

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Na Niskich Łąkach i Szybkiej oraz rzeki Oławy we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXIV/888/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Na Niskich Łąkach i Szybkiej oraz rzeki Oławy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 56).

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 13,57 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. Jego granice wyznaczają ulice Na Niskich Łąkach, Żabia Ścieżka i gen. Romualda Traugutta. Obejmuje tereny stanowiące własność prywatną, Skarbu Państwa i gminy Wrocław. Strukturę przestrzenną stanowią budynki mieszkalne, handlowe i usługowe, wody powierzchniowe oraz tereny zieleni.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem znajduje się w jednostkach urbanistycznych A8 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie w obszarze przeznaczeń MU – obszarze mieszkaniowo-usługowym, Z – zieleń dominująca w obszarze zieleni Z1 oraz w niewielkiej części w jednostce C1 – Na Grobli w obszarze przeznaczeń U – obszary usługowe.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują:

- 1) mpzp obszaru ładowiska śmigłowców sanitarnych dla Centrum Medycyny Ratunkowej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XII/252/03 z dnia 18 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 235 poz. 3772);
- 2) mpzp południowej części obszaru Na Grobli we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XXV/918/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. Nr 326 poz. 4324);
- 3) mpzp obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr LXIII/1548/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5188);
- 4) mpzp obszaru ograniczonego: ul. Wolońską, pl. Walerego Wróblewskiego, ul. Romualda Traugutta, ul. Na Niskich Łąkach i nabrzeżem rzeki Oławy we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr L/1757/02 Rady Gminy Długołęka z dnia 4 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2002 r. Nr 173 poz. 2505 z późn. zm.);
- 5) mpzp dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie ulicy gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr IX/188/07 z dnia 17 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r. Nr 148, poz. 1908) wraz z przyjętą zmianą uchwałą Nr LXVII/1755/23 z dnia 20 kwietnia 2023 r. z (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2023 r. poz. 2798).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ustaleniami Studium.

Celem planu jest wprowadzenie zapisów umożliwiających zagospodarowanie terenów śródmiejskich w otoczeniu zieleni i bulwarów nad rzeką Oławą.

Istotnym elementem planu jest zmiana parametrów oraz charakteru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnej części opracowywanego obszaru. Uszczegółowienie zapisów pozwoliło na nawiązanie do istniejącej zabudowy zrealizowanej na północ od granicy planu

oraz uporządkowanie zapisów komunikacyjnych. Na prośbę Rady Osiedla zlikwidowano teren przeznaczony na lądowisko dla helikopterów z uwagi na likwidację szpitala oraz chęć wykorzystania obszaru w celach rekreacyjnych. Powierzchnia zabudowy, powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz intensywność zabudowy, zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej powierzchni przestrzeni zielonych.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic gen. Romualda Traugutta, Szybkiej, Na Niskich Łąkach, Żabia Ścieżka oraz z planowanych dróg wewnętrznych. Układ komunikacyjny nie ulegnie znacznym zmianom w porównaniu ze stanem obowiązującym.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie tramwajowe 3 i 5 wzdłuż ulicy gen. Romualda Traugutta, jak i linię autobusową 120 wzdłuż ulicy Na Niskich Łąkach oraz linią nocną 243 wzdłuż ulicy gen. Romualda Traugutta. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 2 km od Centrum Wrocławia. Obszar ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą miasta głównie w ciągach sąsiadujących ulic. Ponadto ustalenia planu utrwala istniejące oraz wyznaczają nowe połączenia piesze i pieszo-rowerowe.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Część obszaru objętego planem została objęta granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W. Na rysunku planu wskazano wpisany do rejestru zabytków fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego oraz fragment zespołu wodociągów miejskich „Na Grobli”. W gminnej ewidencji zabytków ujęto budynki, obszary i zespoły, wśród których znajdują się m. in. kamienice, dawna Wytwórnia Wódek i Likierów, jaz oraz obiekt mostowy.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzonego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Stwierdzono również, że plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym planem występuje infrastruktura techniczna na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W obiektach edukacji i obiektach opieki nad dzieckiem obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §11 ust. 2 pkt 1 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 28 kwietnia 2021 r. do dnia 20 maja 2021 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia rysunku i tekstu projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 marca 2023 r. do dnia 3 kwietnia 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 29 marca 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 17 kwietnia 2023 r.,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 sierpnia 2023 r. do dnia 28 sierpnia 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 23 sierpnia 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 11 września 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Na Niskich Łąkach i Szybkiej oraz rzeki Oławy we Wrocławiu złożono 4 wnioski od 58 osób fizycznych oraz 1 firmy. Wnioski dotyczyły między innymi: przeznaczenia na tereny mieszkaniowe wielorodzinne z usługami, zielone, rekreacyjno-sportowe; obsługi komunikacyjnej drogowej. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 7840/22 z dnia 6 czerwca 2022 r.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Na podstawie pozytywnego uzgodnienia z uwagami Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 11 stycznia 2023 r. uznano, że nie jest

