

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gromadzkiej, Szkolnej i Miodowej oraz alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIII/1531/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie ulic: Gromadzkiej, Szkolnej i Miodowej oraz alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 375).

Obszar objęty projektem planu położony jest w zachodniej części miasta, między terenami rzeki Bystrzycy a aleją Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego na odcinku tzw. obwodnicy Leśnicy, stanowiącej fragment Osi Inkubacji. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,5 ha, ograniczony od południa ulicą Gromadzką, od zachodu ulicami Szkolną i Miodową, a od północy i wchodu rowem melioracyjnym oraz aleją Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, obszar objęty opracowaniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E26 Ratyń, w obszarze mieszkaniowym M o stylu zamieszkiwania sielskim oraz w jednostce urbanistycznej Z, w obszarze zieleni dominującej Z1.

Styl sielski to sposób zamieszkiwania w dawnych wsiach, w których zachował się dawny ich układ. Mieszka się tu w wolnostojących domach jednorodzinnych oraz w przystosowanych do tego budynkach pofolwarczych i poinwentarskich, swobodnie rozlokowanych, najczęściej ze stromymi dachami.

Teren jest zainwestowany zabudową usytuowaną wzdłuż ulic: Gromadzkiej, Szkolnej i Miodowej. Są to przede wszystkim domy mieszkalne jednorodzinne, dwukondygnacyjne ze stromymi dachami, którym towarzyszą budynki gospodarcze. Pozostały obszar stanowią pola uprawne, łąki i nieużytki. Główny układ komunikacyjny tworzą obecnie ulice: Miodowa, która łączy się poza obszarem planu z aleją Prezydenta R. Kaczorowskiego, Szkolna, Gromadzka i Beskidzka.

Obszar objęty opracowaniem to w dużej mierze nieruchomości prywatne. W jego granicach znajduje się także kilka działek Gminy Miejskiej Wrocław oraz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Ze względu na dużą aktywność inwestorów w tym rejonie konieczne jest wskazanie kierunku kształtowania ładu przestrzennego i powstrzymanie swobodnego kształtowania zabudowy. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku.

Na części obszaru obowiązują plany miejscowe:

- mpzp w rejonie zespołu urbanistycznego Klin Ratyński II oraz fragmentu makrownętrza rzeki Bystrzycy we Wrocławiu,
- mpzp w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pusteki i Las Ratyński, które tracą moc na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu.

Celem planu jest stworzenie możliwości kontynuowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zachowując historyczny charakter osiedla Ratyń oraz kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający wyekspozowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych rzeki Bystrzycy.

Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ochrony

dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań stworzono układ przestrzenny stanowiący dopełnienie funkcjonalne i kompozycyjne istniejących zespołów zabudowy, wyznaczono nowe tereny mieszkaniowe i usługowe oraz zaplanowano nowy układ komunikacyjny, w tym również poszerzono niektóre istniejące ulice. Planowane zespoły z indywidualną zabudową mieszkaniową będą nawiązywały skalą do istniejących budynków, które stanowią historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi Ratyń. Ustaleniami projektu planu zostaną stworzone także miejsca z usługami, których bardzo brakuje w obecnym zagospodarowaniu tego obszaru.

