

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Międzyleskiej i Gazowej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVII/1349/18 z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Międzyleskiej i Gazowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 186).

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 45 ha położony jest w południowo-wschodniej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Tarnogaj. Ograniczony jest on od wschodu linią kolejową biegnącą w kierunku Strzelina, od południa ulicą Gazową, od zachodu ulicą Ziębicką natomiast od północy ulicą ks. Czesława Klimasa i Parkiem Tarnogajskim. Bezpośrednie otoczenie planu stanowią tereny zainwestowane o funkcji przemysłowo-usługowej, są to głównie obiekty produkcyjne oraz składy i magazyny. Położenie planu charakteryzuje bliskie sąsiedztwo od obwodnicy śródmiejskiej - al. Armii Krajowej. Układ komunikacyjny opiera się na istniejących ulicach: Gazowej, Ziębickiej, Tarnogajskiej, Międzyleskiej, Skibińskiego i Krakowskiej. Dostęp do transportu zbiorowego zapewniają ulice: Tarnogajska oraz Gazowa. Odbywa się na nich ruch autobusowy, na ul. Tarnogajskiej dodatkowo ruch tramwajowy. W obszarze przedmiotowego projektu planu zlokalizowana jest pętla tramwajowa w rejonie ulicy Gazowej.

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 D4 – Tarnogaj, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

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 wprowadzenie nowych regulacji przestrzennych, które pozwolą na realizację inwestycji mieszkaniowych na terenach poprzemysłowych, a także pozwolą na zachowanie charakteru oraz układu urbanistycznego Osiedla Gazowników oraz obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, wprowadzono we wschodniej części planu - nowy układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Kompozycja nowej zabudowy oparta jest na wewnętrznym placu powiązanim zielonym korytarzem z ulicą Gazową oraz Parkiem Tarnogajskim. Obsługa komunikacyjna została wyznaczona w oparciu o wyznaczoną drogę publiczną klasy dojazdowej, która tworzy pętlę na przedmiotowym terenie. W planie wyznaczono obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy zostały wyznaczone w rejonie wewnętrznego placu, który w przyszłości będzie obudowany nowymi budynkami mieszkalnymi z usługami w parterach od jego strony, w rejonie skrzyżowania ulicy Międzyleskiej z ulicą Gazową oraz na Osiedlu Gazowników. Dla podkreślenia planowanej kompozycji zostały wyznaczone dominanty w rejonie skrzyżowania ul. ks. Czesława Klimasa z ulicą Ziębicką, oraz skrzyżowania ulicy Międzyleskiej z ulicą Gazową. Dodatkowo dominanty zostały wyznaczone na terenie usługowo-mieszkaniowym – na osi ulicy Międzyleskiej oraz na budynku istniejącego Kościoła Rzymskokatolickiego pw. św. Stefana zlokalizowanym przy ulicy Gazowej.

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

W planie wyznaczono trzy tereny w liniach rozgraniczających, przeznaczone na zieleń oraz zieleń parkową – przy ulicy Gazowej, w rejonie kościoła, przy ulicy Ziębickiej oraz na Osiedlu Gazowników w rejonie ulicy ks. Czesława Klimasa. Ponadto dla każdego terenu osobno określono powierzchnię biologicznie czynną oraz osobno nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowe. Wyznaczono także strefy zieleni,

w których ustalono procentowy udział jaki musi stanowić nawierzchnia ziemna zapewniająca naturalną vegetację oraz nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego, trasy tramwajowe przebiegają w ulicy Tarnogajskiej i Alei Armii Krajowej. Najbliższe przystanki tramwajowe znajdują się przy ul. Gazowej oraz ul. Tarnogajskiej. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic ks. Czesława Klimasa, Gazowej oraz Tarnogajskiej.

W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu znajduje się w odległości około 0,5 km od Centrum Wrocławia. W obszarze planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie kursują linie autobusowe nr: 100, 124, 125, 136, 245, 325. Ważnym elementem w obsłudze transportu osobowego będzie zaplanowana rewitalizacja linii kolejowej zlokalizowanej we wschodniej części obszaru objętego planem - w celu przywrócenia przewozów pasażerskich.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.) oraz *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1326 z późn. zm.). Obszar planu 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 §7 pkt 2, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, określono tereny, które należą do: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w §8 oraz poprzez pozostałe zapisy i ustalenia graficzne. Na obszarze planu znajdują się fragmenty dwóch stanowisk archeologicznych nr 621 oraz nr 632 wraz ze strefami ochronnymi. W obszarze planu została wyznaczona granica strefy ochrony konserwatorskiej, która obejmuje historyczny zespół budynków mieszkalnych pracowników gazowni wpisany do rejestru zabytków oraz granica obszaru w ewidencji zabytków. Ponadto na rysunku planu została wyznaczona granica istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §15.

Plan 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. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną i ciepłowniczą na obszarze projektu planu. W treści §16 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, ustalając odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe.

Dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych systemów grzewczych oraz zaopatrzenie w energię m.in. z odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że projekt planu zawiera odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę 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 celów publicznych.

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 lipca 2018 r. do dnia 17 sierpnia 2018 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,
- 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 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 oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od 16 kwietnia 2021 r. do dnia 7 maja 2021 r. i zbieraniu uwag do planu w terminie do dnia 21 maja 2021 r.,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od 16 października 2021 r. do dnia 02 listopada 2021 r. i zbieraniu uwag do planu w terminie do dnia 16 listopada 2021 r.
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwających wyłożeń, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu złożono osiem wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzonych przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 1970/19 z dnia 31 października 2019 r. Wnioski dotyczyły m.in.: przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wysokości budynków, wskaźników zabudowy czy dopuszczenia usług.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie **pierwszego wyłożenia** do publicznego wglądu, wniesiono 7 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 5405/21 z dnia 10 czerwca 2021 r.

