

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XIV/371/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 350) oraz zgodnie z polityką przestrzenną, określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Zgodnie z obowiązującym *Studium...* obszar objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej E15 Jerzmanowo-Jarnołtów, w obszarze o przeznaczeniu mieszkaniowym i dwóch stylach zamieszkiwania – sielskim i indywidualnym. Styl sielski przypisany jest w *Studium...* dawnym wsiom o zachowanym pierwotnym układzie przestrzennym. Do wytycznych dla tego stylu należą m.in.: utrzymanie elementów zagospodarowania stanowiących relikty dawnej wsi oraz ochrona skali i układów jej zabudowy, dążenie do kształtowania zabudowy w sposób podkreślający charakterystyczne układy i gabaryty wiejskich budynków, a także kształtowanie dachów zabudowy jako spadzistych w celu nawiązania do charakteru dawnej wsi dolnośląskiej. Natomiast wśród wytycznych dla stylu indywidualnego wymienione zostały m.in.: dążenie do utrzymania oraz ochrony układu kompletnych, harmonijnych osiedli zabudowy jednorodzinnej, kształtowanie na obszarach o szczególnych wartościach krajobrazowych formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym o charakterze rezydencjonalnym, wyposażenie osiedli w podstawowy program usługowy i zapewnienie dostępności do tego wyposażenia, a także ochrona i wzbogacanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, towarzyszących układom zabudowy.

Na niewielkim fragmencie przedmiotowego obszaru, w jego południowej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Klin Jerzmanowski we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XII/267/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r. Nr 265, poz. 3092). 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 planu jest opracowanie nowego układu kompozycyjnego, nawiązującego do istniejącej struktury osiedla oraz stworzenie takich regulacji, dzięki którym ukształtowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu będzie zgodne z całościową strukturą funkcjonalno-przestrzenną osiedla, określoną w *Studium...*

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni 39,65 ha, położony jest na obrzeżach Wrocławia, w jego zachodniej części, w odległości ok. 12 km od centrum miasta, w obrębach geodezyjnych Jerzmanowo oraz Jarnołtów. Granica przedmiotowego obszaru przebiega od zachodu wzdłuż ulicy Kęblówickiej, od północy wzdłuż ulic Koronnej i Jana Klemensa Branickiego, od wschodu wzdłuż ulicy Augustyna Kośnego, a od południa w odległości ok. 100 m w kierunku południowym od ulicy Jarnołtowskiej. W strukturze własności gruntów można wyróżnić: dominujące grunty będące własnością prywatną osób fizycznych i innych podmiotów, grunty Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także grunty Gminy Miejskiej Wrocław, w tym w użytkowaniu wieczystym oraz w zarządzie trwałym jednostek organizacyjnych Gminy i Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta.

Na zagospodarowanie obszaru składają się: tereny pól uprawnych, łąk i pastwisk, częściowo zarastające roślinnością wysoką, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie wolnostojąca, z bardzo nielicznymi obiektami usługowymi, skoncentrowana wzdłuż ulic Jarnoławskiej oraz Augustyna Kośnego, zabudowa służąca aktywności gospodarczej, położona w centrum obszaru, przy ulicy Jarnoławskiej, tereny wód powierzchniowych w formie rowów i niewielkiego zbiornika wodnego, położonego w południowej części obszaru oraz częściowo ukształtowany układ komunikacyjny. W niewielkiej odległości od obszaru, na północ i zachód od niego znajdują się cenne krajobrazowo i przyrodniczo tereny, których rdzeń stanowi rzeka Bystrzyca i na których wyznaczono dwa obszary chronione – Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”. Od południa obszar objęty planem sąsiaduje z klinem jerzmanowskim, stanowiącym jedno z pasm zieleni, wyznaczonych w *Studium...* Zabudowa położona wzdłuż ulicy Augustyna Kośnego wraz z zabudową o charakterystycznym, wrzecionowato ukształtowanym centrum, położoną w sąsiedztwie obszaru, po jego wschodniej stronie, stanowi historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi Jerzmanowo. Natomiast od zachodu obszar opracowania sąsiaduje z historycznym układem urbanistycznym dawnej wsi Jarnoław. W otoczeniu obydwu ww. układów dynamicznie rozwija się współczesna zabudowa jednorodzinna. Rozwój ten następuje częściowo w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. Wzmocniona presja inwestycyjna, w postaci licznych wniosków o decyzje o warunkach zabudowy i decyzji już wydanych, jest obserwowana również na obszarze objętym planem.

Układ komunikacyjny przedmiotowego obszaru opiera się na ulicach: Jarnoławskiej, Augustyna Kośnego, Krzeptowskiej, Kębłowskiej, Koronnej i Jana Klemensa Branickiego. Jego powiązanie z otoczeniem zapewniają ulice Jarnoławska i Kośnego, połączone z ulicami: Samotworską (powiązanie w kierunku Kątów Wrocławskich), Gromadzką i Wojska Polskiego (powiązanie w kierunku osiedli Ratyń i Leśnica) i Jerzmanowską (powiązanie w kierunku centrum miasta). W zakresie transportu zbiorowego zapewniony jest jedynie dostęp do komunikacji autobusowej. Przystanki autobusowe znajdują się przy ulicy Jarnoławskiej i Augustyna Kośnego. Przedmiotowy obszar posiada bardzo słabo rozwinięty system ciągów pieszych i nie posiada infrastruktury dedykowanej rowerzystom. Zgodnie ze *Studium...* położony jest w miejsko-aglomeracyjnej strefie dostępności, w której obowiązuje zrównoważony priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu wszystkim środkom transportu odpowiednich korytarzy, przy czym za dominujący należy uznać transport kolejowy wspomagany autobusem. Zgodnie z wynikami analizy komunikacyjnej, spośród przyjętych w *Studium...* kryteriów dla ww. strefy, odnoszących się do zasięgu: 800 m dojazdu do przystanków komunikacji publicznej, 2 km dojazdu rowerem do najbliższego węzła przesiadkowego i 4 km dojazdu samochodem do parkingu P&R, obszar objęty planem spełnia jedynie trzeci warunek i częściowo pierwszy, w związku z czym jego dostępność ocenia się jako średnią.

Plan umożliwia rozwój osiedla z poszanowaniem walorów krajobrazu przyrodniczego i kulturowego obszaru, dostosowuje do nich zasady kształtowania zabudowy, podkreśla istotne elementy kompozycyjne i wzbogaca ofertę usługową. Dzieli przedmiotowy obszar na tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowe, mieszkaniowo-usługowe, zieleni i wód powierzchniowych oraz związane z komunikacją i infrastrukturą.

