

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVI/1215/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeziorowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 399). Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5) z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania znajduje się w jednostce urbanistycznej B24: Pawłowice w obszarze mieszkaniowym M o stylu zamieszkiwania indywidualnym oraz w obszarze zieleni Z1. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

W granicach obszaru objętego opracowaniem obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Łącznika Pawłowickiego przy ulicy Jeziorowej, przyjęty uchwałą Nr XX/578/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 kwietnia 2008 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Łącznika Pawłowickiego przy ulicy Przedwiośnie we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr X/188/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dla obszaru osiedla mieszkaniowego Pawłowice Północne we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XXXI/951/01 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 marca 2001 r.

Celem planu miejscowego jest wprowadzenie regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiających optymalny rozwój obszaru zapewniający minimalizację przestrzennych konfliktów funkcjonalnych – ze względu na częściową nieaktualność jednego z obowiązujących planów miejscowych oraz wnioski mieszkańców. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Łącznika Pawłowickiego przy ulicy Jeziorowej, przyjęty uchwałą Nr XX/578/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 kwietnia 2008 r. określono jako częściowo nieaktualny w trakcie dokonanej w 2018 r. oceny aktualności *Studium*... i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – z uwagi na zmianę polityki przestrzennej w zakresie planowanego układu komunikacyjnego – zmianę biegu Łącznika Pawłowickiego.

Obszar opracowania o powierzchni 38,4 ha, znajduje się w północno-wschodniej części miasta, w obrębie geodezyjnym Pawłowice. Wschodnia granica planu miejscowego przebiega ulicami: Pawłowicką, Sasankową i Jeziorową, a następnie zapleczem działek położonych przy ulicy Nagietkowej. Zachodnia i północna granica zostały wyznaczone bez związku z istniejącym podziałem katastralnym, natomiast pokrywa się ona z przebiegiem granic obowiązujących planów miejscowych. Od południa obszar opracowania graniczy z kanałem Kłokoczyckim.

Na obszarze objętym planem miejscowym zabudowa koncentruje się głównie w części wschodniej, gdzie występują budynki mieszkaniowe jednorodzinne, przede wszystkim w formie wolnostojącej. We wschodniej części planu miejscowego zlokalizowany jest również Park przy ulicy Jeziorowej wraz ze zbiornikiem wodnym. W ostatnich latach pojedyncze domy jednorodzinne zaczęły powstawać wzdłuż ulicy Macierzankowej, w tym rejonie znaczna część działek posiada wydaną decyzję o

warunkach zabudowy pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Zachodnią część obszaru objętego planem miejscowym zajmują użytki rolne oraz niewielki las o powierzchni 2,7 ha.

Obszar opracowania charakteryzuje się słabo rozwiniętym systemem komunikacyjnym i w zdecydowanej większości jest niezabudowany. Część dróg w zachodniej części obszaru ma formę drogi polnej, nawet te przy których znajduje się już zabudowa. Większość z istniejących pasów drogowych wymaga zapewnienia odpowiedniego wyposażenia. Na północny-wschód od obszaru opracowania przebiega linia kolejowa 326 relacji Wrocław Psie Pole – Trzebnica, a w odległości około 500 m od granic planu miejscowego znajduje się stacja kolejowa Wrocław Pawłowice. Dostęp do transportu zbiorowego zapewniają również ulice Starodębowa i Przedwiośnie, wzdłuż których są usytuowane przystanki autobusowe.

W granicach planu miejscowego dominują działki stanowiące własność osób fizycznych. Grunty będące własnością Gminy Wrocław położone są na obszarze Parku przy ulicy Jeziorowej oraz na południe od niego. Wzdłuż zachodniej granicy planu miejscowego działki, przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym pod drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego, stanowią w części własność Gminy w zarządzie, użytkowaniu. Pojedyncze grunty zlokalizowane w granicach opracowania stanowią własność Skarbu Państwa.

Wzdłuż zachodniej granicy planu miejscowego zostały wyznaczone tereny zieleni, natomiast pozostała część zgodnie z ustaleniami *Studium...* przeznaczona została pod osiedle domów jednorodzinnych z zachowaniem zbiornika wodnego i terenów zieleni wokół niego. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszczona została wyłącznie w formie wolnostojącej. W planie miejscowym wprowadzone zostały również funkcje usługowe, w szczególności funkcje społeczne związane z usługami sportu i rekreacji.

Planowane osiedle mieszkaniowe w rejonie ulicy Macierzankowej obsługiwane będzie komunikacyjne przez projektowaną drogę oznaczoną symbolem 1KDD, łącząc ulice Starodębową z Jeziorową. Wzdłuż ulicy Jeziorowej zlokalizowane są historyczne zabudowania, dla których z trzech stron wprowadzona została po obrysie budynków obowiązująca linia zabudowy, jedynie na ich tyłach dopuszczono ewentualną budowę. Z uwagi na wprowadzoną minimalną powierzchnię działki budowlanej, na terenie oznaczonym symbolem 2MN jest możliwość usytuowania drugiej linii zabudowy od strony ulicy Macierzankowej. Mając na względzie idee miasta-ogrodu oraz harmonijne kształtowanie zabudowy, wprowadzone zostały na terenach 1MN i 2MN strefy zieleni wraz z zakazem zabudowy. Na terenie 1MN część działek budowlanych będzie miała możliwość obsługi komunikacyjnej od strony sięgacza drogi wewnętrznej, poprzez wydzielenie wewnętrzne (B) na terenie zieleni. Dla działek położonych na styku dwóch jednostek urbanistycznych w *Studium...* – B24 Pawłowice i Z1, przez co powierzchnia ich, jako działek budowlanych jest mniejsza niż obowiązek dla całego terenu, w planie miejscowym zostały wyznaczone wydzielania wewnętrzne (A) i (B) na terenie 1MN, dla których ustalono mniejszą wielkość działki budowlanej. Zgodnie ze stanem istniejącym na terenie 3MN dopuszczona została zabudowa wielorodzinna w wydzieleniu wewnętrznym (A) oraz zabudowa jednorodzinna, w tym szeregowa. Z uwagi na intensywność zabudowy na terenie 3MN, w planie miejscowym zostały odsunięte linie zabudowy na granicy tego terenu oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Na terenie 4MN obecnie obowiązuje plan miejscowy i istniejąca zabudowa w większości powstała zgodnie z jego ustaleniami, zatem podstawowe założenia i parametry urbanistyczne zostały również zachowane w przedmiotowym planie miejscowym, w tym dopuszczono wysokość 14 m.

Obszar w rejonie Parku przy ulicy Jeziorowej jest w dużej mierze zagospodarowany. Istniejący zbiornik wodny został wyznaczony jako teren wód powierzchniowych – 2WS, a obszar wokół niego został wskazany jako teren zieleni parkowej, gdzie dopuszcza się oprócz zieleni również terenowe urządzenia sportowe i obiekty imprez plenerowych, zgodnie z realizowanym projektem WBO na tym obszarze. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZP wyznaczony został liniami zabudowy budynek, który mógłby pełnić funkcję gastronomiczną. Wokół zbiornika wodnego wskazane zostały korytarze usytuowania ciągu pieszego, w tym wzdłuż wschodniej granicy po działkach gminnych. Celem

zachowania buforu zieleni wokół zbiornika wodnego, na terenie 5MN została odsunięta linia zabudowy o około 20 m. Na terenie 5MN zachowane zostały istniejące budynki, natomiast nowoprojektowana zabudowa znajduje się na terenie 1MN-U, gdzie dopuszczone zostały zarówno budynki usługowe i mieszkaniowe.

W północnej części planu miejscowego zostały wyznaczone, zgodnie z ustaleniami *Studium...*, tereny zieleni, jak również istniejący rów melioracyjny. W tym rejonie wskazany został do zachowania użytek leśny, w planie miejscowym oznaczony symbolem 1ZL. W granicach opracowania znajdują się dwie pompownie ścieków, które zostały objęte terenem infrastruktury technicznej. Wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym przebieg tzw. „Łącznika Pawłowickiego” został w przedmiotowym planie miejscowym przeznaczony pod tereny zieleni. Jedynie na terenach 4Z i 5Z zostały wyznaczone wydzielienia wewnętrzne (A), w których zakazuje się zieleni wysokiej oraz pakiet przeznaczeń jest znacznie ograniczony. Zgodnie z ustaleniami *Studium...* obszar ten stanowi rezerwę perspektywiczną pod przyszłą drogę tzw. „Łącznik Pawłowicki”, zatem ustalenia planu miejscowego mają na celu nie dopuszczenie do trwałego zagospodarowania wzdłuż tej rezerwy drogowej. Na gruntach gminnych zlokalizowanych na południe od zbiornika wodnego wyznaczone zostały tereny usług sportu i rekreacji, które zgodnie z ustaleniami planu miejscowego stanowią obszary przeznaczone na cel publiczny.

