

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIII/330/19 z dnia 5 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu* (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 307).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A6: Śródmieście Nadodrzańskie w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu*, uchwała Nr XII/256/03 z dnia 18 września 2003 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 planu jest ustalenie nowego przeznaczenia oraz ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem położony jest w centralno-północnej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki. Od południa ograniczony jest ul. Stefana Jaracza, od zachodu Mostem Warszawskim i ul. Jedności Narodowej. W północnej części znajduje się Kanał Miejski wraz z Mostem Warszawskim, natomiast po stronie wschodniej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Obszar opracowania, o powierzchni 0,4 ha, znajduje się w granicach osiedla Ołbin. Teren planu jest niezagospodarowany i otoczony ogrodzeniem. Od 2000 r. znajdowała się tu stacja benzynowa, budynek został rozebrany w 2019 r., a jego pozostałością jest betonowy plac. Część terenu pokryta jest zielenią niską i wysoką.

Bezpośrednie otoczenie planu stanowi nabrzeże Kanału Miejskiego wraz z bulwarem spacerowym biegnącym w stronę ujścia Kanału do Starej Odry. Wzdłuż ul. Stefana Jaracza w kierunku wschodnim i południowym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana głównie pod koniec lat dziewięćdziesiątych. W dalszym przebiegu w kierunku wschodnim, wzdłuż Kanału Miejskiego, zlokalizowane są kompleksy Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Wzdłuż ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego usytuowana jest kwartałowa zabudowa kamienicowa z przełomu XIX i XX wieku. Po stronie zachodniej, po drugiej stronie ul. Jedności Narodowej znajduje się założenie urbanistyczne dawnego Browaru Piastowskiego. Obecnie teren ten jest na etapie intensywnych przekształceń w kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizowanej na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie *Browaru Piastowskiego we Wrocławiu* (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr XIII/309/07 z dnia 25 października 2007 r.).

Położenie obszaru planu charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. Powiązania drogowe z otoczeniem realizowane są bezpośrednio poprzez ul. Stefana Jaracza – przylegającą do granic planu po południowej stronie, stanowiącą równoleżnikowe połączenie w kierunku Mostów Warszawskich. Ulica ta podłącza się w zbieg dwóch ulic zbiorczych – Jedności Narodowej i kardynała Stefana Wyszyńskiego. Pierwsza z nich, położona bardziej na zachód, stanowi połączenie pomiędzy Psim Polem a Nadodrzem i w dalszym przebiegu do Centrum, natomiast druga, usytuowana w kierunku południowym łączy Psie Pole z Placem Grunwaldzkim.

Dostęp do transportu zbiorowego jest bardzo dobry, obszar planu położony jest w odległości 4-5 minut spacerem od przystanków komunikacji. Na ul. kardynała Stefana Wyszyńskiego odbywa się ruch autobusowy – obecnie 6 linii, natomiast w ciągu ul. Jedności Narodowej odbywa się ruch autobusowy – 3 linie oraz tramwajowy – 4 linie. Dojścia do przystanków są dobrze wykształcone i wyposażone w chodniki. Problem stanowi brak spójnego układu chodników wzdłuż ul. Stefana Jaracza oraz samochody zaparkowane na poboczach. Piesi muszą poruszać się po jezdni. Od Mostów Warszawskich poprowadzony jest fragment chodnika po północnej stronie ul. Stefana Jaracza, który na wysokości obszaru planu nie posiada kontynuacji. Ulica ta znajduje się w strefie ograniczonej prędkości 30 km/h, gdzie rowerzyści mogą poruszać się na zasadach ogólnych, co jest o tyle istotne, iż nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych ścieżek i tras rowerowych. W dalszej odległości, u zbiegu ul. Jedności Narodowej z ul. kardynała Stefana Wyszyńskiego w kierunku Mostów Warszawskich znajdują się obustronne drogi dla pieszych i rowerów. Wzdłuż bulwarów nadodrzańskich znajdują się trasy spacerowe i rowerowe na wałach oraz w ciągu przyległej do nich ul. Pasterskiej.

Istotnym z punktu widzenia miejskiej mobilności, w związku z położeniem w centralnej strefie dostępności jest pierwszeństwo dla ruchu pieszego, a dominującymi środkami transportu objętymi priorytetem funkcjonalnym, przestrzennym i projektowym są tramwaj oraz rower. Istotne jest ograniczenie dostępności samochodem do niezbędnego minimum zapewniającego obsługę oraz dojazd do ogólnodostępnych parkingów kubaturowych.

Obszar planu, charakteryzuje się dobrą dostępnością do terenów zieleni. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się bulwary nadodrzańskie, po każdej ze stron Kanałów: Miejskiego, Powodziowego i Żeglugowego. W bliskim sąsiedztwie znajdują się także duże kompleksy Rodzinnych Ogrodów Działkowych, a w odległości 800 m parki św. Edyty Stein i Stanisława Tołpy.

W 2018 r. złożono wniosek o zmianę obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu*, dotyczący obszaru oznaczonego symbolem 3U. Dla terenu tego dopuszczone były między innymi usługi: finansowe, gastronomia, handel do 2000 m², kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowotna, turystyka i wypoczynek oraz sprzedaż detaliczna paliw. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczone były apartamenty mieszkalne na ostatniej kondygnacji. Wysokość zabudowy ograniczona była w przedziale 15-20 m, określone były także wskaźniki dla powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% powierzchni działki, ciąg pieszy po wschodniej stronie terenu oraz elementy kompozycji urbanistycznej.

Wniosek o zmianę obowiązującego planu złożył użytkownik wieczysty ww. terenu w zakresie dopuszczenia apartamentów mieszkalnych na wszystkich kondygnacjach budynku, zwiększenia wysokości zabudowy do 55 m oraz zmiany lub doprecyzowania pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie i we wrześniu 2019 r., przystąpiono do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu* (uchwała Nr XIII/330/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 września 2019 r.). Granice ww. przystąpienia pokrywają się w całości z obszarem terenu 3U z planu obowiązującego.

Ustalenia planu, po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, wprowadzają zmiany w odniesieniu do obowiązującego dotychczas na tym obszarze planu miejscowego, proponując jednocześnie zasadnicze przekształcenie względem stanu istniejącego.

Ze względu na obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy oraz istniejące formy zagospodarowania i zainwestowania terenów, większość ustaleń i przeznaczeń w planie została dostosowana do stanu już istniejącego.

W planie miejscowym, dla terenu oznaczonego jako 1MW-U, działając w zgodzie z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu miejscowego, a także z polityką przestrzenną dla tego obszaru określoną w *Studium...*, dopuszczono jako przeznaczenie terenu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z pakietem usług. Aby w pełni wykorzystać potencjał miejsca – usytuowanie przy ważnych arteriach komunikacyjnych oraz ciągu spacerowym wzdłuż Odry, na dwóch pierwszych

kondygnacjach budynku dopuszczono jedynie usługi - poza tymi, które były już dopuszczane w obowiązującym planie dodano kryte urządzenia sportowe, a także edukację. W analizie społecznej sporządzonej na potrzeby planu, wykazano, iż na obszarze tym wzrośnie zapotrzebowanie na obiekty opieki nad dzieckiem do lat 3, należy zatem zapewnić możliwość lokalizowania tego typu usług na osiedlu Ołbin. Ze względu na charakter terenu nie dopuszczono jednak szkół. Powyżej drugiej kondygnacji dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zamieszkiwanie zbiorowe, a także wszystkie usługi. Ze względu na silne przekształcenie obszaru planu, nie dopuszczono ponownie możliwości realizacji stacji paliw i mimo iż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zobowiązuje do uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni, które są tak samo ważne jak wymagania ładu przestrzennego, przeznaczenie to stoi w sprzeczności z nowym charakterem miejsca, który proponowany jest w nowym planie miejscowym.

