

## Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLVI/1214/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 398) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym 11 stycznia 2018 r. uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium*, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A4 Szczepin na obszarach: mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania (zasadnicza część południowo-zachodnia) oraz przemysłowym (część północno-wschodnia).

Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiających wykreowanie spójnego i kompletnego założenia urbanistycznego opartego na zabudowie mieszkaniowo-usługowej, harmonijnie zakomponowanej z terenami komunikacyjnymi oraz zielenią i innymi przyjaznymi mieszkańcom przestrzeniami publicznymi, wraz z usankcjonowaniem lokalizacji istotnych dla miasta funkcji przemysłowych.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni około 29 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, pomiędzy linią kolejową nr 143 od północnego-zachodu, rzeką Odrą od wschodu i ulicą Długą od południowego-zachodu. Obszar jest w całości zainwestowany. W jego części południowo-centralnej usytuowane są tereny usługowo-handlowe, zawierające m.in. obiekty handlu wielkopowierzchniowego i usług warsztatowych oraz utwardzone powierzchnie parkingowe. Część zachodnią obszaru opracowania zajmuje teren Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, obejmujący budynki biurowe, obiekty magazynowe oraz tereny zieleni i powierzchnie komunikacyjne. Wschodnią część obszaru objętego planem miejscowym stanowi nabrzeże rzeki Odry, w którego części północnej zlokalizowane są tereny stoczni wrocławskiej, natomiast w części południowej – będąca na etapie realizacji zabudowa mieszkaniowa. Lokalizacja planu miejscowego w dobrze ukształtowanej funkcjonalnie tkance miejskiej, jaką jest śródmiejski fragment Wrocławia oraz jego umiejscowienie względem zarówno ulicy Długiej, stanowiącej jedną z ważniejszych arterii komunikacyjnych miasta, jak i przystanku kolejowego na linii nr 143, determinuje bardzo dobrą lokalną dostępność komunikacyjną dla wszystkich użytkowników przestrzeni. Wpływa na to przede wszystkim bogata oferta zbiorowej komunikacji publicznej w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru. W skład ciągów komunikacyjnych, wzdłuż których poprowadzone są jej trasy, wchodzi m.in. ulice: Długa, Poznańska i Zachodnia. Odbyna się na nich ruch autobusowy, a na ulicy Długiej zrealizowana została również linia tramwajowa. W kontekście dostępności miejscowej i obsługi wewnętrznej, obecny układ komunikacyjny, opierający się na ulicy Kazimierza Michalczyka i drogach wewnętrznych połączonych do ulicy Długiej, odpowiada jedynie aktualnym potrzebom istniejącej tkanki usługowo-przemysłowej. W miarę postępujących przekształceń obszaru w osiedle mieszkaniowe, zdolność optymalnej obsługi terenów przez obecny układ będzie malała. Niezbędne jest zatem zabezpieczenie odpowiedniej ilości terenów pod infrastrukturę drogową, mającą służyć nowym funkcjom.

Obszar opracowania, ze względu na uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne otaczających go terenów, charakteryzuje się istotnym potencjałem dla rozwoju inwestycji mieszkaniowych. Świadczy o tym zarówno bliskość do centrum miasta i bardzo dobra dostępność komunikacyjna, jak i rosnące zainteresowanie różnych podmiotów związane z przekształceniem tego terenu w zabudowę

mieszkańców. W ostatnim czasie zwiększała się liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i wniosków o ich wydanie, które wpływały zarówno od właścicieli nieruchomości w granicach planu miejscowego, jak i inwestorów niezwiązanych bezpośrednio z tym terenem, w tym wniosków dotyczących przekształcenia istotnych dla miasta terenów stoczni wrocławskiej, będącej obiektem wartościowym w skali europejskiej. Po zrealizowaniu linii tramwajowej wraz z przystankiem zlokalizowanym w ulicy Długiej, dostępność komunikacyjna obszaru opracowania istotnie wzrosła, dzięki czemu zmnożona została atrakcyjność przedmiotowych terenów, co w konsekwencji może przyczynić się do wzrostu i tak już wyraźnie zauważalnej presji inwestycyjnej. Z racji tego, że obszar planu miejscowego ograniczony jest konkretnymi barierami przestrzennymi – jak rzeka, linia kolejowa i ulica wysokiej klasy technicznej – w mieście stanowi on wyodrębnioną jednostkę urbanistyczną, której transformacja – w celu zapewnienia maksymalnej jakości nowej przestrzeni i poszanowania unikatowych funkcji – powinna odbywać się na podstawie kompleksowego projektu, obejmującego teren w całości. Fragmentaryczne przekształcanie obszaru, realizowane na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych, może generować zagrożenie w postaci rozwoju gęstej zabudowy mieszkaniowej, pozbawionej niezbędnej infrastruktury drogowej, zieleni i usług. Plan miejscowy stanowi odpowiedź na rosnące oczekiwania inwestycyjne, eliminując jednocześnie omówione wyżej zagrożenia poprzez wykreowanie możliwości stworzenia kompletnego i optymalnie nasyconego usługami osiedla mieszkaniowego o spójnym, śródmiejskim charakterze.

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. Znajdują się tu grunty należące zarówno do Gminy Wrocław, jak i Skarbu Państwa oraz podmiotów prywatnych. Istotną część obszaru zajmuje działka Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta zlokalizowana wzdłuż linii kolejowej nr 143. Na południowy-zachód od niej znajdują się tereny usługowo-przemysłowe należące do innych osób prawnych oraz do Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem. Teren stoczni wrocławskiej częściowo należy do Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem, a częściowo stanowi własność Gminy. Istniejący układ drogowy znajduje się we władaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. Teren linii kolejowej nr 143 stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Polskich Linii Kolejowych, natomiast działki obejmujące rzekę Odrę własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Pomiędzy terenem Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta a stoczną wrocławską znajduje się również grupa działek we własności osób fizycznych.

Plan miejscowy zakłada wprowadzenie ustaleń umożliwiających przekształcenie obecnych terenów usługowo-przemysłowych w nasycone usługami i niezbędną infrastrukturą osiedle mieszkaniowe wpisane w istniejącą tkankę śródmiejską, a także zachowanie przemysłowego charakteru północnej części znajdującego się w granicach obszaru opracowania nabrzeża rzeki Odry. W celu realizacji przyjętych założeń, w planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW), mieszkaniowo-usługowej (1MW-U, 2MW-U i 3MW-U), usługowo-mieszkaniowej (1U-MW), usługowej (1U, 2U, 3U, 4U i 5U), usług oświaty (1UO), usługowo-przemysłowej (1U-AG), przemysłowej (1AG), a także tereny zieleni (1Z i 2Z), wód powierzchniowych (1WS), infrastruktury technicznej (1IT i 2IT), infrastruktury kolejowej (1KK), drogi publicznej klasy zbiorczej (1KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (1KDL, 2KDL i 3KDL) i dojazdowej (1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD) oraz tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych (1KDPR, 2KDPR, 3KDPR i 4KDPR) i pieszych (1KDP i 2KDP). Obszar objęty planem miejscowym podzielono na trzy strefy funkcjonalne: mieszkaniową – obejmującą zasadniczą część południowo-zachodnią obszaru, przemysłową – zlokalizowaną w części północno-wschodniej oraz usługową – służącą strefie mieszkaniowej i izolującą ją zarazem od funkcji przemysłowych i linii kolejowej. W centralnej części strefy mieszkaniowej, dla optymalnego rozlokowania usług towarzyszących, wprowadzono pasmo usługowo-mieszkaniowe, na które składa się teren usług oświaty oraz obszar dopuszczający obiekty handlu wielkopowierzchniowego. W celu dodatkowego nasycenia przestrzeni mieszkaniowej usługami podstawowymi, wprowadzono obowiązek utrzymania usługowych parterów w budynkach zlokalizowanych wzdłuż ulicy Długiej oraz w centralnej części obszaru. Przedstawione w planie miejscowym strefy funkcjonalne wpisane zostały w istniejący układ przyrodniczy w sposób umożliwiający jego zachowanie. W planie miejscowym określono również obowiązek utrzymania jednolitej kolorystyki w odcieniach bieli na co najmniej 80% powierzchni elewacji wszystkich budynków na terenach mieszkaniowych i usługowych, z wyłączeniem powierzchni przeszklonych, wykonanych materiałami naturalnymi i pokrytych zielonymi ścianami. Intencją tego zapisu były

zarówno kwestie adaptacji miasta do zmian klimatu, związane z kreowaniem zabudowy nieprzyczyniającej się do powstawiania zjawiska miejskiej wyspy ciepła, jak i aspekty zachowania homogeniczności estetyki zabudowy w granicach całego obszaru objętego planem miejscowym, pomimo zróżnicowanej struktury własności.

W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej poszczególnych funkcji, zaprojektowano ortogonalny układ dróg publicznych w większości wyposażonych w obustronne chodniki, ścieżki rowerowe, pasy zieleni oraz obustronne szpalery drzew. Ma stanowić on podstawowy układ komunikacyjny oparty na trzech wlotach od ulicy Długiej, uzupełniony gęstą siecią samodzielnych ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, pozwalających na swobodne przemieszczanie się w granicach planu miejscowego. W tym kontekście szczególną uwagę poświęcono utrzymaniu ciągłości pieszo-rowerowego szlaku nadodrzańskiego – przebiegającego od Grobli Kozanowskiej zlokalizowanej na północny zachód od granic planu, po ulicę Rybacką w części południowej – wyznaczając obejście piesze strefy przemysłowej w postaci alei na terenach zieleni wzdłuż istniejących i projektowanych szpalerów drzew. Zamierzenie to koresponduje również w wyznaczoną w granicach planu miejscowego w *Studium* alternatywną trasą rowerową (tzw. greenaway), łącząc istniejące odcinki tras rowerowych przebiegających wzdłuż rzeki Odry. W zakresie komunikacji pieszo-rowerowej, w kluczowych miejscach wprowadzono również zapisy dopuszczające możliwość realizacji kładek przebiegających przez rzekę Odrę: pierwszej, prowadzącej od ulicy Portowej do ulicy Łowieckiej oraz drugiej, łączącej projektowaną aleję zieloną z terenami zieleni na Kępie Mieszczańskiej. Zabezpieczono również fragment nabrzeża rzeki Odry zlokalizowany w strefie mieszkaniowej poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących powiązań w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego. Dodatkowo, w planie miejscowym wyznaczono sieć otwartych dla mieszkańców przestrzeni o jednorodnie ukształtowanej posadzce i oświetleniu oraz urządzeniu zieleni, mających służyć celom rekreacyjnym i eksponować usługowy charakter parterów zabudowy mieszkaniowej, podkreślając jednocześnie rangę ważniejszych placów.

Układ zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach planu miejscowego oparto na osiach wyznaczonych ulic, podkreślając je obustronnie określonymi obowiązującymi ciągłymi liniami zabudowy, dzięki którym wymuszono realizację zwartych, prostoliniowych pierzei. Wysokość zabudowy, w zależności od rangi ulic i znaczenia poszczególnych miejsc, określono w przedziale 16-52 m. Największe wysokości (34, 44 i 52 m) dopuszczono w wyznaczonych na rysunku planu obszarach usytuowania dominant i odpowiednich wydzieleniach wewnętrznych. Podkreślają one rangę ulicy Długiej w miejscach najważniejszych skrzyżowań, akcentując jednocześnie zakończenia istotnych osi widokowych. Pośrednią wysokość (19-25 m) dopuszczono na terenach przeznaczonych pod zabudowę pierzejową wzdłuż ulic, natomiast najmniejszą wartość (16 m) – wewnątrz kwartałów zabudowy, w celu ukameralnienia przestrzeni półprywatnych stref wewnętrznych. Szczególnym uwzględnieniem objęto teren, w granicach którego dopuszczono usługi handlu detalicznego wielkopowierzchniowego. W celu wpisania tej funkcji w kontekst zabudowy mieszkaniowej, ograniczono wysokość zabudowy dopuszczanej we wnętrzach kwartałów do 10 m. Pozostałe parametry zabudowy w granicach planu miejscowego dostosowano do przyjętej koncepcji i określono na poziomie zabezpieczającym odpowiednią ilość dostępnej mieszkańcom przestrzeni niezabudowanej. W zakresie zlokalizowanych w części północno-wschodniej obszarów przemysłowych, dopuszczono częściowy rozwój zabudowy w postaci dwóch stref flankujących zabytkową halę stoczni, dzięki którym zabezpieczono możliwość ewentualnego wzmocnienia tej funkcji.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Teren objęty planem miejscowym położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego wskazano, że zawiera on odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska oraz oceniono, że przyjęte

rozwiązania nie przyczynią się do znacznego pogorszenia jakości środowiska. Istniejący układ przyrodniczy usankcjonowano poprzez objęcie najważniejszych jego fragmentów terenami zieleni, strefami zieleni i szpalerami drzew. Stworzono w ten sposób zielony korytarz łączący bujną roślinność zlokalizowaną przy rzece Odrze w obrębie terenów przemysłowych z centralnie zlokalizowaną grupą zadrzewień, częściowo udostępniając go pieszym. Wprowadzono również zapisy nakładające konieczność uzupełnienia nieciągłości w strukturze przestrzennej systemu zieleni, poprzez obowiązek realizacji nowych nasadzeń oraz zapewnienia odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej, zapewniającej naturalną wegetację i retencję wód opadowych. Zaakcentowano także konieczność ochrony najbardziej wartościowych pojedynczych drzew, poprzez wyznaczenie drzew do zachowania. Dodatkowo, przez wzgląd na obecne problemy klimatyczne Wrocławia, zwłaszcza w świetle aktualnej polityki adaptacji miasta do zmian klimatu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej określono obowiązek realizacji zielonych dachów na minimum 30% łącznej powierzchni dachów wszystkich budynków oraz zielonych ścian w formie pnączy na minimum 10% powierzchni wszystkich elewacji.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w § 9 oraz poprzez pozostałe zapisy i ustalenia graficzne. W granicach planu miejscowego brak jest stref ochrony konserwatorskiej. W skład obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, wchodzi: historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Szczepin we Wrocławiu oraz historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu. W odniesieniu do tych obszarów wskazano konieczność ochrony układu przestrzennego i relacji przestrzennych. Z kolei w skład obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wchodzi: hala Śląskiej Kompanii Parowców, po 1945 r. Remontowej Stoczni Rzecznej przy ul. Kazimierza Michalczyka 15 oraz dawne nabrzeże przeładunkowe firmy Caro und Sohn, obecnie nabrzeże przeładunkowe (253,36 km Odry). W odniesieniu do hali Śląskiej Kompanii Parowców ustalono ochronę jej bryły i gabarytów, materiału i technologii budowlanej oraz formy, materiału i sposobu pokrycia dachu, a także układu, artykulacji i sposobu opracowania elewacji. W odniesieniu do nabrzeża przeładunkowego wskazano konieczność ochrony jego historycznego ukształtowania. Ponadto, w planie miejscowym objęto ochroną budynek należący do zespołu dawnej stoczni, zlokalizowany na działce nr 6/22, AM-16, obręb Stare Miasto. W odniesieniu do tego budynku wskazano konieczność ochrony jego bryły i gabarytów, materiału i konstrukcji budowlanej, a także formy, układu i sposobu pokrycia dachu, jak również układu, artykulacji i sposobu opracowania elewacji. Należy zaznaczyć, że pomimo otrzymanego na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wniosku od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (sygn. WZN.5150.8.2022.JS-3), nie zdecydowano się na wprowadzenie ochrony mostu kolejowego zlokalizowanego na działkach nr 1/1 i 7/2 AM-16 obręb Stare Miasto oraz nr 11 i 12/2 AM-6 obręb Kleczków. Decyzja ta uwarunkowana jest koniecznością zachowania odpowiednich możliwości rozbudowy obiektu, w związku z realizacją projektu pn. „Prace na linii kolejowej 143 na odcinku Kluczbork – Oleśnica – Wrocław Mikołajów”, o czym tut. organ został poinformowany przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. pismem ITS9.2111.692.2023.KK.2.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, a także wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie miejscowym dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja oraz obiekty pomocy społecznej, wskazano obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 18.

Wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej – w tym wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej niskiego ciśnienia, elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia i ciepłowniczej – w granicach planu miejscowego odpowiada jedynie obecnym potrzebom funkcji usługowo-przemysłowych. W związku z tym, w celu dostosowania tych elementów do projektowanego stanu zagospodarowania terenu, ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury

technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Plan miejscowy uwzględnia także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W treści § 19 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, co przyczyni się do zmniejszenia zjawiska niskiej emisji i w konsekwencji częściowego ograniczenia negatywnych zmian klimatycznych. Zaopatrzenie w wodę dopuszczono z sieci wodociągowej. Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszczono wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich, co pozwoli zapewnić ochronę wartości estetycznych projektowanego układu zabudowy. Ustalenia planu miejscowego zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami zawartymi w tych ściekach. Dodatkowo, dopuszczono w planie miejscowym zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł lub sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem, że na terenach mieszkaniowych i usługowych urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie, co wpisuje się w obecne standardy projektowania urbanistycznego wykorzystującego rozwiązania z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej i innych elementów struktury hydrologicznej miasta, dopuszczono wyłącznie w zakresie wód niemożliwych do zagospodarowania poprzez urządzenia zatrzymujące je w miejscu opadu, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających. Ostatecznie, przy braku takiej możliwości dopuszczono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej, po uprzednim spowolnieniu ich spływu.

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 wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności, w szczególności własności prywatnej. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiono w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP 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 w terminie od dnia 22 stycznia 2022 r. do dnia 16 lutego 2022 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 3 października do dnia 8 listopada 2023 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 18 października 2023 r.;

- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu złożono 5 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 7985/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 czerwca 2022 roku.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. W opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wskazano, że projekt planu obejmuje teren działki nr 3/5 AM-17 obręb Stare Miasto, wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, powadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, co nie zostało zawarte w przedłożonym do zaopiniowania projekcie. W przytoczonej opinii podkreślono jednocześnie, że zawarcie powyższych informacji ma szczególne znaczenie mając na uwadze przepisy § 8 ust. 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. *w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia ziemi*, zgodnie z którymi za źródło informacji istotne dla oceny zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi uznaje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz prognozę oddziaływania na środowisko. W przytoczonej opinii wskazano, że przedłożona do zaopiniowania dokumentacja wymaga uzupełnienia w ww. zakresie. W związku z powyższym w projekcie planu oznaczono teren działki nr 3/5 AM-17 obręb Stare Miasto odpowiednim wydzieleniem wewnętrznym wskazującym, że w jego granicach obowiązuje teren wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, którego status oznaczono jako: teren, na którym zakończono remediację.

Następnie projekt planu miejscowego uzgodniony został przez właściwe instytucje i organy. Uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków otrzymano po uprzednim skorygowaniu projektu uchwały i doręczeniu go pocztą elektroniczną. Korekta dotyczyła zmiany nazw stref ochrony stanowisk archeologicznych. W uzgodnieniu Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu zamieszczone zostały warunki dotyczące: (1) poprawienia na rysunku zasięgów obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w obrębie terenu 1AG, (2) uzupełnienia ustaleń dla terenów zlokalizowanych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o odniesienie do § 10 oraz (3) uzupełnienia planu o wytyczne dla ewentualnej realizacji urządzeń OZE w zakresie fotowoltaiki w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z warunkami otrzymanymi w uzgodnieniu, dokonano korekt projektu planu zgodnie z rekomendacją, tj. poprawiono zasięgi wskazanych obszarów, odniesiono zapisy § 10 do odpowiednich terenów oraz wprowadzono zakaz sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego złożono 38 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 11892/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 listopada 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną, pismem w dniu 31 października 2023 r., osobę fizyczną, pismem w dniu 7 listopada 2023 r. i osobę fizyczną, pismem w dniu 8 listopada 2023 r. w sprawie:
  - a) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej dla całego MPZP, przyjmując w miejsce wskaźnika 0,5 na wskaźnik =1,
  - b) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego dla całego MPZP na 30 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) usunięcia z planu możliwych nawisów ulokowanych w wydzieleniach wewnętrznych D i H na terenie 1U-MW, w wydzieleniu wewnętrznym D na terenie 1MW oraz w wydzieleniu wewnętrznym C na terenie 3MW,
  - d) zmiany przeznaczenia jednego terenu, na przykład 2MW lub 3MW, tylko i wyłącznie na teren zielony, na przykład skwer lub park,
  - e) zmniejszenia maksymalnej wysokości dominant na terenach 1MW, 1U-MW, 1MW-U oraz 4U do 30 m,

- f) ustalenia minimalnej powierzchni handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 1U-MW na 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) osobę fizyczną, pismem w dniu 5 listopada 2023 r. w sprawie:
  - a) wyrażonej opinii, że nowy plan zagospodarowania w obecnej formie praktycznie nie przewiduje żadnych terenów zielonych,
  - b) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej dla całego MPZP na 0,8,
  - c) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego dla całego MPZP na 30 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) usunięcia z planu możliwych nawisów ułożonych w wydzieleniach wewnętrznych D i H na terenie 1U-MW, w wydzielaniu wewnętrznym D na terenie 1MW oraz w wydzielaniu wewnętrznym C na terenie 3MW,
  - e) zmiany przeznaczenia jednego terenu, na przykład 2MW lub 3MW, tylko i wyłącznie na teren zielony, na przykład skwer lub park,
  - f) zmniejszenia maksymalnej wysokości dominant na terenach 1MW, 1U-MW, 1MW-U oraz 4U do 30 m,
  - g) ustalenia minimalnej powierzchni handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 1U-MW na 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) osobę fizyczną, pismem w dniu 5 listopada 2023 r., osobę fizyczną, pismem w dniu 6 listopada 2023 r. oraz osobę fizyczną, pismem w dniu 7 listopada 2023 r. w sprawie:
  - a) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej dla całego MPZP na 0,8,
  - b) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego dla całego MPZP na 30 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) usunięcia z planu możliwych nawisów ułożonych w wydzieleniach wewnętrznych D i H na terenie 1U-MW, w wydzielaniu wewnętrznym D na terenie 1MW oraz w wydzielaniu wewnętrznym C na terenie 3MW,
  - d) zmiany przeznaczenia jednego terenu, na przykład 2MW lub 3MW, tylko i wyłącznie na teren zielony, na przykład skwer lub park,
  - e) zmniejszenia maksymalnej wysokości dominant na terenach 1MW, 1U-MW, 1MW-U oraz 4U do 30 m,
  - f) ustalenia minimalnej powierzchni handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 1U-MW na 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 6 listopada 2023 r. w sprawie:
  - a) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej dla całego MPZP na 1,
  - b) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego dla całego MPZP na 30 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) ustalenia minimalnej powierzchni handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 1U-MW na 10000 m<sup>2</sup>,
  - d) zmiany przeznaczenia terenu 2MW i 3MW tylko i wyłącznie na teren zielony, na przykład skwer lub park,
  - e) usunięcia z planu możliwych nawisów ułożonych w wydzieleniach wewnętrznych D i H na terenie 1U-MW, w wydzielaniu wewnętrznym D na terenie 1MW oraz w wydzielaniu wewnętrznym C na terenie 3MW,
  - f) zmniejszenia maksymalnej wysokości dominant na terenach 1MW, 1U-MW, 1MW-U oraz 4U do 20 m;
- 5) osobę fizyczną, pismem w dniu 5 listopada 2023 r., i osobę fizyczną, pismem w dniu 6 listopada 2023 r. w sprawie:
  - a) zmiany przeznaczenia jednego terenu, na przykład 2MW lub 3MW, tylko i wyłącznie na teren zielony, na przykład skwer bądź park,
  - b) zmniejszenia maksymalnej wysokości dominant na terenach 1MW, 1U-MW, 1MW-U oraz 4U do 30 m,
  - c) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej dla całego MPZP na 0,7,

- d) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego dla całego MPZP na 30 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) usunięcia z planu możliwych nawisów ulokowanych w wydzieleniach wewnętrznych D i H na terenie 1U-MW, w wydzielaniu wewnętrznym D na terenie 1MW oraz w wydzielaniu wewnętrznym C na terenie 3MW,
  - f) ustalenia minimalnej powierzchni handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 1U-MW na 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) osobę fizyczną, pismem w dniu 8 listopada 2023 r. w sprawie:
- a) ustalenia minimalnej powierzchni handlu wielkopowierzchniowego dla terenu 1U-MW na 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostawienia miejsca dla handlu wielkopowierzchniowego w niezmienionej formie, o powierzchni 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego dla całego MPZP na 30 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) zwiększenia liczby stanowisk postojowych dla zabudowy mieszkaniowej dla całego MPZP na 1;
- 7) osobę fizyczną, pismem w dniu 4 listopada 2023 r. w sprawie odrzucenia projektu w całości;
- 8) osobę fizyczną, pismem w dniu 7 listopada 2023 r. w sprawie:
- a) sprzeciwu dla zabudowy powierzchnią mieszkalną i usługową oraz zmiany zabudowy wielkopowierzchniowej,
  - b) przeznaczenia terenu na teren zielony;
- 9) osobę fizyczną, pismem w dniu 5 listopada 2023 r. w sprawie:
- a) sprzeciwu wobec planów 3-krotnego – do 5000 metrów kwadratowych – zmniejszenia terenu przeznaczonego na handel wielkopowierzchniowy realizowany przez sklepy OBI i KAUF LAND,
  - b) sprzeciwu wobec realizacji nowych inwestycji kosztem pogarszania już istniejącej i sprawnie funkcjonującej infrastruktury przy ulicach Michalczyka i Długiej we Wrocławiu;
- 10) osobę fizyczną, pismem w dniu 18 października 2023 r. w sprawie:
- a) wyrażonej opinii na temat niewystarczającej przestrzeni dla handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) wyrażonej opinii na temat niewystarczającego współczynnika terenów zielonych,
  - c) wyrażonej opinii na temat zbyt niskich wskaźników miejsc postojowych;
- 11) osobę fizyczną, pismem w dniu 8 listopada 2023 r. w sprawie:
- a) zmiany przestrzeni dedykowanej do handlu dla terenu 1U-MW na 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) zwiększenia liczby miejsc postojowych na terenie całego MPZP na 1;
- 12) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 26 października 2023 r. w sprawie nie przyjmowania projektu planu do realizacji;
- 13) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 17 października 2023 r. w sprawie zastrzeżenia wobec pomniejszenia przestrzeni handlu wielkopowierzchniowego;
- 14) osobę fizyczną, pismem w dniu 23 października 2023 r. w sprawie:
- a) wyrażonej opinii, że zaplanowana przestrzeń dla handlu wielkopowierzchniowego wydaje się niewielka i niewystarczająca biorąc pod uwagę aktualny brak innych sklepów wielkopowierzchniowych w tej części osiedla,
  - b) sprzeciwu wobec planowanej zmiany;
- 15) osobę fizyczną, pismem w dniu 15 października 2023 r. w sprawie zmiany zapisów planu poprzez wzięcie pod uwagę obszaru oddziaływania istniejących obiektów handlowych znajdujących się na terenie objętym planem, a tym samym zwiększenie powierzchni obszaru przeznaczonego w planie na handel detaliczny wielkopowierzchniowy do co najmniej 15000 m<sup>2</sup>;
- 16) osobę fizyczną, pismem w dniu 17 października 2023 r. w sprawie wyrażonej opinii, że handel wielkopowierzchniowy wyłącznie w miejscu opisanym jako 1U-MW i maksymalnie na powierzchni 5000 m kw. stanowi niewystarczającą przestrzeń biorąc pod uwagę aktualny brak innych sklepów wielkopowierzchniowych w tej części osiedla oraz liczby mieszkań, które mogą powstać w tym miejscu;
- 17) osobę fizyczną, pismem w dniu 24 października 2023 r. w sprawie protestu przeciw znacznemu zmniejszeniu powierzchni przeznaczonej na handel wielkopowierzchniowy;
- 18) osobę fizyczną, pismem w dniu 17 października 2023 r. w sprawie apelu o zostawienie w spokoju aktualnego zagospodarowania, ponieważ ta część Wrocławia nie potrzebuje kolejnych 5000 mieszkańców, tylko usług i infrastruktury dla tych już tu mieszkających;



19) Michalczyka Invest Sp. z o.o., pismem w dniu 8 listopada 2023 r., dla działek nr 6/41, 6/42 i 6/43 AM-16, obręb Stare Miasto w sprawie:

- a) umożliwienia lokalizacji zabudowy usługowej na dz. nr 6/41, gdzie obecnie w projekcie planu wyznaczono w całości teren zieleni 2Z,
- b) likwidacji wyznaczonego w projekcie planu szpaleru drzew, usytuowanego w południowo-wschodniej części terenu 4U,
- c) powiększenia obszaru pod zabudowę poprzez przesunięcie linii zabudowy oraz uproszczenie jej przebiegu, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, dającego bardziej optymalne możliwości zagospodarowania terenu,
- d) poszerzenia obszaru usytuowania dominanty, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi,
- e) wprowadzenia na terenie 4U oraz na dz. nr 6/41 dodatkowych przeznaczeń: obiekty hotelowe oraz edukacja,
- f) zmiany przeznaczenia terenu 2Z z terenu zieleni na teren zabudowy usługowej z przeznaczeniami jak dla terenu 4U,
- g) likwidacji zapisu zawartego w §34 ust. 2 pkt 17 i 18 oraz adekwatnych zmian na rysunku projektu planu,
- h) poszerzenia zarówno nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak również obowiązujących ciągłych linii zabudowy w taki sposób, aby dać możliwość swobodnego kształtowania przyszłej zabudowy z jednoczesnym wymogiem zachowania ustalonych wskaźników kształtowania tej zabudowy,
- i) poszerzenie obszaru usytuowania dominanty, uwzględniając zarówno oś widokową od strony południowo-zachodniej, kształt nieruchomości, lokalizację ulicy Michalczyka, jak również linię kolejową położoną po stronie północnej;

20) NIERUCHOMOŚCI Zbigniew Piechociński, pismem w dniu 6 listopada 2023 r., dla działek nr 6/13, 6/14, 6/33 i 6/34 AM-17, obręb Stare Miasto w sprawie:

- a) zmiany przeznaczenia terenu aktywności gospodarczej 1AG na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW-U,
- b) dopuszczenia na obszarze AG1 zabudowy polegającej na zamieszkiwaniu zbiorowym, w przypadku negatywnego rozpatrzenia pkt 1,
- c) usunięcia na obszarze AG1 nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy i ustanowienia ich jedynie od strony ulicy Michalczyka,
- d) usunięcia ochrony konserwatorskiej na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich wynikających z tego faktu ograniczeń związanych z budynkiem Michalczyka 15, w tym zakazu nadbudowy i zewnętrznego docieplania oraz usunięcia obowiązującej linii zabudowy ustanowionej po obrysie budynku;

