

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Suwalskiej, Królewieckiej i Maślickiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o uchwałę Nr XXIV/645/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Suwalskiej, Królewieckiej i Maślickiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 175). Obszar planu, o powierzchni ok. 28 ha, położony jest w północno – zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Maślice. Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej Maślice Małe (E18), w ramach obszaru przeznaczeń U – obszary usługowe oraz Z2 – obszary zieleni.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maślice Małe (uchwała Nr IX/189/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2007 r.). W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują również: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części Klina Stąbłowickiego (uchwała Nr XXII/1834/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 kwietnia 2004 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Maślice (uchwała Nr XLIV/2978/05 z dnia 08 grudnia 2005 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 nowych zasad obsługi komunikacyjnej, zapewniających optymalny rozwój funkcji usługowej, aktywizację terenów usługowych w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego wyznaczonego w rejonie ulic Królewieckiej i Maślickiej oraz aktualizację wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego korzyści terenów komunikacyjnych, sportowo – rekreacyjnych i usługowych.

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty gminne, w tym własności w trwałym zarządzie ZDiUM. W mniejszym stopniu w granicach planu występują grunty prywatne należące do osób fizycznych oraz osób prawnych.

Przedmiotowy obszar jest w części zagospodarowany. Przy ulicy Suwalskiej znajduje się działający od 2009 r. Zespół Szkolno – Przedszkolny nr 12 oraz Centrum Aktywności Lokalnej. Przy ulicy Królewieckiej, po jej zachodniej stronie, mieszczą się obiekty usługowe: myjnie samochodowe oraz stacja kontroli pojazdów. Sąsiadują one z obszarem usługowym, zlokalizowanym przy granicy terenu objętego miejscowym planem, gdzie znajdują się głównie obiekty handlowe, m.in. centrum handlowe N-Park. Obszar po zachodniej stronie ulicy Królewieckiej obejmuje również Staw Królewiecki oraz tereny zieleni o powierzchni ok. 6 ha. Przy ulicy Maślickiej znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy „Poziomka”. Pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny niezagospodarowane, w tym tereny stanowiące rezerwę pod planowaną infrastrukturę drogową oraz linię i pętlę tramwajową. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem jest w części ukształtowany. Centralnie przez obszar planu przebiega ulica Królewicka, która w swojej północnej części łączy się z ulicą Maślicką. Połączenie to prowadzi ruch od centrum miasta, poprzez osiedle Maślice i dalej w kierunku Stąbłowic. Ulica Suwalska stanowi połączenie ulicy Królewieckiej i Maślickiej oraz zapewnia dojazd do zespołu szkolno – przedszkolnego, centrum aktywności lokalnej oraz zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicami planu. Komunikacja publiczna w granicach planu obejmuje obecnie wyłącznie transport autobusowy. Przystanki zlokalizowane są przy ulicy Królewieckiej i Maślickiej. Tereny komunikacyjne znajdujące się w obszarze planu wyposażone są w chodniki oraz drogę rowerową wzdłuż ulicy Królewieckiej i ciąg pieszo – rowerowy wzdłuż

ulicy Maślickiej. Zastosowane w planie rozwiązania uzupełniają istniejące powiązania drogowe, piesze i rowerowe.

