

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Krzelowskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XV/438/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Krzelowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 420) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia.

Według *Studium...*, plan usytuowany jest w jednostce urbanistycznej E30 Marszowice, w obszarze przeznaczenia mieszkaniowego, na którym dopuszczono mieszkalnictwo wyłącznie jako budynki jednorodzinne wolno stojące i w zabudowie bliźniaczej, a także usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, naukę, infrastrukturę i zielen, przy uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń uszczegółowionych w odpowiednich rozdziałach *Studium...* oraz kartach jednostek urbanistycznych. Jednocześnie na obszarach dotychczas zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń, *Studium...* dopuszcza dodatkowo takie rodzaje przeznaczeń, które odpowiadają temu zagospodarowaniu, w celu umożliwienia utrzymania istniejącego zainwestowania. W obszarze dawnej wsi Marszowice obowiązuje styl zamieszkiwania sielski, natomiast na pozostałym terenie objętym planem styl zamieszkiwania indywidualny.

W granicach przystąpienia nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują 3 duże obszarowo miejscowe plany, w obszarze których zaprojektowano nowe osiedla mieszkaniowe o charakterze jednorodzinnym. Sporządzany plan wypełni wolną przestrzeń między obowiązującymi planami, będzie stanowił dopełnienie całości urbanistycznej zaprojektowanych osiedli i jednocześnie określi wzajemne powiązania i relacje przestrzenne z bliższym i dalszym otoczeniem.

Teren projektu planu o powierzchni ok. 65 ha położony jest na obrzeżach miasta, w północno-zachodniej jego części, w rejonie dawnej wsi Marszowice. Przystąpieniem objęto działki w obrębie Marszowice, zlokalizowane między ul. Marszowicką, rzeką Bystrzycką, ul. Główną, ul. Wilkszyńską, ul. Malowniczą, ul. Krzelowską i rowem melioracyjnym do skrzyżowania ul. Łanowskiego z ul. Marszowicką. Obszar przystąpienia jest tylko w części zagospodarowany. Na przeważającym terenie znajduje się nieurządzona niska zielen, pojedyncze zakrzewienia i zadrzewienia, nieużytkowane pola i łąki z ciekami wodnymi. Wzdłuż ulicy Marszowickiej i Wilkszyńskiej usytuowana jest dawna zabudowa wsi Marszowice o charakterze zagrodowym. Jedynie pojedyncze budynki stanowią zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W obszarze przystąpienia w ostatnim czasie wybudowano kilkanaście wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej. Wysokość większości budynków nie przekracza 9 m, pojedyncze obiekty przekraczają nieznacznie 10 m. Na terenie jak i w sąsiedztwie jest lokalny ośrodek usługowy, pojedyncze lokale usługowe zlokalizowane są w budynkach mieszkalnych. Wcześniej teren był wykorzystywany rolniczo, co znajduje odzwierciedlenie w podziałach geodezyjnych działek, które często mają formę długich, wąskich parceli. Obsługę komunikacyjną stanowią ulice: Marszowicka, Wilkszyńska, Krzelowska i Małomicka oraz inne drogi, które wcześniej stanowiły dojazd do działek rolnych. Istniejące drogi nie spełniają obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Bezpośredni dostęp do publicznego transportu zbiorowego, jedynie autobusowego, zapewniony jest w ul. Marszowickiej i ul. Wilkszyńskiej.

Obszar objęty przystąpieniem nie jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. W razie potrzeby, w zależności od zagospodarowania terenu i postępujących inwestycji, konieczna będzie rozbudowa w/w sieci oraz budowa nowych stacji transformatorowych w granicach objętych planem. Przez obszar planu przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne średniego napięcia. W planie miejscowym przewody i sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych.

Obszar opracowania położony jest na Równinie Wrocławskiej w obrębie Doliny Bystrzycy. Południowa część obszaru zajmuje terasę zalewową Bystrzycy, natomiast północna znajduje się na terasie nadzalewowej. Wysokości bezwzględne na obszarze terasy zalewowej wynoszą ok. 112 – 113 m n.p.m., z lokalnie występującymi wzniesieniami do ok. 114 m n.p.m. Na terasie nadzalewowej teren wznosi się średnio do ok. 115 m n.p.m. Bystrzyca jest rzeką uregulowaną i obwałowaną. W południowej części obszaru opracowania występuje pozostałość dawnego krętego biegu rzeki jako zasypana odnoga rzeki w postaci obniżenia terenu.

W obszarze planu wody gruntowe występują na różnych poziomach, w części południowej jest on wysoki. Odprowadzenie wód deszczowych odbywa się poprzez system istniejących rowów melioracyjnych do ciek Łękawica, który wpływa już poza planem do rzeki Bystrzycy. Rowy na terenie planu odprowadzają wodę również z powierzchni terenów poza planem. Ciek Łękawica wpływa z rejonu Mokra ok. 4 km od granicy planu.

Fragmenty obszaru planu w rejonie skrzyżowania ulic: Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Główniej są objęte obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat). Fragment obszaru planu w rejonie ul. Główniej, w sąsiedztwie rzeki Bystrzycy objęty obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10% (raz na 10 lat). Większa część obszaru planu jest objęta obszarem zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 0,2% (raz na 500 lat). Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi. Na terenach, w których występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią i naturalne obniżenie poziomu gruntu oraz objętych zasięgiem powodzi z 1997 r., wprowadzono ograniczenia w zabudowie w zakresie niedopuszczenia kondygnacji podziemnych oraz dopuszczenia kondygnacji nadziemnych wyłącznie powyżej poziomu wód powodziowych 1%. Dla części budynków, usytuowanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż. Część terenów zaplanowano w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Należą do nich tereny usług, tereny drogowe, a także tereny zieleni. Na terenach zagrożonych powodzią znajdują się także istniejące zabudowania. W celu zminimalizowania ewentualnych strat powodziowych, wprowadzono: obowiązek stosowania technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi, zakaz kondygnacji podziemnych oraz dopuszczenia kondygnacji nadziemnych wyłącznie powyżej poziomu wód powodziowych 1%.

W obszarze planu nie ma gruntów rolnych i leśnych oraz terenów i obiektów podlegających ochronie, w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.).

W obszarze planu nie występują tereny zamknięte i tereny pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

Celem planu jest zaprojektowanie kompleksowego osiedla mieszkaniowego wraz niezbędnymi dla jej funkcjonowania usługami publicznymi i komercyjnymi, terenami rekreacji i wypoczynku oraz zieleni. Plan w jego granicach przygotowuje obszar pod rozwój nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla, w tym również pod nowe inwestycje w związku z dużym zainteresowaniem właścicieli działek i inwestorów na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenach, które wcześniej były użytkowane rolniczo.

Kompleksowa zmiana przeznaczenia terenów wymaga przeobrażenia struktury funkcjonalno-przestrzennej całego obszaru, określenia nowych przeznaczeń i zasad zabudowy

i zagospodarowania terenów oraz wprowadzenia rozwiązań w zakresie powiązań z otoczeniem i zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. Takie rozwiązania projektowe wymagają poszerzenia istniejących ulic i wyznaczenia nowego układu ulic obsługujących.

Bardzo ważnym elementem jest również ustalenie różnorodnych przeznaczeń towarzyszących zamieszkiwaniu oraz wyznaczenie na potrzeby mieszkańców miejsc ogólnodostępnych i publicznych, w tym zarezerwowanie terenu pod żłobek, przedszkole, szkołę, sport i rekreację oraz lokalny ośrodek usługowy. Z uwagi na lokalizację terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, w projekcie planu należy wprowadzić rozwiązania mające na celu kształtowanie harmonijnych powiązań i relacji z otoczeniem, w tym również w zakresie dostosowywania pakietów przeznaczeń z zakresu usług w celu zapewnienia samodzielności i wystarczalności projektowanego osiedla. Zmiana przeznaczeń terenów wymaga zarezerwowania gruntów dla zaspokojenia zbiorowych potrzeb przyszłych mieszkańców, w tym również inwestycji celu publicznego, należących do zadań własnych Gminy.

W szczególności zabezpieczenia wymagają funkcje edukacji publicznej oraz opieki nad dziećmi, tereny wspólnych przestrzeni publicznych i zieleni ogólnodostępnej, a także korytarze dla realizacji układu komunikacyjnego wraz z niezbędnymi sieciami uzbrojenia technicznego.

Ponieważ sporządzany plan stanowi dopełnienie obowiązujących w bezpośrednim sąsiedztwie planów miejscowych, konieczne jest kontynuowanie przyjętych zasad funkcjonalno-przestrzennych oraz kształtowanie wzajemnych powiązań i relacji, w szczególności w strefach na stykach planów. Dodatkowo kompleksowe zmiany mające na celu budowanie nowej struktury osiedla wymagają uwzględnienia wielu zagadnień o zróżnicowanej specjalizacji i problematyce, w tym m.in. z zakresu: ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony określonej na podstawie przepisów odrębnych, np.: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także wymagań oraz potrzeb interesu publicznego i ochrony prawa własności.

Po przeanalizowaniu uwarunkowań i wariantowych rozwiązań, większość terenów wzdłuż ul. Marszowskiej i ul. Wilkszyńskiej przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono wyłącznie w budynkach, w których jest już określona. Pozostałą część obszaru przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na której w sąsiedztwie ważnych ciągów komunikacyjnych wyodrębniono tereny pod różnorodne usługi, niezbędne dla funkcjonowania osiedla i zabezpieczenia podstawowych potrzeb mieszkańców. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono wyłącznie w budynkach oznaczonych na rysunku planu, w miejscach dotychczas przez nią zajmowaną. Istniejące rowy melioracyjne pozostawiono jako wydzielone i otwarte, umożliwiając ich zarurowanie wyłącznie na odcinkach uzasadnionych ważnym zagospodarowaniem terenu.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowiący dojazd do osiedla opiera się o ulice Marszowską i Wilkszyńską. Ponieważ szerokość tych ulic w rejonie ul. Głównej zwęża się miejscami nawet do ok. 7 m, konieczne jest poszerzenie ulicy Krzelowskiej i Małomickiej w celu połączenia ul. Marszowskiej z ul. Wilkszyńską z pominięciem skrzyżowania w rejonie ul. Głównej. Ulice Krzelowska i Małomicka stanowią podstawowy układ drogowy wewnątrz osiedlowy, w którym ul. Krzelowska stanowi bezpośredni dojazd do usługowego centrum osiedlowego oraz cmentarza parafialnego usytuowanego poza planem. Ważnym elementem układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym jest ciąg pieszo-rowerowy, usytuowany wzdłuż cieków Łękawica, który umożliwia połączenie terenów zieleni nad rzeką Bystrzycą z Lasem Mokrzańskim – największym kompleksem leśnym w granicach administracyjnych Wrocławia. Ciąg ten w granicach osiedla łączy tereny usługowe, edukacji, sportu i zieleni parkowej, umożliwiając bezpieczną i rekreacyjną komunikację pomiędzy ważnymi celami publicznymi. Istotnym elementem kompozycyjnym i funkcjonalnym osiedla są dwa place wykreowane w sąsiedztwie ul. Krzelowskiej, stanowiące główne przestrzenie publiczne wraz z centrum usługowym dla obszaru objętego planem jak i obszaru usytuowanego w bezpośrednim jego sąsiedztwie po zachodniej stronie. Takie ustalenia mają na celu również zwiększenie prestiżu tego miejsca, zbudowanie identyfikacji przestrzennej i funkcjonalnej w obrębie osiedla oraz podkreślenie najważniejszych elementów w kompozycji całego projektowanego założenia urbanistycznego.

Ulice dojazdowe zapewniające obsługę projektowanym, nowym terenom mieszkaniowym (ul. Białkowska, Dłużycka, Głębocka i Pisarzowicka) są wyznaczone w układzie prostopadłym do ulic wyższego rzędu: Krzelowskiej, Wilkszyńskiej i Małomickiej. Ulice Białkowska i Dłużycka

prowadzą ruch do ul. Krzelowskiej, przy której projektowane jest centrum usługowe z usługami oświaty i zlokalizowany jest cmentarz parafialny z kaplicą pełniącą również rolę kościoła. Istniejące drogi w obecnych szerokościach w przebiegach ulic: Białkowskiej, Dłużyckiej, Głębocickiej i Pisarzowickiej, nie spełniają obowiązujących wymogów i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Dlatego wymagały określania nowych szerokości w liniach rozgraniczających. Drogi te będą ulicami obsługującymi i wyposażenie ich we wszystkie niezbędne elementy oraz zarezerwowanie odpowiedniej wielkości terenu w pasie drogowym na prowadzenie sieci będzie wymagała ich znacznego poszerzenia. Znaczenie tych dróg zdecydowanie się zwiększy, będą pełniły ważną rolę w układzie komunikacyjnym przyszłego osiedla mieszkaniowego. Wprowadzając nowe zagospodarowanie terenów przyległych do istniejących dróg, należy wprowadzić takie rozwiązania, które umożliwią funkcjonowanie ich zgodne z przeznaczeniem. Należy dążyć do uzyskania dla tych dróg parametrów umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych oraz poprowadzenie w pasie drogi obsługującej niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie rozwiązań umożliwiających zagospodarowanie wód opadowych.

Planując osiedle mieszkaniowe szczególną uwagę zwrócono na ochronę środowiska. Określono niski udział procentowy powierzchni zabudowy przy wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej, nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz zieleni wysokiej. Wprowadzenie dużych działek budowlanych ma na celu zachowanie sielskiego i przyrodniczego charakteru obszaru oraz umożliwienie wprowadzenia systemów retencji, rozsączania i odprowadzania wód. W planie wyodrębniono tereny zieleni, zieleni parkowej i wód powierzchniowych oraz wyznaczono strefy zieleni, szpalery drzew do zachowania i wprowadzono nowe szpalery drzew. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny. Skanalizowanie rowów dopuszczono wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, zjazdami, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego. 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.

Do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków, dopuszcza się odprowadzenie wód, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, rodzaj gruntów oraz problematykę odprowadzania wód opadowych, szczególną ostrożność należy zachować przy planowaniu terenów inwestycyjnych w południowej części obszaru opracowania gdzie występuje pozostałość dawnego biegu rzeki w formie zasypanej odnogi rzeki, charakteryzującego się widocznym obniżeniem terenu. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, większość terenów w planie zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów mieszkaniowo-usługowych oraz terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dla przeznaczeń edukacja i obiekty opieki nad dzieckiem na terenach MN i MN-U obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Ponieważ w obszarze opracowania usytuowany jest fragment historycznej wsi Marszowice, w którym zabudowa wzdłuż ul. Marszowickiej i ul. Wilkszyńskiej zachowała swój dawny charakter, ustalenia planu wprowadzają szczegółowe regulacje dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Fragmenty planu objęto strefą ochrony konserwatorskiej w tym zabytków archeologicznych. Na rysunku planu wskazano: stanowisko archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM i OW oraz budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu.