Analiza infrastrukturalna wykazała, iż w zachodniej części działki nr 5/1, AM 1, obręb Plac Grunwaldzki, która stanowi cały obszar planu, położone są dwa przewody tłoczne ścieków komunalnych, posadowione 8 m poniżej poziomu terenu. Z tego względu, zgodnie z przepisami, minimalna odległość zabudowy, w tym parkingów podziemnych wynosi 5 m w rzucie poziomym od ścianki zewnętrznej rury. Ze względu na to uwarunkowanie, w zachodniej części planu na wyznaczonej posadzce do specjalnego opracowania, nie dopuszczono zabudowy, podziemnych części obiektów budowlanych oraz parkowania samochodów. Ma ona także pełnić charakter przestrzeni otwartej, przeznaczonej dla użytkowników lokali usługowych w parterach budynku. Ze względu na skomplikowany układ przestrzenny obszaru oraz istniejące uwarunkowania wprowadzono jedynie nieprzekraczalną linię zabudowy. Na całym obszarze wysokość zabudowy określono jako minimalną na poziomie 15 m, wyznaczając jednocześnie dla wszystkich wysokości rzędną terenu 116,9 m n.p.m. Jako maksymalną wysokość budynków dopuszczono 24 m, z zastrzeżeniem iż w wydzieleniu wewnętrznym (A) maksymalna wysokość budynku może wynieść 55 m. Zapisy dla tego wydzielenia, pozwalają także, aby powyżej drugiej kondygnacji zrealizować nadwieszenie nad pozostałą częścią budynku, którego zasięg został określony poprzez linię zabudowy oznaczoną symbolem 2. Ze względu na fakt, iż nadwieszenie to znajduje się nad ww. sieciami komunalnymi może ono być zrealizowane 7 m powyżej poziomu terenu, tak aby w razie awarii zapewniony był dojazd dla koparki lub innego sprzętu budowlanego. Dla pierwszej kondygnacji wydzielenia wewnętrznego (A) zawężono także dopuszczony zakres usług do handlu detalicznego małopowierzchniowego A, gastronomii, rozrywki, usług drobnych, obiektów upowszechniania kultury oraz pracowni artystycznych tak aby otworzyć plac wykreowany na powierzchni do specjalnego opracowania jako przestrzeń publiczną, która to jak wykazuje analiza społeczna jest pożądanym elementem przestrzeni dla mieszkańców osiedla. Po wschodniej i północnej części terenu 1MW-U wprowadzony został korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, jako obowiązkowe miejsce zapewniające wewnętrzną komunikację. Określono, że w korytarzu tym nawierzchnia musi być przyjazna dla wszystkich użytkowników jako przestrzeń współdzielona, z zapewnieniem aby sam ciąg pieszo-rowerowy stanowił 4 m. Narożnik północno-wschodni tego korytarza, umożliwia wyprowadzenie ruchu pieszo-rowerowego do sąsiednich ciągów spacerowych oraz do zejścia w kierunku bulwarów. Dopuszczona zabudowa wraz z dominantą wysokościową tworzyć będą miejsce hierarchicznie ważne w przestrzeni jako punkt odniesienia nie tylko dla mieszkańców osiedla Ołbin, ale także dla osób poruszających się od strony Mostów Warszawskich. Wraz z analogiczną dominantą wysokościową dopuszczoną po drugiej stronie ul. Jedności Narodowej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Browaru Piastowskiego we Wrocławiu (uchwała Nr XIII/309/07z dnia 25 października 2007 r.), dwa budynki 55 m, będą flankować wjazd do części śródmiejskiej Wrocławia przez Odrę od strony północno-wschodniej. W związku z powyższym ważne jest aby budynek ten cechował się wysokimi walorami estetycznymi – stąd w planie obowiązek obudowy estetycznej na dachach budynków oraz szczególne wymagania architektoniczne dla elewacji, w tym obowiązek zakrycia urządzeń technicznych znajdujących się na niej. Od strony Kanału Miejskiego zapisano obowiązek tarasu widokowego, wyeksponowania bryły budynku, przeszklenia elewacji a także zastosowania ogrodu wertykalnego.

Drugim terenem wyznaczonym w planie jest 1KDS – teren ulic. Obszar ten, o powierzchni niecałych 500 m², wyznaczony został jako cel publiczny. Krawędź ul. Stefana Jaracza, po swojej północnej stronie graniczy bezpośrednio z działką nr 5/1, która objęta jest planem. Analiza komunikacyjna wykazała, iż

niezbędnym jest zapewnienie chodnika w południowej części planu, jako ogólnodostępnej przestrzeni dla pieszych. Wyznaczono na całym terenie posadzkę do specjalnego opracowania, która powinna zostać kompleksowo zagospodarowana wraz z posadzką na terenie 1MW-U. Dopuszczono na tym obszarze tylko parkingi rowerowe, ale opracowanie nawierzchni musi zostać zrealizowane w formie przestrzeni współdzielonej ze względu na fakt, iż poprzez ten teren będzie odbywała się cała obsługa komunikacyjna dla terenu 1MW-U.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20% oraz osobno nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowe jako 15% powierzchni działki. Wyznaczono także dwie strefy zieleni, w których co najmniej 90% powierzchni musi stanowić nawierzchnia ziemna zapewniająca naturalną vegetację, a także zakazano na ich obszarze parkowania. Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Wyznaczono obowiązek zieleni wysokiej jako 10% powierzchni działki budowlanej. Wprowadzono także w planie obowiązek zielonych dachów dla 40% powierzchni budynku poza wydzieleniem wewnętrznym (A) oraz realizację zielonej ściany od strony Kanału Miejskiego.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Plan miejscowy uwzględnia 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 treści §12 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Zobowiązują one do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony do kanalizacji deszczowej czy też rzeki. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczone jest wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, a zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dla gospodarki związanej z odpadami obowiązują przepisy odrębne. Obszar objęty planem wymaga ewentualnej przebudowy sieci ciepłowniczej i gazowej w celu podłączenia jej do projektowanej zabudowy. Wyposażony jest w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacyjną i energetyczną.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które to określono w §8 oraz poprzez pozostałe zapisy i ustalenia graficzne. Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, znajduje się też na nim fragment stanowiska archeologicznego nr 14. Wszelkie potencjalne zabytki archeologiczne na obszarze planu podlegają ochronie.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W §7 pkt 2 wyszczególniono teren 1MW-U ze względu na dopuszczalny poziom hałasu jako obszar zabudowy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Jednocześnie dopuszczona w tym terenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukację wyznaczony mają obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych, które zapewnią w

nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały uwzględnione w §11. Natomiast dla ciągów pieszo-rowerowych czy też posadzki do specjalnego opracowania ustalono obowiązek takiej nawierzchni, która będzie przyjazna do poruszania się osób z niepełnosprawnością.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej. Plan zakłada koszty wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego.

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 26 lutego 2020 r. do dnia 20 marca 2020 r.,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od dnia 17 września 2021 r. do dnia 11 października 2021 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 28 września 2021 r. i zbieraniu uwag do projektu planu do 25 października 2021 r.

Do projektu planu złożono 1 wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wniosek ten został rozpatrzony Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 3343/20 z dnia 2 lipca 2020 r.

