

Wrocław, 10 listopada 2023 r.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rychtalskiej, Browarnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIX/1390/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rychtalskiej, Browarnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 229).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, centralna i południowa część planu położona jest w jednostce urbanistycznej A5 Kleczków, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe, natomiast część północna obszaru znajduje się w karcie zieleni dominującej, obszarze zieleni Z1.

W granicach planu na wysokości ulicy Rychtalskiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniego Śródmieścia Przemysłowego we Wrocławiu – część A, uchwała Nr XII/250/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 217, poz. 3117 wraz ze zmianą z 2006 r. Nr 137, poz. 2108).

Podjęcie uchwały inicjującej sporządzenie przedmiotowego planu zostało poprzedzone opracowaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem planu jest ukształtowanie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej wschodniej części dzielnicy Kleczkowa, zapewniającej prawidłową obsługę projektowanej zabudowy, zarówno poprzez układ drogowy jak i połączenia pieszo-rowerowe. Plan ma na celu również umożliwić wyeksponowanie walorów krajobrazowych Starej Odry i Kanału Miejskiego, a także rozwój działalności związanych z rekreacją nad wodą.

Obszar planu, o powierzchni 41,85 ha, położony jest w środkowej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Kleczków. Obejmuje teren zawarty między korytem rzeki Odry i Kanałem Miejskim, linią kolejową nr 143 o znaczeniu państwowym i dynamicznie rozwijającymi się kwartałami zabudowy mieszkaniowo-usługowej zachodniej części Kleczkowa. Obejmuje tereny stanowiące własność Skarbu Państwa z użytkowaniem wieczystym osób prawnych oraz Gminy Miejskiej Wrocław w zarządzie ZDiUM. Jest to teren poprzemysłowy w niewielkim stopniu zainwestowany. Znajduje się tu zabytkowy, elewator zbożowy i kilka istniejących budynków mieszkalnych. Przy ulicy Browarnej oraz Rychtalskiej zlokalizowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach. Przy bulwarze nad Kanałem Miejskim oraz przy nasypie kolejowym na uwagę zasługują skupiska zieleni wysokiej.

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

Obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością pieszą i rowerową jedynie od strony zachodniej – od ulicy Rychtalskiej oraz bulwaru nadrzecznego. Dostępność komunikacyjna samochodowa, ze względu na brak dróg obsługujących omawiany obszar jest niewystarczająca. Najbliższe przystanki komunikacji zbiorowej zlokalizowane są w ulicy Zakładowej, Rychtalskiej i znajdującej się po drugiej stronie nasypu kolejowego ulicy Jedności Narodowej. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 4 km od centrum Wrocławia. Dla nowej struktury przewiduje się nową wewnętrzną obsługę komunikacyjną powiązaną z istniejącymi ulicami: Rychtalską, Browarną i Zakładową oraz poprzez drogę wewnętrzną w rejonie przystani i bulwaru nadrzecznego. Istotnym elementem układu komunikacyjnego będzie planowany tunel pod trasą

kolejową umożliwiającą przejście pieszym i przejazd rowerzystom oraz autobusom komunikacji publicznej na drugą stronę nasypu kolejowego.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, ekonomicznej i środowiskowej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, w tym oświaty, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu podstawowych i ponadpodstawowych potrzeb mieszkańców. Plan przewiduje ochronę terenów z wykształconą zielenią wysoką.

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

W granicach opracowania znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków – elewator zbożowy przy ul. Rychtalskiej 18 oraz budynek i obiekt wpisane do gminnej ewidencji zabytków – budynek mieszkalny przy ul. Rychtalskiej 7 i wiadukt kolejowy nad ulicą Rychtalską. Przy moście kolejowym nad Odrą zlokalizowane są obiekty nowożytniej twierdzy – puszek Kocha. Fragment obszaru planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Na rysunku planu wskazano granice stanowisk archeologicznych oraz granice ich stref ochrony. Ponadto na rysunku planu wskazano granicę fragmentu historycznego układu przestrzennego dzielnicy Karłowice.

Plan indywidualnie dla każdego wyznaczonego terenu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność. Zakłada również wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Zwrócono również uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, wyznaczając tereny zieleni oraz szpalery drzew, dla uzupełnień kompozycyjnych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenów i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach, jednak oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na terenach mieszkaniowych. Korzystne jest zachowanie i wykreowanie terenów zieleni.

