

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Inowrocławskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LI/1344/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Inowrocławskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 92).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. określającym politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej A4 - Szczepin, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej są między innymi: rozwój i wzmocnienie wielofunkcyjnego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej wraz z utrzymaniem istniejącego układu urbanistycznego, zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez rozbudowę systemu istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej, łączącej tereny mieszkaniowe z nadzeczonymi, wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi oraz miejscami węzłowymi.

Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na usankcjonowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego, uwzględniając walory urbanistyczne, funkcjonalne i przyrodnicze terenów mieszkaniowych, w sposób ściśle korespondujący z przestrzenią całego osiedla Szczepin.

Obszar opracowania, zajmujący powierzchnię ok. 12,3 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, pomiędzy ulicami Długą od północy, Rybacką od wschodu, Zachodnią od południa i Młodych Techników od zachodu. Obszar ten jest w całości zainwestowany. Zasadniczą jego część stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o rozproszonym układzie wraz z otaczającą zielenią. W centralno-zachodniej części obszaru opracowania znajduje się teren uczelni niepublicznej oraz porośnięty wysokimi zadrzewieniami skwer, natomiast w części południowej zlokalizowany jest pawilonowy budynek usługowy, w którym mieści się m.in. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Obszar opracowania obejmuje wartościowe tereny zieleni urządzonej, w tym skwer św. o. Damiana de Veuster oraz liczne zieleńce, a także zielen międzyblokową. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych w granicach obszaru opracowania odbywa się poprzez dojazdy od ulic Młodych Techników, Inowrocławskiej i Rybackiej. Obszar, dzięki umiejscowieniu w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową i komunikacji zbiorowej. Zarówno przystanki autobusowe, jak i tramwajowe znajdują się w bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania, w ulicy Długiej i Zachodniej. Odbywa się na nich ruch autobusowy, a na ulicy Długiej zrealizowana została linia tramwajowa.

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą władania. Większość działek na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne stanowią współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych. Część gruntów jest własnością Gminy Miejskiej Wrocław

z wieczystym użytkowaniem. Należą do nich działki, na których zlokalizowaną są m.in.: Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania „COPERNICUS”, Administracja Osiedla Bolkowski-Kruszwickiego, będąca częścią Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik”, budynek hurtowni „Makrii” Sp. z o.o. Na obszarze opracowania zlokalizowane są także trzy działki będące własnością Skarbu Państwa. Skwer św. o. Damiana de Veuster stanowi własność Gminy Wrocław w zarządzie ZZM, natomiast pozostała część terenów zielonych oraz rekreacyjnych stanowi głównie własność Gminy Miejskiej Wrocław oraz częściowo także Gminy Miejskiej Wrocław w zarządzie ZDiUM. Działki drogowe należą do Gminy Miejskiej Wrocław w zarządzie ZDiUM.

Plan w znacznej części sankcjonuje stan istniejący. Wyznaczono w nim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW i 10MW, obejmujące istniejącą zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub usytuowaną zespołowo. Linie zabudowy wyznaczono na tych terenach po obrysach istniejących budynków, a maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać aktualnego wymiaru pionowego budynków.

Plan wprowadza również tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – 1MW-U i 2MW-U. Na terenie 1MW-U, oprócz istniejącego już budynku Okręgowego Urzędu Miar, w wydzieleniu wewnętrznym (A), możliwa będzie nowa zabudowa o wysokości nie większej niż 18,5 m. Na nowoprojektowany budynek nałożono obowiązek zielonej ściany na co najmniej 50% powierzchni ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Z kolei na terenie 2MW-U, w wyniku negatywnego uzgodnienia konserwatora wprowadzono zmiany mające na celu ochronę istniejącego budynku z dopuszczeniem przekształceń jedynie w zakresie funkcji. Linie zabudowy zostały wyznaczone po obrysie budynku, a określony wymiar pionowy budynku odpowiada stanowi istniejącemu.

Plan zakłada wprowadzenie terenu usługowego (1U), który umożliwi rozwój szerokiego wachlarza usług (z wyłączeniem usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki) oraz stworzy atrakcyjniejszą przestrzeń publiczną od strony ul. Inowrocławskiej i ul. Długiej. Plan ustala również tereny mieszane – 1UZ-UK-UA z przeznaczeniem teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, na którym obecnie znajduje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, projektowany jest z myślą o jego społecznym charakterze, a także teren 1UZ-UE z przeznaczeniem pod teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji. Wskazane na rysunku planu linie zabudowy oraz ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wysokości zabudowy mają na celu zachowanie spójnego charakteru tego obszaru oraz terenów w jego sąsiedztwie.

