

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XLVII/1104/17 z dnia 19 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej we Wrocławiu oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, uchwalonym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia. W obowiązującym *Studium...*, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze przeznaczeń MU - obszary mieszkaniowo-usługowe. W ramach obszaru mieszkaniowo-usługowego MU dopuszcza się następujące klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen, przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach *Studium...* oraz kartach jednostek urbanistycznych.

Głównymi wyzwaniami i wskazanymi w *Studium...* dla jednostki A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie w rejonie opracowania są między innymi:

- utrzymanie wielkomiejskiego charakteru zabudowy, podniesienie atrakcyjności i prestiżu, rangi i znaczenia oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych oraz silnych powiązań ze Starym Miastem i z sąsiadującymi jednostkami,
- przekształcenie terenów pokolejowych i poprodukcyjnych, zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury jednostki; przywrócenie funkcji kolejowej Dworca Świebodzkiego wzbogaconej o usługi o charakterze wielkomiejskim,
- rozwój i zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznych, placów, terenów zieleni i skwerów oraz wykreowanie nowych form zieleni między innymi w postaci parków kieszonkowych czy zieleni przyulicznej w celu zwiększenia atrakcyjności zamieszkiwania,
- rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy; usprawnienie funkcjonalności miejsc przesiadkowych w miejscach węzłowych,
- wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, transportem szynowym, stacjami kolejowymi oraz miejscami węzłowymi i węzłami przesiadkowymi,
- zaprojektowanie całkowicie nowego układu komunikacyjnego, w tym zarezerwowanie odpowiedniego korytarza dla odcinka tzw. Alei Śródmieścia Południowego (wcześniej Śródmiejskiej Trasy Południowej) oraz koniecznych z nią powiązań dla zapewnienia w przyszłości prawidłowego funkcjonowania nowego zagospodarowania.

Opracowaniem objęto obszar na wschód od ulicy Góralskiej, przez którą to ulicę graniczy on z terenem dawnego zakładu „Archimedes”, od północy ograniczony jest ulicą Robotniczą oraz od południa terenami kolejowymi. Położony jest on w zachodniej części centrum Wrocławia, w granicach dzielnicy Wrocław Stare Miasto, niespełna 2000 m od wrocławskiego Rynku. Łącznie zajmuje powierzchnię 20 ha. Pod względem struktury własności większość obszaru zajmują nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa z użytkowaniem wieczystym podmiotów prywatnych lub osób fizycznych. Działki stanowiące własności Gminy Miejskiej Wrocław stanowią ok. 22,5 % i zajmują powierzchnię ok. 4,5 ha. Większość tej powierzchni znajduje się w północno-zachodnim narożniku przedmiotowego obszaru, gdzie przy ul. Robotniczej zlokalizowane są obiekty edukacyjne, w których obecnie funkcjonuje liceum plastyczne (ALA Autorskie Licea Artystyczne i Akademickie) oraz bezpośrednio do niego przylegający zespół działek w części dzierżawiony i użytkowany jako parking terenowy Centrum Sportowego HASTA LA VISTA.

Obecne zagospodarowanie zdecydowanie nie odpowiada kierunkom polityki przestrzennej miasta przyjętym w *Studium...* dla obszarów przeznaczeń MU. Realizacja jej założeń wymagać

będzie stworzenia i ukształtowania w tej części miasta całkowicie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej o charakterze śródmiejskim z dominującą rolą zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej o podwyższonym standardzie.

Obecnie większość obszaru zajmują otwarte place składowe, którym towarzyszą niskie substandardowe obiekty takie jak wiaty, magazyny warsztaty oraz nieliczne trwałe budynki, wśród których przeważają obiekty administracyjne przedsiębiorstw oraz małe i średnie obiekty produkcyjne. Są one usytuowane w sposób chaotyczny i nie tworzą czytelnych, regularnych układów kompozycyjnych. Ich obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez sieć wąskich, wewnętrznych ulic, które w większości nie spełniają standardów dróg publicznych. Część terenów jest opuszczona i zdewastowana, w skutek czego pojawiają się samoistne zadrzewienia i zieleń ruderalna. Występują również pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne. Obecne zagospodarowanie uznać należy za nieadekwatne do potencjału tego miejsca. Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna nie spełnia wymagań ładu przestrzennego i wymaga silnych i głębokich transformacji. Do niedawna działalność inwestycyjna na omawianym obszarze ograniczała się głównie do kontynuacji obecnego sposobu zagospodarowania. Dopiero w ostatnim czasie zaobserwowano wzmożony ruch inwestycyjny o odmiennym kierunku. Właściciele terenów złożyli szereg wniosków o ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji mieszkaniowych. Analiza tych wniosków wskazała jednak, że ich lokalizacja, układ, formy oraz skala zabudowy zamiast poprawić, pogłębiłyby chaos przestrzenny prowadząc niekiedy do tworzenia konfliktów funkcjonalnych. Z racji swojej skali nie uwzględniały docelowego zagospodarowania i funkcjonowania obszaru w szerszym kontekście. Proponowane w nich rozwiązania komunikacyjne często były ze sobą nie spójne. Nie rozwiązywały problemu powiązań zarówno z terenami sąsiednimi jak i np. dojść do przystanków komunikacji zbiorowej. Nie uwzględniały konieczności realizacji inwestycji publicznych np. kolidując z przebiegiem Alei Śródmieścia Południowego. W związku z tym przedmiotowy obszar pilnie wymagał regulacji prawnych umożliwiających wprowadzenie i utrzymanie ładu przestrzennego z poszanowaniem własności prywatnej jak również interesu publicznego.