21) Kernov Properties Sp. z o.o., pismem w dniu 30 października 2023 r., dla działki nr 3/5 AM-17, obręb Stare Miasto w sprawie zmiany zapisu obszaru 4KDPR na zapis 3MW-U oraz zmiany zakresu strefy zieleni zgodnie z załącznikiem graficznym;

22) Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą we Wrocławiu, pismami w dniach 30 i 31 października 2023 r., dla działki nr 4/6 AM-16, obręb Stare Miasto w sprawie wprowadzenia do planu postanowień umożliwiających:

- a) lokalizację zabudowy usługowo-handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m<sup>2</sup> – handel wielkopowierzchniowy, tj. rozszerzenie obszaru planowanych usług z możliwością posadowienia obiektu wielkopowierzchniowego z salą sprzedaży powyżej 5000 m<sup>2</sup> o zakres planowany pod 3MW, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) dopuszczenie wjazdu do nieruchomości poprzez skrzyżowanie z wszystkimi relacjami skrotnymi wraz z dopuszczeniem dojazdu samochodem ciężarowym o masie do 40T (dostawy do obiektu),
- c) możliwość lokalizacji miejsc postojowych na w/w nieruchomości oraz konieczność utrzymania parkingu na terenie,
- d) wprowadzenie zapisów dotyczących 15 letniego okresu ochronnego, w którym właściciele obecnych budynków mogą (bazując na obecnej funkcji) dokonywać inwestycji budowlanych, w tym: przebudów i znaczniejszych remontów na nieruchomości, nawet jeżeli zakres takowy będzie wymagał pozwolenia na budowę;

- e) zmianę przebiegu obowiązującej linii zabudowy od strony 1KDL poprzez jej przybliżenie do planowanej drogi lokalnej na odległość 6 metrów,
- f) zwiększenie obszaru przeznaczanego pod zabudowę obiektu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędną infrastrukturą,
- g) zmianę przebiegu planowanej drogi 2KDL – przeniesienie jej do granicy obszaru przeznaczanego pod 1UO;

23) Olimpia Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pismem w dniu 7 listopada 2023 r., dla działki nr 1/15 AM-17, obręb Stare Miasto w sprawie wprowadzenia zmiany do projektu Planu Miejscowego, poprzez wydłużenie okresu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U do 30 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§27 ust. 4 pkt 3 projektu Planu Miejscowego);

24) SKORPION Krzysztof Gdela Dariusz Wilczab spółka jawna, pismami w dniu 7 listopada 2023 r., dla działek nr 6/14, 6/20, 6/33 i 6/34 AM-16, obręb Stare Miasto w sprawie:

- a) zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający:
  - postulat Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia w zakresie kierunków rozwoju obszaru Śródmieścia, a w szczególności rehabilitacji terenów przemysłowych i przekształcanie ich w funkcje mieszkalno-usługowe,
  - realizowany w nowych inwestycjach rodzaj i charakter zabudowy oraz zagospodarowania terenów nabrzeży Odry w strefie śródmiejskiej,
  - korektę pomyłkowego wpisu do gminnej ewidencji zabytków hali kadłubowni znajdującej się na działce nr 6/34 i usunięcie wynikających stąd ograniczeń,
- b) dopuszczenia zabudowy zamieszkiwania zbiorowego i obiektów hotelowych,
- c) zmiany parametrów zabudowy (podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy) w taki sposób, by współgrały z warunkami zabudowy w otoczeniu i zagospodarowaniem nabrzeży Odry w śródmieściu Wrocławia,
- d) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę koryta rzeki jak na terenach sąsiednich;

25) SKORPION Krzysztof Gdela Dariusz Wilczab spółka jawna, pismem w dniu 20 października 2023 r., dla działki nr 6/34 AM-16, obręb Stare Miasto w sprawie wstrzymania prac nad uchwaleniem MPZP 770 w związku z toczącym się postępowaniem przed Urzędem Ochrony Zabytków do czasu wyjaśnienia pomyłki przez służby Ochrony Zabytków;

26) osobę fizyczną, pismami w dniu 4 listopada 2023 r. w sprawie:

- a) wyrażonej opinii na temat niezgodności planu z ustaleniami obowiązującego Studium zagospodarowania przestrzennego w zakresie uwzględnienia możliwości pozostawienia w obrębie obszaru planu handlu detalicznego wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m<sup>2</sup>,
- b) weryfikacji i zmiany sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów, w taki sposób, aby zachować strategiczny kierunek zagospodarowania określony w Studium,
- c) powiększenia terenu 1U-MW o 3MW oraz części terenu 1UO, tak aby zachować możliwość pozostawienia na tym obszarze funkcji do zagospodarowania na usługi handlu o pow. pow. 5000 m<sup>2</sup>,
- d) zrezygnowania z zagospodarowania tego obszaru na cele mieszkaniowe lub dopisanie do funkcji terenu 1U-MW możliwości zagospodarowania na cele handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni pow. 5000 m<sup>2</sup>,
- e) zweryfikowania przebiegu korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego na terenie 1U-MW w sposób umożliwiający możliwość zaprojektowania usług o charakterze obiektu usługowego handlu detalicznego wielkopowierzchniowego lub zmiany koncepcji zagospodarowania całego planu,
- f) dodania dla terenów o funkcjach określonych jako MW zapisu o konieczności przeprowadzenia niezbędnych badań gruntu zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, a także w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi,
- g) wyrażonej opinii, że standardy zanieczyszczeń dla gruntów na obszarach o funkcjach określonych jako MW powinny odpowiadać najsurowszym kryteriom określonym zgodnie z obowiązującymi przepisami jako grupa gruntów – I kategorii (tereny mieszkaniowe),

- h) wpisania do projektu planu działań zmierzających do wykrycia ewentualnych zanieczyszczeń,
  - i) uzupełnienia prognozy planu o rzetelną analizę wpływu planowanego zagospodarowania na środowisko ludzi, krajobraz i dotychczasowy układ przestrzenno-funkcjonalny terenu,
  - j) wyrażonej opinii, że prognoza nie uwzględnia wpływu zmiany zagospodarowania na mieszkańców ul. Długiej – pozostających pod bezpośrednim wpływem tej zmiany (utrata przestrzeni krajobrazowej, bezpośrednie oddziaływania na skutek realizacji zabudowy mieszkaniowej);
- 27) osobę fizyczną, pismem w dniu 8 listopada 2023 r. w sprawie:
- a) wyrażonej opinii na temat niewystarczającego zakresu ustaleń architektonicznych i materiałowych oraz kolorystycznych,
  - b) wyrażonej opinii na temat konieczności poinformowania Rady Miejskiej Wrocławia, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uczestników konsultacji społecznych o:
    - przyczynach nieuwzględnienia w projekcie poszczególnych dyspozycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
    - okolicznościach istotnych dla przyjętych rozwiązań planistycznych, w tym o wydanych decyzjach administracyjnych mających wpływ na te ustalenia lub je w pełni odzwierciedlających,
  - c) wyrażonej opinii na temat niezgodności ustaleń projektu planu ze studium w zakresie:
    - braku zapewnienia ogólnej dostępności rzeki Odry na odcinku od ulicy Długiej do terenu 2KDPR i dalej w kierunku linii kolejowej,
    - dopuszczenia zrealizowania monofunkcji (np. biurowej) na większości powierzchni obszaru objętego planem, co też jest sprzeczne z rekomendacją na s. 172 studium,
    - braku realizacji rozbudowy systemu istniejącej zieleni i wprowadzenia nowej, łączącej tereny mieszkaniowe z nadrzecznymi,
    - umożliwienia zrealizowania zabudowy o niskiej jakości architektonicznej, materiałowej i kolorystycznej,
    - zapewnienia jedynie ogólnego w zakresie handlu detalicznego wielkopowierzchniowego nasycenia obiektami o funkcjach ogólnomiejskich,
    - umożliwienia zrealizowania kwartałów zabudowy bez lub z marginalnym udziałem wewnętrznych skwerów, czy miejsc rekreacji i wypoczynku, co też jest sprzeczne z rekomendacją na s. 189 studium,
    - braku zapewnienia dążenia do nasycenia przestrzeni w centrum miasta zabudową mieszkaniową o wysokich walorach architektonicznych,
    - braku realizacji w granicach obszaru objętego planem powiązania zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi oraz braku informacji, żeby takie powiązania miały objąć te kompleksy i obiekty poza granicami planu,
    - braku realizacji dążenia do podniesienia standardu istniejących oraz urządzenia nowych ogólnodostępnych skwerów, parków i innych form urządzonej zieleni, z urządzeniami rekreacyjnymi, powiązanych ciągami pieszymi z zabudową,
    - braku wyznaczenia buforów między osiedlami a korytem rzek i lokalizacji w nich funkcji sportowo-rekreacyjnej, przyrodniczo-edukacyjnej wraz z drobnymi usługami im towarzyszącymi, tj. mała gastronomia i handel, wypożyczalnie sprzętu sportowego,
    - wyrażonej opinii, iż szeroki katalog przeznaczeń terenu 1AG może doprowadzić do zastąpienia działalności stoczniowej innym rodzajem działalności gospodarczej,
    - braku zapewnienia bulwaru i jego ciągłości dla ogółu mieszkańców,
    - braku udostępnienia zatok i akwenów do celów sportu i rekreacji,
    - wyznaczenia niepublicznego ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rz. Odry,
    - braku realizacji skwerów, łąk rekreacyjnych, obiektów i urządzeń do uprawiania sportu, bulwarów, plaż, zejść do wody, wprowadzania drobnych obiektów usługowych, w tym gastronomii, handlu, informacji turystycznej, szaleków, pielęgnacji zieleni i kształtowania jej w sposób spójny kompozycyjnie oraz kształtowania ram przestrzeni szpalerami drzew i innymi formami zieleni,

- d) wyrażonej opinii na temat niewłaściwości konstrukcji ustaleń dopuszczającej brak jakiejkolwiek zabudowy wielorodzinnej w kontekście równoczesnego wyznaczenia dużego terenu usług oświaty jako inwestycji celu publicznego wewnątrz tego założenia urbanistycznego,
- e) wyrażonej opinii jakoby stosowanie symbolu MW przy jednoczesnym dopuszczeniu braku mieszkań wprowadzało w błąd,
- f) dopuszczenia przeznaczenia terenu biura wyłącznie na pierwszej i drugiej kondygnacji:
  - na terenie 1MW – w pasie o szerokości 100 m od granicy z terenem 2KDL,
  - na terenach od 2MW do 5MW – na całym terenie,
  - na terenie 1MW-U – w pasie szerokości 100 m od granicy z terenem 2KDL,
  - na terenach 2MW-U i 3MW-U – na całym terenie,
  - na terenie 1U-MW – w pasie o szerokości 50 m od granicy z terenem 2KDL,
- g) planistycznego rozplanowania – w odległości krótkiego dojścia pieszego – odpowiedniej infrastruktury towarzyszącej, w szczególności:
  - wysokiej jakości przestrzeni otwartych,
  - profesjonalnej opieki nad brzdącami typu żłobek i przedszkole,
  - rozległej zwartej zieleni wielogatunkowej typu park miejski (funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne, przyrodnicze, zdrowotne, estetyczne),
- h) braku wyznaczenia ani jednego terenu rekreacji, wypoczynku przy rzece,
- i) wykreślenie z §6 pkt 2 zapisu o odległości 1,5 m,
- j) usunięcia albo ograniczenia zasięgu przeznaczenia terenu rozrywka na terenach 3MW-U i 1U-MW,
- k) połączenia w jedno odrębnych ustaleń, przyjmując: „obowiązują szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie obiektów od strony terenów (...)”, wraz z wypełnieniem egzekwowalną treścią, w szczególności:
  - zakazanie zabudowy wielorodzinnej typu galeriowiec z galerią od tej strony,
  - wprowadzenie otworów okiennych na co najmniej 30% danej elewacji,
  - nakazanie określonego rodzaju okładziny elewacyjnej albo ustalenie katalogu wyłącznie dopuszczalnych okładzin,
  - zakazanie tynku,
  - ustalenie katalogu wyłącznie dopuszczalnych gatunków zieleni wysokiej, w tym w szpalerach drzew,
  - ustalenie minimalnej wysokości pnia drzewa, lecz nie mniej niż 5 m,
  - ustalenie ponadnormatywnej minimalnej wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej w świetle, lecz nie mniej niż 4,2 m,
  - zakazanie lub określenie zasad sytuowania, odstępując od formuły blankietowej w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, co najmniej dla dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych: tarasów, balkonów, loggii, wykuszy, oraz schodów, pochylni i ramp,
  - zakazanie wejść z otwartej przestrzeni do pomieszczeń technicznych i gospodarczych,
  - określenie maksymalnych wysokości zabudowy jako uwzględniających wysokość obudowy estetycznej (albo w inny sposób dążenie do marginalizacji sytuowania urządzeń i instalacji na dachach, w konsekwencji zaniku stosowania obudów estetycznych),
  - usunięcie kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej w eksponowanym krajobrazie, tj. na 1IT i 2IT,
  - określenie miejsc gromadzenia odpadów stałych wyłącznie jako wbudowane w budynek lub w całości podziemne,
  - wyłączenie stosowania zapisu: "dla obiektów infrastruktury technicznej (...) nie obowiązują linie zabudowy (...)",
  - dopuszczenie przyłączy, w tym złącz kablowych, instalacji gazowej, i urządzeń pomiarowych, w tym komunikacji publicznej, wodociągów, wyłącznie jako w całości podziemne, usytuowane w konstrukcjach drogowych lub wbudowane w bryłę budynku i osłonięte obudową estetyczną nie wystającą poza płaszczyznę elewacji, przy czym najwyższy punkt tej obudowy nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem terenu,