Ustalenia planu wprowadzają regulacje dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym walorów architektonicznych i kompozycyjnych, zachowania dobrego sąsiedztwa, powiązań funkcjonalnych i obsługi komunikacyjnej. Projekt planu uwzględnia walory przestrzeni poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając wysokość obiektów budowlanych, linie zabudowy, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie

czynnej i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację i retencję wód opadowych. Plan daje możliwość wykorzystania obszaru pod zabudowę oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W przeważającej części działki w obszarze objętym planem są własnością prywatną. Jedynie pojedyncze działki należą do Skarbu Państwa i Gminy Wrocław. W celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb społecznych, w tym inwestycji celu publicznego, należących do zadań własnych gminy, w pierwszej kolejności wykorzystano działki należące do Gminy i Skarbu Państwa. Jednak koniecznym było przeznaczenie części gruntów prywatnych na poszerzenie istniejącego i utworzenie nowego układu komunikacyjnego. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni przy jednoczesnym wyważeniu ochrony własności gruntów oraz potrzeb i możliwości rozwojowych całego osiedla oraz poszczególnych działek. Każdorazowo na poszczególnych etapach sporządzenia projektu planu, podejmowane decyzje projektowe są wynikiem szczegółowych analiz, których celem było efektywne, świadome i uzasadnione kształtowanie harmonijnej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla.

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

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- umieszczenie w dniu 23 grudnia 2019 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Leśnica o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie do 15 stycznia 2020 r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczenie w dniu 4 maja 2023 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Leśnica o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 11 maja 2023 r. do 1 czerwca 2023 r. oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 31 maja i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 15 czerwca 2023r.,
- umieszczenie w dniu 5 września 2023 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla Leśnica o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 12 września 2023 r. do 3 października 2023 r. oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej w dniu 19 września i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 17 października 2023r.,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznych wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu z pierwszego i drugiego wyłożenia.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków wpłynęły 3 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3157/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 czerwca 2020 r.

Wnioski w zakresie dotyczącym: poszerzenia ul. Białkowskiej w kierunku północnym, ustalenia nowego pasa drogowego ul. Wilkszyńskiej zgodnie z otrzymanym projektem oraz części ustaleń dla infrastruktury technicznej w sprawie zaopatrzenia w energię elektryczną zostały uwzględnione. Natomiast wnioski w zakresie dotyczącym: poszerzenia ul. Białkowskiej do szerokości 10 m, ustalenia linii zabudowy na działce nr 10 w odległości 11 m od istniejącej ul. Białkowskiej oraz części przekazanych informacji w sprawie zaopatrzenia w energię elektryczną zostały nie uwzględnione.

Wniosek w zakresie poszerzenia ul. Białkowskiej do szerokości 10 m i ustalenia linii zabudowy na działce nr 10 w odległości 11 m od istniejącej ul. Białkowskiej nie został uwzględniony z uwagi na konieczność poszerzenia ul. Białkowskiej w liniach rozgraniczających do szerokości większej niż 10 m. Celem planu jest przygotowanie obszaru ok. 65 ha pod inwestycje dla tworzącego się nowego, kompleksowego osiedla mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową na terenie, który wcześniej był użytkowany rolniczo. Taka globalna zmiana przeznaczenia terenu wymaga w szczególności poszerzenia istniejących ulic i zaprojektowania nowego układu ulic obsługujących, w tym ul. Białkowską obecnie o szerokości 4,5 m, do której dodatkowo podłączone są drogi wewnętrzne obsługujące tereny przyległe.

Podstawowy szkielet układu drogowego w tym rejonie stanowić będą ulice: Wilkszyńska, Małomska i Krzelowska oraz nowe ulice, które będą się z nimi łączyć. Jedną z tych nowych, ważnych ulic będzie ul. Białkowska w sąsiedztwie działki nr 12, AM16, łącząca ul. Wilkszyńską z ul. Małomską oraz na jej przedłużeniu ul. Dłużycka w sąsiedztwie działki nr 7, AM17, łącząca ul. Małomską z ul. Krzelowską. Ulice Białkowska i Dłużycka prowadzą ruch do ul. Krzelowskiej, przy której projektowane jest centrum usługowe z usługami oświaty i zlokalizowany jest cmentarz parafialny z kaplicą pełniącą również rolę kościoła. Istniejące drogi, przy których są wnioskowane inwestycje w tym ul. Białkowska i ul. Dłużycka, nie spełniają obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Drogi te będą ulicami obsługującymi i wyposażenie ich we wszystkie niezbędne elementy oraz zarezerwowanie odpowiedniej wielkości terenu w pasie drogowym na prowadzenie sieci będzie wymagała ich znacznego poszerzenia. Znaczenie tych dróg zdecydowanie się zwiększy, będą pełniły ważną rolę w układzie komunikacyjnym przyszłego osiedla mieszkaniowego. Wprowadzając nowe zagospodarowanie terenów przyległych do istniejących dróg, należy wprowadzić takie rozwiązania, które umożliwią funkcjonowanie ich zgodnie z przeznaczeniem. W tym celu konieczne jest określenie w planie parametrów dróg umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych oraz poprowadzenie w pasie drogi obsługującej niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie rozwiązań umożliwiających zagospodarowanie wód opadowych.

Wniosek w zakresie uwzględnienia istniejącej infrastruktury na załączniku graficznym do mpzp, uwzględnienia zapisów w zakresie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie sieci napowietrznej SN i wyznaczenia orientacyjnych tras w przypadku planowania przebudowy linii po terenach prywatnych nie został uwzględniony ponieważ projekt planu sporządzony jest zgodnie z prawem na urzędowej kopii mapy zasadniczej do celów opiniotwórczych, na której zaznaczona jest istniejąca infrastruktura. W razie potrzeby rysunek planu może zawierać oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, ale w przedmiotowym przypadku nie stwierdzono potrzeby powielania już istniejących informacji graficznych. Dodatkowa treść informująca wpłynęłaby negatywnie na czytelność rysunku planu. Przez obszar planu przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne średniego napięcia, jednak w planie miejscowym przewody i sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. W związku z powyższym, w razie kolizji konieczne będzie jej skablowanie. Dodatkowo należy uwzględnić, że sposób zagospodarowania terenu w obszarze linii elektroenergetycznych w tym wprowadzenie pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania ustalają przepisy odrębne. Przepisy te obowiązują z mocy prawa i nie ma konieczności ich przepisowywania do planu miejscowego szczególnie, że przepisy mogą ulegać zmianie i wówczas może nastąpić niezgodność obu dokumentów.

Wniosek w zakresie przewidzenia możliwości tymczasowej lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych, np. dla zasilania placu budowy czy przebudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej nie został uwzględniony ponieważ ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację stacji transformatorowych prawie na każdym terenie, za wyjątkiem części terenów

komunikacyjnych i wód powierzchniowych. W związku z powyższym nie ma potrzeby wprowadzania ustaleń w zakresie możliwości tymczasowej lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych, np. dla zasilania placu budowy czy przebudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. Dodatkowo należy uwzględnić, że zapis taki nie jest przedmiotem miejscowego planu.

Wniosek w zakresie uzgodnienia lokalizacji stacji transformatorowych na etapie sporządzania planu z Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu w Wydziale Planowania i Rozwoju oraz przesłania projektu mpzp do zaopiniowania w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nie został uwzględniony ponieważ zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządzono plan miejscowy, nie jest wymagane opiniowanie i uzgadnianie z instytucją reprezentowaną przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Jawność poszczególnych etapów projektu planu jest zapewniona na stronie BIP Urzędu Miejskiego. Dodatkowo należy uwzględnić, że na etapie sporządzania projektu planu, problematyka w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym lokalizacji stacji transformatorowych, jest omawiana z przedstawicielami tej instytucji.

Decyzje projektowe podejmowano uwzględniając: ochronę środowiska, walory ekonomiczne terenów oraz zasady racjonalnego wykorzystania przestrzeni i realizacji potrzeb społecznych w celu budowania spójnego, kompletnego osiedla zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej i wywieszeniu obwieszczeń, projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 maja 2023 r. do 1 czerwca 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 31 maja 2023 r., zbieranie uwag zakończono w terminie do 15 czerwca 2023r.

Do projektu planu złożono 59 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem 10801/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 lipca 2023 r.

Uwzględniono następujące kwestie, zawarte w uwagach, dotyczące:

- ponownych konsultacji społecznych projektowanego planu i okazania stosownej opinii z RDOŚ,
- usunięcia ciągu pieszo- rowerowego i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3U,
- dopuszczenia obiektów kształcenia dodatkowego na terenach U,
- sprecyzowania wymogu obudowy estetycznej w §5 pkt 3,
- korekty przebiegu linii zabudowy na terenie 4MN-U,
- zmiany funkcji terenów 19MN i 11KDW, będących własnością Gminy Wrocław, na teren zieleni parkowej 3ZP, z przeznaczeniem na cel publiczny,
- zmniejszenia skanalizowania rowu melioracyjnego w obszarze terenu 1KDPL,
- zagospodarowania pierwszej kondygnacji nadziemnej na terenach U,
- umożliwienia przeprowadzenia drogi wewnętrznej przez strefę zieleni na terenie 15MN od ul. Wilkszyńskiej.

Nie uwzględniono uwag w zakresie nieposzerzania ul. Pisarzowickiej oznaczonej symbolem 4KDD, utworzenia na niej ruchu jednostronnego albo całkowitego wyłączenia jej z komunikacji drogowej i utworzenia jedynie dojazdu do adresu Wilkszyńska 10, ponieważ ustalenia projektu planu umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy na nieruchomościach przyległych do ul. Pisarzowickiej. Stąd 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. Linie rozgraniczające wytyczono w taki sposób by podczas lokalizowania nowych obiektów – jezdni i chodników ograniczyć ewentualną wycinkę drzew. Obecny pas drogowy posiada szerokość nienormatywną. Ustalając nowe parametry drogi przyjęto minimalną szerokość dla ulicy dojazdowej, spełniającą wymogi Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Zapisy w zakresie ruchu jednostronnego nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu a należą do organizacji ruchu drogowego.

Ulica Pisarzowicka (4KDD) pełni ważną rolę w układzie drogowym nowego osiedla, usytuowana jest w ciągu dróg łączących ulice: Wilkszyńską, Małomicką oraz Krzelowską przy której znajduje się cmentarz z kościołem oraz zaprojektowany w projekcie planu lokalny ośrodek usługowy i teren usług oświaty.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmniejszenia szerokości pasa strefy zieleni o 4 m, na terenie 18MN, ponieważ strefa ta została wyznaczona na całej długości działek, usytuowanych od ul. Pisarzowickiej do rowu melioracyjnego (4WS), a takie zmniejszenie jej spowoduje, że szerokość strefy zieleni stanowiącej przyszłe ogrody, będzie wynosić tylko ok. 6,5 m. W projekcie planu ważnym elementem jest zachowanie ciągłości stref zieleni tak, aby ogrody sąsiadujących ze sobą działek stykały się ze sobą dla komfortu zamieszkiwania i wypoczynku oraz ochrony środowiska. Projekt planu nie wymusza lokalizacji zabudowy pod linią średniego napięcia ponieważ zgodnie z §13 ust. 2 linie kablowe sieci elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i docelowo mają być skablowane.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie nie poszerzania ul. Małomickiej oznaczonej symbolem 2KDL i postulatu o zaprojektowanie ul. Małomickiej jako ciągu pieszo-jezdnego w granicach obecnych, ponieważ wyznaczone na rysunku linie rozgraniczające drogi 2KDL mają na celu umożliwić stworzenie bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się tą ulicą (jezdnia, chodniki, sieci infrastruktury technicznej). W zakresie układu drogowego rozwiązania przyjęte w projekcie planu odpowiadają przepisom technicznym oraz wytycznym i standardom miejskim. Zarówno przepisy jak i standardy narzucają warunki projektowania, które mają wpływ na docelową szerokość pasa przyjętego pod urządzenie drogi. Podstawowym wymogiem jest bezpieczeństwo, co przy analizie grupy docelowych użytkowników ulicy przekłada się na zabezpieczenie terenu dla usytuowania podstawowych elementów, jak jezdnia czy chodniki. Do tego dochodzą przestrzeń niezbędna dla powierzchniowego odwodnienia oraz na usytuowanie sieci infrastruktury technicznej, których przebieg w dużej mierze jest związany z uruchamianiem terenów inwestycyjnych w obszarach przyległych do drogi. Obowiązek uwzględnienia obecności w pasie drogowym powyższych elementów wynika ze Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Dodatkowo ul. Małomicka jest jedną z osi komunikacyjnych na kierunku północ – południe, która pozwala na stworzenie wygodnego połączenia pomiędzy ul. Wilkszyńską a ul. Marszowicką. Połączenie to będzie istotne dla pieszych dochodzących do przystanków komunikacji zbiorowej, dlatego w tym przypadku szczególnie istotne jest zabezpieczenie odpowiedniej wielkości terenu dla chodnika wzdłuż ulicy.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dotyczącym: naruszenia prawa polegającego na nieprzedstawieniu podczas konsultacji społecznych opinii i uzgodnień z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, obaw związanych z zaprojektowaniem w planie miejscowym terenów pod zabudowę usługową, wymagających szczegółowych konsultacji społecznych pod kątem ochrony środowiska i spokoju miru domowego mieszkańców oraz okazania stosownych uzgodnień z RDOŚ oraz przedstawienia w jaki sposób odnosi się do nich projektowany plan, ponieważ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu w ramach opiniowania projektu do planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniósł uwag, a uzyskana opinia jest dostępna na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia pod adresem: <http://bip.um.wroc.pl/>. Zgodnie z procedurą sporządzania miejscowego planu, przedmiotowy projekt planu nie wymagał uzgodnienia z RDOŚ oraz szczegółowych konsultacji społecznych pod kątem ochrony środowiska i spokoju miru domowego mieszkańców dla lokalizacji terenów usługowych. Funkcje ustalone w terenach usługowych są na potrzeby nowego osiedla mieszkaniowego i niezbędne dla jego funkcjonowania.