Obszar planu jest obecnie niezabudowanym terenem o niedostatecznym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej. Uzbrojenie podziemne w postaci sieci wodociągowych i kanalizacyjnych znajduje w ulicach Rychtalskiej i Browarnej. Pozostała część obszaru jest nieuzbrojona. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu. Do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Ustalenia planu zawarte w §17 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Teren objęty planem położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach planu występuje teren zamknięty obejmujący linię kolejową nr 143 o znaczeniu państwowym.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §7 pkt 3 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W planie, w §16 uchwały, ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając również w tym zakresie potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 2 października 2018 r. do dnia 23 października 2018 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu miejscowego planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 września 2023 r. do dnia 17 października 2018 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 27 września 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 31 października 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski, które dotyczyły przeznaczenia wybranych działek na zielen parkową, wyznaczenia kładki dla pieszych opartą o istniejącą infrastrukturę mostu kolejowego, zmiany sposobu użytkowania elewatora zbożowego na cele mieszkaniowe, zwolnienie z konieczności zapewniania miejsc postojowych dla mieszkań w elewatorze lub ograniczenie wymaganej liczby miejsc, umożliwienie właścicielowi terenu zagospodarowania zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze o intensywności zabudowy minimum 2, uwzględnienie załącznika graficznego dołączonego do wniosku. Wnioski rozpatrzono Zarządzeniem nr 6419/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 2 listopada 2021 r.

Projekt planu uzyskał w dniu 15 listopada 2021 r. pozytywną opinię z uwagami miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej. W wyniku zmian projektowych w planie ponownie wystąpiono o uzyskanie opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej. W dniu 20 lutego 2023 r. uzyskano opinię pozytywną. Projekt planu został również zaopiniowany pozytywnie przez pozostałe instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Dnia 2 czerwca 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie otrzymano odmowę uzgodnienia od Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego. Z uwagi na wskazania Prezesa UTK w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2023 r., w części tekstowej projektu planu, wykreślono z grupy kategorii przeznaczeń terenu obiekty infrastruktury kolejowej drogi wewnętrzne, ciągi piesze i ciągi pieszo-rowerowe. Ponadto, dla terenu 1KK zmodyfikowano zapisy dotyczące skrzyżowań dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych z linią kolejową. Po wprowadzeniu powyższych korekt przedłożono projekt planu do ponownego uzgodnienia

według właściwości i kompetencji organu uzgadniającego. W odpowiedzi Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem z dnia 31 lipca 2023 r. odmówił uzgodnienia projektu planu. Po weryfikacji treści i uzasadnienia do postanowienia, podjęto decyzję o przedłożeniu projektu planu do ponownego uzgodnienia, załączając jednocześnie wyjaśnienie do przyjętych rozwiązań planistycznych. W dniu 14 września 2023 r. Prezes Transportu Kolejowego uzgodnił przedmiotowy projekt planu z uwagą dotyczącą wskazania w części graficznej projektu na szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego.

Uznano, że zastosowany w części tekstowej projektu planu do każdego terenu graniczącego z terenami kolejowymi (1KK i 2KK) zapis „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” spełnia wymienione przez Prezesa UTK wymogi bez konieczności stosowania na rysunku planu dodatkowych elementów graficznych, które zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 23 grudnia 2021 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie są obligatoryjne.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnił projekt planu z uwagami. W odniesieniu do uwagi dotyczącej wprowadzenia do rysunku projektu planu oznaczenia wału przeciwpowodziowego oraz doprecyzowania w części tekstowej projektu planu, że obszar szczególnego zagrożenia powodzią stanowi międzywał rzeki Odry stwierdzono, że podkład mapowy wyraźnie wskazuje przebieg skarp i korony wałów przeciwpowodziowych a wprowadzona na rysunku projektu planu granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje obszar między linią brzegu a koroną wału przeciwpowodziowego. W uwadze dotyczącej wprowadzenia w projekcie planu zapisu nakazującego zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych stwierdzono, że w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stanowi to materii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec uwag dotyczących ustalenia w projekcie planu zakazu wprowadzania nowych nasadzeń, oraz wyłączenia wałów przeciwpowodziowych i obszaru międzywału z dopuszczenia zieleni, uznaje się, że brak w projekcie uchwały obowiązku utrzymania lub wprowadzenia nowych nasadzeń spełnia ten warunek pozostawiając ostateczną decyzję w lokowaniu nowych form zieleni właścicielom lub zarządcy nieruchomości objętych planem.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wyłożenia, wniesiono 90 uwag, złożonych przez 85 osób fizycznych i jedną osobę prawną. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 11691/23 z dnia 7 listopada 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) 1 osobę fizyczną dwoma pismami w dniu 27 października 2023 r., w sprawie:
 - a) zmiany na działce nr 1/10, AM-2, obręb Kleczków, na terenie 1MW-U obszaru przeznaczonego na korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem cpr na ciąg pieszo-jezdny,
 - b) wydłużenia określonego w paragrafie 44 projektu uchwały *vacatio legis* z 14 dni do co najmniej 24 miesięcy,
 - c) zmniejszenia dla terenu 1MW-U i 2MW-U współczynnika miejsc postojowych do liczby mieszkań z 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie na 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - d) usunięcia dla terenu 1MW-U i 2MW-U punktu 7 w ustępie 3 paragrafu 20 oraz punktu 9 w ustępie 3 paragrafu 21,
 - e) zmniejszenia dla terenu 1MW-U i 2MW-U wskazanej w §20 ust.3 pkt 9 lit. a i §21 ust. 3 pkt 11 lit. a minimalnej proporcji nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych z 70% na 50%;
- 2) 1 osobę fizyczną - MOI Architekci Brzecki, Kaczmarek pismem w dniu 31 października 2023 r., dla działki nr 12, AM-3, obręb Kleczków, w sprawie:
 - a) dopisania w §24 zapisu „dla budynku przy ul. Rychtańskiej 18 nie obowiązuje §6 ust. 8”,
 - b) dopisania do §4 ust. 1 pkt 29, placów zabaw lub bezpośrednio w §24 ust. 1, pkt 8: terenowe urządzenia sportowe, w tym place zabaw dla dzieci,
 - c) dopuszczenia dla terenów 1U-MW i 1ZP zagospodarowania tymczasowego,
 - d) doprecyzowania katalogu obiektów budowlanych, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy, o naziemne elementy infrastruktury technicznej w tym głównie, trafostacje, miejsca