Obszar planu obejmuje tereny usługowe oraz teren zieleni zlokalizowane przy planowanym zintegrowanym węźle przesiadkowym przy ul. Maślickiej. W związku z tym, w północnej części planu wyznaczony został teren usługowy (oznaczony symbolem 1U), jako kontynuacja obszaru usługowego zlokalizowanego po wschodniej stronie terenu, poza granicą planu. Oba te tereny powiązane zostały poprzez ciągi pieszo – rowerowe. Ww. obszar zapewnia szeroki wachlarz usług, m.in. handel, gastronomię, rozrywkę, usługi zdrowia, edukacji i usługi publiczne, został zaprojektowany w taki sposób, aby powstająca tam nowa zabudowa otwierała się na projektowaną na terenie 1KDS pętlę tramwajową i autobusową, dzięki którym zdecydowanie poprawi się dostępność komunikacyjna tego terenu. Zaprojektowana nowa droga zbiorcza (oznaczona jako 2KDZ) uzupełnia istniejący układ komunikacyjny oraz umożliwia poprowadzenie infrastruktury tramwajowej, biegnącej dalej poprzez teren oznaczony w planie jako 2KSD do pętli na terenie 1KSD, a także poprzez wydzielenie wewnętrzne (A) zapewnia dostęp do drogi publicznej dla działek prywatnych oraz gminnych. Istotnym założeniem planu jest utrzymanie rekreacyjno – wypoczynkowego charakteru oraz zieleni na terenie wzdłuż ulicy Królewieckiej (oznaczonym jako 1US), wokół Stawu Królewieckiego (oznaczonego jako 1WS). Ze względu na potrzebę ochrony tych terenów, w planie skorygowane zostały granice przebiegu korytarza drogowego, wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w planie przeznaczenie pozwala na zachowanie obecnego sposobu zagospodarowania, a dopuszczone tam funkcje takie jak terenowe urządzenia sportowe, gastronomia i obiekty tresury zwierząt dodatkowo zwiększają jego atrakcyjność. Zabudowa na tym terenie została dopuszczona jedynie na obszarach wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym jej udział w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 10%. Na terenach usługowych pomiędzy ulicami Królewiecką a Suwalską (oznaczonymi jako 3U i 4U), przeznaczenia terenu dopuszczają głównie usługi o charakterze publicznym i społecznym. Zapisy w uchwale planu zakładają również możliwość powstania na tych terenach krytych i terenowych obiektów sportowych, w związku z potrzebą wykreowania na Osiedlu Maślice obszarów dopuszczających takie funkcje. Dodatkowo, na terenie 4U, w większości zagospodarowanym już przez Zespół Szkolno – Przedszkolny nr 12 oraz Centrum Aktywności Lokalnej, dopuszczono usługi takie jak handel, gastronomię czy usługi drobne, w celu umożliwienia aktywizacji terenów należących do osób prywatnych. Pomiędzy ww. obszarami usługowymi, wzdłuż rowu melioracyjnego (oznaczonego jako 2WS) wyznaczony został ciąg pieszy, łączący ulicę Królewiecką z drogą 2KDZ. W północnej części terenu 4U, w sąsiedztwie Centrum Aktywności Lokalnej, wzdłuż ciągu pieszo – rowerowego łączącego ulicę Suwalską z terenami mieszkalnymi poza granicą planu utworzono przestrzeń publiczną i zielen, będącą przedpołem Centrum Aktywności Lokalnej, służącą mieszkańcom osiedla jako miejsce integracji. Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na obszarze planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną zgodnie z ustawią z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*, a wprowadzone przeznaczenia i możliwości do zrealizowania funkcje są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Ustalenia przyjęte w planie zawierają odpowiednie wymagania i rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, m.in. ochrony wód powierzchniowych, wymagań akustycznych i zachowania istniejących terenów zieleni. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania mieści się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i poza strefą występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. W planie ustalono obowiązek wprowadzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Wyznaczono strefy zieleni, drzewa do zachowania oraz szpalery drzew, w tym szpaler drzew objęty ochroną, wskazane na rysunku planu. Wprowadzono także zapisy określające minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla działek budowlanych na poszczególnych terenach. Ponadto w celu zapewnienia poprawnych warunków

akustycznych w budynkach edukacji, obiektach opieki nad dzieckiem, obiektach pomocy społecznej ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w §8 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, obejmującą obszar średniowiecznej wsi Maślice Wielkie oraz wskazano stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony. W obrębie ww. strefy oraz stanowiska archeologicznego, a także zasięgu strefy ochronnej zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 pkt 1 uchwały.

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 wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Tereny 1Z, 1US, 1WS, 2WS, 1KDS, 2KDS, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDPR zostały wyznaczone w planie jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacyjną oraz sieci gazową niskiego i średniego ciśnienia. Nie występuje sieć ciepłownicza. Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszczono wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu zawarte w §14 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w przedmiotowych ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych nieskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem, iż urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem 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 16 września 2020 r. do dnia 8 października 2020 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,

- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzeń Prezydenta o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 lipca 2022 r. do 27 lipca 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 20 lipca 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 10 sierpnia 2022 r.

Do projektu planu zostało złożonych 5 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 6434/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 listopada 2021 r.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie z uwagami przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną. Uwagi komisji dotyczyły wątpliwości co do zasadności zmniejszania terenów komunikacyjnych, wyznaczonych w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz związanego z tym prawidłowego zaprojektowania węzła komunikacyjnego w sąsiedztwie torów kolejowych. Uwagi te nie zostały uwzględnione, ponieważ wyznaczony w planie teren drogowy pozwala na poprowadzenie drogi zarówno nad torami jak i pod nimi (w formie tunelu), z zachowaniem obowiązujących w obu przypadkach skrajni. Przewidziane rozwiązania dotyczące tej drogi są zgodne z obowiązującymi przepisami. Następnie projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wyłożenia wniesiono 1 uwagę. Uwaga ta została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 8454/22 z dnia 26 sierpnia 2022 r.