W planie największy udział mają tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone symbolami od 1MN do 21MN. Przyjęto, że m.in. ze względu uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe oraz wnioski Zarządu Województwa Dolnośląskiego, sformułowane w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu, dotyczące przeciwdziałania nadmiernej presji inwestycyjnej na tereny otwarte, podstawową formą zabudowy na terenach mieszkaniowych powinny być budynki jednorodzinne w układzie wolnostojącym. Zabudowa w układzie bliźniaczym została dopuszczona wyłącznie w miejscach dotychczas zajmowanych oraz takich, w których pozwalają na to wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Wpisaniu nowych struktur mieszkaniowych w kontekst otoczenia służą również pozostałe przyjęte ustalenia, m.in. wymagane duże powierzchnie działek budowlanych, parametry dotyczące kształtowania zabudowy, w tym intensywność zabudowy, kąt nachylenia połaci dachowych, wymiar pionowy budynków i minimalna odległość pomiędzy budynkami, a także przyjęte wskaźniki dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowanej.

Minimalne powierzchnie działek budowlanych zostały dodatkowo zróżnicowane w zależności od stylu zamieszkiwania, przypisanemu poszczególnym terenom na podstawie *Studium...*

Kolejnym założeniem planu jest zapewnienie odpowiedniej ilości usług na przedmiotowym obszarze. W jego centralnej części wyznaczone zostały duże tereny usługowe – 2U, ukierunkowany na funkcje społeczne oraz 3U, o handlowo-usługowym charakterze. Wyznaczone na nich nawierzchnie do specjalnego opracowania i obiekt szczególnie oraz ustalenie dotyczące szczególnych wymagań architektonicznych w zakresie kształtowania elewacji i wyeksponowania obiektów od strony tych nawierzchni mają na celu ukształtowanie kameralnej, atrakcyjnej przestrzeni, służącej mieszkańcom osiedla. Linie zabudowy na terenie 3U nie sankcjonują istniejącej zabudowy, ponieważ nie koresponduje ona z charakterem osiedla i centralnym położeniem terenu, a prowadzona w niej działalność w zakresie m.in. serwisu oraz obsługi aut i maszyn budowlanych, a także magazynów i składu materiałów budowlanych może generować konflikty, wynikające z położenia w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy jednorodzinnej. Plan dopuszcza jednak tymczasowość obecnego zagospodarowania na okres 15 lat. Niewielki teren 4U stanowi kontynuację funkcji przypisanych terenowi 2U, natomiast dopełnieniem oferty usługowej są tereny 1U i 5U. Plan daje również możliwość rozwoju funkcji czysto usługowych na terenach 1U-MN, 2U-MN, 3U-MN, a także 1MN-U.

Duże znaczenie nadano także zieleni i wodom powierzchniowym. Pełnią one w planie nie tylko rolę przyrodniczą, ale również kompozycyjną. Dla kluczowych rowów melioracyjnych wyznaczono tereny od 1WS do 6WS, zaliczone do obszarów przeznaczonych na cele publiczne, z obudową w formie stref zieleni i szpalerów. Dodatkowo wzdłuż terenów 2WS, 3WS i 4WS zaprojektowane zostały tereny 1KDPR, 2KDPR i 3KDPR, zapewniające powiązanie pieszo-rowerowe w kierunku terenów wzdłuż rzeki Bystrzycy. Plan uwzględnia również potrzebę ochrony istniejącego zbiornika wodnego, znajdującego się na terenie 2U-MN i otaczającej go zieleni wysokiej. Z tego powodu na terenie tym wyznaczono wydzielenie wewnętrzne (A), którego 70% powierzchni stanowić muszą wody powierzchniowe w formie zbiornika wodnego, a także strefę zieleni, w której obowiązuje ochrona drzew. Liczne strefy zieleni towarzyszą również pozostałym terenom, zarówno mieszkaniowym, jak i usługowym.

W celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej rozwijającego się osiedla w planie istniejący szkielet komunikacyjny, opierający się na ulicach Jarnołtowskiej (teren 1KDL) i Augustyna Kośnego (teren 1KDZ), został uzupełniony systemem dróg dojazdowych (tereny od 1KDD do 7KDD) oraz dróg wewnętrznych (tereny od 1KDW do 12KDW). Parametry projektowanych dróg dojazdowych wynikają z Zarządzenia nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie *Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury* i uwzględniają konieczność lokalizowania elementów infrastruktury dla właściwego zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, określenie kształtu dachów, ustalenie szczególnych wymagań architektonicznych w zakresie kształtowania elewacji w wybranych miejscach, wyznaczenie nawierzchni do specjalnego opracowania, podkreślenie istotnych kompozycyjnie i krajobrazowo terenów wód powierzchniowych, a także wyznaczenie szpalerów drzew. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W przedmiotowym planie uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczone zostały tereny zieleni oraz liczne strefy zieleni, m.in. towarzyszące terenom zabudowy i tworzące obudowę terenów wód powierzchniowych, a także projektowane szpalery drzew. Zapewniono ochronę istniejącej zieleni wysokiej, poprzez wskazanie szpalerów drzew objętych ochroną, drzew do zachowania oraz wprowadzenie w odniesieniu do wybranych stref zieleni zapisu o obowiązku ochrony drzew. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany

ustawowo minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub terenie biologicznie czynnym obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 8 uchwały, ustalenia dla poszczególnych terenów i naniesienie niezbędnych elementów na rysunku planu. Wprowadzona została strefa ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są ujęte w gminnej ewidencji zabytków: fragment historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Jerzmanowo we Wrocławiu oraz budynki przy ulicy Augustyna Kośnego 6, 8, 10, 12, 14, 16 i 18 i Jarnołtowskiej 5, 7 i 9. Uwzględniono także dwa budynki ujęte w ewidencji, które znajdują się poza ww. strefą – przy ulicy Jarnołtowskiej 24 i 26. Zarówno w odniesieniu do ww. układu, jak i wszystkich budynków, określono szczegółowy zakres ich ochrony. Dodatkowo linia zabudowy na terenach, na których znajdują się ww. budynki, została wycofana w sposób zapewniający ich ekspozycję i zachowanie odpowiednich relacji widokowych, a wzdłuż ulicy Augustyna Kośnego ustalono większą minimalną powierzchnię działek budowlanych. Ponadto na całym obszarze objętym planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Wskazano również stanowiska archeologiczne i ich strefy ochrony, w których obowiązuje 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 niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 12 pkt 1 uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem wskazano, że tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 21MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny oznaczone symbolami: 1MN-U, 1U-MN, 2U-MN, 3U-MN należą do terenów mieszkaniowo-usługowych. Ponadto ustalono, że dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty hotelowe i obiekty pomocy społecznej obowiązuje stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Dodatkowo, ze względu na położenie południowej części obszaru objętego planem w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław-Strachowice, wśród przeznaczeń terenów oznaczonych symbolami od 16MN do 21MN nie dopuszczono obiektów opieki nad dzieckiem i edukacji.