gromadzenia odpadów urządzenia wentylacyjne w tym głównie związane z funkcjonowaniem garaży podziemnych;

- 3) 2 osoby fizyczne pismami w dniu 30 października 2023 r., 33 osoby fizyczne pismami, 3 osoby fizyczne dwoma pismami w dniu 31 października 2023 r., w sprawie:
- a) usunięcia w §20 ust. 1 punktu 2,
 - b) zmiany w §21 przeznaczenia terenu opisanego jako 2MW-U na 1UO z przeznaczeniem:
 - edukacja,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - infrastruktura drogowa,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) opisanie łącznie terenów oznaczonych symbolami 3MW-U, 4MW-U, 1KDW, 1KDPR oraz 4Z jako jeden teren oznaczony symbolem 4Z z przeznaczeniem:
 - zielen parkowa,
 - ciągi piesze,
 - ciągi pieszo-rowerowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) usunięcia w §24 ust.1 punktu 2,
 - e) opisanie terenu oznaczonego symbolem 1UO symbolem 2MW-U z przeznaczeniem na:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi I,
 - usługi II,
 - edukacja,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - infrastruktura drogowa,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 30 października 2023 r., w sprawie:
- a) usunięcia w §20 ust. 1 punktu 2,
 - b) zmiany w §21 przeznaczenia terenu opisanego jako 2MW-U na 1UO z przeznaczeniem:
 - edukacja,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - infrastruktura drogowa,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) opisanie łącznie terenów oznaczonych symbolami 3MW-U, 4MW-U, 1KDW, 1KDPR oraz 4Z jako jeden teren oznaczony symbolem 4Z z przeznaczeniem:
 - zielen parkowa,
 - ciągi piesze,
 - ciągi pieszo-rowerowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) usunięcia w §24 ust.1 punktu 2,
 - e) zmiany w §24 ust. 3 punkcie 4) wartości z 34 m na 28 m,
 - f) zmiany w §24 ust. 3 punkcie 5), podpunkcie a) wartości z 22 m na 19 m,
 - g) zmiany w §24 ust. 3 punkcie 5), podpunkcie b) wartości z 28 m na 22 m,
 - h) opisanie terenu oznaczonego symbolem 1UO symbolem 2MW-U z przeznaczeniem na:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi I,
 - usługi II,
 - edukacja,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,

- skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - infrastruktura drogowa,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) 2 osoby fizyczne pismami w dniu 31 października 2023 r. w sprawie:
- a) usunięcia w §20 ust. 1 punktu 2,
 - b) opisaną łącznie terenów oznaczonych symbolami 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 1KDW, 1KDPR oraz 4Z jako jeden teren oznaczony symbolem 4Z z przeznaczeniem:
 - zieleń parkowa,
 - ciągi piesze,
 - ciągi pieszo-rowerowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) usunięcia w §24 ust.1 punktu 2;
- 6) 17 osób fizycznych pismami, 1 osobę fizyczną dwoma pismami w dniu 30 października 2023 r., 15 osób fizycznych pismami w dniu 31 października 2023 r., w sprawie:
- a) usunięcia w §20 ust. 1 punktu 2,
 - b) zmiany w §21 przeznaczenia terenu opisanego jako 2MW-U na 1UO z przeznaczeniem:
 - edukacja,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - infrastruktura drogowa,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) opisaną łącznie terenów oznaczonych symbolami 3MW-U, 4MW-U, 1KDW, 1KDPR oraz 4Z jako jeden teren oznaczony symbolem 4Z z przeznaczeniem:
 - zieleń parkowa,
 - ciągi piesze,
 - ciągi pieszo-rowerowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) usunięcia w §24 ust.1 punktu 2,
 - e) opisaną terenu oznaczonego symbolem 1UO symbolem 2MW-U z przeznaczeniem na:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi I,
 - usługi II,
 - edukacja,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - infrastruktura drogowa,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - f) poprowadzenia terenu oznaczonego symbolem 2KDD w ciągu ulicy Zakładowej do styku z powierzchnią opisaną jako 1KDW i zakończenia jako ślepa ulica, bez połączenia między terenami opisanymi jako 1UO i 4MW-U z terenem opisanym jako 3KDD,
 - g) nadania nowego brzmienia dla wydzielienia wewnętrznego (B) „w wydzieleniu wewnętrznym (B) dopuszcza się przejście i przejazd rowerowy łączący teren 3Z oraz 4Z z drogą wewnętrzną usytuowaną po południowej stronie linii kolejowej poza obszarem planu”;
- 7) Stowarzyszenie Śródołdrze, 3 osoby fizyczne pismami w dniu 31 października 2023 r., w sprawie:
- a) usunięcia w §20 ust. 1 punktu 2,
 - b) zmiany w §21 przeznaczenia terenu opisanego jako 2MW-U na 1UO z przeznaczeniem:
 - edukacja,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,