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

W trakcie procesu projektowego dążono do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni. Obszar wzdłuż zachodniej granicy planu miejscowego wskazany został pod tereny zieleni oraz zachowany został Park przy ulicy Jeziorowej. Wyznaczone zostały drzewa do zachowania, ochroną objęto istniejące szpalery drzew, ponadto wyznaczone zostały strefy zieleni, dla których wprowadzono wysoki wskaźnik nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin. Na obszarze opracowania w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody występuje na terenie zbiornika wodnego siedlisko chronionych gatunków płazów i ptaków. Obszar opracowania nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan miejscowy uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono szczegółowo w §8 uchwały oraz na rysunku. Obszar Parku przy ulicy Jeziorowej oraz sąsiednie zabudowania znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej pokrywającej się z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto do gminnej ewidencji zabytków wpisane są zabudowania wzdłuż ulicy Jeziorowej oraz budynek bliźniaczy i szpaler drzew przy ulicy Starodębowej, dla których w planie miejscowym został określony zakres ochrony. W planie miejscowym budynki cenne historycznie, a niechronione konserwatorsko, wskazano jako budynki o odrębnych ustaleniach i wprowadzono dla nich także zakres ochrony. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono również poprzez wyznaczenie w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW oraz wskazanie stanowisk archeologicznych, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar objęty planem miejscowym jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: kanalizacyjną, wodociągową, gazową oraz energetyczną. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby

w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu miejscowego zawarte w §13 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacyjną. W planie miejscowym zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie miejscowym ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych, w planie miejscowym wprowadzone zostały ustalenia w zakresie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W celu ochrony przed hałasem, tereny 1MN-5MN zakwalifikowane zostały do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a teren 1MN-U do terenów mieszkaniowo-usługowych.

Tereny usług sportu i rekreacji (1US i 2US), teren zieleni parkowej (1ZP) tereny wód powierzchniowych (2WS, 3WS), tereny urządzeń infrastruktury technicznej (1IT, 2IT) oraz tereny ulic (1KDL, 1KDD, 2KDD) zostały wyznaczone w planie miejscowym jako tereny realizacji celu publicznego.

Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 20 grudnia 2021 r. do dnia 14 stycznia 2022 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 20 września do 13 października 2023 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 27 października 2023 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 2 października 2023 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu miejscowego zostało złożonych 37 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 8491/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania projektu planu miejscowego. W oparciu o zastrzeżenia zawarte w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, w projekcie planu miejscowego dla terenu 2WS wprowadzony został dodatkowy zapis dotyczący obowiązku realizacji, a nie tylko dopuszczeniu funkcji kąpieliska w ramach przeznaczenia terenowych urządzeń sportowych. W kwestii zastrzeżeń dotyczących gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, w projekcie planu miejscowego nie zdecydowano się na wprowadzenie korekt w tym zakresie. W nawiązaniu do wydanego Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 11552/23 z dnia 17 października 2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu zostały wypracowane, przez grono specjalistów z poszczególnych jednostek Urzędu, zapisy dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych i są one powszechnie stosowane w opracowywanych planach miejscowych. W zakresie postulowanego w treści opinii obowiązku zapewnienia, dla obiektów opieki nad dziećmi i edukacji, terenów rekreacyjnych, w tym placów zabaw, to ustalenia projektu planu miejscowego umożliwiają realizację placów zabaw na całym obszarze opracowania. Realizacja terenów rekreacyjnych towarzyszących funkcją oświatowym nie podlega regulacjom w planach miejscowych i jest jednocześnie możliwa do zrealizowania, lecz bez dosłownego przeniesienia wnioskowanych kwestii do treści planu miejscowego.

Następnie projekt planu miejscowego uzgodniony został przez właściwe instytucje i organy. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego, wobec czego zdecydowano się na wprowadzenie korekt do projektu planu miejscowego mających na celu wzmocnienie ochrony budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz budynków o odrębnych ustaleniach. Dodatkowo w toku prowadzonych rozmów z MPWiK, w projekcie planu miejscowego zostały wprowadzone korekty w zakresie wód powierzchniowych, w szczególności rowów melioracyjnych. Mając na uwadze powyższe została wznowiona procedura planistyczna od etapu uzgodnień, ponownie przekazano projekt planu miejscowego do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu. Przedmiotowe organy uzgodniły skorygowany projekt planu miejscowego wobec czego przystąpiono do jego wyłożenia do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego złożono 13 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 11749/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 listopada 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) dwie osoby fizyczne, pismem w dniu 24 października 2023 r., w sprawie:
 - a) niedopuszczania dla terenu 5MN przeznaczeń: skwery, ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) umożliwienia postawienia budynku jednorodzinnego o powierzchni zabudowy w przedziale 90-100 m² dla działki nr 76/1 AM-19 obręb Pawłowice,
 - c) niedopuszczania możliwości spływu wody z kanalizacji burzowej do istniejącego zbiornika;
- 2) dwie osoby fizyczne, pismem w dniu 26 października 2023 r. dotyczącym działek nr 78/13 i 74 AM-19 obręb Pawłowice, w sprawie utrzymania dotychczasowego układu funkcjonalno-przestrzennego w zakresie nie dopuszczania publicznego ciągu pieszego czy rowerowego po stronie wschodniej stawu oraz terenów zielonych na prywatnych posesjach;
- 3) osobę fizyczną, pismem w dniu 26 października 2023 r. dotyczącym działek nr 78/9, 74 i 75 AM-19 obręb Pawłowice, w zakresie dotyczącym:
 - a) usunięcia zapisu § 20 pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7,
 - b) przywrócenia na terenie Stawu Pawłowickiego wyspy, likwidacji półwyspu, likwidacji potężnych drzew samosiejek,
 - c) utrzymania stawu rybnego,
 - d) usunięcia dla terenu 5MN zaznaczonej 20 m strefy zielonej na działce nr 78/9 AM-19 obręb Pawłowice z przeznaczeniem pod skwery, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne,
 - e) uniemożliwienia planowania jakichkolwiek inwestycji ciągów pieszych po stronie wschodniej stawu;

- 4) osobę fizyczną, pismami w dniach 23 października 2023 r. i 26 października 2023 r. dotyczącymi działki nr 55 AM-18 obręb Pawłowice, w zakresie dotyczącym:
 - a) likwidacji pasa zieleni biegnącego przez środek działki oraz ograniczeń w możliwościach zabudowy nieruchomości, powstałych w związku z jego lokalizacją,
 - b) zwężenia szerokości pasa zieleni oraz przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy znajdującej się pośrodku nieruchomości, tak aby ich lokalizacja nie wykraczała poza obszar ochrony konserwatorskiej;
- 5) osobę fizyczną, pismem w dniu 13 października 2023 r., w sprawie niedopuszczania do zmiany przeznaczenia działki nr 54/4 AM-18 obręb Pawłowice poprzez częściowe jej przeznaczenie pod tereny zielone;
- 6) osobę fizyczną, pismem w dniu 26 października 2023 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) usunięcia zapisu z § 21 pkt 1, 2, 7 i wprowadzenia zapisów obszar zieleni parkowej ZP i strefy zieleni bez możliwości zabudowy na działkach nr 85, 86, 74 i 75 AM-19 obręb Pawłowice,
 - b) wykupienia przez Gminę działek nr 85 i 86 AM-19 obręb Pawłowice jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - c) przeznaczenia części działki nr 86 AM-19 obręb Pawłowice pod parking dla użytkowników stawu;
- 7) osobę fizyczną, pismem w dniu 27 października 2023 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) pozostawienia ul. Macierzankowej drogą wewnętrzną (KDW),
 - b) zmiany zaproponowanego aktualnie układu komunikacyjnego – w szczególności połączenia projektowanej ul. Macierzankowej z ul. Jeziorową / Pawłowicką,
 - c) nierozdzielania ulicą terenów 1US i 2US,
 - d) wykorzystania w układzie komunikacyjnym istniejących dróg gruntowych (w tym 1KDW);
- 8) osobę fizyczną, pismem w dniu 27 października 2023 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) wprowadzenia dla wszystkich terenów z przeznaczeniem zabudowy mieszkaniowej wskaźników urbanistycznych:
 - wykluczenia w MPZP możliwości realizacji zabudowy domów szeregowych jednorodzinnych,
 - na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący musi przypadać co najmniej 800 m² powierzchni działki,
 - na każdy budynek jednorodzinny w układzie bliźniaczym nie może przypadać mniej niż 600 m² powierzchni działki,
 - wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,6,
 - zieleń na terenie biologicznie czynnym/gruncie rodzimym musi stanowić min. 50% powierzchni działki,
 - odległość między budynkami nie może być mniejsza niż 8 m,
 - dopuszczenia: pracowni artystycznych, biur, usług drobnych, poradni medycznych, pracowni medycznych, obiektów opieki nad dzieckiem, zakładów leczniczych dla zwierząt, obiektów kształcenia dodatkowego, obiektów naukowo badawczych, hoteli dla zwierząt wyłącznie jako lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - obniżenia proponowanych stawek opłaty planistycznej dla poszczególnych terenów,
 - b) zmiany zaproponowanego aktualnie układu komunikacyjnego – w szczególności połączenia projektowanej ul. Macierzankowej z ul. Jeziorową / Pawłowicką,
 - c) wykreślenia z terenu oznaczonego symbolem 1ZP przeznaczenia „gastronomia” i wprowadzenia w to miejsce przeznaczeń o charakterze kulturowym,
 - d) zmiany przeznaczenia dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW i ustalenia dotyczącego zagospodarowania terenu: obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy;
- 9) osobę fizyczną, Zakład Ekologii Behawioralnej, Wydział Nauk Biologicznych Uniwersytetu Wrocławskiego, pismami w dniu 26 października 2023 r., w sprawie:
 - a) nie wskazania w „Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeziorowej we Wrocławiu” lokalizacji gniazd, żerowisk, siedlisk, miejsc odpoczynku oraz innych fragmentów objętego planem