- l) dla czterech dominant (tj. o wysokości 34-52 m na terenie 1MW, o wysokości 25-34 m na terenach 1MW-U i 1U-MW, o wysokości 24-44 m na terenie 4U) oraz zabudowy o wysokości 36-44 m w połączonych wydzieleniach wewnętrznych A i C na terenie 1U:
  - zakazania tynku oraz pełnych okładzin szklanych, w szczególności w barwie niebieskiej,
  - skonkretyzowania oczekiwań architektonicznych i materiałowych,
  - uniknięcia sytuacji, ze względów widokowo-kompozycyjnych, z jednakowymi lub mocno podobnymi wysokościami wszystkich dominant,
- m) dla dominant na terenach 1MW, 1U (nadwieszenie), 4U:
  - przełamania monotonii dwóch podstawowych kształtów geometrycznych zabudowy miejskiej (prostokąt, kwadrat) poprzez nakazanie określonego innego kształtu (np. obły, owalny),
  - dla co najmniej jednej z tych dominant dodanie przeznaczenia terenu obiekty hotelowe,
- n) wyznaczenia strefy zieleni na przedpolu dominanty na terenie:
  - 1MW od strony terenu 1KDL (na rysunku drzewa do zachowania),
  - 1MW-U od strony terenu 1KDD,
  - 4U od strony terenu 1Z,
- o) rozważenia dla podkreślenia osiowości i efektu wizualnego dominanty na terenie 4U:
  - poszerzenia terenu 3KDPR z 15-19 m do około 22 m,
  - wyznaczenia obustronnych szpalerów drzew na terenie 3KDPR (w tym odpowiednie wycofanie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach 1UO i 2MW-U)
- p) zmiany zapisów §7 na następujące: „1) zamknięcie osi widokowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem A, ma stanowić dominanta w formie budynku na obszarze usytuowania dominanty na terenie 4U, z zastrzeżeniem pkt 3, 2) zamknięcie osi widokowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem B, ma stanowić budynek w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 2U, z zastrzeżeniem pkt 3, 3) budynki, o których mowa w pkt 1 i 2, od strony danej osi widokowej: a) mają się wyróżniać formą architektoniczną i rozwiązaniami elewacyjnymi, b) nie mogą być w całości ani w części niczym przesłonięte w pasie o szerokości co najmniej 5 m po obu stronach osi widokowej, z wyjątkiem zieleni wysokiej oraz obiektów o wysokości nie większej niż 1 m nad poziomem terenu przy danym obiekcie, c) z elewacją: - bez udziału tynku oraz szkła innego niż w pełni przezroczyste ponad drugą kondygnacją nadziemną, - o udziale szkła nie większym niż 40%, - o symetrycznej kompozycji i symetrycznym wystroju względem tej osi widokowej, z tolerancją 1 m.”,
- q) wykluczenia (lub ścisłego wyznaczenia) parkingów terenowych otwartych:
  - wewnątrz kwartałów zabudowy,
  - w granicach pól zabudowy,
  - na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z ewentualnym wyłączeniem terenów 3U, 5U, 1U-AG i 1AG,
- r) zakazania albo określenia zasad sytuowania dla stron innych niż eksponowane, odstępując od formuły blankietowej w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy: tarasów, balkonów, loggi, wykuszy, schodów, pochylni i ramp oraz bezpośrednich dojazdów z lokali do ogródków lokatorskich (przedogródków),
- s) ustalenia rzędnych nawierzchni terenu, z dokładnością 0,01 m, jako poziomu 0 na całym obszarze objętym planem albo na poszczególnych terenach funkcjonalnych, zwłaszcza w pasie granicznym przestrzeni publicznych z innymi przestrzeniami, w tym rzędnej wysokościowej nawierzchni chodników, oraz w strefach wejściowych i wjazdowych do budynków, wraz z ustaleniem ukształtowania zapewniającego skuteczne odwodnienie,
- t) ustalenia dla terenów MW, MW-U, U-WM, nie mniej niż:
  - 4,5 m n.p.t. jako minimalnej wysokości najniższego punktu posadzki na drugiej kondygnacji nadziemnej,
  - 1,2 m n.p.t. jako minimalnej wysokości najniższego punktu posadzki lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (o ile nie dopuszczono/nie ustalono warunków lokalizowania ogródków lokatorskich),
- u) wyznaczenia szpalera drzew lub ciągu zieleni średniej wzdłuż terenu 1KDPR, w granicach tego terenu albo na terenach graniczących 1U, 2U i 1UO,

- v) dla terenu 1U:
  - wyznaczenia strefy wyłącznie dopuszczalnej lokalizacji parkingów terenowych otwartych,
  - zakazania w granicach korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego oraz w pasie o szerokości 5 m od tej granicy parkingów terenowych otwartych,
  - wyznaczenia strefy zieleni między ww. strefą i korytarzem,
  - zakazania od strony terenów 1KDZ, 1KDL, 1KDPR:
    - elewacji tynkowych,
    - wejść do pomieszczeń technicznych i gospodarczych z otwartej przestrzeni,
  - nakazania lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych jako wbudowane w budynek lub w całości podziemne,
  - rozszerzenia ustalenia dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej o zastrzeżenie, że w bilansie powierzchni terenu biologicznie czynnego nie uwzględnia się terenu biologicznie czynnego o szerokości mniejszej niż 2 m,
- w) dla terenu 2U:
  - wyznaczenia strefy zieleni lub szpaleru drzew wzdłuż terenu 2KDPR,
  - nakazania sytuowania miejsc gromadzenia odpadów stałych jako wbudowane w budynek lub w całości podziemne,
  - zmiany udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z co najmniej 20% działki budowlanej na co najmniej 25% działki budowlanej oraz wprowadzenia zastrzeżenia, że w bilansie powierzchni terenu biologicznie czynnego nie uwzględnia się terenu biologicznie czynnego o szerokości mniejszej niż 2 m,
- x) dla terenu 1MW:
  - wyrażonej opinii, że wbrew oznaczeniu terenu symbolem MW, dopuszcza się zabudowanie bez udziału mieszkań,
  - wyznaczenia terenu KOR w granicach nawierzchni do specjalnego opracowania,
  - wyznaczenia lokalizacji (lub strefy lokalizacji) obiektu szczególnego w formie niezadaszonej budowli w granicach nawierzchni do specjalnego opracowania i blisko środkowego odcinka terenu 1KDP,
  - wyznaczenia dwóch stref zieleni wzdłuż terenu 1KDP: (i) między wydzieleniami wewnętrznymi E i D, (ii) między wydzieleniami wewnętrznymi D,
  - nakazania sytuowania miejsc gromadzenia odpadów stałych jako wbudowane w budynek lub w całości podziemne,
  - ograniczenia zasięgu przeznaczenia terenu edukacja do pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej,
  - zmiana treści „obowiązują szczególne wymagania architektoniczne w zakresie kształtowania elewacji od strony terenów: 1KDZ, 1KDL i 2KDL” na „obowiązują (...), przy czym zakazuje się tynku”,
  - rozważenia zakazania mieszkań na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wydzieleniu wewnętrznym E,
  - wyznaczenia strefy wyłącznie dopuszczalnej lokalizacji placów zabaw,
  - usunięcia dopuszczenia słupów, wyznaczenie ścisłych lokalizacji albo skorzystanie z rozwiązania zawartego w obecnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej,
  - ustalenie co najmniej jednego ze słupów w formie akcentu architektonicznego,
- y) dla terenów 2MW i 3MW:
  - wyznaczenia stref zieleni na wschodnim krańcu terenu 2KDP,
  - zwiększenia odległości linii zabudowy od strony terenu 1UO z 30 m do 35-40 m oraz wyznaczenia stref zieleni i szpaleru drzew na odzyskanej powierzchni,
- z) dla terenów 1UO, 3U i 4U zakazania parkingów terenowych otwartych i dróg wewnętrznych w obustronnych pasach o szerokości co najmniej 10 m od granic terenu 1Z,

- aa) wyznaczenie parku publicznego, dopuszczając place zabaw, w wariantowych układach jako cały teren 2MW lub 3MW lub 1U-AG oraz ewentualne utworzenie nowego terenu UO-Z poprzez scalenie terenu 2MW, terenu 1UO i części terenu 1Z, albo scalenie terenu 3MW, terenu 1UO i części terenu 1Z,
- bb) dla terenu 3MW:
- wyznaczenia wnioskowanego parku publicznego na całym lub co najmniej większości terenu 2MW-U,
  - zapobieżenia realizacji obok siebie długich, równoległych dróg wewnętrznych na terenach 3MW i 1UO,
  - wyznaczenia szpaleru drzew w pasie granicznym terenów 3MW i 1UO oraz 2MW i 1UO,
- cc) dla terenu 1U-MW:
- odnośnie przeznaczenia terenu handel detaliczny wielkopowierzchniowy i handel detaliczny małopowierzchniowy B:
    - ustalenia nie więcej niż jednego wspólnego dojazdu z terenu 1KDZ,
    - ustalenia nie więcej niż jednego wspólnego dojazdu w świetle wydzielenia wewnętrznego B,
    - usunięcia dopuszczalności innych dojazdów, w tym z terenu 2KDL,
    - zakazania w parterze wydzielenia wewnętrznego E od strony terenu 3MW, tzn. dopuszczenia tam wyłącznie przeznaczenia terenu usługi I,
    - rozważenia ograniczenia formy handlu wielkopowierzchniowego do domu towarowego,
  - w granicach południowo-wschodniej nawierzchni do specjalnego opracowania:
    - wyznaczenia lokalizacji (lub strefy lokalizacji) obiektu szczególnego w formie niezadaszonej budowli,
    - zakazania placów zabaw,
  - wyznaczenia strefy zieleni wzdłuż terenu 1KDP między wydzieleniem wewnętrznym D i korytarzem usytuowania ciągu pieszo-rowerowego,
  - wycofania lub dopuszczenia wycofania o kilka metrów – bez filarów/podparć – dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych budynku w wydzieleniu wewnętrznym B od strony terenu 1KDZ,
  - sprawdzenia w tekście prawidłowości braku ustaleń dotyczących korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego oraz wyznaczonych na rysunku linii zabudowy o symbolu 2,
- dd) dla terenów 1KDP wraz z terenami sąsiednimi:
- rozważenia zwiększenia szerokości z 10 m do 12 m,
  - wyznaczenia nawierzchni do specjalnego opracowania w świetle wydzielenia wewnętrznego B na terenie 1MW i wydzielenia wewnętrznego D na terenie 1U-MW oraz wydzielenia wewnętrznego D wschodnie na terenie 1MW i wydzielenia wewnętrznego H wschodnie na terenie 1U-MW,
- ee) zwiększenia szerokości między budynkami w wydzieleniach wewnętrznych B i D od strony ulicy Długiej do 17-18 m oraz zapewnienia różnicy wysokości między tymi budynkami nie większej niż 4 m,
- ff) zwiększenia szerokości między budynkami w wydzieleniach dalszych (2 x D, 2 x H) do 22-23 m, albo nakazania wycofania ścian zewnętrznych ostatnich kondygnacji po obu stronach o co najmniej 3 m,
- gg) dla terenu 1MW-U:
- usunięcia ciągu pieszo-rowerowego łączącego tereny KDZ i 2KDL,
  - wyznaczenia stref zieleni w miejscu ciągu oraz w narożniku z terenami 1KDD i 1KDZ,
  - wyrażonej opinii, że konstrukcja ustaleń ust. 3 pkt 8 lit. a i ust. 4 pkt 1 lit. d budzi wątpliwości,
  - poprawienia czytelności rysunku poprzez sporządzenie odrębnego rysunku dla tymczasowego zagospodarowania,
- hh) dla obustronnych terenów zabudowy mieszkaniowej graniczącej z ulicą Kazimierza Michalczyka wycofania linii zabudowy od strony ulicy o 5 m przeznaczając na strefę zieleni lub szpaler drzew, albo 10 m przeznaczając na tereny ZP,

- ii) dla terenu 2KDL:
  - obniżenia klasy technicznej do drogi dojazdowej,
  - zmniejszenia szerokości terenu, przy czym:
    - wzdłuż terenów 1U-MW i 3MW z 20 m do 10-12 m,
    - wzdłuż terenów 1MW-U i 2MW-U zastąpienia ulicy ogólnie dostępną promenadą pieszo-rowerową, dopuszczając (lub nie) w niezbędnym zakresie dojazd do terenów 1MW-U i 2MW-U,
  - zapewnienia wglądu ze wschodniego odcinka terenu w kierunku rz. Odry,
  - wykluczenia przesłaniania widoków obiektami na styku terenów 3MW-U i 5MW,
  - rozważenia wyznaczenia osi widokowej,
- jj) wyznaczenia promenady wzdłuż rz. Odry jako inwestycji celu publicznego o szerokości nie mniejszej niż 10 m na całej długości, bez nadwieszów, balkonów i innych przeszkód, jak uskok, schody czy bariery,
- kk) ustalenia przeznaczenia terenu jako usługi I, jako wyłącznie dopuszczalne co najmniej w jednym z graniczących pól zabudowy od strony rzeki,
- ll) zapewnienia powierzchni na urządzenie ogródków gastronomicznych,
- mm) dla terenu 1U-AG:
  - dokonania zmiany przeznaczenia terenu: na obiekty hotelowe lub budynki zamieszkania zbiorowego,
  - wyznaczenia szpaleru drzew i strefy zieleni od strony terenu 1AG,
  - poszerzenia terenu 4KDPR i wyznaczenia skweru bezpośrednio przy rz. Odrze,
  - ograniczenia w czasie przeznaczenia terenu zbiórka odpadów,
  - rozważenia usunięcia przeznaczenia terenu obiekty pomocy społecznej,
- nn) rozważenia przeznaczenia działek komunalnych nr 6/21 i 6/23 na celom służące ogółowi społeczeństwa, wykorzystując graniczenie z rz. Odrą i korzystne ukształtowanie terenu w jej kierunku; analogicznie budynek oznaczony symbolem (x),
- oo) wyrażonej opinii, że niewłaściwe jest dopuszczenie w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 1AG wszelkiego zainwestowania niekubaturowego, co w przypadku realizacji mostu narazi gminę na ryzyko wypłaty większego odszkodowania, niż jest to możliwe do ograniczenia w tym planie,
- pp) zapewnienia w rejonie tego mostu miejsca rekreacji, wypoczynku lub strefy zieleni,
- qq) wyrażonej opinii, że nie wyznaczanie obszaru inwestycji celu publicznego w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 1AG budzi wątpliwości,
- rr) poszerzenia i ujednolicenia szerokości pasa drogowego ulicy Długiej do około 55 m i w tej dodatkowej przestrzeni na całej długości ulicy wyznaczenia szpaleru drzew w postaci podwójnego rzędu drzew wzdłuż zabudowy wyznaczonej w projekcie,
- ss) wyrażonej opinii, że ustalenia zawarte w § 18 pkt 2 lit. b: „(...) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B (...)” budzą wątpliwości pod względem formalno-językowym,
- tt) zawarcia w dokumencie uzasadnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedkładanego Radzie Miejskiej Wrocławia do uchwalenia argumentacji za nieuwzględnieniem powyższych uwag i przyczyn nieuwzględnienia poszczególnych rekomendacji (dyspozycji) zawartych w studium.

Dotyczy: pkt 1 lit. a, pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. c, pkt 3 lit. b, pkt 4 lit. b, pkt 5 lit. d, pkt 6 lit. c, pkt 2 lit. b, pkt 3 lit. a, pkt 4 lit. a, pkt 6 lit. d, pkt 5 lit. c, pkt 10 lit. c oraz pkt 11 lit. b

Przyjęte w projekcie planu wielkości wskaźników stanowisk postojowych dostosowane zostały do rekomendacji zawartych w *Studium...* Według tego dokumentu przedmiotowy projekt planu znajduje się w strefie śródmiejskiej obejmującej obszar centralnej strefy dostępności komunikacyjnej miasta. Dla strefy tej polityka parkingowa *Studium...* przyjmuje następujące ustalenia: „rozważne wprowadzanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych z założeniem, że ze względu na uwarunkowania przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami nie należy dążyć do zaspokajania potrzeb parkingowych dla samochodów w tej części miasta (...); każdorazowe rozważenie wprowadzenia ograniczeń ilościowych i przestrzennych dla parkingów dopuszczanych w planach miejscowych (...), przy założeniu,



że najcenniejsza jest przestrzeń miejska przyjazna pieszym i rowerzystom (...); dopuszczenie nieustalenia wskaźników miejsc postojowych dla samochodów w planach miejscowych”. W granicach obszaru objętego projektem planu *Studium...* zaleca dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjmowanie wielkości wskaźnika miejsc postojowych na poziomie 0-1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego 0-10 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży. Ustalono w projekcie planu wskaźniki w sposób zbalansowany realizując zatem postulaty polityki zrównoważonej mobilności zawarte w *Studium...* Z jednej strony, ze względu na wysoką dostępność obszaru do publicznej komunikacji zbiorowej, uwzględniając również powstanie linii tramwajowej na Popowice i przystanku kolejowego, ustalono wskaźnik miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej na średnim poziomie względem zaleceń *Studium...*, natomiast z drugiej strony, ze względu na potrzeby parkingowe szczególnych obiektów handlu detalicznego wielkopowierzchniowego i intencję zagwarantowania możliwości realizacji szeroko dostępnych usług handlu wysokiej jakości, zdecydowano o dwukrotnym zwiększeniu zalecanej w *Studium...* maksymalnej wielkości wskaźnika miejsc postojowych dla handlu wielkopowierzchniowego.