- infrastruktura drogowa,
- obiekty infrastruktury technicznej,
- c) usunięcia w §24 ust. 1 punktu 2,
- d) opisanie w §26 terenu oznaczonego symbolem 1UO symbolem 2MW-U z przeznaczeniem na:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi I,
 - usługi II,
 - edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
- e) usunięcia w §31 ust. 1 punktu 2,
- f) doprecyzowania w §40 ust. 2 pkt 3, że droga, o której mowa w tym punkcie, powinna mieć parametry umożliwiające przejazd pojazdów komunikacji zbiorowej;
- 8) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 31 października 2023 r., w sprawie rozbudowy terenów zieleni na wskazanym obszarze;
- 9) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 31 października 2023 r., w sprawie:
 - a) usunięcia w §20 ust. 1 punktu 2 „zabudowa zamieszkania zbiorowego”,
 - b) zmiany w §21 przeznaczenia terenu opisanego jako 2MW-U na 1UO z przeznaczeniem:
 - edukacja,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe
 - kryte urządzenia sportowe
 - infrastruktura drogowa
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) opisanie łącznie terenów oznaczonych symbolami 3MW-U, 4MW-U, 1KDW, 1KDPR oraz 4Z jako jeden teren oznaczony symbolem 4Z z przeznaczeniem,
 - zieleń parkowa,
 - ciągi piesze,
 - ciągi pieszo-rowerowe,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) usunięcia w §24 ust. 1, punktu 2 „zabudowa zamieszkania zbiorowego”,
 - e) opisanie terenu oznaczonego symbolem 1UO symbolem 2MW-U z przeznaczeniem na:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - usługi I,
 - usługi II,
 - edukacja,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - skwery,
 - terenowe urządzenia sportowe,
 - kryte urządzenia sportowe,
 - infrastruktura drogowa
 - obiekty infrastruktury technicznej;
 - f) dopuszczenia w §40 ust. 3 jedynie przejazdu rowerowego i przejścia dla pieszych;
- 10) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 31 października 2023 r., w sprawie:
 - a) przywrócenia §8 pkt 5 uchwały do brzmienia zgodnego z ustaleniem analogicznym, które zawierało się w §8 pkt 4 opublikowanego projektu uchwały z etapu opiniowania z dn. 13.02.2023 r., poprzez dodanie treści o brzmieniu: „§8 pkt 5 w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 2 i pkt 3 lit. b:
 - ochronie podlegają:
 - bryła i gabaryty budynku,
 - forma architektoniczna,
 - konstrukcja i rodzaj użytych materiałów, artykulacja i sposób opracowania elewacji,

- formy, układ dachów,
 - nie dopuszcza się nadbudowy i montażu urządzeń technicznych na dachu i elewacjach.”,
 - b) dodania dla terenu 1Z w §28 ust.1 dodatkowego przeznaczenia terenu w postaci ciągów pieszych oraz uwzględnienie w ustaleniach planu miejscowego i naniesienie na rysunek planu ciągu pieszego o minimalnej przewidzianej prawem szerokości po zachodniej stronie terenu 1Z wzdłuż całej jego granicy,
 - c) dodania dla terenu 2Z w §29 ust.1 dodatkowego przeznaczenia terenu w postaci ciągów pieszych oraz uwzględnienie w ustaleniach planu miejscowego i naniesienie na rysunek planu ciągu pieszego o minimalnej przewidzianej prawem szerokości po zachodniej stronie terenu 2Z wzdłuż całej jego granicy;
- 11) 2 osoby fizyczne pismem w dniu 31 października 2023 r.;
- 12) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 31 października 2023 r.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1, lit a, pkt 6 lit f i g, pkt 7 lit. f oraz pkt 9 lit. f