Istotnym elementem planu jest ochrona zieleni, atrakcyjnej i otwartej dla mieszkańców, sprzyjającej integracji społecznej i zachęcającej do wypoczynku i rekreacji. Zachowany zostaje obszar skweru św. o. Damiana de Veuster, a także nieco mniejsze tereny zieleni we wschodniej części obszaru opracowania. Okoliczna zieleń została zabezpieczona poprzez ustanowienie stref zieleni wraz z drzewami do zachowania oraz uwzględnienie szpalerów drzew objętych ochroną, a także ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na terenach zieleni urządzonej nie dopuszczono stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Parkingi dopuszczono wyłącznie jako terenowe w wydzieleniu wewnętrznym (A), na terenie 4ZP. Plan wprowadza również teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (1US-ZP).

Plan zakłada poprawę połączeń komunikacyjnych poprzez uporządkowanie układu drogowego w rejonie opracowania. Uwzględni również wykonane dla tego obszaru koncepcje zagospodarowania oraz projekty organizacji ruchu.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość obiektów. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W planie uwzględniono wymagania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustala on obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych

i nieutwardzonych, określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, a także ustala wskaźnik procentowego udziału zieleni wysokiej dla wybranych terenów. Mając na uwadze poprawę warunków mikroklimatu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U oraz 1U, na co najmniej 50% powierzchni ściany budynku usytuowanej wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu obowiązuje zielona ściana. Ponadto, wprowadzone zostały liczne strefy zieleni, szpalery drzew, a poza nimi także pojedyncze drzewa do zachowania. Działania te pozytywnie wpłyną na kształtowanie lokalnego klimatu, a także przyczynią się do redukcji zanieczyszczenia środowiska oraz regulacji poziomu wód gruntowych i opóźniają spływ wód opadowych.

W granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). W związku z powyższym plan uwzględnia wymagania ochrony środowiska i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w §6 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment historycznego układu przestrzennego Przedmieścia Mikołajskiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. W odniesieniu do fragmentu historycznego układu przestrzennego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, ochronie podlegają układ przestrzenny oraz relacje przestrzenne. W konsekwencji negatywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków objęto ochroną budynek magazynowy przy ulicy Długiej 14-16, chroniąc jego bryłę i gabaryty, formę i układ dachu jak również układ, artykulację i sposób opracowania elewacji. Na całym obszarze objętym planem ustalono również strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w tym na obszarze w granicy dawnego cmentarza średniowiecznego św. Mikołaja. W ww. strefie wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 uchwały. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (1UZ-UE) lub teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji (1UZ-UK-UA) należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Tereny: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1ZP, 2ZP, 3ZP oraz 4ZP zostały wyznaczone w planie jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Obszar opracowania wyposażony jest w infrastrukturę techniczną. W jego granicach występują lokalnie: sieć wodociągowa oraz kanalizacji ogólnospławnej, sieć ciepłownicza oraz sieć gazowa niskiego ciśnienia, magistrała wodociągowa, kablowe linie energetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje elektroenergetyczne. Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. Plan uwzględnia 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. Ustalenia planu zawarte w §11 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w przedmiotowych ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem, iż urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 21 czerwca 2022 r. do dnia 13 lipca 2022 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 28 sierpnia do 20 września 2023 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 4 października 2023 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13 września 2023 r.;
- umieszczenie elektronicznych wersji Zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu złożono 78 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 8873/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 listopada 2022 r.

Projekt planu został przekazany instytucjom i organom właściwym do opiniowania. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedstawiła opinię pozytywną z uwagą wskazującą, że należałoby rozważyć dopuszczenie na terenie 1U, jako przeznaczenie podstawowe, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW-U). W projekcie planu nie uwzględniono ww. uwagi, ze względu na fakt, iż osiedle tworzy kompozycja składająca się głównie z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast zauważalny jest niedobór terenów usługowych. W związku z tym uznano, że najlepszym miejscem dla zapewnienia mieszkańcom dostępu do usług jest wskazany na rysunku projektu planu teren 1U. Na uwagę zasługuje również fakt, iż obecnie obszar ten także zagospodarowany jest pod usługi.