Dotyczy: pkt 1 lit. e, pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. e, pkt 5 lit. b oraz pkt 4 lit. f

Ustalono w projekcie planu lokalizacje obszarów usytuowania dominant oraz wartości ich wysokości wyznaczone zostały w oparciu o potrzeby kompozycyjne, przede wszystkim wynikające z konieczności domknięcia wykreowanych osi widokowych i podkreślenia rangi ważniejszych skrzyżowań. Maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy ustalono ponadto w zgodzie z zapisami *Studium...* – zgodnie z tym dokumentem obszar planu znajduje się na obszarze śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy, w ramach której wyznaczono maksymalną wysokość 25 m z możliwością jej zwiększenia do 55 m, jeżeli uzasadniają to potrzeby realizacji wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych. Wymaga podkreślenia, że w granicach projektu planu, m.in. wzdłuż ulicy Długiej, znajdują się elementy dobrze wpisujące się w przedstawione w *Studium...* dopuszczenia, co tłumaczy zasadność wprowadzonych podwyższeń. Ponadto należy podkreślić, że proponowane w uwagach wartości wysokości nie wystarczyłyby do zakwalifikowania budynków w określonych w projekcie planu obszarach jako dominant wysokościowych, ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru znajduje się zabudowa o wysokości przekraczającej 30 m. Mając powyższe na uwadze, kreując kompozycję urbanistyczną z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego i urbanistyki oraz walorów krajobrazowych, utrzymanie zaprojektowanych lokalizacji podwyższeń i zachowanie przyjętych wartości wysokości zabudowy jest zasadne. Wobec tego zdecydowano o odrzuceniu fragmentów uwag.

Dotyczy: pkt 1 lit. d, pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. d, pkt 5 lit. a, pkt 4 lit. d, pkt 8 lit. b, pkt 10 lit. b, pkt 2 lit. a, pkt 27 lit. aa, pkt 27 lit. bb tiret pierwsze oraz pkt 27 lit. g tiret trzecie

Należy podkreślić, że nie ma realnej możliwości, aby w ramach każdego planu miejscowego zabezpieczane były wszystkie elementy infrastruktury społecznej. Jeżeli w sąsiedztwie danego obszaru występuje nasycenie wybranego typu tej infrastruktury, biorąc pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, potrzeby interesu publicznego i prawo własności, bardziej zasadne jest wprowadzanie do planu miejscowego innego typu usług, aby w rzeczywistości fragment miasta stał się nimi nasycony w sposób zrównoważony. Przestrzeń w mieście powinna być kształtowana w sposób racjonalny, z założeniem, że spośród realizowanych celów publicznych priorytet uzyskują te najistotniejsze w ramach danego obszaru. Co istotne w tym kontekście, należy zaznaczyć, że w planach sąsiednich na Kępie Mieszczańskiej znajduje się teren zieleni przygotowany pod park komunalny. W kierunku północno-zachodnim od granic projektu planu, w odległości około 1,2 km znajduje się park Popowicki. Cały odcinek pomiędzy tym parkiem a projektem planu stanowi teren zieleni nadrzecznej wraz z ogólnodostępnym ciągiem pieszo-rowerowym usytuowanym na grobli. Można zatem uznać, że dostępność do dużych terenów zieleni w tej części osiedla znajduje się na dobrym poziomie. Odmierna sytuacja ma miejsce w przypadku usług oświaty, zwłaszcza biorąc pod uwagę prawdopodobny wzrost liczby mieszkańców w związku z realizowanymi inwestycjami, jak m.in.

Lokum Porto, oraz inwestycjami przewidywanymi po wejściu w życie ustaleń planu. Funkcja ta jest zatem niezbędna, w związku z czym zamiast dużego terenu zieleni, przedmiotowy projekt planu przeznaczają około 1,18 ha na teren szkoły. Jednocześnie należy wskazać, że fakt dobrej dostępności do większych terenów zieleni nie neguje zasadności wprowadzania obszarów mniejszych oraz ochrony i wzmocnienia systemów uzupełniających istniejącą strukturę. Ma to istotne znaczenie zwłaszcza biorąc pod uwagę nasilające się negatywne skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych i konieczność adaptacji terenów zurbanizowanych do zmian klimatu. W tym kontekście zamiast dużego terenu zieleni wprowadzono w projekcie planu wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, wyznaczono szpalery drzew do ochrony i pojedyncze drzewa do zachowania w miejscach istniejących zadrzewień oraz uzupełniono nieciągłości w ich układzie poprzez nowe szpalery drzew. Dla znacznej części zabudowy ustalono również obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonych ścian. Co więcej, kształtując zapisy dotyczące aspektów środowiskowych, mając na względzie wysoki stopień uszczelnienia obszaru w granicach projektu planu, usankcjonowano w możliwie największym stopniu istniejący układ zieleni. W tym celu, w miejscu istniejących najintensywniejszych zadrzewień i powierzchni przepuszczalnych wyznaczono tereny 1Z i 2Z. W ramach terenu 1Z ustalono również korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, mający pełnić rolę zielonej alei łączącej Groblę Kozanowską z ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż ulicy Rybackiej.

Dotyczy: pkt 19 lit. a, pkt 19 lit. b, pkt 19 lit. f oraz pkt 19 lit. g

Określony w projekcie planu teren 2Z wyznaczony został w oparciu o wizję terenową, wnioski ze spotkań roboczych oraz wyniki analiz zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym do projektu planu. Należy mieć na uwadze, że obszar projektu planu charakteryzuje się wyjątkowo niskim udziałem terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokim stopniem uszczelnienia terenu. Co istotne, postępujące zmiany klimatu i wynikające z tego faktu coraz bardziej intensywne ekstremalne zjawiska pogodowe, jak m.in. zjawisko miejskiej wyspy ciepła czy powodzie błyskawiczne, stanowią coraz większe zagrożenie społeczno-ekonomiczne dla miast. Aktualny stan wiedzy nie pozostawia wątpliwości, że efekty te potęgowane są przez postępującą urbanizację, która skutkuje właśnie ciągłym uszczelnianiem powierzchni i ubytkiem terenów zieleni na obszarach zurbanizowanych, co wpływa równocześnie negatywnie na aspekty funkcjonalno-przestrzenne i gospodarcze całych aglomeracji. W związku z tym, podstawowym działaniem w kierunku adaptacji terenów zurbanizowanych do zmian klimatu powinno być włączenie do założeń miejskiej polityki przestrzennej i urbanistyki właściwych celów adaptacyjnych. Literatura naukowa z całego świata podkreśla, że najważniejsze działania w tym kierunku powinny być oparte na wzmocnianiu systemów zieleni miejskiej wraz z zapewnieniem ich łączności ekologicznej, jak również potencjału hydrologicznego. Mając zatem na uwadze istniejące uwarunkowania fizjograficzne przedmiotowego obszaru, tj. silne uszczelnienie powierzchni terenu, niski udział powierzchni biologicznie czynnej i brak większych terenów zieleni, konieczne jest objęcie ochroną i wzmocnienie wszystkich znajdujących się w granicach projektu planu fragmentów struktury środowiskowej. Dotyczy to zarówno zieleni wysokiej, dostarczającej szereg usług mitygujących zjawisko miejskiej wyspy ciepła, jak i gruntów przepuszczalnych, pozwalających zachować cenny potencjał retencyjny. Odnosząc powyższe do przedmiotowego terenu, należy mieć na uwadze, że istniejące zadrzewienia, wraz z towarzyszącą im powierzchnią przepuszczalną, stanowią jedno z najintensywniejszych w granicach projektu planu oraz dostarczają wiele różnorodnych usług ekosystemowych w otoczeniu. Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę nie tylko pozbawiłoby go potencjału do łagodzenia negatywnych skutków zmian klimatu, ale doprowadziłoby do wzmocnienia tych skutków przez powstanie nowej zabudowy.

Należy w tym miejscu również zaznaczyć, że fakt dobrej dostępności do większych terenów zieleni w sąsiedztwie (Park Popowicki, park komunalny na Kępie Mieszczańskiej, tereny zieleni wzdłuż Grobli Kozanowskiej) determinuje brak zasadności ustalania takowego w granicach projektu planu. W konsekwencji, celem utrzymania istniejącego potencjału przyrodniczego, konieczna staje się ochrona i wzmocnienie obszarów mniejszych, w tym właśnie przedmiotowej nieruchomości. Należy zaznaczyć, że przeznaczenie jej pod zieleni pozwoli zachować ciągłość istniejącej struktury środowiskowej, wzmocniając jej sieciowy charakter i tym samym potencjał przyrodniczy jako większego systemu. W związku z powyższymi uwarunkowaniami, mając na względzie potrzeby adaptacji do zmian klimatu, czyli spełnienia istotnych potrzeb ogólnospołecznych, zdecydowano o utrzymaniu dotychczasowego

przeznaczenia terenu na przedmiotowej działce oraz zachowaniu wskazanego w projekcie szpaleru drzew do ochrony.

Dotyczy: pkt 1 lit. f, pkt 2 lit. g, pkt 3 lit. f, pkt 5 lit. f, pkt 6 lit. a, pkt 4 lit. c, pkt 6 lit. b, pkt 9 lit. a, pkt 10 lit. a, pkt 11 lit. a, pkt 13, pkt 14 lit. a, pkt 15, pkt 16, pkt 17, pkt 22 lit. a, pkt 26 lit. a, pkt 26 lit. c, pkt 26 lit. d oraz pkt 22 lit. f

Należy zaznaczyć, że wymagana w projekcie planu powierzchnia sprzedaży nie jest tożsama z powierzchnią zabudowy. Termin ten, zdefiniowany w art. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Do powierzchni sprzedaży nie wlicza się zatem powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, jak biura, magazyny, komunikacja czy ekspozycja wystawowa. Rzeczywista powierzchnia sprzedaży istniejącego obiektu handlowego, w którym swoją działalność prowadzi obecnie m.in. supermarket Kaufland, jest zatem znacznie mniejsza niż zajmowana powierzchnia zabudowy. Ustalone w projekcie planu wartości powierzchni sprzedaży dla handlu wielkopowierzchniowego na terenie 1U-MW na poziomie minimum 2000 m<sup>2</sup> do maksymalnie 5000 m<sup>2</sup> w sposób optymalny gwarantują dobrą dostępność do usług handlu wielkopowierzchniowego w przyszłości i nie należy interpretować ich jako ram dla powierzchni zabudowy dotyczącej tej funkcji.

Ponadto podkreślenia wymaga, że przedmiotowy obiekt charakteryzuje się niewspółmiernie wysoką powierzchnią zabudowy w stosunku do powierzchni sprzedaży. Rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne tego terenu, z uwzględnieniem towarzyszących przestrzeni parkingowych i komunikacyjnych, nie odpowiadają dzisiejszym standardom urbanistycznym i są nieefektywne. Istotne jest, że celem planu jest całościowe, kompleksowe przekształcenie tej części osiedla wraz z zachowaniem funkcji handlowej, w związku z czym podstawowym założeniem dla terenu 1U-MW jest optymalne wpisanie obiektu handlu wielkopowierzchniowego w projektowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z uwzględnieniem parametrów pozwalających na harmonijne powiązanie obydwu funkcji. Wprowadzone w projekcie ramy dla powierzchni sprzedaży tego obiektu odpowiadają zatem wizji perspektywicznej. Wymaga również podkreślenia, że *Studium...* dla przedmiotowego terenu określa jedynie możliwość wyznaczenia obszarów dopuszczających handel o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m<sup>2</sup>, nie wskazując obowiązku jego ustalenia w ramach planu miejscowego. Zarzuty dotyczące niezgodności projektu planu z zapisami *Studium...* są zatem bezzasadne.

Dotyczy pkt 26 lit. e

Wyznaczony korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego nie stanowi ograniczenia dla możliwości funkcjonowania obiektu usług handlu detalicznego wielkopowierzchniowego. Należy mieć na uwadze, że ciąg ten może zostać zrealizowany również w wewnętrznych częściach budynku – istotne jest jedynie, aby zachowane zostały powiązania pieszo-rowerowego o odpowiednich parametrach pomiędzy wskazanymi w projekcie uchwały terenami.

Dotyczy pkt 19 lit. e

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, plan miejscowy nie może być sprzeczny ze *Studium...* Dla przedmiotowego terenu *Studium...* ustala przeznaczenie aktywność gospodarcza, podkreślając m.in. konieczność wspierania i rozwoju działalności stoczni rzecznych na Odrze, a w szczególności istniejącej stoczni w rejonie ulicy Kazimierza Michalczyka. W związku z tym, celem zachowania niesprzeczności przedmiotowego projektu planu z ustaleniami *Studium...*, zdecydowano o usankcjonowaniu istniejącego terenu stoczni. W konsekwencji, celem optymalnego załagodzenia potencjalnych konfliktów przestrzennych wynikających z uciążliwości działalności przemysłowej, w projekcie planu zastosowano strefowanie funkcjonalne terenów przyjmując czytelny podział od funkcji przemysłowych w części północnej, przez funkcje usługowe zlokalizowane centralnie, po funkcje mieszkaniowe w części południowej. Strefa usługowa w zaprojektowanym układzie funkcjonalno-przestrzennym pełni funkcję izolacyjną, oddzielającą funkcje mieszkaniowe zarówno od działalności przemysłowej, jak również od czynnej linii kolejowej. Przez swoją lokalizację zatem strefa ta, i tym samym przedmiotowa działka, narażona jest na zwiększone uciążliwości wynikające z sąsiedztwa terenu stoczni rzecznej, w związku z czym nie jest zasadne dopuszczanie w jej granicach funkcji wrażliwych, jakimi są hotele i edukacja.

Dotyczy pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. c, pkt 4 lit. e oraz pkt 5 lit. e

Ustalenie dotyczące nadwieszeń we wskazanych lokalizacjach związane jest z koniecznością pogodzenia potrzeb wynikających z wymogu zagwarantowania dostatecznej chłonności terenów mieszkaniowych oraz zachowania optymalnej przestrzeni otwartej wzdłuż projektowanego ciągu pieszego łączącego ulicę Długą wraz z przystankami tramwajowymi z wyznaczonym terenem usług oświaty. Ustalane nadwieszenia będą w stanie ponadto uatrakcyjnić przestrzeń osiedla, przede wszystkim biorąc pod uwagę możliwość wykreowania szerokiej alei w formie placu wyposażonego w usługi podstawowe na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków. Założenie ma pozwolić na wykreowanie kompletnej przestrzeni zespalałej najważniejsze funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. Zaproponowane w projekcie planu nadwieszenia stanowią zatem element kompozycyjny, będący kompromisem pomiędzy racjonalnym wykorzystaniem przestrzeni a wykreowaniem atrakcyjnego ciągu komunikacji pieszej. W związku z powyższymi uwarunkowaniami nie uwzględniono przedmiotowych fragmentów uwag.