- obszaru, które są szczególnie istotne dla wymienionych w opisie środowiska przyrodniczego chronionych i zagrożonych gatunków ptaków i płazów,
- b) braku poparcia wyszczególnieniem konkretnych metod w „Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeziorowej we Wrocławiu” przy stwierdzeniu, że prace mają być prowadzone w sposób nie stanowiący zagrożenia dla lokalnych populacji chronionych gatunków,
 - c) wyrażonej opinii o braku rzetelnego przedstawienia oddziaływania na gatunki chronione, co wymaga chociażby przybliżonej lokalizacji ich siedlisk oraz zaznaczenia na mapie obszarów, które są dla tych gatunków kluczowe; uzupełnienia braków i rzetelnego przeprowadzenia oceny, uwzględniającej wszystkie aspekty ochrony przyrody ożywionej w przedstawionej prognozie i ewentualnie w innych dokumentach środowiskowych,
 - d) uszczegółowienia inwentaryzacji oraz podania sposobów jak pogodzić ochronę chronionych gatunków i dalsze funkcjonowanie ich populacji z koncepcją budowy ścieżki dookoła jeziora,
 - e) ograniczenia ciągów pieszo-rowerowych do południowego i zachodniego brzegu jeziora, pozostawienia części wschodniej i północnej jako tereny gdzie swobodnie mogą funkcjonować populacje chronionych gatunków,
 - f) podjęcia działań, które utrudnią antropopresję północnego oraz wschodniego brzegu, takich jak np. nasadzenia krzewów;
- 10) cztery osoby fizyczne, pismami w dniu 27 października 2023 r. w zakresie dotyczącym:
- a) niedopuszczania ciągu pieszego [cp] wzdłuż wschodniego brzegu Stawu Pawłowickiego na odcinku od działki nr 79/1 do działki nr 76/2 AM-19 obręb Pawłowice, w szczególności niedopuszczania ciągu pieszego [cp] przez pas gruntu o pow. 232 m², przylegający do działki nr 79/1 AM-19 obręb Pawłowice,
 - b) nieobejmowania strefą zieleni, a tym samym zakazem zabudowy części terenu oznaczonego symbolem 5MN, w tym m.in. w zakresie w jakim strefą zieleni objęto działkę nr 79/1 AM-19 obręb Pawłowice,
 - c) nieustalania przeznaczenia pod publiczne „skwery”, „ciągi piesze”, „ciągi pieszo-rowerowe” na terenie 5MN,
 - d) nieoznaczania pasa gruntu na wschodnim brzegu stawu oraz wyspy na stawie symbolem 2WS jako wody powierzchniowe oraz przeznaczenia jako terenu zielonego,
 - e) nieoznaczania Stawu Pawłowickiego symbolem WS,
 - f) niepowielania i niewprowadzania podwójnych ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości w zakresie § 20 ust. 2 pkt 17 oraz pkt 18 projektu uchwały,
 - g) wskazania nieprawidłowej minimalnej powierzchni działki tj. 430 m² w § 20 ust. 2 pkt 8 projektu uchwały dot. wydzielenia wewnętrznego (B),
 - h) uniemożliwienia odprowadzania wód opadowych i roztopowych do Stawu Pawłowickiego,
 - i) nieprawidłowego posługiwania się nazwą „zbiornik wodny przy ul. Jeziorowej”, podczas gdy jego nazwa własna to „Staw Pawłowicki”,
 - j) odstąpienia od dalszej procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego i uchylenia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
 - k) wstrzymania lub zawieszenia dalszych działań planistycznych do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w przedmiocie zasiedzenia nieruchomości,
 - l) zaplanowania ciągu pieszego wzdłuż ulicy Pawłowickiej,
 - m) ograniczenia strefy zieleni i nieprzekraczalnej linii zabudowy dla działki wnioskodawców,
 - n) ochrony i zachowania w dotychczasowym kształcie istniejącej wokół Stawu Pawłowickiego unikatowej zabudowy tzw. miasta-ogrodu, w tym ochrony wybudowanych na kilkumetrowych zboczach letniskowych willi, wznoszących się nad 2,5 ha stawem,
 - o) zachowania dostępu nieruchomości na odcinku od działki nr 79/1 do działki nr 76/2 AM-19 obręb Pawłowice bezpośrednio do Stawu Pawłowickiego oraz zaplanowania ciągu pieszego w innym miejscu,
 - p) wyrażonej opinii dotyczącej naruszenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez zaplanowanie ciągu pieszego [cp] na terenie od działki nr 79/1 do działki nr 76/2 AM-19 obręb Pawłowice oraz poprzez niezachowanie istniejącego układu przestrzennego – wzajemne relacje przestrzenne elementów dom – ogród – woda,

- q) nieuwzględnienia skutku zasiedzenia pasa gruntu o pow. 232 m² przylegającego do działki nr 79/1 AM-19 obręb Pawłowice, na którym planowany jest ciąg pieszy [cp],
- r) wyrażonej opinii dotyczącej nieuwzględnienia rzeczywistych powierzchni granic działek ewidencyjnych, w tym działek nr 79/1 i 79/2 AM-19 obręb Pawłowice,
- s) wyrażonej opinii dotyczącej przekroczenia granic władztwa planistycznego, nadmiernej ingerencji w prawo własności, braku wyważenia interesu publicznego z interesem prywatnym, naruszenia zasady proporcjonalności, braku wypracowania kompromisu z mieszkańcami przez organ planistyczny,
- t) wyrażonej opinii dotyczącej naruszenia przepisów art. 2, art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 3 ust. 1 i art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- u) wprowadzenia zapisu, że w strefie zieleni na terenie 5MN nie dopuszcza się jedynie budynków mieszkalnych i usługowych,
- v) doprecyzowania definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez dopisanie iż linia ta na terenie 5MN nie dotyczy budowli związanych z umocnieniem terenu, tj. murów oporowych oraz poprzez dopuszczenie możliwości realizacji ogrodzeń,
- w) wskazania potrzeby zaopiniowania projektu planu miejscowego z geologiem miejskim oraz wojewódzkim w myśl art. 16 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- x) utrzymania układu komunikacyjnego,
- y) wyrażonej opinii dotyczącej sprzeczności projektu planu z wytycznymi konserwatorskimi mającymi na celu ochronę wartościowego układu urbanistycznego dzielnicy Pawłowice,
- z) wyrażonej opinii, iż nie ma potrzeby rozbudowywania funkcji rekreacyjnej w obszarze Stawu Pawłowickiego,
- aa) braku analizy istniejącego stanu szaty roślinnej oraz stanu fauny w prognozie oddziaływania na środowisko; nie wymienienia wszystkich gatunków roślin, drzew i krzewów, ptaków, płazów, skorupiaków i owadów; nie wskazania lokalizacji gniazd, miejsc lęgowych, ani siedlisk oraz miejsc o kluczowym znaczeniu dla wymienionych w prognozie chronionych i zagrożonych gatunków ptaków i płazów; nie dołączenia dokumentacji fotograficznej oraz jakichkolwiek dowodów wizji terenowej,
- bb) braku w prognozie oddziaływania na środowisko określenia, przeanalizowania i oceny przewidywanego znaczącego oddziaływania na florę i faunę oraz różnorodność biologiczną, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne,
- cc) sprzeczności w prognozie oddziaływania na środowiska, z jednej strony nakazuje zachowania jak największej liczby drzew, a z drugiej przewiduje konieczność wycinki drzew pod nowe ciągi komunikacyjne, w tym nad stawem,
- dd) braku opinii dendrologicznej dla wschodniego brzegu stawu,
- ee) braku w prognozie oddziaływania na środowisko analizy i oceny wpływu na środowisko lokalizacji inwestycji polegających na zmianie sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do Stawu Pawłowickiego,
- ff) niestosowania do Stawu Pawłowickiego Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie gospodarowania wodami opadowymi, a stosowne wyłączenie uwzględnić w niezbędnej w tym zakresie korekcie planu,
- gg) nieprzeanalizowania w prognozie oddziaływania na środowisko przeznaczenia linii brzegowej oraz wyspy na wody powierzchniowe 2WS; nie zwrócenia uwagi na brak przyjęcia w projekcie rzędnej zwierciadła wody,
- hh) braku w prognozie oddziaływania na środowiska określenia, analizy i oceny wpływu projektu mpzp na potencjalne obniżenie wartości nieruchomości sąsiednich oraz na atrakcyjność terenu,
- ii) uzupełnienia prognozy oddziaływania na środowisko i dokonania stosownej korekty ustaleń planu.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1 lit. a, pkt 3 lit. a oraz pkt 10 lit. c