Nie uwzględniono uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, mailem w dniu 10 sierpnia 2022 r. w zakresie dotyczącym:

- 1) braku obligatoryjnych zasad kształtowania krajobrazu (art. 15 ust. 2 pkt 3a w zw. z art. 2 pkt 16e ustawy) w części dotyczącej wytworów człowieka jako wadę formalną projektu;
- 2) zwiększenia przewidywalności zagospodarowania wobec planu obowiązującego;
- 3) objęcia granicami obszaru planu:
 - a) całego terenu, który w planie obowiązującym przeznaczono na cele handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) terenów sąsiednich oznaczonych jako „lokalne centra” na rys. 11 Studium [polityka przestrzeni publicznych];
- 4) rekomendacji dotyczących realizacji części polityki rozwoju handlu detalicznego (s. 177-179 Studium):
 - a) wsparcia handlu w obiektach o pow. sprzedaży do 400 m²,
 - b) w ramach kształtowania supermarketów:
 - wyeksponowania stref wejściowych od strony przestrzeni publicznych,
 - wyznaczenia lokalizacji stref: wejściowych, dostaw i parkingu dla obiektów o pow. sprzedaży przekraczającej 500 m²,
 - określenia wymagań estetycznych dla obiektów, w tym stosowania urozmaiconych form elewacji z dużym udziałem witryn i przeszkleń,
 - nie dopuszczenia do usytuowania parkingu pomiędzy strefą wejściową a przestrzenią publiczną;

- c) w ramach kształtowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych:
 - wyznaczenia przestrzeni publicznych jako zwornika (połączenia) stref wejściowych tych obiektów z innymi zespołami zabudowy w otoczeniu,
 - wyznaczenia lokalizacji stref: wejściowych, dostaw i parkingu;
- 5) wyrażonej opinii: „projekt planu nie realizuje wymogów urbanistyki operacyjnej, stanowiącej jedną z pięciu zasad prowadzenia polityki przestrzennej miasta określonej w Studium (s. 122-123)”;
- 6) uwzględnienia na rysunku potencjalnego lub przewidywanego programu użytkowego na terenach 1KDS i 2KDS, umożliwiającego pełną ocenę projektu, w tym uznania:
 - a) ustaleń za poprawne,
 - b) za uprawdopodobnione zrealizowanie deklaracji zawartej w Studium (s. 122);
- 7) wyrażonej opinii: „ustalenia dot. zabudowy na terenach 1U, 2U i 3U umożliwiają powstanie dużej zabudowy o niskiej jakości architekturze i rozwiązaniach przestrzennych i funkcjonalnych”;
- 8) niedopuszczenia w projekcie planu powstania:
 - a) monofunkcji na terenach usługowych,
 - b) zabudowy parterowej;
- 9) ustalenia wymaganego programu użytkowego dla parterów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i sklepów typu Biedronka, Lidl, Aldi czy Dino od strony ulicy, służącego otwarciu i interakcji wewnątrz z przestrzenią zewnętrzną;
- 10) zmniejszenia zakresu przeznaczeń dopuszczonych na terenach 1U i 2U;
- 11) zastosowania obowiązującej lub obowiązującej ciągłej linii zabudowy w miejscu wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, z ewentualnym nakładaniem obowiązku scalenia i podziału nieruchomości;
- 12) niestosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach usługowych przy szerokich węzłach komunikacji publicznej (na terenach 1KDS i 2KDS) wywołujących podwyższone ryzyko wystąpienia zjawiska rozlazłości przestrzennej;
- 13) zmiany kompozycji w zakresie minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy oraz zastosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach 1U, 2U i 3U, w związku 5-7 krotnie większą szerokością węzłów (1KDS i 2KDS) oraz sąsiednią otwartą przestrzenią;
- 14) ustalenia minimalnej wysokości zabudowy na terenach usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 15) niedopuszczenia zabudowy usługowej ze ścianami szczytowymi od strony ulic oraz węzłów komunikacji publicznej na terenach 1KDS i 2KDS;
- 16) niedopuszczenia zabudowy o długości 300 m wzdłuż zachodniej granicy terenu 4U;
- 17) wyrażonej opinii: „razi dysproporcja, z jaką Prezydent Wrocławia kształtuje odbiór wizualny zabudowy usługowej – detaliczne ustalenia dla ogrodzeń na dachach (zwanym w projekcie obudową estetyczną), przy braku jakichkolwiek w zakresie architektury tych budynków”;
- 18) zagwarantowania ciągłości przyrodniczej na terenie 1U pomiędzy:
 - a) drzewami, inną zielenią lub wodą powierzchniową w granicach strefy zieleni,
 - b) urządzeniem melioracji (rów lub woda powierzchniowa) w granicach korytarza usytuowania infrastruktury technicznej [it];
- 19) zagwarantowania ciągłości przyrodniczej na terenie 5U między:
 - a) drzewami, inną zielenią lub wodą powierzchniową w granicach strefy zieleni,
 - b) zielenią lub wodą powierzchniową w granicach nawierzchni do specjalnego opracowania;
- 20) wprowadzenia obowiązku nasadzenia drzew, krzewów lub innej zieleni na dachach budynków usługowych o dopuszczalnej wysokości 18-20 m;
- 21) określenia maksymalnej dopuszczalnej powierzchni w rzucie poziomym dla niezadaszonej budowli o wysokości 10 m na terenie 3U;
- 22) nałożenia obowiązku pokrycia elewacji budynków usługowych o dużej powierzchni pionowymi lub ogrodami wertykalnymi oraz rozważenia doprecyzowania ich położenia i wielkości w zależności od oczekiwanego efektu krajobrazowego oraz istniejącego i pożądanego środowiska przyrodniczego na poziomie gruntu;
- 23) wprowadzenia regulacji w zakresie lokalizacji słupów trakcji sieci tramwajowych;