W projekcie układu komunikacyjnego uwzględniono przewidywany nowy wjazd na obszar planu poprzez planowane skrzyżowanie ul. Dukielskiej z al. Prezydenta Kaczorowskiego. Ułatwi ono w przyszłości dostęp do ustalonego w Studium węzła przesiadkowego przy stacji kolejowej w Leśnicy i do usług planowanych wzdłuż północnych odcinków ulic Ratyńskiej i Wojska Polskiego. Zapewni to także właściwą obsługę nowych terenów mieszkaniowych i usługowych nie obciążając dodatkowo wąskiej ul. Miodowej, której nie można poszerzyć ze względu na istniejące zainwestowanie i obustronne aleje okazałych dębów, a przez którą obecnie istnieje jedyne połączenie z al. Prezydenta Kaczorowskiego i terenami po jej północnej stronie. W konsekwencji zmiany głównego wjazdu na teren objęty opracowaniem zaprojektowano nowe połączenie ul. Dukielskiej z ul. Miodową, i dalej z ul. Szkolną. Rejon skrzyżowania nowych ulic stworzył możliwość zaplanowania kameralnej przestrzeni publicznej z obiektami usługowymi. Ustalając przeznaczenie na terenach usługowych zostały wzięte pod uwagę przede wszystkim potrzeby mieszkańców najbliższej okolicy. Zapisy projektu planu pozwolą także na ustalenie adekwatnych do kontekstu otoczenia, gabarytów budynków oraz wskaźników urbanistycznych.

W planie objęto ochroną konserwatorską budynki ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, w których ochronie podlegają: bryła i gabaryty budynków, elewacje, formy dachów i detale architektoniczne. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną, zakazuje się nadbudowy, zmiany formy elewacji oraz ukształtowania dachu, montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachach. Ustalono i wskazano także strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą krajobrazu kulturowego, w której przedmiotem ochrony są: historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi Ratyń, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, historyczne ogrodzenia i zieleń komponowana. Ustalono i wskazano na rysunku planu także stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW i OM.

W ustaleniach planu dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej. Na większości terenów wprowadzono ograniczenie wysokości budynków do 9-10 m. Na nowych terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zapisano obowiązek dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° oraz zachowanie odległości między budynkami mieszkalnymi nie mniejszej niż 8 m. Na większości tych terenów ograniczono udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki do maksymalnie 30%. Projekt planu nakłada także obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na co najmniej 40%. Dla terenów usługowych i mieszkaniowych z zabudową usługową udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki zapisano w większości terenów na 30% - 40%. Wyjątek stanowi teren usługowy 1U, który przewidziano jako miejsce na małe lokalne centrum usługowe i stworzono na nim możliwość zwiększenia intensywności zabudowy poprzez powiększenie udziału powierzchni zabudowy do 60% w powierzchni działki budowlanej. Towarzyszy mu teren 1US przeznaczony na usługi sportu i rekreacji. Na terenie 1UN przeznaczonym na usługi nauki, ze względu na jego usytuowanie w jednostce urbanistycznej Z, w obszarze zieleni dominującej Z1, ograniczono udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki do maksymalnie 20%, przy jednoczesnym zachowaniu co najmniej 40% udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego. Dużą wagę przywiązano do zachowania istniejącego drzewostanu w formie alei i pojedynczych okazów drzew o dużej wartości przyrodniczej, który w zdecydowanej większości udało się wpisać w szczegółowe założenia przestrzenne. Dodatkowo zostają wprowadzone nowe szpalery drzew. Zachowane tereny zieleni pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, redukują zanieczyszczenia środowiska, regulują poziom wód gruntowych i opóźniają spływ wód opadowych. Do rozwiązań służących ochronie środowiska, służy także zapisany w planie obowiązek

zachowania rowów za wyjątkiem odcinków skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny mieszkaniowo-usługowe MN-U do terenów mieszkaniowo-usługowych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 poz. 916 z późn. zm) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1326 z późn. zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Dla części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, a w przypadku ich braku do kanalizacji ogólnospławnej.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W §7 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §11 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój terenów mieszkaniowych i usługowych. Uruchomione zostaną tereny dotychczas niezagospodarowane, co będzie się wiązało po stronie kosztów Gminy z inwestycjami dotyczącymi realizacji celów publicznych infrastruktury. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a w miarę realizacji zabudowy także przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie 24 października 2018 r. 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 do 16 listopada 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 1885/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2019 r.

Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 29 czerwca 2021 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lipca 2021 r. do 28 lipca 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła

się 14 lipca 2021 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 12 sierpnia 2021 r. Do projektu planu złożono 11 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 6022/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 2 września 2021 r.