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

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wyłożenia wniesiono 2 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 6440/21 z dnia 9 listopada 2021 r.

Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

1. osobę fizyczną, mailem z dnia 21 października 2021 r., w zakresie dotyczącym:
 - 1) zmiany przebiegu północno-zachodniej, północno-wschodniej i południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem;
 - 2) określenia rzędnych terenu z dokładnością do 0,01 m jako poziomu 0 dla wszelkiego zagospodarowania całego obszaru planu, z ewentualnym określeniem miejsc lub wyjątków uprawniających do jej niestosowania;
 - 3) wprowadzenia następujących zapisów odnośnie kształtowania zabudowy:
 - a) balkony i wykusze – od strony sąsiedniego budynku wielorodzinnego wyłącznie w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy; z pozostałych stron – wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji, lecz nie mniej niż 7 m nad poziomem terenu,
 - b) loggie – wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej,
 - c) zakaz projektowania schodów i pochylni do budynku,

- d) obowiązek realizacji gzymsu o szerokości co najmniej 0,5 metra między pierwszą a drugą kondygnacją nadziemną,
 - e) zadaszenia nad wejściami do budynków – wyłącznie w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) uzupełnienia definicji zielonego dachu o jeden z dwóch proponowanych wariantów rozszerzeń zapisów: „[...] która na co najmniej 50% powierzchni ma grubość nie mniejszą niż 0,3 m” lub „[...] i stały rozwój, która na co najmniej 50% powierzchni ma grubość nie mniejszą niż 0,3 m”;
 - 5) zmiany treści ustalenia dotyczącego obiektów infrastruktury technicznej na „Obiekty infrastruktury technicznej i miejsca gromadzenia odpadów dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub obiekty wbudowane w budynek, przy czym wejścia do tych obiektów na pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie z wnętrza budynku.”;
 - 6) dodania zapisu dotyczącego minimalnej ilości miejsc postojowych dla przeznaczenia „obiekty zamieszkiwania zbiorowego”;
 - 7) niezezwolenia na pełną dowolność w odprowadzeniu jaka część wód opadowych i roztopowych zostanie zagospodarowana w miejscu opadu
 - 8) zawężenia zakresu przeznaczeń dopuszczonych w granicach terenu o symbolu 1MW-U;
 - 9) wykreślenia dla terenu 1MW-U przeznaczenia handel małopowierzchniowy B lub dodania następujących zapisów dotyczących jego realizacji:
 - a) przedzielenie stref wejściowych zielenią w formie krzewów i bylin jako kompozycji ogrodowej (w glebie lub – jeżeli kolektor kanalizacyjny to uniemożliwia – w inny sposób),
 - b) zlokalizowanie strefy dostaw wyłącznie od strony terenu 1KDS, przy czym:
 - strefa niewidoczna lub o ograniczonej widoczności z terenu 1KDS poprzez nakaz albo jej wyznaczenia w rzucie pionowym budynku i zamykania bramą, albo wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany, co najmniej na pierwszej kondygnacji nadziemnej, od nieprzekraczalnej linii zabudowy o nie mniej niż 10 m,
 - strefa o szerokości nie większej niż 10 metrów,
 - strefa w odległości nie mniejszej niż 10 metrów od nawierzchni specjalnego opracowania i korytarza ciągu pieszo-rowerowego od strony południowo-wschodniej,
 - strefa nie może być widoczna z ww. nawierzchni i korytarza,
 - zakaz składowania i magazynowania poza budynkiem (nie dotyczy wariantu z zamykaną bramą);
 - 10) zakaz realizacji przeznaczenia handel małopowierzchniowy B od strony Kanału Miejskiego oraz strony południowo-wschodniej, od strony ulicy Jedności Narodowej – na długości nie większej niż 50% budynku, całkowita powierzchnia przeznaczenia nie większa niż 500 m²;
 - 11) dopuszczenia w obrębie terenu 1MW-U przeznaczenia biura wyłącznie od strony terenu 1KDS, z wymogiem stosowania okien z szybami o współczynniku przepuszczalności światła nie mniejszym niż 50% obrębie tego przeznaczenia;
 - 12) wykreślenia przeznaczenia terenu obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 13) wprowadzenia, w obrębie terenu 1MW-U, zakazu miejsc postojowych dla samochodów lub dopuszczenia ich wyłącznie poza pasem zabudowy o szerokości 10 metrów, mierzonym od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany tej zabudowy;
 - 14) dopuszczenia, w obrębie wydzielienia wewnętrznego (A) lub całej pierwszej kondygnacji nadziemnej, przeznaczenia produkcja drobna;
 - 15) wprowadzenia, dla pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, następujących ograniczeń powierzchni:
 - a) powierzchnia użytkowa danego przeznaczenia, poza handlem małopowierzchniowym B nie większa niż 400 m²,
 - b) rozrywka i zakłady lecznicze dla zwierząt – nie większa niż 100 m²,
 - c) poradnie medyczne, produkcja drobna i usługi drobne – nie większa niż 200 m²;
 - 16) wprowadzenia zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej w formie galeriowej;
 - 17) wprowadzenia, dla obszaru 1MW-U, ustaleń nie dopuszczających:

- a) przeznaczenia rozrywka – powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- b) obiektów usług pogrzebowych;
- 18) wprowadzenia jednego ze wskazanych ustaleń dotyczących wysokości budynku:
 - a) powyżej rzędnej terenu 141,9 m n.p.m. liczba kondygnacji nie może być większa niż 8,
 - b) w wydzieleniu (A) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 15;
- 19) wprowadzenia wymogu powtarzalnej kompozycji i wystroju elewacji powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej – z wyjątkiem najwyższej kondygnacji, balkonów, loggi i wykuszy;
- 20) zwiększenia minimalnego wymiaru pionowego dominanty w wydzieleniu wewnętrznym (A) z 15 m do co najmniej 25 metrów;
- 21) ograniczenie dopuszczalnej wysokości dominanty z 55 m do 40 m;
- 22) dodania jednego z poniższych zapisów dotyczących elewacji:
 - a) w wydzieleniu wewnętrznym (A) rzut pionowy wszystkich elewacji powyżej 25 m n.p.t. musi być co najmniej w 80% tożsamy lub równoległy z rzutem pionowych elewacji poniżej 25 m n.p.t.,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym (A) rzut pionowy zewnętrznych krawędzi zewnętrznych ścian budynku musi być co najmniej w 80% tożsamy na wszystkich kondygnacjach nadziemnych;
- 23) ograniczenia, w obrębie wydzielenia wewnętrznego (A) dopuszczalnych przeznaczeń do hoteli oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dodaniem ustaleń:
 - w wydzieleniu wewnętrznym (A) na najwyższej kondygnacji budynku obowiązuje gastronomia, przy czym powierzchnia użytkowa restauracji od strony Kanału Miejskiego nie może być mniejsza niż 200 m²,
 - w wydzieleniu wewnętrznym (A) na dachu lub najwyższej kondygnacji budynku obowiązuje taras widokowy, przy czym jego powierzchnia od strony Kanału Miejskiego nie może być mniejsza niż 200 m²;
- 24) dodania zielonego dachu do tarasu;
- 25) wprowadzenia następujących ustaleń dotyczących kształtowania elewacji dominanty:
 - a) określenia wyłącznie dopuszczalnych okładzin elewacyjnych, np. ze zbioru: ceramika, drewno naturalne, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, miedź, tytan i cynk - przy czym jeden z nich musi pokryć co najmniej 50% elewacji,
 - b) określenia wyłącznie dopuszczalnych kolorów elewacji, np. korzystając z systemu oznaczania kolorów RAL lub NCS z zastrzeżeniem pokrycia jednym z nich co najmniej 70% powierzchni oraz zastosowania nie więcej niż trzech kolorów o udziale w pokryciu przeznaczającym 5%,
 - c) określenia minimalnego udziału okien w elewacji kondygnacji nadziemnych jako 50%, z zastrzeżeniem zastosowania szkła o współczynniku przepuszczalności światła nie niższym niż 50%;
- 26) wykreślenia sformułowania „brak potrzeby takich regulacji” (§1 ust. 2 pkt 12);
- 27) dla zabudowy bez dominanty – do 25 m – w zakresie podwyższenia minimalnej wysokości budynku z 15 do 20 metrów, w szczególności od strony terenu 1KDS i ulicy Jedności Narodowej – jeśli konieczne jest zachowanie wysokości 15 m, dopuszczenie wyłącznie od strony sąsiedniego budynku wielorodzinnego;
- 28) wprowadzenia następujących wymagań dotyczących przeznaczenia powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej:
 - a) zakaz lokalizowania biur od strony południowo-wschodniej oraz terenu 1KDS,
 - b) zakaz funkcji zamieszkania zbiorowego, obiektów hotelowych innych niż hotele, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od strony ulicy Jedności Narodowej,
 - c) dopuszczenie wyłącznie hoteli i zabudowy mieszkaniowej od strony Kanału Miejskiego;
- 29) wprowadzenia następujących wymagań odnośnie kształtowania elewacji zabudowy bez dominanty:
 - a) określenia wyłącznie dopuszczalnych okładzin elewacyjnych, np. ze zbioru: ceramika, drewno naturalne, kamień naturalny, cegła, stal nierdzewna, miedź, tytan i cynk - przy zachowaniu pokrycia co najmniej 70% powierzchni elewacji (wyłączając powierzchnię okien) jednym z tych materiałów,