zasadne umieszczanie w uchwale w ustaleniach szczegółowych dla terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią odniesienia do §9 uchwały z uwagi na to, że niezbędne zapisy zostały w nim umieszczone odnosząc się do całego obszaru planu i byłoby to jedynie powielaniem treści. Ponadto §9 jasno wskazuje, że w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego, zatem obecność szaleków będzie określało odrębne postępowanie.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, wniesiono 7 uwag, złożonych przez 173 osób fizycznych. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 10189/23 z dnia 4 maja 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 16.03.2023 r. dotyczącą całego obszaru objętego planem w zakresie dotyczącym:
 - a) sprzeciwu dla zmniejszenia współczynnika miejsc postojowych z obecnie wymaganego 1 miejsca na lokal do 0,7 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) sprzeciwu dla zmniejszenia odległości między budynkami z 35 m do 17,5 m,
 - c) sprzeciwu dla określenia wskaźnika 0,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
 - d) wprowadzenia niezbędnych poprawek do projektu planu;
- 2) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 17.04.2023 r. oraz 1 osobę fizyczną wraz z listą 40 osób popierających uwagi 2 pismami w dniu 17.04.2023 r. dotyczące całego obszaru objętego planem w zakresie dotyczącym:
 - a) zmiany §6 pkt 2 na brzmienie „dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, jeśli budynek na sąsiedniej działce jest usytuowany w ten sam sposób” wraz z wykreśleniem frazy „w odległości 1,5 m od tej granicy”,
 - b) zmiany §14 ust. 2 pkt. 1 na brzmienie „obowiązują ogólnodostępne miejsca postojowe”,
 - c) zmiany §14 ust. 2 pkt 2 lit. a na brzmienie „1 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie”,
 - d) utworzenia nowego obszaru 5MW-U na terenie obecnie istniejącego sklepu Biedronka wraz z parkingiem przy ulicy Szybkiej,
 - e) utworzenia ustaleń dla terenu 5MW-U w zakresie proponowanych przeznaczeń oraz ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - f) dodania w §14 ust. 2 pkt 4 zapisu „z wyjątkiem obszaru 5MW-U”,
 - g) dopuszczenia na terenie obecnego sklepu Biedronka parkingu nadziemnego,
 - h) dodania §16 lit. a zapisu „na terenach 1 MW-U, 2 MW-U, 3 MW-U, 4 MW-U obowiązują przejścia oraz przejazdy bramowe, umożliwiające nieograniczone przejście dla pieszych i rowerów”,
 - i) utworzenia wydzielenia wewnętrznego (D) na przedłużeniu wydzielenia wewnętrznego (C) od strony rzeki Oławy w rejonie terenu 2MW-U,
 - j) dodania §19 ust. 2 pkt 1 litery a zapisu „w wydzieleniu wewnętrznym (D) dopuszcza się wyłącznie gastronomię”,
 - k) dodania w §19 ust. 2 pkt 2 przeznaczenia „gastronomia”,
 - l) dodania w §19 ust. 2 pkt 5 litery a o brzmieniu: „wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w wydzieleniu wewnętrznym (D), nie może być większy niż 7 m”,
 - m) dodania w §19 ust. 2 pkt 5 litery b o brzmieniu: „wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w wydzieleniu wewnętrznym (C), nie może być większy niż 19,5 m, ani przekraczać wysokości sąsiednich budynków”,
 - n) zredukowania wysokości dla terenu 3MW-U,
 - o) odmiennego ukształtowania ciągu komunikacyjnego [ck] łączącego obszary 1KDD oraz 3KDD – tak, by ciąg zapewniał jedynie dojazd do oficyny od południa i wschodu, jednakże nie zezwalał na przejazd z 3KDD do 1 KDD,
 - p) dodania w §23 ust. 1 przeznaczeń: polany piknikowe, oświetlenie parkowe, pomosty, place zabaw i siłownie zewnętrzne,
 - q) wprowadzenia wydzielenia wewnętrznego dla istniejącej trafostacji,