Poniżej przedstawiono nieuwzględnione uwagi złożone przez:

- 1) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 10 maja 2021 r., dotyczącą działek nr 28/24 i 55/1 AM-7 obręb Tarnogaj w sprawie zmiany przeznaczenia terenu planowanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na teren zieleni parkowej wraz z przykładowym projektem możliwej jego realizacji;
- 2) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 19 maja 2021 r., dotyczącą terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 2MW-U i 3MW-U w sprawie zwiększenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla nowych budynków do jednego miejsca na mieszkanie oraz zmniejszenia wysokości nowych budynków;

- 3) Lech-Pol Invest Company Sp. z o.o. Sp. komandytowa, pismem w dniu 20 maja 2021 r., dotyczącą działek nr 4/6 i 4/7 AM-6 obręb Tarnogaj w zakresie dotyczącym wprowadzenia zapisu w paragrafie 48 ust. 2 pkt 3, że podany wymiar pionowy nie dotyczy dominanty;
- 4) ARA Nieruchomości GRASS Sp. z o.o. Sp. komandytowa, pismem w dniu 21 maja 2021 r., dotyczącą działki nr 6/5 AM-8 obręb Tarnogaj w zakresie dotyczącym wprowadzenia w projekcie planu definicji określenia wskaźnika intensywności zabudowy liczonego jako suma wszystkich kondygnacji brutto naziemnych;
- 5) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 21 maja 2021 r., dotyczącą zabytkowego osiedla gazowników zlokalizowanego na osiedlu Tarnogaj w zakresie dotyczącym:
 - a) wyrysowania na planie w formie obowiązującej linii zabudowy oryginalnej zabudowy w układzie grzebieniowym, z dachami spadzistymi o kącie nachylenia 45-55 stopni, z dopuszczeniem przekroczenia jej przez parterowe rozbudowy,
 - b) dopuszczenia możliwości rozbudowy dachami płaskimi w głąb działek, wzdłuż całej szerokości działki,
 - c) wyznaczenia linii możliwej rozbudowy na całej szerokości działki i długości maksymalnej ok. 5-6 metrów licząc od ściany zewnętrznej od strony podwórza części równoległej do drogi budynkiem parterowym o wysokości gzymsu nie przekraczającej wysokości okapu historycznej części,
 - d) dopisania ogrodów zimowych oraz oranżerii jako obiektów, które mogą wykroczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - e) dopuszczenia dla terenu 8MN i innych, lokalizacji garaży lub zabudowy gospodarczej w zachodniej części działki tak jak w obrębie 3MN,
 - f) wprowadzenia nakazu pokrycia dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej czerwieni;
- 6) B2 Architekci, pismem w dniu 21 maja 2021 r., dotyczącą działek nr: 4/8, 4/10, 4/12, 4/13, 4/20 i 4/21 AM-8 obręb Tarnogaj w sprawie:
 - a) zmiany przeznaczenia działek 4/8, 4/10, 4/20, i 4/21 wyłącznie na pozostawienie ich jako droga dojazdowa do obsługi przylegających do niej nieruchomości, bez wprowadzania ruchu okrężnego,
 - b) zwiększenia udziału dopuszczalnej powierzchni zabudowy dla terenu 11MW-U do 55%, natomiast dla terenu 12MW-U do 60%.

Nieuwzględnienie uwag wynika z przedstawionych poniżej powodów:

Dotyczy pkt 1:

Działki o nr 28/24 i 55/1 AM7 obręb Tarnogaj obecnie są zabudowane budynkami o bardzo niskim standardzie architektonicznym oraz będącymi w złym stanie technicznym. Zapisy przedmiotowego projektu planu zakładają możliwość powstania na w/w działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która była planowana na tym terenie jeszcze na początku XX w i jest widoczna na planach zabudowy z 1930 r. Granice tego zabytkowego zespołu mieszkalnego stanowią: ul. Ziębicza – od zachodu, ul. ks. Czesława Klimasa – od północy, ul. Tarnogajska – od wschodu oraz ul. Gazowa – od południa. Wyznaczony obszar w/w ulicami ma kształt prostokąta o powierzchni ok. 11 ha. Założeniem kompozycyjnym tego układu urbanistycznego było równoległe rozlokowanie zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej z przydomowymi ogródkami, otoczonej wokół wyższymi budynkami. Projekt planu częściowo uwzględnia historyczne założenia urbanistyczne dla tego obszaru planując nową, wyższą zabudowę od strony ul. ks. Czesława Klimasa. Natomiast od strony ulicy Gazowej, w miejscach gdzie także była planowana zabudowa w poprzednim wieku, tereny zostały przeznaczone pod zielen parkową.

Dotyczy pkt 2:

Wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych został określony w odniesieniu do istniejących uwarunkowań występujących na przedmiotowym obszarze. Jednym z czynników, który miał decydujący wpływ przy określaniu tego wskaźnika, była dostępność przystanków komunikacji publicznej – tramwajowej oraz autobusowej. Obecnie dostęp do transportu zbiorowego zapewniają ulice: Tarnogajska oraz Gazowa. Odbyna się na nich ruch autobusowy, a na ul. Tarnogajskiej, do

której przylega pętla tramwajowa, dodatkowo ruch tramwajowy. Analiza dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej wskazuje, że znaczna część obszaru planu znajduje się w 7,5 minutowej strefie dojazdu.

Wysokość zabudowy na terenach 2MW-U oraz 3MW-U została określona w oparciu o historyczne założenia urbanistyczne sformułowane dla całego Osiedla Gazowników już w latach trzydziestych ubiegłego wieku. Założeniem kompozycyjnym był układ niskiej zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej z przydomowymi ogródkami, otoczonej wyższą zabudową. Należy podkreślić, że przebieg linii zabudowy oraz parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów na przedmiotowym obszarze zostały określone w oparciu o wnioski złożone przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który także uzgodnił projekt planu przed jego wyłożeniem do publicznego wglądu.

Dotyczy pkt 3:

Zaproponowana zmiana zapisu w paragrafie 48 ust. 2 pkt 3, by podany wymiar pionowy nie dotyczył dominanty nie byłaby zgodna z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, które określają dopuszczalną wysokość dla poszczególnych obszarów. Określenie maksymalnej wysokości zabudowy w planie miejscowym jest ustaleniem obligatoryjnym. *Studium (...)* reguluje płaszczyznę wysokościową dla wyznaczonego obszaru wskaźnikowego W4 został określony na poziomie 18 m. Ewentualne przekroczenie tego wskaźnika, poza przypadkami kształtowania dominant kompozycyjnych (...), jest możliwe w strefach styków wyznaczonych pomiędzy różnymi obszarami wskaźnikowymi. Wówczas należy dostosować wymiar do wymiaru budynków po drugiej stronie styku, gdzie wyznaczono obszar wskaźnikowy wyższej zabudowy.

Dotyczy pkt 4:

Zaproponowana w uwadze zmiana definicji wskaźnika intensywności zabudowy liczonego jako suma wszystkich kondygnacji brutto naziemnych nie uwzględnia kondygnacji podziemnych, przeznaczanych głównie na parkingi podziemne. Definicja w/w wskaźnika zawarta jest w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z jej brzmieniem wskaźnik ten dotyczy powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciach nadzorczych Wojewody Dolnośląskiego.