- b) określenia wyłącznie dopuszczalnych kolorów elewacji, np. korzystając z systemu oznaczania kolorów RAL lub NCS, z zastrzeżeniem pokrycia jednym z nich co najmniej 70% powierzchni oraz zastosowania nie więcej niż trzech kolorów o udziale w pokryciu przeznaczającym 5%,
- c) określenia minimalnego udziału okien w elewacji jako 40%, z zastrzeżeniem zastosowania szkła o współczynniku przepuszczalności światła nie niższym niż 50%;
- 30) ustalenia dla pierwszej kondygnacji nadziemnej zabudowy bez dominanty: wysokości nie mniejszej niż 4 m w świetle oraz obowiązywania okien na co najmniej 70% powierzchni elewacji - ze szkłem o współczynniku przepuszczalności światła nie mniejszym niż 60% na co najmniej 80% powierzchni okien;
- 31) ewentualnego dopuszczenia, dla zabudowy bez dominanty, tynku jako materiału elewacji – wyłącznie na ścianie z ogrodem wertykalnym i na powierzchni umożliwiającej realizację wskazanej w projekcie planu minimalnej powierzchni tego ogrodu;
- 32) zmniejszenia dopuszczalnego wymiaru pionowego obudowy estetycznej do 3 m;
- 33) niedopuszczenia obudowy estetycznej o wysokości 4 m na budynku o wysokości 15 m, np. od strony eksponowanej (ulica Jedności Narodowej, Kanał Miejski);
- 34) zakazania urządzeń i instalacji na dachach od strony ulicy Jedności Narodowej i Kanału Miejskiego;
- 35) nałożenia obowiązku wkomponowania instalacji i urządzeń lokalizowanych na dachach w obecny w projekcie planu zielony dach;
- 36) dodanie ustalenia dla wydzielenia wewnętrznego (A) - niedopuszczenia urządzeń i instalacji na dachu w pasie o szerokości 5 metrów od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku, jeśli wymiar pionowy budynku w tym pasie, mierzony od rzędnej terenu 116,90 m n.p.m. do najniższego punktu pokrycia dachu, jest mniejszy niż 20 m;
- 37) zastąpienia pojęcia „obudowa estetyczna” pojęciem wskazującym na możliwość wykorzystania obudowy jako konstrukcji wsporczej dla roślinności;
- 38) wprowadzenia minimalnego współczynnika przepuszczalności światła dla obowiązujących w projekcie planu przeszkleń elewacji na powierzchni wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną symbolem 1, wraz z rozważeniem nałożenia obowiązku stosowania szkła bezbarwnego;
- 39) skrócenia zasięgu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2, obowiązującej powyżej drugiej kondygnacji z obecnych 6 m do 3-4 metrów lub zakazania realizacji konstrukcji (filarów) podpierających wyższe kondygnacje w obrębie wspomnianych linii;
- 40) uzupełnienia zapisu dotyczącego ogrodu wertykalnego wyznaczonego w projekcie planu na powierzchni elewacji wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną symbolem 3, o wymóg zastosowania w jego składzie co najmniej 30 gatunków lub odmian roślin;
- 41) rozważenia dodania zapisu nie pozwalającego na włączenie powierzchni zielonych dachów do bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 42) doprecyzowania ustalenia dotyczącego szczególnych wymagań architektonicznych w zakresie kształtowania elewacji;
- 43) zmiany treści ustalenia „obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony Mostu Warszawskiego i Kanału Miejskiego” na „(...) od strony ulicy Jedności Narodowej i Kanału Miejskiego”;
- 44) wyodrębnienia wartości wskaźnika intensywności zabudowy – dla dominanty (powyżej 25 m n.p.t.) i dla pozostałej części budynku;
- 45) zmiany ustalenia „zielen wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej” – zastąpienia miernika procentowego liczbowym przedziałem wymaganych drzew (od-do) i rozważenia określenia minimalnej wysokości drzew, lecz nie mniej niż 5 metrów;
- 46) niejednoznaczności zastosowania przecinka w sformułowaniu „[...] zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych [...]”;