- r) uzupełnienia §23 ust 2 pkt 5 zapisu „w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje co najmniej droga dla pieszych oraz trasa rowerowa spełniające warunki dostępności dla osób niepełnosprawnych do wydzielenia wewnętrznego (B) na terenie 1WS”;
 - s) dodania w §25 ust. 2 punktu 4 litery c) o brzmieniu „dojazd do kładki musi spełniać wymogi podjazdu dla osób niepełnosprawnych”;
 - t) dodania w §28 ust. 2 punktu 6 o brzmieniu „na odcinku od ciągu komunikacyjnego [ck] (między strefami 3MW-U a 4MW-U) do ul. Traugutta szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu (dorysować) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 18 m”;
 - u) ograniczenia terenu 1KB do kładki na przedłużeniu ul. Szybkiej tak, aby obejmował jedynie ciąg pieszy wzdłuż Geocentrum Politechniki a na pozostałej części lub w całości na terenie 1KB utworzenie terenu 4Z,
 - v) dodania §32 ust. 1 o brzmieniu „dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4Z ustala się przeznaczenie – zieleń dominująca”;
- 3) 1 osobę fizyczną wraz z listą 62 osób popierających uwagę pismem w dniu 17.04.2023 r. dotyczącą całego obszaru objętego planem w zakresie dotyczącym:
- a) zrezygnowania ze zmniejszenia współczynnika miejsc postojowych dla samochodów i pozostawienia współczynnika z obowiązującego mpzp na poziomie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal,
 - b) obniżenia dopuszczonej maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 3MW-U z 55 m do 34 m,
 - c) uwzględnienia w prognozie skutków finansowych ewentualnych odszkodowań w przypadku niezrezygnowania z wprowadzenia dominanty,
 - d) podwyższenia maksymalnej wysokości na terenie 4MW-U z 23 m do 25 m,
 - e) rezygnacji z połączenia drogowego ulic Szybkiej i Walońskiej i dopuszczenia jedynie dojazdu w postaci drogi wewnętrznej do projektowanej zabudowy, a na styku projektu planu od strony ulicy Walońskiej dopuszczenia jedynie połączenia pieszo-rowerowego,
 - f) wprowadzenia zapisu o ogólnodostępności miejsc postojowych wyposażonych w kartę parkingową – miejsc dla osób z niepełnosprawnościami,
 - g) rezygnacji z wprowadzenia drogi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Z łączącej ul. Żabia Ścieżka z ul. Szybką,
 - h) skrócenie korytarza komunikacyjnego wyłącznie do nieruchomości znajdującej się na terenie 2MW-U;
- 4) 1 osobę fizyczną wraz z listą 66 osób popierających uwagi 2 pismami w dniu 17.04.2023 r. dotyczące całego obszaru objętego planem w zakresie dotyczącym:
- a) rezygnacji z budowy budynków mieszkalnych na terenie 3MW-U w miejscu istniejącego sklepu Biedronka i parkingu,
 - b) propozycji zlokalizowania II kondygnacyjnego supermarketu wraz z parkingiem,
 - c) obniżenia budynków i zmiany maksymalnej wysokości zabudowy do 22 m.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a, c pkt 2 lit. c, pkt 3 lit. a

Na przestrzeni lat trendy związane ze sposobem poruszania się w mieście ulegają zmianie. Zauważalny jest proces braku polepszenia sytuacji w miarę ciągłego powiększania się infrastruktury. We Wrocławiu mocny nacisk kładzie się na rozwój transportu publicznego oraz alternatywnego dla samochodów. Będąc w zgodzie z zaleceniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, wskaźnik 0,7 w zwartej strukturze, z niemalże bezpośrednim sąsiedztwem centrum miasta i dobrą, wciąż rozwijającą się komunikacją publiczną, nie jest już rzadkością. Obszary o bogatej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o dobrej dostępności do różnego typu usług, szczególnie podstawowych, uznawane są za pretendowane do zmniejszenia wymaganych wskaźników parkingowych. Ma to sprzyjać korzystaniu z transportu publicznego i pieszo-rowerowego, uwalnianiu przestrzeni na tereny z wysokim procentem gruntu rodzimego, a także aktywizacji idei osiedli samowystarczalnych w dystansie 15 minut. Natomiast zależności związane ze zmniejszeniem wymaganego wskaźnika miejsc postojowych do 0,5 na mieszkanie pojawiają się tylko i wyłącznie w określonych warunkach, które inwestorzy muszą spełnić, aby móc

z tego wskaźnika skorzystać, a warunki te sprzyjają wyżej opisanej idei i odnoszą się np.: do określenia niezbędnej, komfortowej dla mieszkańców odległość zabudowy od przystanku tramwajowego.

Dotyczy pkt 1 lit. d

Wnioskodawca terminem „niezbędnych” nie określił jasno intencji i potrzeb jakie należy uwzględnić w projekcie planu. Nie zasugerował konkretnych rozwiązań, czy też zmiany ustaleń. Próba zmierzenia się z tym określeniem stanowiłaby nadinterpretację wskazanej dyspozycji. Co do zasady w trakcie sporządzania planu wprowadza się niezbędne poprawki wynikające z przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do projektu planu, wyznaczonego w przystąpieniu celu planu oraz z aktualnie obowiązujących przepisów.