Istniejący układ komunikacyjny nie jest obecnie dostosowany dla nowych, wyznaczonych w *Studium...* kierunków zagospodarowania. Opiera się o dwie ulice Robotniczą i Góralską stanowiące zarazem granice planu. Wewnątrz obszaru komunikacja odbywa się poprzez sieć dróg wewnętrznych (dawnych dróg wewnątrz zakładowych). Dostęp do publicznego transportu zbiorowego zapewniony jest w ul. Robotniczej przy której znajdują się przystanki autobusowe (poza obszarem). W nieco większej odległości (ok. 250 m od granicy) dostępna jest także komunikacja tramwajowa z przystankami w rejonie ulicy Śrubowej oraz przy placu Strzegomskim (ul. Legnicka). Obszar sąsiaduje bezpośrednio z liniami kolejowymi. W odległości ok. 800 m znajduje się stacja Mikołajów. W podobnej odległości znajduje się obecnie nieczynny Dworzec Świebodzki, który w przypadku reaktywacji, ma potencjał stać się jednym z głównych węzłów przesiadkowych w mieście, integrując różne rodzaje środków transportu publicznego. Zgodnie ze *Studium...* na obszarze planu i w jego sąsiedztwie przewidywana jest zasadnicza przebudowa układu drogowego. Głównym elementem tego nowego układu jest Aleja Śródmieścia Południowego, przecinająca obszar planu z południa na północ łącząc ul. Szpitalną (położoną na południu poza planem) z ulicą Robotniczą i dalej już poza opracowaniem przez ul. Smolecką i plac Strzegomski tworząc połączenie z ul. Legnicką. Ma to być ulica klasy zbiorczej, w której planowane jest poprowadzenie w przyszłości trasy tramwajowej. Przebieg alei oraz jej charakter jest głównym czynnikiem determinującym rozwiązania planistyczne proponowane w projekcie mpzp zarówno od strony kompozycyjnej jak i funkcjonalnej. Drugim istotnym elementem układu podstawowego jest nowopowstała ulica Marchijska. Poprowadzona jej śladem Trasa Autobusowo-Tramwajowa jest nowym, bardzo istotnym elementem systemu komunikacji zbiorowej w tej części Miasta. Mimo iż przebiega poza granicami opracowania, będzie miała duży wpływ na zastosowane w planie rozwiązania i ich funkcjonowanie. Będzie to również ulica klasy zbiorczej z planowaną trasą tramwajową w kierunku Nowego Dworu. Docelowo połączy w linii prostej plac Orłat Lwowskich (rejon Dworca Świebodzkiego) z ul. Robotniczą w rejonie skrzyżowania z Aleją Śródmieścia Południowego i przejmie w całości ruch komunikacyjny ul. Robotniczej.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, większość niezainwestowanych terenów w projekcie planu przeznaczono na zabudowę mieszkaniową o śródmiejskim charakterze. Jedynie w miejscach krzyżowania się najważniejszych nowo projektowanych ulic wskazano tereny wyłącznie usługowe bądź usługowo-mieszkaniowe w celu wykorzystania tych miejsc jako obszarów koncentracji funkcji o charakterze ogólnomiejskim, również ze względu na ich zmniejszoną wrażliwość na niesprzyjające warunki akustyczne. Jednocześnie dla podkreślenia śródmiejskiego charakteru zabudowy wzdłuż

najważniejszych ulic na pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych dopuszczono realizację jedynie funkcji usługowych. Maksymalną wysokość dla zabudowy ustalono na 25m, przy czym w kilku miejscach w celu wykreowania wielkomiejskiego charakteru nowej zabudowy oraz podkreślenia miejsc hierarchicznie ważnych wskazano możliwość realizacji dominant o wysokości do 55m. Dotyczy to w szczególności głównego skrzyżowania w omawianym obszarze tj. rejonu przecięcia Alei Śródmieścia Południowego (1KDZ) z ulicami 2KDD i 5KDD. Obszar ten jest szczególnie ważny zarówno ze względu na jego rolę w kreowaniu nowego układu drogowego, ale również z uwagi na zaplanowanie nowego placu miejskiego z adekwatną do jego miejsca w strukturze miasta wysokością zabudowy. Dodatkowo dla terenu obiektów infrastruktury kolejowej 1KK wprowadzono możliwość lokalizacji budowli nieprzekrytej dachem o wymiarze pionowym nie większym niż 50 m. W nowym układzie drogowym przede wszystkim zarezerwowano teren pod odcinek Alei Śródmieścia Południowego (1KDZ). Ponadto wytyczono ulice klasy dojazdowej stanowiące rdzeń obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów inwestycyjnych. Układ ten dodatkowo wzbogacono o system nowych przestrzeni publicznych oraz korytarzy przeprowadzenia niezależnych od ulic ciągów pieszo-rowerowych.