- 47) wprowadzenia dla stref zieleni zapisu: kompozycja ogrodowa z roślin o wysokości nie mniejszej niż 0,4 m, w tym krzewy i byliny zimozielone musi stanowić co najmniej 20% powierzchni strefy;
- 48) dla strefy zieleni od strony Kanału Miejskiego: dopuszczenia zmniejszenia wymaganej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 90% do 80% - wyłącznie na potrzeby ogródka gastronomicznego przynależnego do lokalu o przeznaczeniu gastronomia lub handel detaliczny małopowierzchniowy A, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku od strony Kanału Miejskiego;
- 49) wprowadzenia następujących ustaleń dotyczących parkingu podziemnego:
- a) zakaz central wentylacyjnych i innych nadziemnych elementów parkingu podziemnego poza obrysem budynku,
 - b) zakaz obniżenia poziomu terenu na potrzeby zjazdu do parkingu poza obrysem budynku,
 - c) dojazd do parkingu możliwy wyłącznie poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy od strony terenu 1KDS;
- 50) zagospodarowania nawierzchni do specjalnego opracowania poprzez wprowadzenie jednego z proponowanych wariantów skweru wraz z wprowadzeniem definicji:
- a) z kompozycją ogrodową z roślinami wysokości nie mniejszej niż 0,4 m, w tym krzewy i byliny zimozielone na co najmniej 30% powierzchni tej nawierzchni,
 - b) terenu urzeźbionego o nowej minimalnej i maksymalnej rzędnej terenu;
- 51) wyznaczenia w obrębie nawierzchni do specjalnego opracowania lokalizacji fontanny lub rzeźby, zamiennie z wprowadzeniem zapisu obligującego do ulokowania jej na ww. skwerze;
- 52) wydania polecenia Wydziałowi Architektury i Budownictwa o uwzględnienie w opracowywanym projekcie tzw. uchwały krajobrazowej wyznaczenia lokalizacji fontanny lub rzeźby albo wyznaczenie w planie innego obiektu o podobnym charakterze (akcent przestrzenny) na obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 53) wyznaczenia w obrębie nawierzchni do specjalnego opracowania placu, zamiennie z wprowadzeniem zapisu obligującego do utworzenia w jej obrębie placu o określonej minimalnej powierzchni;
- 54) wykonania analizy zagospodarowania placu od strony ulicy Jedności Narodowej poza granicami opracowywanego planu miejscowego;
- 55) wprowadzenia jednej z następujących regulacji dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy (długość 48 m) od strony ulicy Jedności Narodowej:
- a) linii obowiązującej na długości co najmniej 35 m, z prawem wyłącznie do równoległego wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany;
 - b) linii obowiązującej na całej długości obecnej linii nieprzekraczalnej, z prawem wyłącznie do równoległego wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany, z wymogiem realizacji co najmniej 35 metrów ściany zewnętrznej,
 - c) linii nieprzekraczalnej, z prawem wyłącznie do równoległego wycofania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany, obowiązku realizacji co najmniej 35 metrów ściany zewnętrznej;
- 56) przywrócenia obiektu szczególnego ujętego w dotychczas obowiązującym planie w sąsiedztwie terenu 1KDS lub wprowadzenie go na terenie 1KDS;
- 57) wprowadzenia ustalenia: w świetle drugiej lub trzeciej kondygnacji nadziemnej od strony ulicy Jedności Narodowej obowiązuje akcent architektoniczny wyróżniający się formą i materiałem;
- 58) wprowadzenia ustalenia: na powierzchni elewacji od strony ulicy Jedności Narodowej obowiązuje zieleń w formie ogrodu wertykalnego o szerokości nie mniejszej niż 5 m i powierzchni nie mniejszej niż 100 m², przy czym bez uwzględniania elewacji powyżej 25 m n.p.t.;
- 59) zastąpienia wytyczonego wzdłuż Kanału Miejskiego ciągu pieszo-rowerowego ciągiem pieszym;
- 60) określenia terenu ciągu pieszo-rowerowego jako obszaru nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 61) nałożenia obowiązku zapewnienia wejść do co najmniej czterech lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony Kanału;

- 62) zastąpienie ustalenia „(...) oraz ciągiem pieszym wzdłuż zabudowy po północno-wschodniej stronie poza obszarem planu” zapisem „oraz ciągiem pieszym biegnącym wzdłuż północno-wschodniej strony zabudowy graniczącej od południowego wschodu z obszarem planu”;
- 63) wprowadzenia ustalenia: w świetle drugiej lub trzeciej kondygnacji nadziemnej od strony Kanału Miejskiego obowiązuje akcent architektoniczny wyróżniający się formą i materiałem;
- 64) rozważenia wycofania nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowo-wschodniej – celem poszerzenia pasa zieleni z obecnych 3,7 m do ok. 8 m;
- 65) wprowadzenia ustaleń w scenariuszu dopuszczenia miejsc postojowych dla samochodów w przypadku wycofania ściany zewnętrznej budynku w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy w powstałej przestrzeni:
- a) od strony ulicy Jedności Narodowej oraz południowo-wschodniej: dopuszcza się parking terenowy otwarty w przestrzeni objętej równoległym wycofaniem od nieprzekraczalnej linii zabudowy zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany co najmniej na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku, przy czym obowiązują naprzemiennie co najwyżej dwa miejsca postojowe oraz drzewo w glebie, z nawierzchnią przepuszczalną zapewniającą naturalną vegetację, infiltrację wód opadowych i stały przyrost w promieniu co najmniej 1,5 m od jego pnia,
 - b) od strony Kanału Miejskiego nie dopuszczenie miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) od strony terenu 1KDS:
 - skorelowanie z ustaleniami dla terenu 1KDS oraz ze strefą dostaw dla przeznaczenia terenu handel detaliczny małopowierzchniowy B,
 - wyłącznie równoległe, wszystkie kondygnacje nadziemne, z góry określony zasięg (np. nie mniej niż 5 m i nie więcej niż 10 m),
 - szpaler drzew na całej długości wycofania,
 - albo nie dopuszczenie miejsc postojowych dla samochodów;
- 66) rozważenia zakazania ruchu samochodowego od strony Kanału Miejskiego oraz nałożenia obowiązku ciągłości ogrodu wertykalnego z zielonym dachem;
- 67) wątpliwości poprawności zapisu „obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania, na obszarze wskazanym na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4”;
- 68) dodania do zapisu „obowiązuje niezbędny dojazd do terenu 1MW-U” warunek „wyłącznie w świetle nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 1KDS”;
- 69) dodanie do ustalenia „obowiązuje zieleń spełniająca ustalenia, o których mowa w §12 pkt. 6” o minimalną powierzchnię wspomnianej zieleni;
- 70) wykonania, w przypadku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, analizy wpływu planowanej dominanty na krajobraz obszaru śródmiejskiego oraz wizualizacji dopuszczalnych jej form;
- 71) stwierdzenia nieprawdziwości zapisów znajdujących się na stronie 19 prognozy oddziaływania na środowisko i dotyczących:
- a) obowiązku zagospodarowania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią,
 - b) obowiązku zachowania wybranych zadrzewień i założeń zieleni, w stosunku do zapisów w projekcie planu;
2. osobę fizyczną, mailem z dnia 25 października 2021 w sprawie dotyczącej uwzględnienia w treści planu zmiany osnowy wysokościowej wynikającej ze zmiany układu odniesienia z KRONSZTADT na AMSTERDAM w par. 15 ust.3 lit. 5) i 6) na 116,95 (uprzednio 116,80).

Uzasadnienie nie uwzględnionych uwag:

Dotyczy ust.1 pkt. 1

Włączenie w obszar planu kolejnych nieruchomości, a co za tym idzie zmiana granic opracowania planu miejscowego wymaga przystąpienia do odrębnego planu miejscowego. Uwaga ta, nie dotyczy więc ustaleń projektu planu, który został przedłożony do publicznego wglądu i dla którego zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbierano uwagi.

Dotyczy ust.1 pkt. 2

Wprowadzenie do techniki rzędnych terenu z dokładnością do 0,01 m jako poziomu 0 dla wszelkiego zagospodarowania w projekcie planu, stanowi zbytnią ingerencję z uwagi na możliwość znacznego ograniczenia swobody projektowej oraz wystąpienia utrudnień w realizacji docelowej zabudowy.

Dotyczy ust.1 pkt. 3

Rozwiązania postulowane w uwadze cechuje szczegółowość nieadekwatna do skali i zakresu opracowania, właściwa dla projektu budowlanego, bez wskazania uzasadnienia dla zastosowania opisanych ograniczeń. Wyjątek stanowi zakaz realizacji schodów prowadzących do budynków i pochylni, motywowany wdrożeniem filozofii planowania uniwersalnego – wciąż jest to jednak zapis restrykcyjny, wykluczający wskazane rozwiązania w całości, niezależnie od kontekstu, warunków technicznych, oraz charakteru przewidywanego użytkowania.