Dotyczy pkt 2 lit. a

Zapis określający odległość między budynkami ma nierozzerwalną strukturę sformułowania, która wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zastosowanie przedmiotowego ustalenia ma wyraz wariantowy w zależności od uwarunkowań i działań w obszarze konkretnej nieruchomości. Zapis nie stanowi zagrożenia degradacji wartości jaką jest przejezdny charakter tego fragmentu projektu planu, zwłaszcza dla obiektów objętych konserwatorską ochroną. Ustalenie ma na celu umożliwić kontynuację, odstępstwo w ramach prawa budowlanego dla lokalizowania obiektów w układzie przejezdny i kwartałowy.

Dotyczy pkt 2 lit. b, h, p, pkt 3 lit. f

Art. 15 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowo określa zakres jaki obejmują ustalenia planu miejscowego. Co do zasady projekt planu odpowiada na dwa podstawowe pytania: w jaki sposób można lub trzeba budować obiekty budowlane oraz w jaki sposób można lub należy zagospodarować teren w ich otoczeniu. Kwestie takie jak: określenie ogólnodostępności miejsc postojowych, przejść pieszych i rowerowych, czy określenie wymogu sytuowania elementów małej architektury nie stanowią materii planu, jak tłumaczy preambuła do niniejszego uzasadnienia. Dostępność do obiektów na danym obszarze określa właściciel nieruchomości. W projekcie planu miejscowego terenami ogólnodostępnymi są wyłącznie wyznaczone tereny celu publicznego.

W ogólnych ustaleniach planu odnosimy się do wskaźników miejsc postojowych dla karty parkingowej, które realizują cele dla osób z niepełnosprawnościami. Plan miejscowy jednak nie decyduje o ich ogólnodostępności. Każdego inwestora obowiązują przepisy odrębne i zrealizowanie określonej liczby stanowisk w odniesieniu do wybranego przeznaczenia terenu.

W odniesieniu do proponowanych przez Wnioskodawcę przeznaczeń należy zwrócić uwagę, że formy zarówno małej architektury: oświetlenie, pomosty, place zabaw, siłownia zewnętrzna, jak i funkcja sportowo-rekreacyjna mieszczą się w określonych obecną nomenklaturą sporządzania planów miejscowych przeznaczeniach terenu, będąc funkcjonalnie ich integralną częścią.

Dotyczy pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. d, e, f, g, pkt 4 lit. a, b

Według Studium Wrocławia na obszarze objętym projektem planu występuje śródmiejski styl zamieszkiwania. Realizując ustalenia Studium w MPZP określa się strefę zabudowy śródmiejskiej zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wskazany w studium styl charakter mieszany - funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Podstawową cechą wskazanego w Studium stylu jest zwarta struktura zabudowy oraz różnorodna funkcja w korelacji z historycznym układem kwartałowej zabudowy. Patrząc na ustalenia planu na terenie 3MW-U, który ma największy obszar niezainwestowanych gruntów, na pierwszej kondygnacji nadziemnej nie dopuszcza się lokalizacji lokali mieszkalnych. Skutkuje to obowiązkiem przeznaczenia ich na inne funkcje, czyli usługi. Warto dodać, że przyszły

inwestor ma możliwość dokonania wyboru realizacji zabudowy mieszanej mieszkalno-usługowej lub usługowej, w tym z obowiązkiem odniesienia się do wymaganych wskaźników parkingowych. Z uwagi na kontekst historycznego założenia urbanistycznego tej części miasta zdecydowano o braku możliwości lokalizacji wolnostojących samodzielnych obiektów parkingowych na rzecz parkingów wbudowanych w kubaturę funkcji podstawowej mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej.

Nie mniej jednak szczegółowe analizy przestrzenne i nasłonecznienia pozwoliły na precyzyjne określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, które determinują odległości między budynkami.

Dotyczy pkt 2 lit. i, j, k, l

Obiekty gastronomiczne zostały przewidziane na terenie 1MW-U od strony terenu 1Z, a także w terenie 2MW-U aby służyć użytkownikom przestrzeni terenów zieleni nadrzeczej. Celem planu jest lokalizacja tego typu przeznaczeń w otaczającej tereny zieleni zabudowie w celu ich aktywizacji oraz w celu ochrony terenów otwartych. Niemniej jednak obiekty niestwierdzone z gruntem „mobilna gastronomia” mogą występować na całym obszarze projektu planu za zgodą zarządcy terenu.

Dotyczy pkt 2 lit. m

Zaproponowana wysokość 28 m obowiązuje zarówno dla wydzielenia wewnętrznego (C), jak również dla pozostałego terenu 2MW-U poza wydzieleniami. Jest ona spójna z istniejącą zabudową wzdłuż ul. Romualda Traugutta i stanowi kontynuację pierzei zabudowy o podobnym charakterze wysokości. Wskazanie odrębnego wydzielenia terenu odnosi się w tym przypadku jedynie do obowiązku realizacji podcienia o wysokości w świetle 4 m, aby podkreślić strefę wejściową do przyległych terenów zielonych. Proponowane ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków.

