

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kminkowej i ul. Fryzjerskiej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr V/97/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie ul. Kminkowej i ul. Fryzjerskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 59).

Obszar objęty projektem planu położony jest w północnej części Wrocławia, na styku osiedli Lipa Piotrkowska i Widawa, przy granicy z wsią Szymanów (gmina Wisznia Mała). Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 32 ha, ograniczony od północy terenami rolnymi sąsiedniej gminy i granicą administracyjną Wrocławia, od wschodu doliną rzeki Widawy i granicami nieruchomości usytuowanych między ulicami Kminkową i Fryzjerską, od południa fragmentem ulic Melisowej, a od zachodu fragmentem ul. Kminkowej i rowem melioracyjnym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w obrębie jednostki urbanistycznej B12 Lipa Piotrkowska-Widawa, w obszarze mieszkaniowym M o stylach zamieszkiwania indywidualnym i mozaikowym, gdzie planuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej, jako funkcji dominującej, oraz zabudowy usługowej, jako przeznaczenia uzupełniającego dla funkcji mieszkaniowej. Styl indywidualny to sposób zamieszkiwania w różnych rodzajach domów jednorodzinnych, które tworzą niewielkie, harmonijnie skomponowane osiedla. Podstawowe sprawy można załatwić w niewielkich osiedlowych obiektach usługowych zlokalizowanych zwykle przy przystankach komunikacji publicznej. W pobliżu położone są rozległe tereny zieleni, do których łatwo dotrzeć pieszo lub rowerem.

Styl mozaikowy to sposób zamieszkiwania w zróżnicowanych kompleksach zabudowy. Grupy domów wielorodzinnych harmonijnie powiązane są z zespołami zabudowy jednorodzinnej, a zieleni i tereny rekreacyjne oraz obiekty usługowe przyjmują różnorodne formy towarzyszące mieszkańcom w ich codziennej aktywności.

Przestrzeń obszaru planu tworzą przede wszystkim użytki rolne zagospodarowane jako pola uprawne i łąki. Część terenów rolnych pozostaje w stanie nieużytkowanym. Zabudowa skupia się we wschodniej i południowej części obszaru, przede wszystkim przy ulicach Kminkowej i Fryzjerskiej. Znajdują się tu pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oparte o niskie i wolnostojące budynki. W rejonie ulicy Kminkowej zlokalizowana jest pętla autobusowa. W otoczeniu obszaru planu znajdują się tereny rolne i zabudowy mieszkaniowej. Przy zachodniej granicy znajduje się rozbudowywane osiedle mieszkaniowe o przeważającej zabudowie wielorodzinnej. Od północno-wschodu omawiany teren graniczy z terenami nadrzecznymi doliny Widawy. Postępujące zmiany przestrzenne powodowane aktywnością inwestycyjną towarzyszącą punktowym realizacjom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej spowodowały potrzebę ukształtowania spójnych, uporządkowanych struktur zabudowy i towarzyszących im powiązań funkcjonalno-przestrzennych związanych z nowymi inwestycjami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstającymi w sąsiedztwie.

Na terenie planu brak jest zwartych terenów zieleni o dużej powierzchni. Nie występują tu tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej. Przy pętli autobusowej przy ul. Kminkowej utworzono skwer z nasadzeniami roślinności ozdobnej. Zgodnie z dostępnymi materiałami poruszającymi problematykę ochrony przyrody na terenie Wrocławia, na przedmiotowym terenie nie identyfikuje się stanowisk chronionych roślin, zwierząt i grzybów, a także cennych siedlisk przyrodniczych. Teren planu nie odgrywa istotnej roli w systemie przyrodniczym Wrocławia.

Nieruchomości znajdujące się na opracowywanym obszarze są w większości własnością osób fizycznych oraz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Działki stanowiące drogi oraz działka wydzielona na pętlę autobusową i działka na skrzyżowaniu ulic Kminkowej i Melisowej są własnością

Gminy Miejskiej Wrocław. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Ze względu na dużą aktywność inwestorów w tym rejonie konieczne jest wskazanie kierunku kształtowania ładu przestrzennego i powstrzymanie swobodnego kształtowania zabudowy. Nowe regulacje umożliwią rozwój inwestycyjny w pożądanym na tym terenie kierunku.

Na obszarze objętym planem, na fragmencie ul. Kminkowej, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pełczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu (uchwała Nr LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r.), który traci moc na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu.

Celem planu jest określenie zasad i regulacji w zakresie dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zieleni, układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury.

Głównym założeniem projektowym przyjętym w planie jest wyjście naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom mieszkańców osiedli Lipa Piotrowska i Widawa. Celem planu jest dopełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej powstającego w tym rejonie nowego osiedla mieszkaniowego o zdefiniowanym już układzie kompozycyjnym i komunikacyjnym. Powstaje ono w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zapisy projektu przedmiotowego planu stworzą możliwość włączenia tego miejsca pod względem przestrzennym i funkcjonalnym w obszar osiedla. Powstrzyma to inwestycje, których lokalizacja i zagospodarowanie terenu realizowane bez odniesienia do większego obszaru mogą doprowadzić do chaosu przestrzennego, a także powstania terenów o zbyt dużej intensywności zabudowy. Planowane nowe obszary pod inwestycje mieszkaniowe wzbogacono o funkcje uzupełniające, takie jak opieka nad dziećmi, handel, gastronomia, kultura i obiekty sportowe oraz tereny zielone, aby stworzyć „osiedle krótkich odległości”. Wiąże się to z zaprojektowaniem nowego układu połączeń drogowych, umożliwiających w przyszłości realizację komunikacji zbiorowej oraz pieszo - rowerowej. Rozwiązania projektowe dają możliwość powstania przy zaplanowanych terenach usługowych kameralnych przestrzeni publicznych służących integracji społecznej. Rezerwa terenów dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, w tym otwartych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, dróg publicznych oraz usług publicznych jest także jednym z ważniejszych celów, dla których podjęto przystąpienie do sporządzenia ww. planu. Planując przeznaczenie terenów brano pod uwagę przede wszystkim potrzeby mieszkańców najbliższej okolicy. Szczególnie zadbane o styki zabudowy wielorodzinnej z jednorodzinną, aby minimalizować potencjalne konflikty przestrzenne i społeczne, wynikające z zestawienia układów zróżnicowanej zabudowy. Zapisy projektu planu pozwolą na ustalenie adekwatnych do kontekstu otoczenia, gabarytów budynków oraz wskaźników urbanistycznych. Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań stworzono układ przestrzenny stanowiący dopełnienie funkcjonalne i kompozycyjne istniejących zespołów zabudowy, wyznaczono nowe tereny mieszkaniowe i usługowe oraz zaplanowano nowy układ komunikacyjny.

Uwzględniając liczne wnioski mieszkańców, w głównych założeniach projektu planu, zaplanowano tereny usług edukacji 1UO oraz usług sportu i rekreacji 1US, przewidziane do realizacji celu publicznego takiego jak przedszkole oraz teren przeznaczony na kulturę fizyczną. Teren 1US, docelowo przeznaczony na park osiedlowy, o powierzchni powyżej 3 ha, usytuowany jest, zgodnie z lokalizacją obszarowej formy zieleni rekreacyjnej wyznaczonej w *Studium*, po wschodniej stronie działki istniejącej pętli autobusowej przy ul. Kminkowej. W jej bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano także teren usług 1U. Sąsiedztwo pętli wzmacnia znaczenie kształtowanego w tym miejscu lokalnego ośrodka usługowego, dobrze skomunikowanego, powiązanego funkcjonalnie z terenami zieleni oraz rekreacji i wypoczynku.

System komunikacyjny oparto na układzie istniejących ulic. Zaplanowano kontynuację ulicy Górczycowej oraz nowe połączenie jej z ulicą Fryzjerską. Zaprojektowano także tereny ulic łączące ulice Fryzjerską i Kminkową. Szerokości terenów ulic są zgodne z Zarządzeniem nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury. Standardy te określają zasady kształtowania i planowania przestrzeni ulic w mieście, z zastosowaniem rozwiązań służących retencji, filtracji

i infiltracji wód opadowych, a także zieleni, jako niezbędnych elementów wyposażenia pasa drogowego nowoprojektowanych ulic we Wrocławiu. Układ komunikacyjny dopełniają drogi wewnętrzne zaplanowane do obsługi przede wszystkim terenów mieszkaniowych, stwarzając możliwość realizacji uporządkowanych zespołów tej zabudowy oraz ciągi pieszo – rowerowe, które stworzą system powiązań pieszych i rowerowych z terenami zieleni, doliną rzeki Widawy oraz miejscami węzłowymi transportu zbiorowego. W ustaleniach planu dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej. Na większości terenów wprowadzono ograniczenie wysokości budynków do 9 m. Na nowych terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną projekt planu nakłada obowiązek zachowania odległości między budynkami mieszkalnymi nie mniejszej niż 8 m. Na wszystkich terenach przewidzianych pod inwestycje wprowadzono ograniczenie udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej i obowiązek przeznaczenia jej części na powierzchnię terenu biologicznie czynnego, co stworzy możliwości dla zagospodarowania zielenią terenów wolnych od zabudowy. Zapisano także obowiązek urządzenia części nawierzchni ziemnej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, w tym także na powierzchni do specjalnego opracowania, a zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej. Dodatkowo zostają wprowadzone nowe szpalery drzew i strefy zieleni. Do rozwiązań służących ochronie środowiska, służy także zapisany w planie obowiązek zachowania rowów za wyjątkiem odcinków skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego.

Na rysunku planu wskazano stanowiska archeologiczne oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM.

Na obszarze planu nie występują emitory hałasu mogące w sposób istotny wpływać na środowisko akustyczne terenów mieszkaniowych.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny mieszkaniowo-usługowe MN-U do terenów mieszkaniowo-usługowych. Dodatkowo, dla przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty pomocy społecznej wprowadzono zapis obowiązku stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane w planie miejscowym funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów zgodne są z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest dostatecznie wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Plan uwzględnia także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. 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, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie. Dla części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa, nie było możliwe dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,

rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, a w przypadku ich braku do kanalizacji ogólnospławnej.

Ustalenia planu wprowadzają regulacje dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym walorów architektonicznych i kompozycyjnych, zachowania dobrego sąsiedztwa, powiązań funkcjonalnych i obsługi komunikacyjnej. Projekt planu uwzględnia walory przestrzeni poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając wysokość obiektów budowlanych, linie zabudowy, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Plan daje możliwość wykorzystania obszaru pod zabudowę oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 7 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 12 uchwały.

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

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

- umieszczenie w dniu 18 lipca 2019 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie do 8 sierpnia 2019 r.,
- umieszczenia na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- możliwości dostępu do informacji publicznej o planie od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczenie w dniu 26 lipca 2022 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 3 sierpnia 2022 r. do 24 sierpnia 2022 r. oraz zbierania uwag do projektu planu w terminie do 7 września 2022r.,
- umieszczenie w dniu 23 stycznia 2023 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 31 stycznia 2023 r. do 21 lutego 2023 r. oraz zbierania uwag do projektu planu w terminie do 7 marca 2023 r.,
- umieszczenia na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznych wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 259 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 4410/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 13 stycznia 2021 r. Większość wniosków dotyczyła zaplanowania terenów zieleni i została w tym zakresie uwzględniona, przy uszanowaniu występujących na tym obszarze uwarunkowań urbanistycznych, w tym istniejącej struktury własności. Decyzje projektowe podejmowano uwzględniając walory ekonomiczne terenów oraz zasady racjonalnego

wykorzystania przestrzeni i realizacji potrzeb społecznych w celu budowania spójnego, kompletnego osiedla zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W oparciu o opinię wójta gminy Wisznia Mała, teren planowanego ciągu pieszo – rowerowego 1KDPR został połączony z działką nr 250/3 obręb Szymanów, stanowiącą drogę gminną na terenie gminy Wisznia Mała oraz rozszerzono zakres mapy zasadniczej o tereny gminy Wisznia Mała.

W wyniku uwzględnienia uwagi zawartej w uzgodnieniu projektu planu z zarządem Dróg i Utrzymania Miasta, teren drogi dojazdowej 3KDD, stanowiący wschodni odcinek ul. Fryzjerskiej, został na całej długości poszerzony do 10 m.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 sierpnia 2022 r. Do projektu planu złożono 29 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem 8653/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 września 2022 r.

Uwzględniono następujące kwestie, zawarte w uwagach, dotyczące:

- zmniejszenia minimalnej powierzchni działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie 11 MN,
- poszerzenia przeznaczenia terenu usług edukacyjnych 1UO o funkcję publicznego żłobku,
- likwidacji przeznaczenia – szalety,
- przeniesienia lokalizacji terenu 1E przeznaczonego na stację transformatorową,
- rezygnacji ze szpaleru drzew wzdłuż ul. Melisowej i na terenie 1US,
- zmniejszenia odległości między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z 10 m do 8 m,
- rezygnacji z niektórych graficznych oznaczeń określających trasy pieszo – rowerowe na terenie 1US.