Dotyczy ust.1 pkt. 4

Wprowadzanie zapisu warunkującego grubość zielonego dachu na etapie planu miejscowego, bez wstępnego projektu budowlanego oraz związanych z nim obliczeń, mogłoby skutkować trudnymi do dokładnego przewidzenia ograniczeniami technicznymi w zakresie konstrukcji budynku.

Dotyczy ust.1 pkt. 5

Przedstawiona propozycja zapisu stanowi zbytnią szczegółowość, nieadekwatną do zakresu planu miejscowego, oraz brak możliwości przewidzenia na tym etapie wpływu postulowanego rozwiązania na możliwość bezproblemowego użytkowania planowanego budynku.

Dotyczy ust.1 pkt. 6

Wskaźniki dotyczące liczby miejsc postojowych zostały określone zgodnie z zasadami obowiązującymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. Jest to nadrzędny dokument planistyczny, którego zapisy znajdują odniesienie w ustaleniach planu miejscowego. Obszar opracowania projektu planu miejscowego zgodnie ze *Studium...* znajduje się w strefie centralnej dostępności komunikacyjnej miasta, dla której zostały określone ramy wskaźników parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu, uwzględniając również odpowiednią jednostkę odniesienia. Na tej podstawie, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania oraz dostęp obszaru opracowania do komunikacji publicznej, zostały ustalone niezbędne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów.

Dotyczy ust.1 pkt. 7

Szczegółowe określenie wskaźnika, nie jest zasadne na etapie przygotowywania planu miejscowego. Ocena i wskazanie konkretnych wartości wskaźników dla odprowadzania wód opadowych powinno nastąpić w momencie przygotowania projektu budowlanego budynku.

Dotyczy ust.1 pkt. 8

Przeznaczenia obecne w projekcie planu cechuje niewielka uciążliwość dla otoczenia, możliwość współistnienia w obrębie jednego budynku, a także zbliżony charakter. Ponadto, dla przedmiotowego terenu obowiązuje już plan zagospodarowania przestrzennego – ograniczenie aktualnego zakresu przeznaczeń mogłoby skutkować szkodą właścicieli nieruchomości, zaś przypisanie ich nie tylko do części budynku, ale i konkretnych powierzchni, kierunków oraz kondygnacji mogłoby wpłynąć negatywnie na przyszłą funkcjonalność obiektu.

Dotyczy ust.1 pkt. 9 – 12

Wykreślenie wymienionych w uwadze przeznaczeń nie znajduje uzasadnienia i ogranicza swobodę zagospodarowania zapewnianą przez już obowiązujący plan miejscowy – zaś całkowite uwzględnienie proponowanych zapisów regulujących dopuszczenie przeznaczenia handel małopowierzchniowy B nie jest możliwe, z uwagi na zbytnią szczegółowość, której wprowadzenie na tym etapie może się odbić negatywnie na projekcie. Także dokładność pozostałych proponowanych zapisów jest nieadekwatna dla planu miejscowego – parametry materiałów, czy wymiary i maksymalna powierzchnia konkretnej funkcji są możliwe do oceny dopiero na etapie projektu budowlanego. W regulacjach planu miejscowego określa się wyłącznie zasady zagospodarowania – w tym przypadku formę organizowania

przestrzeni oraz stronę dojazdu rozumianego jako przekroczenie przez pojazd samochodowy linii rozgraniczającej usytuowanej pomiędzy terenami.

Dotyczy ust.1 pkt. 13

Ograniczenia w zakresie odległości usytuowania miejsc postojowych dla samochodów od ścian budynków są zawarte w stosownych przepisach budowlanych.

Dotyczy ust.1 pkt. 14

Przeznaczenie „produkcja drobna” wiąże się z pewną uciążliwością związaną z funkcjonowaniem tego typu usług. Biorąc pod uwagę fakt, iż dopuszczone usługi będą zlokalizowane w budynku którego głównym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zostały dopuszczone te, których specyfika funkcjonowania będzie mniej uciążliwa dla mieszkańców. Nie wyklucza to jednak funkcjonowania wspomnianych w uwadze piekarni i lodziarni, a jedynie wytwarzania produktów w obszarze planu.

Dotyczy ust.1 pkt. 15

Zaproponowane w uwadze ograniczenia powierzchni poszczególnych usług, ze względu na szczegółowość i restrykcyjność nie znajdują wyjaśnienia – regulowanie powierzchni poszczególnych przeznaczeń w obrębie jednej kondygnacji bez nadzwyczajnego uzasadnienia znacząco ogranicza swobodę zagospodarowania.

Dotyczy ust.1 pkt. 16

Brak jest przesłanek do wprowadzenia takiego ograniczenia. Obecne w projekcie planu zapisy oraz docelowe wskaźniki dla planowanej zabudowy czynią realizację podobną do przywołanej w uwadze mało prawdopodobną, ponadto uzasadnienie wniesionej uwagi jest oparte na czysto subiektywnym poczuciu estetyki.

Dotyczy ust.1 pkt. 17

Brak jest przeciwwskazań dla lokalizacji wspomnianych w uwadze przeznaczeń.

Dotyczy ust.1 pkt. 18 – 25

Dokładność proponowanych zapisów oraz ich wzajemnych zależności jest zbyt szczegółowa dla planu miejscowego – wskazane rozwiązania dotyczą wysokości poszczególnych elementów budynku, programu funkcjonalnego jego wnętrza, oraz kształtowania elewacji w zakresie nie tylko proponowanych materiałów, ale i proporcji ich stosowania. Ich uwzględnienie mogłoby być zasadne w momencie uwzględnienia konkretnego projektu architektonicznego – budowlanego budynku, lecz w sytuacji jego braku wprowadzenie proponowanych restrykcji bez wypracowania pełnej koncepcji, mogłoby się odbić negatywnie na jakości przyszłej zabudowy. Ponadto zaproponowane rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne oparte są na czysto subiektywnym poczuciu estetyki.

Warto także zwrócić uwagę, iż art. 15 ust. 3 pkt. 8 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wymienia „[...] kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów” jako fakultatywne elementy możliwe do określenia – brak jednak wzmianki o doborze materiałów budowlanych i określeniu ich specyfikacji technicznej.

Dotyczy ust.1 pkt. 26

Art. 15 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* kategoryzuje określenie kolorystyki obiektów budowlanych jako działanie fakultatywne – przy czym ustawa nie wskazuje konkretnych sytuacji, w których następuje powinność lub obowiązek wprowadzenia takich zapisów. W przypadku obszaru planu oraz jego sąsiedztwa nie występuje sytuacja uzasadniająca wprowadzenie regulacji w tej kwestii – zwłaszcza w postaci zaproponowanego w uwadze precyzyjnego określenia wyłącznie dopuszczalnych kolorów.

Dotyczy ust.1 pkt. 27 – 38

Dokładność proponowanych zapisów oraz ich wzajemnych zależności jest zbyt szczegółowa dla planu miejscowego – wskazane rozwiązania dotyczą wysokości poszczególnych elementów budynku, rozmieszczenia instalacji i ograniczenia wymiarów ich osłon wraz z dodaniem wymogu odnośnie formy, programu funkcjonalnego wnętrza budynku, oraz kształtowania elewacji w zakresie nie tylko proponowanych materiałów, ale i proporcji ich stosowania. Ich uwzględnienie mogłoby być zasadne w momencie uwzględnienia konkretnego projektu architektonicznego – budowlanego budynku, lecz w sytuacji jego braku wprowadzenie proponowanych restrykcji bez wypracowania pełnej koncepcji, mogłoby się odbić negatywnie na jakości przyszłej zabudowy. Ponadto zaproponowane rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne oparte są na czysto subiektywnym poczuciu estetyki.