Dotyczy pkt 5:

Ustalenia dotyczące przebiegu linii zabudowy oraz parametrów zabudowy, w tym m.in. wysokości zabudowy czy układu połączeń dachowych w przedmiotowym projekcie planu, zostały określone w oparciu o historyczne założenia urbanistyczne sformułowane dla osiedla Tarnogaj już w latach trzydziestych ubiegłego wieku. Obszar zabytkowego Osiedla Gazowników zlokalizowany na osiedlu Tarnogaj objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, a część istniejącej zabudowy tego osiedla znajduje się w rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków. Wytyczne dotyczące parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów zostały przedstawione we wnioskach złożonych przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który także uzgodnił projekt planu przed jego wyłożeniem do publicznego wglądu. Wszystkie realizacje nowej zabudowy oraz prace budowlane przeprowadzane dla istniejącej zabudowy, a w szczególności obiektów zabytkowych, będą podlegały odpowiednim uzgodnieniom z konserwatorem zabytków. Uzgodnienia te dotyczyć będą także materiałów wykończeniowych pokrycia dachu czy elewacji budynków.

Dotyczy pkt 6:

Publiczna ulica klasy dojazdowej oznaczona w projekcie planu symbolem 5KDD została wyznaczona w sposób zapewniający optymalną obsługę wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zaplanowaną w przedmiotowym projekcie planu pomiędzy ulicą Międzyleską, a terenami kolejowymi. Pętlowy przebieg tej ulicy zapewnia możliwość połączenia wszystkich przyszłych części osiedla bez konieczności korzystania z ulicy Międzyleskiej, tak jak byłoby w przypadku funkcjonowania dwóch ulic niezależnych. Zaproponowany układ drogowy pozwala na zaplanowanie płynnej organizacji ruchu oraz zapewnia większe bezpieczeństwo przyszłym mieszkańcom nowego osiedla.

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy określona w Studium (...) dla obszaru wskaźnikowego P10, w którym zlokalizowany jest obszar przedmiotowego projektu planu, została ustalona na poziomie 35%. Natomiast w projekcie przedmiotowego planu udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej został określony na terenie 11MW-U na poziomie 40% i 45% (w wydzielaniu wewnętrznym A), natomiast na terenie 12MW-U na poziomie 35%. Z uwagi na wyższą wartość tego wskaźnika ustaloną w projekcie planu w stosunku do zaleceń Studium (...) nie jest wskazane zwiększanie go do poziomu aż 55% i 60%.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie **drugiego wyłożenia** do publicznego wglądu, wniesiono 131 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 6608/21 z dnia 07 grudnia 2021 r.

Poniżej przedstawiono nieuwzględnione uwagi złożone przez:

- 1) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 19 października 2021 r., w sprawie:
 - a) sprzeciwu wobec przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkalną,
 - b) przeznaczenia 1/3 terenu na usługi, których brak np. supermarket typu Lidl, Biedronka,
 - c) przeznaczenia terenów od strony torów na zalesienie i na park, który łączyłby się z Parkiem Tarnogajskim,
 - d) przeznaczenia terenów na budynki mieszkalne max do 4 piętra,
 - e) wskazania, żeby miejsca parkingowe i postojowe były w przeliczeniu na mieszkanie - 1,5 miejsca,
 - f) parku przy ul. Bogdeina, który skróciłby dojazd do parku zgodnie z załącznikiem mapowym;
- 2) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 21 października 2021 r., w sprawie:
 - a) sprzeciwu wobec wybudowania nowego osiedla mieszkaniowego przy ul. Międzyzleskiej i Bogedaina,
 - b) przewidywanych podtopień garaży podziemnych i chodników z tyłu nowej zabudowy,
 - c) braku zapewnienia równoległej inwestycji dotyczącej odprowadzenia deszczówki,
 - d) braku terenu pod obiekt handlowy,
 - e) braku dywersyfikacji usługowej dla funkcjonowania osiedla (supermarket spożywczy/przedszkole/boisko do gry/obiekt sportowo-rekreacyjny itp.);
- 3) 80 osób fizycznych, 77 jednobrzmiącymi pismami: 1 osoba fizyczna w dniu 27 października 2021 r., 1 osobę fizyczną w dniu 03 listopada 2021 r., 3 osoby fizyczne w dniu 06 listopada 2021 r., 4 osoby fizyczne w dniu 07 listopada 2021 r., 6 osób fizycznych w dniu 08 listopada 2021 r., 4 osoby fizyczne w dniu 09 listopada 2021 r., 6 osób fizycznych w dniu 10 listopada 2021 r., 8 osób fizycznych w dniu 11 listopada 2021 r., 4 osoby fizyczne w dniu 12 listopada 2021 r., 1 osobę fizyczną w dniu 13 listopada 2021 r., 1 osobę fizyczną w dniu 14 listopada 2021 r., 16 osób fizycznych w dniu 15 listopada 2021 r., 25 osób fizycznych w dniu 16 listopada 2021 r., w sprawie:
 - a) dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m dla terenów 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U,
 - b) ustalenia dla terenów: 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U poniższych wartości:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki – 35%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%,
 - nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych – minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
 - c) wydzielania stref zieleni dla terenów: 11MW-U, 12MW-U, na wzór stref określonych dla terenów 7MW-U i 9MW-U oraz ustalenia w nich nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, która musi stanowić co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - d) utrzymania ciągu pieszo rowerowego 1KDPR i 2KDPR,