Dotyczy pkt 2 lit. n, pkt 3 lit. b, pkt 4 lit. c

Dla terenu 3MW-U w bezpośrednim kontakcie z rzeką Oławą zaprojektowano schodkowe zejście wysokości obiektów w kierunku wody, zatem najwyższe obiekty są najbardziej oddalone od rzeki, a wydzielenia wewnętrzne osiągają 16 m w bezpośrednim kontakcie z wodą. Dominanta występująca na obszarze terenu 3MW-U kontynuuje rytm dominant przy ważnym ciągu na przedłużeniu ulicy Walońskiej. Zaproponowany układ urbanistyczny stanowi kontynuację, jak również lustrzane odbicie założenia powstałego po zachodniej stronie granicy planu. Zostały zastosowane również odpowiednie narzędzia gisowe, które nie wykazały zagrożenia w kontekście niewystarczającego doświetlenia obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi, znajdujących się po zachodniej stronie obszaru objętego projektem planu. Dodatkowo Wnioskodawcy określili różne wartości korekty wymiaru pionowego dla planowanych obiektów, co powoduje ograniczone możliwości interpretacyjne, która wartość jest właściwa. Niemniej jednak lokalizacja najwyższych obiektów w projekcie planu poddana zostanie ponownej analizie przestrzennej na następnym etapie procedury i dopasowana to przyjętych założeń dla całego obszaru planu.

Dotyczy pkt 2 lit. o, pkt 3 lit. g, h

Na terenie 2MW-U znajduje się mała narożna działka, przy torze rolniczym, która nie posiada innego dostępu do drogi publicznej niż od ul. Żabia Ścieżka. Prawo nakłada obowiązek zagwarantowania dostępu do drogi publicznej dla każdej nieruchomości objętej planem. Zagwarantowanie dojazdu do działki w postaci ciągu komunikacyjnego nie stanowi o połączeniu przelotowym dróg 1KDD i 3KDD, ponieważ nie jest on wskazany jako droga publiczna, a jedynie jako droga wewnętrzna. Drzewa znajdujące się na terenie ciągu komunikacyjnego zaraz przy drodze 1KDD, wskazane do ochrony, stanowią naturalną barierę i uniemożliwiają fizyczny przejazd samochodowy. Intencją planu jest, aby ciąg komunikacyjny służył wyłącznie do obsługi wspomnianej nieruchomości, której konieczne jest zagwarantowanie dostępu do drogi publicznej. Dodatkowa możliwość powiązań pieszych i rowerowych na bazie drogi wewnętrznej w korytarzu jest dodatkowym atutem dla osiedla.

Dotyczy pkt 2 lit. q

W grupie przeznaczeń „obiekty infrastruktury technicznej” zawiera się przeznaczenie „stacje transformatorowe”, które jest dopuszczone na całym terenie 2Z. Nie jest zasadne ograniczanie omawianego przeznaczenia do wydzielienia wewnętrznego z uwagi na konieczność ewentualnej rozbudowy czy relokacji w przyszłości.

Dotyczy pkt 2 lit. r, s

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym techniczne rozwiązanie zjazdu z kładki nie stanowi materii planu miejscowego. Są to elementy projektowe, realizowane na etapie pozwolenia na budowę, remontu czy modernizacji. Plan miejscowy gwarantuje jedynie przeznaczenie terenu oraz funkcjonalność powiązań.

Dotyczy pkt 2 lit. t

W zakresie korekt układu komunikacyjnego ulica Szybka została w projekcie planu poszerzona w liniach rozgraniczających, w szczególności na wlocie z ulicy Traugutta. W obecnie obowiązującym planie ulica Szybka jest drogą klasy dojazdowej i taką klasę pozostawiono w opracowywanym planie. Analizując obszar planu należy zawsze przewidywać, na podstawie tego co planujemy na sąsiednich terenach, odpowiednie wyposażenie ulic. W związku z tym zdecydowano o poszerzeniu ulicy Szybkiej, między innymi w celu możliwości umieszczenia chodnika, którego brakuje po stronie północnej. Zaproponowana szerokość drogi zawiera wystarczający zakres, czyli jezdnię w obu kierunkach oraz chodniki po obu stronach drogi wraz odpowiednim odwodnieniem, aby realizować optymalny program funkcjonalny ulicy.

Dotyczy pkt 2 lit. u, v

Przeznaczenie terenu 1KB ma realizować program bulwaru. Bulwar w szerokim zakresie został zrealizowany po zachodniej stronie koryta rzeki i nie jest przewidziana realizacja tak szerokiego programu po stronie wschodniej ze względu na istniejącą zabudowę i własności terenu. Myślą przewodnią dla tego terenu był system powiązań i dostępności z zachowaniem przyrody i charakteru miejsca, w związku z tym przewiduje się jedynie szpaler drzew ze ścieżką o charakterze bulwarowym.

