

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej i Marca Polo we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVII/1248/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej i Marca Polo we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 439).

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej C12 – Swojczyce, w ramach obszaru przeznaczeń U – obszary usługowe.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obszaru w rejonie Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu (uchwała Nr L/3130/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2006 r.),
- w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu (Uchwała Nr LVI/1727/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r.),
- obszaru ograniczonego linią kolejową, ulicami: Mydlaną, Swojczycką oraz Kanałem Nawigacyjnym rzeki Odry we Wrocławiu (Uchwała Nr LVIII/1497/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 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 przystąpienia do sporządzenia planu było określenie zasad zagospodarowania terenu w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego oraz zabezpieczenie wyznaczonych w Studium terenów niezbędnych do realizacji tramwaju na osiedle Swojczyce.

Obszar objęty planem, o powierzchni 7,54 ha położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Swojczyce. Jego granice wyznaczają ulice Swojczycka, Marca Polo i Krzysztofa Kolumba. Obejmuje tereny stanowiące własność osób fizycznych, Województwa Dolnośląskiego w zarządzie ZDiUM, innych osób prawnych oraz Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu pozostałych osób.

Strukturę przestrzenną stanowią: tereny przedsiębiorstw produkcyjnych, stacja paliw, oczyszczalnia oraz niezabudowany obszar.

Plan daje możliwość realizacji nowych budynków produkcyjnych i usługowych, dla których określono parametry zabudowy podporządkowane w zakresie gabarytów, formy i funkcji charakterowi obszaru oraz istniejącego uwarunkowania związanego z sąsiedztwem zakładów produkcyjnych o dużym i średnim ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Obszar planu został podzielony na: tereny usług – 1U i 2U, tereny usług i aktywności gospodarczej – 1U-AG i 2U-AG oraz tereny komunikacyjne – 1KDD, 2KDZ i 1KDPR. W planie ustalono minimalną wysokość budynków – w obszarach dominant nawiązuje ona do dopuszczonego po zachodniej stronie obszaru planu, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2U, przy skrzyżowaniu ulic Monopolowej z Swojczycką, budynku usługowego, liczącego około 17 metrów. W planie wprowadzono minimalną wysokość zabudowy ze względu na zróżnicowaną pod względem wysokości rzeźbę terenu oraz chęć stworzenia

reprezentacyjnego wjazdu na osiedle od strony Sępolna. Zabieg taki miał na celu zwiększenie atrakcyjności kompozycji architektoniczno-urbanistycznej przedmiotowego terenu. Natomiast konieczność wyznaczenia dróg 1KDD i 1KDZ oraz ich parametry wynikają z projektu drogowego *Tramwaju na Swojczyce*. Według założeń tego projektu zostanie zmieniona geometria dróg między innymi w rejonie ulicy Mydlanej i Swojczyckiej oraz przeprawa przez Odrę. Istniejący wjazd w ulicę Marca Polo zastąpi nowy łącznik będący przedłużeniem ulicy Mydlanej w kierunku Marca Polo. Zaproponowany układ drogowy pozwala na zaplanowanie organizacji ruchu, która zapewni większe bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu. W planie, ze względu na wymagania w zakresie ochrony środowiska, wyznaczono szpalery drzew, które będą rekompensowały wycięte drzewa związane z realizacją projektu *Tramwaju na Swojczyce*.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie minimalnej i maksymalnej wysokości budynków, określenie kształtu dachów, wprowadzenie obowiązku stosowania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach, a także wyznaczenie szpalerów drzew. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic Swojczyckiej i Marca Polo oraz z planowanej drogi publicznej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego Swojczycka obsługiwana jest przez linie autobusowe nr 115, 118, 259, 315 i 941, a po wybudowaniu trasy tramwajowej będzie obsługiwana również przez linie tramwajowe.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic Swojczyckiej i Marca Polo. Ponadto ustalenia planu utrwala istniejące oraz wyznacza nowe połączenia piesze i pieszo – rowerowe. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest w odległości około 5,8 km od Centrum Wrocławia.

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono szczegółowo w §7 uchwały oraz na rysunku planu. Wskazano granice strefy ochronnej od stanowiska archeologicznego.