- 24) rezygnacji z przestrzeni współdzielonych stanowiących przez ciągi pieszo-rowerowe w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego i obiektów wielkopowierzchniowych;
- 25) zamiany lokalizacji projektowanych bezpośrednio przy elewacji budynków szpalerów drzew (wymaganych wg rysunku planu);
- 26) wyznaczenia korytarzy dla przebiegu co najmniej głównych sieci infrastruktury podziemnej;
- 27) wydzielenia liniowych urządzeń melioracji jako kolejnych terenów elementarnych;
- 28) wprowadzenia ustaleń chroniących dalekie wglądy w krajobraz nawodny na terenie 1WS od północy i wschodu, przed możliwością zasłonięcia lub zaburzenia obiektami różnej wysokości i wielkości;
- 29) zapewnienia powiązania pieszego lub pieszo-rowerowego terenu 1Z z terenem 3U;
- 30) wprowadzenia planistycznych podstaw dla uzyskania:
 - a) znaczącej redukcji poziomu hałasu drogowego na terenach wypoczynku i rekreacji (1US i 1WS), przy minimalizacji zaburzeń wglądów na krajobraz nawodny (1WS),
 - b) właściwego komfortu termicznego i wilgotnościowego co najmniej na części terenu 1US;
- 31) określenia wyłącznego dopuszczalnego sposobu przecięcia linii kolejowej przez drogę publiczną;
- 32) zakazania wiaduktów i innych konstrukcji drogowych nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem przecięcia linii kolejowej z drogą;
- 33) wyrażonej opinii: „konstrukcja ustaleń dot. systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi (§ 14 pkt 6-8 w zw. z § 2 pkt 8) jest wadliwa z punktu widzenia oczekiwanego efektu, ponieważ wystarczy retencjonować śladowe ilości tej wody (np. 1 litr)”;
- 34) wprowadzenia zmian w pasie granicznym terenów 3U, 2WS i 4U, z zachowaniem ciągłości przyrodniczej:
 - a) wycofania linii zabudowy na terenie 3U lub 4U z wyznaczeniem tam placu lub skweru/parczku o powierzchni min. 1500 mkw i szerokości min. 30 m,
 - b) dopuszczenia kładki na terenie 2WS,
 - c) zapewnienia rezerwy terenowej dla ewentualnej przyszłej realizacji jednego z zaplanowanych działań w ramach MPA: „Budowa i rozwój błękitnej i zielonej infrastruktury w mieście ze szczególnym uwzględnieniem mikroretencji”;
- 35) uściślenia przeznaczeń na terenach 3U i 4U wzdłuż terenu 2WS;
- 36) wprowadzenia na terenie 1WS zapisów:
 - a) zapewniających jednolitą formę architektoniczną wszystkich pięciu budynków,
 - b) w odniesieniu do urządzeń i instalacji technicznej (nie dot. iluminacji i instalacji odgromowej):
 - zakazania jej na dachach tych budynków,
 - dopuszczenie instalacji na elewacji wyłącznie jako wbudowaną w bryłę budynku, nie wystającą poza elewację i zamaskowaną elementem dostosowanym do jej wystroju;
- 37) wyrażonej opinii: „uwzględniając wcześniejsze uwagi, zachowanie ustaleń projektu będzie skutkowało wysokim ryzykiem zrealizowania kolejnej we Wrocławiu nieprawidłowej kompozycji urbanistycznej, w stosunku do rozwiązań prawnych, jakie można i należy wdrożyć w granicach tzw. władztwa planistycznego i innych przepisów prawa powszechnego”;
- 38) uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD-369);
- 39) uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD-369) – Konsultacje publiczne.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

W przedmiotowym planie miejscowym określone zostały zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów (m.in. wyznaczono linie zabudowy, wysokość budynków, wskaźnik intensywności zabudowy), zaprojektowano ciągi piesze lub pieszo-rowerowe, a także place czy tereny dróg i komunikacji, gdzie w ustaleniach dotyczących terenów w tekście uchwały określono ich dokładne przeznaczenia i wymieniono obowiązkowe elementy (m.in. obowiązek chodników, dróg rowerowych, torowiska tramwajowego). Powyższe elementy uznać

można za wytwory człowieka, które zostały ukształtowane i uregulowane w omawianym planie miejscowym.

