

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie estakady Gądowianki oraz ulic Strzegomskiej i Nowodworskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLV/1168/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie estakady Gądowianki oraz ulic Strzegomskiej i Nowodworskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 352) oraz zgodnie z polityką przestrzenną miasta, określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, przedmiotowy obszar usytuowany jest w granicach jednostki urbanistycznej *E2 Nowy Dwór*, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. Na obszarze objętym planem nie obowiązuje aktualnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 9,25 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, na styku obrębów geodezyjnych Nowy Dwór i Muchobór Mały, w rejonie zbiegu ulic Strzegomskiej, Budziszyńskiej i Nowodworskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie estakady Gądowianki która stanowi wschodnią granicę obszaru. Północną granicę częściowo stanowią tereny kolejowe: grunty pod liniami kolejowymi 273, 275, 751 i 759; częściowo zaś tereny ogrodów działkowych ROD „Samo Życie”, otaczające obszar także od strony zachodniej. Wewnątrz obszaru opracowania przeważa parterowa zabudowa o funkcji usługowej – budynki handlowe, magazyny, warsztaty i stacje obsługi pojazdów, oraz siedziby firm. Na północno-zachodnim skraju obszaru opracowania znajduje się obecnie parking depozytowy Straży Miejskiej. W południowo-zachodniej części znajduje się pojedynczy budynek o funkcji mieszkalnej i zmiennej wysokości, osiągającej w najwyższym punkcie jedenaście kondygnacji nadziemnych. Znaczna część gruntów stanowi własność Gminy, przy czym w centralnej i południowej części obszaru występują także nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i innych osób prawnych, oraz dwie działki ewidencyjne stanowiące własność Skarbu Państwa.

Główną oś komunikacyjną dla bezpośredniego sąsiedztwa obszaru opracowania stanowi ulica Strzegomska, biegnąca w obrębie osiedla Nowy Dwór w przekroju dwujezdniowym. W części jej biegu realizowana jest Trasa Autobusowo-Tramwajowa, która będzie także przebiegać ulicami: Gubińską, Chocibuską i Rogowską – do multimodalnego węzła komunikacyjnego zlokalizowanego przy przystanku kolejowym Wrocław Nowy Dwór. Aktualnie wymienione wyżej ulice są obsługiwane przez czternaście linii autobusowych dziennych, oraz trzy linie nocne. Zapewnia to bezpośrednie połączenie obszaru z centrum miasta, dworcem kolejowym Wrocław Główny oraz Portem Lotniczym Wrocław-Strachowice. Sąsiadująca z obszarem objętym planem estakada Gądowianka stanowi część dróg krajowych nr 5 i 94 oraz obwodnicy śródmiejskiej.

Celem planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla terenu mającego stanowić nową, integralną część Nowego Dworu oraz zabezpieczenie korytarza planowanej ulicy – tzw. Łącznika Żernickiego.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej – 1MW i 2MW, usługowej – 1U i 2U, oraz mieszanej – 1U-MW i 2U-MW. Teren o symbolu 1MW obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z otoczeniem i zabezpiecza ich obecną formę – wyznaczono strefy zieleni obejmujące istniejącą zielenią osiedlową. W przypadku terenu 2MW założono przekształcenie