Przedmiotowy obszar jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową niskiego ciśnienia, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i ogólnospławną, ciepłowniczą oraz elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia. 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 zawarte w §12 planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także ustalając m.in. obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem tymi ściekami. Ponadto 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, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii oraz wyznaczono obszary, na których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych

systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Plan uwzględni potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, a także znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że projekt planu zawiera odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska oraz oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znacznego pogorszenia jakości środowiska. Także, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach. W planie wyznaczono strefy zieleni, w sposób zapewniający utrzymanie najcenniejszych, istniejących w granicach opracowania terenów biologicznie czynnych oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie. W granicach stref zieleni wprowadzono również zapis zakazujący sytuowania obiektów do parkowania, z wyjątkiem parkingów rowerowych. Także wprowadzono zapis o zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W ramach planu oznaczono także najbardziej wartościowe drzewa, zapisując obowiązek ich zachowania.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §11 pkt 2 uchwały.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności. W efekcie analiz oraz dla ochrony interesu publicznego, jakim jest zapewnienie odpowiedniej dostępności przestrzeni i zrealizowanie trasy autobusowo - tramwajowej na Swojczyce niezbędnym było utworzenie terenów IKDZ i IKDD, przeznaczonych na cele publiczne. Wiąże się to z koniecznością wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczenia w całości lub w części niektórych nieruchomości, stanowiących prywatną własność. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 5 stycznia 2022 r. do dnia 26 stycznia 2022 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 sierpnia 2022 r. do 24 sierpnia 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 2 sierpnia 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 7 września 2022 r.,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 września 2022 r. do 12 października 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 4 października 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 26 października 2022 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu złożono 1 wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczył przeznaczenia wybranych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi. Wniosek ten został rozpatrzony Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 7434/22 z dnia 30 marca 2022 r.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania właściwym instytucjom i organom. W oparciu o opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w projekcie planu wprowadzono korektę drzew do zachowania oraz linie rozgraniczające ulicy Swojczyckiej, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 1KDZ. Następnie projekt został uzgodniony przez właściwe organy.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, wniesiono 4 uwagi, złożone przez 2 osoby fizyczne i 2 firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 8533/22 z dnia 13 września 2022 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) 1 osobę fizyczną w dniu 2 sierpnia 2022 r. w sprawie przytoczonych zdań: w zakresie działek 2/7, 2/5, 3/1 składam uwagę do przygotowywanego planu zagospodarowania przestrzennego w przedmiocie proponowanej minimalnej wysokości zabudowy. Zabudowania znajdujące się wokół przedmiotowych działek są obecnie znacznie niższe, więc nie ma żadnych przesłanek, aby wprowadzać wymóg na poziomie 16 czy 12 metrów;
- 2) PPUH WIMAROL s.j. pismem w dniu 7 września 2022 r. dotyczącą działek 2/5, 2/7 i 3/1, AM-26, obręb Swojczyce, w sprawie:
 - a) możliwości budowy budynków mieszkalnych lub budynków zamieszkania czasowego, takich jak hotel, internat lub akademik,
 - b) wykreślenia z projektu uchwały planu 773 możliwości przeznaczenia go na: wytwarzanie energii elektrycznej, ciepłej, pobór i uzdatnianie wody,
 - c) przeprojektowania łącznika ulic Mydlanej i Marca Polo,
 - d) przeprojektowania łącznika ulic Mydlanej i Marca Polo pod względem jego szerokości, która wraz z projektowanym „szpalerem drzew” pozbawia składającego uwagę wjazdu na jego posesję,
 - e) zmniejszenia udziału stref zieleni oraz zalecenia „ścian zieleni na budynkach przemysłowych”;
- 3) Inwestgrupa IG6 Sp. z o.o. pismem w dniu 7 września 2022 r. dotyczącą działek 2/5, 2/7 i 3/1, AM-26, obręb Swojczyce, w sprawie:
 - a) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - b) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: usługi turystyki, obiekty hotelowe,
 - c) wykreślenia zapisu wyłączającego usługi noclegowe zawartego w §4 ust. 1 pkt 9 projektu uchwały;
 - d) zmniejszenia szerokości terenu ulicy dojazdowej 1KDD,