Nie uwzględniono uwag w zakresie lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 2KDPR, o szerokości 5 m, usytuowanego na wzdłuż rowu melioracyjnego pomiędzy ul. Wilkszyńską a ul. Małomicką, ponieważ teren ciągu pieszo-rowerowego 2KDPR jest częścią układu powiązań pieszo-rowerowych przewidzianego dla obszaru planu. Układ ten został zaprojektowany w taki sposób, by zapewniać jego użytkownikom możliwie krótki czas dojścia lub dojazdu rowerem w różnych kierunkach i do różnych istotnych komunikacyjnie celów. Ciąg pieszo-rowerowy 2KDPR łączy wewnątrz osiedla z ul. Wilkszyńską. Wydatnie skraca mieszkańcom drogę do projektowanego terenu usług 1U oraz terenów usług komercyjnych zaprojektowanych po północno wschodniej stronie

ul. Wilkszyńskiej - w obszarze obowiązującego mpzp w rejonie obszaru rozwoju Marszowice Malownicze II we Wrocławiu (plan nr 121). W sąsiedztwie miejsca, gdzie teren 2KDPR włącza się w obszar pasa drogowego ul. Wilkszyńskiej planowana jest lokalizacja nowego przystanku autobusowego. Będzie to zatem ważny ciąg dla mieszkańców północno-wschodniej części obszaru planu, wydatnie skracający czas dojazdu do tych istotnych obiektów. Ponadto, teren 2KDPR skomunikuje tę część obszaru planu, wspomniany obszar po północno- wschodniej stronie ul. Wilkszyńskiej oraz mieszkańców budynków znajdujących się po wschodniej stronie ul. Wilkszyńskiej z terenami: 1UO i 2UO - przeznaczonymi na usługi oświaty oraz 1US - przeznaczonym na tereny sportu i rekreacji. Teren 2KDPR wraz z terenem 1KDPR tworzą pieszo-rowerowe połączenie prowadzące od wschodniej do zachodniej granicy osiedla, które zostało zaprojektowane w taki sposób, by łączyć się z zaprojektowanymi w obowiązujących planach miejscowych układami komunikacyjnymi osiedla Malowniczego oraz terenów położonych po północno-wschodniej stronie ul. Wilkszyńskiej (mpzp nr 121). Dzięki temu skomunikowane zostaną ze sobą skrajnie położone obszary Marszowic z pominięciem ul. Wilkszyńskiej i ul. Marszowickiej, które są obciążone ruchem samochodowym. Funkcjonujące w ten sposób ciągi będą mogły również służyć jako trasa wycieczek rowerowych i spacerów w kierunku Lasu Mokrzańskiego oraz terenów nadrzecznych Bystrzycy. W ramach przebudowy ulicy Wilkszyńskiej przewidywana jest lokalizacja drogi dla rowerów, dzięki czemu powstaną bardzo dobre warunki do przemieszczania się rowerem poza osiedle. Teren 2KDPR będzie jednym z ważnych odcinków wiążących wewnątrzosiedlowy ruch pieszy i rowerowy z tą drogą. Dodatkowo z uwagi na uwarunkowania wodne obszaru, ustalenia planu muszą zapewnić odpowiednie warunki do odprowadzenia wód z obszaru objętego planem. Z tego względu ustalenia planu muszą zapewnić możliwość dojazdu lub dojścia wzdłuż skarp rowów melioracyjnych, w celu obsługi technicznej, która zapewni ich poprawne funkcjonowanie – niezakłócony odbiór i przepływ wód. Teren 2KDPR będzie pełnił taką funkcję - obiektu umożliwiającego dostęp do rowu melioracyjnego znajdującego się na terenie 4WS, w celu jego konserwacji.

Nie uwzględniono uwag w sprawie ustaleń planu dla całego obszaru objętego planem oraz dla poszczególnych terenów a w szczególności dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 8MN-U, 9MN-U, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 6KDD i 7KDD, w zakresie zagospodarowania terenów, w tym dotyczącym:

- 1) zredukowania szerokości strefy zielonej lub jej całkowitej likwidacji,
- 2) likwidacji terenów zieleni Z,
- 3) możliwości wprowadzenia zabudowy na terenach Z i w strefie zieleni po ich likwidacji,
- 4) wprowadzenia stref zieleni w miejscu terenów Z,
- 5) usunięcia terenów zieleni Z, przeznaczenia ich pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wyznaczenia stref zieleni, które będą wliczane do powierzchni działki,
- 6) zmniejszenia ilości odrębnych terenów,
- 7) zmiany układu drogowego i wydzielenia większej ilości terenów mieszkaniowych,
- 8) zmiany linii zabudowy,
- 9) zmiany wielkości działki,
- 10) wliczenia terenu zielonego do powierzchni działki,
- 11) dopuszczenia zabudowy bliźniaczej,
- 12) zmiany parametrów zabudowy, w tym ilości kondygnacji nadziemnych, wymiaru pionowego, powierzchni zabudowy, zwiększenia wartości wskaźnika intensywności zabudowy,
- 13) wykreślenia zapisu „nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych”,

ponieważ tereny: 8MN-U, 9MN-U, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 6KDD i 7KDD wymagają szczególnego podejścia z uwagi na istniejące uwarunkowania. Tereny te usytuowane są w obniżeniu, w obszarze dawnego biegu rzeki Bystrzycy, otoczone są rowami melioracyjnymi, które mają połączenie z rzeką i w czasie powodzi (1997 r.) na znacznej części obszaru pojawiła się woda. W obszarze tym występują różnice w poziomie terenu, wielkościach i kształtach poszczególnych działek oraz strukturach własności. Budynki przy ul. Marszowickiej stanowią zabudowę dawnej wsi Marszowice i część tych obiektów ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków oraz objęta ochroną konserwatorską. Dodatkowo większa część tego obszaru usytuowana jest w strefie konserwatorskiej. Uwzględniając powyższe, zróżnicowano ustalenia dla terenów przy ul. Marszowickiej (8MN-U, 9MN-U) i pozostałych terenów (22MN, 23MN, 24MN, 25MN). Typ zabudowy mieszkaniowej i parametry dla nowej zabudowy, która może powstać na terenach 8MN-U i 9MN-U nawiązują do istniejącej zabudowy, która w większości jest zabudową jednorodzinną wolnostojącą i nie przekracza wysokości 9 m. Na pozostałym obszarze planu, na terenach MN i MN-U również ustalono

wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące jako kontynuację istniejącej zabudowy. Budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na terenach 22MN, 23MN, 24MN i 25MN, gdyż tereny te stanowią odrębny obszar, dodatkowo oddzielony terenami zieleni. Wprowadzono zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego oraz między zabudowaniami dawnej wsi a nowym układem obejmującym tereny 22MN, 23MN, 24MN, 25MN w celu wyraźnego ich oddzielenia. Projekt planu zachowuje znaczną część obszaru jako tereny wolne od zabudowy, z przeznaczeniem na teren zieleni Z, które będą tworzyć powierzchnię chłonną, mogącą gromadzić wody opadowe. Oprócz tego zachowuje się wody powierzchniowe, które są odbiornikami wód opadowych. Na poszczególnych terenach ustala się maksymalne wskaźniki zabudowy i zakłada się pozostawienie części terenów jako powierzchnie biologicznie czynne, wyznacza się także strefy zieleni, co zapewnia możliwości retencyjne na poszczególnych terenach. Uwzględniając specyfikę tego obszaru, z uwagi na istniejące uwarunkowania w szczególności na usytuowanie, w obszarze dawnego biegu rzeki Bystrzycy nie dopuszczono kondygnacji podziemnych. Ważnym elementem jest nie wprowadzanie zabudowy rozproszonej i ograniczenie jej sytuowania oraz zachowanie ciągłości terenów zieleni i stref zieleni tak, aby ogrody sąsiadujących ze sobą działek stykały się ze sobą. Ciągłość zieleni jest niezbędna dla komfortu zamieszkiwania, wypoczynku i ochrony środowiska. Strefa zieleni i tereny zieleni mogą być użytkowane jako zieleni przydomowa. Wielkość działek i parametry zabudowy dostosowane są do lokalizacji miejsca w strukturze miasta i osiedla. Istotne jest również zabezpieczenie przestrzeni dla obiektów retencyjnych, odbierających wody opadowe i roztopowe. Jednocześnie należy wskazać, że w obowiązujących w sąsiedztwie planach miejscowych zostały również wyznaczone strefy zieleni wysokiej z zakazem zabudowy i tereny zieleni o różnym przeznaczeniu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie umożliwienia zrealizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na terenach MN poprzez wykreślenie szerokości frontu działki lub racjonalne jej określenie na 11 m oraz o zmianę powierzchni działek na 600 m² czy 400 m², ponieważ na terenach 22MN, 23MN, 24MN i 25MN można zrealizować budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, gdyż w projekcie planu nie określono szerokości frontu działki a powierzchnię działki ustalono nie mniejszą niż 500 m². Określona szerokość frontu działki i powierzchnia działki w §11 projektu planu dotyczy wyłącznie procedury scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu dokonywanego na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.). Zmniejszenie powierzchni działki spowoduje zwiększenie liczby budynków i mieszkańców, co wpłynie niekorzystnie na środowisko i komfort zamieszkiwania.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zniesienia minimalnych szerokości frontów i powierzchni działek w §11, ponieważ w projekcie planu nie określono szerokości frontu działki. Określona szerokość frontu i powierzchni działek w §11 projektu planu dotyczy wyłącznie procedury scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki dokonywanej na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

Nie uwzględniono uwag w zakresie zwiększenia na terenach MN udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 30%, jak na terenie MN-U, ponieważ zwiększenie udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej z 20% na 30% znacznie zwiększy powierzchnię zabudowy co wpłynie niekorzystnie na środowisko i komfort zamieszkiwania. W całym obszarze planu na terenach MN wprowadzono jednakową wielkość 20%.

Nie uwzględniono uwag w zakresie przesunięcia drogi 6KDD w kierunku północnym o min. 6 m, ponieważ przesunięcie drogi 6KDD wiązałoby się z jednoczesnym przesunięciem jej wlotu na skrzyżowaniu z ul. Krzelowską względem wlotu drogi 7KDD. Takie rozwiązanie miałoby znacząco negatywny wpływ na bezpieczeństwo i płynność ruchu, a zarazem zmniejszałoby funkcjonalność skrzyżowania.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmiany układu drogi 7KDD i wydzielenia większej ilości terenów mieszkaniowych, ponieważ przesunięcie drogi 7KDD wiązałoby się z jednoczesnym przesunięciem jej wlotów na skrzyżowaniu z ul. Krzelowską względem wlotu drogi 6KDD. Takie rozwiązanie miałoby znacząco negatywny wpływ na bezpieczeństwo i płynność ruchu, a zarazem zmniejszałoby funkcjonalność skrzyżowań.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmniejszenia szerokości ulic KDD, w tym 6KDD, 7KDD z 14 m na 10 m, ponieważ ustalając nowe parametry drogi przyjęto minimalną szerokość dla ulicy dojazdowej, spełniającą wymogi Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Przyjęte rozwiązania odpowiadają przepisom technicznym oraz standardom miejskim. Zarówno przepisy jak i standardy narzucają warunki projektowania, które mają wpływ na docelową szerokość pasa przyjętego pod urządzenie drogi. Wyznaczone na rysunku linie rozgraniczające drogi mają umożliwić stworzenie bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się tą ulicą (jezdnia, chodniki). Istotne jest również zabezpieczenie przestrzeni dla nadziemnych obiektów retencyjnych, odbierających wody opadowe i roztopowe z ulicy, a także dla podziemnej infrastruktury technicznej

Nie uwzględniono uwag w zakresie umożliwienia dojazdu do terenów MN od strony ulicy Marszowickiej, ponieważ podstawowym założeniem projektu planu w zakresie funkcjonowania układu drogowego jest dążenie do tego by nieruchomości obsługiwane były z dróg niższych klas. Ruch samochodowy z tych dróg wyprowadzany jest docelowo w kierunku dróg wyższych klas. Dzięki temu powstaje hierarchizacja dróg, która jest zgodna z podstawowymi zasadami urbanistyki. Ulica Marszowicka jest drogą klasy zbiorczej, poza komunikowaniem dróg przedmiotowego osiedla, prowadzi ruch ponadlokalny na kierunku Leśnica – Wilkszyn i Leśnica – Stabłowice. Wprowadzenie nadmiarowych zjazdów z nieruchomości na tę drogę, wpłynęłoby na obniżenie płynności odbywającego się w niej ruchu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmniejszenia szerokości drogi wewnętrznej z 6 m na 5 m, 4 m czy 3 m, w §5 pkt 8, ponieważ szerokość dróg wewnętrznych określona w §5 pkt 8 nie odnosi się do dojazdów, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają budynki i ich sytuowanie. Proponowana w uwadze szerokość – 3 m – nie spełnia prawnych wymogów w zakresie szerokości drogi przeciwpożarowej. Ustalona w projekcie minimalna szerokość dróg wewnętrznych oznacza jej geodezyjne wydzielenie w takich granicach i ma na celu umożliwić zapewnienie bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się drogami wewnętrznymi. Ma ona również umożliwiać usytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi zagospodarowania na terenach przyległych.

Nie uwzględniono uwag w zakresie sprzeciwu wobec wprowadzenia 30% wysokości opłaty w §15, nawiązującej do art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy wcześniej było 3% dla terenów MN i MN-U, ponieważ obecna wysokość stawki procentowej nawiązuje do Stanowiska nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, w którym Rada Miejska znosi ograniczenia stosowania opłaty planistycznej w najniższej dopuszczalnej prawem wysokości stawki procentowej i stoi na stanowisku, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winna być stosowana stawka procentowa wynikająca z możliwości faktycznych i obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie. Wzrost stawki jest następstwem aktualnej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej w kraju i w mieście oraz potrzebą zapewnienia zrównoważonego rozwoju miasta, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i kompletnego wyposażenia osiedli mieszkaniowych. Uwzględnia również duże koszty związane z przekształcaniem gruntów rolnych na cele nierolnicze w celu zrealizowania kompleksowego osiedla mieszkaniowego oraz z zapewnieniem potrzeb społecznych i publicznych o znaczeniu dla całego osiedla.

Nie uwzględniono uwag w zakresie propozycji uzupełnienia ustaleń dla systemów infrastruktury technicznej o określony czas ich realizacji oraz zapewnienie gwarancji ich realizacji, ponieważ w projekcie planu nie określa się terminu realizacji inwestycji gdyż, taka czynność przynależna jest do etapu projektowania poszczególnych zadań infrastrukturalnych. Ponadto wyznaczenie w planie terminu wykonania zadania, w przypadku zmiany tego terminu, skutkowałoby koniecznością zmiany planu i przeprowadzenia ponownej procedury planistycznej.