Uwzględniono, zawarte w uwagach, następujące kwestie dotyczące układu komunikacyjnego:

- rezygnacja z wytyczenia drogi wewnętrznej 5KDW,
- dopuszczenie dojazdu do terenu 14MN od ul. Dukielskiej – teren 1KDL,
- poszerzenie terenu ulicy dojazdowej 4KDD na północ od wskazanych nieruchomości.

Uwzględniono także uwagi dotyczące usunięcia lub zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej na działce nr 28/4 AM 13 obręb Ratyń, położonej na terenie 13MN poprzez jej likwidację. Zostały uwzględnione również uwagi dotyczące usunięcia zapisu z §54 ust. 2 pkt 1 uchwały uchwalającej przedmiotowy plan miejscowy mówiącego, że na terenie zieleni 6Z wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy tej budowlu do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 35 m i wprowadzenia na tym terenie zapisu ograniczenia maksymalnej wysokości budowli do 5 m. Uwzględniono też uwagę dotyczącą wyznaczenia na terenie zieleni 1Z, w części oddalonej od planowanych obszarów mieszkaniowych, nowego obszaru i dodanie możliwości budowania budowli do 35 m wysokości i wyznaczono na tym terenie wydzielenie wewnętrzne (A), w którym ustalenia dopuszczają lokalizację takich budowli.

Nie uwzględniono natomiast uwagi w zakresie, o którym mowa w §3 pkt 2 lit. a, uchwały, dotyczącym dopisania w projekcie uchwały zapisu o możliwości budowy parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m², garażu wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 35 m², wolnostojącego parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m² w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy lub konkretnego przypadku dla działek, których nieprzekraczalne linie zabudowy wyłączają fragment powyżej 50% powierzchni całej działki. W uzasadnieniu nieuwzględnienia należy wskazać, że celem planu jest ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów adekwatnych do kontekstu otoczenia. Linie zabudowy są wyznaczone w celu wskazania obszarów możliwych do zainwestowania obiektami, przy uwzględnieniu wymogu kształtowania ładu przestrzennego w sposób przemyślny i harmonijny. Definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze standardami planistycznymi opracowanymi na potrzeby sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została ustalona, jako linia która ogranicza fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle, bez względu na ich powierzchnię zabudowy.

Nie uwzględniono uwag w zakresie, o którym mowa w §3 pkt 2 lit. b oraz §4 pkt 2 lit. b uchwały, dotyczących zmniejszenia szerokości terenu ulicy dojazdowej 4KDD – ul. Babiogórskiej z 12 m do 10 m. W chwili obecnej rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie nie określa minimalnych szerokości dla dróg poszczególnych klas. Z kolei od dnia 20 marca 2020 r. weszło w życie Zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury. Standardy te określają zasady kształtowania i planowania przestrzeni ulic w mieście, z zastosowaniem rozwiązań służących retencji, filtracji i infiltracji wód opadowych, a także zieleni, jako niezbędnych elementów wyposażenia pasa drogowego nowoprojektowanych ulic we Wrocławiu. W obliczu zmian klimatycznych i środowiskowych na terenach zurbanizowanych ograniczanie tworzenia nawierzchni nieprzepuszczalnych w obrębie ulic powinno być sprawą ważną i pilną. W kontekście stosowania rozwiązań z ww. zarządzenia szerokość 10 m jest niewystarczająca.