- e) uwzględnienia istniejących zjazdów z ul. Swojczyckiej oraz dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu 1U i 2U od ul. Swojczyckiej,
 - f) zmniejszenia minimalnej wysokości wskazanej w §15 ust.2 pkt 2 lit b z 16 m na 9 m,
 - g) zmniejszenia minimalnej wysokości wskazanej w §16 ust.2 pkt 2 lit b z 12 m na 6 m,
 - h) wykreślenia zapisu §5 pkt. 8 w zakresie ścian zielonych budynków przemysłowych,
 - i) szczegółowego uzasadnienia w przypadku braku uwzględnienia uwag zawartych w literach od a) do c);
- 4) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 7 września 2022 r. dotyczącą działki 2/7, AM-26, obręb Swojczyce, w sprawie:
- a) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - b) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: usługi turystyki, obiekty hotelowe,
 - c) wykreślenia zapisu wyłączającego usługi noclegowe zawartego w §4 ust. 1 pkt 9 projektu uchwały,
 - d) likwidacji ulicy dojazdowej 1KDD,
 - e) uwzględnienia istniejących zjazdów z ul. Swojczyckiej oraz dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu 1U i 2U od ul. Swojczyckiej,
 - f) zmniejszenia minimalnej wysokości wskazanej w §15 ust.2 pkt 2 lit b z 16 m na 9 m,
 - g) wykreślenia zapisu §5 pkt. 8 w zakresie ścian zielonych budynków przemysłowych,
 - h) szczegółowego uzasadnienia w przypadku braku uwzględnienia uwag zawartych literach od a) do c).

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1, pkt 3 lit. f, g oraz pkt 4 lit. f:

W celu określenia minimalnego wymiaru pionowego zabudowy przeanalizowane zostało zarówno otoczenie obszaru objętego projektem, jak również zapisy *Studium*. Do określenia parametru wysokości nowej zabudowy, która determinuje wizualne odczytanie kompozycji urbanistycznej, analizowana jest z dokładnością do 0,5 m wysokość zabudowy istniejącej. Budynki zlokalizowane powyżej ulicy Swojczyckiej osiągają wysokość od 15 do 18 metrów. Minimalna wysokość w obszarach dominant nawiązuje natomiast do dopuszczonego po zachodniej stronie obszaru planu, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2U, przy skrzyżowaniu ulic Monopolowej z Swojczycką, budynku usługowego, liczącego około 17 metrów. Wobec tego utrzymanie w projekcie planu dopuszczenia zabudowy o minimalnej wysokości 16 m jest spójne z zabudową w sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że w projekcie planu wprowadzono minimalną wysokość zabudowy ze względu na zróżnicowaną pod względem wysokości rzeźbę terenu oraz chęci stworzenia reprezentacyjnego wjazdu na osiedle od strony Sępólna. Zabieg taki miał na celu zwiększenie atrakcyjności kompozycji architektoniczno-urbanistycznej przedmiotowego terenu. Biorąc powyższe pod uwagę podjęto decyzję o utrzymaniu w projekcie planu dotychczasowych zapisów, dopuszczających zabudowę o minimalnej wysokości 16 i 12 metrów.

Dotyczy pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. a, b, c oraz pkt 4 lit. a, b, c:

W celu nie dopuszczenia do niekontrolowanego rozlewania się zabudowy w Mieście w *Studium* wyznaczono obszary predestynowane dla rozwoju różnych typów zabudowy. Ich wyznaczenie było poprzedzone sporządzeniem szczegółowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z podziałem na funkcje. Zgodnie z polityką określoną w *Studium* obszar projektu planu został przeznaczony na zabudowę usługową i nie dopuszcza możliwości kształtowania zabudowy mieszkaniowej. W odniesieniu do innych wnioskowanych form zamieszkiwania takich jak hotele, internaty, akademiki projekt planu przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań związanych przede wszystkim z sąsiedztwem zakładów produkcyjnych o średnim i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, co skutkuje ograniczeniem funkcji do usług nie związanych z czasowym zamieszkiwaniem. Dodatkowo, w opinii Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu budynki zamieszkiwania zbiorowego należy lokalizować w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Wobec powyższego na obszarze pomiędzy ulicami Swojczycką i Marca Polo znajdującymi się w bliskim sąsiedztwie wyżej wymienionych zakładów produkcyjnych dopuszczono wyłącznie szeroki wachlarz usług.

Dotyczy pkt 2 lit. b:

Wykreślenie z projektu uchwały przeznaczenia terenu wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej uniemożliwi nowym inwestycjom na obszarze projektu planu wykorzystanie potencjału zielonej energii pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii. Pozostawienie tych przeznaczeń jest również szczególnie istotne ze względu na adaptację miasta do zmian klimatu.