Mając na uwadze potrzeby przyszłych mieszkańców oraz aspekty środowiskowe projekt planu ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego dla wszystkich terenów. Wprowadzono obowiązkowe szpalery drzew oraz strefy zieleni w celu jej koncentracji zwłaszcza w formie zieleni wysokiej na gruncie rodzimym mogącej pełnić funkcję rekreacyjną a nie jedynie dekoracyjną.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem. Wprowadzono również zapis wskazujący, iż przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia mpzp jest wyposażony pod względem infrastruktury technicznej. Przebiegające w ulicach Robotniczej i Góralskiej sieci dają możliwość zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło z sieci ciepłowniczej oraz możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych. Jednakże skala i charakter przewidywanych inwestycji wymagać będzie przebudowy i dostosowania całej infrastruktury sieciowej do potrzeb nowej zabudowy, o całkowicie innej od dotychczasowej funkcji i intensywności. Przez teren opracowania przechodzą sieci magistralne. Są to kanał kanalizacji ogólnospławnej Ø 1200x1800 dla którego należy zachować strefę kontrolowaną o szerokości 5 m w świetle do linii zabudowy oraz magistrala ciepłownicza Ø 2x900.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2016 poz. 2134 z późn. zm). Brak jest również gruntów rolnych i leśnych podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%. Omawiany teren został w znacznej części dotknięty powodzią w 1997 roku lecz zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego” nie jest on położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszarze planowanego przeprowadzenia wód powodziowych. Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe.

Obszar opracowania nie znajduje się w zasięgu stref ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych ani stref ochronnych ujęć wodnych.

W granicach planu nie ma terenów zamkniętych oraz terenów pomników zagłady.

Na obszarze opracowania występuje obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej – hala produkcyjna przy ul. Góralskiej, wskazana na rysunku planu, ujęta w gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do której chronić należy bryłę i gabaryt budynku, artykulację i sposób opracowania elewacji oraz formę zadaszenia. Budynek zabytkowej hali został wkomponowany w urbanistyczny kontekst nowej zabudowy i wykorzystany na rzecz kreowania centralnej przestrzeni publicznej planu.

Położenie w strukturze miasta oraz opisane powyżej uwarunkowania powodują że obszar ten ma ogromny potencjał, by zgodnie z kierunkami określonymi w *Studium...* stać się nowoczesną wielkomiejską dzielnicą z dominującą rolą zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Idąc w tym kierunku projekt planu wyznacza tereny pod przestrzenie publiczne, zieleni, tereny dedykowane dla usług, biur czy hoteli oraz pod zabudowę wielorodzinną. Zabezpiecza także rezerwę terenową na Aleję Śródmieścia Południowego. Ma to być ulica śródmiejska wyposażona w szpalery drzew, ciągi piesze i rowerowe oraz w komunikację zbiorową. Stosunkowo duży udział towarzyszących jej przestrzeni publicznych, zieleni i usług oraz maksymalna integracja z obszarami położonymi w jej sąsiedztwie poprzez liczne ciągi piesze ma na celu wykreowanie z alei przestrzeni przyjaznej pieszym ale również optymalnej dla organizacji transportu miejskiego. Zaprojektowano nowy układ dróg o charakterze obsługującym, których zakres podłączeń do układu podstawowego pozwoli zarówno na zachowanie płynności ruchu wzdłuż ulic zbiorczych jak i prawidłową obsługę nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem istniejącej struktury własności, w tym także podziałów właścicielskich. Przy określaniu gabarytów jako podstawę przyjęto skalę wrocławskiego śródmieścia czyli 24-25 m z kilkoma wyższymi budynkami (do 55 m) dla podkreślenia miejsc hierarchicznie ważnych. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym walory architektoniczne i kompozycyjne wprowadzono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, minimalną i maksymalną wysokość obiektów, maksymalną powierzchnię zabudowy, strefy zieleni i szpalery drzew oraz ograniczono miejsca lokalizacji parkingów terenowych otwartych. Obowiązujące linie zabudowy wyznaczono wzdłuż głównych ulic ze szczególnym uwzględnieniem obudowy ulicy zbiorczej. Ponieważ zieleni pełni ważną rolę w funkcjonowaniu obszarów śródmiejskich, wyznaczono strefy zieleni, które mogą być kontynuowane poza planem oraz połączone z istniejącymi i planowanymi kompleksami zieleni. Strefy zieleni oprócz funkcji reprezentacyjnej, kompozycyjnej, wypoczynkowej, środowiskowej, mogą być wykorzystywane przy odprowadzaniu i zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych do ich rozsączania lub retencjonowania. Dodatkowo dla wzbogacenia układu zieleni i podkreślenia kompozycji, wprowadzono szpalery drzew wzdłuż linii rozgraniczających oraz na terenach dróg publicznych dla podkreślenia ich alejowego charakteru.