Przedmiotowy plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Obszar objęty planem jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną (w niewielkim zakresie) oraz sieć elektroenergetyczną średniego

i niskiego napięcia. Sieci te występują głównie wzdłuż ulic Jarnoławskiej i Augustyna Kośnego. W korytarzach ulic Jarnoławskiej i Augustyna Kośnego realizowana jest inwestycja polegająca na budowie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej. W granicach przedmiotowego obszaru nie występuje sieć ciepłownicza. 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 zawarte w § 13 planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Ponadto ustalono, że przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zapisy te zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 19 marca 2020 r. do dnia 10 kwietnia 2020 r.,
- ponowne umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 maja 2020 r. do dnia 15 czerwca 2020 r., w związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2,
- 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 Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 września 2023 r. do 26 września 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 20 września 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 10 października 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie wskazanym w pierwszym ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły wnioski, natomiast w terminie wskazanym w drugim ogłoszeniu

wpłynęło 6 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 3798/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 22 września 2020 r.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania właściwym instytucjom i organom. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedstawiła opinię pozytywną, z kilkoma uwagami. W związku z ich częściowym uwzględnieniem jeden z terenów zieleni został włączony do obszarów przeznaczonych na cele publiczne, a wzdłuż terenów wód powierzchniowych, na odcinkach, na których było to możliwe, wyznaczono strefy zieleni. Natomiast nie uwzględniono m.in. uwagi dotyczącej rezygnacji z zabudowy w miejscu, które według Komisji powinno być terenem zieleni – ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszczającą w tym miejscu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym, a także uwagi dotyczącej zdefiniowania dojazdu do wskazanych przez Komisję terenów, ponieważ dojazd do wszystkich terenów, które tego wymagały, został określony w części tekstowej projektu planu, a strefy zieleni wyznaczone na terenach mieszkaniowych nie uniemożliwiają zapewnienia dojazdu do ewentualnych nowo wydzielonych działek. Następnie projekt został przekazany do uzgodnień właściwym organom. W związku z odpowiedzią otrzymaną od Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, w której nakazał on usunąć część zapisu § 6 pkt 4, konieczne było skorygowanie projektu i przekazanie go ww. organowi do ponownego uzgodnienia.

Do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 10 października 2023 r. wniesionych zostało 13 uwag, rozpatrzonych Zarządzeniem nr 11650/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 października 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną pismem w dniu 20 września 2023 r., w sprawie wyrażonej opinii, iż budynek mieszczący się przy ulicy Augustyna Kośnego 18 nie posiada cech zabytku i nie spełnia definicji zabytku, podczas gdy zgodnie z § 8 pkt 2 lit. b budynek ten ma być ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) osobę fizyczną, pismem w dniu 29 września 2023 r., w sprawie:
 - a) braku zgody na zaznaczenie znajdujących się w granicach obszaru objętego projektem planu części działek nr 11/4 (obręb Jerzmanowo – Kośnego 24, róg ulic Kośnego i Branickiego) i 11/5 (wzdłuż ulicy Branickiego) jako wchodzących w skład projektu planu,
 - b) braku zgody na poszerzenie ul. Branickiego przy skrzyżowaniu z ul. Kośnego kosztem znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem planu części zagospodarowanej działki nr 11/4 i istniejącej infrastruktury,
 - c) braku zgody na projektowaną szerokość pasa drogi na ul. Branickiego, gdy szerokość pasa drogi głównej ul. Kośnego wynosi w najszerszym miejscu 9,2 m, a szerokość projektowanych wewnętrznych dróg osiedlowych wynosi 14 m;
- 3) Iwona Fabrowicz Biuro Architektoniczne, pismem w dniu 29 września 2023 r., dla działki nr 26/8, AM-17, obręb Jerzmanowo w sprawie:
 - a) wydzielenia „nowo projektowanego” terenu (o powierzchni 0,08ha) oznaczonego na rysunku planu 14MN, jako osobnej części planu,
 - b) wprowadzenia do przeznaczenia planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) wprowadzenia do ustawy terminu oraz jego objaśnienia: „powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczonym przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: podesty, tarasy, schody i rampy zewnętrzne, daszki itp.”,
 - d) dopuszczenia projektowanej komunikacji wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 4) osobę fizyczną, pismem w dniu 1 października 2023 r., w zakresie dotyczącym:
 - a) wprowadzenia w MPZP dla obszaru ulic Kośnego i Jarnoławskiej zakazu lokowania przedsięwzięć obciążających środowisko,
 - b) ograniczenia w MPZP przeznaczeń dla działek miejskich dotąd niesprzedanych do przyjaznych środowisku i pożytecznych dla lokalnej społeczności, np. szkoła, przedszkole,
 - c) nieustalania w rejonie ulic Kośnego i Jarnoławskiej działalności:

- bazy budowlane i sprzętowe, czyli obiekty do przechowywania i konserwacji maszyn, przechowywania sprzętu, w tym samochodów ciężarowych oraz przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- bazy transportowe,
- parkingi dla samochodów ciężarowych,
- d) niedopuszczania w granicach procedowanego terenu przeznaczenia usługi wulkanizacyjne, przechowywanie opon, myjni samochodowych,
- e) wniosku o to, by drogi wewnętrzne służyły wyłącznie jako obsługa pozostałych przeznaczeń z grupy kategorii „infrastruktura techniczna”,
- f) niedopuszczania powstawania na ww. ulicach dyskotek, klubów itp.,
- g) niedopuszczania w granicach ulic żadnej działalności, która mogłaby spowodować wzrost zanieczyszczenia terenu i hałasu,
- h) przeznaczenia działki przy ul. Jarnołtowskiej, oznaczonej symbolem:
 - 5U, o pow. 0,39 ha, nie na usługi, lecz na tereny zielone, będące kontynuacją zieleni znajdującej się na działce oznaczonej symbolem 2Z, o pow. 0,37 ha,
 - 4U, o pow. 0,09 ha, nie na usługi, lecz na tereny zielone;
- 5) osobę fizyczną, pismem w dniu 9 października 2023 r., w sprawie:
 - a) braku zgody na zaznaczenie znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem planu części działki nr 11/5 (wzdłuż ulicy Branickiego) jako wchodzącej w skład projektu planu,
 - b) braku zgody na to, by pas drogowy 1KDD na odcinku wzdłuż terenu 11MN miał szerokość 17 m,
 - c) propozycji, by pas drogowy 1KDD wzdłuż terenu 11MN pokrywał się z granicą działki nr 4, wchodzącej w skład terenu 11MN,
 - d) zmiany nachylenia połączy dachowej o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25°;
- 6) Stowarzyszenie Społeczno-Kulturalne „Porozumienie Wschód-Zachód”, pismem w dniu 9 października 2023 r., w sprawie:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U:
 - zastąpienia zaznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy nieprzekraczalną linią zabudowy umieszczoną w tym samym miejscu,
 - rezygnacji z umieszczenia obiektu szczególnego na rysunku planu na tym terenie,
 - zwiększenia maksymalnego dopuszczonego wymiaru pionowego budynku, mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, z przewidzianych 12 m do 16 m (w taki sposób, by można było przewidzieć dodatkową kondygnację naziemną),
 - zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, z przewidzianych 30% do 50%,
 - w wydzieleniu wewnętrznym (C) uwzględnienia w projekcie planu przepisu pozwalającego na niestosowanie do budynków usytuowanych przy ul. Jarnołtowskiej 5 przepisu § 8 pkt 5 lit. b tiret drugiego projektu uchwały, tj. zakazu montażu urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach i dachach,
 - b) skreślenia w projekcie uchwały § 39 ust. 2:
 - pkt 11, tj. wymogów dla nawierzchni do specjalnego opracowania,
 - pkt 12, tj. szczególnych wymagań architektonicznych w zakresie kształtowania elewacji i wyeksponowania obiektów od strony nawierzchni do specjalnego opracowania,
 - pkt 13 i 14, tj. obowiązującego obiektu szczególnego;
- 7) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 9 października 2023 r., dla działek nr 12 i 20, AM-18, obręb Jerzmanowo w sprawie:
 - a) zmiany dla obrębu 19MN i 20MN dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimalnej powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 500 m² na nie mniejszą niż 430 m²,
 - b) sprecyzowania w treści planu, w związku z nałożonym wymogiem „zieleni wysoka musi stanowić co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej”:
 - jak rozumieć pojęcie „zieleni wysoka” – czy chodzi o nasadzenia gatunków, które rosną powyżej 4 m,

- warunków, np. parametrycznych, np. 1 drzewo na każde 30 m² terenu „zieleni wysokiej”, pozwalających na wykazanie spełnienia przedmiotowego wymogu na etapie planowania inwestycji i jej fizycznej realizacji,
 - czy na takich terenach, jak np. 19MN i 20MN, dopuszcza się lokalizację „zieleni wysokiej” o wymaganej powierzchni na terenie wydzielonej na rysunku planu „strefy zieleni”;
- 8) dwie osoby fizyczne, pismami w dniach 9 października 2023 r. i 10 października 2023 r., dla działek nr 25/2 i 26/5, AM-17, obręb Jerzmanowo w sprawie:
- a) przesunięcia projektowanej drogi o kilka metrów na północ – tak by nie wchodziła na ww. działki lub je omijała,
 - b) usunięcia łącznika pasów strefy zieleni;
- 9) osobę fizyczną, pismem w dniu 10 października 2023 r., dla działki 22/1, AM-18, obręb Jerzmanowo w sprawie:
- a) uwzględnienia dojazdu od ulicy Gałowskiej z terenu 1KD-D wg MPZP 248 Klin Jerzmanowski,
 - b) zwiększenia współczynnika powierzchni zabudowy do 0,3,
 - c) zwiększenia linii zabudowy w kierunku północnym,
 - d) dodania w § 2. 2) że możliwość przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczy również realizacji tarasów;
- 10) Wyższą Szkołę Informatyki i Zarządzania Copernicus we Wrocławiu, pismem w dniu 10 października 2023 r., dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 12MN i 13MN w sprawie:
- a) dopuszczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących i w zabudowie bliźniaczej,
 - b) usunięcia zapisu o minimalnej odległości między budynkami jednorodzinnymi wynoszącej 8 m,
 - c) dopuszczenia przekrycia budynków dachami płaskimi, z wyłączeniem budynków projektowanych w obszarze objętym ochroną konserwatorską,
 - d) zwiększenia wskaźnika udziału powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - e) zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) zmniejszenia minimalnej powierzchni nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej do poziomu 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) Niedźwiedzki sp. j. z siedzibą we Wrocławiu, pismem w dniu 10 października 2023 r., dla działki nr 16, AM-17 w sprawie:
- a) wyrażonej opinii o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego z uwagi na:
 - sprzeczność projektu planu z treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - użyte sformułowanie „dopuszcza się wyłącznie w okresie nie dłuższym niż 15 lat”, które nie spełnia wymogu określenia sposobu tymczasowego zagospodarowania obejmującego nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, z uwagi na niejasność tego sformułowania i naruszenie zasad techniki prawodawczej,
 - b) wyrażonej opinii o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu poprzez przekroczenie przez Radę Miejską Wrocławia granic władztwa planistycznego oraz naruszenia zasad proporcjonalności, pozbawiając wnioskodawcę prawa zagospodarowania należącego do niego nieruchomości w zamierzony sposób oraz pozbawiając go prawa do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - c) pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3U, względnie usunięcia § 40 ust. 2 i 3 oraz zastrzeżeń wskazanych w § 40 ust. 1 pkt 7-11.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy: pkt 1 i pkt 6 lit. a tiret pierwsze i piąte

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z elementów obowiązkowo określanych w planie miejscowym są zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a jednym z organów zawiadamianych i uzgadniających projekt planu jest właściwy wojewódzki konserwator zabytków. W myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określając ustalenia planu miejscowego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Budynki przy ul. Augustyna Kośnego 18 i ul. Jarnołtowskiej 5, podobnie jak dziesięć innych budynków znajdujących się w granicach obszaru objętego projektem planu i wskazanych na jego rysunku, ujęte są w gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały określone w sposób spójny dla wszystkich ww. budynków – zgodnie z wnioskami sformułowanymi przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu i w takim kształcie zostały przez ten organ uzgodnione.