Projekt planu obejmuje niezainwestowane tereny poprzemysłowe z silnymi barierami przestrzennymi w formie koryta rzeki Odry wraz z Kanałem Miejskim oraz nasypem kolejowym z linią kolejową o znaczeniu państwowym. Nie posiada wykształconego układu komunikacyjnego ani wystarczającego uzbrojenia terenu. Aktywizacja inwestycyjna obszaru o takich uwarunkowaniach musi uwzględniać odpowiednią obsługę komunikacyjną dla nowych terenów inwestycyjnych wraz z powiązaniami pieszymi i pieszo-rowerowymi. Zaproponowany w projekcie planu układ drogowy, połączony z istniejącym układem komunikacyjnym Kleczkowa przewiduje wewnętrzną obsługę wszystkich wyznaczonych terenów z zabudową mieszkaniową i usługową wraz z możliwością utworzenia nowego połączenia komunikacyjnego pod nasypem kolejowym. Proponowany układ obwodowy łączący ulicę Zakładową z ulicą Browarną daje alternatywne powiązania i rozprowadzenie ruchu kołowego. Natomiast powiązanie nowoprojektowanej drogi z przyszłym tunelem pod trasą kolejową daje możliwość realizacji połączeń pieszo-rowerowych oraz transportem publicznym z ulicą Jedności Narodowej.

Należy wskazać, że nie mniej ważny jest system powiązań pieszo-rowerowych nie będących elementem pasów ruchu drogowego transportu kołowego. Kształtowanie przyjaznych tras w zieleni łączących w szczególności ważne obiekty o funkcji społecznej, pozwalają na bezpieczne i komfortowe poruszanie się w czasie realizacji celów codziennych takich jak: podróż praca-dom czy dom-szkoła. Cele te realizowane są poprzez wyznaczenie układu korytarzy usytuowania ciągów pieszo-rowerowych, które stanowią uzupełnienie drogowego układu komunikacyjnego umożliwiając w przyszłości przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy nowymi terenami inwestycyjnymi, terenami zielonymi i bulwarem nadrzecznym, a także stanowić będą powiązanie starszej części Kleczkowa z nowopowstającą częścią. Odnosząc się do powyższego, na terenie 1MW-U przebieg ciągu pieszo-rowerowego pełni strategiczną funkcję dostępu pieszo-rowerowego do terenu przyszłej szkoły. Nie stoi to jednak w sprzeczności z tworzeniem przestrzeni współdzielonej, w której można realizować dojazdy i poruszanie się w ramach dróg wewnętrznych, które dopuszczone są w całym obszarze planu, i realizowanie dojazdu do terenów inwestycyjnych. Należy również zwrócić uwagę, że dostęp do terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych zapewniony jest ze wszystkich przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych. Zatem formuła obsługi komunikacyjnej jest bardzo elastyczna. Warto dodać, że docelowe zasady obsługi komunikacyjnej na podstawie ustaleń planu są w jurysdykcji zarządcy drogi.

W odniesieniu do propozycji wprowadzenia pod trasą kolejową wyłącznie tunelu pieszo-rowerowego należy zauważyć, że w przypadku powyżej opisanych barier: rzeki i kolei, bardzo istotnym jest przeprowadzenie tunelem również transportu komunikacji publicznej. Tunel ten jednak nie będzie przeznaczony dla regularnego ruchu kołowego samochodów indywidualnych.

W związku z faktem, że tunel planowany jest pod ważną trasą kolejową o znaczeniu państwowym oraz o dużej powierzchni rozciągłości infrastruktury kolejowej, a także ze względu na fakt odrębnej własności PKP doprecyzowanie parametrów przejazdu dla komunikacji zbiorowej odbędzie się w ramach procesu realizacyjnego w czasie tworzenia koncepcji a później projektu budowlanego. Teren

kolejowy, a także powiązane z nimi drogi otrzymały status celu publicznego w projekcie uchwały, co zabezpiecza intencje skierowane do realizacji zadań samorządowych. Realizując ustalenia ustawodawcze w zakresie planowania przestrzennego oraz w zakresie transportu kolejowego w tych aktach wyższego rzędu zapewniona jest możliwość skrzyżowania dróg publicznych z koleją co pozwoli realizować przedmiotowe zadania i doprecyzować rozwiązania techniczno-budowlane.

Dotyczy pkt 1 lit. b

Zgodnie z Art. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, nie ma przesłanek do wydłużenia terminu wejścia w życie przedmiotowej uchwały. Akty normatywne ogłasza się niezwłocznie a ogłoszone w dzienniku urzędowym wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Zarówno skrócenie jak i wydłużenie *vacatio legis* musi być klarownie niezbędne i uzasadnione.

Dotyczy pkt 1 lit. c

Wskaźniki parkingowe, w tym liczba stanowisk postojowych przypadających na jedno mieszkanie ustalane są zgodnie z przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Polityką zrównoważonej mobilności, w której określono politykę parkingową dla poszczególnych stref dostępności komunikacyjnej Wrocławia. Projekt przedmiotowego planu znajduje się w strefie centralnej, dla której zalecana liczba miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieści się w przedziale 0-1. Przyjęto, że dla nowo sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny zlokalizowane w tej części miasta i zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych dla nowych mieszkańców, liczba miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie nie będzie niższa jak 1. Proponowany wskaźnik parkingowy analizowany jest również pod względem uwarunkowań przestrzennych danego obszaru oraz możliwości dostępności do transportu komunikacji publicznej i innych alternatywnych środków transportu. Z uwagi na bariery w postaci rzeki i kolei należy stwierdzić, że ta część dzielnicy Kleczkowa będzie w znacznym stopniu uzależniona od transportu indywidualnego. Ponadto konsekwentnie ten sam wskaźnik realizowany jest w już obowiązujących planach miejscowych w sąsiedztwie.

