynkami, która nie może być mniejsza niż 6 metrów, a wyznaczone w projekcie planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uniemożliwiają jej nadmierną intensywność.

Dotyczy pkt 4 lit. f, pkt 12, lit. f:

Obecne linie autobusowe kursujące wzdłuż ul. Szewczenki zapewniają podmiejskie połączenie komunikacyjne. Wprowadzenie pętli autobusowej w okolicy ul. Szewczenki i skrócenie tras autobusowych nie jest zasadne. Niemożliwe jest także ze względów organizacyjnych sytuowanie miejsc postojowych dla autobusów w ulicach wewnętrznych obsługujących bezpośrednio do niej przyległe nieruchomości, ze względów bezpieczeństwa i bliskiego usytuowania skrzyżowania drogi 1KDZ z drogą 2KDZ niemożliwe jest także wydłużenie drogi 4KDW do ul. Szewczenki.

Dotyczy pkt 4 lit. g:

Połączenie drogi 4KDW z ulicą Szewczenki (2KDZ) w projekcie planu miejscowego spowodowałoby naruszenie ustaleń zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, gdyż jak stanowi § 9 ust. 1 pkt 5 „, droga klasy Z (...), a odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 500 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 300 m; dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 250 m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 150 m, przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę”.

W celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego na drodze klasy Z oraz w obszarze oddziaływania skrzyżowania nie jest możliwe włączenie drogi wewnętrznej 4KDW do ul. Szewczenki.

Dotyczy pkt 4 lit. h:

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego jest w większości obszarem niezagospodarowanym, o niewystarczającej infrastrukturze komunikacyjnej, ale bardzo aktywnym inwestycyjnie. Pojawiające się inwestycje o charakterze mieszkaniowym wymagały stworzenia nowego układu połączeń drogowych przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań. Droga 5KDW stanowi kontynuację drogi oznaczonej symbolem 7KDW/2 w sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Psie Pole w rejonie ulic Żmudzkiej i Nowogródzkiej we Wrocławiu. Zaplanowany układ komunikacyjny składający się z połączeń prostopadłych oraz równoległych pozwala na optymalne rozprowadzenie ruchu kołowego pomiędzy istniejącymi oraz planowanymi osiedlami zabudowy mieszkaniowej, a także ułatwia poruszanie się osobom pieszym oraz rowerzystom. Projektowane poziome połączenie ul. Trockiej, przy której zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obszarem usługowym (4U-MN) stanowi krótkie, szybkie i bezpośrednie powiązanie pomiędzy przestrzeniami, zapewniające dojście do podstawowych usług a także poprawiające przy tym dostępność pieszą do projektowanych

przystanków komunikacji zbiorowej przy Trasie Olimpijskiej. Jednocześnie plan, wyznaczając linie rozgraniczające dla drogi 5KDW nie ustala zasad organizacji ruchu w jej obrębie, a jedynie zasady zagospodarowania. Droga ta, będąc drogą wewnętrzną, z dużym prawdopodobieństwem będzie należała do właścicieli nieruchomości przyległych i to oni także zdecydują w przyszłości, czy jest niezbędne połączenie jezdne z już wyznaczoną drogą w planie sąsiednim w obrębie działki 2/13 AM-6 obręb Zgorzelisko. Obecne linie rozgraniczające pozwalają na zakończenie drogi placem do zawracania dla samochodów osobowych.

Dotyczy pkt 8:

Zmiana przebiegu Trasy Olimpijskiej w projekcie planu miejscowego i wyjście poza ustalony korytarz, spowodowałoby naruszenie ustaleń Studium, co skutkowałoby brakiem możliwości jego uchwalenia, gdyż jak stanowi 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”. Z tego względu, w projekcie planu, Trasa Olimpijska, która należy do ulic układu podstawowego (głównego i wspomagającego), musi zostać wyznaczona zgodnie z przebiegiem ustalonym w Studium oraz posiadać odpowiednie parametry, m.in. odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających.

Dotyczy pkt 15:

Projekt planu przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa nie występuje na okolicznych terenach. Aby właściwie obsłużyć projektowaną zabudowę wyznaczono drogę wewnętrzną, która została nieznacznie poszerzona kosztem sąsiednich nieruchomości, w tym nieruchomości skarżących. Wobec nie dopuszczenia zabudowy szeregowej nie uwzględniono wskaźników i parametrów zaproponowanych w uwadze. Przywołane w uzasadnieniu osiedle Słoneczne Aleje jest kompleksem zabudowy bliźniaczej, natomiast plan miejscowy osiedla Słowik został sporządzony na podstawie wcześniejszego Studium z 2010 r.

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

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 r. poz. 741, 784, 922 i 1873), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.