Obowiązujące linie zabudowy na terenie 1MN-U dotyczą znajdujących się na nim budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W analogiczny sposób wyznaczono linie zabudowy dla pozostałych takich budynków, znajdujących się w granicach obszaru objętego projektem planu na terenach 13MN i 17MN. Rozwiązanie to ma na celu zapewnienie ich właściwej ekspozycji, relacji przestrzennych i ochrony przed rozbudową w niepożądanych kierunkach.

Dotyczy: pkt 2 lit. a i pkt 5 lit. a

Jak wskazano w projekcie uchwały, podstawę do opracowania projektu stanowi uchwała nr XIV/371/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 350). Zgodnie z §2 ww. uchwały granice obszaru objętego planem określa załącznik do uchwały. Uchwała wraz z załącznikiem graficznym dostępna jest w Bazie Aktów Własnych Urzędu Miejskiego Wrocławia, pod adresem: <https://baw.um.wroc.pl/UrzedMiastaWroclawia/document/39959/>. Z uchwałą i granicami obszaru objętego planem można również zapoznać się korzystając ze strony: <https://geoportal.wroclaw.pl/>, w zakładce „Plany miejscowe”. Ponadto w przypadku przedmiotowego projektu planu dwukrotnie ogłaszano o przystąpieniu do sporządzenia planu: w dniu 19 marca 2020 r. i ponownie w dniu 21 maja 2020 r., w związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Ww. uchwała od początku obejmowała części działek, których dotyczą uwagi, a po jej podjęciu nie dokonywano w niej żadnych zmian w tym zakresie. Dodatkowo podkreślić należy, że przepisy nie wymuszają wyznaczenia granic planu miejscowego wzdłuż granic działek ewidencyjnych.

Dotyczy: pkt 2 lit. b, c

Ulica Branickiego została wyznaczona w projekcie planu jako teren 1KDD, czyli teren drogi dojazdowej. Teren ten zakwalifikowano jako inwestycję celu publicznego. Pozyskanie gruntów niezbędnych do jej realizacji odbędzie się na zasadach określonych w obowiązujących przepisach. Obecny pas drogowy ul. Branickiego posiada szerokość nienormatywną. Parametry drogi powodują, że między innymi niemożliwe jest minięcie się dwóch pojazdów samochodowych, utrudniony jest przejazd pojazdów służb, piesi muszą poruszać się obszarem jezdni. Ustalenia projektu planu umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy na nieruchomościach przyległych do tej ulicy. Z tego względu, ustalając nowe parametry drogi przyjęto minimalną szerokość, jaka zabezpieczy przestrzeń do stworzenia odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się nią. Szerokość drogi musi również zabezpieczać przestrzeń dla infrastruktury technicznej. Na potrzebę realizacji drogi o odpowiednich parametrach wskazywali również mieszkańcy we wnioskach składanych do projektu planu.

Dotyczy: pkt 3 lit. a, b, pkt 5 lit. d, pkt 6 lit. a tiret trzecie i czwarte, pkt 7 lit. a, pkt 8 lit. b, pkt 9 lit. b, c oraz pkt 10

Obszar objęty projektem planu znajduje się na obrzeżach Wrocławia, w niewielkiej odległości od cennego przyrodniczo i krajobrazowo Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy. Ponadto

w granicach obszaru znajduje się fragment historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Jerzmanowo, a w jego sąsiedztwie położony jest historyczny układ urbanistyczny dawnej wsi Jarnołów wraz z obszarem w zakolu rzeki Bystrzycy. Konieczność właściwego wpisania nowych struktur w sielski charakter obszaru i ochrony terenów otwartych przed nadmierną presją inwestycyjną podkreślał Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków i Zarząd Województwa Dolnośląskiego we wnioskach sformułowanych w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Aspekt ten wybrzmiewa również w określonych w *Studium...* wyzwaniach dla jednostki E15 Jerzmanowo-Jarnołów, jakimi są: wykreowanie czytelnej struktury przestrzennej dla nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej o sielskim charakterze, wykorzystującej historyczny potencjał miejsca i nawiązującej do skali i formy istniejących budynków oraz wzmocnienie istniejącego centrum lokalnego wsi oraz wykreowanie nowych kameralnych przestrzeni publicznych powiązanych z doliną Bystrzycy. Ponadto przyjęte w projekcie ustalenia i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z wnioskami formułowanymi przez mieszkańców w czasie konsultacji społecznych prowadzonych w ramach programu Osiedla Kompletne. Na podstawie tych wniosków wśród wytycznych szczegółowych dla jednostki Jerzmanowo-Jarnołów zawarto m.in. postulat, by nowo wytyczane działki na tym obszarze były duże, a zabudowa dopuszczona wyłącznie w układzie wolnostojącym, ze znaczną ilością zieleni.

Ze względu na wszystkie powyższe kwestie, za najbardziej właściwą dla tego obszaru formę zabudowy mieszkaniowej uznano budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym, z dachami stromymi o kącie nachylenia od 25° do 60°, wysokości dostosowanej do istniejącej zabudowy, oddalone od siebie o nie mniej niż 8 m, dopuszczone wyłącznie na dużych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 700 m² i 800 m², z ograniczonym udziałem powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. W celu ograniczenia wtórnych podziałów, niezgodnych z założeniami projektu i powstawania zbyt gęstej zabudowy, w miejscach, w których było to możliwe, czyli przede wszystkim na działkach lub częściach działek dotąd niezabudowanych, linie zabudowy zostały wyznaczone tak, by nowa zabudowa powstawała w uporządkowanych pasach, w miarę możliwości wzdłuż wyznaczonych w projekcie terenów drogowych. Założenie to dodatkowo podkreślają projektowane strefy zieleni, mające stanowić bufor pomiędzy kolejnymi pasami zabudowy. Ww. wskaźniki i ustalenia otrzymały inne brzmienie wyłącznie w niezbędnym zakresie w tych miejscach, w których było to konieczne ze względu na stan istniejący lub wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę. Dotyczy to m.in. kwestii dopuszczenia zabudowy bliźniaczej. Przykładem zabudowy niedostosowanej do charakteru obszaru jest zespół budynków znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 15MN – dwulokalowych, w układzie bliźniaczym, na niewielkich działkach, w niewielkich odległościach od siebie i z dużym udziałem powierzchni utwardzonych. Wzorowanie się na niej, o które wnioskowano w uwadze zawartej w §3 Zarządzenia, byłoby sprzeczne z podstawowymi założeniami projektu planu, podobnie jak dopuszczenie dachów płaskich, czy postulowane zmiany wskaźników udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Dodatkowo należy podkreślić, że dopuszczenie maksymalnego wymiaru pionowego wynoszącego 16 m i powierzchni działki 430 m² byłoby niezgodne z założeniami *Studium...*