Nie uwzględniono się uwag w zakresie zwiększenia obszaru rekreacyjnego, przesunięcia lokalizacji punktów usługowych i zwiększenia ich liczby kosztem inwestycji mieszkaniowych na wskazanych działkach Skarbu Państwa. Ustaleniami planu wprowadzono pewien kompromis i równowagę w przeznaczeniach terenów, przy uszanowaniu występujących uwarunkowań urbanistycznych i istniejącej struktury własności. Obszar osiedla Lipy Piotrowskiej, w skali całego miasta, ma dobry dostęp do otwartych terenów zielonych z funkcją rekreacyjną i spacerową w postaci terenów zielonych wzdłuż rzeki Widawy. W obecnie sporządzanym planie miejscowym, planowany teren usług sportu i rekreacji 1US, o powierzchni ponad 3,3 ha, jest stosunkowo jednym z największych terenów przeznaczonych na zielen publiczną w mieście, który będzie pozyskany od Skarbu Państwa, urządzony i utrzymywany przez miasto. Stanowi on około 25% terenów należących do Skarbu Państwa, objętych granicami sporządzanego planu. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa jest jednostką, która prowadzi bilans wykorzystania swoich gruntów, dlatego aby wykazać proporcjonalne i racjonalne wykorzystanie jego nieruchomości w obszarze opracowania mpzp, oprócz funkcji publicznych zostały zapisane także tereny na funkcje komercyjne jak usługi, w tym dodatkowe usługi sportu oraz budownictwo mieszkaniowe. Na usługi przeznaczono w projekcie planu około 35% powierzchni nieruchomości należących do Skarbu Państwa, co jest wystarczającą wielkością do zaspokojenia podstawowych potrzeb dla obecnych i przyszłych mieszkańców obszaru objętego opracowaniem planu. Tereny usług zostały zaplanowane w centralnych miejscach opracowywanego obszaru, dobrze dostępnych pod względem komunikacji zarówno kołowej jak i pieszej oraz rowerowej, dlatego przesunięcie ich lokalizacji na wskazane w uwadze nieruchomości Skarbu Państwa byłoby niewłaściwe i nieuzasadnione, biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie poszerzenia przeznaczenia o świetlice na obszarze usług edukacyjnych, ponieważ wskazany teren, oznaczony w planie symbolem 1UO, przeznaczony jest na realizację celu publicznego i adresowany jest dla konkretnych funkcji takich jak przedszkola publiczne lub publiczne obiekty opieki nad dzieckiem, ujęte w zapisach planu jako grupa kategorii przeznaczenia – edukacja publiczna. Tak sformułowane przeznaczenie pozwoli na pozyskanie w przyszłości gruntu Skarbu Państwa na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez samorząd gminny, co będzie się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Funkcja świetlicy będzie zapewne możliwa jako towarzysząca obiektom z wiodącym przeznaczeniem. Natomiast jako niezależne przeznaczenie terenu, świetlice mogą być realizowane w obiektach usługowych usytuowanych na innych terenach przeznaczonych na usługi,

np. na terenach 1U, 2U lub 3U, dla których przewidziano realizację szeroko rozumianych funkcji usługowych o podobnym charakterze.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie braku przedstawienia na rysunku planu drogi dojazdowej do terenu 12MN oraz wyraźnego wskazania, że droga dojazdowa do terenu 12MN będzie zapewniona od ul. Fryzjerskiej. Na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia planu, nie umieszczono oznaczeń graficznych dotyczących możliwości dojazdu do terenu, ponieważ są one zapisane w §12 ust. 1 uchwały, który mówi, że dojazd do każdego terenu jest dopuszczony od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Dla terenu 12MN jest to ulica Fryzjerska, zapisana w planie, jako teren drogi lokalnej 1KDL oraz ulica Kminkowa, zapisana jako teren drogi dojazdowej 2KDD, a także ulica Lukrecjowa, zapisana jako teren drogi wewnętrznej 6KDW.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie braku określenia w jakim miejscu zostaną przewidziane obiekty do parkowania na terenie 12MN, ponieważ, zgodnie z § 12 ust. 2 pkt 3) uchwały, miejsca postojowe należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Usytuowanie i ilość miejsc postojowych będzie uzależniona od przeznaczenia planowanej na tym terenie inwestycji oraz indywidualnego projektu zagospodarowania nieruchomości.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie braku zapewnienia dojazdu do nieruchomości położonych na terenie 12MN od ul. Kminkowej, z powodu zaplanowania szpaleru drzew na terenie ulicy od strony terenu 12MN, ponieważ, zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 13) uchwały, szpaler drzew to pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie wkomponowania na terenie 1US obiektów kultury fizycznej 2 tak by nie stanowiło to potencjalnego zagrożenia dla naruszenia ciszy nocnej lub zakłócenia porządku pobliskich nieruchomości mieszkalnych, ponieważ zasady rozmieszczenia poszczególnych stref funkcjonalnych przyszłego parku oraz związanych z nimi elementów infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej, wyposażenia użytkowego i zieleni będzie rozstrzygane na etapie koncepcji zagospodarowania parku. W trakcie tego szczegółowego opracowania będzie wskazany program użytkowy terenu zielonego, jego charakter i zakres wyposażenia wraz z przestrzennym rozmieszczeniem poszczególnych elementów. Inwestycje celu publicznego związane z budową, poszerzaniem, sposobem zarządzania terenów zielonych w mieście, np. parków i zieleńców, są poddawane konsultacjom społecznym aby w jak najlepszym stopniu dostosować zakres rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych do potrzeb i oczekiwań mieszkańców oraz do lokalnych uwarunkowań. Ponadto przyjęte w projekcie planu rozwiązania dotyczące przeznaczenia terenu 1US są ściśle związane z zamierzeniem realizacji tu osiedlowego parku. W tym celu konieczne będzie w przyszłości pozyskanie tego terenu od Skarbu Państwa na realizację celu publicznego, co będzie się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Nie uwzględniono uwag w zakresie rezygnacji z ustalenia dla terenu 15MN, określającego odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi wolno stojącymi i w zabudowie bliźniaczej, ponieważ wprowadzony zapis powstrzyma realizację zamierzeń inwestycyjnych o zbyt dużej intensywności i zapewni możliwość utrzymania kameralnego charakteru obszaru objętego opracowaniem planu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie rezygnacji z poszerzenia terenu drogi 5KDD o 7 m kosztem wskazanych działek. Ulica ma w pierwszej kolejności spełniać funkcje użytkowe związane z przemieszczaniem, a więc powinna umożliwiać ruch pojazdów, ruch rowerowy i ruch pieszy. Druga funkcja ulicy związana jest z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej poprzez zapewnienie zieleni, w szczególności zieleni wysokiej, czy miejsca na urządzenia odprowadzające wodę opadową. Dodatkowo, w granicach terenu ulicy, w ramach podstawowego wyposażenia, należy zapewnić miejsce na elementy oświetlenia, a także uwzględnić właściwe ułożenie podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi. Przyjęta szerokość terenu 5KDD, w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających, zapewnia minimalne wymagane parametry techniczne drogi publicznej klasy dojazdowej oraz realizację niezbędnych elementów funkcjonalnych i technicznych drogi do obsługi terenów położonych w granicach planu. W ustaleniach planu zabezpieczono dla terenu ul. Melisowej szerokość 13 m, mając na uwadze, że przystąpienie w przyszłości do sporządzenia mpzp dla obszaru położonego po jej

południowej stronie uzupełni szerokość terenu ulicy dla optymalnego jej doposażenia i zapewnienia parametrów do obsługi terenów zabudowy po obu stronach ulicy.

Nie uwzględniono uwag w zakresie przystąpienia do sporządzenia mpzp obejmującego tereny po drugiej stronie ul. Melisowej, łącznie z zaplanowaniem poszerzenia ul. Melisowej równomiernie po obu stronach, ponieważ wskazany obszar nie jest objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. Kminkowej i ul. Fryzjerskiej, a wniosek o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego nie jest materiały dotyczącą rozpatrzenia uwag do przedmiotowego planu. Plan miejscowy obejmujący obszar wskazany w uwadze może zostać sporządzony jedynie w wyniku podjęcia przez radę gminy odrębnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie wprowadzenia w ustaleniach dla terenu 15MN, w §11 pkt 2) lit. b), c) uchwały, wielkości działek 600 m² w ustaleniach dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W projekcie planu ustalono zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania dotyczące działek, takie jak: lokalizacja i kształt geometryczny, powierzchnia, możliwość podziału na mniejsze posesje, dostępność do drogi publicznej. Wpłynęło to na ustalenie w planie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na każdym z terenów mieszkaniowych. Ze względu na miejsce i uwarunkowania, teren przedmiotowego planu predystynowany jest do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. Po przeprowadzeniu szczegółowych analiz ustalono, w zasadach scalania i podziału nieruchomości, wielkość działek 800 – 900 m² na większości terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym na terenie 15MN. Biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, nie uwzględniono również uwagi w zakresie rezygnacji z ustaleń w §11 pkt 2) lit. a), b) uchwały, dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości, a zamiast tego określenia minimalnej powierzchni działki na 600 m² jak w ustaleniu z lit. c).

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustaleń dla terenu 15MN, w §30 uchwały, dotyczącej zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej, na której dopuszcza się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, z 800 m² na 600 m². Biorąc pod uwagę kształt geometryczny, powierzchnię oraz możliwość podziału na mniejsze posesje nieruchomości objętych liniami rozgraniczającymi terenu 15MN, a także dostępność do drogi publicznej, ustalono dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na tym terenie minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m². Pozwoli to zachować podobną intensywność przyszłej zabudowy w stosunku do istniejącego zagospodarowania sąsiednich nieruchomości i zbliżoną wielkość działek na tym terenie, przy zastosowaniu zapisanych w planie wskaźników urbanistycznych

Nie uwzględniono uwag w zakresie rozszerzenia o zabudowę mieszkaniową niską „N” do trzech kondygnacji w budynku jednorodzinnym wolnostojącym, do trzech mieszkań w każdym budynku, z wymiarem pionowym budynku lub budowli pokrytej dachem do 12 m. Ze względu na to, iż obszar objęty opracowaniem planu graniczy z terenami rolnymi gminy sąsiedniej Wisznia Mała, dopuszczono w planie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które nie spowodują zbyt dużej intensywności zabudowy oraz wpiszą się w już istniejące zagospodarowanie najbliższej okolicy i niektórych nieruchomości. Istniejąca zabudowa zlokalizowana na terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową zarówno na obszarze planu jak i w jego sąsiedztwie nie przekracza wysokości 10 m i 2 kondygnacji nadziemnych. W planie ustalono więc wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większy niż 9 m – 10 m oraz liczbę kondygnacji nie większą niż 2. Zapisane w planie parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne zapewnią harmonijne uzupełnienie zabudowy i zrównoważony rozwój przestrzenny tego obszaru. Natomiast zgodnie z ustawą – Prawo budowlane, przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmian dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych, których wielkości zapisane w planie ograniczają inwestowanie. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia, którego ustaleń plan miejscowy nie może naruszać. Wprowadzone

w planie wielkości są optymalne i stosowane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tak ustalone proporcje dotyczące przyszłego zagospodarowania działki budowlanej, w tym między innymi wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, czy powierzchni biologicznie czynnej wpłyną korzystnie na lokalny klimat, intensywność zabudowy i bardziej zrównoważony sposób przyszłego wykorzystania terenu. Zgodnie z art. 3 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednostkom samorządu terytorialnego zostało przekazane tzw. władztwo planistyczne, które poprzez akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy daje prawo wprowadzania pewnych ograniczeń dotyczących korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 1 przytoczonej ustawy są to ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego i określenie sposobów oraz warunków zagospodarowania terenu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie rezygnacji z ustalenia minimalnej szerokości dróg wewnętrznych na 8 m i zmiany tej szerokości na 5 m. Dla wybranych terenów, na których dopuszcza się przeznaczenie – drogi wewnętrzne, wprowadzono w planie ustalenie określające minimalną szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej 8 m. Jest ona wynikiem konieczności zabezpieczenia terenu na podstawowe elementy wyposażenia drogi jakimi są jezdnia, chodniki, oświetlenie i obiekty podziemnej infrastruktury technicznej, co jest korzystne ze względu na zapewnienie dostępu do zrealizowanych sieci w celu ich utrzymania lub naprawy. Każdorazowe zawężenie pasa drogowego drogi wewnętrznej może wpłynąć na konieczność prowadzenia elementów ww. infrastruktury na terenach działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, a także może ograniczyć możliwości zagospodarowania danej nieruchomości. Drogi wewnętrzne powinny również zapewniać możliwość wjazdu samochodów specjalnych, np.: odbierających odpady komunalne i nieczystości, karetki, straży pożarnej. Dostępność dróg dla samochodów specjalnych przyczynia się do zapewnienia zabudowie mieszkaniowej przyległej do tych dróg komfortu zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa społecznego.