- e) korekty przebiegu 5KDD na obszarze styku z 1KK, polegającej na cofnięciu planowanej drogi w głąb obszaru 12MW-U i wyznaczenie nowego ciągu 3KDPR, który połączy się z 1KDPR i 2KDPR,
 - f) wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej szerokości minimum 15 m z podwójnym szpalerem drzew na całej długości stycznej do linii kolejowej terenu 1KK, tak jak przewidziano to w południowej części obszaru 13MW-U stycznego do 1KK;
- 4) 2 osoby fizyczne, dwoma jednobrzmiącymi pismami: 1 osoba fizyczna w dniu 15 listopada 2021 r. i druga osoba fizyczna w dniu 16 listopada 2021 r. w zakresie:
- a) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych 1MN, 5MN, 6MN, 7MN z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren mieszkaniowo usługowy na wzór zaleceń z obszaru 1MW-U,
 - b) zmiany maksymalnego wymiaru pionowego budynku z 18 m na 30 m dla terenów 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U;
- 5) 40 osób fizycznych, 39 jednobrzmiącymi pismami: 9 osób fizycznych w dniu 04 listopada 2021 r., 3 osoby fizyczne w dniu 05 listopada 2021 r., 1 osoba fizyczna w dniu 06 listopada 2021 r., 1 osoba fizyczna w dniu 07 listopada 2021 r., 1 osoba fizyczna w dniu 08 listopada 2021 r., 1 osoba fizyczna w dniu 10 listopada 2021 r., 1 osoba fizyczna w dniu 11 listopada 2021 r., 5 osób fizycznych w dniu 13 listopada 2021 r., 1 osoba fizyczna w dniu 14 listopada 2021 r., 12 osób fizycznych w dniu 15 listopada 2021 r., 5 osób fizycznych w dniu 16 listopada 2021 r., w sprawie:
- a) dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m dla terenów 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U,
 - b) ustalenia dla terenów: 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U poniższych wartości:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki – 35%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%,
 - nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wydzielenia stref zieleni dla terenów: 11MW-U, 12MW-U, na wzór stref określonych dla terenów 7MW-U i 9MW-U oraz ustalenia w nich nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, która musi stanowić co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - d) utrzymania ciągu pieszo rowerowego 1KDPR i 2KDPR,
 - e) korekty przebiegu 5KDD na obszarze styku z 1KK, polegającej na cofnięciu planowanej drogi w głąb obszaru 12MW-U i wyznaczenie nowego ciągu 3KDPR, który połączy się z 1KDPR i 2KDPR,
 - f) wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej szerokości minimum 15 m z podwójnym szpalerem drzew na całej długości stycznej do linii kolejowej terenu 1KK, tak jak przewidziano to w południowej części obszaru 13MW-U stycznego do 1KK,
 - g) zmiany wskaźnika w § 15 pkt 2 ppkt b) projektu planu na wskaźnik 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 6) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 04 listopada 2021 r., w sprawie:
- a) dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m dla terenów 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U,
 - b) ustalenia dla terenów: 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U poniższych wartości:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki – 35%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%,
 - nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wydzielenia stref zieleni dla terenów: 11MW-U, 12MW-U, na wzór stref określonych dla terenów 7MW-U i 9MW-U oraz ustalenia w nich nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, która musi stanowić co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,

- d) utrzymania ciągu pieszo rowerowego 1KDPR i 2KDPR,
 - e) korekty przebiegu 5KDD na obszarze styku z 1KK, polegającej na cofnięciu planowanej drogi w głąb obszaru 12MW-U i wyznaczenie nowego ciągu 3KDPR, który połączy się z 1KDPR i 2KDPR,
 - f) wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej szerokości minimum 15 m z podwójnym szpalerem drzew na całej długości stycznej do linii kolejowej terenu 1KK, tak jak przewidziano to w południowej części obszaru 13MW-U stycznej do 1KK,
 - g) braku uzasadnienia do przyjęcia niskiego wskaźnika ilości miejsc postojowych w odniesieniu do zapisu w §15 pkt 2 ppkt b) projektu planu;
- 7) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, pismem w dniu 07 listopada 2021 r., w sprawie:
- a) ujednolicenia wskaźników: udziału powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego dla wszystkich terenów: 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U i 12MW-U oraz obniżenia tych wskaźników do następujących:
 - udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 30%,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) braku uzasadnienia do przyjęcia niskiego wskaźnika ilości miejsc postojowych w odniesieniu do zapisu w §15 pkt 2 ppkt b) projektu;
- 8) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 16 listopada 2021 r., w zakresie obszarów objętych projektem planu: 5U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, w sprawie:
- a) korekty planu w zakresie jego przeznaczenia mieszkaniowego, które zakłada powstanie nowego osiedla mieszkaniowego o skrajnie intensywniej zabudowie,
 - b) braku w projekcie przeznaczenia pod obiekt handlowo-usługowy typu supermarket,
 - c) braku obiektów sportowych (typu boisko/łodowisko/korty/bieżnia etc.) na terenie osiedla Tarnogaj,
 - d) krytycznego problemu z odpływem wód opadowych;
- 9) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 16 listopada 2021 r., w sprawie:
- a) przywrócenia oznaczenia stref zieleni wzdłuż ulic Ziębickiej, Gazowej, Tarnogajskiej i innych wzorując się na strefach wskazanych w projekcie MPZP przedstawionym w pierwszym wyłożeniu,
 - b) oznaczenia drzew znajdujących się w wymienionych powyżej strefach jako „do zachowania”,
 - c) oznaczenia drzew znajdujących się w południowej części obszaru 11MW-U i 1KDWPL jako „do zachowania”,
 - d) dokonania odpowiedniego przesunięcia (rozsunięcia) obszarów 9MW-U oraz 11MW-U tak aby istniejące drzewa (widoczne na podkładzie oraz istniejące w terenie w większej ilości niż na podkładzie) w osi północnej części projektowanej drogi 5KDD mogły zostać zachowane (oznaczyć „do zachowania”),
 - e) zaprojektowania zielonego skweru w północno-zachodniej części obszaru 12MW-U i wykorzystanie aktualnych walorów zieleni (skwer, drzewa) do jego budowy;
- 10) 2 osoby fizyczne, dwoma pismami w dniu 16 listopada 2021 r., w sprawie zmniejszenia wysokości zabudowy, tak aby budynki położone w przyszłości na obszarze 10MW-U i 11MW-U nie górowały ponad istniejącymi już naprzeciwko, po drugiej stronie ulicy Międzyleskiej, budynkami osiedla Lokum DiTrevi;
- 11) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 01 listopada 2021 r. w sprawie dotyczącej odbioru wód ściekowych, emisji zanieczyszczeń przez każdy nowo wybudowany obiekt, zmniejszonej ilości terenów zielonych, zwiększenia natężenia ruchu i obciążenie komunikacji miejskiej
- 12) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 16 listopada 2021 r. dotyczącą działek 28 i 55 AM 1 obręb Tarnogaj, w sprawie zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren zieleni parkowej wraz z załączonym przykładowym projektem jego realizacji;