Na terenach wyznaczonych w projekcie planu miejscowego, zapisy dotyczące dopuszczonych przeznaczeń nie wymuszają realizacji wszystkich wymienionych funkcji na poszczególnych działkach budowlanych. Na działkach znajdujących się na terenie 5MN może powstać wyłącznie budynek mieszkalny jednorodzinny, bez konieczności realizacji jednocześnie usług, skweru czy ciągów pieszych lub pieszko-rowerowych. Dopuszczone przeznaczenia dla poszczególnych terenów stanowią listę możliwych do zrealizowania funkcji i zapisy projektu uchwały nie nakładają obowiązku realizacji konkretnego przeznaczenia. W projekcie planu miejscowego teren 5MN nie został zakwalifikowany jako obszar przeznaczony na cele publiczne, w związku z czym miasto nie planuje wykupu działek na tym terenie, w celu realizacji publicznego skweru lub innych przeznaczeń związanych z komunikacją.

Dotyczy pkt 1 lit. b

Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego działka nr 76/1 znajduje się w granicach terenu 5MN, dla którego ustalono iż powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący nie może być mniejsza niż 700 m². Zgodnie z obecnymi podziałami geodezyjnymi część działek nie spełnia tego obowiązku, w związku z czym wyznaczone zostały wydzielienia wewnętrzne, dla których obowiązują nieco mniejsze powierzchnie działek budowlanych. Powierzchnia działki nr 76/1 wynosi jedynie 381 m², zatem w ocenie urbanistycznej jej powierzchnia jest zbyt mała by mógł na niej powstać samodzielny budynek jednorodzinny nieodbiegający intensywnością od istniejącej zabudowy w okolicy. Jednakże w celu umożliwienia podjęcia działań inwestycyjnych w ramach przedmiotowej działki, w projekcie planu miejscowego wyznaczone zostało wydzielienie wewnętrzne (E) obejmujące działki nr 76/1 i 76/2. W granicach tego wydzielienia dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 670 m². Takie rozwiązanie umożliwia właścicielowi działki nr 76/1 posadowienie budynku jednorodzinnego przy wykupie części działki nr 76/2, zatem ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczają realizację dwóch budynków mieszkalnych w granicach wydzielienia wewnętrznego (E).

Dotyczy pkt 1 lit. c, pkt 10 lit. h oraz pkt 10 lit. ff

Jednostki Urzędu Miejskiego Wrocławia są zobowiązane do stosowania wydanych przez Prezydenta Wrocławia zarządzeń. W nawiązaniu do Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 11552/23 z dnia 17 października 2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, w opracowywanych planach miejscowych są powszechnie stosowane zapisy dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zawarte w części dotyczącej ustaleń z zakresu systemu infrastruktury technicznej. Wspomniane wyżej zapisy zostały wypracowane przez grono specjalistów z poszczególnych jednostek Urzędu i nie ma podstaw by kwestionować zasadność ich stosowania dla zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej.

Niezależnie od powyższego sposób zasilania zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej stanowi działanie realizacyjne prowadzone przez Zarząd Zieleni Miejskiej w odpowiedzi na problem wysychania tego zbiornika.

Dotyczy pkt 2

Wskazane w treści uwagi działki znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej, tożsamej z ujętym w gminnej ewidencji zabytków fragmentem historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Pawłowice we Wrocławiu. W granicach przedmiotowego obszaru w projekcie planu miejscowego określono zakres ochrony, w tym m.in. historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny oraz kompozycję terenów zieleni i starodrzew. Wprowadzone ustalenia w projekcie planu miejscowego zostały uzgodnione przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Postanowieniem nr 448/2023 z dnia 18 sierpnia 2023 r.

Wyznaczony na rysunku projektu planu miejscowego, wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika wodnego (teren 2WS), korytarz usytuowania ciągu pieszego [cp] został poprowadzony w całości po działkach stanowiących własność miasta, zatem nie ma przeciwwskazań by obszar ten miał charakter przestrzeni ogólnodostępnej służącej wszystkim mieszkańcom, w tym by mogli oni poruszać się bezpiecznie wokół tego atrakcyjnego rekreacyjnie obszaru. Działanie to znajduje poparcie wśród wielu mieszkańców

całego osiedla Pawłowic, co potwierdzają kilkakrotnie wybrane w głosowaniu projekty WBO dotyczące rewitalizacji Parku przy ul. Jeziorowej.

Dla wyznaczonych na terenie 5MN stref zieleni wprowadzono zapisy dotyczące ochrony drzew oraz obowiązku zapewnienia wyższego udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność wynoszącego co najmniej 60% powierzchni tej strefy. Strefa zieleni wraz z zakazem zabudowy, wyznaczona wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika wodnego, ma stanowić bufor między terenem wód powierzchniowych a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto ta strefa zieleni obejmuje istniejący obszar pokryty zielenią, w tym zielenią wysoką, zatem jej wprowadzenie ma na celu również ochronę zieleni wspierającej bioróżnorodność wokół zbiornika wodnego.

Natomiast zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby przedmiotowego projektu planu miejscowego, na części działki nr 78/13, został wskazany do zachowania teren zieleni urządzonej i nieurządzonej z dużą ilością drzew, stąd wprowadzona na rysunku projektu planu miejscowego strefa zieleni od strony ul. Sasankowej.

Dotyczy pkt 3 lit. b, pkt 3 lit. c, pkt 9 lit. f

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, w którym wyznaczane są warunki realizacji inwestycji poprzez regulacje urbanistyczne określające przeznaczenia terenów oraz zasady zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan miejscowy nie jest planem realizacyjnym, skutkującym po jego uchwaleniu natychmiastowym uruchomieniem procesów inwestycyjnych i wykonawczych. Usunięcie lub nasadzenie zieleni stanowi zagadnienie realizacyjne i porządkowe. Przedmiotowe działania nie są sprzeczne z ustaleniami planu miejscowego i są możliwe do wykonania, lecz bez dosłownego przeniesienia wnioskowanych kwestii do treści planu miejscowego lub niezwłocznego uruchomienia wnioskowanych działań.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, stawy rybne stanowią grunty rolne. W związku z powyższym chcąc umożliwić funkcjonowanie stawu rybnego w ustaleniach projektu planu miejscowego, zgodnie ze stosowanymi kategoriami przeznaczenia terenu, należałoby dopisać dla terenu 2WS przeznaczenie chów i hodowla zwierząt. Ustalenia projektu planu miejscowego zakładają jednak rozwój zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej w kierunku rekreacyjnym. Ponadto zgodnie z pismami otrzymanymi w trakcie procedury planistycznej od mieszkańców osiedla Pawłowic dla terenu 2WS został wprowadzony zapis, iż w ramach przeznaczenia terenowe urządzenia sportowe obowiązuje kąpielisko.

Dotyczy pkt 3 lit. d, pkt 10 lit. b oraz pkt 10 lit. m

Dla wyznaczonych na terenie 5MN stref zieleni wprowadzono zapisy dotyczące ochrony drzew oraz obowiązku zapewnienia wyższego udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność wynoszącego co najmniej 60% powierzchni tej strefy. Strefa zieleni wraz z zakazem zabudowy, wyznaczona wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika wodnego, ma stanowić bufor między terenem wód powierzchniowych a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto ta strefa zieleni obejmuje istniejący obszar pokryty zielenią, w tym zielenią wysoką, zatem jej wprowadzenie ma na celu również ochronę zieleni wspierającej bioróżnorodność wokół zbiornika wodnego. Ponadto teren 5MN znajduje się w granicach obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w ramach którego ochronie podlega m.in. kompozycja terenów zieleni i starodrzew.