Dotyczy: pkt 19 lit. c, pkt 19 lit. d, pkt 19 lit. h oraz pkt 19 lit. i

Zaproponowane w projekcie planu w ramach przedmiotowego terenu linie zabudowy ukształtowano w sposób pozwalający na wyeksponowanie dominanty wysokościowej w osi widokowej oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem A. Oś ta została wykreowana wzdłuż jednej z najważniejszych arterii komunikacyjnych wyznaczonych w projekcie planu, co uzasadnia konieczność podkreślenia szczególnej rangi obiektu mającego ją wieńczyć. Poszerzenie linii zabudowy oraz obszaru usytuowania dominanty zgodnie z przedstawionym w uwadze załącznikiem graficznym skutkowałoby utraceniem szczególnego charakteru dopuszczonego w projekcie planu obiektu. Ponadto podkreślić należy, że dopuszczona w ramach obszaru usytuowania dominanty wysokość zabudowy niejako rekompensuje ograniczenie linii zabudowy od strony szpaleru drzew do ochrony, zapewniając dodatkową potencjalną powierzchnię użytkową. Należy mieć ponadto na uwadze, że zwiększenie atrakcyjności przestrzeni przy ulicy Długiej w związku z realizacją ustaleń planu, wraz ze szczególnym usytuowaniem obszaru dominanty na przedmiotowym terenie, bardzo pozytywnie wpłynąć może na prestiż nieruchomości, podnosząc tym samym jej wartość. Nie bez znaczenia w tym kontekście pozostaje również bezpośrednie sąsiedztwo terenów zieleni urządzonej, w tym terenu 2Z.

Dotyczy: pkt 20 lit. a, pkt 20 lit. b, pkt 24 lit. b oraz pkt. 27 lit. mm tiret pierwsze

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, plan miejscowy nie może być sprzeczny ze *Studium...* Co istotne, dla przedmiotowego obszaru *Studium...* nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej, skąd bezpośrednio wynika brak możliwości uwzględnienia wnioskowanego przeznaczenia w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowym terenie. Ponadto, należy zaznaczyć, że *Studium...* podkreśla również m.in. konieczność wspierania i rozwoju działalności stoczni rzecznych na Odrze, a w szczególności istniejącej stoczni w rejonie ulicy Kazimierza Michalczyka. W konsekwencji formalnego obowiązku usankcjonowania tych ustaleń, powstaje potencjalny konflikt działalności przemysłowej z funkcjami wrażliwymi zlokalizowanymi w otoczeniu. W ramach projektu planu zasadne jest dążenie do łagodzenia tych konfliktów. Decyzja w zakresie nieuwzględnienia pozostałych wnioskowanych zmian w dopuszczonym katalogu przeznaczeń terenu, wynika zatem zarówno z konieczności zachowania niesprzeczności planu z ustaleniami *Studium...* w zakresie wzmocnienia działalności stoczni, jak również z wysokiego poziomu wrażliwości wnioskowanych funkcji na potencjalne uciążliwości.

Przedstawiony sposób rozpatrzenia uwag zgodny jest również z celem przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, w ramach którego zawarto m.in. odpowiedź na wniosek o sporządzenie planu od prowadzącej działalność stoczniową spółki Malbo, który wskazał m.in. na konieczność ochrony istotnych w skali europejskiej funkcji stoczniowych.

Dotyczy: pkt 20 lit. c, pkt 24 lit. d oraz pkt 24 lit. c

Linie zabudowy oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w oparciu o informacje otrzymane od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (DWKZ) na etapie zawiadamiania o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz zapisy *Studium...* Decyzja w sprawie ustalenia przyjętych w projekcie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz linii zabudowy na terenie IAG podjęta została na podstawie informacji zawartych we wnioskach konserwatorskich otrzymanych od DWKZ. W piśmie tym instytucja ta odnosząc się do projektu planu przedstawiła konieczność:

- utrzymania przemysłowego, związanego z hydrotechnicznym węzłem odrzańskim charakteru miejsca i układu przestrzennego oraz
- dążenia do zachowania wartości historycznych, urbanistycznych i krajobrazowych, wynikających z utrwalonego przeznaczenia terenu na potrzeby żeglugi śródlądowej oraz obecności charakterystycznej infrastruktury stoczniowej w krajobrazie kulturowym miasta.

*Studium...* natomiast wyznacza dla przedmiotowego terenu obszar aktywności gospodarczej podkreślając m.in. konieczność wspierania i rozwoju działalności istniejącej stoczni w rejonie ul. Kazimierza Michalczyka. Mając zatem na uwadze fakt, iż plan miejscowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie może być sprzeczny ze *Studium...* oraz iż jedną z instytucji uzgadniających plany miejscowe we Wrocławiu jest DWKZ, ustalono w ramach projektu planu linie zabudowy oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na poziomie umożliwiającym spełnienie zapisów *Studium...* oraz przedstawionych oczekiwań DWKZ. Nowa zabudowa nie powinna przyczyniać się do degradacji istniejącego krajobrazu industrialnego, dlatego najwyższym budynkiem zgodnie z projektem planu pozostaje hala wpisania do gminnej ewidencji zabytków, a linie zabudowy dopuszczające nowe obiekty wyznaczone zostały zarówno poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, jak i poza cennymi elementami krajobrazu, w tym poza istniejącą pochylnią.

Dotyczy: pkt 20 lit. d, pkt 24 lit. a tiret trzecie oraz pkt 25

Przedmiotowa hala wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z aktualnym zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków. Niezależnie zatem od toczących się postępowań pomiędzy uwagodawcą a Miejskim Konserwatorem Zabytków (MKZ) oraz domniemyanych błędów dotyczących kwalifikacji tego obiektu jako zabytku, stan prawny – mając na względzie przepisy art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 pkt 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – jednoznacznie wskazuje, że hala powinna zostać uwzględniona w przedmiotowym planie miejscowym. Z tego też względu, niezasadne byłoby wstrzymywanie prac nad planem, dlatego też nie uwzględniono przedmiotowych fragmentów uwag.

Dotyczy: pkt 24 lit. a tiret pierwsze oraz pkt 24 lit. a tiret drugie

Przywołany postulat *Studium...* odnosi się do ogólnych kierunków rozwoju obszaru Śródmieścia i nie wskazuje na konieczność przekształcenia terenu stoczni na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Do przedmiotowego terenu odnosi się natomiast inny fragment tego dokumentu, związany zżywieniem transportu na Odrze, w ramach którego należy dążyć do wspierania i rozwoju działalności stoczni rzecznych, w szczególności istniejącej stoczni w rejonie ulicy Kazimierza Michalczyka (s. 212 *Studium...*). Z tego względu, celem zachowania niesprzeczności przedmiotowego projektu planu z ustaleniami *Studium...* w zakresie wspierania i rozwoju funkcji stoczniowych, zdecydowano o odrzuceniu przedmiotowych fragmentów uwag. Natomiast w zakresie zwiększenia dopuszczalnej intensywności zabudowy na wzór innych inwestycji realizowanych w strefie nabrzeży Odry, należy mieć na uwadze, że są to inwestycje zlokalizowane na obszarach o skrajnie odmiennych uwarunkowaniach formalnych, funkcjonalnych i przestrzennych. W przedmiotowym przypadku mamy do czynienia z zabytkową halą stoczni wrocławskiej zlokalizowaną na terenie przeznaczonym w *Studium...* pod funkcje przemysłowe, której działalność należy w ramach planu miejscowego wzmacniać, ograniczając możliwość przekształcenia terenu, natomiast znaczna część przywołanych w uwadze inwestycji znajduje się na terenach przeznaczonych w *Studium...* pod funkcje mieszkaniowe.

Dotyczy: pkt 7, pkt 8 lit. a, pkt 9 lit. b, pkt 12, pkt 14 lit. b oraz pkt 18

Należy zaznaczyć, że przedstawiony w przedmiotowym projekcie planu sposób wyznaczenia układu funkcjonalno-przestrzennego poszczególnych obszarów, a także ustalenia wartości wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu przygotowany został w oparciu o założenia najbardziej optymalnego modelu rozwoju miasta – tj. modelu miasta zwartego. Projekt zakłada optymalne nasycenie terenów mieszkaniowych funkcjami usługowymi, przewiduje teren pod szkołę oraz jest doskonale skomunikowany z centrum miasta. Ponadto, lokalizacja obszaru objętego projektem planu modelowa dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej – przede wszystkim ze względu na dobre skomunikowanie i dostateczne nasycenie usługami towarzyszącymi bezpośrednio na miejscu, które pozwoli zminimalizować ruch generowany przez przyszłych mieszkańców nowego fragmentu osiedla. Tego typu kształtowanie zabudowy pozwala zminimalizować ponadto transportochłonność, ponieważ w sposób efektywny wykorzystuje dostępną infrastrukturę – w tym przypadku przede wszystkim nową linię tramwajową. Mając na względzie wymienione wyżej uwarunkowania, uchwalenie planu zakładającego rozwój zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze jest zasadne.

Dotyczy pkt 21

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest planem realizacyjnym ani budowlanym, a jedynie dokumentem tworzącym podstawy prawne do tego żeby proces inwestycyjny mógł być prowadzony zgodnie z zasadami w nim określonymi. W związku z tym, nie ma przeciwwskazań, aby przedmiotowy teren funkcjonował na zasadach dotychczasowych, jako obiekt biurowy z dojazdem pozostawionym w obecnym miejscu. Zapisy planu miejscowego nie wpływają na obecne możliwości wykorzystania nieruchomości – nabiorą one natomiast rzeczywistej sprawczości w momencie, w którym wymagane będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Projekt planu dla przedmiotowej nieruchomości, rozszerza aktualną funkcję usługową dopuszczając zabudowę mieszkaniową. Co istotne, forma usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości budynku usługowego nie odpowiada standardom właściwym funkcjom mieszkaniowym. W związku z tym, w razie zmiany funkcji, niezbędne będzie również dokonanie odpowiedniego przekształcenia zabudowy celem dostosowania jej formy do nowego rodzaju wymagań. Konsekwentnie, zmiana formy zabudowy na mieszkaniową wymagała będzie również dokonania adekwatnych zmian w zagospodarowaniu terenu. Zatem w razie podjęcia decyzji w zakresie przekształcenia przedmiotowego terenu na funkcje mieszkaniowo-usługowe, celem zachowania optymalnych standardów urbanistycznych, konieczne będzie dostosowanie nowego zagospodarowania terenu do układu funkcjonalno-przestrzennego ustalonego w przedmiotowym projekcie planu.

Dotyczy: pkt 22 lit. b oraz pkt 27 lit. cc tiret pierwsze podwójne tiret pierwsze, drugie i trzecie

Postulat wykracza poza ustalenia planu miejscowego, w ramach którego w przedmiotowej kwestii ustala się wyłącznie dojazd do nieruchomości. W tym przypadku, dla terenów oznaczonych jako 1U-MW i 3MW, które obejmują działkę wskazaną w uwadze, ustala się dojazd od wszystkich przyległych korytarzy ulic. Natomiast szczegółowy sposób obsługi – tj. umiejscowienie zjazdu oraz konieczny zakres przebudowy dróg, w tym określenie sposobu włączenia się do układu dróg publicznych oraz sposób organizacji ruchu w obszarze (obsługa tonażowa) należy do kompetencji pozostałych jednostek miejskich – Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDIUM) oraz Wydziału Inżynierii Miejskiej (WIM). ZDIUM jest jednostką uzgadniającą projekt planu miejscowego, która zapisany sposób obsługi dla ww. terenów, jak i cały projekt mpzp uzgodniła pozytywnie.

Należy mieć również na uwadze, że teren 1U-MW przeznaczony jest w planie pod funkcje mieszane, zatem zasadne jest uwzględnienie w planie elastycznych możliwości dojazdu, mając na względzie zarówno potrzeby funkcji handlu wielkopowierzchniowego, jak również funkcji mieszkaniowej. W związku z tym, nie jest uzasadnione ograniczanie dojazdu z terenu 2KDL.

Dotyczy pkt 22 lit. c

Ze względu na potencjał zmian oraz możliwe przekształcenia jakie mogą zajść na działce objętej uwagą, niemożliwe jest zapisanie konieczności utrzymania parkingu na terenie. Niemniej, dopuszczone zostały wszystkie formy parkingów, w tym terenowy, z zastrzeżeniem konieczności wyposażenia go w zieleń wysoką zgodnie z zasadą, że co 5 stanowisk postojowych przypada 1 drzewo. Konieczność lokalizacji 50% stanowisk postojowych w parkingach podziemnych dotyczy wyłącznie przeznaczenia zabudowa

mieszkaniowa wielorodzinna. Dla wskaźników parkingowych związanych z handlem wielkopowierzchniowym nałożono konieczność realizacji 50% stanowisk postojowych w garażu wbudowanym. Jest to uzasadnione pod kątem gospodarowania przestrzenią. Parkingi terenowe są najbardziej przestrzenniechłonną formą organizacji stanowisk postojowych. Jest to szczególnie niekorzystne i niepożądane w centrach i śródmieściach gdzie zasób terenu jest niezwykle ograniczony. Dodatkowo zapisy planu stanowią, że stanowiska postojowe zrealizowane zgodnie ze wskaźnikami należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt któremu te stanowiska towarzyszą (par 18, pkt.4).

Dotyczy pkt 22 lit. g

Obszar objęty projektem planu ze względu na planowane w nim przekształcenia oraz związaną z tym niewystarczającą infrastrukturę komunikacyjną, wymagał stworzenia nowego układu połączeń drogowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań i uwarunkowań. Teren 2KDL wyznaczony pod pas drogowy jest istotnym połączeniem pomiędzy planowaną drogą na terenie 1KDL oraz istniejącą ulicą Michalczyka (3KDL). Jednocześnie uwarunkowaniem wpływającym na lokalizację tej drogi jest właśnie umiejscowienie terenu 1UO. Niepożądanym ze względu na bezpieczeństwo dzieci jest lokalizowanie głównej drogi przejazdowej przez osiedle bezpośrednio przy terenie szkoły. Zgodnie z obecnymi wytycznymi oraz dobrymi praktykami związanymi z kształtowaniem terenów szkolnych, a także specyfiką funkcjonowania szkoły (zwiększony ruch samochodowy przed rozpoczęciem zajęć) tam gdzie to możliwe powinno się w sposób maksymalny rozgraniczyć ruch samochodowy od szlaków dojścia pieszego dla dzieci oraz dojazdu rowerowego, co zostało uczynione w projekcie planu. Przełożenie drogi 2KDL bezpośrednio w sąsiedztwo terenu 1UO nie tylko spowodowałoby zmniejszenie bezpieczeństwa dzieci w drodze do szkoły, ale również zaburzyłaby płynność ruchu porannego na osiedlu, na którą składałby się ruch nie tylko mieszkańców, ale też rodziców podwożących dzieci do szkoły i związane z tym czasowe postoje.