- 13) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 16 listopada 2021 r. dotyczącą terenu 8MN, w sprawie wyznaczenia linii maksymalnej zabudowy na całej szerokości działek umożliwiając poszerzenie bryły budynku o długości ok. 4,5 m licząc od ściany zewnętrznej od strony podwórza części równoległej do drogi budynkiem parterowym o wysokości gzymsu nie przekraczającej wysokości okapu historycznej części tak, aby umożliwić rozbudowę budynków np. o ogrody zimowe, oranżerie, doświetlenie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 14) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 15 listopada 2021 r., w sprawie:
- a) sprzeciwu wobec stawianiu wysokich budynków zaburzających krajobraz, zabudowywaniu gruntów powyżej 35%,
 - b) rozbudowy Parku Tarnogajskiego oraz połączenia z nowymi nieruchomościami płynnym przejściem,
 - c) stworzenia ścieżek rowerowych łączących ul. Armii Krajowej z ul. Gazową i dojazdu na Księżę Małe oraz Brochów,
 - d) dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m dla terenów 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U,
 - e) ustalenia dla terenów 5U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U poniższych wartości:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki – 35%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30%,
 - nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wydzielenia stref zieleni dla terenów: 11MW-U, 12MW-U, na wzór stref określonych dla terenów 7MW-U i 9MW-U oraz ustalenia w nich nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, która musi stanowić co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - g) utrzymania ciągu pieszo rowerowego 1KDPR i 2KDPR,
 - h) korekty przebiegu 5KDD na obszarze styku z 1KK, polegającej na cofnięciu planowanej drogi w głąb obszaru 12MW-U i wyznaczenie nowego ciągu 3KDPR, który połączy się z 1KDPR i 2KDPR,
 - i) wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej szerokości minimum 15 m z podwójnym szpalerem drzew na całej długości stycznej do linii kolejowej terenu 1KK, tak jak przewidziano to w południowej części obszaru 13MW-U stycznej do 1KK;
- 15) 1 osobę fizyczną, pismem w dniu 16 listopada 2021 r., w sprawie:
- a) dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m dla terenów 9 MW-U 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U,
 - b) wykreślenia dla obszaru 1U-MW dominanty i dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m,
 - c) dla obszaru 1MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U wykreślenie z usług 1 gastronomii lub zmianę definicji gastronomii, natomiast z usług 2 wykreślenie rozrywki oraz handlu detalicznego małopowierzchniowego B,
 - d) ustalenia dla terenów oznaczonych w projekcie planu jako 1U-MW, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U poniższych wartości:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki – do 30%,
 - maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy – nie większy niż 2,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35%,
 - nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wydzielenia stref zieleni dla terenów: 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, na wzór stref określonych dla terenów 7MW-U i 9MW-U oraz ustalenia w nich nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, która musi stanowić co najmniej 50% powierzchni każdej strefy,
 - f) utrzymania ciągu pieszo rowerowego 1KDPR i 2KDPR,

- g) korekty przebiegu 5KDD na obszarze styku z 1KK, polegającej na cofnięciu planowanej drogi w głąb obszaru 12MW-U i wyznaczenie nowego ciągu 3KDPR, który połączy się z 1KDPR i 2KDPR,
- h) ustalenia wskaźnika ilości miejsc postojowych na 1 mieszkanie w odniesieniu do zapisu §15 pkt 2 ppkt b) projektu planu na poziomie 1,3.

Nieuwzględnienie uwag wynika z przedstawionych poniżej powodów:

Dotyczy pkt 1 lit. b; pkt 2 lit. d, e; pkt 8 lit. b, c; pkt 15 lit. c:

W przedmiotowym projekcie planu na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi został dopuszczony szeroki pakiet usług w tym handel detaliczny małopowierzchniowy A - o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², natomiast na terenach oznaczonych symbolami 6MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U i 12MW-U dodatkowo handel detaliczny małopowierzchniowy B – o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m². Na w/w terenach usługi handlu mogą być zrealizowane zarówno w obiektach wolnostojących jak i wbudowane w inny budynek. Ponadto na obszarze objętym planem zostały wyznaczone inne tereny, na których, oprócz terenu 3U, został także dopuszczony handel detaliczny małopowierzchniowy A i B.

Obok funkcji handlu zostały także dopuszczone usługi m.in.: gastronomii, kultury, medyczne, opieki nad dzieckiem, rozrywki, sportu czy drobnej produkcji. Wszystkie wymienione działalności usługowe mogą być rozproszone po całym terenie przyszłego osiedla oraz funkcjonować na nim w zależności od lokalnego zapotrzebowania.

Usługi gastronomii oraz rozrywki wzbogacają ofertę usługową przyszłego osiedla i często występują w parterach już istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych na innych osiedlach w mieście, natomiast usługi handlu należą do usług najbardziej pożądanых na obszarach osiedli mieszkaniowych.

Na wszystkich terenach została dopuszczona grupa kategorii terenu zieleń urządzone, która obejmuje m.in. przeznaczenie jakim są terenowe urządzenia sportowe. Dodatkowo w projekcie przedmiotowego planu zostały wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP oraz 3ZP, przeznaczone pod zieleń parkową.

Dotyczy pkt 1 lit. c, f; pkt 3 lit. d, e, f; pkt 5 lit. d, e, f; pkt 6 lit. e, f, g; pkt 14 lit. b, c, g, h, i; pkt 15 lit. f, g:

Wzdłuż terenu infrastruktury kolejowej, oznaczonym w projekcie planu symbolem 1KK, został wyznaczony pas terenu zieleni oznaczony symbolem 2Z, który oddziela planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Na całym terenie 2Z został wyznaczony korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, w którym obowiązuje ciąg pieszy oraz trasa rowerowa o szerokości co najmniej 4 m, łączące teren 1KDZ z terenem usytuowanym po północnej stronie granicy obszaru objętego planem czyli z Parkiem Tarnogajskim.

W projekcie planu zaplanowano tereny przeznaczone pod różne formy zieleni. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi zostały wyznaczone strefy zieleni wraz ze szpalerami drzew, dla których obowiązują odpowiednie ustalenia. Strefy te zostały wyznaczone na rysunku planu w oparciu o istniejące obszary zieleni na terenach już zainwestowanych, natomiast na terenach zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Międzyleskiej ich rozmieszczenie wynika z planowanego układu kompozycyjnego łączącego się na północy z Parkiem Tarnogajskim. Dla wyznaczonych na rysunku planu strefach, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową została ustalona na co najmniej 70% powierzchni każdej strefy. W projekcie przedmiotowego planu zostały wyznaczone tereny 1ZP oraz 2ZP, przeznaczone pod zieleń parkową.

Ustalenia planu zabezpieczają odpowiednią szerokość terenu na którym mają zostać w przyszłości zrealizowane ciągi piesze oraz rowerowe. Szpalery drzew zostały zaprojektowane na wszystkich terenach przylegających do terenu zieleni 2Z w odległości zgodnej z przepisami o transporcie kolejowym uwzględniając zarówno granicę terenu kolejowego jak i przebieg torów kolejowych na nim zlokalizowanych.

Ponadto układ wyznaczonych: linii zabudowy, korytarzy ciągów pieszo-rowerowych oraz stref zieleni wraz ze szpalerami drzew, na terenach zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Międzyleskiej, został zaplanowany w sposób podkreślający połączenie z parkiem. Dodatkowo w projekcie przedmiotowego planu zostały wyznaczone tereny 1ZP, 2ZP oraz 3ZP, przeznaczone na zielenią parkową.