Dotyczy pkt 1 lit d i e

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Jednym z wielu działań, mających na celu ochronę środowiska i przyrody na terenie miasta, jest racjonalne gospodarowanie wodami opadowymi oraz roztopowymi, w tym ich wsiąkanie do gleby i zasilanie wód podziemnych, wraz z ochroną naturalnych skupisk zieleni, w której będzie mogła rozwijać się bioróżnorodność. Dlatego też, zapisy wymagające konieczność zachowania określonego procentu gruntu rodzimego na działce budowlanej są niezbędne zarówno dla spełnienia dyspozycji ustawowej, jak również zapewnienia ochrony środowiska naturalnego, a także realizacji Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu.

Wyznaczenie w projekcie planu stref zieleni ma na celu podkreślenie istoty ochrony i rozwoju zieleni wraz z utrzymaniem naturalnej retencji wód opadowych i roztopowych do gruntu rodzimego. Dąży się przy tym do określania optymalnego procentu powierzchni tej strefy przeznaczonej wyłącznie dla nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych pozostawiając jednocześnie swobodę projektową w dalszym procesie realizacyjnym. Procent gruntu rodzimego w strefie zieleni zawiera się w procencie gruntu rodzimego zapisanego w stosunku do działki budowlanej i mogą się one zbilansować.

Dotyczy pkt 3 lit. b, c i e, pkt 4 lit. b, c i h, pkt 5 lit. b, pkt 6 lit. b, c i e, pkt 7 lit. b i d, pkt 8, pkt 9 lit. b, c i e

Na proces projektowy, w wyniku, którego powstaje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się wiele różnego typu analiz, w tym przestrzennych, środowiskowych, komunikacyjnych, historycznych, które wpływają na ostateczny kształt planu. By obszar przedmiotowego projektu planu stanowił spójną koncepcję rozwoju nowej części dzielnicy Kleczkowa musi oferować, oprócz zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej, dostęp do usług społecznych, w tym szkoły, a także zieleni i przestrzeni publicznych.

Początkowe koncepcje przedmiotowego projektu planu przewidywały usankcjonowanie wyłącznie istniejącej tkanki miejsca i zamrożenie inwestycyjne pozostałych terenów z powodu zbyt dużych kosztów związanych z wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną. Czasowe wstrzymanie możliwości inwestycyjnych miało zapewnić czas na podjęcie działań w zakresie budowy wspomnianej infrastruktury. Kształtowanie ustaleń planistycznych mających na celu opóźnienie dynamiki rozwoju tej części Kleczkowa realizowane było brakiem możliwości na realizację tradycyjnego pełnowartościowego parku na wyznaczonych terenach zieleni, zachowując jedynie możliwość swobodnej rekreacji na terenach niezabudowanych.

W związku z tym, że obszar ten nie posiada obecnie żadnego obowiązującego miejscowego planu umożliwiającego inwestowanie, właściciele nieruchomości będących w granicach przedmiotowego planu uruchomili procesy związane z rozwojem zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją administracyjną, na bazie, której można uzyskać pozwolenie na budowę, jest ona jednak wyzbyta kompleksowych rozwiązań w obszarze dzielnicy Kleczkowa i skupia się wyłącznie na nieruchomości objętej wnioskiem.

W obliczu postępujących procedur wydawania decyzji o warunkach zabudowy i podejmowania działań na rzecz wydania pozwoleń na budowę, przy nie uwzględnieniu odpowiedniego układu drogowego, relacji przestrzennych, kontynuacji charakteru zabudowy oraz braku odniesienia się do niezwykle potrzebnych usług społecznych, a także zastrzeżeń MKUA do pierwszej wersji planu, jak i zgłoszone roszczenia odszkodowawcze właścicieli nieruchomości, zmusiły do przystąpienia do ponownych analiz i uruchomienia procesu przeprojektowania przedmiotowego planu.

Odnosząc się do aktualnego stanu formalno-prawnego, wydanych decyzji oraz zmniejszenia zagrożenia procesowego dla prowadzonej procedury, określono nowe tereny inwestycyjne uwzględniające powyższe potrzeby oraz rozpoczęto prowadzić rozmowy dotyczące możliwości partycypacji inwestorów w kosztach wybudowania układu drogowego wraz z uruchomieniem tunelu pod trasą kolejową.