Nie uwzględniono uwagi:

- 1) w zakresie rezygnacji z poszerzenia drogi 2KDD do 19 m i z chodnika po południowej stronie ul. Fryzjerskiej na odcinku od wschodniego krańca planowanego parku aż do przewężenia tej ulicy we wschodniej jej części oraz rezygnacji z jakiegokolwiek pasa zieleni jeżeli jest planowany kosztem wskazanej w uwadze działki, położonej na terenie 11MN;
- 2) w sprawie rezygnacji z poszerzenia drogi 2KDD do 19 m kosztem wskazanej działki oraz zachowania szerokości 10 m drogi 2KDD na całej swojej długości, jak to jest planowane w jej największym miejscu przy działkach nr: 13/18, 13/19, 24/1, 25/1 itd.

Przyjęte dla pasów drogowych szerokości wynikają z faktu, że ulica w pierwszej kolejności ma spełniać funkcje użytkowe związane z przemieszczaniem, a więc powinna umożliwiać ruch pojazdów, ruch rowerowy i ruch pieszzy. Druga funkcja ulicy związana jest z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej, a więc zapewnienia zieleni, w szczególności zieleni wysokiej, czy miejsca na urządzenia odprowadzające wodę opadową. Dodatkowo, w granicach terenu ulicy, w ramach elementów podstawowych, należy zapewnić miejsce na elementy oświetlenia, a także uwzględniać właściwe ułożenie podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi. Szczególnie jeśli chodzi o funkcję retencjonowania wód opadowych, jej obowiązek w pasach drogowych określa Zarządzenie nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r., które jest obowiązujące do stosowania w sporządzanych we Wrocławiu planach miejscowych. Wszystkie te elementy sprawiają, że dla drogi 2KDD, zgodnie ze stosowanym we Wrocławiu katalogiem przekrojów ulic (Zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury), przyjęto szerokość 19 m, mając na uwadze wprowadzenie obustronnych chodników, zieleni, w tym wysokiej, rozwiązań retencyjnych oraz jezdni, wraz z rozlokowaniem infrastruktury podziemnej. Natomiast likwidacja chodnika po południowej stronie ul. Fryzjerskiej na odcinku przedmiotowej działki jest nieuzasadniona ze względu na to, iż chodnik stanowi podstawowe wyposażenie ulicy służące do poruszania się pieszych. Powinni mieć oni możliwość wyboru swojej drogi zarówno po stronie północnej jak i południowej, w szczególności, że chodnik po stronie południowej prowadzi do terenu sportowo-parkowego IUS oraz towarzyszących mu ciągów pieszo - rowerowych, a także do istniejącej pętli autobusowej. Podstawową wartością użytkową chodnika jest jego ciągłość, brak przerw i przeszkód, tak aby zapewnić pieszym jak najlepsze warunki poruszania się.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie prośby o zaprojektowanie możliwie wąskich dróg i chodników w projektowanym obszarze. Ulica ma w pierwszej kolejności spełniać funkcje użytkowe związane z przemieszczaniem, a więc powinna umożliwiać ruch pojazdów, ruch rowerowy i ruch pieszy. Druga funkcja ulicy związana jest z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej a więc zapewnienia zieleni, w szczególności zieleni wysokiej czy miejsca na urządzenia odprowadzające wodę opadową. Dodatkowo ulica powinna w ramach elementów podstawowych mieć także oświetlenie, a także uwzględniać ułożenie infrastruktury podziemnej i związane z tym przepisy odrębne. Ustalone w planie szerokości terenów dróg zaprojektowano zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury. Standardy te określają zasady kształtowania i planowania przestrzeni ulic w mieście, z zastosowaniem rozwiązań służących retencji, filtracji i infiltracji wód opadowych, a także zieleni, jako niezbędnych elementów wyposażenia pasa drogowego nowoprojektowanych ulic we Wrocławiu. W obliczu zmian klimatycznych i środowiskowych na terenach zurbanizowanych ograniczanie tworzenia nawierzchni nieprzepuszczalnych w obrębie ulic powinno być sprawą ważną i pilną. Dotyczy to nowo planowanych dróg, a także istniejących ulic, których szerokość w liniach rozgraniczających dostosowano do tych standardów na odcinkach przebiegających przez tereny niezainwestowane. Wszystkie te uwarunkowania prawne i techniczne przyczyniły się do przyjęcia w projekcie planu szerokości dróg w wyznaczonych liniach rozgraniczających. Będą one skutkować odzwierciedleniem w parametrach wymaganych i potrzebnych elementów wyposażenia poszczególnych pasów drogowych, w tym również chodników.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustalenia na wskazanej w uwadze działce, położonej na terenie 11MN, nieprzekraczającej linii zabudowy w odległości 2 m od ulic Fryzjerskiej i Kurkumowej oraz umożliwienia zabudowy w granicy działki od strony planowanego parku na terenie 1US. Nieprzekraczalne linie zabudowy wprowadzone wzdłuż ulic, są niezbędnym narzędziem do utrzymania odpowiedniej odległości między potencjalnymi budynkami zlokalizowanymi po obu stronach ulic. Natomiast odsunięcie od granicy terenu sportu i rekreacji 1US nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 11MN, na którym położona jest wskazana w uwadze nieruchomość, daje możliwość zaplanowania na terenie 1US zieleni wysokiej, bez niebezpieczeństwa nadmiernego zacieniania i uszkodzenia przez korzenie zieleni parkowej ewentualnej infrastruktury lub zabudowy na przedmiotowej działce. Na terenie 11MN zabezpieczono dostateczną powierzchnię do zainwestowania na wskazanej działce, określoną zapisanym w planie udziałem powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej (nie większy niż 30%) oraz zakresem powierzchni do zabudowy wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Niemniej, biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania i planowane zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości zdecydowano o niewielkich korektach na rysunku planu, które mogą przyczynić się do zwiększenia przestrzeni inwestycyjnej, jednak w innym zakresie niż to zostało wskazane w uwadze.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia zapisu na terenie 1US mówiącego o przeznaczeniu związanym z kulturą fizyczną, bądź jego pozostawienia przy jednoczesnym naniesieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy w centralnej części obszaru tak jak zostało to zrobione w przypadku terenów 2US i 3US. Teren 1US przeznaczony w planie docelowo na park osiedlowy został zapisany jako tereny sportu i rekreacji, z przeznaczeniem kultura fizyczna 2, na które składają się terenowe urządzenia sportowe i polany rekreacyjne. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania dotyczące przeznaczenia terenu są ściśle związane z zamierzeniem realizacji tu osiedlowego parku. W tym celu konieczne będzie w przyszłości pozyskanie tego terenu od Skarbu Państwa na realizację celu publicznego, co będzie się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Natomiast wprowadzenie na terenie 1US nieprzekraczalnej linii zabudowy nie jest uzasadnione ze względu na definicję zawartą w §2 pkt 2) uchwały, zgodnie z którą jest to linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę. Zgodnie z zapisami planu w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem. Terenowe urządzenia sportowe przewidziane na terenie 1US, zgodnie z §4 ust. 1 pkt 22) uchwały, należy rozumieć jako niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu. Oznacza to, że lokalizacja terenowych urządzeń sportowych nie jest regulowana w planie za pomocą wyznaczonych linii zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmian ustaleń w §11 pkt 3 lit. a), b) uchwały, dotyczących minimalnej szerokości frontu działek dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej, przy utrzymaniu zapisu o minimalnej odległości między budynkami ustalonej na 10 m, ponieważ ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości, zawarte w §11 uchwały, obowiązują wyłącznie w sytuacji rozpoczęcia procesu scalania i nowego podziału nieruchomości w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo, w wyniku uwzględnienia ww. uwagi, zdecydowano o zmniejszeniu minimalnej odległości między budynkami z 10 m do 8 m na wszystkich terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co powoduje, że przedmiotowa uwaga w ww. zakresie staje się nieuzasadniona.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §12 ust. 2 lit. b), c) uchwały, że obowiązują 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży. Wskaźniki miejsc postojowych w planie każdorazowo są ustalane mając na uwadze strefę dostępności oraz politykę parkingową zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, a także istniejącą oraz planowaną dostępność do przystanków komunikacji zbiorowej, zgodnie z kryteriami przyjętymi dla każdej ze stref dostępności. Obszar opracowania planu znajduje się w pośredniej strefie dostępności, dla której zalecana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla handlu detalicznego powinna kształtować się na poziomie od 1 do 3 miejsc postojowych na 100 m² sprzedaży, natomiast minimalne wskaźniki dla gastronomii i rozrywki nie są w Studium określone. Z tego względu niemożliwe jest zwiększenie wskaźnika do postulowanego w uwadze. Niemniej należy pamiętać, że przyjęte w planie wskaźniki miejsc postojowych dla poszczególnych przeznaczeń są wskaźnikami minimalnymi, które mogą być dowolnie zwiększone zgodnie z potrzebami przyszłych użytkowników i inwestor może w ramach swojej inwestycji zrealizować więcej miejsc postojowych niż przewiduje uchwała.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia zapisu z §37 ust. 2 pkt 9) uchwały, o obowiązku szczególnych wymagań architektonicznych i wyeksponowaniu zabudowy od strony nawierzchni do specjalnego opracowania, ponieważ ustalenie dotyczy terenu usług 1U, zlokalizowanego w ważnym miejscu dla całego obszaru objętego planem. Obowiązek szczególnych wymagań architektonicznych obiektów zlokalizowanych na tym terenie w połączeniu z wyeksponowaniem ich od strony nawierzchni do specjalnego opracowania podkreśli jego funkcję, jako ważną dla lokalnej społeczności, a także wzmocni znaczenie kształtowanego w tym miejscu lokalnego ośrodka usługowego, dobrze skomunikowanego, powiązanego funkcjonalnie z terenami zieleni oraz rekreacji i wypoczynku.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie doprecyzowania zapisu o estetycznej obudowie urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron. Zgodnie z §2 pkt 4) uchwały, obudowa estetyczna to konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu. Wprowadzony w planie zapis dotyczy wyłącznie obowiązku wykonania takiej obudowy, bez wskazywania rodzaju materiału, perforacji czy przejrzystości, ponieważ jej parametry będą uzależnione od rodzaju i wielkości urządzeń budowlanych lub instalacji montowanych na dachu i szczegółowo zaprojektowane na etapie projektu budowlanego.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dodania na terenach 1U lub 2U przeznaczenia - dom kultury i zlikwidowania przeznaczenia - obiekty pomocy społecznej. Na terenach usług 1U i 2U ustalono między innymi przeznaczenie - obiekty upowszechniania kultury, w ramach którego dopuszcza się realizację domów kultury, a także biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne. Nie ma więc potrzeby zapisu takiego przeznaczenia w formie wyodrębnionej. Dodatkowo, zgodnie z §4 ust.1 pkt 13) uchwały, w przeznaczeniu - obiekty pomocy społecznej dopuszcza się między innymi centra aktywności i rozwoju dorosłych, dzieci i młodzieży oraz seniorów, wraz z obiektami towarzyszącymi, które również mogą spełniać funkcje lokalnych domów kultury. Natomiast likwidacja tego przeznaczenia, w którym zapisano także domy pomocy społecznej, pozbawi możliwości realizacji na tych terenach obiektów przeznaczonych na taką funkcję, potrzebną dla zaspokojenia różnorodnych potrzeb lokalnej społeczności. Realizacja tego przeznaczenia nie powinna być uznawana za niepożądaną czy uciążliwą z punktu widzenia kształtowania kompletnych założeń urbanistycznych, zapewniających dostęp do wielofunkcyjnych usług, spełniających potrzeby i oczekiwania różnych grup społecznych.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z zapisu o obowiązku stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne, ze względu na wymogi prawne obowiązujące w tym zakresie przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska w art. 114 ust. 1 określa wymóg uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy (tj. o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu dla rodzajów przeznaczeń faktycznie zagospodarowanych: pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy pomocy społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, pod zabudowę mieszkaniowo-wypoczynkową). W art. 114 ust. 4 przywołanej ustawy określono także wymóg ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach w przypadku zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego lub przyległego pasa gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym).