Nie uwzględniono uwag w zakresie wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej w granicach obiektów ochrony konserwatorskiej, tylko w pasach 8MN-U i 9MN-U, maksymalnie do numeru 61 ul. Marszowickie, ponieważ granica strefy ochrony konserwatorskiej została usytuowana zgodnie ze *Studium* ... i wynikała z wytycznych konserwatorskich oraz została uzgodniona przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie usunięcia wymogu obudowy estetycznej z §5 pkt 3, ponieważ ustalenie to dotyczy całego obszaru objętego planem, w którym są tereny 1UO, 2UO i 1US, na których istnieje możliwość wprowadzenia obudowy estetycznej.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia terenu 1E, przy ul. Marszowickiej, przeznaczonego pod transformator, ponieważ w obszarze planu dla planowanego zagospodarowania należy zapewnić miejsca pod budowę stacji transformatorowych a teren ten został wyznaczony w miejscu istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej na słupie.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie likwidacji strefy zieleni i przesunięcia linii zabudowy na terenie 17MN, ponieważ strefa zieleni została wyznaczona na całej długości działek usytuowanych po obu stronach wzdłuż ul. Małomickiej, od ul. Grębocickiej do rowu melioracyjnego (1WS) oraz od ul. Pisarzowickiej do rowu melioracyjnego (4WS). Jednocześnie strefa zieleni stanowi bufor między zabudową. W projekcie planu ważnym elementem jest zachowanie ciągłości stref zieleni tak aby ogrody sąsiadujących ze sobą działek stykały się ze sobą dla komfortu zamieszkiwania i wypoczynku oraz ochrony środowiska.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie sprzeciwu wobec uchwalenia przedmiotowego planu przed ukończeniem inwestycji mających skomunikować tę część miasta z centrum Wrocławia, ponieważ ustalenia planu nie mają wpływu na termin realizacji infrastruktury drogowej.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dodania informacji o przepisach regulujących ustalenie zmiany wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie MPZP, ponieważ ustalenia planu nie informują o przepisach, które regulują zmiany wartości nieruchomości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 określa obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dodania informacji o konkretnych przepisach, aktach prawnych, do których są odwołania w MPZP, ponieważ ustalenia planu nie informują o konkretnych przepisach, aktach prawnych, te jako przepisy odrębne obowiązują z mocy prawa i mogą ulegać zmianie.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany w §7 pkt 2 lit. f nazwy „dawna szkoła ul. Marszowicka 19” na „budynek wielorodzinny”, ponieważ nazwa tego obiektu została użyta zgodnie z wnioskiem do sporządzenia miejscowego planu otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie sprzeciwu wobec ograniczeń w §7, dla budynku czterolokalowego na terenie 10MN-U w wydzieleniu wewnętrznym (A), dotyczących montowania urządzeń technicznych na dachu i elewacji oraz nie stosowania na elewacjach innych materiałów niż oryginalne, ponieważ budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i został objęty ochroną konserwatorską. Ustalenia zawarte w §7 są zgodnie z wnioskiem do sporządzenia miejscowego planu i potwierdzone uzgodnieniem projektu planu otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie urealnienia zapisów w §51 ust. 3, zwłaszcza pkt 18 dotyczącego zieleni wysokiej, ponieważ nie ma obowiązku wprowadzenia ustaleń miejscowego planu zaraz po terminie jego obowiązywania, ustalenia te mają zastosowanie w przypadku wprowadzania zmian w zagospodarowaniu. W zakresie zieleni wysokiej, która zgodnie z projektem planu wynosi co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, w przypadku wymienionej w uwadze działki, stanowić ona będzie ok. 302 m². Przy uwzględnieniu istniejącego budynku i projektowanej zieleni wysokiej pozostanie wolna powierzchnia działki pod inne zagospodarowanie.

Nie uwzględniono uwag w zakresie usunięcia z terenu 16MN strefy zieleni oraz przeznaczenia całej działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ strefa zieleni jest elementem zabudowy mieszkaniowej i stanowi obszar ogrodu przydomowego. Na terenie 16MN, strefę zieleni wyznaczono w taki sposób, aby stanowiła kontynuację na poszczególnych

działkach i zwiększała jednorodny obszar zagospodarowania w zieleni. W projekcie planu, na terenach, w których jest to możliwe, ważnym elementem jest zachowanie ciągłości stref zieleni tak, aby ogrody sąsiadujących ze sobą działek stykały się ze sobą dla zachowania komfortu zamieszkiwania i wypoczynku, wprowadzenia ładu przestrzennego i utrzymania ochrony środowiska a ustalenie w planie obowiązku co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej tego nie gwarantuje. Jednocześnie należy nadmienić, że w obowiązujących w sąsiedztwie planach miejscowych zostały wyznaczone strefy zieleni wysokiej z zakazem zabudowy i tereny zieleni o różnym przeznaczeniu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie umożliwienia na terenie 16MN zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, ponieważ ustalenia planu kontynuują istniejący charakter zabudowy w układzie wolno stojącym, co ma również znaczenie dla utrzymania komfortu zamieszkiwania oraz ograniczenia liczby mieszkańców i zabudowy dla ochrony środowiska.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmniejszenia szerokości drogi dojazdowej 3KDD oraz nie poszerzania drogi dojazdowej 2KDD i ewentualnego wyznaczenia jej jako drogi jednokierunkowej, ponieważ ustalając nowe parametry drogi przyjęto minimalną szerokość dla ulicy dojazdowej, spełniającą wymogi Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Przyjęte rozwiązania odpowiadają przepisom technicznym oraz standardom miejskim. Zarówno przepisy jak i standardy narzucają warunki projektowania, które mają wpływ na docelową szerokość pasa przyjętego pod urządzenie drogi. Wyznaczone na rysunku linie rozgraniczające drogi mają umożliwić stworzenie bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się tą ulicą (jezdnie, chodniki). Istotne jest również zabezpieczenie przestrzeni dla nadziemnych obiektów retencyjnych odbierających wody opadowe i roztopowe z ulicy, a także dla podziemnej infrastruktury technicznej. Zapisy w zakresie drogi jednostronnej nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu a należą do organizacji ruchu drogowego. Drogi 2KDD i 3KDD pełnią ważną rolę w układzie drogowym nowego osiedla, usytuowane są w ciągu dróg łączących ulice: Wilkszyńską, Małomicką oraz Krzelowską, przy której znajduje się cmentarz z kościołem oraz zaprojektowany w projekcie planu lokalny ośrodek usługowy i teren usług oświaty.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie umożliwienia dojazdu do terenu działki nie będącej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 2KDD i 3KDD z drogi wewnętrznej, ponieważ ustalenia zawarte w §31 ust. 4 nie uniemożliwiają dostępu do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną. Określają jedynie z jakich terenów ma odbywać się dojazd do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających terenu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie wyznaczenia na terenach: usług edukacji 2UO oraz usług sportu i rekreacji 1US miejsc postojowych w ilości zapewniającej bezpieczeństwo ruchu drogowego na drodze Dłużyckiej oraz drogach sąsiednich, ponieważ ustalenia planu dopuszczają na przedmiotowych terenach obiekty do parkowania. Ponadto określone zostały minimalne wymagane ilości stanowisk postojowych dla poszczególnych przeznaczeń terenu. Wyznaczenie stanowisk postojowych w terenie będzie więc elementem planowania zagospodarowania terenu w oparciu o wskaźniki i zasady ustalone w planie. Dodatkowo dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu w tym rejonie wyznaczono drogę dojazdową 5KDD do obsługi terenów 2UO i 1US.

Nie uwzględniono uwag dla terenu 3U w zakresie:

- 1) ustalenia strefy sanitarnej w odległości 35 m od cmentarza, ponieważ obowiązujące przepisy nie określają odległości 35 m od cmentarza. Wyznaczone w projekcie planu granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza (50 m i 150 m) są oznaczeniami graficznymi informacyjnymi, ponieważ przepisy odrębne, jakim jest Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych czy Rozporządzenie w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, obowiązują z mocy prawa;
- 2) usunięcia nawierzchni do specjalnego opracowania i wprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulic Krzelowskiej i Grębocickiej jako kontynuacji wyznaczonych w projekcie planu linii zabudowy oraz przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę terenu 5Z dokładnie według opisu zamieszczonego w uwadze, ponieważ nawierzchnia do specjalnego opracowania i linie zabudowy na terenie 3U stanowią fragment większego rozwiązania urbanistycznego w zakresie utworzenia lokalnego centrum handlowo-usługowego w rejonie

- terenów 2U, 3U, 4U i 5U. Linie zabudowy na terenie 3U zostały cofnięte z uwagi na główne wejście do kościoła, który w tym rejonie jest dominantą budowlaną a razem z cmentarzem stanowi znaczące miejsce funkcjonalne;
- 3) dopuszczenia dodatkowych przeznaczeń: opieki nad dzieckiem i edukacji, ponieważ teren 3U stanowi fragment lokalnego ośrodka, w którym ograniczono liczbę przeznaczeń aby mogły rozwijać się funkcje handlowo-usługowe;
 - 4) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej z 35% do 40%, ponieważ w planie dla terenów usługowych 1U, 2U, 3U i 4U przyjęto wielkość 30-35%, wskazane jest żeby zachować porównywalne wielkości z powierzchnią zabudowy ustaloną dla zabudowy mieszkaniowej MN, która wynosi 20%, i dla mieszkaniowo-usługowej, która wynosi 30%;
 - 5) dopuszczenia dachów płaskich, ponieważ dla wszystkich terenów: usługowych U, mieszkaniowo-usługowych MN-U i mieszkaniowych MN wprowadzono jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, nie większy niż 45° i nie mniejszy niż 30°, dla zachowania istniejącej formy zadarszenia i jej kontynuacji w obszarze planu z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego dawnej wsi Marszowice;
 - 6) zmniejszenia wskaźnika stanowisk postojowych dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B, biur, poradni medycznych i pracowni medycznych, ponieważ znajdujące się w obszarze planu tereny usługowe położone są przy drogach przejmujących ruch z dróg znajdujących się wewnątrz osiedla jak i prowadzących ruch z sąsiednich osiedli. Ustalenia planu umożliwiają realizację usług, których oddziaływanie – obszar z którego pozyskiwani będą użytkownicy tych terenów – ma charakter ponadlokalny. Z tych względów należy założyć, że konieczne będzie zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisk postojowych co najmniej w ilości przyjętej w projekcie planu.

Nie uwzględniono uwagi dla działki nr 9/3, AM14, obręb Marszowice w zakresie:

- 1) wyznaczenia jednolitej ciągłej linii zabudowy wzdłuż drogi 4KDW, ponieważ w projekcie planu, w zakresie rodzaju linii zabudowy nie ma symbolu graficznego „jednolita ciągła linia zabudowy”;
- 2) nie dzielenia przedmiotowej działki na różne funkcje i włączenia części południowej działki do terenu 4MN-U, ponieważ włączenie części południowej działki do terenu 4MN-U znacznie powiększy głębokość terenu 4MN-U w stosunku do pozostałych terenów MN-U usytuowanych wzdłuż ul. Wilkszyńskiej i umożliwi lokalizowanie tylko usług. Południowa część działki 9/3 pod względem funkcjonalnym stanowi kontynuację terenu 4MN. Przynależność do terenu MN nie wyklucza możliwości lokalizowania na nim usług, zgodnie z ustaleniami projektu planu w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi towarzyszące;
- 3) wprowadzenia na terenie 4MN-U dodatkowych funkcji: ogrodnictwa, ośrodka terapeutycznego i związanych z nim zajęć, agroturystyki – np. alpaki, rodzinnego domu dziecka, ponieważ w całym obszarze nie planuje się między innymi usług związanych z ogrodnictwem, hodowlą i agroturystyką, które są formą usług charakterystycznych dla terenów poza miastem. Celem planu jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o charakterze jednorodzinnym, w ramach którego część działek musi być przeznaczona na zielen, ale w formie ogrodów przydomowych. Ustalenie funkcji rodzinnego domu dziecka ze względu na swój przedmiot, nie jest materią planu. Natomiast w ramach usług na terenach MN jest możliwość wprowadzenia różnorodnych przeznaczeń, rozumiane zgodnie z §4 ust. 1 projektu planu, w tym usług drobnych, poradni i pracowni medycznych, obiektu opieki nad dzieckiem, przedszkola, obiektu kształcenia dodatkowego, biur, pracowni artystycznych, zakładu leczniczego dla zwierząt.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmiany funkcji na całej działce nr 25, AM16, obręb Marszowice, będącą własnością Gminy Wrocław, na teren zieleni parkowej ZP, ponieważ część tej działki musi być przeznaczona na poszerzenie ul. Białkowskiej i ul. Pisarzowickiej oraz usytuowanie stacji transformatorowej na wyznaczonym terenie 3E.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany szerokości dróg 1KDD (ul. Białkowskiej) i 4KDD (ul. Pisarzowickiej), ponieważ ustalając nowe parametry dróg przyjęto minimalną szerokość dla ulicy dojazdowej, spełniającą wymogi Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Przyjęte rozwiązania odpowiadają przepisom technicznym oraz standardom miejskim. Zarówno przepisy jak i standardy narzucają warunki projektowania, które mają wpływ na

docelową szerokość pasa przyjętego pod urządzenie drogi. Wyznaczone na rysunku linie rozgraniczające dróg mają umożliwić stworzenie bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się tymi ulicami (jezdnie, chodniki). Istotne jest również zabezpieczenie przestrzeni dla nadziemnych obiektów retencyjnych, odbierających wody opadowe i roztopowe z ulicy, a także dla podziemnej infrastruktury technicznej. Ulice Białkowska (1KDD) i Pisarzowicka (4KDD) pełnią ważną rolę w układzie drogowym nowego osiedla, usytuowane są w ciągu dróg łączących ulice: Wilkszyńską, Małomicką oraz Krzelowską przy której znajduje się cmentarz z kościołem oraz zaprojektowany w projekcie planu lokalny ośrodek usługowy i teren usług oświaty. Dodatkowo przy ul. Dłużyckiej zaprojektowano teren usług oświaty oraz teren usług sportu i rekreacji.