Natomiast przeznaczenie terenu pobór i uzdatnianie wody dopuszczone zostało ze względu na istniejącą w obszarze projekt planu oczyszczalnię. Warto nadmienić, że dopuszczenie określonych przeznaczeń terenu w planie nie skutkuje natychmiastową ich realizacją po uchwaleniu planu. Przeznaczenia są pakietem możliwych funkcji do wykorzystania zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi poszczególnych beneficjentów i właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze planu. Z uwagi na dopuszczony szeroki pakiet usług, wydaje się zasadne danie możliwości korzystania z najnowszych technologii obsługujących zabudowę na terenach usługowych.

Dotyczy pkt 2 lit. c, d, pkt 3 lit. d, e oraz pkt 4 lit. d, e:

Publiczna ulica klasy dojazdowej oznaczona w projekcie planu symbolem 1KDD została wyznaczona w sposób zapewniający optymalną obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę w tym rejonie miasta. Łącznik bowiem obsługiwać będzie nie tylko nieruchomości w ramach obszaru projektu planu, ale także okoliczne tereny zabudowy mieszkaniowej. Konieczność jej wyznaczenia oraz jej parametry wynikają z projektu drogowego *Tramwaju na Swojczyce*. Według założeń projektu zostanie zmieniona geometria dróg między innymi w rejonie ulicy Mydlanej i Swojczyckiej oraz przeprawa przez Odrę. Istniejący wjazd w ulicę Marca Polo zastąpi nowy łącznik będący przedłużeniem ulicy Mydlanej w kierunku Marca Polo. Zaproponowany układ drogowy pozwala na zaplanowanie organizacji ruchu, która zapewni większe bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom. Szpaler drzew na terenie 1KDD został wyznaczony ze względu na zaplanowane nasadzenia kompensacyjne w celu wyrównania strat poniesionych w związku z wycinką drzew konieczną do zrealizowania trasy tramwajowo – autobusowej na Swojczyce.

Odnosnie zjazdów z ulicy Swojczyckiej należy wyjaśnić, że Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu w dniu 14 czerwca 2022 r. uzgodnił projekt planu z uwagą. W piśmie podniesiono, że należy zrezygnować z prowadzenia obsługi komunikacyjnej terenu 2U bezpośrednio z ul. Swojczyckiej. Nie umieszczenie zagadnień zawartych w piśmie otrzymanym od Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta skutkowałoby brakiem uzgodnienia, a w konsekwencji niemożnością kontynuowania procedury formalno-prawnej dla przedmiotowego projektu planu.

Dotyczy pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. h oraz pkt 4 lit. g:

Zgodnie z polityką sformułowaną w obowiązującym *Studium* w obszarze projektu planu minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej powinien wynosić co najmniej 20%. Natomiast zapisy projektu planu odnoszące się do zielonych ścian budynków przemysłowych są decyzją projektową, która podyktowana była przede wszystkim chęcią ograniczenia tworzenia lokalnych wysp ciepła. Przyjęte wskaźniki są kompromisem pomiędzy interesem prywatnym i publicznym, potrzebami w zakresie gospodarowania wodami opadowymi oraz charakterystyką i dominującymi funkcjami miejsca, którego dotyczą. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Dotyczy pkt 3 lit. i oraz pkt 4 lit. h:

Sporządzenie szczegółowego uzasadnienia w przypadku braku uwzględnienia uwag wykracza poza wymagane ustawowo ustalenia planów miejscowych i nie stanowi jego materii. Uznaje się, że niniejsze uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag jest formą wystarczającą dla opisanie podjętych we wnioskach tematów. Nadmienić należy, że na każdym ustawowym etapie opracowania planów miejscowych istnieje możliwość zapoznania się przez wszystkie zainteresowane osoby z wynikami przyjętych ustaleń planistycznych w trybie udostępniania informacji publicznej, zwracając się na piśmie bądź mailowo o wypis i wyrys z projektu planu, a także poprzez śledzenie strony <http://bip.um.wroc.pl/>. Także, podczas całego procesu sporządzania projektu planu, można było składać swoje propozycje dotyczące przeznaczeń i zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w granicach