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji ze wszystkich graficznych oznaczeń określających trasy pieszo – rowerowe i z zapisu określającego trasy pieszo – rowerowe o szerokości co najmniej 4 m, o których mowa w §41 ust. 2 pkt 6) uchwały, dotyczącym terenu 1US, ze względu na brak uzasadnienia dla takiego podejścia. Przyjęte rozwiązania projektowe wynikają z szeregu analiz uwarunkowań urbanistycznych i różnych wariantów projektowych, które miały na celu wypracowanie jak najlepszych decyzji funkcjonalno-przestrzennych w kontekście ich dostosowania do potrzeb społecznych i inwestycyjnych zarówno prywatnych, jak również miasta, a także zapewniając kontynuację prowadzonych już na przedmiotowym obszarze inwestycji. Wyznaczone na terenie 1US trasy pieszo-rowerowe są kontynuacją i rozwinięciem powiązań pieszo-rowerowych przewidzianych i realizowanych na podstawie projektu Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego dotyczącego zajezdni i towarzyszącemu mu zielonemu zagospodarowaniu, które zostały zaplanowane w obszarze pomiędzy ul. Fryzjerską i ul. Kminkową. Wyznaczone na rysunku planu powiązania zapewnią połączenie przewidzianych wcześniej ścieżek pieszo-rowerowych oraz wpisanie ich w projektowany układ terenów, tak aby umożliwić ich harmonijne wzajemne relacje i jednocześnie ciągłość rozwiązań projektowych dotyczących dostępności pieszo-rowerowej. Przyjęte szerokości tras pieszo-rowerowych mają zapewnić natomiast realizację powiązań pieszo-rowerowych według stosowanych obecnie standardów technicznych. Niemniej, wychodząc naprzeciw przedstawionym w uwadze postulatam, zdecydowano o rezygnacji z niektórych oznaczeń określających trasy pieszo-rowerowe o szerokości co najmniej 4 m, stanowiących mniej istotną rangę z punktu widzenia zapewnienia kluczowych ciągłości powiązań o znaczeniu dla całego obszaru.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §13 pkt 9) uchwały, poprzez rezygnację z części dotyczącej dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej i poprzestanie na drugiej części zdania. Kompletna treść ustalenia w niczym nie ogranicza możliwości zorganizowania alternatywnych źródeł ciepła, ponieważ oprócz dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej dopuszcza się także zaopatrzenie w ciepło z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozwala to na zastosowanie innych źródeł energii równorzędnie do sieci ciepłowniczej. Ponadto w korespondencji, pozyskanej na etapie przystąpienia do projektu planu, Fortum informuje, że prowadzi intensywne prace koncepcyjne i projektowe mające na celu zasilanie w ciepło rejonu i obszaru objętego planem oraz, że planowana rozbudowa sieci ciepłowniczej pozwoli w bliskiej perspektywie na podłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego nowych obiektów planowanych w tym rejonie miasta. Perspektywy rozwoju miejskiej sieci ciepłowniczej wraz z kierunkami zasilania zostały pokazane także na rys. nr 15 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z zapisu w §13 pkt 10) uchwały lub jego poprawę na „zabrania się realizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego na terenach działek, a dopuszcza się na obiektach/budynkach”. Kwestionowany zapis, który brzmi „urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem” jest zgodny ze standardami planistycznymi opracowanymi na potrzeby sporządzania miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego i wystarczająco czytelny, stanowi również wytyczną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia na wybranych obszarach.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §13 pkt 11) uchwały, że w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć sposoby rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie, ponieważ w projekcie planu nie można narzucać rozwiązań technicznych, dotyczących sposobu przebudowy drenażu, nie znając jego stanu technicznego. Zapisywanie w planie szczegółowych rozwiązań mogłoby spowodować komplikacje przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na to, iż czasami aby osiągnąć dobrą pracę systemu drenażowego należy przebudować dłuższy odcinek niż wynikałoby to z bezpośredniej kolizji. Zapis w projekcie planu jest wystarczająco jasny, gdyż w konkluzji stwierdza, że system ma funkcjonować prawidłowo a inwestor dobiera metodę rozwiązania zapewniającą jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie wykreślenia §50 ust. 2 pkt 5) uchwały, że na terenie 2KDD, na odcinku wzdłuż terenu 1US obowiązuje jednostronny chodnik prowadzony po stronie północnej. Przywołany zapis został wprowadzony w celu dodatkowego zabezpieczenia obszaru, na którym zrealizowano projekt Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego i uspokojenia obaw społecznych oraz wzmocnienia ochrony zieleni z tego projektu WBO, usytuowanej w liniach rozgraniczających projektowanej drogi 2KDD.

Nie uwzględniono uwag:

- 1) w zakresie zmiany w §51 uchwały przeznaczenia terenu drogi dojazdowej 3KDD na przeznaczenie KDW i pozostawienie istniejącej szerokości drogi oraz zrezygnowanie z realizacji ulicy 3KDD jako przelotowej;
- 2) w sprawie zmiany projektu układu drogowego ul. Fryzjerskiej w zakresie drogi dojazdowej 3KDD poprzez zachowanie szerokości pasa drogowego bez zmiany w stosunku do stanu z okresu realizacji planu oraz zmianę układu poprzez skierowanie obciążenia ruchu kołowego w południową oraz zachodnią część planu, w sposób stojący w zgodności z ustaleniami Studium 2018 i zakończenie poszerzenia pasa drogowego ul. Fryzjerskiej w miejscu skrzyżowania z drogą 4KDD;
- 3) w sprawie zmiany projektu układu drogowego ul. Fryzjerskiej w zakresie drogi dojazdowej 3KDD poprzez zmianę kategorii drogi obejmującej teren określony w projekcie planu jako droga dojazdowa 3KDD na drogę wewnętrzną DW;
- 4) w sprawie odsunięcia na odcinku wskazanych w uwagach nieruchomości, położonych na terenie 9MN, projektowanej granicy pasa drogowego ul. Fryzjerskiej, oznaczonego jako 3KDD, do istniejącej granicy z pasem drogowym (działka nr 15 AM-5 obręb Widawa), tzn. pozostawienia przebiegu drogi bez zmiany.

Teren drogi dojazdowej 3KDD jest fragmentem istniejącej ulicy Fryzjerskiej wpisanym do gminnej ewidencji dróg będących pod zarządem Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, jako publiczna droga gminna, przez co należy zachować dla niej ten status. Jej szerokość nie spełnia jednak obowiązujących aktualnie wymagań, regulowanych zarządzeniami wewnętrznymi dotyczącymi kształtowania pasów drogowych, takich jak Zarządzenie nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu i Zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury. Z tego względu zdecydowano się na jej poszerzenie do niezbędnej szerokości 10 m, tak aby zabezpieczyć miejsce pod konieczną infrastrukturę, którą stanowią: jezdnie, chodniki i zieleń oraz rozwiązania w zakresie zagospodarowania wód opadowych. Uwzględniając sugestie zawartą w uwadze, zwięźcono do tej szerokości zachodnią część drogi 3KDD. Jednocześnie na tym odcinku uzyskano bardziej czytelnie podkreślenie części głównego układu komunikacyjnego, który stanowią tereny dróg 1KDD, 2KDD i 4KDD, tworzące jedno z najważniejszych skrzyżowań na przedmiotowym obszarze, zamykające podstawowe osie komunikacyjne, do którego droga 3KDD dochodzi. Dodatkowo regulacje związane z ruchem mogą zostać wprowadzane na etapie organizacji ruchu, tworząc z ul. Fryzjerskiej strefę tempo 30, strefę zamieszkania lub stosując inne elementy uspokojenia ruchu drogowego.

Należy również poinformować, że zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty

nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustalenia dla pasów drogowych od 2KDW do 6KDW maksymalnej szerokości do 7 - 8 m. Szerokości terenów wskazanych w uwadze dróg wewnętrznych zostały ustalone na 8 m w liniach rozgraniczających, z wyjątkiem drogi 3KDW, której szerokość wynosi 10 m. Parametry te są wynikiem położenia dróg wewnętrznych i ich możliwości realizacji przez poszczególnych właścicieli nieruchomości, na których zostały wyznaczone. Szerokości dróg wynikają z konieczności zabezpieczenia terenu na podstawowe elementy wyposażenia drogi jakimi są jezdnia i chodniki oraz infrastruktura towarzysząca jak oświetlenie i obiekty podziemnej infrastruktury technicznej. Każdorazowe zawężenie pasa drogowego drogi wewnętrznej może wpłynąć na konieczność prowadzenia elementów ww. infrastruktury na terenach działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową. Nie jest to korzystne ze względu na zapewnienie dostępu do zrealizowanych sieci w celu ich utrzymania lub naprawy, a także może ograniczyć możliwości zagospodarowania danej działki. Drogi wewnętrzne powinny również zapewniać możliwość wjazdu samochodów specjalnych, np.: odbierających odpady komunalne i nieczystości, karetki, straży pożarnej. Dostępność dróg dla samochodów specjalnych przyczynia się do zapewnienia zabudowie mieszkaniowej przyległej do tych dróg komfortu zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa społecznego. Dodatkowo dla wybranych terenów, na których dopuszcza się przeznaczenie – drogi wewnętrzne, wprowadzono w planie ustalenie, że szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 8 m.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z zapisów dotyczących ilości kondygnacji. Istniejąca zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym opracowaniem planu nie przekracza 2 kondygnacji nadziemnych i taką liczbę zapisano w planie jako dopuszczalną. Ustalenie, że liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2, przy jednoczesnym zapisie ustalającym wysokość budynków nie większą niż 9 m – 10 m, daje możliwość realizacji budynków ze stromym dachem i jest konieczny by uniknąć zabudowy z większą liczbą kondygnacji.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z poszerzenia ulic 1KDD, 2KDD o 6 m, stanowiących przedłużenie ulic Gorczykowej i Czarnuszkowej, których szerokość pasa drogowego ustalono na 13 m. Przyjęte szerokości dla pasów drogowych terenów ulic 1KDD i 2KDD wynikają z faktu, że ulica oprócz podstawowych funkcji związanych z ruchem kołowym, pieszym i rowerowym musi spełnić również te związane z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej poprzez zapewnienie zieleni, w szczególności zieleni wysokiej, retencjonowanie wód opadowych, a także infrastrukturę techniczną, w tym oświetlenie uliczne. Szerokości istniejących ulic Czarnuszkowej i Gorczykowej zostały zaprojektowane w obowiązującym planie miejscowym z 2009 r. Ustalenia tego planu nie uwzględniają konieczności wprowadzenia urządzeń retencjonujących wodę opadową, ponieważ plan został uchwalony przed wejściem w życie Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, które jest obowiązujące do stosowania we wszystkich planach miejscowych w mieście od czasu wejścia w życie. Wszystkie wymienione elementy sprawiają, że dla ulic dojazdowych 1KDD i 2KDD, zgodnie z katalogiem przekrojów ulic (Zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury), przyjęto szerokość 19 m, mając na uwadze wprowadzenie obustronnych chodników, zieleni, w tym wysokiej, rozwiązań retencyjnych oraz jezdnii, wraz z rozlokowaniem infrastruktury podziemnej co powoduje różnicę w szerokości pasów drogowych w porównaniu do istniejących ulic Czarnuszkowej i Gorczykowej.

Nie uwzględniono uwagi, w zakresie korekty przebiegu ul. Fryzjerskiej (teren 2KDD) pomiędzy terenami 1KSD i 5MN zgodnie z załącznikiem do uwagi. W ustaleniach planu, dotyczących wskazanego miejsca, wprowadzono na terenie 2KDD zapisy i oznaczenia graficzne tworzące wydzielanie wewnętrzne (A), które chroni zagospodarowanie terenu zrealizowane w ramach projektu Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego. Granice wydzielania poprowadzono w taki sposób, aby elementy projektu WBO, które obecnie są w liniach rozgraniczających drogi 2KDD, znalazły się

w obszarze tego wydzielenia. W ustaleniach dotyczących wydzielenia (A) zapisano zakaz sytuowania jezdni, zrezygnowano też z obowiązkowego chodnika, mając na uwadze, że może on zostać poprowadzony na terenie sportowo – parkowym 1US, łącząc się za wydzieleniem (A) z dalszym przebiegiem chodnika, już w ramach pasa drogowego. Styk z terenem rekreacyjnym sprzyja zastosowaniu niestandardowych rozwiązań i wprowadzeniu pieszych w obszar zieleni, co też graficznie pokazuje projekt planu w formie symbolu graficznego ciągu pieszo – rowerowego na terenie 1US. Zaproponowane zapisy planistyczne w treści uchwały połączone z oznaczeniami na rysunku planu gwarantują zabezpieczenie istniejącego zagospodarowania terenu zrealizowanego w ramach WBO, przy jednoczesnym zabezpieczeniu połączenia pieszego po stronie południowej, przez co zmiana przebiegu terenu ul. Fryzjerskiej na wskazanym fragmencie nie jest konieczna.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie propozycji poprowadzenia ulic kategorii KDW przez tereny 5MN i 6MN lub układu, tak aby pomiędzy terenami 7KDD i 1KDW wprowadzić dwie ulice KDW z likwidacją terenu 3KDPR. Drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu stanowią dopełnienie głównego układu komunikacyjnego i zaplanowane zostały do obsługi terenów mieszkaniowych w miejscach już istniejących dróg i dojazdów lub stanowiących ich kontynuację oraz gdzie wyznaczenie drogi wewnętrznej przyczyni się do stworzenia uporządkowanych zespołów zabudowy z właściwą obsługą komunikacyjną, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Po przeprowadzeniu analiz dotyczących możliwości przyszłego zagospodarowania, na terenach 5MN i 6MN nie ma potrzeby wyznaczania dróg wewnętrznych, ponieważ tereny te mają bardzo dobry dostęp do dróg publicznych, a ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich dróg o szerokości nie mniejszej niż 8 m w zależności od szczegółowych planów zagospodarowania i zainwestowania. Drogi wewnętrzne są z założenia terenami prywatnymi i nie zapewniają ogólnego dostępu. Natomiast teren ciągu pieszo – rowerowego 3KDPR jest w planie wskazany do realizacji celu publicznego dla umożliwienia włączenia go do ogólnie dostępnego systemu powiązań pieszych i rowerowych z terenami zieleni, w tym także położonymi w sąsiedniej gminie oraz miejscami węzłowymi transportu zbiorowego.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie propozycji przesunięcia terenu 6KDD o ok. 15 - 20 m, zmniejszając szerokość terenu 4MN, a powiększając tereny 8MN i 9MN, ponieważ droga 6KDD jest kontynuacją ul. Górczycowej, zlokalizowanej przy zachodniej granicy planu, której przedłużenie stanowi planowana droga publiczna 1KDD. Dodatkowo droga 6KDD umożliwia, poprzez połączenie z publicznym ciągiem pieszo – rowerowym 5KDPR, dostęp do terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Widawy. Tak zaprojektowana część układu komunikacyjnego jest czytelna i właściwa pod względem konstrukcji skrzyżowania terenów dróg 1KDD i 6KDD oraz pozwoli na korzystną obsługę terenów przyległych.