Na całym obszarze objętym planem dopuszczono rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Określono również potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. Po stronie kosztów Gminy, realizacja zamierzeń zawartych w planie będzie się wiązała z inwestycjami dotyczącymi dróg publicznych. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a w miarę realizacji zabudowy także przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczanie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego i na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp i zbieraniu uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwających wyłożeń,
- zbieranie uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

W ogłoszeniu prasowym z dnia 20 listopada 2017 r., w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczono termin zbierania wniosków do 12 grudnia 2017 r. W wyznaczonym terminie zbierania wniosków wpłynęły trzy wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 9434/18 z dnia 29 marca 2018 r.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 5 lutego 2019 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 lutego 2019 r. do 7 marca 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 27 lutego 2019 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 22 marca 2019 r. Do planu złożono 8 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 790/19 z dnia 11 kwietnia 2019 r.

Uwagi w większości dotyczyły regulacji w sposobie zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy. Najczęściej poruszane tematy to: zmiana przebiegu lub rodzaju linii zabudowy, zmiana lokalizacji oraz wielkość stref zieleni, lokalizacja szpalerów drzew, zakres usług w parterach budynków, lokalizacja dominanty na terenie 2U, rezygnacja z niektórych terenów publicznych na rzecz powiększenia terenów inwestycyjnych oraz zmian w część tekstowej głównie dotyczących wartości przyjętych wskaźników lub niektórych definicji.

W okresie rozpatrywania uwag w dniu 25 marca 2019 r. do Biura Rozwoju Wrocławia wpłynęło pismo od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z informacją o włączeniu do wykazu obiektów nieruchomych, wyznaczonych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków dwóch obiektów znajdujących się na obszarze objętym niniejszym przystąpieniem. Są to hala produkcyjna oraz budynek przemysłowy zlokalizowane na działce nr 4/7 AM-21 obręb Stare Miasto. Względem ustaleń wykładanego wówczas projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budynki te znajdują się w liniach rozgraniczających drogi 2KDD oraz częściowo na terenach 5MW i 2U w rejonie bardzo ważnego i jedyne go skrzyżowania z drogą zbiorczą 1KDZ (Aleją Śródmieścia Południowego). Droga 2KDD oraz jej przedłużenie w postaci drogi 3KDD wraz ze skrzyżowaniem z drogą 1KDZ są kluczowymi założeniami przedmiotowego planu zarówno pod względem komunikacyjnym jak i kompozycyjnym, wypracowanym z uwzględnieniem uwarunkowań technicznych w zakresie lokalizacji skrzyżowań oraz z poszanowaniem struktury własności. Decyzja o objęciu ochroną tych obiektów wymagała przeprojektowania nie tylko samego układu komunikacyjnego, ale także dostosowania pozostałych ustaleń planu do nowych rozwiązań chroniących przedmiotowe obiekty. Dlatego w związku z bardzo trudnym do przewidzenia na ówczesnym etapie prac zakresem koniecznych zmian, wszystkie uwagi wniesione do projektu planu rozpatrzone zostały negatywnie.

Projekt planu po wprowadzeniu zmian uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia i został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej i wywieszeniu obwieszczeń, projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 października 2023 r. do 13 listopada 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 06 listopada 2023 r., zbieranie uwag zakończono w terminie do 27 listopada 2023r.

Do projektu planu złożono 3 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem 11956/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 grudnia 2023 r. Nie uwzględniono żadnej uwagi.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie:

- 1) kompozycji w warstwie przestrzennej i związanym z tym wysokim poziomem ryzyka niepowodzenia dalszych przemian urbanistycznych w centrum miasta;
- 2) działań Prezydenta powiązanych z efektywnością miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym bezczynności w sprawie skierowania gotowego projektu uchwały krajobrazowej do Rady Miejskiej;