Dotyczy pkt 3 lit. c

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi można składać do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a przedmiotowa uwaga odnosi się jedynie do prognozy skutków finansowych. Art. 17, 36 i 37 wspomnianej ustawy określają obowiązek wykonania prognozy skutków finansowych przyjętych ustaleń projektu planu w ramach przeprowadzonej procedury, jednak prognoza nie jest integralną częścią planu. Celem jej jest jedynie informowanie Rady Gminy o spodziewanych skutkach ekonomicznych, jakie za sobą niesie określony zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza finansowa nie może stanowić podstawy do szacowania wysokości indywidualnych roszczeń odszkodowawczych oraz wykupów na cele publiczne dla poszczególnych nieruchomości. Każdy skutek finansowy wynikający z uchwalenia planu miejscowego jest szacowany w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dotyczy pkt 3 lit. d

Zadany wymiar pionowy obiektów na przedmiotowym terenie określony został na podstawie analiz wysokościowych w oparciu o mapy zawarte w Systemie Informacji Przestrzennej Wrocławia: mapa wysokościowa oraz profile wysokościowe. Ocena poprawnej wartości poziomu pokrycia dachu budynków istniejących wynika z wiedzy o wysokości potencjalnych urządzeń technicznych lub elementów budowlanych, które nie stanowią o wymiarze pionowym budynku, takich jak kominy, nadstawki czy anteny. W planie określa się wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, więc ponad ten wymiar mogą występować wspomniane elementy techniczne, które nie są elementem pokrycia dachu.

Dotyczy pkt 3 lit. e

Połączenie ulicy Szybkiej z ulicą Walońską celowo nie jest wskazane jako realizacja celu publicznego, aby nie podkreślać „tranzytowości” ciągu, zatem właściciel nieruchomości decyduje o programie funkcjonalnym drogi wewnętrznej. Ważnym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej tego osiedla jest podkreślenie i kontynuacja sposobu zagospodarowania tras w postaci ciągów komunikacyjnych, co nie oznacza zawężenia programu wyłącznie do drogi. Ciąg realizuje strefę zieleni, szpaler drzew w kontynuacji i sposób poruszania się w przestrzeni współdzielonej – samochodów, pieszych i rowerów. Nie ma na terenie 3MW-U drogi publicznej, która byłaby reprezentacją przebiegu ulicy Walońskiej w kierunku ulicy Szybkiej.

Nie definiuje się tego połączenia jako tranzytowego, ale zapewnia określony sposób zagospodarowania, który determinuje i wiąże elementy dla pieszych i rowerzystów. Równie ważna też jest potrzeba dostępu do drogi publicznej nieruchomości znajdujących się na terenie 3MW-U.

W odniesieniu do uwzględnionych uwag wprowadzono korekty zapisów w projekcie przedmiotowego planu i ponownie zawrócono się o uzgodnienie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. Otrzymano pozytywne uzgodnienia od obu instytucji.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia, wniesiono 3 uwagi, złożone przez 64 osoby fizyczne oraz 1 firmę. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 11424/23 z dnia 2 października 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) 1 osobę fizyczną wraz z listą 61 osób popierających uwagę pismem w dniu 11 września 2023 r. w sprawie uchylecia linii zabudowy na terenie 3MW-U budynku przy ul. Traugutta „wydzielenie wewnętrzne A” - zabudowa do 25,5 m wysokości oraz budynku przy ul. Szybkiej „wydzielenie wewnętrzne” - zabudowa do wysokości 22,5 m;
- 2) 2 osoby fizyczne pismem w dniu 11 września 2023 r. dla całego obszaru objętego planem w sprawie:
 - a) zrezygnowania ze zmniejszenia współczynnika miejsc postojowych dla samochodów - pozostawienie współczynnika miejsc postojowych z obowiązującego mpzp, tj. 1 miejsce postojowe na 1 lokal,
 - b) usunięcia zapisu dopuszczającego zabudowę śródmiejską: „tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 4MW-U stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie”,
 - c) wyznaczenia (np. poprzez wydzielenie wewnętrzne) na terenie 3MW-U obowiązku zlokalizowania sklepu o powierzchni sprzedaży minimum 500 m² odpowiadającej obecnie tam zlokalizowanej Biedronce,
 - d) ustalenia wysokości zabudowy na terenie 4MW-U do 25 m,
 - e) rezygnacji z połączenia drogowego ul. Szybkiej i Walońskiej oraz dopuszczenia jedynie dojazdu w postaci drogi wewnętrznej do projektowanej zabudowy, a na styku planu od strony ul. Walońskiej dopuszczenia jedynie połączenia pieszo-rowerowego,
 - f) wprowadzenia zapisu o ogólnodostępności miejsc postojowych wyposażonych w kartę parkingową,
 - g) rezygnacji z wprowadzania drogi na terenie 1Z łączącej ul. Żabia Ścieżka z ul. Szybką, skrócenie korytarza komunikacyjnego wyłącznie do nieruchomości znajdującej się na terenie 2MW-U, która jest obsługiwana od ul. Żabia Ścieżka;
- 3) OTiS Investment Sp. z o. o. w dniu 11 września 2023 r. dla terenu wyznaczonego w projekcie planu jako 3MW-U w sprawie:
 - a) wprowadzenia korekty definicji „handel detaliczny małopowierzchniowy B” w brzmieniu „handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty lub funkcje służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² ale nie większej niż 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw” oraz analogicznego przekształcenia definicji „handel detaliczny małopowierzchniowy A”;