Dotyczy pkt 3 lit. e, pkt 9 lit. e, pkt 10 lit. a, pkt 10 lit. o

Wyznaczony na rysunku projektu planu miejscowego, wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika wodnego (teren 2WS), korytarz usytuowania ciągu pieszego [cp] został poprowadzony w całości po działkach stanowiących własność miasta, zatem nie ma przeciwwskazań by obszar ten miał charakter przestrzeni ogólnodostępnej służącej mieszkańcom, w tym by mogli oni poruszać się bezpiecznie wokół tego atrakcyjnego rekreacyjnie obszaru. Ponadto wyznaczony wzdłuż wschodniej granicy terenu 2WS, korytarz usytuowania ciągu pieszego [cp] ma szerokość około 8 m, a zapisy zawarte w części tekstowej zobowiązują do realizacji ciągu pieszego o szerokości co najmniej 2 m. W związku z czym wprowadzone w projekcie planu miejscowego rozwiązanie nie narzuca dokładnego przebiegu ciągu pieszego, nakazuje jedynie jego powstanie w ramach wyznaczonego korytarza ciągu pieszego [cp].

Dotyczy pkt 4 lit. a, pkt 4 lit. b oraz pkt 5

W projekcie planu miejscowego, na działkach nr 55 i 54/4, został wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem 2MN. Mając na względzie harmonijne kształtowanie zabudowy oraz idee miasta-ogrodu, licznie przywoływane w złożonych w terminie wnioskach, w projekcie planu miejscowego wprowadzona została wzdłuż terenu 2MN strefa zieleni wraz z zakazem zabudowy. Dodatkowo w celu ograniczenia wtórnych podziałów, niezgodnych z założeniami projektu planu miejscowego i powstawania zbyt gęstej zabudowy, w miejscach, w których było to możliwe, linie zabudowy zostały wyznaczone tak, by nowa zabudowa powstawała w uporządkowanych pasach, w miarę możliwości wzdłuż wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów drogowych. Założenie to dodatkowo podkreślają projektowane strefy zieleni, mające stanowić bufor pomiędzy kolejnymi pasami zabudowy. Ponadto fragmenty przedmiotowych działek znajdują się w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków, w którym zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, ochronie podlega m.in. historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny oraz forma i skala zabudowy. Wprowadzona o optymalnej szerokości strefa zieleni z zakazem zabudowy na terenie 2MN umożliwienia właścicielom posiadanie budynku jednorodzinnego, przy jednoczesnym umiarkowanym zagęszczaniu nowej zabudowy.

Dotyczy pkt 6 lit. a

Działki nr 85 i 86, znajdujące się zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego w granicach terenu 1MN-U, stanowią własność prywatną osób fizycznych. Ponadto dla działki nr 85 została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji związanej z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W związku z powyższym przeznaczenie tej działki pod zieleni byłoby nieracjonalne z urbanistycznego punktu widzenia oraz stanowiłoby przekroczenie władztwa planistycznego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium...* działki nr 85 i 86 znajdują się na obszarze mieszkaniowym, a wyznaczona obszarowa forma zieleni wypoczynkowej w rejonie Parku przy ul. Jeziorowej nie obejmuje tych dwóch działek. W granicach działek nr 74 i 75 stanowiących własność Gminy Wrocław, wyznaczony został teren zieleni parkowej oraz teren wód powierzchniowych, a możliwość zabudowy została dopuszczona wyłącznie na niewielkim fragmencie, w rejonie istniejącego budynku tzw. rybaczówki. Dodatkowo ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie przeznaczeń dopuszczają wyłącznie realizację w tym miejscu obiektu gastronomicznego w ramach linii zabudowy.

Dotyczy pkt 6 lit. b

Mając na względzie wyważenie interesu publicznego i prywatnego, w projekcie planu miejscowego działki nr 85 i 86, stanowiące własność prywatną osób fizycznych, nie zostały przeznaczone pod funkcje związane z celem publicznym. W sąsiedztwie Parku przy ul. Jeziorowej znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Wrocław i część z nich została zakwalifikowana do obszarów przeznaczonych na cele publiczne, w tym tereny 1US i 2US. Takie rozwiązanie nie obciąża dodatkowo budżetu miasta w zakresie wykupu gruntu, a pozwoli na zrealizowanie postulowanych nowych funkcji publicznych dla mieszkańców, w szczególności mieszkańców osiedla Pawłowice. Działki nr 85 i 86 położone są w sąsiedztwie projektowanych terenów 1US i 2US, dla których oprócz terenowych urządzeń sportowych dopuszczone zostały również przeznaczenia związane z zielenią.

Dotyczy pkt 6 lit. c

Działka nr 86 stanowi własność prywatną osób fizycznych i zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego znajduje się w granicach terenu 1MN-U. W ramach listy przeznaczeń dla terenu 1MN-U dopuszczone zostały m.in. obiekty do parkowania, jednakże ustalenia projektu planu miejscowego nie nakładają obowiązku realizacji parkingu. Przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami planu miejscowego i jest możliwa do wykonania, ale to właściciel działki ostatecznie zadecyduje o konkretnym jej przeznaczeniu.

Dotyczy pkt 7 lit. a

Ustalenia projektu planu miejscowego umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy na terenach położonych wzdłuż ul. Macierzankowej, zatem musi być ona drogą publiczną bowiem pełni funkcję obsługi dojazdowej do wielu nieruchomości. Obecna szerokość pasa drogowego uniemożliwia realizację normatywnej ulicy publicznej oraz usytuowanie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury podziemnej, także tych, które potrzebne są dla funkcjonowania zabudowy. Poszerzenie pasa drogowego wykonano obustronnie, co wiąże się z koniecznością zajęcia fragmentów przyległych do obecnego pasa prywatnych nieruchomości. Droga ta powinna mieć status drogi publicznej, aby zapewnić jej sprawne funkcjonowanie na całej długości, tylko taki status umożliwi przejęcie nieruchomości na zasadach opisanych w ustawie *o gospodarce nieruchomościami* i przysła jej realizację w parametrach spójnych na całej długości.

Dotyczy pkt 7 lit. b oraz pkt 8 lit. b

Wyznaczone na rysunku linie rozgraniczające drogi 1KDD, umożliwiają stworzenie bezpiecznych i komfortowych warunków dla pieszych oraz pojazdów poruszających się tą ulicą (jezdnia, chodniki), a także zabezpieczają przestrzeń dla sieci infrastruktury technicznej. Projektując przebieg drogi uwzględniono istniejącą zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości, w związku z tym m.in. dostosowano szerokość i przebieg północnej części pasa drogowego do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Obecny przebieg drogi 1KDD jest zasadny z uwagi na zapewnienie działkom budowlanym, położonym w południowej części ul. Macierzankowej, dostępu do drogi publicznej. Przebieg południowego odcinka drogi 1KDD zaprojektowano w taki sposób, by maksymalnie wykorzystać obecne przestrzenie pasów drogowych do obsługi zabudowy, zarówno istniejącej jak i projektowanej. Droga 1KDD zapewnia dojazd do nieruchomości położonych wzdłuż niej, komunikując tę część osiedla z ul. Starodębową oraz Jeziorową. Włączenia ul. Macierzankowej do tych ulic zaprojektowano w rejonach dotychczas istniejących skrzyżowań. Dostępność terenu gminnego w obszarze skrzyżowania pozwoliła dodatkowo na poszerzenie lokalne pasa drogowego ul. Macierzankowej w niewzrastającym miejscu włączenia do ul. Jeziorowej. Tym samym zabezpieczono teren na ewentualną poprawę widoczności i warunków bezpieczeństwa na przedmiotowym skrzyżowaniu. Taki układ pozwala na elastyczność w ramach sieci dróg publicznych i dostosowanie do potrzeb i możliwości organizacji ruchu na obu wymienionych skrzyżowaniach.

Dotyczy pkt 7 lit. c

Konieczność utrzymania przebiegu drogi 1KDD ze względu na zachowanie dostępu do drogi publicznej obecnych nieruchomości oraz lokalizacja istniejącego skrzyżowania ul. Macierzankowej do ul. Jeziorowej spowodowały, że teren 2US został wyznaczony w naturalny sposób po stronie północnej drogi 1KDD. Dostępność terenu gminnego w obszarze skrzyżowania pozwoliła na poszerzenie lokalne pasa drogowego ul. Macierzankowej. Tym samym zabezpieczono teren na ewentualną poprawę widoczności i warunków bezpieczeństwa na przedmiotowym skrzyżowaniu. Wykształcenie układu komunikacyjnego w sposób pozwalający na połączenie terenów 1US i 2US wymagałoby podłączenia ul. Macierzankowej do ul. Złotej Lili wraz z jej fragmentarycznym przekształceniem w drogę publiczną i zorganizowanie zupełnie nowego miejsca skrzyżowania z ul. Jeziorową w miejscu, w którym istnieją obecnie jeszcze trudniejsze uwarunkowania w postaci wąskiego pasa drogowego z przyległym, głębokim rowem oraz istniejącą przepompownią w ramach terenu 2IT, która usytuowana jest przy ul. Jeziorowej i ma zapewniony od niej bezpośredni dostęp szerokim zjazdem.