W międzyczasie wsłuchując się w potrzeby mieszkańców wyrażone licznymi zapytaniami i interpelacjami Radnych ukształtowano większy procent zieleni przeznaczonej na park w południowo-wschodniej części planu. W następnej kolejności w związku ze złożonym wnioskiem inwestora przychylono się do relokacji terenu szkoły z północnego fragmentu planu w część centralną, łatwiej dostępną, pomimo wydanej już w tym miejscu decyzji o warunkach zabudowy. W trakcie próby osiągnięcia kompromisu między wszystkimi interesariuszami, wypracowano projekt planu, proponując optymalne rozlokowanie i zabezpieczenie funkcji społecznych, spójny układ drogowy wraz z siecią powiązań pieszo-rowerowych i wstępnymi deklaracjami partycypacji w kosztach wybudowania infrastruktury technicznej, a także ukształtowanie relacji przestrzennych i budowanie przestrzeni publicznych mających wpływ na zachodnią część dzielnicy Kleczkowa.

Ostatecznie powyższa wersja projektu planu, wyłożona do publicznego wglądu jest uznana za optymalną formułę planistyczną wypracowaną w procesie partycypacji z przyszłymi beneficjentami obszaru planu. Dlatego powrót do terenów o statusie zamrożenia, poprzez dedykowanie obszaru w większości pod zieleni, usankcjonowanie wyłącznie istniejącej tkanki i respektowanie decyzji o warunkach zabudowy, które były przedmiotem rozważań właścicieli nieruchomości ze wskazaniem do wprowadzenia korzystnych zmian, a także pozbycie się klarownego układu drogowego z priorytetem dla pieszych, rowerzystów i dla transportu komunikacji publicznej, jest bezzasadne.

Warto nadmienić, że przekształcenie większości obszaru na zieleni degraduje wszelkie zaprojektowane systemy powiązań zapewniających dostęp mieszkańców całego Kleczkowa do bulwarów rzecznych oraz południowej części miasta rejonu ulicy Jedności Narodowej. Tego typu przekształcenie prowadzić będzie do braku podstaw formalnych kształtowania przestrzeni publicznych i terenów rekreacji o pożądanym, wysokim poziomie jakości ich wyposażenia. Strata wypracowanego układu urbanistycznego skutkować będzie procedurami, których ustawowy zakres nie pozwala na kompleksowe działania zabezpieczające interes mieszkańców. Procesy te stanowią realne zagrożenie rozwoju chaotycznej zabudowy skupionej wyłącznie na intensyfikacji intensywności zabudowy.

Dzięki przyjętym rozwiązaniom w projekcie planu określono obligatoryjne, prorozwojowe przeznaczenia terenu, optymalne wskaźniki intensywności zabudowy, a co najważniejsze wysokie wskaźniki zachowania powierzchni biologicznie czynnej, nawierzchni ziemnej i obowiązek realizacji zielonych dachów.

Powyżej opisane elementy procesu projektowego i proceduralnego wraz w przyjętym procesem partycypacji uznaje się za najlepszą formułę zabezpieczenia rozwoju tej części dzielnicy Kleczkowa.

Dotyczy pkt 2 lit. a, b, c i d

Z uwagi na fakt, że obiekt wpisany jest do rejestru zabytków i pieczę nad jego przebudową pełni Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, to on określi ostateczne zasady przekształcenia tkanki budowlanej. Ponadto przedstawiony zapis dotyczący wymogu kształtowania zielonych dachów może bilansować się w zadanym procencie na dachach obiektów nowych, usytuowanych na przedpolu elewatora, których egzystencję zapewniła walka właściciela nieruchomości w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w czasie procedowania wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane place zabaw są obiektami małej architektury. Sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, a także określenie ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane określa odrębna uchwała Rady Gminy – art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Z uwagi na transformację całego obszaru w kierunku budowy nowego osiedla mieszkaniowo-usługowego określenie dodatkowych odmiennych zasad pośrednich pomiędzy stanem istniejącym a docelowym przeznaczeniem terenów nie jest zasadne.

W odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, dotyczą wszelkich budowli przekrytych dachem. Dodatkowo dla wszelkich obiektów infrastruktury technicznej i szaleatów nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące: wymiaru pionowego, udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej. W uchwale wskazano również, że dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref obowiązują przepisy odrębne.

Dotyczy pkt 3 lit. a i d, pkt 4 lit. a i d, pkt 5 lit. a i c, pkt 6 lit. a i d, pkt 7 lit. a i c, pkt 9 lit. a i d

Z uwagi na charakter obszaru, który umożliwia różne formy zamieszkiwania, począwszy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej aż po hotele oraz biorąc pod uwagę zgodność zapisów projektu planu z ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia – 2018, należy stwierdzić, że kategoria przeznaczenia terenu - zabudowa zamieszkiwania zbiorowego nie stoi w sprzeczności z podstawową funkcją tej części miasta. Obszar planu znajduje się w śródmieściu i posiada wielofunkcyjny charakter. Nie mniej ważne jest również to, że znajduje się dość blisko ważnych ośrodków akademickich oraz kanału żeglugowego Odry, co pozwala uzupełnić strukturę mieszkaniową o formy tymczasowego zamieszkiwania.