Dotyczy pkt 2

W przedmiotowym planie miejscowym zwiększono przewidywalność zagospodarowania terenów w stosunku do obowiązującego obecnie na tym terenie planu miejscowego, poprzez zmianę linii zabudowy, ściślej określając formę i kształt budynków oraz ustalając na każdym terenie wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzono także obowiązkowe powiązania w formie ciągów pieszo-rowerowych pomiędzy terenami, określono również lokalizację stref zieleni na obszarze planu czy miejsca publicznego w formie placu na terenie 5U, stanowiącego przedpole Centrum Aktywności Społecznej przy ul. Suwalskiej.

Dotyczy pkt 3

Włączenie w obszar planu kolejnych terenów, a co się z tym wiąże 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 pkt 4

Obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy dopuszcza na tych terenach przeznaczenia takie jak handel detaliczny czy handel detaliczny wielkopowierzchniowy. W projekcie przedmiotowego planu uwzględniono więc te przeznaczenia oraz zapisy ich dotyczące, wprowadzając zmiany w niektórych aspektach. Poprzez linię zabudowy, posadzki do specjalnego opracowania oraz ciagi piesze, szczególnie na terenie 1U, określono połączenia obiektów usługowych z przestrzenią publiczną i wyznaczono tym samym strefy wejściowe. Na każdym terenie dopuszczono także obiekty handlowe do 400 m² oraz określono formę obudowy estetycznej na dachach budynków.

Dotyczy pkt 5

Przedmiotowy plan miejscowy realizuje wymogi urbanistyki operacyjnej, poprzez zapewnienie na objętych planem terenach szerokiego pakietu usług, wyznaczając tereny przeznaczone pod handel i usługi, edukację a także zieleni, sport i rekreację. Zabezpiecza również tereny pod komunikację i projektowaną obecnie na tym terenie linię oraz pętle tramwajową i autobusową. Dodatkowo poprzez aktualizację wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym korytarzy terenów komunikacyjnych, zapewnia dostęp do drogi publicznej nieruchomościom, które obecnie takiego dostępu nie mają, ułatwiając tym samym ich aktywizację i zagospodarowanie. Umożliwia to stworzenie kompletnej całości urbanistycznej w zakresie wyposażenia, terenów zieleni, przestrzeni publicznych i obsługi komunikacyjnej na tym terenie.

Dotyczy pkt 6

Zgodnie z koncepcją „04360 Przebudowa ul. Maślickiej wraz z budową torowiska tramwajowego” sporządzoną na zlecenie spółki Wrocławskie Inwestycje, w obszarze opracowania realizowana będzie inwestycja polegająca m.in. na budowie trasy tramwajowej wraz z zintegrowanym węzłem przesiadkowym usytuowanym w rejonie planowanych nowych przystanków kolejowych na linii nr 273 . Część tej inwestycji ulokowana zostanie na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami 1KDS i 2KDS. Obecnie prowadzone są przygotowania do ogłoszenia postępowania przetargowego na sporządzenie dokumentacji projektowej dla realizacji tego zadania. Proces ten pozwoli na wybór szczegółowych i ostatecznych rozwiązań projektowych. Według obecnie obowiązujących przepisów prawnych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego służyć ma m.in. określeniu przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania. Plan miejscowy nie jest środkiem do prezentowania lub ustalania tak szczegółowych treści, które przewidziane są dla dokumentów koncepcji jak i projektów budowlanych. Należy również zauważyć, że co do zasady dokumentacje te powinny być zgodne z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Dotyczy pkt 7 i 17

Odbiór wizualny i atrakcyjność architektury jest subiektywną oceną każdego użytkownika przestrzeni. W planie miejscowym określone zostały najważniejsze elementy i parametry dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Dotyczy pkt 8

W przedmiotowym planie określono kierunkowe przeznaczenia terenów. Wyznaczono tereny umożliwiające realizację obiektów handlowych i usługowych o różnych funkcjach, tereny przeznaczone pod edukację i funkcje społeczne czy sport i rekreację. Potrzeby mieszkańców osiedla zdefiniują, jakie dokładnie usługi powstaną w obrębie planu. Odnośnie wysokości budynków handlowych wprowadzono zapis dotyczący obowiązku co najmniej dwóch kondygnacji dla budynków, w których ponad 50% powierzchni zajmuje handel detaliczny wielkopowierzchniowy i handel detaliczny małopowierzchniowy B.

Dotyczy pkt 9

W związku z szerokim wachlarzem przeznaczeń dopuszczonym na terenach usługowych nie jest przesądzone jakie dokładnie usługi i w jakiej formie powstaną na danym terenie. Projekt planu umożliwia usytuowanie budynków w taki sposób, aby otwierały się na przestrzeń publiczną, ustalenie takiego obowiązku nie jest jednak zasadne, nie mając pewności co do ostatecznego przeznaczenia terenu.