Nie uwzględniono uwag w zakresie:

- 1) przedstawionych treści informacyjnych odnośnie zagospodarowania wód powierzchniowych i retencji wód opadowych;
- 2) nie wskazania na realizację żadnych działań o charakterze małej retencji wody na obszarze planu;
- 3) nie zawarcia w ogóle zapisów dotyczących ochrony funkcji środowiskowych gleb;
- 4) nie zawarcia w ogóle zapisów dotyczących ochrony korytarzy migracyjnych zwierząt, ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych;
- 5) nie zawarcia żadnych ustaleń dotyczących ochrony zwierząt;
- 6) utrzymania zalesienia na działce nr 25, AM16, będącej własnością Gminy Miejskiej Wrocław i przekazania nieruchomości w trwały zarząd ZZM;
- 7) propozycji zmiany projektu planu w sąsiedztwie rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem 1WS, pomiędzy ul. Krzelowską i ul. Małomicką:
 - a) odsunięcia strefy zabudowy od cieku Łękawica na północ o 100 m kosztem zabudowy, oznaczonej jako: 1UO, 4MN, 5MN i utworzenia zieleni leśnej (ZL),
 - b) odsunięcia strefy zabudowy od cieku Łękawica na południe o 15m kosztem zabudowy, oznaczonej jako: 26MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN za wyjątkiem istniejącej już zabudowy i utworzenia zieleni leśnej (ZL),
 - c) przeniesienia ciągu pieszo-rowerowego 1KDPR na północ od wskazanej strefy zieleni leśnej (ZL),
 - d) pozostawienia cieku Łękawice i rowu melioracyjnego bez zabudowy obiektem 1KDPL,
 - e) wprowadzenia zakazu grodzenia strefy zieleni leśnej, przekształcania środowiska obszaru zielonego i ochrony wskazanych zadrzewień,
 - f) wprowadzenia zakazu sztucznego oświetlenia w strefie zieleni leśnej;
- 8) propozycji zmiany projektu planu w sąsiedztwie rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem 4WS, pomiędzy ul. Małomicką i ul. Wilkszyńską:
 - a) odsunięcia strefy zabudowy od cieku Łękawica na południe o 100 m kosztem zabudowy, oznaczonej jako: 13MN, 14MN, 15MN i utworzenia strefy zieleni leśnej (ZL),
 - b) zaplanowania budowy przejścia dolnego średniego dla zwierząt wzdłuż Łękawicy pod ul. Wilkszyńską, aby umożliwić migrację zwierząt;
- 9) przedstawionej oceny rozwiązań i sposobu opracowania „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Krzelowskiej we Wrocławiu”;
- 10) propozycji zmiany projektu planu w jego części centralno-zachodniej, na wschód od ul. Krzelowskiej, polegającej na zakazie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 2U, 4U, 5U, 26MN, 9MN, 10MN, a także na części obszaru 16MN i uchwalenie na tych obszarach terenu zieleni leśnej lub upraw z zakazem grodzenia, który umożliwi swobodną migrację i bytowanie zwierząt;
- 11) propozycji zmiany projektu planu na południe od cieku wodnego, oznaczonego symbolami 5WS i 6WS, polegającej na całkowitym zakazie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 22MN, 23MN, 24MN, 25MN i odstąpieniu od znacznej przebudowy ul. Krzelowskiej oraz ustanowieniu na tych obszarach strefy zieleni leśnej w płatach istniejących zadrzewień i pozostawieniu upraw łąkowych na większości powierzchni, z jednoczesnym odstąpieniem od przebudowy fragmentu ul. Małomickiej kosztem obecnego cieku (2KDL);
- 12) przeprowadzenia przez Urząd Miasta Wrocławia pełnej inwentaryzacji przyrodniczej na potrzeby projektu planu, na obszarze objętym całym planem zagospodarowania – inwentaryzacji roślin i zwierząt pod kątem obecności gatunków chronionych oraz zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych i zminimalizowania negatywnych skumulowanych efektów połączenia kilku osiedli w dużą, niszczycielską dla środowiska całość;

13) nie projektowania osiedla mieszkaniowego i nie wprowadzania zabudowy na przedmiotowym terenie na rzecz zachowania terenów otwartych i realizacji rozwiązań proklimatycznych, proekologicznych i przyjaznych mieszkańcom Wrocławia,

ponieważ projekt planu miejscowego opracowywany jest zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium...*, w którym teren ten przeznaczony jest pod rozwój mieszkalnictwa jako osiedle jednorodzinne. W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują już plany miejscowe z przeznaczeniem pod zamieszkiwanie. Sporządzany plan jest ich kontynuacją, stanowi dopełnienie całej jednostki urbanistycznej, określa wzajemne powiązania i relacje przestrzenne z bliższym i dalszym otoczeniem. Przystąpienie do sporządzenia planu jest wynikiem złożonych do Urzędu Miasta wniosków o decyzje o ustalenie warunków zabudowy dla obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i część tej zabudowy jest już realizowana. Celem planu jest przygotowanie tego obszaru pod inwestycje z dużym udziałem terenu biologicznie czynnego, w tym nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych i wód powierzchniowych. Wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Wyznaczono tereny zieleni, strefy zieleni, szpalery drzew i wody powierzchniowe. Na terenach mieszkaniowych: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%, zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny. Zaprojektowano kompleksowe osiedle mieszkaniowe wraz niezbędnymi dla jego funkcjonowania usługami publicznymi i komercyjnymi, terenami zieleni, rekreacji i wypoczynku, które jest przyjazne mieszkańcom. Plan w jego granicach przygotowuje obszar pod rozwój nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla, w tym również pod nowe inwestycje w związku z dużym zainteresowaniem właścicieli działek na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenach, które wcześniej były użytkowane rolniczo. Zmiana przeznaczenia terenu wymaga zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, w szczególności w rejonie ul. Krzelowskiej i ul. Małomickiej oraz dróg łączących ulice: Krzelowską, Małomicką i Wilkowską. W ramach wyznaczonych ulic, w zależności od lokalizacji, planuje się jezdnie, chodniki i trasy dla rowerowych oraz dodatkowo szpalery drzew, zieleni, w tym zieleni spełniająca warunki retencji. Wyznaczone tereny dróg nie uwzględniają przepustów i przejść pod nimi gdyż z uwagi na swój przedmiot nie są materiałem planu.

Plan uwzględnia wprowadzenie nowej zabudowy z dużym udziałem terenu biologicznie czynnego, w tym nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych i wód powierzchniowych.

Na działce nr 25, AM16, będącej własnością Gminy Wrocław, nie utrzymuje się zalesienia gdyż działka ta stanowi użytek rolny. Przeznaczenie tej działki na zieleń było przedmiotem innych uwag, które w tym zakresie na części działki zostały uwzględnione. Natomiast przekazanie nieruchomości w trwały zarząd ZZM nie może zostać ustalone, gdyż z uwagi na swój przedmiot nie jest materiałem planu.

Projekt planu zachowuje znaczną część obszaru jako tereny wolne od zabudowy, z przeznaczeniem na tereny zieleni Z i ZP, które będą tworzyć powierzchnię chłonną, mogącą gromadzić wody opadowe. Oprócz tego zachowuje się wody powierzchniowe, które są odbiornikami wód opadowych.

Na poszczególnych terenach ustala się maksymalne wskaźniki zabudowy i zakłada się pozostawienie części terenów jako powierzchnie biologicznie czynne, wyznacza się także strefy zieleni, co zapewnia możliwości retencyjne na poszczególnych terenach.

Wprowadza się również ustalenia z zakresu możliwości zagospodarowania wód opadowych na poszczególnych działkach, w tym na terenach przeznaczonych pod drogi.

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.

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.

Realizując postulat *Studium...*, którego intencją jest przeznaczenie terenów osiedla Marszowice pod zabudowę mieszkaniową, docelowo na wskazanych terenach nie przewiduje się prowadzenia produkcji rolniczej, czego wyrazem są liczne wnioski właścicieli wyrażających chęć wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej. Część gleb na terenie planu może zostać zachowana (tereny Z i ZP, strefy zieleni), dzięki czemu gleby te w dalszym ciągu będą mogły pełnić swoje funkcje środowiskowe.

Teren planu miejscowego położony jest poza większymi korytarzami ekologicznymi wpływającymi na utrzymanie zróżnicowania biologicznego miasta i gmin sąsiednich. Ustalenia planu nie będą ingerować w przyległą dolinę rz. Bystrzyca oraz Las Mokrzański, które tworzą większe korytarze umożliwiające migrację gatunkową i są położone poza obszarem planu.

Na terenie planu utrzymuje się przebieg wód powierzchniowych, a także część terenów zieleni, które w pewnym stopniu umożliwiają przemieszczanie się części gatunków. Posiadają one połączenie z przyległą doliną Bystrzycy. Należy zauważyć, że część terenu projektu planu jest już zurbanizowana, co utrudnia migrację, są to tereny komunikacji, zabudowa kubaturowa, ogrodzenia posesji, hałas itp. Podobna sytuacja ma także miejsce w otoczeniu terenu objętego planem.

W ustaleniach planu nie ma obowiązku określania tematyki związanej z korytarzami migracyjnymi lub ochroną bioróżnorodności.

Zgodnie z dostępnymi opracowaniami charakteryzującymi szatę roślinną i zwierzęcą Wrocławia nie zidentyfikowano na terenie planu stanowisk chronionych gatunków zwierząt. Również organ ochrony środowiska (RDOŚ) nie zwrócił uwagi na występowanie chronionych gatunków zwierząt i nie wniósł w tym zakresie uwag do projektu planu miejscowego. Z tego powodu nie sformułowano szczególnych zapisów dotyczących ochrony zwierząt.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykonana została zgodnie z zakresem merytorycznym ustalonym w art. 51 ustawy 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. Zakres prognozy został ustalony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Inspektorem Sanitarnym. Wykonanie prognozy dostosowane było do aktualnego stanu wiedzy oraz w przeświadczeniu zachowania obiektywizmu przy analizie potencjalnych oddziaływań będących skutkiem realizacji postanowień projektu planu miejscowego. Wymienione organy w toku opiniowania nie zgłosiły uwag do zawartości prognozy oddziaływania na środowisko uznając tym samym, że została wykonana poprawnie.

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Zgodnie z przepisami prawnymi nie ma obowiązku wykonywania inwentaryzacji przyrodniczej do każdego planu miejscowego. O sporządzenie inwentaryzacji nie wnioskowały również instytucje (w tym RDOŚ), które opiniowały i uzgadniały projekt planu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie braku zgody na projekt, który nie uwzględnia przebudowy węzła komunikacyjnego łączącego osiedle Marszowice oraz mieszkańców Wilkszyzna i Pisarzowic z centrum Wrocławia, ponieważ ustalenia planu mogą odnosić się wyłącznie do obszaru, dla którego jest on sporządzany. Ustalenia nie mogą odnosić się do obszarów, które nie znajdują się w jego granicach. Zgodnie z obowiązującym prawem plan miejscowy nie ma prerogatyw do narzucania obowiązku realizacji inwestycji, np. w postaci terminu, harmonogramu, itp., określa on jedynie przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy. W przedmiotowym planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z projektu sporządzonego dla zadania „Rozbudowa ul. Wilkszyńskiej we Wrocławiu”.

Nie uwzględniono uwag w zakresie braku zgody na zabieranie mieszkańcom działek pod budowę nowych dróg na planowanym osiedlu, ponieważ ustalenia projektu planu umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy, co bezpośrednio związane jest z koniecznością zapewnienia nieruchomościom dostępu do dróg o prawidłowych parametrach. Układ komunikacyjny zaplanowany w sposób odpowiadający proponowanym zmianom w zagospodarowaniu terenów przyległych powinien gwarantować zabezpieczenie przestrzeni dla wszystkich użytkowników tych dróg, a więc nie tylko kierowców samochodów, ale również pieszych czy rowerzystów. Dodatkowo droga oprócz jezdni czy chodnika powinna umożliwiać wprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej (jak choćby oświetlenia) czy odwodnienia, które zgodnie ze Standardami planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętymi Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. powinno być odwodnieniem powierzchniowym a więc umożliwiającym maksymalne retencjonowanie wody opadowej na miejscu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie:

- 1) propozycji informowania przez Prezydenta Wrocławia z własnej inicjatywy uczestników konsultacji społecznych o okolicznościach istotnych dla przyjętych rozwiązań planistycznych w sporządzanym planie, wychodzące poza minimalne wymogi prawa powszechnego;
- 2) niewłaściwego rozdzielenia zabudową jednorodzinną (26MN) terenów użyteczności publicznej (1UO, 1U, 5U) i placów miejskich (1KDPL, 2KDPL);

- 3) niewłaściwego usytuowania zabudowy edukacyjnej i sportowej (1US, 2UO) pomiędzy flankującymi długimi ciągami domów jednorodzinnych;
- 4) dodania ustalenia w postaci dopuszczenia nawierzchni o mocno różnych rzędnych terenu w pasie granicznym działek budowlanych oraz inwestycji publicznych i niepublicznych;
- 5) dodania ustalenia z wyłącznie dopuszczalną gamą kolorystyczną elewacji i dachów, z ewentualnym pogrupowaniem według terenów planistycznych lub w inny sposób;
- 6) dodania zakazu lub ograniczenia zasięgu dla dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie w strefach zieleni, w szpalerach drzew, między liniami zabudowy, na terenie 15MN i 9MN od ciągów KDPR;
- 7) wprowadzenia dominanty przyrodniczej na terenach 2KDPL – w strefie zieleni lub w szpalerze drzew w tej strefie, 1UO – w szpalerze drzew w świetle terenu 12KDPR, 6MN lub 1U – w szpalerze drzew w świetle terenu 3KDPR, 7Z – wzdłuż korytarza [cpr] oraz wzdłuż terenu 5KDPR;
- 8) wprowadzenia na terenach KDW z nieprzelotowymi drogami, przestrzeni współdzielonych i wyznaczenia na rysunku miejsc sadzenia drzew punktowo lub w formie szpalerów drzew lub opisowo w tekście;
- 9) ustalenia dla strefy zieleni szerokości nie mniejszej niż 3 m lub innego ustalenia, które uchroni zielen przed fragmentyzacją;
- 10) stwierdzenia nieprawidłowości zastosowania symbolu MN-U przy dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej;
- 11) ustalenia dla szpalerów drzew maksymalnej odległości między pniami oraz dopuszczenia wyłącznie rodzimych gatunków i rodzajów, a także wyznaczenia dopuszczalnego przebiegu infrastruktury podziemnej w sposób nie kolidujący z tymi drzewami;
- 12) skrócenia dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW od strony terenu 1KDPR o 5-8 m oraz ich połączenia;
- 13) na terenie 4MN na styku z terenem 1KDPR:
 - a) ustalenia w całym budynku lub na pierwszej kondygnacji nadziemnej wyłącznie usług towarzyszących,
 - b) wycofania linii zabudowy od terenu 1KDPR i na odzyskanej powierzchni wyznaczenia podwójnego szpaleru drzew albo zgrupowania drzew i krzewów;
- 14) wyznaczenia szpaleru drzew wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu 1KDPR (od 5MN do 3KDW);
- 15) skrócenia o 5-8 m terenów: 7KDW, 8KDW, 9KDW i 12KDW od strony terenu 1WS;
- 16) połączenia niepublicznym ciągiem pieszym terenów 4KDW i 5KDW na wysokości szpaleru drzew;
- 17) wykluczenia tarasów, przedogródków itp. realizacji z bezpośrednim dojściem pieszym z lokali na pierwszej kondygnacji nadziemnej, w przypadku zabudowy położonej blisko dróg publicznych o intensywnym ruchu pieszym lub kołowym;
- 18) wprowadzenia drzew lub innej zieleni pomiędzy tereny 2WS i 3WS a zabudowę jednorodziną;
- 19) wprowadzenia proponowanych ustaleń dla wolnostojących stacji transformatorowych określających zasady ich lokalizacji oraz relacje z zielenią;
- 20) wprowadzenia ustaleń w §5 pkt 9 dla niewyznaczonych stacji transformatorowych i wolnostojącej naziemnej infrastruktury technicznej określających zasady ich lokalizacji oraz relacje z zielenią;
- 21) wyznaczenia korytarzy wyłącznie dopuszczalnego przebiegu sieci podziemnych, z wyjątkiem przyłączy;
- 22) dodania ustalenia dla symbolu „szpaler drzew” na rysunku określającego gatunki, rodzaje i wysokość drzew oraz odległości między pniami drzew;
- 23) rozważenia wytrasowania zbiegu ulic 3KDD i 4KDD w sposób eliminujący uskoki;
- 24) dodania ustaleń dla terenu 1UO polegającego na wskazaniu drugiego szpaleru drzew od terenu 7MN i 8MN, zapewnieniu zieleni średniej na co najmniej 20% strefy zieleni oraz wyeliminowaniu możliwości powstania monotonnej elewacji od terenów: 7MN, 8MN i 1WS;
- 25) nie dopuszczenia na terenie 1KDPL parkingów terenowych otwartych w świetle terenów: 1KDPR i 1WS;
- 26) nie dopuszczenia na terenie 26MN obiektów do parkowania pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i granicami z terenami: 1KDPL i 2KDD;
- 27) wprowadzenia proponowanych ustaleń dla terenów: 2U, 3U, 4U, 5U i 2KDPL, określających zasady kształtowania przeznaczeń, zabudowy i zagospodarowania terenów w opisanych możliwych wariantach oraz lokalizowania stanowisk postojowych;