Dotyczy pkt 7 lit. d

Droga wewnętrzna 1KDW, umożliwia dostęp do nieruchomości położonych w zachodniej części terenu 1MN oraz do terenu 1IT. Droga obsługuje więc nieruchomości przeznaczone pod zabudowę i wymagające dostępu z uwagi na kwestie obsługi obiektów infrastruktury technicznej. Z tego względu drogę wyznaczono jedynie tam, gdzie zbierać będzie ruch pojazdów i pieszych z przylegających do niej nieruchomości. Z ekonomicznego i komunikacyjnego punktu widzenia, nie jest zasadne kontynuowanie jej przebiegu w kierunku ul. Jeziorowej, dokąd prowadziłaby przez tereny zieleni, nieprzeznaczone pod zabudowę. Jednocześnie, wciąż konieczne byłoby zapewnienie dostępu do drogi publicznej nieruchomościom położonym wzdłuż ul. Macierzankowej. Z tego powodu, w zaproponowanym w uwadze rozwiązaniu, doszłoby do utworzenia bezzasadnie dublującego się układu dróg.

Dotyczy pkt 8 lit. a

W projekcie planu miejscowego budynki mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie szeregowej zostały dopuszczone wyłącznie w stanie istniejącym na terenie oznaczonym symbolem 3MN. Na pozostałych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej za najbardziej właściwą dla tego obszaru formę zabudowy mieszkaniowej uznano budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym. Z uwagi na położenie obszaru w granicach miasta Wrocławia oraz analizując intensywność istniejącej zabudowy w okolicy, w założeniach projektu planu miejscowego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej za optymalną minimalną wielkość działki dla budynków wolnostojących uznano wartość 700 m². Natomiast budynki w zabudowie bliźniaczej dopuszczone zostały wyłącznie w stanie istniejącym i wyznaczono dla nich minimalne powierzchnie działek budowlanych pokrywającą się z ich obecnymi powierzchniami. Postulowane w uwadze wartości parametrów zabudowy dotyczące intensywności, terenu biologicznie czynnego i odległości między budynkami, pokrywają się z ustaleniami przedmiotowego projektu planu miejscowego. Jedynie w nielicznych przypadkach, z uwagi na istniejące zagospodarowanie, wskaźniki te zostały zmienione lub zrezygnowano z ich wprowadzenia. Zazwyczaj w takich przypadkach w projekcie planu miejscowego wprowadzone zostały wydzielienia wewnętrzne dla pojedynczych działek budowlanych w celu zmiany przypisanych dla danego terenu wskaźników. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzone zostały zapisy dopuszczające usługi wyłącznie w formie lokali użytkowych, zatem zgodnie z definicją ustawową budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługi te nie przekroczą 30% powierzchni całkowitej budynku. Odnosnie pakietu usług dopuszczonego w lokalach użytkowych to w projekcie planu miejscowego nie zdecydowano się na dopuszczenie obiektów naukowo-badawczych, gdyż funkcje tego typu nie powinny towarzyszyć zabudowie jednorodzinnej oraz należy lokalizować je w samodzielnych budynkach, typowo usługowych. Dodatkowo w projekcie planu miejscowego rozszerzony został zakres dopuszczonych usług, w tym o handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, edukację i produkcję drobną.

Ustalono w projekcie planu miejscowego wysokości opłat planistycznych dla poszczególnych terenów są zgodne z założeniami zawartymi w treści Stanowiska Nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r., które kierunkowo wspiera Prezydent Wrocławia. Zgodnie z treścią ww. stanowiska w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się stosować stawki procentowe wynikające z możliwości faktycznych i obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie. Dodatkowo zniesiono ograniczenie stosowania opłaty planistycznej w najniższej dopuszczonej prawem wysokości stawki procentowej. Należy także zaznaczyć, iż opłata planistyczna, naliczana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku uchwalenia planu miejscowego jest opłatą jednorazową, uiszczaną wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

Dotyczy pkt 8 lit. c

Zgodnie z obowiązującym *Studium...* obszar Parku przy ul. Jeziorowej objęty jest obszarową formą zieleni wypoczynkowej, dla której dopuszcza się, z pakietu przeznaczeń związanych z kubaturą, wyłącznie drobne obiekty gastronomiczne. W celu zapewnienia wymaganej ustawowo zgodności planów miejscowych ze studium, nie ma możliwości dopuszczenia w tym miejscu funkcji kulturowych.

Dotyczy pkt 8 lit. d

W liniach rozgraniczających terenu 2KDW znajduje się droga wewnętrzna – łącznik ul. Jeziorowej – będący w zarządzie ZDiUM. Droga umożliwia obecnie m.in. dojazd do pól uprawnych. Ustalenia projektu planu miejscowego umożliwiają w ramach tego terenu realizację drogi wewnętrznej oraz ciągu pieszo-rowerowego. Decyzja o sposobie zagospodarowania tego terenu będzie należała do jego zarządcy.

Dotyczy pkt 9 lit. a, pkt 9 lit. c oraz pkt 10 lit. aa

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 (pismo WSI.411.542.2021.HL z dnia 19 stycznia 2021 r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (pismo ZNS-ACH-690-30/21 z dnia 18 stycznia 2022 r.). Wykonanie prognozy dostosowane było do aktualnego stanu wiedzy oraz w przeświadczeniu zachowania obiektywizmu przy analizie potencjalnych oddziaływań będących skutkiem realizacji postanowień projektu planu miejscowego.

Informacje na temat występowania chronionych gatunków zostały przekazane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska. Zostały one w pełnym zakresie wykorzystane w prognozie. Brak jest informacji na temat liczebności tych gatunków, miejsc gniazdowania, a także siedlisk i żerowisk poszczególnych zwierząt lub innych istotnych fragmentów objętego projektem planu miejscowego obszaru, co uniemożliwia w sposób szczegółowy wykonanie analizy oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego.

Zwraca się uwagę, że w toku opiniowania ww. organy (RDOŚ pismo WSI.410.462.2022.HL z dnia 3 listopada 2022 r., PPIS pismo ZNS.9022.6.18.2022.MR z dnia 3 listopada 2022 r.) nie zgłosiły uwag do zawartości merytorycznej prognozy oddziaływania na środowisko, stopnia jej szczegółowości oraz zastosowanej metodyki, uznając tym samym, że została wykonana poprawnie. Żaden z organów nie wymagał przedstawienia szczegółów dotyczących występowania poszczególnych gatunków zwierząt. Na potrzeby sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wykonywano wizje terenowe. Jednakże nie jest przyjęte we Wrocławiu oraz nie ma formalnego wymogu zamieszczania dokumentacji fotograficznej w prognozie oddziaływania na środowisko lub przedstawiania dowodów przeprowadzenia wizji terenowej.

Dotyczy pkt 9 lit. b

Na etapie opracowywania planu miejscowego nie wskazuje się szczegółów technicznych przedsięwzięć, dla których plan miejscowy wydaje dyspozycje przestrzenne lub sposobów zminimalizowania ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze. Będzie to mogło być ustalone na dalszych etapach inwestycyjnych i zawarte w projekcie wykonawczym poszczególnych inwestycji lub w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Ewentualne zalecenia dotyczące sposobu realizacji poszczególnych inwestycji, w tym sposobu realizacji urządzeń rekreacyjnych, które mogłyby być przedstawione w prognozie, ze względu na charakter aktu jakim jest plan miejscowy, nie znalazłyby odzwierciedlenia w jego zapisach.

Dotyczy pkt 9 lit. d

Zgodnie z przepisami prawnymi nie ma obowiązku wykonywania inwentaryzacji przyrodniczej do każdego planu miejscowego. O sporządzenie inwentaryzacji nie wnioskowały również instytucje/organy (w tym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska), które opiniowały i uzgadniały projekt planu miejscowego.

Uszczegółowienie sposobu realizacji ścieżki dookoła zbiornika wodnego będzie możliwe na dalszych etapach inwestycyjnych przy sporządzaniu projektu technicznego inwestycji. Należy podkreślić, że ochrona gatunkowa zwierząt obowiązuje na każdym etapie inwestycyjnym, w przypadku realizacji dopuszczonych w planie miejscowym przedsięwzięć, w odniesieniu do chronionych gatunków zwierząt obowiązują przepisy ustawy *o ochronie przyrody*.

Zwraca się uwagę, że w projekcie planu miejscowego wyznacza się korytarz usytuowania ciągu pieszego, nie uszczegóławiając przebiegu samej ścieżki. Nie należy zakładać, że ciąg pieszy będzie obejmował całą szerokość korytarza, ponieważ nie miało by to ekonomicznego i logicznego uzasadnienia. Przyjęte w projekcie planu miejscowego ustalenia dają możliwość zaprojektowania ścieżki w sposób bezpieczny dla środowiska.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przychylił się do zawartych w projekcie planu miejscowego rozwiązań oceniając, że przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych oraz przy uwzględnieniu działań mających na celu zapobieganie i ograniczanie ewentualnych oddziaływań, przyjęte rozwiązania nie powinny znacząco negatywnie wpłynąć na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze i krajobraz.