Dotyczy: pkt 3 lit. c i pkt 7 lit. b tiret pierwsze i drugie

Część pojęć stosowanych w planach miejscowych posiada definicje sformułowane w przepisach odrębnych lub w Polskich Normach, które należy stosować w projekcie budowlanym. W planie miejscowym formułuje się natomiast wyjaśnienie dla tych pojęć, które takich definicji nie posiadają, a są niejasne lub szczególnie istotne z punktu widzenia podstawowych zadań planu miejscowego jest ich precyzyjne, niepozostawiające pola do interpretacji rozumienie. Dla pozostałych, których potoczne rozumienie jest oczywiste, a także nie wzbudza wątpliwości organu administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzającego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami planu miejscowego, nie ma potrzeby formułowania ich definicji i dodatkowych, związanych z nimi wskaźników.

Dotyczy: pkt 3 lit. d

Szerokość dróg wewnętrznych określona w §6 pkt 6 nie odnosi się do dojazdów, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają budynki i ich sytuowanie. Ustalona minimalna szerokość dróg wewnętrznych oznacza jej geodezyjne wydzielenie w takich granicach wraz z ustaleniem odpowiedniej kwalifikacji gruntowej i ma na celu umożliwienie zapewnienia bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się drogami wewnętrznymi. Szerokość działki przeznaczonej pod drogę wewnętrzną ma również na celu umożliwienie usytuowania sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi zagospodarowania na nieruchomościach do niej przyległych.

Minimalną szerokość dróg wewnętrznych wynoszącą 5 m dopuszczono wyłącznie tam, gdzie było to konieczne ze względu na stan istniejący i wydane decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmujących więcej niż jeden budynek, których realizacja i późniejszy podział na mniejsze działki nie są możliwe bez wydzielenia drogi wewnętrznej.

Dotyczy: pkt 4 lit. a

W uwadze nie sprecyzowano, co rozumie się przez „przedsięwzięcia obciążające środowisko”. Zarówno przyjmując, że wnioskodawca przez to sformułowanie rozumie przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, jak i to, że rozumie przez nie wszelki rozwój zabudowy i zagospodarowania terenów dotąd niezagospodarowanych, nie ma podstaw do wprowadzania w projekcie planu zakazu lokowania przedsięwzięć obciążających środowisko.

Do kwestii całkowitego zakazu rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenu odniesiono się w uzasadnieniu do §4 pkt 2 lit. b-h Zarządzenia. Natomiast zasady i tryb postępowania w sprawach ocen oddziaływania na środowisko, rozumianych jako postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, określa ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na mocy art. 60 tej ustawy ogłoszone zostało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określające: rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przypadki, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 1 lub 2. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy m.in. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach innych niż objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.

Szczególnym rodzajem oceny oddziaływania na środowisko jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, rozumiana jako postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu, obejmujące w szczególności: uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii i zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu. Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z art. 46 ww. ustawy, wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ww. ustawa określa, że organ opracowujący taki projekt, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, w której określa, analizuje i ocenia m.in. przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko. Dla przedmiotowego projektu planu została opracowana *Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Końskiego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu*, w której oceniono, że przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą powodować negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko oraz jakość życia i zdrowie mieszkańców Wrocławia.

Dotyczy: pkt 4 lit. b-h oraz pkt 11 lit. b, c

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wyważenie tych interesów jest szczególnie złożone w sytuacji, gdy są one sprzeczne. Uwagi zawarte w §4 Zarządzenia mają na celu z jednej strony ochronę istniejącego zagospodarowania w postaci zieleni, pól uprawnych, łąk itp. poprzez „niedopuszczenie w granicach ulic żadnej działalności, która mogłaby spowodować wzrost zanieczyszczenia terenu i hałasu”, przy czym, jak wynika z treści uwagi, za działalności i funkcje takie autor uwagi uznaje m.in. wszelkie nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i nowe odcinki dróg, zaś z drugiej strony do zmiany zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3U, poprzez wniosek o niedopuszczenie przeznaczeń związanych z obecnie prowadzoną w tym miejscu działalnością gospodarczą. Pierwszy postulat jest sprzeczny z interesami właścicieli nieruchomości dotąd niezagospodarowanych i z wyrażonymi w innych uwagach postulatami dotyczącymi zmiany ustaleń dotyczących parametrów i kształtu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast drugi – z postulatami sformułowanymi w uwagach zawartych w §11 Zarządzenia, zwłaszcza w pkt 3.

Ustalenia przyjęte w projekcie stanowią wynik poszukiwań kompromisu pomiędzy tymi rozbieżnymi interesami. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno istniejącej, jak i projektowanej, z ograniczoną dopuszczoną powierzchnią zabudowy i możliwie wysokimi wskaźnikami minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej, uzupełnione są licznymi strefami zieleni. Chronione są kluczowe rowy melioracyjne, których przebieg podkreśla zielona obudowa w postaci szpalerów drzew i strefy zieleni. Strukturę obszaru uzupełniają tereny usługowe, w tym tereny 2U i 4U, obejmujące działki będące własnością gminy i jedną działkę prywatną, które mają służyć przede wszystkim pożytecznym funkcjom społeczno-kulturalnym, a także tereny zieleni, wyznaczone na obszarach obecnie porośniętych gęstą roślinnością. Z uwagi na przyjęte rozwiązania i wskaźniki nie ma potrzeby wyznaczania kolejnych terenów zieleni w miejscu dogodnie położonych terenów usługowych 4U i 5U.

W przemyślany sposób jest również rozwiązana kwestia obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy – drogi publiczne i drogi wewnętrzne wyznaczono tak, by były jak najefektywniej wykorzystywane, w miarę rozwoju zabudowy. Ustalenia planu wyznaczają przebieg nowych dróg wewnętrznych, a także wymagają ich realizację w określonych parametrach. Ustalenia te mają na celu uregulowanie sposobu obsługi nieruchomości, które do tych dróg przylegają. Dąży się przez to do uporządkowania układu komunikacyjnego - ruch samochodowy z dróg wewnętrznych wyprowadzany jest docelowo w kierunku dróg publicznych. Taka hierarchizacja jest zgodna z podstawowymi zasadami urbanistyki. Jednocześnie ogranicza się liczbę nadmiarowych zjazdów z nieruchomości na drogi publiczne, co wpłynie pozytywnie na płynność odbywającego się w nich ruchu. Ponadto, poprzez wymóg realizacji dróg wewnętrznych o określonej szerokości zapewnienia się przestrzeń umożliwiającą realizację bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się tymi drogami. Nieracjonalnym byłoby wyznaczenie dróg wewnętrznych służących wyłącznie do obsługi przeznaczeń z grupy kategorii „infrastruktura techniczna”, w myśl postulatu zawartego w §4 pkt 2 lit. e.