Dotyczy pkt 10 i 35

Na terenach 1U i 2U zaproponowany został szeroki wachlarz usług, natomiast na terenach 3U i 4U dopuszczone zostały usługi sportu i rekreacji oraz edukacji i innych funkcji społecznych. Na etapie sporządzania planu miejscowego niemożliwe jest dokładne określenie zapotrzebowania na konkretne usługi w danym miejscu - zweryfikują to potrzeby mieszkańców osiedla. Ponad to, dla przedmiotowego terenu obowiązuje już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ograniczenie aktualnego zakresu przeznaczeń dopuszczonych na tym obszarze mogłoby skutkować spadkiem wartości nieruchomości dla właścicieli działek.

Dotyczy pkt 11 - 15

Nieprzekraczalna linia zabudowy w wystarczający sposób reguluje kształt nowej zabudowy mogącej powstać na obszarze planu. Jej użycie wiąże się również z zastosowaniem tej linii w obowiązującym obecnie na tym obszarze planie miejscowym. Należy mieć również na względzie, iż na wielu terenach w przedmiotowym planie miejscowym zastosowane nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ściślej określone w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, w ten sposób uszczegółowiając kompozycję zabudowy. Szerokość terenów komunikacyjnych 1KDS, 2KDS uwarunkowana jest liczbą elementów infrastruktury, koniecznej do zrealizowania planowanego zintegrowanego węzła przesiadkowego i wszystkich elementów mu towarzyszących. Nie znając dokładnego projektu tej inwestycji, będącej obecnie w opracowaniu, w tym rozmieszczenia poszczególnych elementów infrastruktury, a także funkcji terenów zarówno w sąsiedztwie węzła jak i w obrębie całego obszaru planu, tak szczegółowe określanie kształtu i wysokości zabudowy mogłoby negatywnie wpłynąć na późniejsze jej projektowanie i zagospodarowanie tych terenów.

Dotyczy pkt 16

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie wymusza ani nie przesądza o lokalizacji budynków dokładnie wzdłuż jej granicy. Znaczną część terenu 4U obejmuje Zespół Szkolno – Przedszkolny nr 12 oraz Centrum Aktywności Lokalnej zlokalizowane w zachodniej części terenu, sąsiadujące z niezagospodarowanymi nieruchomościami należącymi do gminy Wrocław. Biorąc pod uwagę obecne zagospodarowanie i strukturę własności na tym terenie oraz zapewnienie dojazdu do nieruchomości nr 22, AM-19 obręb Maślice od wydzielenia wewnętrznego (A) – o co wnioskował właściciel nieruchomości – pewnym jest, iż zabudowa na tym terenie będzie kształtowana w zróżnicowany sposób.

Dotyczy pkt 18

Ciągłość przyrodnicza na terenie 1U pomiędzy strefą zieleni a korytarzem usytuowania infrastruktury technicznej została zachowana na fragmencie terenu, w jego południowej części. Korytarz usytuowania infrastruktury technicznej [it] został również wyznaczony szerzej, poza granice nieruchomości obejmującej ten rów melioracyjny, w celu zapewnienia możliwości jego obsługi (np. oczyszczania, koszenia itp.). Pozostałe zagospodarowanie tego terenu umożliwia funkcjonowanie obiektu usługowego oraz dostęp do niego również od strony wschodniej, które nie byłoby możliwe w przypadku zastosowania proponowanych w uwadze rozwiązań.

Dotyczy pkt 19

W zapisach do terenu 5U ustalono, iż nawierzchnia ziemna zapewniająca naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić 70% strefy zieleni oraz 30% nawierzchni do specjalnego opracowania, nie została jednak określona dokładna lokalizacja tych elementów. Będzie to ustalane na etapie projektowania, uwzględniając także inne, niezbędne elementy tych przestrzeni. Nie jest więc możliwe, na etapie planu miejscowego zagwarantowanie takiej ciągłości.

Dotyczy pkt 20 i 22

Zielone dachy, ogrody wertykalne oraz pnącza na elewacji budynków nie są zabronione w przedmiotowym planie miejscowym. Dla każdego terenu został określony minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację, retencję wód lub woda powierzchniowa i na etapie projektowania zabudowy zostanie określony sposób zagospodarowania terenów w taki sposób, aby spełniały te wymagania. Nie wyklucza to zatem zastosowania wymienionych w uwadze rozwiązań dotyczących projektowania zieleni na elewacjach i dachach budynków.

Dotyczy pkt 21

Poprzez niezadaszoną budowlę rozumiany jest szereg różnych elementów, w tym np. zjeżdżalnia towarzysząca obiektom takim jak baseny czy aquaparki. W takim przypadku, nie znając projektu takiego obiektu, nie jest możliwe dokładne określenie jego powierzchni w rzucie poziomym.