- b) wprowadzenia korekty §20 ust. 2 pkt 3, w brzmieniu „obowiązuje realizacja przynajmniej jednej jednostki handlu detalicznego małopowierzchniowego B” lub „obowiązuje handel detaliczny małopowierzchniowy B o powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 800 m²”.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi linie zabudowy. Ponadto na przedmiotowym obszarze znajduje się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie ulicy gen. Romualda Traugutta we Wrocławiu, który określa linie zabudowy oraz dopuszcza wysokość zabudowy od 22 m do 26 m. Wyłączenie tego obszaru z możliwości zabudowy może prowadzić do roszczeń finansowych oraz procedur sądowych.

Dotyczy pkt 2 lit. a

Na przestrzeni lat trendy związane ze sposobem poruszania się w mieście ulegają zmianie. Zauważalny jest proces braku polepszenia sytuacji w miarę ciągłego powiększania się infrastruktury. We Wrocławiu mocny nacisk kładzie się na rozwój transportu publicznego oraz alternatywnego dla samochodów. Będąc w zgodzie z zaleceniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, wskaźnik 0,7 w zwartej strukturze, z niemalże bezpośrednim sąsiedztwem centrum miasta i dobrą, wciąż rozwijającą się komunikacją publiczną, nie jest już rzadkością. Obszary o bogatej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o dobrej dostępności do różnego typu usług, szczególnie podstawowych, uznawane są za pretendowane do zmniejszenia wymaganych wskaźników parkingowych. Ma to sprzyjać korzystaniu z transportu publicznego i pieszo-rowerowego, uwalnianiu przestrzeni na tereny z wysokim procentem gruntu rodzimego, a także aktywizacji idei osiedli samowystarczalnych w dystansie 15 minut. Natomiast zależności związane ze zmniejszeniem wymaganego wskaźnika miejsc postojowych do 0,5 na mieszkanie pojawiają się tylko i wyłącznie w określonych warunkach, które inwestorzy muszą spełnić, aby móc z tego wskaźnika skorzystać, a warunki te sprzyjają wyżej opisanej idei i odnoszą się np.: do określenia niezbędnej, komfortowej dla mieszkańców odległości zabudowy od przystanku tramwajowego.

Dotyczy pkt 2 lit. b

Według Studium Wrocławia na obszarze objętym projektem planu występuje śródmiejski styl zamieszkiwania. Realizując ustalenia Studium w MPZP określa się strefę zabudowy śródmiejskiej zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wskazany w studium styl charakter mieszany - funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Podstawową cechą wskazanego w Studium stylu jest zwarta struktura zabudowy oraz różnorodna funkcja w korelacji z historycznym układem kwartałowej zabudowy. Patrząc na ustalenia planu na terenie 3MW-U, który ma największy obszar niezainwestowanych gruntów, na pierwszej kondygnacji nadziemnej nie dopuszcza się lokalizacji lokali mieszkalnych. Skutkuje to obowiązkiem przeznaczenia ich na inne funkcje, czyli usługi. Warto dodać, że przyszły inwestor ma możliwość dokonania wyboru realizacji zabudowy mieszanej mieszkalno-usługowej lub usługowej, w tym z obowiązkiem odniesienia się do wymaganych wskaźników parkingowych. Z uwagi na kontekst historycznego założenia urbanistycznego tej części miasta zdecydowano o braku możliwości lokalizacji wolnostojących samodzielnych obiektów parkingowych na rzecz parkingów wbudowanych w kubaturę funkcji podstawowej mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej.

Nie mniej jednak szczegółowe analizy przestrzenne i nasłonecznienia pozwoliły na precyzyjne określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, które determinują odległości między budynkami.