- 28) objęcia części działek gruntu obszarem scaleń i podziałów nieruchomości w trybie art. 102 ust 1 i 2 ustawy gospodarce nieruchomościami: w wariantcie I – z działkami nr 12, 13, 14, 15/1, 15/2 i 16 lub w wariantcie II – z działkami nr 12, 13, 14, 15/1, 15/2, 16 oraz z działkami nr 11/1, 11/2 i 10;
- 29) nie dopuszczenia frontu zabudowy na terenie 9MN od strony terenu 2KDD z powodu bliskości zabudowy usługowej na terenie 4U;
- 30) poddania analizie wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej z polami zabudowy o szerokości większej niż 20-23 m dla sprawdzenia możliwości lokalizacji dwóch rzędów domów i ewentualnie wprowadzenia zakazu dróg wewnętrznych w strefie zieleni;
- 31) ograniczenia zasięgu wschodniej kładki na terenie 1WS jedynie do terenów: 7KDPR i 5KDW;
- 32) wprowadzenia proponowanego przebiegu terenu KDPR w następujący sposób: na działce nr 6/4, łącząc ul. Małomicką z terenem 1ZP albo na działce nr 6/3, łącząc ul. Małomicką z terenem 2UO;
- 33) wprowadzenia proponowanych ustaleń dla terenów: 1US i 2UO, określających:
 - a) zasady lokalizacji zabudowy w stosunku do zabudowy mieszkaniowej oraz podwójnych szpalerów drzew od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zasady realizacji stanowisk postojowych oraz ich wyposażenia w drzewa,
 - c) regulacje dotyczące określonych przeznaczeń terenów oraz dodania gastronomi i drobnej produkcji;
- 34) wprowadzenia proponowanych ustaleń dla terenów: 22MN, 23MN, 24MN i 25MN oraz dla terenów sąsiednich, określających zasady kształtowania przeznaczeń, zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z powiązaniami komunikacyjnymi, zasadami udziału i kształtowania zieleni, a także stanowisk parkingowych;
- 35) odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 8MN-U od terenu 1Z;
- 36) wyznaczenia dojścia pieszego od terenu 2ZP do ulicy Marszowskiej i rozważenia wyznaczenia dojścia pieszego do ul. Małomickiej;
- 37) wyznaczenia szpalerów drzew pomiędzy terenami: 2WS i 8WS a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na terenach: 18MN i 10MN-U, z ewentualnym przesunięciem linii zabudowy;
- 38) połączenia ciągiem pieszo-rowerowym terenu 4KDD z terenem 1KDZ przez tereny: 2ZP i 10MN-U, strefę zieleni na terenie 7MN-U albo wzdłuż granicy terenów: 7MN-U i 11MN-U;
- 39) zwiększenia powierzchni zieleni wysokiej do 30% na terenie 4Z, w pasie 20 m, wzdłuż terenów: 5WS i 7Z;
- 40) wprowadzenia proponowanych ustaleń dla terenu 5Z, określających zasady kształtowania przeznaczeń, zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zieleni i powiązań komunikacyjnych;
- 41) oznaczenia sieci napowietrznych jako tymczasowe zagospodarowanie z terminem do 31.12.2039 r.;
- 42) nie dopuszczenia naprawy pojazdów i usług 1 przy granicy z domami jednorodzinnymi jako uciążliwych dla mieszkańców,

ponieważ zaprojektowano kompletne osiedle mieszkaniowe wraz niezbędnymi dla jego funkcjonowania usługami publicznymi i komercyjnymi, terenami zieleni, rekreacji i wypoczynku oraz niezbędną obsługą komunikacyjną.

Dla dopełnienia osiedla wprowadzono również odpowiednią ilość elementów uzupełniających: ciągów pieszo-rowerowych, stref zieleni, szpalerów drzew. Jednocześnie nie znajduje się uzasadnienia dla wprowadzenia dodatkowych ustaleń, między innymi w zakresie: nawierzchni o mocno różnych rzędnych terenu, kolorystyki i kształtowania elewacji oraz dachów, wykluczenia niektórych elementów budynku, dominanty przyrodniczej, minimalnej szerokości strefy zieleni, maksymalnej odległości między pniami drzew, wyznaczenia granicy obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Przystąpienie do sporządzenia planu jest wynikiem między innymi złożonych do Urzędu Miasta wniosków o decyzje o ustalenie warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i część tej zabudowy jest już realizowana. Przyjmując rozwiązania brano pod uwagę między innymi: podziały geodezyjne, strukturę własności, istniejące zagospodarowanie, lokalizację, sąsiedztwo, wydane decyzje o warunkach zabudowy, które nie kolidowały z głównymi celami planu.

W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują już plany miejscowe z przeznaczeniem pod zamieszkiwanie. Sporządzany plan usytuowany w centralnej ich części, stanowi dopełnienie całej jednostki urbanistycznej, jest ich kontynuacją, określa wzajemne powiązania i relacje przestrzenne z bliższym i dalszym otoczeniem. Wyznaczenie poszczególnych terenów, w tym 26MN, 1UO, 2UO, 1US, 1U-6U, wynikało m. in. z wyżej wymienionych uwarunkowań. Pozostawiono symbol MN-U ponieważ na terenach tych nie wprowadza się nowej zabudowy wielorodzinnej a jedynie dopuszcza już istniejącą.

W odniesieniu do stref zieleni ustalenia planu określają wielkość powierzchni jaka musi zostać zazieleniona. Ograniczają zatem powierzchnię na jakiej mogą powstawać drogi wewnętrzne. Plan dopuszcza przerywanie szpalerów jedynie w miejscach dojazdów do terenów i na skrzyżowaniach dróg. Ustalenia te wpływają na możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych m. in. na terenie 9MN wzdłuż 10KDPR, o którym mowa w uwadze. Dominujący w obszarze kształt działek – wąskie i długie, sprawia, że zakaz realizacji dróg wewnętrznych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą uniemożliwiłby zabudowę wielu z nich. Nie ma zasadności dla ograniczenia realizacji dróg wewnętrznych na terenie 15MN. Obsługa tego terenu odbywać się będzie z drogi 1KDD oraz ul. Wilkszyńskiej, a drogi wewnętrzne mogą ułatwić zagospodarowanie i obsługę „zapleczy” nieruchomości w jego granicach. Część środkowa i północna terenu 15MN od strony terenu 2KDPR, obsługiwana będzie od ul. Wilkszyńskiej i wskazane jest umożliwienie przeprowadzenia drogi wewnętrznej przez strefę zieleni.

Zdecydowana większość terenów dróg wewnętrznych jest własnością osób fizycznych. Ustalenia projektu planu sprawiają, że sposób zagospodarowania tych dróg należeć będzie do ich właścicieli, którzy będą mogli dostosować wyposażenie drogi indywidualnie, w zależności od występującej na danej drodze intensywności ruchu i potrzeb mieszkańców.

Przebieg dróg 4KDW i 5KDW ma zapewnić mieszkańcom przyległych do nich nieruchomości bezpośredni dostęp do terenu 1KDPR, a tym samym skracać czas dojścia i dojazdu rowerem do terenów oświaty i usługowych.

Przebieg dróg wewnętrznych, w tym 7KDW, 8KDW, 9KDW, 12KDW, ma umożliwić stworzenie połączeń pieszych z sąsiednimi ciągami pieszo-rowerowymi. Drogi te umożliwiają również dojazd w celu obsługi rowów melioracyjnych.

Wyznaczanie niepublicznego ciągu pieszego nie zagwarantuje możliwości przechodzenia przez niego właścicielom terenów 4KDW i 5KDW. W projekcie, w odległości około 100 i 145 m od zaproponowanego miejsca ciągu pieszego znajdują się ogólnodostępne tereny łączące ruch pieszy pomiędzy przedmiotowymi drogami wewnętrznymi.

Zaproponowana zmiana położenia wlotów dróg 3KDD i 4KDD skutkowałaby koniecznością przejęcia i rozbiórki prywatnego budynku mieszkalnego lub wycinką wielu drzew i przeniesienia słupa linii elektroenergetycznej znajdujących się we wschodniej części terenu 5Z.

Teren 1KDPL ustalono jako obszar celu publicznego. Sposób urządzenia tego terenu i rozlokowania obiektów ustalony zostanie na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu. Plan wprowadza możliwość realizacji parkingów jedynie w formie parkingów terenowych otwartych oraz parkingów dla rowerów. Powierzchnia parkingów terenowych dla samochodów nie może zaś przekraczać 20% powierzchni nawierzchni do specjalnego opracowania. Nie ma przesłanek by ustanawiać w planie zakaz organizowania miejsc postojowych na całości tego publicznego placu. Możliwość całkowitego ograniczenia parkowania będzie natomiast istniała poprzez wprowadzenie odpowiedniej organizacji ruchu, gdy np. będzie już dokładnie znany rodzaj i skala działalności usług na przyległych terenach.

Wzdłuż linii rozgraniczającej teren 26MN wytyczono obowiązkowe szpalery drzew. Przerwanie szpalerów możliwe jest jedynie na zjazdach i w miejscach skrzyżowań dróg. Z uwagi na parametry działek dodatkowe ograniczanie możliwości zagospodarowania nie jest zasadne.

Ustalenia planu na terenie 2KDPR mają na celu wskazać miejsce realizacji obiektu w formie ciągu pieszo-rowerowego. Jest on oddalony od projektowanej zabudowy, a zaprojektowana pomiędzy nimi przestrzeń w formie posadzki do specjalnego opracowania sprawia, że ruch na ciągu pieszo-rowerowym nie będzie kolidował z ruchem pieszych zmierzających do obiektów usługowych.

Na terenie 5U nie ma konieczności wyznaczania dodatkowych połączeń pieszych, ponieważ nie jest znana ostateczna funkcja budynków. Ze względu na wymiary terenu narzucenie realizacji ciągu pieszego w tym wypadku mogłoby wydatnie ograniczyć możliwość jego zagospodarowania.

Obecna szerokość wydzielienia wewnętrznego na terenie 1WS nie obliuguje do realizacji kładki na całej jego powierzchni. Daje jednocześnie możliwość wyboru najbardziej odpowiedniej lokalizacji dla tego obiektu, która uwzględni np. przyszłe zagospodarowanie terenu 1ZP.

Projekt przewiduje połączenie ul. Małomickiej z terenem 1ZP – poprzez teren 1KDPR. Nie ma uzasadnienia do dublowania połączeń na tak krótkim odcinku. Połączenie ul. Małomickiej z terenem 2UO przez dz. 6/3, AM17 jest nieekonomiczne i nie spełni istotnej roli komunikacyjnej - w bliskiej odległości znajdują się dwie alternatywne trasy – przez teren 2KDD oraz 1KDPR i 7KDPR.

Z uwagi na istniejące na terenie 10MN-U zjazdy i zagospodarowanie nieruchomości możliwość wydzielienia terenu ciągu pieszego w kierunku ul. Marszowickiej jest bardzo ograniczona i skutkowałaby powstaniem konfliktów przestrzennych. Teren 2ZP jest silnie zadrzewiony.

Wprowadzenie ustaleniami planu ciągu pieszego od zewnątrz tego terenu, i jego powiązanie z wnętrzem terenu, z dużym prawdopodobieństwem skutkowałoby wycinką dużej ilości drzew w jego granicach. Ulica Małomicka z uwagi na brak chodników, gęsty szpaler drzew i szerokość nasypu, na którym się znajduje, nie zapewnia w obszarze korony nasypu optymalnego bezpieczeństwa potencjalnym pieszym. Ustalenia planu zakładają realizację ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż tej ulicy – po zachodniej stronie nasypu. Wprowadzenie chodników lub przejść dla pieszych, które wyprowadzałyby ruch w kierunku terenu 2ZP, wiązałoby się z koniecznością wycinki drzew w tej ulicy. Dystans dzielący ul. Marszowicką i ul. Pisarzowicką, która zapewnia dojście do terenu 2ZP, wynosi zaledwie około 175 m, co dodatkowo podważa zasadność wytyczania dodatkowego, publicznego połączenia pieszego. Zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków południowe ogrodzenie – wzdłuż ul. Marszowickiej, willa oraz ogród na terenie 7MN-U, objęte zostało ochroną konserwatorską z mocy planu. Nie ma zatem możliwości prowadzenia ciągu pieszego przez ten teren.