opracowywanego planu. Dodatkowo, w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz podczas zorganizowanej w dniu 2 sierpnia 2022 r. dyskusji publicznej, można było zapoznać się z projektem planu oraz porozmawiać na temat przyjętych rozwiązań.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia, wniesiono 3 uwagi, złożone przez 1 osobę fizyczną i 2 firmy, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 8874/22 z dnia 4 listopada 2022 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) WIMAROL s.j. pismem w dniu 26 października 2022 r. dotyczącej działek 2/5, 2/7 i 3/1, AM-26, obręb Swojczyce, w sprawie:
 - a) unieważnienia zarządzenia Prezydenta Miasta Wrocławia z dnia 13 września 2022 r. numer 8533/22,
 - b) wyeliminowania obecnie istniejących i uzgodnionych z ZDiUM w latach 90 wjazdów od strony ulicy Swojczyckiej i Marco Polo,
 - c) usunięcia szpaleru drzew,
 - d) możliwości budowy budynków mieszkalnych lub zamieszkiwania czasowego, takich jak hotel, internat lub akademik,
 - e) wykreślenia z projektu uchwały przeznaczeń: wytwarzanie energii elektrycznej, ciepłej, pobór i uzdatnianie wody,
 - f) zmniejszenia udziału stref zieleni oraz zalecenia ścian zieleni na budynkach przemysłowych;
- 2) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 26 października 2022 r. dotyczącej działki 2/7, AM-26, obręb Swojczyce, w sprawie:
 - a) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - b) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: usługi turystyki, obiekty hotelowe,
 - c) wykreślenia zapisu wyłączającego usługi noclegowe zawartego w §4 ust. 1 pkt 9 projektu uchwały,
 - d) likwidacji ulicy dojazdowej 1KDD,
 - e) uwzględnienia istniejącego zjazdu z ul. Swojczyckiej oraz dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu 1U i 2U od ul. Swojczyckiej,
 - f) zmniejszenia minimalnej wysokości wskazanej w §15 ust.2 pkt 2 lit b z 16 m na 9 m,
 - g) wykreślenia zapisu §5 pkt. 8 w zakresie ścian zielonych budynków przemysłowych,
 - h) szczegółowego uzasadnienia w przypadku braku uwzględnienia uwag zawartych w punktach od a) do c);
- 3) Inwestgrupa IG6 Sp. z o.o. pismem w dniu 26 października 2022 r. dotyczącej działek 2/5, 2/7 i 3/1, AM-26, obręb Swojczyce, w sprawie:
 - a) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego,
 - b) wprowadzenia podstawowej kategorii przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie 1U i 2U: usługi turystyki, obiekty hotelowe,
 - c) wykreślenia zapisu wyłączającego usługi noclegowe zawartego w §4 ust. 1 pkt 9 projektu uchwały,
 - d) zmniejszenia szerokości terenu ulicy dojazdowej 1KDD,
 - e) uwzględnienia istniejących zjazdów z ul. Swojczyckiej oraz dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu 1U i 2U od ul. Swojczyckiej,
 - f) zmniejszenia minimalnej wysokości wskazanej w §15 ust.2 pkt 2 lit b z 16 m na 9 m,
 - g) zmniejszenia minimalnej wysokości wskazanej w §16 ust.2 pkt 2 lit b z 12 m na 6 m,
 - h) wykreślenia zapisu §5 pkt. 8 w zakresie ścian zielonych budynków przemysłowych,
 - i) szczegółowego uzasadnienia w przypadku braku uwzględnienia uwag zawartych w punktach od a) do c).

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a:

Zgodnie z art. 17 pkt 12 i 14 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wójt, burmistrz albo prezydent miasta rozpatruje uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 przedmiotowej ustawy, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania oraz przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ww. ustawy. Podczas sesji, na której zostanie przedstawiony projekt planu Rada Miejska Wrocławia zgłasza za lub przeciw przyjętym rozstrzygnięciom.

Należy dodać, że ustawa nie określa formy, w jakiej następuje rozpatrzenie uwag przez organ wykonawczy gminy, choć w praktyce często następuje to w formie zarządzenia organu wykonawczego gminy. Przepisy *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie zobowiązują aby organ sporządzający projekt planu, w tym wypadku prezydent, wydając rozstrzygnięcie w przedmiocie zgłoszonych uwag sporządził uzasadnienie rozstrzygnięcia w tym zakresie. Niemniej jednak istnieje możliwość zapoznania się przez wszystkie zainteresowane osoby z uzasadnieniem do Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej i Marca Polo we Wrocławiu w trybie udostępniania informacji publicznej.