Nie uwzględniono także uwag w zakresie, o którym mowa w §4 pkt 2 lit. a uchwały, dotyczącym zwiększenia powyżej 30% udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej oraz zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego, który zgodnie z zapisami planu, musi stanowić co najmniej 40% udziału działki budowlanej. Ustalony w planie nie większy niż 30% udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, przy zapisanym w uchwale przeznaczeniu co najmniej 40% powierzchni działki na teren biologicznie czynny, jest wielkością optymalną i stosowaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tak wprowadzone proporcje dotyczące przyszłego zagospodarowania działki wpłyną niekorzystnie na lokalny klimat i bardziej zrównoważony sposób przyszłego wykorzystania terenu. Zapis dotyczący przeznaczenia minimum 40% powierzchni działki na teren biologicznie czynny jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia, którego ustaleń plan miejscowy nie może naruszać.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie, o którym mowa w §5 pkt 2 uchwały, dotyczącym zmniejszenia współczynnika wyznaczonego dla strefy zieleni z 80% do 60% dla terenów 21MN i 11MN. Wskazane tereny objęte są w planie miejscowym strefą ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest przede wszystkim historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi Ratyń we Wrocławiu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz zielen komponowana taka jak ogrody i starodrzew. Strefą zieleni zostały objęte tereny niezainwestowane i przeznaczenie jej w 80% na nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową zapewni utrzymanie przestrzeni niezabudowanej z gruntem przepuszczalnym i nie spowoduje zaburzenia chronionego układu przestrzennego. Pozostałe 20% tej strefy w wystarczający sposób pozwoli na lokalizowanie obiektów małej architektury, zgodnie z intencją zawartą w uwadze.

Nie uwzględniono również uwag w zakresie, o którym mowa w §6 i §7 uchwały, w sprawie usunięcia lub zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki na placach do zawracania z przyjętych 14 m do 5 m, ponieważ ustalenia planu dotyczące minimalnej szerokości działki nie mniejszej niż 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują wyłącznie w sytuacji rozpoczęcia procesu scalania i nowego podziału nieruchomości. Wskazane w uwagach nieruchomości są wydzielonymi geodezyjnie działkami, z niezależnym istniejącym dojazdem, których wielkość oraz usytuowanie względem dróg jest zgodne z ustaleniami planu i nie kwalifikują się do zastosowania procedury scalania i nowego podziału.

Nie uwzględniono uwag w zakresie, o którym mowa w §8 uchwały, w sprawie usunięcia na terenie 15MN nieprzekraczalnej linii zabudowy przy granicy z terenem 3WS, ponieważ wprowadzona nieprzekraczalna linia zabudowy jest niezbędnym narzędziem dla zabezpieczenia wolnej przestrzeni, jako pasa eksploatacyjnego wzdłuż terenu rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3WS. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania i możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, przy zachowaniu zapisanych w planie wskaźników dotyczących intensywności zabudowy, zdecydowano o przesunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy i zwiększeniu przestrzeni możliwej do zainwestowania.

Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu i skierowano projekt planu do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 23 lutego 2022 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 marca 2022 r. do 31 marca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 28 marca 2022 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 15 kwietnia 2021 r. Do projektu planu złożono 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 7588/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 kwietnia 2022 r.

Nie uwzględniono uwagi w sprawie przeznaczenia wskazanych w uwadze działek na funkcje mieszkalno-usługowe, ponieważ wskazane nieruchomości położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Ratyń, gdzie dopuszczenie możliwości realizacji wolnostojących obiektów usługowych może być uciążliwe dla obecnych mieszkańców i może zaburzyć mieszkaniowy charakter tego rejonu. Jednocześnie należy dodać, że przedmiotowe działki położone są na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN, przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami towarzyszącymi, dopuszczonymi jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, co daje możliwość realizacji funkcji usługowych ustalonych w grupie kategorii przeznaczenia – usługi towarzyszące, zawartych w §4 ust. 2 pkt 1 uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.

Nie uwzględniono uwagi w sprawie przeznaczenia całej wymienionej w uwadze działki na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ponieważ zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia wskazana nieruchomość w zdecydowanej większości znajduje się w jednostce urbanistycznej Z w obszarze zieleni dominującej Z1, w której nie dopuszcza się funkcji zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu 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.

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

Projekt planu 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).

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.