Nie uwzględniono uwagi w sprawie respektowania pasieki stacjonarnej, usytuowanej na wskazanej w uwadze działce, położonej na terenie 14MN, we wszystkich planach inwestycyjnych mających wpływ na tą działkę. Wskazanie w planie miejscowym przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania nie mogą być interpretowane jako nakaz dostosowania lub zmiany istniejącego przeznaczenia terenu zgodnie z zapisami zawartymi w planie miejscowym. Przepis art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza możliwość wykorzystania terenów, których przeznaczenie plan zmienia, w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego, ustalono przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz w nieznacznej części, na terenie przeznaczonym na poszerzenie ul. Fryzjerskiej. Zaproponowane w planie rozwiązania zagospodarowania przedmiotowej działki mają na celu umożliwienie w przyszłości innego wykorzystania terenu i przeznaczenia go zgodnie z planem miejscowym.

Nie uwzględniono uwag w sprawie wyłączania jakiejkolwiek powierzchni z możliwości zabudowy na terenie wskazanych w uwagach działek, położonych na terenach 13MN i 17MN. Celem planu jest kształtowanie warunków dla harmonijnego funkcjonowania istniejącej zabudowy i planowania jej rozwoju poprzez regulacje urbanistyczne określające przeznaczenia terenów oraz zasady zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w tym linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Na wskazanych nieruchomościach, położonych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN i 17MN, wprowadzono ograniczenia w możliwości ich całkowitej zabudowy poprzez ww. zasady zabudowy i zagospodarowania przestrzennego adekwatne do otoczenia, lokalizacji i przeznaczenia przedmiotowych działek. Wprowadzone

w projekcie planu wielkości są optymalne i stosowane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tak ustalone proporcje dotyczące przyszłego zagospodarowania działki budowlanej wpłyną korzystnie na lokalny klimat, intensywność zabudowy i bardziej zrównoważony sposób przyszłego wykorzystania terenu. Zapewnią harmonijny rozwój zabudowy na zasadach kształtowania jednorodnych całości urbanistycznych, wyposażonych w potrzebny do ich obsługi układ komunikacyjny. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia, którego ustaleń plan miejscowy nie może naruszać.

Nie uwzględniono uwag w sprawie rezygnacji z zaprojektowania drogi 4KDW łączącej ulice Fryzjerską i Kminkową. Intencją właścicieli wskazanych nieruchomości jest wykorzystanie ich na inwestycje, zgodnie kwestią zawartą w §13 pkt 1), w sprawie wyłączania jakiegokolwiek powierzchni z możliwości zabudowy na terenie przedmiotowych działek, dlatego wyznaczenie drogi wewnętrznej 4KDW w takim ujęciu jest jak najbardziej uzasadnione. Wyznaczenie jej umożliwi w przyszłości obsługę komunikacyjną przewidzianych nowych inwestycji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizowanych wewnątrz projektowanych terenów zabudowy. Droga 4KDW przyczyni się do stworzenia uporządkowanych zespołów zabudowy na wskazanych działkach, położonych na terenach 13MN i 17MN oraz na terenie 14MN, z właściwym dojazdem, uwzględniającym lokalne uwarunkowania przestrzenne, a przede wszystkim wielkość i geometrię poszczególnych nieruchomości.

Nie uwzględniono uwag w sprawie uzgodnienia projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków w zakresie zagrożeń jakie niesie w przyszłości kontynuacja poszerzenia pasa drogowego ul. Fryzjerskiej w rejonie strefy ochrony konserwatorskiej oraz istniejących zabytków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu powinien zostać uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowy projekt planu uzyskał takie uzgodnienie, a w treści jego uzasadnienia stwierdza się, że po przeanalizowaniu projektu planu dla wskazanego obszaru nie narusza on zasad ochrony zabytków. Nie ma obowiązku uzgadniania projektu planu w rejonie strefy ochrony konserwatorskiej oraz istniejących zabytków poza granicami jego opracowania. Proponowane w planie poszerzenie odcinka ul. Fryzjerskiej nie narusza wyznaczonych stref konserwatorskich, o których mowa w uzasadnieniu do wniesionej uwagi i nie wpływa w żadnym zakresie na zabytki położone poza granicami planu. Zakres zagrożeń jakie może nieść w przyszłości kontynuacja poszerzenia pasa drogowego ul. Fryzjerskiej na dalszym jej odcinku będzie oceniana w sytuacji podjęcia decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru.

Nie uwzględniono uwag w sprawie wykreślenia linii 50 m od stopy wału, ponieważ wprowadzone na rysunku planu oznaczenie graficzne „granica obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego” jest symbolem informacyjnym. Obowiązującym jest ustalenie zapisane w §9 uchwały mówiące, że na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu i skierowano projekt planu do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 lutego 2023 r. Do projektu planu złożono 15 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem 9831/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 27 marca 2023 r.

Uwzględniono kwestie zawarte w uwagach w zakresie możliwości budowy bliźniaków każdy po 240 m² oraz w zakresie realizacji domu kultury na terenie usług 1U.

Nie uwzględniono uwagi, dotyczącej wskazanej działki, położonej na terenie 15MN, w zakresie możliwości budowy bliźniaków w formie proponowanej w uwadze – 2 mieszkania po 60 m² na każdej kondygnacji, w sumie 8 mieszkań po min. 60 m². Przepisy ustawy – Prawo budowlane mówią, że przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni

całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Zgodnie z ww. definicją, w każdym zespole składającym się z dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej można wydzielić maksymalnie do 4 lokali mieszkalnych bez określenia ich powierzchni..

Nie uwzględniono uwag dotyczących ustaleń dla terenu 15MN, w §30 projektu planu, w zakresie zmian dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia, którego ustaleń plan miejscowy nie może naruszać. Wprowadzone w planie wielkości są optymalne i stosowane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tak ustalone proporcje dotyczące przyszłego zagospodarowania działki budowlanej, w tym między innymi wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, czy powierzchni biologicznie czynnej wpłyną korzystnie na lokalny klimat, intensywność zabudowy i bardziej zrównoważony sposób przyszłego wykorzystania terenu. Zgodnie z art. 3 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednostkom samorządu terytorialnego zostało przekazane tzw. władztwo planistyczne, które poprzez akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy daje prawo wprowadzania pewnych ograniczeń dotyczących korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 1 przytoczonej ustawy są to ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego i określenie sposobów oraz warunków zagospodarowania terenu.

Nie uwzględniono uwag dotyczących ustaleń dla terenu 15MN, w § 30 projektu planu, w zakresie uwzględnienia wielkości działek 600 m² dla domów jednorodzinnych. Biorąc pod uwagę kształt geometryczny, powierzchnię oraz możliwość podziału na mniejsze posesje nieruchomości objętych liniami rozgraniczającymi terenu 15MN, a także dostępność do drogi publicznej, ustalono dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na tym terenie minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m². Pozwoli to zachować podobną intensywność przyszłej zabudowy w stosunku do istniejącego zagospodarowania sąsiednich nieruchomości i zbliżoną wielkość działek na tym terenie, przy zastosowaniu zapisanych w planie wskaźników urbanistycznych.

Nie uwzględniono uwag w zakresie rezygnacji z ustalenia minimalnej szerokości dróg wewnętrznych na 8 m i zmiany tej szerokości na 4,5 m – 5 m.

Dla dróg wewnętrznych wprowadzono w projekcie planu ustalenie określające minimalną szerokość pasa drogowego na 8 m. Jest ona wynikiem konieczności zabezpieczenia terenu na budowę podstawowych elementów wyposażenia drogi wraz z oświetleniem, odwodnieniem oraz usytuowaniem innych obiektów podziemnej infrastruktury technicznej, niezbędnych dla właściwego użytkowania terenów przyległych, a także ze względu na zapewnienie dostępu do zrealizowanych sieci w celu ich utrzymania lub naprawy. Każdorazowe zawężenie pasa drogowego drogi wewnętrznej do 4,5 m – 5 m może wpłynąć na konieczność prowadzenia elementów ww. infrastruktury na terenach działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, a także może ograniczyć możliwości zagospodarowania tych nieruchomości. Drogi wewnętrzne powinny także posiadać parametry umożliwiające obsługę bytową nieruchomości oraz zapewniać bezpieczne warunki do poruszania się w ich przestrzeni równych użytkowników. Dostępność dróg dla samochodów specjalnych przyczynia się do zapewnienia komfortu zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa społecznego zabudowie mieszkaniowej przyległej do tych dróg.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §6 pkt 2 projektu planu, na taki, że wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzonego od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m, ponieważ przyjęty w projekcie planu parametr ustalony na 5 m jest zgodny ze standardami urbanistycznymi ustalonymi na potrzeby opracowywania planów miejscowych dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest stosowany w innych planach miejscowych na podobnych obszarach. W świetle obowiązujących przepisów nie ma uzasadnienia podnoszenie wysokości budowli nieprzerytych dachem na przedmiotowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nie uwzględniono uwag dotyczących ustaleń dla terenu 15MN, w §30 projektu planu, w zakresie wpisania, że wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m, ponieważ istniejąca zabudowa zlokalizowana na terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, zarówno na obszarze planu jak i w jego sąsiedztwie, nie przekracza wysokości 10 m i 2 kondygnacji nadziemnych. W planie ustalono więc wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem,

mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większy niż 9 m – 10 m oraz liczbę kondygnacji nie większą niż 2. Zapisane w planie parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne zapewnią harmonijne uzupełnienie zabudowy i zrównoważony rozwój przestrzenny tego obszaru.

Biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania i ustalenia, nie uwzględniono również uwag dotyczących ustaleń dla terenu 15MN, w §30 projektu planu, w zakresie dopuszczenia trzech kondygnacji w budynku jednorodzinnym wolno stojącym i w zabudowie bliźniaczej. Dodatkowo ustalenie, że liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2, przy jednoczesnym zapisie ustalającym wysokość budynków nie większą niż 9 m – 10 m, daje możliwość realizacji budynków ze stromym dachem i jest konieczny by uniknąć zabudowy z większą liczbą kondygnacji.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie wprowadzenia dla terenu 15MN w §11 pkt 2) lit. b) projektu planu, dotyczącym zasad scalania i podziału nieruchomości, wielkości działek 600 m² zamiast 800 m. W projekcie planu ustalono zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania dotyczące działek, takie jak: lokalizacja i kształt geometryczny, powierzchnia, możliwość podziału na mniejsze posesje, dostępność do drogi publicznej. Wpłynęło to na ustalenie w planie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na każdym z terenów mieszkaniowych. Ze względu na miejsce i uwarunkowania, teren przedmiotowego planu predystynowany jest do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności. Po przeprowadzeniu szczegółowych analiz ustalono, w zasadach scalania i podziału nieruchomości, wielkość działek 800 – 900 m² na większości terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym na terenie 15MN.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmniejszenia z 13 m do 8 m szerokości ul. Melisowej, o której mowa w §52 ust. 2 projektu planu. Ulica ma w pierwszej kolejności spełniać funkcje użytkowe związane z przemieszczaniem, a więc powinna umożliwiać ruch pojazdów, ruch rowerowy i ruch pieszy. Druga funkcja ulicy związana jest z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej poprzez zapewnienie zieleni, w szczególności zieleni wysokiej, czy miejsca na urządzenia odprowadzające wodę opadową. Dodatkowo, w granicach terenu ulicy, w ramach podstawowego wyposażenia, należy zapewnić miejsce na elementy oświetlenia, a także uwzględniać właściwe ułożenie podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi. Przyjęta w planie szerokość ul. Melisowej od 9,6 m do 13 m, w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających jako teren 5KDD, zapewnia minimalne wymagane parametry techniczne drogi publicznej klasy dojazdowej oraz realizację niezbędnych elementów funkcjonalnych i technicznych drogi do obsługi terenów położonych w granicach planu. W ustaleniach planu zabezpieczono dla terenu ul. Melisowej ww. szerokość, mając na uwadze, że przystąpienie w przyszłości do sporządzenia mpzp dla obszaru położonego po jej południowej stronie uzupełni szerokość terenu ulicy dla optymalnego jej doposażenia i zapewnienia parametrów do obsługi terenów zabudowy po obu stronach ulicy.