Nie byłoby również uzasadnione wyłączenie całości obszaru objętego projektem planu z zainwestowania. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju osiedla i możliwie duże ograniczenie oddziaływania nowych struktur na środowisko. W przypadku terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3U, należy dodatkowo podkreślić, że wzięto pod uwagę zarówno podnoszoną w §4 kwestię uciążliwości – nie tylko dla obecnych, ale również dla przyszłych mieszkańców sąsiednich terenów, jak również argumenty zawarte w treści uwag wymienionych §11 i w dołączonym do pisma uzasadnieniu, dotyczące ograniczenia prawa zagospodarowania nieruchomości w zamierzony sposób oraz pozbawienia prawa do prowadzenia działalności gospodarczej. W efekcie podjęto decyzję o ustaleniu zasad tymczasowego zagospodarowania terenu, które z jednej strony, z uwagi na poszanowanie praw, na które powołują się składający uwagę, pozwolą na prowadzenie działalności bez przeszkód i uzyskanie wszelkich niezbędnych do tego pozwoleń na budowę przez okres wskazanych w projekcie uchwały 15 lat, z drugiej zaś wskażą docelową formę zagospodarowania,

pożądaną z perspektywy rozwijającej się na tym obszarze, zgodnie z ustaleniami *Studium...*, zabudowy mieszkaniowej.

Dotyczy: pkt 5 lit. b, c

Ustalenia projektu planu umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy na nieruchomościach przyległych do zachodniego odcinka ul. Branickiego (teren 1KDD). Obecny pas drogowy jest zbyt wąski na umieszczenie wszystkich niezbędnych elementów użytkowych. Z tych powodów konieczne jest zabezpieczenie przestrzeni do stworzenia odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się tą ulicą. Konieczne jest również zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz obiektów retencjonowania wody opadowej. Wynika to z potrzeby spełnienia wymogów stawianych przez Standardy planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury, przyjęte Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Projektowana droga 1KDD jest również istotnym elementem nowoprojektowanego układu komunikacyjnego, ponieważ pełnić będzie alternatywną trasę wobec ul. Kośnego, prowadząc ruch w kierunku ul. Jarnoławskiej. Obecna szerokość pasa drogowego ul. Kośnego nie zapewnia możliwości realizacji infrastruktury dedykowanej pieszym, którzy zmuszeni są poruszać się poboczem. Droga 1KDD ma umożliwić przyszłym mieszkańcom dojście w bezpiecznych i komfortowych warunkach do ul. Jarnoławskiej, w której znajdują się przystanki autobusowe oraz wzdłuż której zaprojektowano zabudowę usługową.

Dotyczy: pkt 6 lit. a tiret drugie

Na rysunku projektu planu na terenie 1MN-U nie wyznaczono obiektu szczególnego.

Dotyczy: pkt 6 lit. b

Jednym z podstawowych założeń projektu planu było zapewnienie mieszkańcom rozwijającego się osiedla dostępu do różnorodnych usług, m.in. poprzez ukształtowanie niewielkiego, lokalnego centrum w ramach terenów 2U i 3U. Ustalenia, których dotyczą uwagi, stawiające wysokie wymagania w zakresie kształtowania zabudowy, stanowiącej obudowę kameralnego placu, wraz z obiektem szczególnym, mającym podkreślać jakość, rozpoznawalność przestrzeni i budować tożsamość miejsca, służyć realizacji tego założenia.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret trzecie

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek określania w planie miejscowym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W wyniku obserwacji sposobu realizacji zieleni towarzyszącej inwestycjom przez inwestorów i płynącego z tego wniosku, że ww. wskaźnik nie zapewnia wyposażenia terenów zabudowy w odpowiednią ilość zieleni, w planach miejscowych uchwalanych na terenie Wrocławia wprowadzono dodatkowe wskaźniki – określający minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej w powierzchni działki i określający minimalny udział zieleni wysokiej w powierzchni działki budowlanej, a także narzędzie, jakim strefa zieleni, wskazująca na jakich obszarach i częściach nieruchomości ww. nawierzchni ziemnej lub wody powierzchniowej ma być szczególnie dużo. W przedmiotowym projekcie planu nie zastosowano żadnego dodatkowego zapisu, wykluczającego realizację zieleni wysokiej w ramach tych stref.

Dotyczy: pkt 8 lit. a

Wyznaczony w projekcie planu układ drogowy w sposób spójny i konsekwentny pozwala na wykreowanie nowego założenia zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi. Przebieg dróg w tkance zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winien w sposób prosty kierować mieszkańców oraz umożliwić harmonijną zabudowę na nieruchomościach przyległych po obu stronach wyznaczonych dróg, w tym terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie symbolem 6KDD. Z tego względu konieczne jest zabezpieczenie przestrzeni do stworzenia odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się tą ulicą. Istotne jest również zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. Zaproponowany w projekcie przebieg terenu drogi 6KDD tworzy czytelny, prosty układ komunikacyjny i ma na celu ograniczenie skali wycinki drzew znajdujących się po północnej stronie terenu.

Dotyczy: pkt 9 lit. a

Ustalenia projektu planu dla terenu 21MN umożliwiają realizację zabudowy w tzw. dwóch liniach – w południowych i północnych częściach nieruchomości. Obsługa komunikacyjna przedmiotowej działki odbywa się obecnie od ul. Jarnołtowskiej, która wyposażona jest w jezdnię oraz chodnik. Ulica Gałowska na wskazanym w uwadze odcinku jest obecnie drogą gruntową, a ustalenia obowiązującego planu miejscowego nr 248 nie przewidują wprowadzenia zabudowy na terenach zlokalizowanych wzdłuż niej. Poprzez ustalenie obsługi komunikacyjnej terenu 21MN wyłącznie od terenów 1KDL (ul. Jarnołtowska) i 1KDZ, dąży się do tego, by wprowadzać ruch pieszzy i samochodowy w drogi, których wyposażenie zapewnia podstawowe, komfortowe warunki do prowadzenia ruchu samochodowego i pieszego.