Uwzględnienie uwagi dotyczącej zagadnień związanych z instalacjami – mogłoby znacząco utrudnić realizację inwestycji. Warto także ponownie zwrócić uwagę, iż art. 15 ust. 3 pkt. 8 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wymienia „[...] kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów” jako fakultatywne elementy możliwe do określenia – brak jednak wzmianki o doborze materiałów budowlanych i określeniu ich specyfikacji technicznej.

Dotyczy ust.1 pkt. 39

Brak jest obiektywnych przesłanek dla ograniczenia możliwych rozwiązań konstrukcyjnych w tej kwestii.

Dotyczy ust.1 pkt. 40

Brak jest obiektywnych podstaw do zamieszczenia szczegółowego wymagania.

Dotyczy ust.1 pkt. 41

Z uwagi na niezgodność takiego rozwiązania z definicją zawartą w §3, pkt. 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dotyczącego *warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065). Nie istnieje żadna podstawa ku wyłączeniu odpowiednio pomniejszonej powierzchni zielonych dachów, spełniających zawarte we wskazanej definicji warunki, z bilansu powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Dotyczy ust.1 pkt. 42

Zapis dotyczący szczególnych wymagań architektonicznych ma charakter intencyjny i wskazuje, że opracowanie elewacji danego budynku powinno zostać potraktowane w sposób zapewniający jej wysokie walory architektoniczne. Zaproponowane w uwadze szczegółowe wytyczne dotyczące sposobu opracowania elewacji, w tym zastosowanych materiałów, kolorystyki czy też podziałów architektonicznych nie muszą gwarantować, że budynek będzie cechować się wysokimi walorami architektonicznymi. Subiektywny odbiór oraz odczucie estetyki nie mogą wymuszać konkretnych rozwiązań. Należy mieć także na uwadze, iż plany miejscowe sporządzane są na dłuższy okres czasu. Niekiedy realizacja zabudowy z planu następuje po kilku latach od momentu uchwalenia planu. Zapisy muszą być więc na tyle elastyczne, aby nie uniemożliwiały realizacji inwestycji przy zmieniających się trendach i możliwościach technicznych.

Dotyczy ust.1 pkt. 43

Nie uznano sformułowania zawartego w projekcie za mylące.

Dotyczy ust.1 pkt. 44

Zapisy obecne w projekcie planu miejscowego we właściwy sposób ograniczają możliwość realizacji brył niezgodnych z zamierzeniami zawartymi w uchwale.

Dotyczy ust.1 pkt. 45

Uregulowanie udziału zieleni wysokiej za pomocą zapisu dotyczącego liczby drzew wymagałoby przybliżonego określenia składu gatunkowego lub minimalnej wysokości, a także znajomości projektu zagospodarowania zieleni tego terenu by uzyskać efekt zbliżony do wskaźnika procentowego. Obecny zapis jest więc wystarczający.

Dotyczy ust.1 pkt. 46

Pełne sformułowanie wskazuje na wyliczenie, czyli odpowiada użyciu spójnika „i”.

Dotyczy ust.1 pkt. 47

Zapis jest zbyt szczegółowy pod względem wymagań, jednocześnie zaś nie ma wpływu na jakość zagospodarowania stref zieleni z uwagi na brak zdefiniowania kompozycji ogrodowej w sposób inny niż jej minimalna powierzchnia, wysokość, i generalny typ roślin możliwych do uwzględnienia.

Dotyczy ust.1 pkt. 48

Brak jest sprzeczności między lokalizacją ogródka gastronomicznego, a zachowaniem wskazanego udziału powierzchni nawierzchni ziemnej zapewniającej naturalną vegetację. Wskazane strefy zieleni poprzez procentowy udział mogą w obszarze ogródka gastronomicznego zostać utwardzone w zależności od potrzeb.

Dotyczy ust.1 pkt. 49

Zapisy dotyczące central wentylacyjnych oraz innych elementów podziemnych parkingu jako obowiązkowe do usytuowania w bryle budynku wydają się być zbyt restrykcyjne, biorąc pod uwagę, iż parking podziemny jest dopuszczony. Ze względów technicznych nie można ingerować w tego typu ustalenia, gdyż mogłoby to się przyczynić do niemożliwości zrealizowania inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy, zgodnie z wyrokami sądowymi, nie może wskazywać szczegółowo miejsca zjazdu z drogi publicznej (dojazdu do parkingu). Zjazdy z drogi publicznej do terenu każdorazowo uzgadnia zarządca drogi w ramach odrębnego postępowania administracyjnego.

Dotyczy ust.1 pkt. 50 – 52

Obecne zapisy projektu planu umożliwiają realizację przestrzeni o funkcji i elementach tożsamy z typowymi dla skwerów. Dalsze postulaty, dotyczące elementów dekoracyjnych tj. kompozycja ogrodowa są zbyt szczegółowe w stosunku do skali opracowania, nie posiadając jednocześnie uzasadnienia takiego jak, przykładowo, nawiązanie do obiektu szczególnego już istniejącego w otoczeniu. Ponadto, wariant odnoszący się do stworzenia terenu urzeźbionego może stanowić rozwiązanie niepraktyczne, z uwagi na położenie wspomnianej nawierzchni w przestrzeni potencjalnie stanowiącej główną komunikację dla planowanego budynku.

Przywołana w uwadze przestrzeń nie pełni w kompozycji urbanistycznej roli, wymagającej wprowadzenia obowiązku tego typu akcentu. Jednocześnie wydanie polecenia innemu wydziałowi nie stanowi zakresu merytorycznego jakiego powinny podlegać uwagi do projektu planu zgodnie z art. 18 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dotyczy ust.1 pkt. 53 – 54

Zawarte w projekcie planu wytyczne dotyczące nawierzchni specjalnego opracowania są wystarczające dla uzyskania zagospodarowania opisanego w uwadze, zwłaszcza zważywszy na treść punktu nr 50, według którego wnioskowane jest także powstanie, w obrębie przedmiotowej strefy, skweru. Wprowadzenie dalszych zapisów, egzekwujących przeznaczenie konkretnej przestrzeni w obrębie strefy pod plac i pod skwer jest nieuzasadnione zważywszy zarówno na powyższe, jak i powierzchnię przedmiotowego obszaru oraz skalę i dokładność opracowania, dla którego wniesiono niniejszą uwagę.

Obszar od strony ulicy Jedności Narodowej, znajduje się poza granicami planu. Sporządzenie analizy zasadności lokalizacji pawilonu w tym obszarze wykracza poza zakres planu miejscowego. Uwaga ta, nie dotyczy więc ustaleń projektu planu, który został przedłożony do publicznego wglądu i dla którego zgodnie z art. 18 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zbierano uwagi.

Dotyczy ust.1 pkt. 55

Istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od strony ul. Jedności Narodowej nie wymaga zmiany według żadnego z wariantów zaproponowanych w uwadze. Wyznaczenie co najmniej 35-metrowego odcinka linii obowiązującej na tle istniejących linii stanowiłoby de facto określenie lokalizacji budynku – zaś obowiązująca linia zabudowy stanowi przede wszystkim narzędzie do podtrzymywania spójności w zagospodarowanej przestrzeni, nie wyznaczania konturów pojedynczych planowanych budynków. Na podstawie analizy otoczenia nie stwierdzono uzasadnienia

dla wprowadzenia zapisu wymagającego realizacji wspomnianej ściany z zachowaniem określonej długości oraz tektoniki proponowanych w uwadze.