Następnie projekt planu miejscowego uzgodniony został przez właściwe instytucje i organy. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu, wobec czego zdecydowano się na wprowadzenie korekt do projektu planu i przekazanie go do ponownych uzgodnień. Zgodnie z postanowieniem budynek magazynowy przy ulicy Długiej 14-16 został objęty ochroną w projekcie planu. Jako przedmiot ochrony wskazano jego bryłę i gabaryty, formę i układ dachu jak również układ, artykulację i sposób opracowania elewacji. Wprowadzono również zakaz nadbudowy i montażu urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach, a także dopuszczono rozbudowę o urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu. Linie zabudowy, a także parametry zabudowy w tym wymiar pionowy budynku zostały określone zgodnie ze stanem istniejącym. Dokonana została również korekta granicy dawnego przykościelnego cmentarza średniowiecznego św. Mikołaja wg wskazanego w postanowieniu planu Wrocławia z 1827 r. autorstwa Edwarda Hoffmanna. W projekcie planu nie wprowadzono zmian w zakresie ograniczenia strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej jedynie do granic dawnego cmentarza, a dla pozostałego obszaru wprowadzenie strefy „OW”, ponieważ jest to niezgodne z wnioskami konserwatorskimi, które wpłynęły do urzędu 07.10.2022 r. oraz ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. We wnioskach wskazano, że w planie należy wprowadzić strefę „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem zgodnie ze *Studium* i w taki sposób została ona wyznaczona. Projekt planu nie może naruszać ustaleń *Studium*, wobec czego nie zdecydowano się na wprowadzenie zmian w zakresie stref ochrony archeologicznej. Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił poprawiony projekt planu wobec czego przystąpiono do jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz ze zbieraniem uwag.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 11603/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 października 2023 r. Nie uwzględniono uwagi wniesionej przez Wyższą Szkołę Informatyki i Zarządzania „Copernicus” we Wrocławiu pismem w dniu 14 września 2023 r. dla działek nr 7/1 i 7/2 AM-5 obręb Stare Miasto w sprawie:

- 1) zmiany przeznaczenia terenu 1UZ-UE na obszary mieszkaniowo – usługowe, styl zamieszkiwania śródmiejski, zgodnie ze *Studium*;
- 2) wyrażenia sprzeciwu wobec dopuszczenia jako przeznaczenia uzupełniającego jedynie usług handlu detalicznego i usług gastronomii wyłącznie jako obiektu wbudowanego w budynek;
- 3) zmiany wymiaru pionowego budynku lub budowli na 25 m oraz wskaźnika intensywności na 2,0 zgodnie ze *Studium*;
- 4) zmiany linii zabudowy z tożsamych z obrysem istniejącego budynku uczelni, który przeznaczony jest do likwidacji;
- 5) zmiany ustaleń w zakresie dojazdu.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, ale nie jest on aktem prawa miejscowego, odmiennie od planu miejscowego. Nie można więc domniemywać, że na każdej działce zapisy planu będą w równych proporcjach i w całym zakresie dopuszczały wszystkie możliwe, zgodne ze *Studium* funkcje. Istnieje różnica między kierunkami zagospodarowania przestrzennego, które winno określać *studium*, a ustaleniami planu miejscowego, inne są zakresy przedmiotowe dla tych dokumentów. O ile ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być precyzyjne, o tyle treść *studium*, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny. *Studium* z uwagi na zakres opracowania, nie odnosi się do poszczególnych działek, lecz do większych obszarów, w tym przypadku do jednostki urbanistycznej Szczepin. Natomiast przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowej funkcji, intensywności i parametrach, zarówno zabudowy jak i zagospodarowania terenu. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada odpowiedniego dla wnioskowanych funkcji dostępu do drogi publicznej, co wpływa na brak możliwości dopuszczenia w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niektórych typów usług, które generują duży ruch samochodowy jak np. usługi handlu. Możliwe jest natomiast utrzymanie funkcji edukacyjnej w tym miejscu lub przekształcenie na dopuszczone w projekcie planu

usługi zdrowia i pomocy społecznej, tym bardziej, że takich usług brakuje w najbliższym sąsiedztwie. Istniejący obiekt usługowy wraz z zabudową sąsiadującą tworzą zdefiniowane założenie urbanistyczne. Zabudowa usługowa nie tylko pod względem funkcjonalnym, ale również kompozycyjnym współgra z sąsiednią zabudową oraz zagospodarowaniem terenu. Osiedle Szczepin, a zwłaszcza ten jego fragment został zaprojektowany w taki sposób, aby umożliwić mieszkańcom dobry dostęp do podstawowych usług, które znajdują się w tym przypadku w centrum założenia z dobrym dostępem pieszym i rowerowym. Próby przekształcania tego typu obiektów usługowych wiążą się w większości przypadków ze sprzeciwem społecznym i konfliktem pomiędzy mieszkańcami, a inwestorem. W projekcie planu miejscowego należy ważyć interesy wszystkich stron, w tym interesy publiczne i prywatne. W zgodzie z tymi założeniami teren ten powinien utrzymać funkcję usługową, która nie będzie generowała dodatkowego wzmożonego ruchu samochodowego.