Dotyczy: pkt 9 lit. d

Definicja linii zabudowy stosowana obecnie w planach miejscowych na terenie Wrocławia określa, że linia ta nie dotyczy szeregu elementów: części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu. Z punktu widzenia skuteczności stosowania narzędzia, jakim jest linia zabudowy, w kształtowaniu zabudowy, a przez to także ładru przestrzennego, uwzględnianie kolejnego wyjątku, pozwalającego na przekraczanie tej linii, jest nieuzasadnione. Ponadto linie zabudowy wyznaczone na działce, której dotyczy uwaga, dopuszczają zabudowę na pasie o szerokości ponad 30 m, co jest wartością w zupełności wystarczającą dla realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z tarasem. Dodatkowo podkreślić należy, że zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, budowa przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy do 35 m² nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia.

Dotyczy: pkt 11 lit. a

Zgodnie ze *Studium...* obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce E15 Jerzmanowo-Jarnołów, w obszarze o planowanym przeznaczeniu mieszkaniowym. Do klas dopuszczonych na tym obszarze należą jako dominujące - mieszkalnictwo, a jako uzupełniające: usługi powszechne 1 (w tym: handel detaliczny, rozrywka, upowszechnianie kultury, obiekty sakralne, biura i pracownie, produkcja drobna i usługi drobne, obsługa pojazdów i jednostek, opieka nad dzieckiem, usługi zdrowia, edukacja, mieszkania towarzyszące, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego i wspólnot religijnych), usługi powszechne 2 (w tym: gastronomia, obiekty hotelowe, kryte urządzenia sportowe, pomoc społeczna), nauka (w tym: uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze), infrastruktura (w tym m.in.: ulice, drogi wewnętrzne, ciągi pieszze i pieszko-rowerowe, stacje gazowe, infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna) oraz zieleń (w tym m.in.: łąki, lasy, zieleń miejska, wody powierzchniowe, ogrody działkowe, terenowe urządzenia sportowe). Przeznaczenia związane z działalnością prowadzoną obecnie na wyznaczonym w projekcie terenie 3U nie są dopuszczone na obszarze o planowanym przeznaczeniu mieszkaniowym. *Studium...* przewiduje co prawda wyjątek, mówiący o tym, że na obszarach dotychczasowo zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń dodatkowo możliwość wprowadzenia takich rodzajów przeznaczeń, które odpowiadają temu zagospodarowaniu, jednak każdy taki przypadek jest indywidualny i powinien być szczegółowo analizowany. W ramach polityki gospodarczo-usługowej w *Studium...* dla jednostki E15 Jerzmanowo-Jarnołów wyznaczono jedynie lokalny ośrodek usługowy, w miejscu historycznego centrum wsi Jerzmanowo, na wschód od obszaru objętego projektem planu. W granicach przedmiotowego obszaru ani nawet w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie wskazano żadnego rodzaju obszaru rozwoju gospodarki ani działalności biurowej. Nie należy on również do pasm aktywności gospodarczej, wbrew twierdzeniom zawartym w uwadze. Pasma te wskazano na rys. 5 *Studium...* (Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna) – przebiegają na północny-wschód i południe od przedmiotowego obszaru. Ponadto w *Studium...* podkreślono, że realizując cele polityki ogólnomiejskiej rozwoju gospodarczo-usługowego, na które wnioskodawcy powołują się w uzasadnieniu do złożonej uwagi, należy dążyć m.in. do: ograniczania konfliktów przestrzennych i społecznych związanych z prowadzonymi działalnościami oraz minimalizowania negatywnego oddziaływania działalności na otoczenie, w tym tworzenia harmonijnych powiązań

przestrzennych, a na obszarach mieszkaniowych – dopasowania do stylu zamieszkiwania określonego w polityce zamieszkiwania. Prowadzona przez wnioskodawców działalność jest źródłem uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, generuje ruch, do którego nie jest przystosowany układ komunikacyjny opierający się na ulicach przebiegających przez dawne wsie i nie wpisuje się w otoczenie, w którym się znajduje. Nie ma wobec tego podstaw, by uznać, że projekt planu, który na obszarze mieszkaniowym, korzystając z wyżej opisanego wyjątku dopuszcza prowadzoną działalność gospodarczą w formie tymczasowego zagospodarowania, jest sprzeczny z treścią *Studium*...

W odniesieniu do zarzutów dotyczących sformułowanych zasad tymczasowego zagospodarowania, należy podkreślić, że sformułowanie „tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu dopuszcza się wyłącznie w okresie nie dłuższym niż 15 lat od dnia wejścia w życie uchwały”, które zostało częściowo przytoczone w uwadze, nie jest niejasne. Oznacza ono, że przedmiotowy projekt planu, dopuszczając przeznaczenia związane z prowadzoną działalnością w formie tymczasowego zagospodarowania oraz wprowadzając w odniesieniu do nich wszystkie niezbędne ustalenia w §40 ust. 1, 2, 3 i 5 projektu uchwały, będące de facto nakazami, zakazami, dopuszczeniami i ograniczeniami, o których mowa w uwadze, pozwala wnioskodawcom na uzyskanie wszelkich pozwoleń na budowę niezbędnych do prowadzenia i rozwoju działalności gospodarczej w okresie 15 lat od dnia wejścia w życie uchwały. Po tym zaś okresie, ze względu na wskazany w projekcie planu sposób zagospodarowania odmienny od dotychczasowego, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie możliwe wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, natomiast zgodnie z art. 35 ust. 2 w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszczone będą wyłącznie przebudowa lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Przyjęte rozwiązania nie stanowią naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego ani przekroczenia władztwa planistycznego.

Uwzględnione zostały uwagi dotyczące: nieustalania w rejonie ulic Kośnego i Jarnoławskiej działalności bazy logistycznej, niedopuszczania w granicach procedowanego terenu przeznaczenia „zbiórka odpadów”, kompostowni ani innego podobnego, które umożliwiłoby prowadzenie działalności polegającej na zbieraniu i gromadzeniu odpadów, czy kompostowaniu oraz dopuszczenia na procedowanym terenie powstawania wyłącznie zabudowy jednorodzinnej, a nie np. wielorodzinnej, ponieważ projekt planu uwzględniał ww. kwestie już w wersji wyłożonej do publicznego wglądu. Pozytywne rozpatrzenie tych uwag nie spowodowało konieczności wprowadzania zmian w projekcie i ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 został sporządzony 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.