Z uwagi na istniejące na terenie 10MN-U zjazdy oraz zagospodarowanie i terenów 10MN-U i 11MN-U możliwość wydzielenia terenu ciągu pieszego w kierunku ul. Marszowickiej jest bardzo ograniczona i skutkowałaby powstaniem konfliktów przestrzennych.

Sugerowane połączenie pieszé skróciłoby dojście do przystanku o zaledwie ok. 100 – 160 m. Ponadto teren 2ZP jest silnie zadrzewiony, wprowadzenie ustaleniami planu ciągu pieszego od zewnątrz i jego powiązanie z tym terenem, z dużym prawdopodobieństwem skutkowałoby koniecznością wycinki znacznej ilości drzew w jego granicach.

Na terenie 5Z dopuszcza się ciągi pieszé oraz pieszo-rowerowe. Połączenie pomiędzy ul. Krzelowską a ul. Małomicką zapewnia znajdująca się w bliskim sąsiedztwie ul. Grębocicka.

W projekcie planu nie określa się terminu realizacji inwestycji, gdyż taka czynność przynależna jest do etapu projektowania poszczególnych zadań infrastrukturalnych. Ponadto wyznaczenie w planie terminu wykonania zadania i w przypadku zmiany tego terminu, skutkowałoby koniecznością zmiany planu i przeprowadzenia ponownej procedury planistycznej.

Zagadnienia w zakresie infrastruktury technicznej uregulowane są m. in. Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury.

Ustalenia dotyczące wolnostojącej nadziemnej infrastruktury technicznej zawarte są w Rozdziale 2, w zakresie ustaleń dla całego obszaru objętego planem, natomiast w Rozdziale 3 wprowadzono szczegółowe ustalenia dla terenów 1E, 2E i 3E przeznaczonych pod stacje transformatorowe.

Oznaczenie sieci napowietrznych jako tymczasowe zagospodarowanie – nie jest stosowane gdyż elektroenergetyczne sieci średniego i niskiego napięcia nie są na projekcie planu wrysowywane a ich charakter jest informacyjny. W planie dopuszczona jest przebudowa sieci uzbrojenia terenu.

Zasłonięcie wolnostojących stacji transformatorowych – nie jest ustaleniem planu gdyż przynależne jest do ewentualnych działań realizacyjnych takich jak na przykład zazielenienie terenu wokół obiektu.

W czasie procedury sporządzania projektu planu, przed jego wyłożeniem do publicznego wglądu, projekt był dodatkowo dostępny z etapu opiniowania i uzgadniania na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Nie uwzględniono uwag w zakresie wstrzymania realizacji projektu planu na działce nr 25, AM16, obręb Marszowice, oznaczonej w planie symbolem 19MN oraz ustanowienia na niej trwałego zarządu na czas nieoznaczony jako nieruchomości niezabudowanej, ponieważ uwagi ze względu na swój przedmiot, nie są materiały planu. Zgodnie z procedurą sporządzania planów miejscowych nie ma możliwości wyłączenia wybranych działek z obszaru opracowania planu w trakcie toczącej się procedury planistycznej. Natomiast przeznaczenie części działki nr 25, AM-16, będącej własnością Gminy Miejskiej Wrocław, na zielen było przedmiotem innych uwag, które w tym zakresie na części działki zostały uwzględnione.

Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu i skierowano projekt planu do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej i wywieszeniu obwieszczeń, projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 września 2023 r. do 3 października 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 września 2023 r., zbieranie uwag zakończono w terminie do 17 października 2023r.

Do projektu planu złożono 23 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem 11692/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 listopada 2023 r. Nie uwzględniono żadnej uwagi.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmniejszenia wysokości opłaty planistycznej do 3% lub 15%, ponieważ obecna stawka procentowa w wysokości 30% wynika z aktualnej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej w kraju i w mieście oraz potrzeby zapewnienia zrównoważonego rozwoju miasta, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i kompletnego wyposażenia osiedli mieszkaniowych. Uwzględnia również duże koszty związane z przekształceniem gruntów rolnych na cele nierolnicze w celu zrealizowania kompleksowego osiedla mieszkaniowego, potrzeb społecznych i publicznych o znaczeniu dla całego osiedla. Podejście to nawiązuje do Stanowiska nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, w którym Rada Miejska znosi ograniczenia stosowania opłaty planistycznej w najniższej dopuszczalnej prawem wysokości stawki procentowej i stoi na stanowisku, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winna być stosowana stawka procentowa wynikająca z faktycznych możliwości i obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dodania w §40, dla terenu 25MN, zapisu o treści „poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy”, ponieważ zapis ten może uniemożliwić lokalizację budynku mieszkalnego na sąsiednich działkach z uwagi na wprowadzone ustalenie na terenach MN, w tym na terenie 25MN, o treści „odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nie może być mniejsza niż 8 m”, które zapewnia komfort zamieszkiwania, ład przestrzenny i sprzyja ochronie środowiska.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany w §40, dla terenu 25MN, zapisu o kącie nachylenia połaci dachowych, tak aby dopuścić dach płaski i nowoczesne budownictwo, ponieważ dla wszystkich terenów: mieszkaniowych MN, mieszkaniowo-usługowych MN-U i usługowych U wprowadzono jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, nie większy niż 45° i nie mniejszy niż 30°, dla zachowania istniejącej formy zadaszenia i jej kontynuacji w obszarze planu z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego dawnej wsi Marszowice. W projekcie planu nie wprowadza się określeń typu „nowoczesne budownictwo” gdyż dla określenia charakteru zabudowy ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie przesunięcia linii zabudowy na terenie 9MN-U z uwagi na zachowanie właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych na poszczególnych działkach w kontekście ich styku z terenami o innym przeznaczeniu, przy uwzględnieniu geometrii podziałów własnościowych, realnych możliwości użytkowych poszczególnych fragmentów terenów, a także ukształtowania terenu, udziału zieleni oraz specyfiki gruntów wynikającej z głębokości wód podziemnych. Na każdym terenie przeznaczonym pod zabudowę określa się linie zabudowy, w obrysie których możliwa jest realizacja budynków, a poza nimi pozostaje przestrzeń wolna od zabudowy, gdzie jednocześnie można realizować inne potrzeby towarzyszące zabudowie i nierozzerwalnie związane z realizacją inwestycji budowlanej. Są to przestrzenie, gdzie możliwe jest bilansowanie wskaźników urbanistycznych określonych w planie, takich jak udział powierzchni biologicznie czynnej, udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa czy udział zieleni wysokiej. Na każdym terenie uwzględnia się potrzebę zachowania fragmentów działek bez zabudowy i konieczność wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej w celu zabezpieczenia przestrzeni dla obiektów retencyjnych, odbierających wody opadowe i roztopowe. Ważnym elementem jest nie wprowadzanie zabudowy rozproszonej i ograniczenie jej sytuowania oraz zachowanie ciągłości terenów zieleni i stref zieleni tak, aby tereny biologicznie czynne stykały się ze sobą i tworzyły korytarze mające wzajemne powiązania. Ciągłość terenów niezabudowanych jest niezbędna dla komfortu zamieszkiwania, wypoczynku i ochrony środowiska i bezpieczeństwa związanego z gospodarowaniem wodami opadowymi.

Nie uwzględniono uwag dotyczących terenów: 8MN-U, 9MN-U, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 6KDD i 7KDD, w zakresie: zmiany terenów zieleni na strefy zieleni, włączenia terenów zieleni do terenów mieszkaniowych lub do powierzchni działki budowlanej, usunięcia

terenów zieleni i stref zieleni przeznaczając je pod tereny mieszkaniowe oraz wliczając do powierzchni działki budowlanej, zmiany wielkości obszarów, zmniejszenia podziałów na działkach wzdłuż ulicy Marszowskiej z wyznaczonymi różnymi warunkami zabudowy na: MN-U, MN, Z, KDD, ujednolicenia zasad zabudowy na terenach MN-U i MN, w tym udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, wymiaru pionowego, kondygnacji nadziemnych, intensywności zabudowy, ponieważ tereny te wymagają szczególnego podejścia z uwagi na istniejące uwarunkowania. Usytuowane są w obniżeniu terenu w dolinie rzecznej, w obszarze dawnego biegu rzeki Bystrzycy, otoczone są rowami melioracyjnymi, które mają połączenie z rzeką i w czasie powodzi (1997 r.) na znacznej części obszaru były zalane wodą. W obszarze tym występują różnice w poziomie terenu, wielkościach i kształtach poszczególnych działek oraz strukturach własności. Budynki przy ul. Marszowskiej stanowią zabudowę dawnej wsi Marszowice i część tych obiektów ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków oraz objęta ochroną konserwatorską. Dodatkowo przeważając część tego obszaru usytuowana jest w strefie konserwatorskiej. Uwzględniając powyższe, zróżnicowano ustalenia dla terenów przy ul. Marszowskiej (8MN-U, 9MN-U) i pozostałych terenów (21MN, 22MN, 23MN, 24MN). Typ zabudowy mieszkaniowej i parametry dla nowej zabudowy, która może powstać na terenach 8MN-U i 9MN-U nawiązują do istniejącej zabudowy, będącej w większości zabudową jednorodzinną wolnostojącą i nie przekraczającą wysokości 9 m. Na pozostałym obszarze planu, na terenach MN i MN-U również dopuszczono wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące jako kontynuację istniejącej zabudowy i przy założeniu kształtowania spójnego, jednorodnego charakteru całego osiedla mieszkaniowego. Budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na terenach 21MN, 22MN, 23MN i 24MN, gdyż tereny te stanowią odrębny obszar dla realizacji nowej zabudowy, zlokalizowany poza zespołem budynków dawnej wsi Marszowice.

Wprowadzono zieleń wzdłuż rowu melioracyjnego oraz między zabudowaniami dawnej wsi a nowym układem obejmującym tereny 21MN, 22MN, 23MN, 24MN w celu wyraźnego ich oddzielenia i podkreślenia ich zróżnicowanego charakteru w strukturze całego osiedla. Projekt planu zachowuje część obszaru jako tereny wolne od zabudowy, z przeznaczeniem na tereny zieleni Z, stanowiące powierzchnię biologicznie czynną i chłonną, mogącą gromadzić wody opadowe. Oprócz tego zachowuje się wody powierzchniowe, które są odbiornikami wód opadowych. Na poszczególnych terenach ustala się maksymalne wskaźniki zabudowy i zakłada się pozostawienie części terenów jako powierzchnie biologicznie czynne, a także wyznacza się w uzasadnionych do miejscach strefy zieleni, które będą zwiększać możliwości retencyjne na poszczególnych terenach. Ważnym elementem jest nie wprowadzanie zabudowy rozproszonej, nie tworzącej spójnego, całościowego układu zabudowy. Założeniem jest ograniczenie możliwości sytuowania pojedynczych budynków w oderwaniu od czytelnych zespołów zabudowy, a jednocześnie takie kształtowanie zabudowy aby możliwe było zachowanie ciągłości terenów zieleni i stref zieleni, także w formie stykających się ze sobą ogrodów odrębnych działek budowlanych. Ciągłość zieleni jest niezbędna dla komfortu zamieszkiwania, wypoczynku, ochrony środowiska, a także wpływa korzystnie na system odprowadzania wód opadowych, co z kolei przeciwdziała gromadzeniu się wód opadowych. Sprzyja budowaniu właściwego mikroklimatu na osiedlu mieszkaniowym i przeciwdziała tworzeniu się wysp ciepła. Strefy zieleni i tereny zieleni mogą być użytkowane jako zieleń przydomowa. Wielkość działek i parametry zabudowy dostosowane są do lokalizacji miejsca w strukturze miasta i osiedla. W tym przypadku bardzo istotne, ze względu na specyfikę miejsca i stosunkowo wysoki poziom wód gruntowych, jest zabezpieczenie przestrzeni dla obiektów i rozwiązań retencyjnych, odbierających wody opadowe i roztopowe. Również w obowiązujących sąsiednich planach miejscowych zostały wyznaczone strefy zieleni wysokiej z zakazem zabudowy oraz tereny zieleni o różnym przeznaczeniu.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmniejszenia szerokości dróg dojazdowych KDD z projektowanych 14 m do 10 m oraz nieposzerzania istniejących dróg dojazdowych i wyznaczenia ich jako dróg jednokierunkowych, ponieważ ustalając nowe parametry dróg przyjęto minimalną szerokość dla ulicy dojazdowej, spełniającą wymogi „Standarów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury”, przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Przyjęte rozwiązania odpowiadają przepisom technicznym oraz standardom miejskim. Zarówno przepisy jak i standardy narzucają warunki projektowania, które mają wpływ na docelową szerokość pasa przyjętego pod urządzenie drogi. Wyznaczone na rysunku linie rozgraniczające drogi mają umożliwić obsługę komunikacyjną nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, a także stworzenie bezpiecznych i komfortowych

warunków dla osób i pojazdów poruszających się tą ulicą (jezdnia, chodniki). Istotne jest również zabezpieczenie przestrzeni dla nadziemnych obiektów retencyjnych, odbierających wody opadowe i roztopowe z ulicy, a także dla podziemnej infrastruktury technicznej. Zapisy w zakresie drogi jednostronnej nie są przedmiotem ustaleń miejscowego planu, a należą do organizacji ruchu drogowego. Drogi 1KDD, 2KDD 3KDD i 4KDD pełnią ważną rolę w układzie drogowym nowego osiedla, usytuowane są w ciągu dróg łączących ulice: Wilkszyńską, Małomicką oraz Krzelowską, przy której znajduje się cmentarz z kościołem oraz zaprojektowany w projekcie planu lokalny ośrodek usługowy i teren usług oświaty. Drogi 6KDD i 7KDD wraz z ciągami 4KDPR i 5KDPR pełnią również ważną rolę w układzie drogowym nowego osiedla, usytuowane są w ciągu dróg łączących ciągi pieszo-rowerowe ulic Małomickiej i Krzelowskiej z terenem usług sportu usytuowanym poza planem.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmiany szerokości drogi wewnętrznej z 6 m na 5 m, 4 m lub 3 m, ponieważ szerokość dróg wewnętrznych określona w §5 pkt 8 nie odnosi się do dojazdów, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają budynki i ich sytuowanie. Proponowana w uwadze szerokość 3 m nie spełnia prawnych wymogów w zakresie szerokości drogi przeciwpożarowej. Ustalona w projekcie minimalna szerokość dróg wewnętrznych oznacza jej geodezyjne wydzielenie w takich granicach i ma na celu umożliwić zapewnienie bezpiecznych i komfortowych warunków dla osób i pojazdów poruszających się drogami wewnętrznymi. Ma ona również umożliwiać usytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi zagospodarowania terenów przyległych.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie umożliwienia dojazdu od strony ulicy Marszowickiej do terenów MN, ponieważ podstawowym założeniem projektu planu w zakresie funkcjonowania układu drogowego jest dążenie do tego by nieruchomości obsługiwane były z dróg niższych klas. Ruch samochodowy z tych dróg wyprowadzany jest docelowo w kierunku dróg wyższych klas. Dzięki temu tworzy się hierarchia układu komunikacyjnego, która jest zgodna z podstawowymi zasadami urbanistyki. Ulica Marszowicka jest drogą klasy zbiorczej, poza obsługą komunikacyjną dróg na przedmiotowym osiedlu, prowadzi ruch ponadlokalny na kierunku Leśnica – Wilkszyn i Leśnica – Stabłowice. Wprowadzenie nadmiarowych zjazdów z nieruchomości na tę drogę, wpłynęłoby na obniżenie płynności odbywającego się na niej ruchu oraz na zwiększenie zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Teren 25MN jest usytuowany natomiast w rejonie ulic Dłużyckiej i Krzelowskiej, gdzie nie można rozważać dojazdu od ulicy Marszowickiej.