Dotyczy pkt 4 lit. e, f i g

W czasie prowadzenia procesu projektowego dokonano analizy wysokości obiektów w sąsiedztwie terenu 1U-MW, wysokości obiektu zabytkowego oraz ustalonych wysokości obiektów w prawomocnych planistycznych decyzjach administracyjnych - wydanych decyzjach o warunkach zabudowy. Wynikiem tych analiz są przedstawione maksymalne wymiary pionowe dla budynków po transformacji tego obszaru.

Dotyczy pkt 7 lit. e

Kategoria przeznaczenia terenu – obiekty do parkowania, która zawiera w sobie różne formy kształtowania miejsc postojowych, została bardzo skrupulatnie opisana w uchwale. Co najważniejsze, jasno sprecyzowano jakiego typu obiekty do parkowania są dopuszczone: wyłącznie rowerowe oraz samochodowe podziemne, w tym maksymalnie ograniczono lokalizację podziemnych parkingów dla samochodów do wydzielenia wewnętrznego (A). Tym samym spełniono potrzebę ustawową wskazania minimalnego wskaźnika miejsc postojowych. Warto wskazać, że obszar planu znajduje się w bezpośrednim kontakcie z korytem rzeki Odry co nakłada dodatkowe ograniczające uwarunkowania hydrologiczne – wysoko położone wody gruntowe i uniemożliwia wielokondygnacyjne obiekty podziemne. Ponadto odnosząc się do kształtowania poprawnej struktury funkcjonalno-przestrzennej użytkowanie terenów rekreacyjnych wymaga obsługi parkingowej w szczególności dla rowerów.

Dotyczy pkt 10

Zabytkowy elewator zbożowy usytuowany przy ul. Rychalskiej 18 wpisany jest do rejestru zabytków – decyzją nr A/6013 z dnia 29 grudnia 2017 r. Rejestr zabytków jest najmocniejszą formą ochrony nad zabytkami, co potwierdza art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zasady ochrony przedmiotowego obiektu zostały już określone w ramach wpisania obiektu do rejestru zabytków. Na etapie uzgodnień uznano, że jest to naruszenie kompetencji Konserwatora Zabytków i dokonano korekty ustaleń projektu planu. Ostatecznie wyłożona do publicznego wglądu wersja projektu planu została pozytywnie uzgodniona z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków bez uwag. Uznaje się zatem, że obiekt posiada pełną ochronę konserwatorską bez dodatkowych zapisów w mpzp.

Teren 1Z i 2Z zostały zadedykowane jak największemu procentowi zieleni i nawierzchni ziemnej, co gwarantuje realizację Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu. Budowa alejek umożliwiających bezpośredni dostęp do np.: terenowych urządzeń sportowych nie wymaga odrębnego przeznaczenia terenu. Z uwagi na fakt, że przylegający do terenu 1Z teren 1U-MW zapewnia dużą powierzchnię placu oraz umożliwia realizację ciągów pieszych i rowerowych, które łączą teren 2KDD z 1KB, nie jest niezbędne wprowadzanie odrębnego przeznaczenia terenu. Podobnie jest z terenem 2Z, do którego dostęp zapewnia teren 1KDD. Celem projektu planu była maksymalizacja powierzchni biologicznie czynnej zwłaszcza na mniejszych skwerach, które będą stanowić ostoję zieleni wśród rozwijającej się tkanki mieszkaniowo-usługowej. Im większy teren zielni tym lepsze możliwości budowy tras, ciągów pieszych i rowerowych w zgodzie z przepisami odrębnymi.

Dotyczy pkt 11

Postępowanie planistyczne jest postępowaniem urzędowym, a zatem prowadzone jest w języku polskim zgodnie z art. 27 Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r. Dotyczy to nie tylko czynności i dokumentów jakie Prezydent realizuje, ale i czynności osób w nim uczestniczących, w tym zgłaszających uwagi. Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu było opublikowane w języku polskim, bez informacji czy wskazania do możliwości składania uwag w języku obcym, co ma również przełożenia na obowiązki nałożone na Prezydenta w przypadku określenia wymogu tłumaczenia takiej uwagi przez tłumacza przysięgłego. Nie mniej jednak, korzystając z umiejętności specjalistów sporządzających przedmiotowy plan, podjęto próbę analizy uwagi i stwierdzono, że przedmiot uwagi stanowi wątki powtarzalne tożsame z innymi uwagami mieszkańców, które dzięki opracowaniu w języku polskim zostały skrupulatnie rozstrzygnięte Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia.

Dotyczy pkt 12

Złożona uwaga w terminie wyznaczonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego planu nie zawierała żadnej treści. Przesłano wyłącznie nagłówki pisma. Uzupełnienie wadliwego pisma nastąpiło po wskazanym terminie składania uwag, w związku z czym nie może być rozstrzygnięte stosownym zarządzeniem.

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

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

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

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

Plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

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

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.