Nie uwzględniono uwag w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Melisowej – na obszarze po południowej stronie od ul. Melisowej w stronę ul. Kminkowej, Kaletniczej i Kominiarskiej, obejmującym wskazane w uwagach działki, ponieważ wskazany obszar nie jest objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp w rejonie ul. Kminkowej i ul. Fryzjerskiej, a wniosek o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego nie jest materiałą dotyczącą rozpatrzenia uwag do przedmiotowego planu. Plan miejscowy obejmujący obszar wskazany w uwadze może zostać sporządzony jedynie w wyniku podjęcia przez radę gminy odrębnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp. Jednocześnie wskazana w uwadze działka nr 14 AM-6 obręb Widawa jest położona w granicach projektu planu, który jest aktualnie procedowany. Jednocześnie wskazane w uwadze dwie działki są położone w granicach projektu planu, który jest aktualnie procedowany

Nie uwzględniono uwagi, dotyczącej wskazanej działki, położonej na terenie 11MN, w sprawie ustalenia nieprzekraczającej linii zabudowy w odległości 4 m (bądź mniej o ile byłoby to możliwe) od granicy działki od strony ul. Fryzjerskiej. Nieprzekraczalne linie zabudowy wprowadzone wzdłuż ulic na terenach inwestycyjnych są niezbędnym narzędziem do utrzymania między innymi odpowiedniej odległości potencjalnych budynków od terenów ulic. W projekcie planu, na terenach niezainwestowanych, ustalono minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii

rozgraniczającej ulic publicznych w odległości co najmniej 6 m. Dotyczy to między innymi planowanych terenów mieszkaniowych usytuowanych po obu stronach ul. Fryzjerskiej, zapisanej w projekcie planu jako teren 2KDD, w tym także od granicy przedmiotowej działki od strony tej ulicy. Na terenie 11MN, na którym położona jest wskazana nieruchomość, zabezpieczono dostateczną powierzchnię do jej zainwestowania, określoną zapisanym w planie udziałem powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej (nie większy niż 30%) oraz zakresem powierzchni do zabudowy wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §11 pkt 2) lit. a) projektu planu, na „powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego” i usunięcie pkt 2 lit. b) i c). W §11 projektu planu ustalono zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania dotyczące działek, takie jak: lokalizacja i kształt geometryczny, powierzchnia, możliwość podziału na mniejsze posesje oraz dostępność do drogi publicznej. Wpłynęło to na ustalenie w planie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na każdym z terenów mieszkaniowych. Ze względu na miejsce i uwarunkowania, teren przedmiotowego planu predystynowany jest do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności dlatego, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz ustalono, w zasadach scalania i podziału nieruchomości, wielkość działek 800 – 900 m² na większości terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmian zapisów w §11 pkt 3) lit. a), b) projektu planu, dotyczących minimalnej szerokości frontu działek dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej, ponieważ ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości, zawarte w §11 projektu planu obowiązują wyłącznie w sytuacji rozpoczęcia procesu scalania i nowego podziału nieruchomości w myśl ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) i wskazują minimalne parametry nieruchomości powstałych w wyniku procesu podziału, biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §12 ust. 2 lit. b) i c) projektu planu, na taki, że dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A obowiązują 4 miejsca postojowe na 100 m², dla gastronomii i rozrywki obowiązują 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, za parkometrem. Wskaźniki miejsc postojowych w planie każdorazowo są ustalane mając na uwadze strefę dostępności oraz politykę parkingową zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Ważnym elementem branym pod uwagę jest także istniejąca oraz planowana dostępność do przystanków komunikacji zbiorowej, zgodnie z kryteriami przyjętymi dla każdej ze stref dostępności. Obszar opracowania planu znajduje się w pośredniej strefie dostępności, dlatego biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania zdecydowano się na ustalenie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży, a dla gastronomii i rozrywki na poziomie 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni sprzedaży. Niemniej należy pamiętać, że przyjęte w planie wskaźniki miejsc postojowych dla poszczególnych przeznaczeń są wskaźnikami minimalnymi, które mogą być dowolnie zwiększone zgodnie z potrzebami przyszłych użytkowników i inwestor może w ramach swojej inwestycji zrealizować więcej miejsc postojowych niż przewiduje uchwała.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia ustalenia §37 ust. 2 pkt 9) projektu planu o obowiązku szczególnych wymagań architektonicznych i wyeksponowaniu zabudowy od strony terenu 4KDD, ponieważ ustalenie dotyczy terenu usług 2U, zlokalizowanego w centralnym i ważnym miejscu obszaru objętego opracowaniem projektu planu. Obowiązek szczególnych wymagań architektonicznych obiektów zlokalizowanych na tym terenie w połączeniu z wyeksponowaniem ich od strony terenu 4KDD, stanowiącego teren jednej z głównych ulic tego rejonu, podkreśli jego funkcję, jako istotnego centrum usługowego dla lokalnej społeczności.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustaleń dla terenu 1U, w §36 projektu planu, dotyczących usunięcia przeznaczenia – obiekty pomocy społecznej i dodanie przeznaczenia – dom kultury. Na terenie usług 1U ustalono między innymi przeznaczenie - obiekty upowszechniania kultury, w ramach którego dopuszcza się realizację domów kultury, a także biblioteki, mediateki, wypożyczalnię filmów, centra informacyjne, kluby, z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także

obiekty do nich podobne. Nie ma więc potrzeby zapisu takiego przeznaczenia w formie wyodrębnionej. Dodatkowo, zgodnie z §4 ust.1 pkt 13) projektu planu, w przeznaczeniu - obiekty pomocy społecznej dopuszcza się między innymi centra aktywności i rozwoju dorosłych, dzieci i młodzieży oraz seniorów, wraz z obiektami towarzyszącymi, które również mogą spełniać funkcje lokalnych domów kultury. Natomiast likwidacja tego przeznaczenia, w którym zapisano także domy pomocy społecznej, pozbawi możliwości realizacji na tych terenach obiektów przeznaczonych na taką funkcję, potrzebną dla zaspokojenia różnorodnych potrzeb lokalnej społeczności. Realizacja tego przeznaczenia nie powinna być uznawana za niepożądaną czy uciążliwą z punktu widzenia kształtowania kompletnych założeń urbanistycznych, zapewniających dostęp do wielofunkcyjnych usług, spełniających potrzeby i oczekiwania różnych grup społecznych.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w ustaleniach dla terenu 1U w §36 ust. 2 pkt 3) na „liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3”, ponieważ istniejąca zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym opracowaniem planu nie przekracza 2 kondygnacji nadziemnych i z tego powodu taką liczbę zapisano w planie jako dopuszczalną. Zapisane w planie parametry zabudowy i wskaźniki urbanistyczne zapewnią harmonijne uzupełnienie zabudowy i zrównoważony rozwój przestrzenny tego obszaru, co pozwoli zachować podobną intensywność przyszłej i istniejącej zabudowy na obszarze objętym opracowaniem.

Biorąc pod uwagę ww. uzasadnienia, nie uwzględniono również uwagi w zakresie zmian ustaleń dla terenów 2U i 3U podobnie jak dla terenu 1U.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z zapisu o obowiązku stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne, ze względu na wymogi prawne obowiązujące w tym zakresie przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w art. 114 ust. 1 określa wymóg uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów, o których mowa w art. 113 ust 2 pkt 1) ww. ustawy (tj. o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu dla rodzajów przeznaczeń faktycznie zagospodarowanych: pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy pomocy społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, pod zabudowę mieszkaniowo-wypoczynkową). W art. 114 ust. 4 przywołanej ustawy określono natomiast wymóg ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach w przypadku zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego lub przyległego pasa gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z zapisu w §40 ust. 2 pkt 6) projektu planu oraz z graficznych oznaczeń określających trasy pieszo – rowerowe o szerokości co najmniej 4 m. Przyjęte rozwiązania projektowe wynikają z szeregu analiz uwarunkowań urbanistycznych i różnych wariantów projektowych, które miały na celu wypracowanie jak najlepszych decyzji funkcjonalno-przestrzennych w kontekście ich dostosowania do potrzeb społecznych i inwestycyjnych zarówno prywatnych, jak również miasta, a także zapewniając kontynuację prowadzonych już na przedmiotowym obszarze inwestycji. Wyznaczone na terenie 1US trasy pieszo-rowerowe są kontynuacją i rozwinięciem powiązań pieszo-rowerowych przewidzianych i realizowanych na podstawie projektu Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego dotyczącego pętli autobusowej i towarzyszącemu jej zielonemu zagospodarowaniu, które zostały zaplanowane w obszarze pomiędzy ul. Fryzjerską i ul. Kminkową. Wyznaczone na rysunku planu powiązania zapewnią połączenie przewidzianych wcześniej ścieżek pieszo-rowerowych oraz wpisanie ich w projektowany układ terenów, tak aby umożliwić ich harmonijne wzajemne relacje i jednocześnie ciągłość rozwiązań projektowych dotyczących dostępności pieszo-rowerowej. Przyjęte szerokości tras pieszo-rowerowych mają zapewnić natomiast realizację powiązań pieszo-rowerowych według stosowanych obecnie standardów technicznych.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §13 pkt 9) projektu planu na „zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku istnienia sieci ciepłowniczej z tej sieci”. Zawarty w projekcie planu zapis „zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących

przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi” w niczym nie ogranicza możliwości zorganizowania alternatywnych źródeł ciepła, ponieważ oprócz dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej dopuszcza się także zaopatrzenie w ciepło z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozwala to na zastosowanie innych źródeł energii równorzędnie do sieci ciepłowniczej. Ponadto w korespondencji, pozyskanej na etapie przystąpienia do projektu planu, Fortum informuje, że prowadzi intensywne prace koncepcyjne i projektowe mające na celu zasilanie w ciepło rejonu i obszaru objętego planem oraz, że planowana rozbudowa sieci ciepłowniczej pozwoli w bliskiej perspektywie na podłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego nowych obiektów planowanych w tym rejonie miasta. Perspektywy rozwoju miejskiej sieci ciepłowniczej wraz z kierunkami zasilania zostały pokazane także na rys. nr 15 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany zapisu w §13 pkt 11) projektu planu na „w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy dokonać rozwiązań zapewniających ciągłość jego funkcjonowania”. Zapis w projekcie planu, że w przypadku kolizji z istniejącym drenażem należy przewidzieć sposoby rozwiązania zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie jest wystarczająco jasny, gdyż w konkluzji stwierdza, że system ma funkcjonować prawidłowo a inwestor dobiera metodę rozwiązania zapewniającą jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustaleń §50 projektu planu, poprzez zmianę symbolu terenu 3KDD na 6KDW, ustalenie przeznaczenia – drogi wewnętrzne oraz zmiany ust. 2, że obowiązuje droga wewnętrzna o charakterze ciągu pieszo-jezdnego i szerokość ulicy o charakterze ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m. Teren drogi 3KDD obejmuje istniejący fragment ulicy Fryzjerskiej, która obecnie ma status drogi publicznej w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, z tego względu ustalenia planu miejscowego podtrzymują jej publiczny status nadając jej dodatkowo kategorię drogi dojazdowej. Zapewnienie większej szerokości pasa drogowego ul. Fryzjerskiej niż istniejąca bierze pod uwagę potencjalny rozwój zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze oraz umożliwi w przyszłości realizację takich elementów drogi, których obecnie brakuje jak chodnik, zielen czy w razie potrzeby dodatkowe miejsca postojowe. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w pasie drogowym jezdni jest tylko jednym z jego elementów, a poszerzenie pasa drogowego w stosunku do stanu istniejącego nie oznacza poszerzenia jezdni. Uchwalenie planu miejscowego nie oznacza automatycznej przebudowy ulicy, daje natomiast taką możliwość w przyszłości.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ograniczenia możliwości przejazdowych ul. Fryzjerskiej poprzez jej częściowe określenie w zapisie terenu na wydzielenie A – ciąg pieszo – rowerowy. Z punktu widzenia elastyczności układu komunikacyjnego i uzyskania spójnych powiązań drogowych nie jest właściwe ograniczenie funkcjonalności ulicy publicznej, jaką jest ul. Fryzjerska, poprzez przekształcenie jej na fragmencie w ciąg pieszo – rowerowy. Obszar objęty opracowaniem projektu planu jest w znacznej większości obszarem niezagospodarowanym, o niewystarczającej infrastrukturze komunikacyjnej, ale bardzo aktywnym inwestycyjnie. Pojawiające się inwestycje o charakterze mieszkaniowym wymagały zaplanowania nowego układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustalenia dla pasów drogowych od 2KDW do 6KDW maksymalnej szerokości do 7 - 8 m. Szerokości terenów wskazanych w uwadze dróg wewnętrznych zostały ustalone na 8 m w liniach rozgraniczających, z wyjątkiem drogi 3KDW, której szerokość wynosi 10 m. Parametry te są wynikiem położenia dróg wewnętrznych i ich możliwości realizacji przez poszczególnych właścicieli nieruchomości, na których zostały wyznaczone. Wprowadzone w planie ustalenie określające minimalną szerokość pasa drogowego na 8 m jest wynikiem konieczności zabezpieczenia terenu na budowę podstawowych elementów wyposażenia drogi wraz z oświetleniem, odwodnieniem oraz usytuowaniem innych obiektów podziemnej infrastruktury technicznej niezbędnych dla właściwego użytkowania terenów przyległych, a także ze względu na zapewnienie dostępu do zrealizowanych sieci w celu ich utrzymania lub naprawy Każdorazowe zawężenie pasa drogowego drogi wewnętrznej do 7 m może wpłynąć na konieczność prowadzenia elementów ww. infrastruktury na terenach działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, a także może ograniczyć możliwości zagospodarowania tych nieruchomości. Drogi wewnętrzne powinny także posiadać parametry umożliwiające obsługę bytową nieruchomości oraz zapewniać bezpieczne warunki