- 3) dążenia do stanowienia najlepszych aktów planowania przestrzennego w sposób opisany w uwadze;
- 4) procesu realizacji obowiązku partycypacji społecznej;
- 5) oceny zgodności ustaleń projektu planu ze *Studium...*;
- 6) oceny realizacji uwag Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zawartych w opinii z kwietnia 2018 r.;
- 7) propozycji ponownego wystąpienia do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej o opinię;
- 8) przebiegu wschodniej granicy obszaru planu;
- 9) przeprowadzenia konkursu na opracowanie koncepcji zagospodarowania rejonu Dworca Świebodzkiego;
- 10) przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym oraz infrastruktury społecznej i ekologicznej, które powinny towarzyszyć intensywnej zabudowie wielorodzinnej;
- 11) pełnego wdrożenia zasad urbanistyki operacyjnej w sposób opisany w uwadze;
- 12) usankcjonowania tylko istniejącej tkanki i zamrożenia inwestycyjnego pasa gruntu po wschodniej stronie terenu 2KDD;
- 13) rażącej dysproporcji stosowanych ustaleń przy kształtowaniu krajobrazu miejskiego;
- 14) wykreślenia zapisu o odległości 1,5 m usytuowania budynku od granicy działki w § 6;
- 15) zdefiniowania „objektów do parkowania”;
- 16) zdominowania parterów funkcjami o niskiej wartości dla przyległych przestrzeni publicznych;
- 17) sprawdzenia zasadności stosowania ustalenia „... nieprzekryte lub niezamknięte powierzchnie, które stanowią integralne części mieszkań”;
- 18) doprecyzowania zapisu „obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy do każdego lokalu usytuowanego na pierwszej kondygnacji nadziemnej”;
- 19) zmiany wymiaru pionowego z 22,0 na 21,0 m;
- 20) wzmocnienia indywidualnego charakteru całego lub części osiedla w sposób opisany w uwadze;
- 21) wypełnienia egzekwowalną treścią ogólnego ustalenia: „obowiązują szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie obiektów od strony (...)” w sposób opisany w uwadze;
- 22) wymagalnych oczekiwań wobec nowych fasad dla zabudowy śródmiejskiej;
- 23) uprawdopodobnienia uzyskania wysokiej jakości zagospodarowania powierzchni „nawierzchni do specjalnego opracowania” w sposób opisany w uwadze;
- 24) siedmiu dominant w zakresie opisanym w uwadze;
- 25) rozwinięcia ustaleń dla obiektów oraz infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych;
- 26) dezaprobaty dla ustalenia „dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy...”;
- 27) doprecyzowania regulacji dotyczących przeznaczeń terenów: obiekty hotelowe, edukacja, usługi drobne, obiekty opieki nad dzieckiem, drogi wewnętrzne;
- 28) ustalenia rzędnych nawierzchni terenu, z dokładnością 0,01 m, jako poziomu 0;
- 29) ustalenia najniższego punktu posadzki w lokalach mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 30) możliwych negatywnych skutków regulacji dotyczących wysokości budynków;
- 31) realności nasadzenia szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku na obszarze przemysłowym;
- 32) rozwinięcia zapisów odnośnie zielonych dachów w sposób opisany w uwadze;
- 33) rozwinięcia zapisów odnośnie zielonych elewacji w sposób opisany w uwadze;
- 34) podniesienia wizerunku ulicy Góralskiej w sposób opisany w uwadze;
- 35) zmiany rozwiązań na terenie 1U w celu zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania na terenie 3MW;
- 36) zmiany rozwiązań na terenie 3MW w sposób opisany w uwadze;
- 37) wyznaczenia szpaleru drzew na terenie 3KDD;
- 38) zmiany rozwiązań na terenie 6MW w kontekście istniejących kamienic przy ulicy Góralskiej w sposób opisany w uwadze;
- 39) wyznaczenia nowego terenu o powierzchni ok. 1 ha z przeznaczeniem pod zielen parkową jako obszar inwestycji celu publicznego w granicach terenów 6MW, 7MW, 8MW i 10MW;
- 40) zmiany w kształtowaniu zabudowy na styku terenów 7MW i 8MW;
- 41) dodania na terenach 6MW, 7MW, 8MW i 10MW dla stref zieleni zapisu „obowiązuje zielen spełniająca warunki ustalone w §14 pkt 6”;
- 42) zmiany w ustaleniach dla terenu 2U-MW w sposób opisany w uwadze;