Dotyczy pkt 23

Szczegółowe rozwiązania techniczne i projektowe, związane z realizacją trasy tramwajowej zostaną rozstrzygnięte w trakcie sporządzania dokumentacji projektowej dla tej inwestycji. W trakcie tego procesu możliwe jest skonfrontowanie potrzeb jakie niesie konkretna inwestycja z faktycznymi możliwościami, które są wynikiem zestawienia uwarunkowań pochodzących z różnych dziedzin projektowych, obejmujących zagadnienia z zakresu m.in. inżynierii infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, rozwiązań architektonicznych, urbanistyki, czy np. aspektów przyrodniczych. To właśnie wówczas, po przeanalizowaniu wielu szczegółowych danych, podejmowane są decyzje, których rozstrzygnięcie nie jest z reguły możliwe podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a które dotyczą m.in. lokalizacji poszczególnych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego co do zasady umożliwia, a wręcz służy do określania zasad lokalizacji obiektów budowlanych, w tym również infrastruktury technicznej wraz z jej parametrami. Nie jest jednak możliwe, by w przedmiotowym przypadku, w ramach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decydować o ustaleniach w zakresie lokalizacji trasy tramwajowej. Decyzje te wymagają bowiem sporządzenia szczegółowego projektu budowlanego.

Dotyczy pkt 24

Pojęcie „ciąg pieszo-rowerowy” służy do określenia rodzaju infrastruktury komunikacyjnej, która powinna zostać zrealizowana w ramach danego terenu. Nie przesądza ono natomiast o sposobie prowadzenia ruchu w danej przestrzeni jak i ewentualnej separacji.

Dotyczy pkt 25

W przedmiotowym planie miejscowym projektowane szpalery drzew umiejscowione są od 6 do 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, która również nie przesądza o lokalizacji budynku (elewacji) dokładnie wzdłuż jej granicy. Dodatkowo należy uwzględnić, iż proponowane w uzasadnieniu uwagi rozwiązanie dla uzyskiwania drzew wysokich, jakim jest przekrój: ulica - szpaler drzew – chodnik - elewacja budynku, uwzględniane są obecnie przy projektowaniu ulic, w związku z *Zarządzeniem nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury*.

Dotyczy pkt. 26

Na etapie projektu planu nie jest możliwe dokładne określenie przebiegu nowych sieci infrastruktury podziemnej, regulowane jest to na późniejszym etapie projektu dla konkretnych inwestycji.

Dotyczy pkt 27

Rowy melioracyjne w przedmiotowym planie zostały w większości oznaczone jako korytarze infrastruktury technicznej [it], w celu zapewnienia czytelności rysunku planu. Zapisy planu zarówno dla terenu elementarnego, jak i korytarzy infrastruktury technicznej obejmujących rowy melioracyjne w takim samym stopniu zapewniają ich ochronę i możliwość obsługi technicznej.

Dotyczy pkt 28

Staw Królewiecki oznaczony na rysunku planu jako teren 1WS, nie jest obecnie widoczny z poziomu terenu zarówno od północy jak i wschodu, w związku z otaczającego go zielenią, w tym zielenią wysoką oraz różnicą w poziomach terenu na tym obszarze. Teren ten również nie należy do krajobrazu kulturowego, jego ochrona nie jest więc wymagana w planie miejscowym.

Dotyczy pkt 29

Powiązanie piesze i pieszo-rowerowe terenów 1Z z terenem 3U zapewnianie jest przez tereny oznaczone symbolem 1KDPR i 2KDZ oraz poprzez tereny 3KDL i 3KDZ. W praktyce nie istnieje możliwość utworzenia bezpośredniego powiązania pieszego lub pieszo-rowerowego ww. terenów ze względu na istniejący na terenie 4U budynek Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 12 oraz związane z nim obiekty. Co do zasady unika się wprowadzania osób postronnych na nieruchomości tego rodzaju obiektów oświaty, w związku z czym nie ma możliwości wydzielenia w tej przestrzeni ogólnodostępnego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego. W trakcie wyznaczania tego typu przestrzeni istotne jest również wzięcie korzyści wynikających ze skrócenia odległości jaką pieszy lub rowerzysta pokonałby nowo wytyczonym ciągiem w stosunku do istniejącej infrastruktury komunikacyjnej a kosztem realizacji takiej inwestycji. W przedmiotowym wypadku realizacja trasy w południowo-wschodniej części terenu 4U, omijającego nieruchomość szkoły, skróciłaby pieszym i rowerzystom dotychczasowy dystans o ok. 65 m, a cała inwestycja oprócz podjęcia kosztownych działań projektowych i budowlanych wymagałaby również przeprowadzenia wykupów prywatnych nieruchomości. Należy również zauważyć, że co prawda teren 1Z posiada pewne walory estetyczne, jednak można przypuszczać, że głównym celem przemieszczeń użytkowników terenu 3U będzie teren 1US, który cechuje się większym zróżnicowaniem form krajobrazowych i przyrodniczych, a ponadto występują na nim liczne obiekty umożliwiające odpoczynek i rekreację. Powyższe uwarunkowania stanowią podstawę by stwierdzić, że wyznaczenie dodatkowego ciągu prowadzącego z terenu 3U do terenu 1Z nie jest zasadne.