istniejącego zagospodarowania do funkcji mieszkaniowej. Zaprojektowano kompleks budynków o wysokości do 18 metrów uzupełniający zabudowę osiedla Nowy Dwór. Formę zabudowy dostosowano do uwarunkowań wspomnianego terenu oraz architektonicznego zróżnicowania jego sąsiedztwa. Na zachodnim krańcu terenu 2MW zaprojektowano trzy budynki o geometrii i usytuowaniu nawiązującym do zabytkowego układu zabudowy znajdującej się po przeciwnej stronie ogrodów działkowych „Samo Życie”, przy ulicy Nowodworskiej. Od strony projektowanego ciągu komunikacyjnego 1KDZ zaprojektowano cztery budynki typu punktowego – celem utworzenia kompozycji podkreślającej oś drogi oraz zminimalizowania ekspozycji zabudowy na niekorzystne czynniki wynikające z sąsiedztwa terenów komunikacji drogowej i kolejowej. W południowej części terenu zabudowę zaprojektowano z zamiarem utworzenia dwóch wnętrz: mniejszego, wewnątrz projektowanego osiedla, oraz większego, wspólnego dla projektowanej i istniejącej zabudowy – bazującego na terenie ogrodów działkowych „Samo Życie” uzupełnionym o zaprojektowane strefy zieleni. Jednocześnie od strony ciągu 1KDZ wytyczono obowiązującą linię zabudowy, celem utworzenia pierzei wzdłuż planowanej ulicy. Wprowadzono też zapisy określające przestrzeń pomiędzy ciągiem 1KDZ a zabudową jako nawierzchnię do specjalnego opracowania oraz wprowadzono wymóg przeznaczenia pod funkcję usługową lokali usytuowanych na pierwszej kondygnacji budynku przyległego do 1KDZ. Po przeciwnej stronie wspomnianego ciągu, w obrębie terenów 1U-MW i 2U-MW, zaprojektowano zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej od drugiej kondygnacji nadziemnej wwyż. W przypadku terenu 1U-MW funkcję mieszkaniową dopuszczono w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) z uwagi na większą rozpiętość linii zabudowy w obrębie przedmiotowego terenu wynikającą z chęci podtrzymania istniejącej funkcji – umożliwienia usytuowania w parterze przekształcanego budynku usług handlu o powierzchni zbliżonej do istniejącego obiektu. W obrębie wydzielenia wewnętrznego (A) ograniczono też wysokość zabudowy do 14 metrów, celem zarówno zachowania spójnej wysokości w obrębie skrzyżowania ulic Strzegomskiej i Nowodworskiej, jak i nawiązania do formy przeciwległego budynku mieszkalnego na terenie 1MW. Z uwagi na największą ekspozycję na uciążliwe czynniki wynikające z sąsiedztwa linii kolejowych oraz estakady Gądowianki, na terenach 1U i 2U wyznaczono jedynie zabudowę usługową. Tereny 1U-MW, 2U-MW, 1U oraz 2U będą stanowić przede wszystkim zaplecze usługowe projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełnienie istniejącej sieci usług w obrębie osiedla Nowy Dwór, która koncentruje się obecnie w ciągu ulic Gubińskiej i Chociebuskiej oraz w zachodniej części ulicy Nowodworskiej. Dla wszystkich z wymienionych dopuszczono realizację poradni medycznych, pracowni medycznych, oraz obiektów pomocy społecznej – mając na względzie rosnący odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym oraz jej potrzeby. Z uwagi na zapotrzebowanie na żłobki oraz na przedszkola wskazane w analizie społeczno-gospodarczej, dopuszczono te funkcje na wszystkich terenach dla których możliwa jest realizacja zabudowy, z zastrzeżeniem konieczności zapewnienia odpowiednich warunków akustycznych w budynkach. Na terenach 1U-MW, 2U-MW i 2U wytyczono obowiązujące linie zabudowy mające za zadanie ukształtować spójną pierzeję, korespondującą z liniami zabudowy po stronie terenu 2MW i podkreślającą rolę nowo wprowadzonego ciągu komunikacyjnego 1KDZ jako głównej osi obszaru. Wytyczono nawierzchnię do specjalnego opracowania celem uzyskania dostępnej publicznie przestrzeni łączącej wyznaczone strefy zieleni oraz tereny zieleni urządzonej: 1Z, obejmujący istniejącą zielen przy skrzyżowaniu ulic Strzegomskiej i Nowodworskiej oraz 3Z, styczny z granicą planu i granicą terenów należących do kolei. Z uwagi na położenie terenu 1Z na zbiegu najważniejszych ciągów osiedla oraz w granicach historycznego układu urbanistycznego, zdecydowano się podkreślić jego pozycję, wprowadzając tam obiekt szczególny. Teren 3Z pełni, wraz z przyległymi strefami zieleni, funkcję izolacyjną względem terenów kolejowych. Wytyczono na nim także korytarz ciągu pieszo-rowerowego, o przebiegu zgodnym z wytyczoną w *Studium...* trasą *greenway* – łączy on projektowaną drogę zbiorczą z wyznaczonym na wschodnim skraju obszaru terenem zieleni urządzonej 2Z. Teren 2Z zaprojektowano z założeniem wzmocnienia izolacji terenów 1U-MW i 2U-MW oraz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, tworząc jednocześnie przestrzeń rekreacyjną powiązaną ze strefami zieleni wyznaczonymi na terenach zabudowy. Wyznaczono trzy tereny o przeznaczeniu pod ciągi komunikacyjne – 1KDZ stanowiący realizację wskazanego w *Studium...* Łącznika Żernickiego, 1KDL obejmujący istniejący bieg ulicy Nowodworskiej oraz 2KDL obejmujący jej przedłużenie zapewniające dojazd do nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem.

Plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. 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.

Plan nakłada obowiązek utworzenia zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dla każdego terenu określono powierzchnię biologicznie czynną oraz nawierzchnię ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, a także ustalono wskaźnik procentowego udziału zieleni wysokiej dla poszczególnych terenów.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

W granicach obszaru objętego planem znajduje się teren wymagający ochrony w zakresie krajobrazu kulturowego – fragment ujętego w gminnej ewidencji zabytków historycznego układu przestrzennego osiedla Nowy Dwór. Wskazany teren został w pełni objęty strefą ochrony konserwatorskiej w zakresie układu przestrzennego i relacji przestrzennych.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W §7 pkt 3 wskazano tereny 1MW, 2MW oraz 1U-MW jako położone w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Jednocześnie dla terenów, w których dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty pomocy społecznej i edukację wyznaczono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 pkt 1.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają 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, w tym w szczególności własności prywatnej. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, w obszarze opracowania występują: miejska sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia, sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia, oraz sieć ciepłownicza.

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. W treści §13 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi oraz roztopowymi zostały dopuszczone wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich. Dopuszczono zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych systemów grzewczych oraz zaopatrzenie w energię m. in. z odnawialnych źródeł energii. Szczegółowo opisano sposób postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, aby zagospodarować je w miarę możliwości w miejscu opadu.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej dotychczasowym 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 22 listopada 2021 r. do dnia 14 grudnia 2021 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,
- 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 wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 września 2022 r. do 3 października 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, w dniu 20 września 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 17 października 2022 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do planu nie złożono wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został udostępniony do opiniowania przez właściwe instytucje i organy. Otrzymał negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej – w opinii komisji projekt planu nie spełnił warunków, które umożliwiłyby odpowiednie wypełnienie ważnych z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej i ekspozycji traktów i obszarów komunikacyjnych miasta. Zarzuty dotyczyły terenu 2MW – w uwagach wskazano na możliwość realizacji, poza proponowaną zabudową o charakterze „grzebieniowym”, zabudowy „punktowej” oraz zalecono mocniejsze osłonięcie zespołu zabudowy od ulicy i linii kolejowej po stronie północnej. Wskazano także na potrzebę przeanalizowania wykreowania odpowiedniego ładu geometrycznego i kompozycyjnego w kontekście założonego w projekcie planu grzebieniowego układu zabudowy na terenie 2MW: zaproponowano wprowadzenie pierzei podkreślającej łukowy przebieg Łącznika Żernickiego, oraz zalecono rozważenie układu zabudowy nawiązującego do dominującej zabudowy całego osiedla Nowy Dwór. Stwierdzono również, że należy określić warunki obsługi komunikacyjnej budynków w kontekście potencjalnych problemów z obsługą przeciwpożarową budynków oraz ograniczenia liczby punktów bezpośredniego połączenia od strony terenu 1KDZ. Wskazano też konieczność zapewnienia przestrzeni publicznych między zabudową na terenie 2MW. W związku z powyższymi uwagami, gruntownie przeprojektowano teren 2MW. Wprowadzono zróżnicowanie formy zabudowy mieszkaniowej, projektując zabudowę punktową w rejonie łuku wyznaczanego przez bieg Łącznika Żernickiego – z uwagi na możliwość usytuowania jej w sposób podkreślający jego przebieg, unikając jednocześnie nadmiernej ekspozycji zabudowy na linię kolejową. Osłonięcie zespołu projektowanej zabudowy uznano za wystarczające – znajduje się ona w odległości od 50 do 70 metrów od najbliższej linii kolejowej, od której ponadto oddzielają ją co najmniej dwa szpalery drzew: zaprojektowany na terenie 2MW oraz co najmniej jeden szpaler obowiązkowy na terenie 1KDZ. Z uwagi na zastosowanie rozwiązania wskazanego we wcześniejszej uwadze i uzasadnionego powyżej, nie uwzględniono uwagi dotyczącej wprowadzenia pierzei podkreślającej łuk projektowanej drogi. Nowo zaprojektowany układ zabudowy łączy elementy nawiązujące do zabudowy całego osiedla Nowy Dwór - zachowano zabudowę grzebieniową na odcinku równoległym do istniejącej zabudowy zabytkowej, jednocześnie wprowadzając linie zabudowy umożliwiające realizację dwóch budynków o bryle zbliżonej do dominujących na osiedlu form o wydłużonym, przełamany kształcie.