Dotyczy pkt 2

Usługi handlu detalicznego lub gastronomii są w bardzo wielu przypadkach towarzyszącym przeznaczeniem przy budynkach edukacyjnych, a także przy usługach zdrowia. Projekt planu miejscowego umożliwia takie zagospodarowanie również na przedmiotowych nieruchomościach, jednak ze względu na niedostateczny dojazd oraz potrzeby zabezpieczenia usług edukacji oraz zdrowia i pomocy społecznej nie dopuszczono powstania handlu detalicznego i usług gastronomii jako przeznaczenia podstawowego mogącego występować jako jedyne na przedmiotowym terenie. W celu uniemożliwienia powstawania odrębnych budynków o wspomnianych przeznaczeniach została podjęta decyzja o dopuszczeniu ich jedynie jako wbudowanych w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym. Intencją planu jest ochrona terenów o funkcji społecznej i usługowej zwłaszcza w zakresie usług edukacji i usług zdrowia w ramach ukształtowanego kompleksu osiedla Szczepin.

Dotyczy pkt 3

Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, ale nie jest on aktem prawa miejscowego, odmiennie od planu miejscowego. Nie można więc domniemywać, że na każdej działce zapisy planu będą w równych proporcjach i w całym zakresie dopuszczają wszystkie możliwe, zgodne ze *Studium* wskaźniki urbanistyczne. *Studium* z uwagi na zakres opracowania, nie odnosi się do poszczególnych działek, lecz do większych obszarów, w tym przypadku do jednostki urbanistycznej Szczepin. Natomiast przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowej funkcji, intensywności i parametrach, zarówno zabudowy jak i zagospodarowania terenu. Wymiar pionowy budynku lub budowli został określony zgodnie ze stanem istniejącym, biorąc również pod uwagę kompozycję, ukształtowanie terenu i sąsiednią zabudowę. Biorąc pod uwagę dopuszczone przeznaczenia terenu projektowana wysokość 12 m wydaje się być wystarczająca dla umożliwienia realizacji inwestycji w postaci usług edukacji lub zdrowia i pomocy społecznej. Intensywność została określona w oparciu o dopuszczone inne parametry zabudowy w tym m.in. wymiar pionowy budynku i powierzchnię zabudowy. Parametry zabudowy zostały określone z myślą o ochronie ładu przestrzennego oraz spójnego układu zarówno funkcjonalno – przestrzennego jak i kompozycyjnego tej części osiedla Szczepin.

Dotyczy 4

Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone nie tylko jako usankcjonowanie stanu istniejącego, ale również w oparciu o uwarunkowania kompozycyjne i jako próba ochrony ładu przestrzennego. Dopuszczony w liniach zabudowy obiekt budowlany poprzez dopuszczone parametry zabudowy współgra z zabudową sąsiednią, tworząc spójną kompozycję urbanistyczną. Rozszerzenie linii zabudowy mogłoby negatywnie wpłynąć na rozlewanie zabudowy i zaburzyć wykształconą strukturę funkcjonalno – przestrzenną tej części osiedla Szczepin oraz jego spójny układ kompozycyjny. Poprzez linię zabudowy oraz wskaźnikami urbanistycznymi utrzymano gabaryty i bryłę istniejącego budynku, jednocześnie umożliwiając jego przekształcenie funkcjonalne.

Dotyczy pkt 5

W projekcie planu usankcjonowano istniejący dojazd do przedmiotowej nieruchomości. Teren 1UZ-UE ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, zarówno ulicy Inowrocławskiej jak i ulicy Młodych

Techników, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w projekcie planu symbolem 1KR. W stanie obecnym dojazd do istniejącej szkoły odbywa się dokładnie w taki sposób jaki został usankcjonowany w projekcie planu. Kwestie właścicielskie, podziału działek oraz ewentualnej służebności przejazdu nie stanowią materii planu miejscowego.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, ekofizjografii, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

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

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

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.