- 43) wyznaczenia strefy zieleni wewnątrz kwartału zabudowy na terenie 11MW;
- 44) proponowanych rozwiązań dla południowego zespołu zabudowy na terenie 10MW;
- 45) wyznaczenia obiektu szczególnego w strefie zieleni na terenie 5KDD;
- 46) rezygnacji z zabudowy mieszkaniowej na terenie 9MW;
- 47) zmian w kształtowaniu zabudowy na terenie 1MW w kontekście odległości między budynkami, sąsiedztwa z terenem 1UO oraz zapisów dotyczących lokalizacji usług w parterach;
- 48) wątpliwości dla terenu 2MW pod względem wzajemnego oddziaływania i potencjalnych konfliktów bliskości zabudowy usługowej na terenie 1UO;
- 49) wątpliwości co do umiejscowienia i sposobu ukształtowania "trójkąta" wolnego od zabudowy na terenie 4MW oraz zaproponowanych rozwiązań pasa granicznego terenów 4MW i 1UO;
- 50) wydzielenia terenu - plac miejski, jako obszaru inwestycji celu publicznego, na całej powierzchni nawierzchni do specjalnego opracowania, wraz zaproponowanymi rozwiązaniami na terenie 4MW;
- 51) dopuszczenia przestrzeni współdzielonej na ślepych odnogach ulicy w ramach terenu 6KDD lub zmiany przeznaczenia na drogę wewnętrzną;
- 52) wyznaczenia położenia przedmiotu ochrony na terenie 1KDS;
- 53) wyznaczenia strefy usytuowania dominanty przyrodniczej na terenie 1ZP;
- 54) wyznaczenia szpaleru drzew na terenie 2KDD;
- 55) proponowanych rozwiązań na terenie 1U-MW w kontekście istniejącego budynku wielorodzinnego;
- 56) proponowanych rozwiązań w przypadku nieuwzględnienia uwagi nr 12 dla terenów 2U i 4KDD;
- 57) wyznaczenia osi widokowych wraz z ustaleniem zasad ochrony widoków;
- 58) analizy konsekwencji wpływu zabudowy na przewietrzenie centrum miasta zgodnie z opinią MKUA;
- 59) przedstawionych uwag redakcyjnych;
- 60) oceny sytuacji w przypadku zachowania projektu bez zmian;
- 61) oczekiwań co do zawartości uzasadnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedkładanego Radzie Miejskiej Wrocławia do uchwalenia,

ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Wszystkie etapy sporządzania planu miejscowego zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami wyżej wymienionej ustawy. Elementy takie jak ryzyko niepowodzeń przemian urbanistycznych, działania mające na celu stanowanie najlepszych aktów planowania przestrzennego, ocena działań Prezydenta w kontekście efektywności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym bezczynności w sprawie skierowania gotowego projektu uchwały krajobrazowej do Rady Miejskiej, analiza konsekwencji wpływu zabudowy na przewietrzenie centrum miasta zgodnie z opinią MKUA, pełne wdrożenia zasad urbanistyki operacyjnej w sposób opisany w uwadze, zdominowania parterów funkcjami o niskiej wartości dla przyległych przestrzeni publicznych, sprawdzenia zasadności stosowania ustalenia "... nieprzekryte lub niezamknięte powierzchnie, które stanowią integralne części mieszkań", wymagalne oczekiwania wobec nowych fasad dla zabudowy śródmiejskiej, możliwe negatywne skutków regulacji dotyczących wysokości budynków, podniesienia wizerunku ulicy Góralskiej w sposób opisany w uwadze, ocena sytuacji w przypadku zachowania projektu bez zmian, nie stanowią materii planu miejscowego i nie mogą stanowić elementu jego ustaleń. Wyżej wymienione działania mają charakter pozaplanistyczny. Ujęcie ich w ustaleniach aktu prawa miejscowego, a tym samym ustanowienie ich prawem lokalny byłoby niezgodne z techniką prawodawczą i jednocześnie nie egzekwowane. Wyżej wspomniane działania mają charakter nadzorczy i analityczny w szerszym rozumianym kontekście planowania przestrzennego jako całego procesu. Zakres przedstawionych uwag odnosi się do konieczności wprowadzania zmian na poziomie ponadlokalnym i wymaga podejścia globalnego nawet w skali kraju. Obecnie przyjęty system planowania przestrzennego na poziomie lokalnym nie przewiduje zaproponowanych mechanizmów analityczno - nadzorczych.

W ramach procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona partycypacja społeczna, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń *Studium*... uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia należy do kompetencji Rady Miejskiej Wrocławia, która to stwierdza

nie naruszenie ustaleń *Studium...* poprzez głosowanie w trakcie Sesji Rady Miejskiej, w ramach uchwalania planu miejscowego.

Projekt planu został przedłożony do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, która wydała opinię dotyczącą przedmiotowego projektu. Ocena realizacji uwag następuje poprzez wprowadzenie korekty do tekstu planu i na rysunku planu. Ustawodawca nie przewiduje konieczności ponownego opiniowania projektu planu.