do poruszania się w ich przestrzeni równych użytkowników. Dostępność dróg dla samochodów specjalnych przyczynia się do zapewnienia zabudowie mieszkaniowej przyległej do tych dróg komfortu zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa społecznego.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia z ustaleń dla terenów: 1KDPR, 2KDPR, 3KDPR, 4KDPR i 5KDPR w §57 pkt 1) projektu planu przeznaczenia – ciągi pieszo-rowerowe i dodania przeznaczenia – ciągi pieszo-rowerowe z możliwością dojazdu. Tereny ciągów pieszo – rowerowych KDPR są w planie wskazane do realizacji celu publicznego dla umożliwienia włączenia ich do ogólnie dostępnego systemu powiązań pieszych i rowerowych z terenami zieleni, w tym także położonymi w sąsiedniej gminie oraz miejscami węzłowymi transportu zbiorowego. Nie ma potrzeby ustalenia możliwości dojazdu z wykorzystaniem terenów KDPR, ponieważ tereny do nich przyległe mają bardzo dobry dostęp do dróg publicznych.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustaleń dla terenu 1KDD w §48 projektu planu, poprzez zmianę zapisu w ust 2 pkt 2) na „szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 13 – 15 m”, oraz zmianę zapisu w ust 2 pkt 4) na „obowiązuje niezależna trasa rowerowa” i wówczas szerokość pasa drogowego może być do 17 m”. Teren ulicy dojazdowej 1KDD jest kontynuacją terenu istniejącej ul. Górczykowej, położonej poza granicami opracowania projektu planu. Przyjęta szerokość dla pasa drogowego terenu 1KDD wynika z faktu, że ulica oprócz podstawowych funkcji związanych z ruchem kołowym, pieszym i rowerowym musi spełnić również te związane z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej poprzez zapewnienie zieleni, w szczególności zieleni wysokiej, retencjonowanie wód opadowych, a także infrastrukturę techniczną, w tym oświetlenie uliczne. Szerokość istniejącej ul. Górczykowej została zaprojektowana w obowiązującym planie miejscowym z 2009 r. Ustalenia tego planu nie uwzględniają konieczności wprowadzenia urządzeń retencjonujących wodę opadową, ponieważ plan został uchwalony przed wejściem w życie Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, które jest obowiązujące do stosowania we wszystkich planach miejscowych w mieście od czasu wejścia w życie. Wszystkie wymienione elementy sprawiają, że dla ulicy dojazdowej 1KDD, zgodnie z katalogiem przekrojów ulic (Zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury), przyjęto szerokość 19 m, mając na uwadze wprowadzenie obustronnych chodników, zieleni, w tym wysokiej, rozwiązań retencyjnych oraz jezdni, wraz z prawidłowym rozlokowaniem infrastruktury. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że zgodnie z definicją zawartą w uchwale, trasa rowerowa to czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne.

Biorąc pod uwagę ww. uzasadnienie, nie uwzględniono również uwagi w zakresie zmian ustaleń dla terenów 2KDD i 3KDD jak dla 1KDD.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia z ustaleń dla terenu 1MN-U w § 33 ust. 1 projektu planu przeznaczenia – obiekty pomocy społecznej i dodanie przeznaczenia – obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja. Zgodnie z §4 ust.1 pkt 13 projektu planu, w przeznaczeniu - obiekty pomocy społecznej dopuszcza się między innymi centra aktywności i rozwoju dorosłych, dzieci i młodzieży oraz seniorów, domy pomocy społecznej, wraz z obiektami towarzyszącymi. Likwidacja tego przeznaczenia pozbawi możliwości realizacji na tym terenie obiektów przeznaczonych na funkcje potrzebne dla zaspokojenia różnorodnych potrzeb lokalnej społeczności. Realizacja tego przeznaczenia nie powinna być uznawana za niepożądaną czy uciążliwą z punktu widzenia kształtowania kompletnych założeń urbanistycznych, zapewniających dostęp do wielofunkcyjnych usług, spełniających potrzeby i oczekiwania różnych grup społecznych. Natomiast na terenie 1MN-U ustalono między innymi przeznaczenie – usługi, stanowiące grupę kategorii przeznaczeń, w której przeznaczenia – obiekty opieki nad dzieckiem oraz edukacja są zapisane. Nie ma więc potrzeby zapisu takiego przeznaczenia w formie wyodrębnionej.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie ustaleń dla terenów 1Z, 2Z, 3Z, w § 43 ust.1 projektu planu, poprzez usunięcie z ust.1 przeznaczenia: skwery, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, wody powierzchniowe i wprowadzenie przeznaczenia – zieleń naturalna, zmianę zapisu w ust. 2 pkt 1) na

„powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 90% powierzchni działki” oraz poszerzenie terenów 1Z, 2Z, 3Z do 20 m. We Wrocławiu w planach miejscowych od lat stosuje się ujednolicony katalog kategorii przeznaczenia terenu, dostosowany do wymogów określonych w przepisach prawa, przy czym wybrane kategorie przeznaczenia terenu mają zastosowanie każdorazowo odpowiednio do potrzeb oraz uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych na danym terenie. Przedmiotowe tereny zieleni stanowią otulinę biologiczną wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych i mają służyć stosowaniu rozwiązań związanych z zagospodarowaniem wód opadowych. Jednocześnie pełnią funkcję techniczną – jako rezerwa konieczna do eksploatacji i utrzymania porządku wzdłuż rowów. Dodatkowo, w przypadku zaistnienia takiej konieczności i jeżeli możliwości techniczne na to pozwolą, mogą w przyszłości być tu zrealizowane również powiązania pieszo-rowerowe. Zostały wyznaczone jako tereny inwestycji celu publicznego, co oznacza, że realizacja założeń planu oraz utrzymanie tych terenów będą finansowane przez Miasto. Wyznaczona szerokość terenów zieleni w liniach rozgraniczających wymaga wykupienia gruntów prywatnych. Przyjęte rozwiązania mają zapewnić bezpieczeństwo eksploatacji i utrzymania rowów melioracyjnych, a także ciągłość ekologiczną i funkcjonalno-przestrzenną w niezbędnym zakresie. Nie ma uzasadnienia ekonomicznego ani technicznego dla poszerzania tych terenów do proponowanej szerokości 20 m, a także dla zmiany przeznaczenia na zielen parkowa oraz wprowadzania innej regulacji powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie uzupełnienia ustalenia z §13 ust. 4 projektu planu o zapis „oraz tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych”, ponieważ ustalenia projektu planu mają zapis, że odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej i nie zakazują możliwości odprowadzania ścieków, także poprzez systemy indywidualne. Zgodnie z §26 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, jeżeli ich ilość nie przekracza 5 m³ na dobę. Jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska. Natomiast, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2) ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r., właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia z ustaleń dla terenu 2US, w §41 ust. 1 projektu planu, przeznaczenia – kultura fizyczna 1 i dodanie przeznaczenia – zielen parkowa. Analiza społeczna wykonana w związku z przystąpieniem do sporządzenia planu wykazała, że istnieje potrzeba wprowadzenia na obszarze objętym opracowaniem różnorodnych funkcji usługowych, w tym także obiektów sportowych, które stworzą ofertę i zaspokoją potrzeby mieszkańców obecnych i przyszłych. Teren 2US jest adresowany dla usług sportu i rekreacji z możliwością realizacji terenowych i krytych urządzeń sportowych, zapisanych jako przeznaczenie - kultura fizyczna 1. Jednocześnie dla tego terenu zapisano, że udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 15%, a powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej oraz nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej. Zaplane wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu dają możliwości urządzenia go na teren sportu i rekreacji jako tereny zielone wzbogacone niewielkimi obiektami kubaturowymi. Natomiast przeznaczenie - zielen parkowa jest dominującym przeznaczeniem na terenie 1US o powierzchni ponad 3,3 ha. Tereny sportu i rekreacji 2US i 3US, z przeznaczeniem – kultura fizyczna 1, są oczekiwanym uzupełnieniem funkcji rekreacyjnych zaplanowanych na obszarze opracowania projektu planu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dodania w ustaleniach dla terenu 1U w § 36 przeznaczenia – kultura fizyczna 1 zapisując wydzielenie B pomiędzy terenem 1E a 1KSD. Zgodnie z wnioskami i oczekiwaniami mieszkańców, przyjęte w projekcie planu rozwiązania dotyczące przeznaczenia terenu 1US są ściśle związane z zamierzeniem realizacji osiedlowego parku. Dla zapewnienia tej formy urządzenia terenu zapisano przeznaczenie – kultura fizyczna 2, obejmujące kategorie takie jak terenowe urządzenia sportowe i polany rekreacyjne, a także przeznaczenia: skwery, zielen parkowa i wody powierzchniowe. Dodatkowo, w ustaleniach dotyczących zagospodarowania terenu zapisano, że powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej, a zielen wysoka musi stanowić co najmniej 40% działki budowlanej. Nie dopuszczono możliwości realizacji krytych urządzeń sportowych, które zapisane są w przeznaczeniu – kultura fizyczna 1, aby zapewnić na całym terenie 1US realizację inwestycji o charakterze publicznego parku, z różnymi formami zieleni, co jest zgodne z oczekiwaniami mieszkańców. W tym celu konieczne będzie w przyszłości pozyskanie tego terenu od Skarbu Państwa na realizację celu publicznego, co będzie się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie rezygnacji z zapisów dotyczących ilości kondygnacji. Istniejąca zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym opracowaniem planu nie przekracza 2 kondygnacji nadziemnych i taką liczbę zapisano w planie jako dopuszczalną. Zapis, że liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2, przy jednoczesnym zapisie ustalającym wysokość budynków o wysokości nie większej niż 9 m – 10 m, która daje możliwość realizacji budynków ze stromym dachem i jest konieczny by uniknąć zabudowy z większą liczbą kondygnacji.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie propozycji poprowadzenia przez tereny 5MN i 6MN ulic kategorii KDW lub takiego układu, aby pomiędzy terenami 7KDD i 1KDW wprowadzić dwie ulice KDW z likwidacją terenu 3KDPR. Drogi wewnętrzne wyznaczone na rysunku planu stanowią dopełnienie głównego układu komunikacyjnego i zaplanowane zostały do obsługi terenów mieszkaniowych w miejscach już istniejących dróg i dojazdów lub stanowiących ich kontynuację oraz gdzie wyznaczenie drogi wewnętrznej przyczyni się do stworzenia uporządkowanych zespołów zabudowy z właściwą obsługą komunikacyjną, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Po przeprowadzeniu analiz dotyczących możliwości przyszłego zagospodarowania, na terenach 5MN i 6MN nie ma potrzeby wyznaczania dróg wewnętrznych, ponieważ tereny te mają bardzo dobry dostęp do dróg publicznych, a ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich dróg o szerokości nie mniejszej niż 8 m w zależności od szczegółowych planów zagospodarowania i zainwestowania. Drogi wewnętrzne są z założenia terenami prywatnymi i nie zapewniają ogólnego dostępu. Natomiast teren ciągu pieszo – rowerowego 3KDPR jest w planie wskazany do realizacji celu publicznego dla umożliwienia włączenia go do ogólnie dostępnego systemu powiązań pieszych i rowerowych z terenami zieleni, w tym także położonymi w sąsiedniej gminie oraz miejscami węzłowymi transportu zbiorowego.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie propozycji przesunięcia terenu 6KDD o ok. 15 - 20 m, zmniejszając szerokość terenu 4MN, a powiększając tereny 8MN i 9MN, ponieważ droga 6KDD jest kontynuacją ul. Górczykowej, zlokalizowanej przy zachodniej granicy planu, której przedłużenie stanowi planowana droga publiczna 1KDD. Dodatkowo droga 6KDD umożliwia, poprzez połączenie z publicznym ciągiem pieszo – rowerowym 5KDPR, dostęp do terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Widawy. Tak zaprojektowana część układu komunikacyjnego jest czytelna i właściwa pod względem konstrukcji skrzyżowania terenów dróg 1KDD i 6KDD oraz pozwoli na korzystną obsługę terenów przyległych.