Dotyczy pkt 30

Na terenie 1US wprowadzono zapisy zapewniające wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej, oznaczono także jako osobny teren Staw Królewiecki oraz rów melioracyjny jako korytarz infrastruktury technicznej [it]. Wymienione wyżej działania mają na celu ochronę zieleni i wód powierzchniowych, które to wraz ze znajdującym się w południowej części terenu 1US (poza granicami planu) potokiem Ługowina, zapewniają właściwy komfort termiczny i wilgotnościowy na tym obszarze. Zastosowane na terenie 1US zapisy o minimalnym procencie zieleni wysokiej, a także duże skoncentrowanie drzew na tym obszarze zapewniają redukcję hałasu drogowego.

Dotyczy pkt 31

Szczegółowe rozwiązania inżynierskie, związane z realizacją obiektu umożliwiającego przekroczenie linii kolejowej nr 273 zostaną rozstrzygnięte w trakcie sporządzania dokumentacji projektowej dla tej inwestycji. Na odcinku linii kolejowej, który przebiega przy granicy obszaru opracowania, rzędne terenu są zbliżone do rzędnych terenów, na których zlokalizowany będzie potencjalny obiekt umożliwiający drogowe przekroczenie linii kolejowej. Sytuacja ta skutkuje możliwością przeanalizowania na etapie sporządzania koncepcji budowlanej zalet i wad przebiegu drogi w wariantach nad jak i pod linią kolejową. Mając na uwadze, że dla przedmiotowego rozwiązania drogowego nie sporządzono dotychczas koncepcji lub projektu budowlanego, które umożliwiłyby jednoznaczne wskazanie najbardziej efektywnego wariantu, nie jest zasadnym rozstrzygnięcie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o sposobie przekroczenia szlaku kolejowego.

Dotyczy pkt 32

Jak wskazano w uzasadnieniu do uwagi nr 31, przedmiotowy projekt planu musi zapewniać warunki do realizacji obiektu inżynierskiego, umożliwiającego przekroczenie linii kolejowej nr 273. Szczegóły takiego rozwiązania zostaną określone w trakcie sporządzenia projektu budowlanego. W tym wypadku wprowadzenie zakazu realizacji „wiaduktów i innych konstrukcji drogowych nad poziomem terenu”, mogło by potencjalnie zablokować lub znacząco utrudnić realizację inwestycji w oparciu o ustalenia planu miejscowego.

Dotyczy pkt 33

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

Dotyczy pkt 34

Teren 2WS wyznaczony jest szerzej, poza granice nieruchomości obejmującej ten rów melioracyjny, w celu zapewnienia możliwości jego obsługi oraz ochrony zieleni znajdującej się w jego obrębie. Tereny zieleni w formie skwerów lub parków zostały wyznaczone na innych obszarach w obrębie planu, na których możliwe jest także realizowanie ewentualnych działań w ramach MPA. Na terenie 2WS dopuszczone stały ciągi piesze i pieszo-rowerowe, możliwe jest tam zatem zrealizowanie kładki.

Dotyczy pkt 36

Na terenie 1WS nie została dopuszczona zabudowa. Na terenie sąsiednim - 1US, na którym zaprojektowane zostały niewielkie budynki gastronomiczne, wprowadzone regulacje dotyczące powierzchni, intensywności i wysokości zabudowy zostały uznane za wystarczające dla tego typu i wielkości obiektów.

Dotyczy pkt 37

W przedmiotowym planie miejscowym określono wymagane przepisami prawa elementy dotyczące zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy, lokalizację terenów i stref zieleni, a także zabezpieczono tereny pod rozwój komunikacji publicznej oraz określono powiązania pomiędzy poszczególnymi terenami. Zaproponowane zagospodarowanie oraz kompozycje uznano za prawidłową, zostały one również zaopiniowane i uzgodnione pozytywnie przez określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organy. Należy mieć jednak na względzie, iż atrakcyjność kompozycji urbanistycznej jest subiektywną oceną każdego z użytkowników przestrzeni.

Dotyczy pkt 38 - 39

Uwagi te nie dotyczą ustaleń projektu planu, który został przedłożony do publicznego wglądu i dla którego zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbierano uwagi.

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: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

Plan miejscowy 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 i może być przedmiotem dalszego opracowania.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.