Granice planu miejscowego określa załącznik graficzny do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W trakcie trwania procedury planistycznej nie ma możliwości korekty tych granic. Taka korekta stanowiłaby istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego zaplanowano zgodnie z ideą osiedla kompletnego jako samodzielną jednostkę mieszkaniową – usługową o charakterze śródmiejskim w pełni wyposażoną w infrastrukturę społeczną, usługową, rekreacyjną i ekologiczną. Zaproponowane w projekcie regulacje stwarzają możliwości realizacji zabudowy o parametrach i wskaźnikach dobranych ze szczególną starannością. Poprzez restrykcyjne ustalenie linii zabudowy wyznaczone zostały obszary możliwe do zabudowy, z zachowaniem odpowiednich proporcji między obszarem zabudowanym a strefą zieleni. Aktualny projekt jest wynikiem wielu analiz urbanistycznych wykonanych przez Wydział Planowania Przestrzennego i inne jednostki Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz konsultacji z właścicielami nieruchomości. Projekt planu przeszedł pełną procedurę formalną – prawną określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że plan miejscowy nie jest dokumentem o charakterze realizacyjnym, a jedynie stanowi podstawę do dalszych działań zmierzających w kierunku realizacji takich jak uzyskanie pozwolenia na budowę. Wszystkie ustalenia zawarte w przedmiotowej uchwale zostały starannie wypracowane i przeanalizowane, a parametry i wskaźniki zabudowy nie naruszają ustaleń *Studium...* i stanowią odzwierciedlenie sporządzonej dla tej części Wrocławia koncepcji zagospodarowania terenu, która to w sposób przemyślany i harmonijny uwzględnia wszystkie lokalne uwarunkowania terenu, szanując przy tym wartości historyczne przedmiotowego obszaru, a także współczesne standardy projektowania, w tym z uwzględnieniem osób ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu przekładają na język planowania przestrzennego założenia wyżej wymienionej koncepcji, uzupełniając ją o niezbędne elementy określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także o lokalne standardy związane z ochroną zasobów przyrodniczych czy polityką mobilności, zapewniając tym samym wysoką jakość przestrzeni, a także spójności aktów planowania przestrzennego.

Wszystkie zawarte w ustaleniach planu definicje i zapisy są wprowadzone zgodnie z przyjętym i ogólnie stosowanym wzorem, w ramach którego każdy zapis jest szczegółowo wypracowany przez zespół specjalistów, a także konsultowany w zakresie poprawności jego funkcjonowania z właściwymi merytorycznie wydziałami i jednostkami miejskimi.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie:

- 1) dodania jednoznacznej definicji intensywności zabudowy oraz zdefiniowania jej jako nadziemnej intensywności zabudowy;
- 2) zmniejszenia liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na 0,7 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) rozszerzenia definicji obiektów hotelowych o funkcje zbiorowego zamieszkiwania czasowego, takie jak domy studenckie, akademiki i inne podobne;
- 4) dopuszczenia możliwości sytuowania stanowisk postojowych w ramach zagospodarowania terenu 1U-MW;
- 5) dopuszczenia dodatkowych funkcji jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego na terenie 1U-MW;
- 6) dopuszczenia drogi wewnętrznej na całym terenie 3KDPR;
- 7) zmiany przeznaczenia terenu 1ZP na przeznaczenie 5MW;
- 8) dopuszczenia bilansowania stanowisk postojowych na terenie 1KDZ dla terenu 5MW;
- 9) zmniejszenia współczynników dla terenu 5MW w §21 ust. 2 pkt 15 przez wprowadzenie zapisu: „nawierzchnia wodoprzepuszczalna zapewniająca przesiąkanie wody deszczowej, umożliwiająca swobodną infiltrację wód opadowych do wód gruntowych musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, w tym nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej”;

- 10) zmiany obowiązującej linii zabudowy w terenie 5MW;
- 11) likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy w obszarze 5MW;
- 12) wyjaśnienia i korekty zapisu dla terenu 5MW w §21 ust. 2 pkt 13, w zakresie obliczenia intensywności zabudowy;
- 13) dopuszczenia bilansowania stanowisk postojowych na terenie 1KDZ dla terenu 2U;
- 14) zmniejszenia współczynnika terenu biologicznie czynnego dla terenu 2U w §31 ust. 2 pkt 10 przez wprowadzenie zapisu: „powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej”;
- 15) dopuszczenia dodatkowych funkcji jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego na terenie 2U;
- 16) likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy w obszarze terenu 2U;
- 17) rozszerzenia terenu 2U i korekty obowiązującej linii zabudowy;
- 18) dopuszczenia bilansowania stanowisk postojowych na terenie 1KDZ dla terenu 9MW;
- 19) zmniejszenia współczynników dla terenu 9MW w §25 ust. 2 pkt 14 przez wprowadzenie zapisu: „nawierzchnia wodoprzepuszczalna zapewniająca przesiąkanie wody deszczowej, umożliwiająca swobodną infiltrację wód opadowych do wód gruntowych musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, w tym nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej”;
- 20) dodania dla terenu 9MW w §25 ust. 3 punktu o treści „obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące kategorii przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna co najmniej w liczbie 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie”;
- 21) likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy w obszarze 9MW;
- 22) zbliżenia obowiązującej linii zabudowy na terenie 9MW do terenu 1KDZ;
- 23) umożliwienia rozliczenia bilansu terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni wodoprzepuszczalnej, o których mowa na terenie 9MW w §25 ust. 2 pkt 13 i 14, do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 24) rozszerzenia przeznaczenia terenu 1KDZ w zakresie obiektów do parkowania w formie parkingów przyulicznych i parkingów samodzielnych podziemnych,

ponieważ założeniem planu miejscowego jest stworzenie i ukształtowanie w tej części miasta całkowicie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej o charakterze śródmiejskim z dominującą rolą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o podwyższonym standardzie.