Nie uwzględniono uwag dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz obsługi przeciwpożarowej – z racji na znaczne zmiany w projektowanym układzie zabudowy, które zmniejszyły opisane wcześniej ryzyka. W zakresie przestrzeni wspólnych, na terenie 2MW wyznaczono, w stosunku do opiniowanego projektu, dodatkową strefę zieleni przyległą do terenu ogrodów działkowych. Po wprowadzeniu zmian, projekt planu został uzgodniony bez uwag przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania planu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do dnia 17 października 2022 r. do projektu planu wniesiono 1 uwagę. Uwaga ta została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 8878/22 z dnia 4 listopada 2022 r.

Uwagi wniesionej przez osobę fizyczną pismem z dnia 17 października 2022 r. nie uwzględniono w zakresie dotyczącym:

- 1) wyrażonej opinii dotyczącej narzucenia w zbyt dużym stopniu urbanistyki terenu 2MW, wraz z propozycją kształtowania zabudowy przedstawioną na załączniku graficznym,
- 2) wyrażonej opinii stwierdzającej brak możliwości optymalnego wykorzystania powierzchni zabudowy zawartej w liniach nieprzekraczalnych na terenie 2MW,
- 3) wyrażonej opinii odnośnie braku możliwości wykonania budynku wskazanego na załączniku graficznym,
- 4) obniżenia określonego w §12, punkt 2), podpunkt a) wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,1 do 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- 5) zmiany określonej w §17 punkt 2 podpunkt 2) wysokości z 18 na 19 metrów,
- 6) zmiany określonego w §17 punkt 2 podpunkt 5) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej z 25 na 30%,
- 7) zmiany określonej w §17 punkt 2 podpunkt 6) maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy z 1,75 na 2,6.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

Obszar objęty projektem planu znajduje się w części osiedla Nowy Dwór o zróżnicowanym charakterze zabudowy – w najbliższym sąsiedztwie występuje zarówno zachowana niska zabudowa wielorodzinna powstała w latach 30. XX w., jak i dominująca na obszarze całego osiedla zabudowa wysoka z lat 60. – 70. XX w. O ile projektowana zabudowa mieszkaniowa jest częściowo oddzielona od istniejącej przez kompleks Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Samo Życie”, to wciąż pozostanie w czytelnych relacjach widokowych ze wspomnianymi, przez co podjęto decyzję o wprowadzeniu nawiązującego układu zabudowy. Ponadto, przedmiotowy teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi klasy zbiorczej oraz istniejących linii kolejowych co stanowiło istotny czynnik wpływający na decyzję o zaprojektowaniu linii zabudowy w sposób szczegółowy – cel stanowiło m.in. zminimalizowanie potencjalnej ekspozycji nowej zabudowy na uciążliwości wynikające z sąsiedztwa. Przedstawiona na załączniku graficznym propozycja przebiegu linii zabudowy dla terenu 2MW jest zbyt ogólna i nie gwarantuje powstania zabudowy realizującej założenia opisane powyżej.

Dotyczy pkt 2

W trakcie prac projektowych przeprowadzono analizy nasłonecznienia zabudowy możliwej do zrealizowania w wytyczonych liniach zabudowy – odległość między wskazanymi liniami uznano za wystarczającą z uwagi na możliwość nieznacznej redukcji traktu lub wysokości planowanych budynków przy jednoczesnym zwiększeniu wykorzystania dozwolonej powierzchni w innym miejscu. Należy zauważyć, iż przywołane w treści uwagi wskaźniki stanowią wartości maksymalne poszczególnych parametrów i funkcjonują jako osobne zapisy – projektowana zabudowa nie może przekroczyć żadnego z nich, jednakże nie musi być możliwe zastosowanie maksymalnych wartości dla wszystkich wskaźników równocześnie.