Nie uwzględniono uwag w zakresie nie wyrażenia zgody na budowę ścieżki rowerowo-pieszej, oznaczonej na projekcie planu symbolem 2KDPR, o szerokości 5 m wzdłuż rowu melioracyjnego pomiędzy ul. Wilkszyńską a ul. Małomicką oraz propozycji poprowadzenia przedmiotowej ścieżki rowerowo-pieszej 2KDPR ciągiem ulicy Małomickiej, w kierunku północnym, do zbiegu z ulicą Wilkszyńską i dalej skomunikowania ją z centrum Wrocławia, ponieważ teren ciągu pieszo-rowerowego 2KDPR jest częścią układu powiązań pieszo-rowerowych przewidzianego dla całego obszaru planu i ma znaczenie z punktu widzenia funkcjonowania całego osiedla. Układ ten został zaprojektowany w taki sposób, by zapewniać jego użytkownikom możliwie krótki czas dojścia lub dojazdu rowerem w różnych kierunkach i do różnych istotnych komunikacyjnie celów. Ciąg pieszo-rowerowy 2KDPR łączy wewnątrz osiedla z ul. Wilkszyńską. Znacznie skraca mieszkańcom drogę do projektowanego terenu usług 1U oraz terenów usług komercyjnych zaprojektowanych po północno-wschodniej stronie ul. Wilkszyńskiej w obszarze obowiązującego mpzp w rejonie obszaru rozwoju Marszowice Małownicze II we Wrocławiu (plan nr 121). W sąsiedztwie miejsca, gdzie teren 2KDPR włącza się w obszar pasa drogowego ul. Wilkszyńskiej planowana jest lokalizacja nowego przystanku autobusowego. Będzie to zatem ważny ciąg dla mieszkańców północno-wschodniej części obszaru planu, istotnie skracający czas dojścia do tych ważnych obiektów. Ponadto, teren 2KDPR skomunikuje obszar po północno- wschodniej stronie ul. Wilkszyńskiej oraz mieszkańców budynków znajdujących się po wschodniej stronie ul. Wilkszyńskiej z terenami: 1UO i 2UO - przeznaczonymi na usługi oświaty oraz 1US - przeznaczonym na tereny sportu i rekreacji. Teren 2KDPR wraz z terenem 1KDPR tworzą pieszo-rowerowe połączenie prowadzące od wschodniej do zachodniej granicy osiedla, które zostało zaprojektowane w taki sposób, by łączyć się z wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych układami komunikacyjnymi osiedla Małowniczego oraz terenami położonymi po północno-wschodniej stronie ul. Wilkszyńskiej (mpzp nr 121). Funkcjonujące w ten sposób ciągi będą mogły również służyć jako trasa wycieczek rowerowych i spacerów w kierunku Lasu Mokrzańskiego oraz terenów nadrzecznych rzeki Bystrzycy.

W ramach przebudowy ulicy Wilkszyńskiej przewidywana jest lokalizacja drogi dla rowerów, dzięki czemu powstaną bardzo dobre warunki do przemieszczania się w ten sposób poza osiedle. Teren 2KDPR będzie jednym z ważnych odcinków wiążących wewnątrzosiedlowy ruch pieszy i rowerowy z tą drogą. Dodatkowo z uwagi na uwarunkowania wodne obszaru, ustalenia planu muszą zapewnić odpowiednie warunki do odprowadzenia wód z obszaru objętego planem. Z tego względu ustalenia planu muszą zapewnić możliwość dojazdu lub dojścia wzdłuż skarp rowów melioracyjnych, w celu obsługi technicznej, która zapewni ich poprawne funkcjonowanie – niezakłócony odbiór i przepływ wód. Teren 2KDPR będzie pełnił funkcję obiektu umożliwiającego dostęp do rowu melioracyjnego znajdującego się na terenie 4WS, co zapewni możliwości jego konserwacji.

Projekt planu ustala obowiązek realizacji trasy rowerowej w ul. Małomickiej. Celem jest wykreowanie powiązania rowerowego zapewniającego dostęp z centralnych części obszaru opracowania do ul. Marszowickiej, w której znajduje się droga dla rowerów oraz ul. Wilkszyńskiej, w której droga dla rowerów powstanie w ramach rozpoczynającej się w tym obszarze przebudowy. Droga rowerowa w ul. Wilkszyńskiej prowadzić będzie ruch w kierunku Wilkszyna oraz Stabłowic i Maślic, natomiast droga rowerowa w ul. Wilkszyńskiej umożliwia przejazd z Marszowic do Maślic. Powyższe drogi rowerowe pełnią odmienną funkcję komunikacyjną od zaprojektowanego połączenia rowerowego, którego częścią jest ciąg pieszo-rowerowy na terenie 2KDPR.

Nie uwzględniono uwag w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 1U pod budownictwo jednorodzinne, jako teren 6MN, ponieważ celem planu jest zaprojektowanie kompletnego osiedla mieszkaniowego wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania usługami, które to zostały wyznaczone na terenach oznaczonych symbolami U. Tereny te zostały zlokalizowane w miejscach dobrze skomunikowanych i dostępnych dla mieszkańców. Przy wyznaczaniu ich lokalizacji uwzględniono również ustalenia sąsiadujących obowiązujących planów miejscowych. Teren 1U spełnia te wymagania, jest usytuowany przy ul. Wilkszyńskiej w rejonie skrzyżowania z drogami zaprojektowanymi w planie sąsiednim i w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych przystanków autobusowych. Do terenu 1U przylega teren 2KDPR, który wraz z terenem 1KDPR tworzą pieszo-rowerowe połączenie prowadzące od wschodniej do zachodniej granicy osiedla. Połączenie to zostało zaprojektowane w taki sposób, by łączyć się z wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych układami komunikacyjnymi. Należy również zaznaczyć, że w planie obowiązującym po przeciwległej stronie ul. Wilkszyńskiej zostały także przewidziane tereny usługowe, które łącznie wraz z projektowanym terenem 1U, będą tworzyć lokalne centrum, czyli mały ośrodek usługowy, w formie skupionych obok siebie terenów usługowych. Lokalizacja takiego ośrodka w tym miejscu jest uzasadniona ze względu na zapewnienie spójnych rozwiązań na większym obszarze, w zgodzie z ideą kształtowania osiedli kompletnych, zapewniających mieszkańcom w bliskim zasięgu dostęp do usług podstawowych. Tereny usługowe w projekcie planu są kształtowane z uszanowaniem sąsiedztwa oraz właściwych relacji z otoczeniem. W tym celu określone są odpowiednio dostosowane odległości zabudowy, regulowane liniami zabudowy, a także inne zapisy planu, np. w formie wyznaczonych odcinków szpalerów drzew, które będą wpływały na funkcjonalne i przestrzenne rozdzielanie oraz izolację sąsiadujących ze sobą terenów o różnych funkcjach. Założeniem jest kształtowanie ładu przestrzennego przy uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego oraz prywatnego, mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności.

Nie uwzględniono uwag w zakresie propozycji przebudowy napowietrznej linii SN w rejonie terenu 13MN oraz zapisu o skablowaniu linii SN, ponieważ zgodnie z §5 pkt 2 projektu planu 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. Zgodnie z tym ustaleniem przy realizacji inwestycji, sieci napowietrzne linii SN są wskazane do skablowania na zasadach, które określi właściciel sieci.

Nie uwzględniono uwag w zakresie: sprecyzowania zapisów w paragrafie 11 dotyczącym minimalnych powierzchni działek i szerokości frontów działek oraz dodania zapisu z przywołaniem daty i rodzaju aktu prawnego, a także rzeczywistego umożliwienia realizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej na terenach MN poprzez wykreślenie szerokości frontu działki lub racjonalnego jego określenia jako 11 m oraz zmiany powierzchni działek na 600 m², zniesienia minimalnych frontów działki, ponieważ nie ma potrzeby wprowadzania korekt zapisów w §11 gdyż dotyczy on wyłącznie procedury scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu dokonywanego na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami

z dnia 21 sierpnia 1997 r, (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 t.j.). Również nie ma potrzeby przywoływania aktów prawnych gdyż przepisy odrębne obowiązują z mocy prawa. Przywołane zapisy projektu planu są od wielu lat stosowane w uchwalanych planach miejscowych. Należy również wskazać, że w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono szerokości frontu działki.

Nie uwzględniono uwag w zakresie wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej w granicach obiektów ochrony konserwatorskiej, tylko w pasach 8MN-U i 9MN-U, maksymalnie do numeru 61 ulicy Marszowickiej, ponieważ granica strefy ochrony konserwatorskiej została wyznaczona zgodnie ze *Studium...* Granica ta została ustalona zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi oraz została uzgodniona przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie usunięcia wymogu obudowy estetycznej z §5 pkt 3, ponieważ ustalenie to dotyczy jedynie terenów: 1UO, 2UO i 1US, na których dopuszczone są obiekty użyteczności publicznej z możliwością wprowadzenia dachów płaskich. Jednocześnie należy zaznaczyć, że ustalenia §5 pkt 3 nie dotyczą terenów MN, MN-U i U.

Nie uwzględniono uwag w zakresie usunięcia z terenu 16MN, strefy zieleni i przeznaczenia całych działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej, ponieważ strefa zieleni jest elementem zabudowy mieszkaniowej i stanowi obszar ogrodu przydomowego. Na terenie 16MN, strefę zieleni wyznaczono w taki sposób, aby stanowiła kontynuację na poszczególnych działkach i zwiększała jednorodny obszar zagospodarowania zielenią. Ważnym elementem jest zachowanie ciągłości stref zieleni dla zachowania komfortu zamieszkiwania i wypoczynku, ochrony środowiska, a także zapewnienia spójności system odprowadzania wód opadowych, przeciwdziałającemu gromadzeniu się wód opadowych i zapewniającemu bezpieczeństwo ludzi i mienia. Ustalenie w planie jedynie obowiązku realizacji co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie jest wystarczającym zapisem na części terenów. W uzasadnionych miejscach, w zależności od możliwości wynikających ze stanu prawnego, podziałów geodezyjnych, ukształtowania terenu, poziomu wód gruntowych, a także specyfiki terenu związanej z istniejącym zagospodarowaniem, również w otoczeniu, wprowadzane są dodatkowe regulacje funkcjonalno-przestrzenne, które mają zapewnić realizację zabudowy spełniającej wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Takim rozwiązaniem są np.: wyznaczone strefy zieleni, szpalery drzew, określony w uchwale udział zieleni wysokiej w powierzchni działki budowlanej, czy wyznaczanie terenów z zakazem zabudowy dla realizacji różnych form zieleni. Każdorazowo założeniem takich rozwiązań jest umożliwienie w przyszłości wysokiego standardu zabudowy oraz podniesienie jakości życia, spędzania wolnego czasu mieszkańców.

Nie uwzględniono uwag w zakresie umożliwienia na terenie 16MN, zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, ponieważ ustalenia planu umożliwiają kontynuację zabudowy w nawiązaniu do istniejącego układu zabudowy wolno stojącej, co ma również znaczenie dla utrzymania komfortu zamieszkiwania, a także jakości życia mieszkańców oraz ładu przestrzennego.

Nie uwzględniono uwag w zakresie określenia czasu realizacji lub gwarancji realizacji dla systemów infrastruktury technicznej, ponieważ w projekcie planu nie określa się terminu realizacji inwestycji lub jego gwarancji gdyż, taka czynność przynależna jest do etapu projektowania poszczególnych zadań infrastrukturalnych. Są to zagadnienia związane z realizacją procesów inwestycyjnych i nie stanowią materii planu. Realizacja inwestycji jest prowadzona na podstawie regulacji określonych w planie, ale również w oparciu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, które podlegają stałym zmianom. Są również uzależnione od możliwości finansowych miasta oraz od kolejnych, realizowanych na danym obszarze zamierzeń budowlanych, zarówno prywatnych i publicznych, które zmieniają warunki inwestycyjne oraz możliwości techniczne i formalne dla kolejnych inwestycji. Wprowadzenie jako ustalenia planu terminu wykonania zadania, w przypadku zmiany tego terminu, skutkowałoby koniecznością zmiany planu i przeprowadzenia ponownej procedury planistycznej.

Nie uwzględniono uwag w zakresie wyznaczenia na terenach usług edukacji 2UO oraz usług sportu i rekreacji 1US, miejsc postojowych w ilości zapewniającej bezpieczeństwo ruchu drogowego na drodze Dłużyckiej oraz drogach sąsiednich, ponieważ ustalenia planu dopuszczają

na przedmiotowych terenach obiekty do parkowania w przypadku realizacji zabudowy o określonych funkcjach. W planie określone zostały minimalne wymagane ilości stanowisk postojowych dla poszczególnych przeznaczeń terenu. Wyznaczenie stanowisk postojowych w terenie będzie więc elementem planowanego zagospodarowania terenu w oparciu o wskaźniki i zasady ustalone w planie miejscowym. Dodatkowo dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu w tym rejonie wyznaczono drogę dojazdową 5KDD do obsługi terenów 2UO i 1US.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie umożliwienia dojazdu do działek usytuowanych na terenie 16MN, nie tylko od dróg 2KDD i 3KDD ale również od drogi wewnętrznej, ponieważ ustalenia zawarte w §31 ust. 4 nie uniemożliwiają dostępu do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną. Określają jedynie z jakich terenów ma odbywać się dojazd do nieruchomości znajdujących się w liniach rozgraniczających terenu.

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

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

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

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

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.