Dotyczy pkt 1 lit. d; pkt 3 lit. a; pkt 4 lit. b; pkt 5 lit. a; pkt 6 lit. a; pkt 10; pkt 14 lit. d, pkt 15 lit. a, b:

W *Studium* została określona dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych obszarów wskaźnikowych (Rys. 7A *kierunki zagospodarowania przestrzennego – parametry i wskaźniki urbanistyczne - wysokość zabudowy*). Granice obszaru objętego planem położone są w wyznaczonym w *Studium* obszarze wskaźnikowym W4, dla którego została ustalona maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 18 m. Ewentualne przekroczenie tego wskaźnika, poza przypadkami kształtowania dominant kompozycyjnych (...), jest możliwe w strefach styków wyznaczonych pomiędzy różnymi obszarami wskaźnikowymi. Wówczas, zgodnie ze *Studium*, należy dostosować wymiar do wymiaru budynków po drugiej stronie styku, gdzie wyznaczono obszar wskaźnikowy wyższej zabudowy. Wysokość zabudowy została określona w projekcie przedmiotowego planu w oparciu o ustalenia *Studium* oraz na podstawie przeprowadzonych analiz kompozycyjno-wysokościowych.

W projekcie planu wyznaczono dominantę na osi ulicy Międzyleskiej, na terenie, który znajduje się w obszarze w/w styku i dopuszczono tam maksymalny wymiar pionowy budynku nie większy niż 25 m, natomiast na terenach położonych po wschodniej stronie tej ulicy, wymiar ten nie może przekroczyć 18 m. Istniejąca zabudowa zlokalizowana po zachodniej stronie ul. Międzyleskiej ma wysokość ok. 16 m. Biorąc pod uwagę ok. 50 metrową szerokość pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na terenach po obu stronach ul. Międzyleskiej oraz nieznaczne, dwumetrowe podniesienie zabudowy po jej wschodniej stronie, można ocenić, że nie zaburzy klarowności przestrzennej osiedla DiTrevi. Dodatkowo po obu stronach ul. Międzyleskiej na całej jej długości wyznaczono szpalery drzew.

Natomiast dopuszczenie zabudowy o wysokości 30 m dla terenów 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12 MW-U nie byłoby zgodne z ustaleniami *Studium*, wobec powyższego niemożliwe jest do uwzględnienia.

Dotyczy pkt 1 lit. e; pkt 5 lit. g; pkt 6 lit. g; pkt 7 lit. b; pkt 15 lit. h:

Wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych został określony w odniesieniu do istniejących uwarunkowań występujących na przedmiotowym obszarze. Jednym z czynników, który miał decydujący wpływ przy określaniu tego wskaźnika, była dostępność przystanków komunikacji publicznej – tramwajowej oraz autobusowej. Obecnie dostęp do transportu zbiorowego zapewniają ulice: Tarnogajska oraz Gazowa. Odbywa się na nich ruch autobusowy, a na ul. Tarnogajskiej, do której przylega pętla tramwajowa, dodatkowo ruch tramwajowy. Analiza dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej wskazuje, że znaczna część obszaru planu znajduje się w 7,5 minutowej strefie dojazdu.

Dotyczy pkt 2 lit. b, c; pkt 8 lit. d:

W projekcie planu w §16 zostały zawarte ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej w tym zapisy odnoszące się do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Zgodnie z tymi zapisami, w granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. W odniesieniu do ich odprowadzania obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. W przypadku gdy takie zagospodarowanie wód nie jest możliwe, zapisy planu umożliwiają ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek. W przypadku braku powyższych możliwości, dopuszcza się odprowadzenie ich części do kanalizacji ogólnospławnej. Wszystkie powyższe zapisy będą egzekwowane na odpowiednich etapach procesów inwestycyjnych, które będą przeprowadzane na przedmiotowym obszarze. Każdy inwestor jest zobowiązany do uzyskania warunków przyłączenia do sieci od jej

zarządcy i zgodnie z nimi realizować swoją inwestycję. Przedmiotem planu jest umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z planowanym przeznaczeniem terenów w nim wyznaczonych oraz przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, lecz nie wskazywanie konkretnych rozwiązań technicznych.

Dotyczy pkt 3 lit. b tiret pierwszy; pkt 5 lit. b tiret pierwszy; pkt 6 lit. b tiret pierwszy; pkt 7 lit. a tiret pierwszy; pkt 14 lit. a, e tiret pierwszy; pkt 15 lit. d tiret pierwszy:

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy określona w *Studium* dla obszaru wskaźnikowego P10 (*Rys. 7B kierunki zagospodarowania przestrzennego - parametry i wskaźniki urbanistyczne - powierzchnia zabudowy*), w którym zlokalizowany jest obszar przedmiotowego projektu planu, została ustalona na poziomie 35%. W projekcie planu udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej został dostosowany do możliwości inwestycyjnych poszczególnych terenów, związanych głównie z ich powierzchnią oraz sposobem zagospodarowania określonym w projekcie planu. Większe tereny, oznaczone symbolami 9MW-U oraz 12MW-U mają ustalony udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większy niż 35% zgodnie z zalecaną wartością określoną w *Studium*. Dla mniejszych terenów, zlokalizowanych wewnątrz obszaru ograniczonego projektowaną ulicą dojazdową 5KDD przedzielonych wewnętrznym placem, powyższy wskaźnik został podwyższony. Dla terenu oznaczonego symbolem 10MW-U oraz części terenu 11MW-U w wydzielaniu wewnętrznym A powyższy wskaźnik został ustalony na poziomie 45%, a na pozostałej części terenu 11MW-U na 40%. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-MW ze względu na jego niewielką powierzchnię na poziomie 50%.