Dotyczy pkt 22 lit. d

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w części centralnej projektowanego założenia urbanistycznego. Istniejący obiekt wielkopowierzchniowy przecinają tereny przeznaczone pod cele publiczne, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania przyszłego osiedla mieszkaniowego, tj. teren szkoły oraz droga, która stanowić ma jedną z podstawowych arterii tego obszaru umożliwiających optymalną obsługę komunikacyjną. Celem planu jest kompleksowe przekształcenie całego obszaru ograniczonego rzeką Odrą, ulicą Długą i linią kolejową nr 143 w kompletne i prawidłowo funkcjonujące osiedle mieszkaniowe. Dopuszczenie w ramach przedmiotowego terenu zachowania obecnej formy i funkcji w formule tymczasowego zagospodarowania uniemożliwi realizację tego celu. Należy mieć również na uwadze, że w ramach terenu, którego dotyczy uwaga, dopuszczono handel detaliczny wielkopowierzchniowy bez przyjętego z góry okresu tymczasowego zagospodarowania, zatem w przeciwieństwie do sąsiedniej działki, na której zlokalizowany jest market budowlany Obi, obecna funkcja będzie mogła być kontynuowana w tym miejscu bezterminowo. Istotny jest również fakt, iż mając na uwadze podstawowe założenia projektu planu, tj. przekształcenie tego fragmentu miasta w kompletne osiedle mieszkaniowe, konieczne jest dostosowanie formy handlu wielkopowierzchniowego do przyszłych potrzeb funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto należy podkreślić, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie skutkuje koniecznością natychmiastowego rozpoczęcia procesów inwestycyjnych. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczone jest wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem. Po uchwaleniu planu możliwe będzie dalsze funkcjonowanie obiektu wielkopowierzchniowego, a ponadto, w razie konieczności, dokonywanie jego remontów i innych robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę

Dotyczy pkt 22 lit. e

Przedmiotowy teren 1U-MW nie graniczy z terenem 1KDL. Nie ma zatem możliwości, aby zmienić przebieg obowiązującej linii zabudowy w przedstawiony w uwadze sposób.

Dotyczy pkt 23

Należy podkreślić, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie skutkuje koniecznością natychmiastowego rozpoczęcia procesów inwestycyjnych. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczone jest wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem. W związku zatem z przyjętymi w projekcie planu ustaleniami, przez 15 lat od dnia wejścia w życie zapisów uchwały, w ramach przedmiotowego terenu, możliwe będzie kontynuowanie dotychczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania rozumianego w kontekście możliwości pozyskiwania decyzji administracyjnych pozwalających na wykonywanie dowolnych (ale zgodnych z planem) robót budowlanych. Co istotne, upłynięcie tego terminu nadal nie będzie skutkowało koniecznością natychmiastowej zmiany istniejącego zagospodarowania – po upływie 15 lat możliwe będzie dalsze funkcjonowanie obiektu wielkopowierzchniowego, a ponadto, w razie konieczności, dokonywanie jego remontów i innych robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę. Zapisy przedmiotowego projektu planu nie będą stały zatem w sprzeczności z zawartymi umowami najmu, o których mowa w uzasadnieniu do uwagi. Ponadto należy podkreślić, że przyjęty w projekcie planu termin daje optymalny bufor czasowy dla ewentualnego przedłużenia tymczasowego zagospodarowania poprzez zmianę planu w przyszłości, w razie zidentyfikowania takiej konieczności w skutek całościowego przekształcenia terenów sąsiednich.

Dotyczy pkt 26 lit. b

Nie ma potrzeby zmiany zaproponowanego w projekcie planu sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów, ponieważ jest on zgodny ze strategicznym kierunkiem zagospodarowania określonym w Studium, tj. włączeniem w strukturę śródmiejską terenów przemysłowych i usługowych w północnej części jednostki oraz wzmocnienie powiązań między zabudową mieszkaniową a terenami nadrzecznymi; rozwojem i wzmocnieniem wielofunkcyjnego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej; zwiększeniem atrakcyjności zamieszkiwania poprzez rozbudowę systemu istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej, łączącej tereny mieszkaniowe z nadrzecznymi; rozwojem transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej wraz z wyposażeniem w elementy integracji różnych środków transportu; wykreowaniem powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi oraz miejscami węzłowymi, w szczególności pomiędzy stacją kolejową oraz węzłem przesiadkowym; wzbogaceniem systemu rowerowego o nowe trasy, w tym prowadzone niezależnie od układu drogowego.

Dotyczy: pkt 26 lit. f, pkt 26 lit. g oraz pkt 26 lit. h

Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, za źródło informacji istotne dla oceny zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi uznaje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) przedstawił tut. organowi informację na temat terenów, które figurują w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ustawy Prawo ochrony środowiska, prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W konsekwencji, zgodnie z zaleceniami RDOŚ, teren ten został odpowiednio oznaczony w projekcie planu oraz opisany w prognozie oddziaływania na środowisko. Należy zatem podkreślić, że zachowane zostały wszystkie wymogi formalne dotyczące przedmiotowego zakresu. Pozostałe aspekty wynikają wprost z przepisów odrębnych, w tym z przywołanego rozporządzenia (m.in. § 3 ust. 4), w związku z czym nie jest zasadne wprowadzanie tego typu ustaleń do projektu planu miejscowego.

Dotyczy: pkt 26 lit. i oraz pkt 26 lit. j

Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu, dostosowany został do wymogów określonych w art. 51 ust. 2, w zgodzie z art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, zgodnie z art. 53 oraz w związku z art. 57 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, zakres i stopień szczegółowości



prognozy uzgodniony został przez RDOŚ. Spełnione zostały zatem wymagania formalne stawiane przedmiotowemu opracowaniu. Należy mieć również na uwadze, że plan miejscowy jest dokumentem sporządzanym na pewnym określonym poziomie ogólności, wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego. W związku z tym, również prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego winna zostać sporządzona w sposób podobnie ogólny, tak aby dostarczać obiektywnych, popartych odpowiednimi danymi informacji o prognozowanych skutkach środowiskowych uchwalenia planu, a nie informacji domniemanych na podstawie subiektywnych opinii. Nie jest zatem zasadne wprowadzanie zmian i uszczegóławianie prognozy, ponieważ została ona przygotowana w sposób optymalny dla jej przeznaczenia.

Dotyczy pkt 27 lit. b

Przedstawione w uwadze opinie wykraczają poza zakres planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym są bezzasadne.

Dotyczy: pkt 27 lit. jj, pkt 27 lit. c tiret pierwsze, pkt 27 lit. c tiret dwunaste, pkt 27 lit. c tiret czternaste oraz pkt 27 lit. c tiret piętnaste

Należy podkreślić, że wyrażone obawy w zakresie braku zgodności przedmiotowego projektu planu ze *Studium...* nie są w żadnym stopniu uzasadnione. Nie należy interpretować ogólnych, kierunkowych zaleceń i rekomendacji dla całej jednostki urbanistycznej jako konkretnych wytycznych, koniecznych do wiernego przeniesienia w ramach każdego planu miejscowego. Zalecenia te mogą zostać spełnione przez plan miejscowy na różne sposoby – niekiedy również pośrednio. W taki sposób spełniona została m.in. rekomendacja w zakresie zachowania dostępności do rzeki Odry – dzięki ustaleniu odpowiednich korytarzy usytuowania ciągów pieszo-rowerowych oraz terenów 4KDD i 1Z, a także ustaleniom dotyczącym realizacji mostów pieszo-rowerowych. W tym przypadku, jako dostępności do Odry nie należy oczekiwać udostępnienia publicznie terenu aktywnej stoczni rzecznej, ponieważ byłoby to skrajnie nieoptymalne w zakresie tak funkcjonalnym, jak i bezpieczeństwa. Projekt planu zapewnia natomiast dostępność w sposób pośredni, łącząc najważniejsze nadodrzańskie trasy pieszo-rowerowe i spajając strukturę funkcjonalno-przestrzenną sąsiednich terenów nadrzecznych poprzez mosty pieszo-rowerowe. Ponadto, należy podkreślić, że wskazany odcinek nabrzeża został częściowo zagospodarowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy przed przystąpieniem do sporządzenia niniejszego planu – nie byłoby ekonomicznie uzasadnione ingerowanie w zagospodarowanie terenu świeżo powstałych inwestycji mieszkaniowych, m.in. ze względu na istniejące zagospodarowanie, w tym garaże podziemne. Niemniej, powstałe tereny mieszkaniowe przewidują dostęp do rzeki Odry, co usankcjonowano ustalając korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego wraz z obowiązkiem zapewnienia powiązań pomiędzy terenami. Mając na uwadze wszystkie powyższe uwarunkowania, należy stwierdzić, że w projekcie planu miejscowego uwzględniono postulaty *Studium...* w sposób racjonalny i zrównoważony, wprowadzając odpowiednie ustalenia z uwzględnieniem różnorodnych czynników.

Dotyczy pkt 27 lit. c tiret drugie

W zakresie dopuszczenia monofunkcji (np. biurowej), należy podkreślić, że w projekcie planu dla pierwszych kondygnacji nadziemnych budynków w granicach większości terenów mieszkaniowych ustalono dopuszczenie wyłącznie usług podstawowych. Ponadto dla części terenów wprowadzono ustalenia obligujące do realizacji określonej powierzchni użytkowej usług podstawowych. W tym zakresie należy ponadto wskazać, że różnicowanie dopuszczonych przeznaczeń terenu na poziomie sugerowanym w przedmiotowej uwadze byłoby niezgodne z zasadą równości określoną w art. 32 Konstytucji RP.

Dotyczy: pkt 27 lit. c tiret trzecie, pkt 27 lit. c tiret szóste, pkt 27 lit. c tiret ósme oraz pkt 27 lit. c tiret dziewiąte

Odnosnie zieleni i wzmacniania jej relacji z terenami mieszkaniowymi – zalecenie zostało zrealizowane poprzez ustalenie terenów 1Z i 2Z, wskazanie drzew do zachowania oraz szpalerów drzew, a także zachowanie odpowiednio wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni ziemnej zapewniającej retencję wód opadowych i naturalną wegetację roślin. Tego rodzaju ustalenia zapewniają powiązanie terenów mieszkaniowych z nadrzecznymi w granicach projektu planu oraz zabezpieczają konieczność realizacji skwerów wewnątrz kwartałów zabudowy. Ze względu na realizację bardziej potrzebnego celu publicznego, jakim jest zabezpieczenie terenu pod szkołę, a także ze względu na sąsiedztwo istniejących terenów zieleni, jak park komunalny na Kępie Mieszczańskiej, Park Popowicki czy tereny wzdłuż grobli nad Odrą, nie jest zasadne kreowanie kolejnego większego terenu zieleni. Powiązania z kompleksami zieleni zapewnione zostały natomiast poprzez ustalenia dotyczące powiązań pieszo-rowerowych z Groblą Kozanowską oraz terenami zieleni na Kępie Mieszczańskiej, a także odpowiednie ustalenia dotyczące korytarzy usytuowania ciągów pieszo-rowerowych.

Dotyczy: pkt 27 lit. c tiret czwarte, pkt 27 lit. c tiret siódme oraz pkt 27 lit. a

Projekt planu zabezpiecza kwestie zachowania wysokich walorów architektonicznych poprzez zapisy o szczególnych wymaganiach architektonicznych oraz wyeksponowaniu obiektów, a także kolorystyce elewacji. Należy jednak podkreślić, że plan miejscowy nie służy do określania bardziej szczegółowych wymagań architektonicznych przyszłej zabudowy, a ustala jedynie ogólne ramy formalne dla przyszłych procesów inwestycyjnych. W związku z tym, sformułowanie bardziej precyzyjnych wytycznych w tym zakresie nie byłoby uzasadnione i mogłoby stanowić nadużycie władztwa planistycznego. Ponadto wymaga podkreślenia, że kwestie walorów architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych związane są z subiektywnym poczuciem estetyki.

Dotyczy pkt 27 lit. c tiret piąte

Brak jest niezgodności ze *Studium...*, ponieważ funkcje ogólnomiejskie zapewnione zostały poprzez zobligowanie do realizacji obiektów handlu detalicznego wielkopowierzchniowego na terenie 1U-MW i dopuszczenie tej funkcji w formule tymczasowego zagospodarowania na terenie 1MW-U. Ponadto projekt planu dopuszcza szeroki katalog przeznaczeń na terenie 1AG, gdzie tego typu funkcje, w razie potrzeby, mogą zostać rozwinięte.

Dotyczy: pkt 27 lit. c tiret dziesiąte, pkt 27 lit. c tiret trzynaste oraz pkt 27 lit. h

Nie należy interpretować ogólnych, kierunkowych zaleceń i rekomendacji dla całej jednostki urbanistycznej jako konkretnych wytycznych, koniecznych do wiernego przeniesienia w ramach każdego planu miejscowego. Istotne w tym kontekście jest, że w granicach przedmiotowego projektu zlokalizowana jest stocznia rzeczna. Nie jest uzasadnione dopuszczanie na terenach, gdzie prowadzona jest tego typu działalność funkcji sportowo-rekreacyjnych czy przyrodniczo edukacyjnych. Niemniej, w ramach pozostałych terenów nadrzecznych dopuszczono edukację i inne usługi typu gastronomia i handel. Na części terenów mieszkaniowych ustalono również korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, wskazujący na konieczność realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej w postaci bulwaru.

Dotyczy pkt 27 lit. c tiret jedenaste

Plan miejscowy jest dokumentem sporządzanym na lata. Aktualnie, zgodnie z celem przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu, intencją jest ochrona istniejącej działalności stoczniowej. Ze względu jednak na możliwość dynamicznej zmiany potrzeb i zdolności w zakresie kontynuowania tej funkcji – co może być związane m.in. z rosnącymi uciążliwościami w stosunku do rozwijających się funkcji mieszkaniowych – dopuszczono możliwość ewentualnego uzupełnienia działalności stoczniowej funkcjami usług podstawowych. Mimo wszystko, objęcie ochroną konserwatorską głównej hali stoczni oraz ukształtowanie linii zabudowy w sposób sugerujący kontynuowanie obecnej funkcji wskazuje na konieczność kontynuowania istniejącej działalności, co jest zgodne z zapisami *Studium...*

Dotyczy pkt 27 lit. tt

Fragment uwagi nie odnosi się do projektu planu miejscowego.

Dotyczy: pkt 27 lit. d, pkt 27 lit. e oraz pkt 27 lit. x tiret pierwsze

W zakresie wprowadzania w błąd przez symbol MW, należy podkreślić, że funkcja mieszkaniowa stanowi wiodącą funkcję dopuszczoną na tych terenach, co nie wyklucza również innych przeznaczeń mogących jej towarzyszyć. Podejście takie jest zgodne z powszechną i efektywnie funkcjonującą techniką legislacyjną planowania przestrzennego w całej Polsce. Należy podkreślić, że przedmiotowy projekt planu zakłada przekształcenie istniejącej tkanki usługowo-przemysłowej w kompletne osiedle mieszkaniowe zgodnie z koncepcją miasta zwartej, a zatem uwzględniając ideę mixed-use. Opierając się na tej idei, w ramach poszczególnych terenów mieszkaniowych dopuszczono zarówno funkcje mieszkaniowe, jak i szeroki wachlarz usług. Co istotne w tym kontekście, w świetle istniejących uwarunkowań inwestycyjnych, w tym różnic w rzeczywistych cenach nieruchomości, najbardziej pożądanym przez inwestorów i zarazem prawdopodobnym przeznaczeniem terenów MW w granicach projektu planu jest zabudowa mieszkaniowa. W związku z tymi uwarunkowaniami, w projekcie planu nie wprowadzono obowiązku realizacji konkretnej minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań. Wprowadzono natomiast minimalne powierzchnie użytkowe usług podstawowych i ustalono odpowiednie zapisy dopuszczające na wybranych kondygnacjach wyłącznie wybrane usługi zabezpieczając tym samym ideę mixed-use.