Dotyczy ust.1 pkt. 56 – 58

Elementy kompozycji architektoniczno – urbanistycznej, zastosowane w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Nr XII/256/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu*) nie znajdują potrzeby ponownego zastosowania w przedmiotowym projekcie planu. Zarówno obiekt szczególnie jak i zaproponowany akcent architektoniczny czy też ogród wertykalny w tym miejscu, wydaje się być nadmiernym i zbyt szczegółowym kształtowaniem elewacji. Ustalenia ww. obowiązującego planu zakładały, iż bryła budynku będzie niższa i zaakcentowanie najazdu od strony ul. Jedności Narodowej podkreślone zostanie elementem szczególnie elewacji. Obecny projekt zaś przenosi wartość punktowego zaakcentowania widoku, w dominantę architektoniczną. Kompozycja opierająca się więc na flankujących wjazd dwóch budynkach o wysokości 55 m, stanowi silny i spójny akcent architektoniczny.

Dotyczy ust.1 pkt. 59

Ujęty w projekcie planu przedmiotowy ciąg pełni funkcję łącznika i komunikacji wewnętrznej – mimo równoległego położenia, nie dubluje pod względem funkcji położonej przy Kanale Miejskim istniejącej trasy rowerowej. Dopuszczenie komunikacji rowerowej w tym miejscu ma na celu umożliwienie bezpośredniego dojazdu oraz manewrowania i parkowania pojazdu, przez co ryzyko dla pieszych nie ulega znacznemu zwiększeniu.

Dotyczy ust.1 pkt. 60

Wskazana przestrzeń nie jest wyeksponowana od strony zabudowy mieszkaniowej czy największego natężenia ruchu, i została zaprojektowana jako przede wszystkim komunikacyjna, z odgradzającymi strefami zieleni jako elementami kompozycji oraz separacji od innych przeznaczeń.

Dotyczy ust.1 pkt. 61

Uwaga ta nie odpowiada opracowaniu jakim jest plan miejscowy pod względem szczegółowości. Wymagany układ funkcjonalny ustalany jest na etapie opracowania projektu budowlanego, więc nadmierna precyzyjność w zapisach planu miejscowego dotycząca elementów poszczególnych kondygnacji mogłaby skutkować niepotrzebnymi problemami technicznymi oraz konstrukcyjnymi.

Dotyczy ust.1 pkt. 62

Nie uznano sformułowania zawartego w projekcie za mylące.

Dotyczy ust.1 pkt. 63

W projekcie planu, elewacja budynku eksponowana od strony Kanału Miejskiego została wyszczególniona poprzez zapisy, jako ta która powinna zostać opracowana w sposób szczególny. Ekspozycja w stronę Odry oraz jej Kanałów, pozwoli stworzyć budynek, którego *waterfront* stanie się ważnym urbanistycznie wyznacznikiem przestrzeni. W związku z powyższym, w zapisach planu, wyznaczony został obowiązek wyeksponowania budynku, tarasu widokowego, zielonej oraz przeszklonej ściany. Zaproponowane zapisy, stanowią już bardzo szczegółowe wymogi kompozycyjne. Wprowadzenie dodatkowo akcentu architektonicznego, nie gwarantuje atrakcyjności dyspozycji przestrzennych elewacji.

Dotyczy ust.1 pkt. 64

Przedmiotowy projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Z uwagi na stanowienie przez nieruchomość, objętą projektem planu, przedmiotu użytkowania wieczystego, zadbano o poszanowanie prawa własności i przyjęto wartości kompromisowe między interesem prywatnym a publicznym.

Dotyczy ust.1 pkt. 65 – 66

Proponowane zapisy są zbyt szczegółowe i wprowadzają nieuprawnione (nieuzasadnione potrzebą publiczną) ograniczenia na terenie prywatnym.

Dotyczy ust.1 pkt. 67

Konstrukcja przywołanego w uwadze zapisu nie pozostaje w żaden sposób w sprzeczności z treścią części graficznej projektu planu – odnosi się do niej bez implikacji na temat zasięgu.

Dotyczy ust.1 pkt. 68

Proponowany zapis jest zbyt szczegółowy. Regulacje planu miejscowego nie obejmują wyznaczania miejsc lokalizacji zjazdów. Zjazdy z drogi publicznej do terenu każdorazowo uzgadnia zarządca drogi w ramach odrębnego postępowania administracyjnego.

Dotyczy ust.1 pkt. 69

Zapis dotyczy parametru, który musi uwzględniać ewentualnie lokalizowana zieleń, nie obowiązku jej lokalizowania. Uwzględnienie w projekcie wartości wskazanej w uwadze wymaga wyboru konkretnych elementów retencji, co jest możliwe dopiero na etapie opracowania dokumentacji projektowej. W momencie opracowania jej, będzie możliwe szczegółowe określenie gospodarki wodami opadowymi, a co za tym idzie – powierzchniowego zapotrzebowania na zieleń spełniającą ustalenia, o których mowa w §12 pkt. 6 projektu planu.

Dotyczy ust.1 pkt. 70

Sugestia postępowania w przypadku ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu wykracza poza zakres planu miejscowego. Uwaga ta, nie dotyczy więc ustaleń projektu planu, który został przedłożony do publicznego wglądu i dla którego zgodnie z art. 18 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zbierano uwagi. Uwaga powinna odnosić się do treści projektu planu miejscowego, nie zaś opracowania dokumentu spoza jego zakresu.

Dotyczy ust.1 pkt. 71

Dokument, jakim jest *Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Stefana Jaracza i Mostu Warszawskiego we Wrocławiu*, została sporządzona na potrzeby projektu planu i stanowi opracowanie autorskie. Przedstawione w niej zalecenia i rekomendacje, nie stanowią obowiązku realizacji w planie miejscowym. Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (§3 pkt 22) poprzez teren biologicznie czynny – należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Interpretacja zapisu planu, że „na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny” nie wyklucza więc samej zieleni w terenie biologicznie czynnym – skoro zgodnie z definicją prawa, ma on zapewnić naturalną vegetację roślin.

W projekcie planu zostały wskazane strefy zieleni, w których zapisy nakładają obowiązek nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowe na 90% powierzchni tych stref oraz zieleń wysoką stanowiącą ich 50%. Obszary te, stanowią obecne przestrzenie, w których zieleń ta występuje. Zapis w *Prognozie oddziaływania na środowisko...* w którym stwierdzono, iż projekt mpzp zawiera obowiązek zachowania wybranych zadrzewień i założeń zieleni nie jest więc błędny. Działania inwestora w zakresie zachowania zieleni skorelowane będą ściśle z możliwościami technicznymi utrzymania istniejącej zieleni. Należy podkreślić, iż żaden element środowiska przyrodniczego obszaru mpzp nie zawierał zieleni wysokiej, która powinna zostać wskazana jednostkowo do ochrony.

Dotyczy ust.2

W treści projektu planu - §15 ust. 2 pkt. 5 i 6 została wyznaczona osnowa wysokościowa dla rzędnej terenu od której liczona jest wysokość budynku. W układzie odniesienia Kronsztad wartość

ta, wyznaczona z centralnego punktu terenu 1MW-U wynosiła 116,8 m n.p.m. Po zmianie układu odniesienia na Amsterdam, wartość ta wyznaczona w tym samym miejscu, zmieniała się na 116,9 m n.p.m i tak została zapisana w tekście uchwały.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

a także wnioski wynikające z analiz: komunikacyjnej, ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

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

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.