Dotyczy pkt 3 lit. b tiret drugi i trzeci; pkt 5 lit. b tiret drugi i trzeci; pkt 6 lit. b tiret drugi i trzeci; pkt 7 lit. a tiret drugi; pkt 14 lit. e tiret drugi i trzeci, pkt 15 lit. d tiret trzeci i czwarty:

Zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określona w *Studium* dla obszaru wskaźnikowego B3 (*Rys. 7C kierunki zagospodarowania przestrzennego - parametry i wskaźniki urbanistyczne - powierzchnia terenu biologicznie czynnego*), w którym zlokalizowany jest obszar przedmiotowego projektu planu, została ustalona dla zabudowy mieszkaniowej na poziomie 40%. Wskaźnik ten został dostosowany w projekcie planu do lokalnych uwarunkowań oraz planowanego sposobu zagospodarowania wszystkich terenów zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Międzyleskiej. Na terenach 9MW-U, 11MW-U, 12 MW-U oraz 1U-MW powierzchnia terenu biologicznie czynnego została ustalona na poziomie co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej. Na tych terenach dodatkowo zostały wyznaczone strefy zieleni wraz ze szpalerami drzew, dla których obowiązują odpowiednie zapisy dotyczące nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową (co najmniej 70% powierzchni każdej strefy zieleni i 15% powierzchni poza tymi strefami). Natomiast na terenie 10MW-U oraz części terenu 11MW-U w wydzielaniu wewnętrznym A, powyższy wskaźnik został ustalony na poziomie 25% ze względu na nie duże możliwości inwestycyjne związane z powierzchnią terenu oraz sposobem zagospodarowania związanym z obowiązkiem realizacji zabudowy wzdłuż wewnętrznego placu wyznaczonego pomiędzy w/w terenami. Założeniem kompozycyjnym dla tej części obszaru planu jest uzyskanie większej intensywności zabudowy w "sercu" przyszłego osiedla, jakie ma stanowić przestrzeń placu wraz z otaczającą go zabudową mieszkaniową z usługami w parterach. Nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych dla wszystkich terenów została określona na co najmniej 15%, a dla wyznaczonych na rysunku planu strefach na co najmniej 70% powierzchni każdej strefy. Do bilansu zieleni tego obszaru należy także wliczyć pas zieleni wyznaczony wzdłuż terenu infrastruktury kolejowej, oznaczony symbolem 2Z, oddzielający przyszłą zabudowę mieszkaniową od terenów kolejowych.

Dotyczy pkt 3 lit. c; pkt 5 lit. c; pkt 6 lit c; pkt 14 lit. f; pkt 15 lit. e:

Strefy zieleni na rysunku planu zostały wyznaczone w oparciu o istniejące obszary zieleni na terenach już zainwestowanych, natomiast na terenach zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Międzyleskiej ich rozmieszczenie wynika z planowanego układu kompozycyjnego łączącego się na północy z Parkiem Tarnogajskim. Projekt planu został opracowany na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzennego sporządzonej w większej skali dla części osiedli Gaj oraz Tarnogaj, która określiła ogólne wytyczne przestrzenne dla szerszego kontekstu urbanistycznego, w tym także dotyczące ukształtowania terenów zieleni. Dla wyznaczonych na rysunku planu stref, nawierzchnia

ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową została ustalona na co najmniej 70% powierzchni każdej strefy.

Dotyczy pkt 4 lit. a:

Na terenach oznaczonych w planie symbolami: 1MN, 5MN, 6MN, 7MN zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową. Każdy segment usytuowany jest na osobnej, wydzielonej działce ewidencyjnej. Zapisy przedmiotowego projektu planu odnoszą się do stanu istniejącego na w/w terenach. Zmiana przeznaczenia z zabudowy jednorodzinnej za zabudowę wielorodzinną nie byłaby zgodna z obowiązującym porządkiem prawnym w tym zakresie oraz techniką zapisu planistycznego.

Dotyczy pkt 7 lit a:

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy określona w *Studium* dla obszaru wskaźnikowego P10 (*Rys. 7B kierunki zagospodarowania przestrzennego - parametry i wskaźniki urbanistyczne - powierzchnia zabudowy*), w którym zlokalizowany jest obszar przedmiotowego projektu planu, została ustalona na poziomie 35%. W projekcie przedmiotowego planu udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej został dostosowany do możliwości inwestycyjnych poszczególnych terenów, związanych głównie z ich powierzchnią oraz sposobem zagospodarowania określonym w projekcie planu. Większe tereny, oznaczone symbolami 9MW-U oraz 12MW-U mają ustalony udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większy niż 35% zgodnie z zalecaną wartością określoną w *Studium*. Dla mniejszych terenów, zlokalizowanych wewnątrz obszaru ograniczonego projektowaną ulicą dojazdową 5KDD przedzielonych wewnętrznym placem, powyższy wskaźnik został podwyższony. Dla terenu oznaczonego symbolem 10MW-U oraz części terenu 11MW-U w wydzieleniu wewnętrznym A powyższy wskaźnik został ustalony na poziomie 45%, a na pozostałej części terenu 11MW-U na 40%. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U- MW ze względu na jego niewielką powierzchnię na poziomie 50%.

Zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określona w *Studium* (...) dla obszaru wskaźnikowego B3 (*Rys. 7C kierunki zagospodarowania przestrzennego - parametry i wskaźniki urbanistyczne - powierzchnia terenu biologicznie czynnego*), w którym zlokalizowany jest obszar przedmiotowego projektu planu, została ustalona dla zabudowy mieszkaniowej na poziomie 40%. Wskaźnik ten został dostosowany w projekcie planu do lokalnych uwarunkowań oraz planowanego sposobu zagospodarowania wszystkich terenów zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Międzyleskiej. Na terenach 9MW-U, 11MW-U, 12MW-U oraz 1U-MW powierzchnia terenu biologicznie czynnego została ustalona na poziomie co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej. Na tych terenach dodatkowo zostały wyznaczone strefy zieleni wraz ze szpalerami drzew, dla których obowiązują odpowiednie zapisy dotyczące nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową (co najmniej 70% powierzchni każdej strefy zieleni i 15% powierzchni poza tymi strefami). Natomiast na terenie 10MW-U oraz części terenu 11MW-U w wydzieleniu wewnętrznym A, powyższy wskaźnik został ustalony na poziomie 25% ze względu na nie duże możliwości inwestycyjne związane z powierzchnią terenu oraz sposobem zagospodarowania związanym z obowiązkiem realizacji zabudowy wzdłuż wewnętrznego placu wyznaczonego pomiędzy w/w terenami. Założeniem kompozycyjnym dla tej części obszaru planu jest uzyskanie większej intensywności zabudowy w "sercu" przyszłego osiedla jakie ma stanowić przestrzeń placu wraz z otaczającą go zabudową mieszkaniową z usługami w parterach. Nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych dla wszystkich terenów została określona na co najmniej 15%, a dla wyznaczonych na rysunku planu strefach na co najmniej 70% powierzchni każdej strefy. Do bilansu zieleni tego obszaru należy także wliczyć pas zieleni wyznaczony wzdłuż terenu infrastruktury kolejowej, oznaczony symbolem 2Z, oddzielający przyszłą zabudowę mieszkaniową od terenów kolejowych.