Dotyczy pkt 10 lit. d, pkt 10 lit. e oraz pkt 10 lit. i

Zgodnie z kategoriami przeznaczenia stosowanymi w planach miejscowych, istniejące stawy, jeziora czy rzeki, oznaczane są jako tereny wód powierzchniowych. W związku z czym zbiornik wodny przy

ul. Jeziorowej również został oznaczony jako teren wód powierzchniowych, na rysunku projektu planu miejscowego oznaczony symbolem 2WS. Granica tego terenu została wyznaczona po istniejącej skarpie lub z uwzględnieniem miejsc związanych z bezpośrednim funkcjonowaniem zbiornika wodnego. Dla terenu 2WS, oprócz przeznaczenia wody powierzchniowe, dopuszczone zostały również funkcje związane z zielenią, zatem ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczają pozostawienie gruntu pokrytego zielenią przy wschodnim brzegu zbiornika wodnego oraz w rejonie wyspy. W ustaleniach dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków w zakresie jego ochrony określono m.in. rekreacyjny charakter zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej. W tym przypadku nie posłużono się pojęciem postulowanym w treści uwagi „Staw Pawłowicki”, ponieważ zbiornik ten nie posiada nazwy własnej. Jedynie potocznie i zamiennie używane są pojęcia staw lub jezioro, zatem ze względów formalnych w projekcie planu miejscowego użyto bardziej ogólnego pojęcia zbiornik wodny. Dodatkowo postulowana zmiana nazwy nie wpłynęłaby merytorycznie na zmianę określonego zakresu ochrony konserwatorskiej dla tego zbiornika.

Dotyczy pkt 10 lit. f

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zatem regulacja zawarta w § 20 ust. 2 pkt 17 jest konieczna by nie doszło do istotnego naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego. Natomiast w pkt 18 została uregulowana minimalna powierzchnia tzw. gruntu rodzimego, który charakteryzuje się naturalną nawierzchnią ziemną. Wymagana powierzchnia w pkt 18 stanowi uszczegółowienie zapisów dotyczących terenu biologicznie czynnego, ale nie oznacza to powielania zapisów, jedynie zapewnia dodatkową ochronę naturalnego gruntu pokrytego zielenią. Należy również podkreślić, iż nawierzchnia ziemna urządzona stanowi element terenu biologicznie czynnego.

Dotyczy pkt 10 lit. g oraz pkt 10 lit. r

Zgodnie z wymogami ustawowymi plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem mapy zasadniczej, która jednocześnie stanowi podkład rysunku planu miejscowego. Wyznaczona granica wydzielienia wewnętrznego (B) na terenie 5MN, pokrywa się z granicą działki nr 79/2 wyznaczoną na mapie zasadniczej pozyskanej z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia. Jeżeli powierzchnia działek na mapie zasadniczej nie odpowiada powierzchni działek wskazanych w księdze wieczystej, to właściciele tych nieruchomości powinni wnioskować do kompetentnych w tym zakresie jednostek o stosowną korektę.

Dotyczy pkt 10 lit. j oraz pkt 10 lit. k

Ustalenia przedmiotowego projektu planu miejscowego w pełni realizują cel przystąpienia do tego dokumentu planistycznego dotyczący wprowadzenia regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiające optymalny rozwój obszaru i zapewniające minimalizację przestrzennych konfliktów funkcjonalnych. Dodatkowo projekt planu miejscowego zapewnia aktualizację obowiązujących planów miejscowych na tym obszarze, które nie odpowiadają obecnej polityce przestrzennej zawartej w *Studium...* w zakresie przebiegu tzw. Łącznika Pawłowickiego. Postulaty zawarte w treści uwag, złożonych na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, nie przyczyniają się do odstąpienia od dalszej procedury planistycznej, a ponadto planowane jest przejście do kolejnego etapu sporządzenia planu miejscowego, jakim jest jego przekazanie do uchwalenia przez Radę Miejską Wrocławia.

Trwające równolegle postępowania oraz sprawy sądowe, to procedury odbywające się niezależnie od opracowywanego projektu planu miejscowego.

Dotyczy pkt 10 lit. l

Ulica Pawłowicka położona jest poza granicą obszaru objętego projektem planu miejscowego, w związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia postulowanej regulacji w ustaleniach przedmiotowego dokumentu planistycznego.

Dotyczy pkt 10 lit. n

Zgodnie z dostępnymi materiałami i wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 17 stycznia 2022 r. (pismo nr WZN.5150.313.2021.JS), w projekcie planu

miejscowego, wyznaczona została strefa ochrony konserwatorskiej, tożsama z ujętym w gminnej ewidencji zabytków fragmentem historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Pawłowice we Wrocławiu. W granicach przedmiotowego obszaru znajdują się: zabudowania wzdłuż północnej części ul. Jeziorowej, Park ze zbiornikiem wodnym przy ul. Jeziorowej oraz zabudowania w rejonie ul. Pawłowickiej i Sasankowej. W ramach tego obszaru chronionego konserwatorsko obowiązuje m.in. ochrona historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego oraz forma i skala zabudowy. Jednakże postulowane do ochrony budynki wskazane w treści uwagi nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz nie zostały wskazane przez właściwego konserwatora zabytków jako cenne historycznie zabudowania wymagające zachowania czy ochrony. W związku z powyższym projekt planu miejscowego zapewnia ochronę układu urbanistycznego, a nie pojedynczych budynków zlokalizowanych wzdłuż zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej, z których nie wszystkie są elementem historycznej zabudowy miasta-ogrodu.

Dotyczy pkt 10 lit. p

W obowiązującym *Studium...*, określającym politykę przestrzenną miasta, zostały wskazane ogólne kierunki rozwoju przestrzennego. *Studium...* z uwagi na zakres opracowania, nie odnosi się do poszczególnych działek czy miejsc, lecz do większych obszarów. Natomiast przy sporządzaniu planu miejscowego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowym zagospodarowaniu terenu. Nie oznacza to niezgodności z ustaleniami *Studium...*, a jedynie polega na określeniu jego ustaleń. Niezależnie od powyższego w *Studium...* w karcie jednostki urbanistycznej B:24 Pawłowice wskazane zostało w wyzwaniach dla tej jednostki: „wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych, łączących ze sobą przestrzenie publiczne, tereny usługowe, zieleni i rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym obszary stawu i lasu Pawłowickiego, oraz stację kolejową Wrocław Pawłowice”, co w pełni uzasadnia wprowadzenie w projekcie planu miejscowego ciągu pieszego wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika wodnego. Natomiast w zakresie ochrony istniejącego układu przestrzennego, o którym również mowa w treści wyzwań dla jednostki urbanistycznej w następującym brzmieniu „utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy”, ustalenia projektu planu miejscowego w pełni uwzględniają te zalecenie. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone dla nowej zabudowy mieszkaniowej, nawiązują m.in. w zakresie intensywności zabudowy, powierzchni działek czy wprowadzonych stref zieleni z zakazem zabudowy do istniejącej zabudowy na osiedlu. Dodatkowo zabudowa wokół zbiornika wodnego znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, dla której w projekcie planu miejscowego określono ochronę: historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego, relacji przestrzennych, formy i skali zabudowy, rekreacyjnego charakteru zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej oraz kompozycji terenów zieleni i starodrzewu.

Dotyczy pkt 10 lit. q

Projekt planu miejscowego został sporządzony w oparciu o aktualne na okres jego opracowania materiały, w tym mapę zasadniczą pozyskaną z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia. Zgodnie z podziałem działek ewidencyjnych na mapie zasadniczej oraz ze strukturą własności, planowany korytarz usytuowania ciągu pieszego [cp] wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika wodnego poprowadzony został w całości po pasie gruntu należącym do Gminy Miejskiej Wrocław. Jak wskazano w treści uwagi w zakresie zasiedzenia wskazanego pasa gruntu trwa obecnie postępowanie sądowe, a to procedura odbywająca się niezależnie od opracowywanego dokumentu planistycznego.

Dotyczy pkt 10 lit. s oraz pkt 10 lit. t

Ustawodawca wyposażył gminę we władztwo planistyczne, co oznacza, że jednostka ta może samodzielnie decydować o sposobie zagospodarowania terenu, wprowadzając do planu miejscowego precyzyjne zapisy dla poszczególnych terenów co do ich przeznaczenia. W myśl art. 3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Przyznany gminie przez ustawodawcę przywilej ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w konsekwencji może prowadzić do ograniczenia sposobu wykonywania

prawa własności. Art. 140 *Kodeksu cywilnego*, opisujący istotę prawa własności i wymieniający atrybuty właścicielskie, wskazuje, iż wykonywanie tychże uprawnień następuje „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego”. Właśnie ustawa *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* jest jedną z ustaw szczególnych, wyznaczających granice władania rzeczą przez właściciela. Z mocy ustaw regulujących problematykę zagospodarowania przestrzennego, organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów, w celu ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Przedmiotowy projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przeszedł całą wymaganą ustawą procedurę formalno-prawną.