Ponadto należy mieć na uwadze, że wyznaczenie terenu celu publicznego pod szkołę nie oznacza natychmiastowego rozpoczęcia inwestycji przez miasto. Decyzja ta zostałaby podjęta w konsekwencji stopniowego przekształcania się tego terenu w osiedle mieszkaniowe i związanego z tym procesem rosnącego zapotrzebowania na usługi oświaty.

Dotyczy pkt 27 lit. gg tiret trzecie

§ 27 ust. 3 pkt 8 lit. a zawiera zastrzeżenie do zapisów ust. 4, dotyczących tymczasowego zagospodarowania. Zapis ten nie został uwzględniony w ust. 4 pkt 2 lit b, ponieważ stanowi ustalenie zastosowane ponownie w ust. 4. Podobną konstrukcję zastosowano dla pozostałych ustaleń występujących jednocześnie w ust. 3 i ust. 4.

Dotyczy pkt 27 lit. gg tiret czwarte

Jest to subiektywna opinia. W ocenie Wydziału Planowania Przestrzennego rysunek w zakresie terenu 1MW-U jest wystarczająco czytelny. Należy mieć ponadto na uwadze, że rysunek planu miejscowego, będący załącznikiem nr 1 do uchwały, stanowi umocowaną w przepisach, powszechną formę kształtowania prawa miejscowego. Ustalenia zawarte na rysunku są wiążące, zasadniczo niepodważalne i proste w interpretacji przez odpowiednie organy czy inwestorów prywatnych. Wszystkie natomiast dodatkowe załączniki, nie mające umocowania w przepisach prawa, zwiększają ryzyko błędnych interpretacji oraz konfliktów pomiędzy inwestorami a organami planistycznymi i architektoniczno-budowlanymi istotnymi w procesie inwestycyjnym.

Dotyczy pkt 27 lit. ss

Jest to subiektywna opinia. Zapisy te nie powodują problemów interpretacyjnych w procesie inwestycyjnym. Ustalenia jasno wskazują do jakich przeznaczeń terenu odnosi się wskaźnik stanowisk postojowych.

Dotyczy: pkt 27 lit. v tiret szóste oraz pkt 27 lit. w tiret trzecie

Nie jest zasadne wprowadzanie zastrzeżenia do zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej w zakresie minimalnej szerokości. Sformułowanie takie generowałoby szereg problemów interpretacyjnych. Nie jest jasne jak należałoby odnieść szerokość do ustalenia obszarowego, dotyczącego udziału powierzchni biologicznie czynnej, która może przybierać różnorodne kształty. Ponadto należy podkreślić, że pojęcie terenu biologicznie czynnego zdefiniowane zostało w przepisach budowlanych, dopuszczając określone typy nawierzchni oraz tarasów i stropodachów, które mogą być uwzględniane w ramach inwestycji budowlanej. Co istotne w tym kontekście, ograniczanie ustawowo dopuszczonych form powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym byłoby formalnie niedopuszczalne. Zamiast tego, celem zabezpieczenia funkcji środowiskowych w ramach

poszczególnych terenów, w projekcie planu zastosowano wskaźnik tzw. gruntu rodzimego, odnoszącego się do nawierzchni ziemnej.

Dotyczy: pkt 27 lit. oo oraz pkt 27 lit. qq

Na obecnym etapie nie jest znana procedura i okoliczności w jakich określony w projekcie planu most będzie realizowany. Nie ma w konsekwencji możliwości oceny skutków finansowych tych ustaleń, a co za tym idzie selekcji rozwiązania optymalnego w tym kontekście. Ponadto nie byłoby uzasadnione wprowadzanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w wydzielaniu wewnętrznym (A), m.in. ze względu na konieczność zachowania określonych w *Studium...* zaleceń odnośnie wzmacniania potencjału rekreacyjnego terenów nadrzecznych oraz kształtowania powiązań pomiędzy terenami zurbanizowanymi a rzeką.

Dotyczy pkt 27 lit. g tiret pierwsze i drugie

Nie ma potrzeby dokonywania zmian w określonym w uwadze zakresie, ponieważ odpowiednia infrastruktura, uwzględniająca przestrzenie otwarte oraz obiekty opieki nad dzieckiem i usługi edukacji, została zapewniona, m.in. poprzez dopuszczenie odpowiednich przeznaczeń dla terenów oraz ustalenie nawierzchni do specjalnego opracowania na przedpolach zabudowy w najbardziej kluczowych lokalizacjach.

Dotyczy pkt 27 lit. s

Wprowadzenie do techniki rzędnych terenu z dokładnością do 0,01 m jako poziomu 0 dla wszelkiego zagospodarowania w obrębie całego projektu planu stanowiłoby zbyt dużą ingerencję z uwagi na możliwość znacznego ograniczenia swobody projektowej oraz wystąpienia utrudnień zarówno w zakresie interpretacji zapisów planu odnoszących się do wysokości zabudowy, jak również w zakresie późniejszej realizacji docelowej zabudowy – szczególnie biorąc pod uwagę zróżnicowaną morfologię terenu wzdłuż rzeki Odry.

Kwestie odwodnienia regulowane są natomiast przez przepisy odrębne.

Dotyczy pkt 27 lit. cc tiret piąte

Ustalenia dotyczące korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego znajdują się w § 30 ust. 2 pkt 26 i 27 projektu uchwały. Odniesienie do linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 znajduje się w § 30 ust. 2 pkt 14.

Dotyczy pkt 27 lit. k tiret jedenaste

Obiekty te niezbędne są dla prawidłowego funkcjonowania powstałej linii tramwajowej na Popowice (2IT) oraz działania przepompowni wód opadowych (1IT). Nie ma możliwości ich usunięcia, ani przeniesienia pod ziemię.

Dotyczy: pkt 27 lit. bb tiret drugie, pkt 27 lit. gg tiret pierwsze oraz pkt 27 lit. ii tiret pierwsze

Układ komunikacyjny został zaprojektowany przez Biuro Zrównoważonej Mobilności w oparciu o szczegółowe analizy komunikacyjne i infrastrukturalne. Poszczególne rozwiązania wynikają z zasadności wykształcenia układu optymalnego z punktu widzenia przekształcenia terenu pod nowe funkcje oraz otwarcia go dla mieszkańców. W ramach prac projektowych uwzględniono zarówno potrzeby obsługi przyszłych terenów, jak również kwestie ekonomiczne, prawa własności, ochrony środowiska oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Ponadto, cały projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez ZDiUM, co niejako udowadnia poprawność przyjętych ustaleń.

Dotyczy pkt 27 lit. mm tiret piąte

Obiekty pomocy społecznej stanowią niezbędny element funkcjonalny struktury miejskiej. Perspektywiczne i optymalne planowanie przestrzenne powinno uwzględniać zatem ich lokalizację. Z tego względu dopuszczono obiekty pomocy społecznej na wybranych terenach.

Dotyczy: pkt 27 lit. nn oraz pkt 27 lit. pp

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, plan miejscowy nie może być sprzeczny ze *Studium...* Dla przedmiotowego terenu *Studium...* ustala przeznaczenie aktywność gospodarcza, podkreślając m.in.

konieczność wspierania i rozwoju działalności stoczni rzecznych na Odrze, a w szczególności istniejącej stoczni w rejonie ulicy Kazimierza Michalczyka. W związku z tym, celem zachowania niesprzeczności przedmiotowego projektu planu z ustaleniami *Studium...*, zdecydowano o usankcjonowaniu istniejącego terenu stoczni. Uwarunkowania te uniemożliwiają przekształcenie tego terenu na cele rekreacji lub wypoczynku (ponieważ oznaczałoby to uniemożliwienie lub ograniczenie istniejącej działalności stoczniowej, co byłoby niezgodne ze *Studium...*). Ponadto należy mieć na uwadze, że udostępnienie terenu aktywnej stoczni rzecznej lub terenu bezpośrednio z nią graniczącego na podobne cele, byłoby skrajnie nieoptymalne w zakresie tak funkcjonalnym, jak i bezpieczeństwa.

Dotyczy: pkt 27 lit. n, pkt 27 lit. u, pkt 27 lit. w tiret pierwsze, pkt 27 lit. x tiret piąte, pkt 27 lit. y tiret pierwsze, pkt 27 lit. y tiret drugie, pkt 27 lit. bb tiret trzecie, pkt 27 lit. cc tiret trzecie, pkt 27 lit. gg tiret drugie, pkt 27 lit. mm tiret drugie oraz pkt 27 lit. rr

W projekcie planu wyznaczono spójny system zieleni przede wszystkim w oparciu o względy środowiskowe i funkcjonalne, ale również kompozycyjne, pozostawiając jednocześnie częściową elastyczność w zakresie kształtowania zieleni we wnętrzach zabudowy. W tym celu ustalono stosunkowo wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, wyznaczono szpalery drzew do ochrony i pojedyncze drzewa do zachowania w miejscach istniejących zadrzewień oraz uzupełniono nieciągłości w ich układzie poprzez nowe szpalery drzew, również w miejscach pozwalających wzmocnić wykreowane osie widokowe. Dla znacznej części zabudowy ustalono również obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonych ścian. Co więcej, należy podkreślić, że kształtując zapisy dotyczące aspektów środowiskowych, mając na względzie wysoki stopień uszczelnienia obszaru w granicach projektu planu, usankcjonowano w możliwie największym stopniu istniejący układ zieleni. W tym celu, w miejscu istniejących najintensywniejszych zadrzewień i powierzchni przepuszczalnych wyznaczono tereny 1Z i 2Z. Co istotne, cały system zieleni dostosowano do pozostałych aspektów funkcjonalno-przestrzennych projektu, pozwalając na realizację inwestycji w sposób racjonalny i zrównoważony, ale dopuszczający jednocześnie możliwość w pewnym stopniu elastycznego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Większe doprecyzowywanie ustaleń dotyczących systemu zieleni mogłoby generować niepotrzebne ograniczenia funkcjonalne, związane m.in. z możliwością kształtowania układu komunikacji wewnętrznej, dojazdów do nieruchomości czy lokalizacji garaży podziemnych, co w konsekwencji mogłoby przyczynić się do uniemożliwienia realizacji inwestycji.

Dotyczy: pkt 27 lit. x tiret dziewiąte, pkt 27 lit. cc tiret drugie podwójne tiret drugie oraz pkt 27 lit. ll  
Ustalenia te dotyczą małej architektury, a zatem zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą być regulowane poprzez zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dotyczy: pkt 27 lit. j, pkt 27 lit. x tiret ósme oraz pkt 27 lit. cc tiret pierwsze podwójne tiret piąte  
Zaproponowane w uwadze zmiany w ulokowaniu poszczególnych funkcji stanowią subiektywne spojrzenie na przedmiotowy obszar. Rozwiązania ustalone w projekcie planu odpowiadają optymalnemu układowi funkcjonalno-przestrzennemu, który w sposób racjonalny i spójny reguluje aspekty wymienionych w uwadze funkcji. Ponadto należy mieć na uwadze, że kwestie szczegółowej lokalizacji obiektów edukacji regulują przepisy odrębne. Nie jest zatem zasadne tak szczegółowe ingerowanie w sposób ich dopuszczenia.

Dotyczy: pkt 27 lit. k tiret pierwsze, drugie, trzecie, czwarte, piąte, szóste, siódme, ósme, dziewiąte, dziesiąte, dwunaste, trzynaste i czternaste oraz pkt 27 lit. x tiret siódme, pkt 27 lit. f, pkt 27 lit. i, pkt 27 lit. l, pkt 27 lit. m, pkt 27 lit. o, pkt 27 lit. p, pkt 27 lit. q, pkt 27 lit. r, pkt 27 lit. t, pkt 27 lit. v tiret pierwsze, drugie, trzecie, czwarte i piąte, pkt 27 lit. w tiret drugie, pkt 27 lit. x tiret drugie, trzecie, czwarte i szóste, pkt 27 lit. x tiret dziesiąte i jedenaste, pkt 27 lit. z, pkt 27 lit. cc tiret pierwsze podwójne tiret czwarte, pkt 27 lit. cc tiret drugie podwójne tiret pierwsze, pkt 27 lit. cc tiret czwarte, pkt 27 lit. dd, pkt 27 lit. ee, pkt 27 lit. ff, pkt 27 lit. hh, pkt 27 lit. ii tiret drugie, trzecie i czwarte, pkt 27 lit. ii tiret piąte, pkt 27 lit. kk oraz pkt 27 lit. mm tiret trzecie i czwarte

Dokładność proponowanych zapisów oraz ich wzajemnych zależności jest zbyt szczegółowa dla planu miejscowego. Przedstawione uwagi stanowią de facto alternatywną formę zabudowy i zagospodarowania terenu. Niektóre wskazane rozwiązania dotyczą wysokości poszczególnych elementów budynku, rozmieszczenia instalacji i ograniczenia wymiarów ich osłon wraz z dodaniem wymogu odnośnie formy, programu funkcjonalnego wnętrza budynku, oraz kształtowania elewacji w zakresie nie tylko proponowanych materiałów, ale i proporcji ich stosowania. Ich uwzględnienie byłoby zasadne w momencie zaproponowania przez Wydział Planowania Przestrzennego konkretnych projektów architektonicznych budynków, lecz w sytuacji ich braku, wprowadzenie proponowanych restrykcji bez wypracowania pełnej koncepcji, mogłoby się odbić negatywnie na jakości przyszłej zabudowy, w tym mogłoby znacząco utrudnić realizację inwestycji w ogóle. Zaproponowane w uwadze szczegółowe wytyczne dotyczące sposobu opracowania elewacji, w tym zastosowanych materiałów, kolorystyki czy też podziałów architektonicznych nie muszą gwarantować, że budynek będzie cechować się wysokimi walorami architektonicznymi. Subiektywny odbiór oraz odczucie estetyki nie mogą wymuszać konkretnych rozwiązań. Należy mieć także na uwadze, iż plany miejscowe sporządzane są na dłuższy okres czasu. Niekiedy realizacja zabudowy z planu następuje po kilku latach od momentu uchwalenia planu. Zapisy muszą być więc na tyle elastyczne aby nie uniemożliwiały realizacji inwestycji przy zmieniających się trendach i możliwościach technicznych.

Ponadto wymaga podkreślenia, że zaproponowane rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne oparte są na subiektywnym poczuciu estetyki. Zawarte w uwadze propozycje dotyczące układu urbanistycznego i szczegółowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych przedmiotowego obszaru stanowią pewnego rodzaju subiektywną wizję, która na swój sposób jest spójna i w pewnym stopniu przemyślana, ale – co istotne – nie stanowi jedynej wizji właściwej. Należy podkreślić, że przedmiotowy projekt planu został przygotowany w sposób równoważący interesy publiczne z prywatnymi, w oparciu o dobre praktyki planowania urbanistycznego, z poszanowaniem wszystkim wymagań zawartych zarówno w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również w przepisach odrębnych. Przedmiotowy projekt spełnia wszystkie ustalenia art. 2 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego, których to ustaleń zdaje się nie spełniać wizja przedstawiona w przedmiotowej uwadze. Ponadto należy podkreślić, że projekt ten został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie instytucje wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

a także wnioski wynikające z 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 Rady Miejskiej Wrocławia 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.