Dotyczy pkt 9:

Strefy zieleni na terenach przeznaczonych na ulice publiczne zostały usunięte ze względu na potencjalne ograniczenia, które mogłyby zaistnieć na etapie przebudowy tych ulic. Obszary tych stref mogłyby kolidować z rozwiązaniami technicznymi dotyczącymi np. zmiany organizacji ruchu, wyznaczenia nowych zjazdów lub przesunięciem zjazdów istniejących. W korytarzach ulic

oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDL, 3KDL i 5KDD wyznaczono natomiast szpalery drzew oraz zaznaczono drzewa do zachowania.

Dla przedmiotowego obszaru zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, w którym określono m.in. stan oraz funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, a także jego predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto w wyniku przeprowadzonych wizji w terenie, została wyselekcjonowana grupa drzew pretendowanych do zachowania. Wszystkie te informacje zostały wykorzystane podczas prac projektowych i miały wpływ na zaplanowany układ kompozycyjny. Zdecydowana większość wartościowych drzew została objęta ochroną na mocy ustaleń przedmiotowego projektu planu. Z uwagi na uwarunkowania związane z planowanym układem komunikacyjnym, przebiegiem sieci infrastruktury technicznej, strukturą własności terenów, a także założeniami kompozycyjnymi, nie wszystkie drzewa mogły zostać objęte taką ochroną.

Dotyczy pkt 1 lit. a; pkt 2 lit. a; pkt 8 lit. a; pkt 11; pkt 12:

Na terenach położonych po wschodniej stronie ul. Międzyleskiej obecnie zlokalizowane są obiekty o funkcjach przemysłowych oraz magazynowo-składowych, o niskich walorach architektonicznych oraz częściowo w złym stanie technicznym. W przedmiotowym projekcie planu tereny te zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi zgodnie z wnioskami złożonymi przez ich właścicieli. Transformacja terenów z funkcji przemysłowo-składowych na funkcje mieszkaniowe na tym obszarze - jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w *Studium*. Projekt planu został opracowany na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzennego sporządzonej w większej skali dla części osiedli Gaj oraz Tarnogaj, która określiła ogólne wytyczne przestrzenne dla w/w obszaru.

W projekcie planu w §16 zostały zawarte ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej w tym zapisy odnoszące się do odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych. Zgodnie z tymi zapisami, w granicach całego obszaru objętego planem, odprowadzenie tych ścieków dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W odniesieniu do emisji zanieczyszczeń dopuszczają się zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie powyższe zapisy będą egzekwowane na odpowiednich etapach procesów inwestycyjnych, które będą przeprowadzane na przedmiotowym obszarze. Każdy inwestor jest zobowiązany do uzyskania warunków przyłączenia do sieci od jej zarządcy i zgodnie z nimi realizować swoją inwestycję.

W projekcie planu zaplanowano tereny przeznaczone pod różne formy zieleni. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi zostały wyznaczone strefy zieleni wraz ze szpalerami drzew, dla których obowiązują odpowiednie ustalenia. Strefy te zostały wyznaczone na rysunku planu w oparciu o istniejące obszary zieleni na terenach już zainwestowanych, natomiast na terenach zlokalizowanych po wschodniej stronie ul. Międzyleskiej ich rozmieszczenie wynika z planowanego układu kompozycyjnego łączącego się na północy z Parkiem Tarnogajskim. Projekt planu został opracowany na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzennego sporządzonej w większej skali dla części osiedli Gaj oraz Tarnogaj, która określiła ogólne wytyczne przestrzenne dla szerszego kontekstu urbanistycznego, w tym także dotyczące ukształtowania terenów zieleni. Dla wyznaczonych na rysunku planu strefach, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową została ustalona na co najmniej 70% powierzchni każdej strefy. Ponadto zdecydowana większość wartościowych drzew została objęta ochroną na mocy ustaleń przedmiotowego projektu planu. W projekcie przedmiotowego planu zostały wyznaczone tereny 1ZP oraz 2ZP, przeznaczone pod zielen parkową, a także pas zieleni wyznaczony wzdłuż terenu infrastruktury kolejowej, oznaczony symbolem 2Z, oddzielający przyszłą zabudowę mieszkaniową od terenów kolejowych.

Zaplanowany układ ulic oraz wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych został określony w odniesieniu do istniejących uwarunkowań występujących na przedmiotowym obszarze i jest dostosowany do jego przyszłych możliwości rozwoju. Obszar przedmiotowego projektu planu posiada dobrą dostępność do przystanków komunikacji publicznej – tramwajowej oraz autobusowej. Obecnie dostęp do transportu zbiorowego zapewniają ulice: Tarnogajska oraz Gazowa. Odbywa się na nich

ruch autobusowy, a na ul. Tarnogajskiej, do której przylega pętla tramwajowa, dodatkowo ruch tramwajowy. Analiza dostępności pieszej do przystanków komunikacji zbiorowej wskazuje, że znaczna część obszaru planu znajduje się w 7,5 minutowej strefie dojazdu.

Dotyczy pkt 13:

Granice zabytкового zespołu mieszkalnego tzw. Osiedla Gazowników stanowią: ul. Ziębicka – od zachodu, ul. ks. Czesława Klimasa – od północy, ul. Tarnogajska – od wschodu oraz ul. Gazowa – od południa. Wyznaczony w/w ulicami obszar ma kształt prostokąta o powierzchni ok. 11 ha. Założeniem kompozycyjnym tego układu urbanistycznego było równoległe rozlokowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z przydomowymi ogródkami, otoczonej wokół wyższymi budynkami. Projekt planu częściowo uwzględnia historyczne założenia urbanistyczne dla tego obszaru planując nową, wyższą zabudowę od strony ul. ks. Czesława Klimasa. Natomiast od strony ulicy Gazowej, w miejscach gdzie w poprzednim wieku także była planowana zabudowa, tereny zostały przeznaczone pod zielen parkową. Przebieg linii zabudowy na przedmiotowym obszarze uwzględnia rozbudowy budynków na tyłach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednocześnie ograniczając możliwości jej zbytniego przegęszczenia. Cały obszar tego zabytkowego osiedla jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Należy podkreślić, że przebieg linii zabudowy oraz parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów na przedmiotowym obszarze zostały określone w oparciu o wnioski złożone przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który także uzgodnił projekt planu przed jego wyłożeniem do publicznego wglądu.

Dotyczy pkt 15 lit. d tiret drugi:

Wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona w sposób uwzględniający możliwości inwestycyjne wynikające z wielkości wyznaczonych terenów i liczona jest jako suma wszystkich kondygnacji brutto naziemnych oraz podziemnych. Definicja w/w wskaźnika zawarta jest w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z jej brzmieniem wskaźnik ten dotyczy powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przyszłe gabaryty zabudowy muszą uwzględniać wartość wskaźnika intensywności zabudowy ale także dopuszczoną maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan jest zgodny z wynikami analizy 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* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.