Ważnym elementem dla mieszkańców i dla funkcjonowania nowego osiedla jest zaprojektowanie nie tylko budynków mieszkalnych i usługowych ale również różnego rodzaju zieleni i powierzchni, w tym terenów zieleni, stref zieleni, szpalerów drzew, powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni wodoprzepuszczalnej zapewniającej przesiąkanie wody deszczowej, umożliwiającej swobodną infiltrację wód opadowych do wód gruntowych, w tym nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych. Zmniejszenie tych powierzchni i współczynników wpłynie niekorzystnie na środowisko i komfort zamieszkiwania.

Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone w celu wprowadzenia układu urbanistycznego dla lokalizacji budynków. Linie te podkreślają przyjęty układ dróg, ciągów pieszo-rowerowych i zieleni oraz stanowią kontynuację rozwiązań przyjętych na sąsiadujących terenach. Układ linii zabudowy umożliwia wprowadzenie przestrzeni ogólnie dostępnych i osi widokowych.

Zagadnienia związane ze zmianą definicji, wskaźników urbanistycznych, zasad wyznaczania parametrów nie są zgodne z przyjętym wzorcem uchwały i standardami wskaźnikowymi stosowanymi w projektach planów. Sporządzane plany uwzględniają aktualne uwarunkowania i przepisy prawa. Zmiany w tym zakresie byłyby niekorzystne dla zachowania spójności interpretacyjnej w poszczególnych opracowaniach.

Celem planu jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego wraz z różnorodnymi usługami, które zostały wyznaczone na terenach U i U-MW oraz w parterach części budynków. Obiekty usługowe zostały wyznaczone w miejscach dobrze skomunikowanych, dostępnych dla mieszkańców oraz wynikających z przyjętego układu urbanistycznego. Jednocześnie ważne jest wprowadzenie ograniczenia na części terenu dla lokalizacji obiektów przeznaczonych do zamieszkiwania z uwagi na komfort dla mieszkańców oraz na potrzebę lokalizacji usług, które są niezbędne dla funkcjonowania nowego osiedla.

Ważnym elementem planu jest nowy układ komunikacyjny oraz związane z nim parametry i wskaźniki. W nowym układzie drogowym przede wszystkim zarezerwowano teren pod odcinek Alei Śródmieścia Południowego (1KDZ). Ponadto wytyczono ulice klasy dojazdowej stanowiące rdzeń obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów inwestycyjnych. Układ ten dodatkowo wzbogacono o system nowych przestrzeni publicznych oraz korytarzy przeprowadzenia niezależnych od ulic ciągów pieszo-rowerowych. Drogi wewnętrzne dopuszczone zostały w KDPR wyłącznie w zakresie niezbędnym dla zorganizowania dojazdów do terenów przyległych, dopuszczenie na całości KDPR drogi wewnętrznej spowodowałoby utratę podstawowej funkcji tych terenów, jakim jest stworzenie powiązań pieszych i rowerowych.

Bilansowanie miejsc postojowych dla obiektów w ramach drogi zbiorczej nie jest możliwe ze względu na funkcję tej drogi oraz rozwiązania przestrzenne zaplanowane w jej przekroju. Miejsca postojowe w drogach publicznych nie mogą stanowić elementu przypisanego do przyległego obiektu, bo z zasady są miejscami publicznymi a więc ogólnodostępnymi, służącymi każdemu użytkownikowi tej drogi. Miejsca postojowe przyuliczne są możliwe do zrealizowania jako element ulicy, nie ma więc uzasadnienia dla dopuszczania takiej formy w ramach terenu samej ulicy. Niedopuszczenie parkingów samodzielnych podziemnych jest spowodowane brakiem potrzeby takiej formy parkingów w ramach terenu ulicy. Należy pamiętać, że ulica to przede wszystkim spójny obiekt o określonej funkcji i w jej obrębie nie powinno być żadnych obiektów, które z prowadzeniem ruchu i jego utrzymaniem oraz bezpieczeństwem nie są związane. W zakresie sytuowania stanowisk postojowych przyjęto podobne warunki w obszarze planu i uwzględniają projektowane zagospodarowanie. Zmniejszenie liczby stanowisk postojowych dla samochodów jest niekorzystne, należy wskazać na konieczność utrzymania spójnej polityki parkingowej w mieście, która wyznacza wskaźnik parkingowy dostosowany do warunków dostępności do transportu zbiorowego.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną w zachodniej części terenu 8MW, od strony strefy zieleni, ponieważ wyznaczona obowiązująca linia zabudowy na terenie 8MW stanowi kontynuację obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na terenach sąsiednich 7MW i 10MW a wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy tylko na wskazanych działkach zaburzyłoby kompozycję przestrzenną całego założenia urbanistycznego z otwartym układem stref zieleni i powiązaniami pieszo-rowerowymi.

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

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

Przyjęte rozwiązania uwzględniają także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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

Plan 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 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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.