Dotyczy pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. d, e oraz pkt 3 lit. d, e:

Publiczna ulica klasy dojazdowej oznaczona w projekcie planu symbolem 1KDD została wyznaczona w sposób zapewniający optymalną obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę w tym rejonie miasta. Łącznik bowiem obsługiwać będzie nie tylko nieruchomości w ramach obszaru projektu planu, ale także okoliczne tereny zabudowy mieszkaniowej. Konieczność jej wyznaczenia oraz jej parametry wynikają z projektu drogowego *Tramwaju na Swojczyce*. Według założeń projektu zostanie zmieniona geometria dróg między innymi w rejonie ulicy Mydlanej i Swojczyckiej oraz przeprawa przez Odrę. Istniejący wjazd w ulicę Marca Polo zastąpi nowy łącznik będący przedłużeniem ulicy Mydlanej w kierunku Marca Polo. Zaproponowany układ drogowy pozwala na zaplanowanie organizacji ruchu, która zapewni większe bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom. Szpaler drzew na terenie 1KDD został wyznaczony ze względu na zaplanowane nasadzenia kompensacyjne w celu wyrównania strat poniesionych w związku z wycinką drzew konieczną do zrealizowania trasy tramwajowo – autobusowej na Swojczyce.

Odnosnie zjazdów z ulicy Swojczyckiej należy wyjaśnić, że Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu w dniu 14 czerwca 2022 r. uzgodnił projekt planu z uwagą. W piśmie podniesiono, że należy zrezygnować z prowadzenia obsługi komunikacyjnej terenu 2U bezpośrednio z ul. Swojczyckiej. Nie umieszczenie zagadnień zawartych w piśmie otrzymanym od Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta skutkowałoby brakiem uzgodnienia, a w konsekwencji niemożnością kontynuowania procedury formalno-prawnej dla przedmiotowego projektu planu.

Dotyczy pkt 1 lit. c:

W projekcie planu, ze względu na wymagania w zakresie ochrony środowiska, wyznaczono szpalery drzew które będą rekompensowały wycięte drzewa związane z realizacją projektu *Tramwaju na Swojczyce*. Wyznaczony szpaler drzew na terenach 2U, 1U-AG oraz 2U-AG zaprojektowany został poza istniejącym rowem, który znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ. Nadmienić należy, że przy realizacji nowych inwestycji, w zgodzie z zapisami projektu planu, inwestor będzie zobowiązany do utworzenia w każdej ze stref zieleni terenów gruntu rodzimego o określonym procencie udziału powierzchni stref oraz zasadzenia szpalerów drzew.

Dotyczy pkt 1 lit. d, pkt 2 lit. a, b, c oraz pkt 3 lit. a, b, c:

W celu nie dopuszczenia do niekontrolowanego rozlewania się zabudowy w Mieście w *Studium* wyznaczono obszary predestynowane dla rozwoju różnych typów zabudowy. Ich wyznaczenie było poprzedzone sporządzeniem szczegółowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z podziałem na funkcje. Zgodnie z polityką określoną w *Studium* obszar projektu planu został przeznaczony na zabudowę usługową i nie dopuszcza możliwości kształtowania zabudowy mieszkaniowej. W odniesieniu do innych wnioskowanych form zamieszkiwania takich jak hotele, internaty, akademiki projekt planu przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań związanych przede wszystkim z sąsiedztwem zakładów produkcyjnych o średnim i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, co skutkuje ograniczeniem

funkcji do usług nie związanych z czasowym zamieszkiwaniem. Dodatkowo, w opinii Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu budynki zamieszkiwania zbiorowego należy lokalizować w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Wobec powyższego na obszarze pomiędzy ulicami Swojczycką i Marca Polo znajdującymi się w bliskim sąsiedztwie wyżej wymienionych zakładów produkcyjnych dopuszczono wyłącznie szeroki wachlarz usług.

Dotyczy pkt 1 lit. e:

Wykreślenie z projektu uchwały przeznaczenia terenu wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej uniemożliwi nowym inwestycjom na obszarze projektu planu wykorzystanie potencjału zielonej energii pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii. Pozostawienie tych przeznaczeń jest również szczególnie istotne ze względu na adaptację miasta do zmian klimatu.