Nie uwzględniono uwagi w sprawie przeznaczenia działek nr 1/2 i 2 AM-2 obręb Lipa Piotrowska na tereny spacerów oraz rekreacji. Decyzje projektowe podjęto uwzględniając walory ekonomiczne terenów oraz zasady racjonalnego wykorzystania przestrzeni i możliwości realizacji potrzeb społecznych w celu budowania spójnego, kompletnego osiedla zabudowy mieszkaniowej, przy uszanowaniu występujących na tym obszarze uwarunkowań urbanistycznych, w tym istniejącej struktury własności. Planowane nowe obszary pod inwestycje mieszkaniowe wzbogacą o funkcje uzupełniające, takie jak opieka nad dziećmi, handel, gastronomia, kultura i obiekty sportowe oraz tereny zielone. Uwzględniając liczne wnioski mieszkańców, w głównych założeniach projektu planu, zaplanowano tereny usług oraz usług sportu i rekreacji przewidziane do realizacji celu publicznego.

Wskazana w uwadze działka nr 2 AM-2 obręb Lipa Piotrowska, z uwagi na lokalne uwarunkowania urbanistyczne, w tym własność, została w części przeznaczona na teren usług edukacji 1UO dla realizacji publicznego przedszkola oraz teren usług 1U, który w sąsiedztwie istniejącej pętli autobusowej, stworzy możliwość ukształtowania w tym miejscu lokalnego ośrodka usługowego, dobrze skomunikowanego, powiązanego funkcjonalnie z terenami zieleni oraz rekreacji i wypoczynku. Poza ww. terenami część przedmiotowej nieruchomości została przeznaczona na funkcje sportu i rekreacji jako teren 2US. Obszar osiedla Lipy Piotrowskiej, w skali całego miasta, ma dobry dostęp do otwartych terenów zielonych z funkcją rekreacyjną i spacerową w postaci terenów zielonych wzdłuż rzeki Widawy. W sporządzanym planie miejscowym, tereny usług sportu i rekreacji zajmują ok. 4 ha powierzchni, w tym teren 1US, o powierzchni ponad 3,3 ha, docelowo przeznaczony na park osiedlowy. Jest on stosunkowo jednym z największych terenów przeznaczonych na zielen publiczną w mieście, który będzie pozyskany od Skarbu Państwa, urządzony i utrzymywany przez miasto. Ustaleniami planu wprowadzono pewien kompromis i równowagę w przeznaczeniach terenów, przy uszanowaniu występujących uwarunkowań urbanistycznych i istniejącej struktury własności. Z tego względu wskazana w uwadze działka nr 1/2 AM-2 obręb Lipa Piotrowska, która jest własnością prywatną, została w większości przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Nie uwzględniono uwagi w sprawie wprowadzenia na ul. Fryzjerskiej ograniczenia prędkości do 20 km/h, ponieważ zagadnienie z zakresu organizacji ruchu i inżynierii ruchu wykracza poza materię planu miejscowego.

Nie uwzględniono także uwagi w zakresie nie umieszczania progów zwalniających i miejsc parkingowych na wysokości budynków ul. Fryzjerska 8 – 18, ponieważ wskazany obszar nie jest objęty opracowaniem przedmiotowego projektu planu.

Nie uwzględniono uwag:

- 1) w sprawie zmiany projektu układu drogowego ul. Fryzjerskiej w zakresie drogi dojazdowej 3KDD, poprzez zachowanie szerokości pasa drogowego bez zmiany w stosunku do stanu z okresu realizacji planu;
- 2) w sprawie zmiany projektu układu drogowego ul. Fryzjerskiej w zakresie drogi dojazdowej 3KDD, poprzez zmianę układu poprzez skierowanie obciążenia ruchu kołowego w południową oraz zachodnią część planu, w sposób stojący w zgodności z ustaleniami Studium 2018 i zakończenie poszerzenia pasa drogowego ul. Fryzjerskiej w miejscu skrzyżowania z drogą 4KDD;
- 3) w sprawie zmiany projektu układu drogowego ul. Fryzjerskiej w zakresie drogi dojazdowej 3KDD, poprzez zmianę kategorii drogi obejmującej teren określony w projekcie planu jako droga dojazdowa 3KDD na drogę wewnętrzną DW.

Ulica ma w pierwszej kolejności spełniać funkcje użytkowe związane z przemieszczaniem, a więc powinna umożliwiać ruch pojazdów, ruch rowerowy i ruch pieszy. Druga funkcja ulicy związana jest z równoważeniem środowiskowym funkcji transportowej a więc zapewnienia zieleni, w szczególności zieleni wysokiej czy miejsca na urządzenia odprowadzające wodę opadową. Dodatkowo ulica powinna w ramach elementów podstawowych mieć także oświetlenie, a także uwzględniać ułożenie w prawidłowy sposób infrastruktury podziemnej. Ustalane w planie szerokości terenów dróg zaprojektowano zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury. Standardy te określają zasady kształtowania i planowania przestrzeni ulic w mieście, z zastosowaniem rozwiązań służących retencji, filtracji i infiltracji wód opadowych, a także zieleni, jako niezbędnych elementów wyposażenia pasa drogowego nowoprojektowanych ulic we Wrocławiu. W obliczu zmian klimatycznych i środowiskowych na terenach zurbanizowanych ograniczanie tworzenia nawierzchni nieprzepuszczalnych w obrębie ulic powinno być sprawą ważną i pilną. Dotyczy to nowo planowanych dróg, a także istniejących ulic. Zapewnienie szerokości pasa drogowego ul. Fryzjerskiej większej niż istniejąca bierze pod uwagę potencjalny rozwój zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze oraz umożliwi w przyszłości realizację takich elementów drogi jak chodnik, zielen czy w razie potrzeby dodatkowe miejsca postojowe, których obecnie brakuje. Jednocześnie należy zaznaczyć, że w pasie drogowym jezdnia jest tylko jednym z jego elementów, a poszerzenie pasa drogowego w stosunku do stanu istniejącego nie oznacza poszerzenia jezdni. Uchwalenie planu miejscowego nie oznacza automatycznej przebudowy ulicy, daje natomiast taką możliwość w przyszłości. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego jest w znacznej większości obszarem niezagospodarowanym, o niewystarczającej infrastrukturze komunikacyjnej, ale bardzo aktywnym

inwestycyjnie. Pojawiające się inwestycje o charakterze mieszkaniowym wymagały stworzenia nowego układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań. Zaprojektowany układ komunikacyjny jest w pełni zgodny z ustaleniami Studium Wrocławia z 2018 r. oraz został pozytywnie uzgodniony przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta. Wschodni odcinek ul. Fryzjerska, za skrzyżowaniem z drogą 4KDD, wyznaczony w projekcie planu jako teren 3KDD, został poszerzony dla uzyskania niezbędnych parametrów pozwalających na funkcjonowanie drogi publicznej o charakterze obsługującym okoliczne tereny. Ulica Fryzjerska ma obecnie status drogi publicznej w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta i z tego względu ustalenia planu miejscowego podtrzymują jej publiczny status nadając jej dodatkowo klasę drogi dojazdowej.

Nie uwzględniono uwag w sprawie uzgodnienia projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków w zakresie zagrożeń jakie niesie w przyszłości kontynuacja poszerzenia pasa drogowego ul. Fryzjerskiej w rejonie strefy ochrony konserwatorskiej oraz istniejących zabytków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu powinien zostać uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowy projekt planu uzyskał takie uzgodnienie, a w treści jego uzasadnienia stwierdza się, że po przeanalizowaniu projektu planu dla wskazanego obszaru nie narusza on zasad ochrony zabytków. Nie ma obowiązku uzgadniania projektu planu w rejonie strefy ochrony konserwatorskiej oraz istniejących zabytków poza granicami jego opracowania. Proponowane w planie poszerzenie odcinka ul. Fryzjerskiej nie narusza wyznaczonych stref konserwatorskich, o których mowa w uzasadnieniu do wniesionej uwagi i nie wpływa w żadnym zakresie na zabytki położone poza granicami planu. Zakres zagrożeń jakie może nieść w przyszłości kontynuacja poszerzenia pasa drogowego ul. Fryzjerskiej na dalszym jej odcinku będzie oceniana w sytuacji podjęcia decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru.

Nie uwzględniono uwag w sprawie odsunięcia na odcinku wskazanych w uwadze działek, położonych na terenie 9MN, projektowanej granicy pasa drogowego ul. Fryzjerskiej, oznaczonego jako 3KDD, do istniejącej granicy z pasem drogowym (działka nr 15 AM-5 obręb Widawa), tzn. pozostawienia przebiegu drogi bez zmiany. Teren drogi 3KDD obejmuje istniejący fragment ulicy Fryzjerskiej, która obecnie ma status drogi publicznej w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, z tego względu ustalenia planu miejscowego podtrzymują jej publiczny status nadając jej dodatkowo klasę drogi dojazdowej. Jej szerokość nie spełnia jednak obowiązujących aktualnie wymagań, regulowanych zarządzeniami wewnętrznymi dotyczącymi kształtowania pasów drogowych, takich jak Zarządzenie nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu i Zarządzenie nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury. Z tego względu zdecydowano się na jej poszerzenie do niezbędnej szerokości 10 m, tak aby zabezpieczyć miejsce pod konieczną infrastrukturę, którą stanowią: jezdnie, chodniki i zieleń oraz rozwiązania w zakresie zagospodarowania wód opadowych.

Nie uwzględniono uwag:

- 1) w sprawie wprowadzenia na działce nr 10 AM-5 obręb Widawa powiązania komunikacyjnego, co najmniej z wykorzystaniem ciągu pieszo-jezdnego, o odpowiednio ustalonych parametrach, w miejscu wskazanym na załączniku graficznym nr 1 do uwagi;
- 2) w sprawie zapewnienia połączenia komunikacyjnego drogowego w istniejącym miejscu od ul. Fryzjerskiej we Wrocławiu do ul. Mostowej w Szymanowie poprzez most na rz. Widawie w miejscu wskazanym na załączniku nr 1 do uwagi.

Na etapie sporządzania projektu planu przeprowadzono liczne analizy, w tym komunikacyjną, infrastrukturalną, społeczną i ekonomiczną, a także analizy urbanistyczne, które obejmowały swoim zakresem także zapisy dokumentów planistycznych obowiązujących w sąsiedniej gminie Wisznia Mała, w tym zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała, przyjętego uchwałą Nr VIII/XLVII/468/22 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 31 sierpnia 2022 r. Tereny bezpośrednio graniczące z terenami gminy Wrocław objętych opracowaniem projektu mpzp w rejonie ul. Kminkowej i ul. Fryzjerskiej we Wrocławiu przeznaczone są zgodnie z ww. Studium na tereny rolnicze z zakazem zabudowy oraz w niewielkim zakresie na wyłączone z zainwestowania tereny rolne wskazane do zalania wodami powodziowymi. Cały obszar graniczący z gminą Wrocław objęty został granicami projektowanego Obszaru Chronionego

Krajobrazu „Doliny Widawy”. ” Te same przeznaczenia terenów są również zapisane w obowiązującym mpzp Szymanów – A, uchwalonym dla tego obszaru, zatwierdzonym uchwałą Nr VI/XXXV/303/13 Rady Gminy Wisznia Mała z dnia 25 września 2013 r. Biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania i kierunki rozwoju obszaru sąsiedniej gminy, w projekcie mpzp w rejonie ul. Kminkowej i ul. Fryzjerskiej we Wrocławiu, tereny w rejonie styku gmin przeznaczono wyłącznie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny sportu i rekreacji. Zaplanowano również powiązania komunikacyjne w formie ciągów pieszo-rowerowych, zapisanych jako tereny 1KDPR, 2KDPR i 4KDPR. Zostały one zaplanowane w miejscach, które umożliwiają ich kontynuację na terenach gminy Wisznia Mała, poprzez istniejące działki dróg gruntowych wykorzystywanych obecnie do obsługi terenów rolniczych. Są to tereny wskazane do realizacji celu publicznego dla umożliwienia włączenia ich do ogólnie dostępnego systemu powiązań pieszych i rowerowych z terenami zieleni oraz miejscem węzłowym transportu zbiorowego, jakim jest istniejąca pętla autobusowa przy ulicy Kminkowej, a także ułatwiające dojście do obiektów budowanej szkoły przy ul. Cynamonowej. Dodatkowo, kierując się zasadami wypracowanymi w Planie Zrównoważonej Mobilności Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Wrocławia, przyjętego w 2022 r. uchwałami zarówno przez Gminę Wrocław jak i Gminę Wisznia Mała zaprojektowano powiązania pieszo – rowerowe na styku gmin, które mają realizować cele między innymi w zakresie „Zwiększenia konkurencyjności transportu niesamochodowego w codziennych przemieszczaniach w obszarze MOFW”. Projekt mpzp w rejonie ul. Kminkowej i ul. Fryzjerskiej we Wrocławiu nie dopuszcza połączeń z możliwością komunikacji kołowej z obszarem gminy Wisznia Mała aby nie generować dodatkowego ruchu samochodowego poprzez planowane tereny niskiej zabudowy mieszkaniowej, stanowiące dopełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej powstającego w tym rejonie nowego osiedla mieszkaniowego o zdefiniowanym już układzie kompozycyjnym i komunikacyjnym.

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

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

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2023 poz. 977), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.