Dotyczy pkt 2 lit. c, pkt 3 lit. b

Wprowadzenie ustaleń §20 ust. 2 pkt 3 było odpowiedzią na potrzeby mieszkańców. Zapis został wprowadzony na podstawie rozstrzygnięcia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu. Wnioskodawcom zależało na zapisie, który zapewni powstanie większego obiektu handlowego o podobnej wielkości do obecnego dyskontu. Z definicji handlu małopowierzchniowego B można uzyskać informację o przedziale powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m². Ustalenie gwarantuje, zabezpieczenie odpowiedniej powierzchni pod obiekt handlowy, która odpowiada na potrzeby zarówno obecnych mieszkańców osiedla, jak również nowych użytkowników terenu 3MW-U, stąd propozycja 1500 m² powierzchni użytkowej. Determinowanie konkretnej lokalizacji poprzez wydzielenie wewnętrzne nie jest konieczne z uwagi na powierzchnię przedmiotowego terenu oraz potrzebę większej elastyczności w projektowaniu architektonicznym zespołu budynków usługowo-mieszkalnych. Bez względu na lokalizację przyszłego handlu na terenie 3MW-U jego dostępność nie pogorszy się w odniesieniu do obecnego dyskontu.

Dotyczy pkt 2 lit. d

Zadany wymiar pionowy obiektów na przedmiotowym terenie określony został na podstawie analiz wysokościowych w oparciu o mapy zawarte w Systemie Informacji Przestrzennej Wrocławia: mapa wysokościowa oraz profile wysokościowe. Ocena poprawnej wartości poziomu pokrycia dachu budynków istniejących wynika z wiedzy o wysokości potencjalnych urządzeń technicznych lub elementów budowlanych, które nie stanowią o wymiarze pionowym budynku, takich jak kominy, nadstawki czy anteny. W planie określa się wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, więc ponad ten wymiar mogą występować wspomniane elementy techniczne, które nie są elementem pokrycia dachu.

Dotyczy pkt 2 lit. e

Połączenie ulicy Walońskiej i terenu 3MW-U korytarzem komunikacyjnym nie jest jednoznaczne z realizacją drogi publicznej. Teren, który ma kontynuować istniejący sposób zagospodarowania w postaci ciągów komunikacyjnych, co nie oznacza wyłącznie drogi wewnętrznej, realizuje strefę zieleni, szpaler drzew w planowanej przestrzeni współdzielonej – samochodów, pieszych i rowerów. Nie planuje się na terenie 3MW-U drogi publicznej, która byłaby reprezentacją przełotu ulicy Walońskiej w kierunku ulicy Szybkiej. Założeniem planu nie było zaprojektowanie odcinka drogi przełotowej tylko podniesienie priorytetu dla pieszych i rowerzystów przy uwzględnieniu lokalnych dojazdów do nowej inwestycji.

Dotyczy pkt 2 lit. f

W ogólnych ustaleniach planu odnosimy się do wskaźników miejsc postojowych dla karty parkingowej, które realizują cele dla osób z niepełnosprawnościami. Plan miejscowy jednak nie decyduje o ich ogólnodostępności. Organizacja ruchu nie stanowi materii planu. Każdego inwestora obowiązują przepisy odrębne i zrealizowanie określonej liczby stanowisk w odniesieniu do wybranego przeznaczenia terenu.

Dotyczy pkt 2 lit. g

Na terenie 2MW-U znajduje się mała narożna działka, przy torze rolkarskim, która nie posiada innego dostępu do drogi publicznej niż od ul. Żabia Ścieżka. Prawo nakłada obowiązek zagwarantowania dostępu do drogi publicznej dla każdej nieruchomości objętej planem. Zagwarantowanie dojazdu do działki w postaci ciągu komunikacyjnego nie stanowi o połączeniu przełotowym dróg 1KDD i 3KDD, ponieważ nie jest on wskazany jako droga publiczna, a jedynie jako droga wewnętrzna. Drzewa znajdujące się na terenie ciągu komunikacyjnego zaraz przy drodze 1KDD, wskazane do ochrony, stanowią naturalną barierę i uniemożliwiają fizyczny przejazd samochodowy. Intencją planu jest, aby ciąg komunikacyjny służył wyłącznie do obsługi wspomnianej nieruchomości, której

konieczne jest zagwarantowanie dostępu do drogi publicznej. Dodatkowa możliwość powiązań pieszych i rowerowych na bazie drogi wewnętrznej w korytarzu jest dodatkowym atutem dla osiedla.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Dotychczasowe definicje zawarte w projekcie uchwały stanowią standardową nomenklaturę zapisów urbanistycznych przyjęta w Wydziale Planowania przestrzennego i konsultowaną z organem wydającym pozwolenia na budowę. Ponadto słowo „obiekt” nie definiuje oddzielnego budynku. Handel detaliczny małopowierzchniowy B występuje w uchwale dla terenu 3MW-U jako przeznaczenie równorzędne z innymi przeznaczeniami terenu, więc może zostać wykorzystane zarówno jako odrębny budynek, jak i jako część budynku o innej funkcji, np. głównie mieszkaniowej. Dla obecnie przyjętych zasad określania sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, definicje handlu spełniają wymogi standardów urbanistycznych we Wrocławiu i nie wymagają zmiany.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

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

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

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

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.