Natomiast przeznaczenie terenu pobór i uzdatnianie wody dopuszczone zostało ze względu na istniejącą w obszarze projekt planu oczyszczalnię. Warto nadmienić, że dopuszczenie określonych przeznaczeń terenu w planie nie skutkuje natychmiastową ich realizacją po uchwaleniu planu. Przeznaczenia są pakietem możliwych funkcji do wykorzystania zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi poszczególnych beneficjentów i właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze planu. Z uwagi na dopuszczony szeroki pakiet usług, wydaje się zasadne danie możliwości korzystania z najnowszych technologii obsługujących zabudowę na terenach usługowych.

Dotyczy pkt 1 lit. f, pkt 2 lit. g oraz pkt 3 lit. h:

Zgodnie z polityką sformułowaną w obowiązującym *Studium* w obszarze projektu planu minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej powinien wynosić co najmniej 20%. Natomiast zapisy projektu planu odnoszące się do zielonych ścian budynków przemysłowych są decyzją projektową, która podyktowana była przede wszystkim chęcią ograniczenia tworzenia lokalnych wysp ciepła. Przyjęte wskaźniki są kompromisem pomiędzy interesem prywatnym i publicznym, potrzebami w zakresie gospodarowania wodami opadowymi oraz charakterystyką i dominującymi funkcjami miejsca, którego dotyczą. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Dotyczy pkt 2 lit. f oraz pkt 3 lit. f, g:

W celu określenia minimalnego wymiaru pionowego zabudowy przeanalizowane zostało zarówno otoczenie obszaru objętego projektem, jak również zapisy *Studium*. Do określenia parametru wysokości nowej zabudowy, która determinuje wizualne odczytanie kompozycji urbanistycznej, analizowana jest z dokładnością do 0,5 m wysokość zabudowy istniejącej. Budynki zlokalizowane powyżej ulicy Swojczyckiej osiągają wysokość od 15 do 18 metrów. Minimalna wysokość w obszarach dominant nawiązuje natomiast do dopuszczonego po zachodniej stronie obszaru planu, na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2U, przy skrzyżowaniu ulic Monopolowej z Swojczycką, budynku usługowego, liczącego około 17 metrów. Wobec tego utrzymanie w projekcie planu dopuszczenia zabudowy o minimalnej wysokości 16 m jest spójne z zabudową w sąsiedztwie. Należy również zauważyć, że w projekcie planu wprowadzono minimalną wysokość zabudowy ze względu na zróżnicowaną pod względem wysokości rzeźbę terenu oraz chęci stworzenia reprezentacyjnego wjazdu na osiedle od strony Sępolna. Zabieg taki miał na celu zwiększenie atrakcyjności kompozycji architektoniczno-urbanistycznej przedmiotowego terenu. Biorąc powyższe pod uwagę podjęto decyzję o utrzymaniu w projekcie planu dotychczasowych zapisów, dopuszczających zabudowę o minimalnej wysokości 16 i 12 metrów.

Dotyczy pkt 2 lit. h oraz pkt 3 lit. i:

Sporządzenie szczegółowego uzasadnienia w przypadku braku uwzględnienia uwag wykracza poza wymagane ustawowo ustalenia planów miejscowych i nie stanowi jego materii. Uznaje się, że niniejsze uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag jest formą wystarczającą dla opisanego podjętych we wnioskach tematów. Nadmienić należy, że na każdym ustawowym etapie opracowania planów miejscowych istnieje możliwość zapoznania się przez wszystkie zainteresowane osoby z wynikami przyjętych ustaleń planistycznych w trybie udostępniania informacji publicznej, zwracając się na piśmie bądź mailowo o wypis i wyrys z projektu planu, a także poprzez śledzenie strony <http://bip.um.wroc.pl/>. Także, podczas całego procesu sporządzania projektu planu, można było składać swoje propozycje

dotyczące przeznaczeń i zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w granicach opracowywanego planu. Dodatkowo, w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz podczas zorganizowanej w dniu 2 sierpnia 2022 r. dyskusji publicznej, można było zapoznać się z projektem planu oraz porozmawiać na temat przyjętych rozwiązań.

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

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

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.