Dotyczy pkt 3

Wskazane linie zabudowy zaprojektowano z zamiarem uwzględnienia interesu prawnego właścicieli wszystkich nieruchomości w ich zasięgu, oraz biorąc pod uwagę nie tylko stan istniejący, lecz także

możliwe zmiany w przyszłości. Realizacja budynku w obrębie wskazanych linii zabudowy znajdujących się na działkach nr 9/20 i 9/21, AM-4, obręb Nowy Dwór, pozostaje możliwa w wypadku współpracy właścicieli wskazanych nieruchomości, bądź nabycia ich przez ten sam podmiot. Należy przy tym zaznaczyć, że we wskazanych liniach zabudowy zawiera się mniej niż 10% powierzchni możliwej do zabudowania na działce nr 9/21.

Dotyczy pkt 4

Według *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętego uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie pośredniej dostępności komunikacyjnej miasta, z zalecaną liczbą miejsc postojowych dla samochodów osobowych w przedziale od 0,5 do 1,5 miejsca na 1 mieszkanie. O ile w perspektywie przyszłościowej dostępność komunikacyjna sąsiedztwa projektowanej zabudowy ulegnie poprawie z uwagi na wskazaną inwestycję – Trasę Autobusowo-Tramwajową, to przy wyznaczeniu wskaźnika miejsc postojowych uwzględniono także inne czynniki – m. in. sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie IMW nie posiadającej mimo znacznej intensywności parkingu podziemnego, czy też sąsiedztwo kompleksu ogrodów działkowych. Celem uniknięcia potencjalnych konfliktów na tle dostępności miejsc postojowych, przyjęto wskaźnik o wartości powyżej 1.

Dotyczy pkt 5, 6 i 7

Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, obszar przedmiotowego planu znajduje się w całości w strefie zabudowy średniowysokiej, oznaczonej na rys. nr 7A symbolem W4. Dla wspomnianej strefy maksymalna dopuszczalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy wynosi 18 metrów nad poziomem terenu. Teren, którego dotyczą wskazane w treści uwagi zapisy §17 projektu uchwały nie spełnia także żadnego z określonych w *Studium...* warunków umożliwiających odstępstwo od stosowania wskazanej wartości wskaźnika. Z uwagi na fakt, że ustalenia *Studium...* są, zgodnie z art. 9 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania, nie jest możliwe zwiększenie wskaźnika maksymalnej dopuszczonej wysokości zabudowy do 19 metrów. Zwiększenie określonego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej z 25 do 30% powodowałoby konieczność przeprojektowania istniejących nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, wymuszając ich uogólnienie, co w konsekwencji mogłoby wpłynąć negatywnie na jakość przestrzeni dla przyszłych mieszkańców – w szczególności na dystans pomiędzy budynkami, nasłonecznienie, czy osie i przestrzenie między budynkami projektowanymi i istniejącymi. Biorąc pod uwagę powyższe, nie ma uzasadnienia postulat zwiększenia maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy z 1,75 na 2,6. Postulowana wartość maksymalna umożliwiałaby, przy utrzymaniu założonego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, na realizację zabudowy o ponad 10 kondygnacjach – co, z uwagi na wynikającą z ustaleń *Studium...* maksymalną wysokość zabudowy, pozostaje mało prawdopodobne. Przyjmując wysokość kondygnacji zabudowy mieszkaniowej równą 3 m, spośród wspomnianych 10 kondygnacji nie więcej niż 5-6 stanowiłyby kondygnacje nadziemne. W obliczu podtrzymania maksymalnej wysokości zabudowy nie większej niż 18 metrów oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większego niż 25%, wskaźnik o wartości 1,75 umożliwia z kolei realizację zabudowy siedmiokondygnacyjnej – 5-6 kondygnacji nadziemnych i 1-2 podziemnych, co stanowi wartość optymalną.

Biorąc powyższe pod uwagę, w przedmiotowym planie 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 ze szczególnymi potrzebami,
- 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 nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

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

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.