Dotyczy pkt 10 lit. u

Wprowadzone na terenie 5MN strefy zieleni mają na celu utrzymanie i zabezpieczenie istniejących kompleksów zieleni. Dla tych stref zieleni wprowadzono zapisy dotyczące ochrony drzew oraz wyższego udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację wynoszącego co najmniej 60% powierzchni tej strefy. Strefa zieleni, wyznaczona wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika wodnego, ma stanowić bufor przestrzeni wolnej od zabudowy między terenem wód powierzchniowych a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niniejsza strefa zieleni ma również na celu ochronę zieleni wspierającej bioróżnorodność wokół zbiornika wodnego, w związku z czym zabudowywanie jej budynkami gospodarczymi czy garażami nie jest wskazane. Natomiast niewielka strefa przy ul. Sasankowej znajduje się częściowo w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zatem jest możliwość w ramach jej obszaru posadowienia budynków, ale przy zachowaniu ustaleń, o których wspomniano wyżej.

Dotyczy pkt 10 lit. v

W rozdziale 2 uchwały dotyczącej ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym, zawarty jest zapis iż w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem. Ponadto w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu*, w zakres planu miejscowego nie wchodzi już określanie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Powyższe kwestie mogą być regulowane w osobnej uchwale rady gminy, o której mowa w art. 37a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dotyczy pkt 10 lit. w

Zgodnie ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego poinformowano Marszałka Województwa Dolnośląskiego Wydział Geologii pismem z dnia 22 grudnia 2021 r. o możliwości składania wniosków. Natomiast na etapie opiniowania przedmiotowego projektu planu miejscowego Prezydent Wrocławia wystąpił o opinię do przedmiotowego organu pismem z dnia 12 października 2022 r. W wyznaczonym terminie przedmiotowy organ nie przedstawił opinii, zatem związku z art. 25 ust. 2 ww. ustawy należy uznać iż nastąpiło zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Natomiast ustawodawca nie nakłada obowiązku opiniowania planu miejscowego z Geologiem Miejskim, ponieważ znajduje się on w strukturze Urzędu Miejskiego Wrocławia w Wydziale Środowiska. Jednakże na etapie opracowania projektu planu miejscowego wystąpiono do ww. wydziału z poza proceduralnym pismem o udzielenie informacji na temat oczekiwania i zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowym obszarze, zatem Geolog Miejski miał możliwość wypowiedzenia się na etapie sporządzania projektu planu miejscowego.

Dotyczy pkt 10 lit. x

Przedmiotowy projekt planu miejscowego zakłada rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na osiedlu Pawłowic oraz wyznacza nowe tereny o funkcji rekreacyjno-sportowej, zatem konieczność zapewniania obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych działek inwestycyjnych, spowodowała potrzebę rozwoju sieci komunikacyjnej.

Dotyczy pkt 10 lit. y

Projekt przedmiotowego planu miejscowego jest zgodny z wytycznymi konserwatorskimi, świadczy o tym Postanowienie nr 448/2023 z dnia 18 sierpnia 2023 r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którego treści postanawia uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeziorowej we Wrocławiu.

Dotyczy pkt 10 lit. z

Rozwój funkcji rekreacyjnej w rejonie zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej jest konsekwencją realizacji wybranych przez mieszkańców Wrocławia w głosowaniu projektów WBO. Dodatkowo na etapie składania wniosków do przedmiotowego projektu planu miejscowego mieszkańcy postulowali o przeznaczenie terenów na południe od zbiornika wodnego pod funkcję zieloną i rekreacyjną. W związku z czym wokół zbiornika wyznaczone zostały tereny usług sportu i rekreacji i teren zieleni parkowej, jednakże plan miejscowy nie jest planem realizacyjnym, skutkującym po jego uchwaleniu natychmiastowym uruchomieniem procesów inwestycyjnych i wykonawczych.

Dotyczy pkt 10 lit. bb

Oddziaływanie na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, w tym na florę, faunę i różnorodność biologiczną zostały opisane w rozdziale 4.1. „Analiza wpływu ustaleń planu na środowisko” s. 16, a także – zgodnie z przyjętą w prognozie metodyką – ujęte w zestawienie tabelaryczne w rozdziale 4.5. „Kompleksowa ocena skutków wpływu ustaleń MPZP na środowisko” s. 20. Zwrócono uwagę na możliwe zagrożenia związane z przyjętym w projekcie planu miejscowego zagospodarowaniem terenu. Opis wpływu na chronione gatunki zawarto w rozdziale 4.4. „Oddziaływanie na formy ochrony przyrody” s. 19.

Dotyczy pkt 10 lit. cc

W prognozie oddziaływania na środowisko nie zawarto nakazu ochrony i zachowania jak największej liczby drzew, ponieważ zawarte w prognozie wnioski formułuje się w formie zaleceń (nie nakazów) do projektu planu miejscowego. Ponadto zasygnalizowano możliwość wystąpienia wycięcia części drzew w związku z realizacją postanowień planu miejscowego o prawdopodobieństwie którym nie sposób jednoznacznie przesądzić na etapie sporządzania projektu planu miejscowego. Możliwość wycinki drzew dotyczy całego obszaru planu miejscowego. Brak jest zatem sprzeczności pomiędzy tymi sformułowaniami.

Dotyczy pkt 10 lit. dd

Nie ma wymogu formalnego opracowywania opinii dendrologicznej do projektu planu miejscowego lub na potrzeby prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza została opracowana zgodnie z zakresem ustalonym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (pismo WSI.411.542.2021.HL z dnia 19 stycznia 2021 r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (pismo ZNS-ACh-690-30/21 z dnia 18 stycznia 2022 r.), gdzie nie sformułowano obowiązku wykonania takiej opinii.

Dotyczy pkt 10 lit. ee

W prognozie oddziaływania na środowisko opisano i oceniono sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych (rozdział 3 „Analiza ustaleń planu i ocena zgodności z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi”). Wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności powinny być zagospodarowane w miejscu opadu. W tym zakresie obowiązuje retencjonowanie, wykorzystanie gospodarcze, odparowanie lub rozsączanie do gruntu. Odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych – w tym zbiornika wodnego przy ul. Jeziorowej – cieków lub rzek możliwe jest dopiero po zastosowaniu retencji i ich zagospodarowania. Wody opadowe i roztopowe będą trafiać do odbiorników powierzchniowo (spływ powierzchniowy) lub za pośrednictwem urządzeń technicznych. Rozwiązania te zgodne są z obowiązującymi przepisami prawa, a także z lokalnymi uwarunkowaniami i przyjętymi przepisami miejscowymi (Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 11552/23 z dnia 17 października 2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu). Brak jest podstaw aby kwestionować zasadność ich stosowania i oceniać je w sposób negatywny.

Dotyczy pkt 10 lit. gg

W trakcie wykonywania prognozy oddziaływania na środowisko nie zaistniała potrzeba oceny zasadności ustalenia wyboru poszczególnych przeznaczeń terenów w obrębie Parku przy ul. Jeziorowej. Teren zieleni wraz ze zbiornikiem został przyporządkowany symbolom ZP – teren zieleni parkowej oraz WS – teren wód powierzchniowych. Obie funkcje zapewniają dalsze funkcjonowanie środowiska i kontynuowanie procesów przyrodniczych na terenie parku i gwarantują utrzymanie funkcji rekreacyjnej tego terenu. Prognoza oddziaływania na środowisko nie ocenia sposobu przeprowadzenia linii rozgraniczających poszczególnych terenów.

Na potrzeby projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie było potrzeby przyjęcia rzędnej zwierciadła wody. Nie jest to ustalenie planu miejscowego.

Dotyczy pkt 10 lit. hh

W prognozie oddziaływania na środowisko nie stwierdzono możliwości wystąpienia negatywnego wpływu na występujące na omawianym terenie dobra materialne. Brak jest podstaw aby stwierdzić, że rekreacyjne zagospodarowanie Parku przy ul. Jeziorowej negatywnie wpłynie na otoczenie.

Ewentualną ocenę wartości nieruchomości zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którą opracowuje się na jednym z etapów sporządzania planu miejscowego.

Dotyczy pkt 10 lit. ii

W toku procedury planistycznej nie pojawiły się nowe fakty, ani nie zaistniały zdarzenia mogące wpłynąć na zawartość merytoryczną prognozy, tym samym zmienić stanowisko autora w odniesieniu do zaprezentowanej w opracowaniu oceny projektu planu miejscowego. Dlatego też uznaje się, że ponowne wykonanie, bądź uzupełnienie prognozy nie jest konieczne.

Część uwag została rozpatrzona pozytywnie, ponieważ projekt planu miejscowego uwzględnił te kwestie już w wersji wyłożonej do publicznego wglądu, zatem nie spowodowało to konieczności wprowadzenia zmian w projekcie planu miejscowego i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

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

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

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

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

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

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

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.