

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XL/951/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Tatarakowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2013 r. poz. 117).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce urbanistycznej C13 – Strachocin – Wojnów w obszarze przeznaczenia M – obszarze mieszkaniowym o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Włociańskiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XLI/923/17 z dnia 22 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 3061).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 20 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Strachocin. Teren położony jest pomiędzy ulicą Strachocińską, a Groblą Janowicko-Swojczycką.

Strukturę przestrzenną stanowi w większości niezagospodarowany, otwarty obszar. Dominującym obiektem jest kościół p.w. Maryi Panny Bolesnej położony przy skrzyżowaniu ulic Strachocińskiej i Tatarakowej oraz kilka budynków jednorodzinnych usytuowanych głównie wzdłuż ulicy Strachocińskiej.

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

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem został prawie w całości ukształtowany na potrzeby obsługi nowych terenów inwestycyjnych. Opiera się o istniejące ulice Tatarakową i Strachocińską oraz ulicę Łaniewską, znajdującą się poza obszarem objętym planem. Plan wprowadza obsługę komunikacyjną bazującą głównie na drogach publicznych, ustalając ich przebieg optymalnie, zarówno pod względem konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi dla nowych terenów mieszkaniowych, jak również struktury własności. Do jej przeprowadzenia maksymalnie wykorzystane zostały tereny gminne, minimalizując tym samym konieczność wykupów gruntów prywatnych. Obszar ma zapewnioną obsługę komunikacją publiczną w postaci linii autobusowych nr 115 i 118, których trasa przebiega w ulicy Strachocińskiej. Ponadto w pierwszej połowie 2017 roku uruchomiona została linia kolejowa służąca do obsługi pasażerskiego ruchu aglomeracyjnego. W projekcie planu ustalone zostały wskaźniki parkingowe uwzględniające politykę parkingową zawartą w *Studium*.... Plan oprócz wyznaczenia dla ulicy terenu w liniach rozgraniczających, wskazuje elementy zagospodarowania, w oparciu o które należy projektować jej program użytkowy, jak np. obustronne chodniki. Zgodnie ze *Studium*... położony jest w miejsko-aglomeracyjnej strefie dostępności, w której obowiązuje zrównoważony priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu wszystkim środkom transportu odpowiednich korzyści, przy czym za dominujący należy uznać transport kolejowy wspomagany autobusem. Zgodnie z wynikami analizy komunikacyjnej, spośród przyjętych w *Studium*... kryteriów dla ww. strefy, odnoszących się do zasięgu: 800 m dojazdu do przystanków komunikacji publicznej, 2 km dojazdu rowerem do najbliższego węzła przesiadkowego i 4 km dojazdu samochodem do parkingu P&R, obszar objęty projektem planu spełnia

całościowo dwa z trzech warunków. Jednakże częstotliwość komunikacji szynowej jest niezadowalająca dla mieszkańców, w związku z czym dostępność obszaru ocenia się jako średnią.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb okolicznych mieszkańców.

Celem projektu planu jest wykreowanie uporządkowanej i pełnowartościowej struktury osiedla jednorodzinnej w zgodzie z zapisami *Studium*.... Przewidywany rozwój zabudowy uwzględnia istniejące uwarunkowania oraz najbliższe sąsiedztwo, w tym obecne zagospodarowanie, uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe oraz zasady ochrony przeciwpowodziowej. Zastosowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne pozwolą na nadanie niezagospodarowanemu obszarowi charakteru nawiązującego do istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej Strachocin-Wojnów. W celu zapewnienia odpowiedniej ilości zieleni na wszystkich terenach ustalone zostały wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto wyznaczono tereny o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Określono zasady komunikacyjne umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Ustalone w planie regulacje pozwolą na ukształtowanie uporządkowanej struktury urbanistycznej zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i przestrzennym.

W planach realizowanych na podstawie uchwał podjętych przed 11 września 2015 roku określa się zasady dopuszczenia obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń. Wynika to z art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: "Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.". W niniejszej sprawie uchwałę Nr XL/951/13 w sprawie przystąpienia do planu miejscowego Rada Miejska Wrocławia podjęła w dniu 21 marca 2013 roku, a zatem przed datą 11 września 2015 r., tj. momentem wejścia w życie przepisów dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. W związku z powyższym, w planie miejscowym, w §9 zawarto ustalenia dotyczące reklam.

Obszar opracowania jest w większości niezagospodarowany. Dominującym obiektem jest kościół położony przy skrzyżowaniu ulic Strachocińskiej i Tatarakowej oraz kilka budynków jednorodzinnych usytuowanych głównie wzdłuż ulicy Strachocińskiej. Obszar bezpośrednio sąsiaduje z terenami zainwestowanymi. Są to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz niewielkie obiekty usługowe. Projekt planu, w nawiązaniu do istniejącej w tym rejonie formy zabudowy, wprowadza zabudowę jednorodzinną jako dominującą formę zagospodarowania. Uzupełniają ją, wyznaczone w pobliżu kościoła, tereny 1U i 2U ukierunkowane funkcjonalnie na usługi służące mieszkańcom osiedla. Przedmiotowe tereny wraz z terenem 2KDPR tworzą przestrzeń hierarchicznie ważną o reprezentacyjnym charakterze. Wykreowana w tym miejscu przestrzeń publiczna ma służyć nasyceniu obszaru funkcjami usługowymi, jak również stworzeniu miejsca sprzyjającego spotkaniom i aktywizacji lokalnych mieszkańców, zaspokajając tym samym potrzeby społeczne w tym zakresie. Stworzona przestrzeń uwzględnia i podkreśla, zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i kompozycyjnym, kontekst sąsiedztwa kościoła, który został dodatkowo podkreślony, jako lokalna dominanta, przez odpowiednie ukształtowanie komunikacji od strony ulicy Łaniewskiej. W wyniku zastosowania odpowiednich zabiegów kompozycyjnych od ulicy Łaniewskiej powstała naprowadzająca, na wieżę kościoła, oś widokowa. Dodatkowo układ podkreślony został obustronnym szpalerem drzew oraz na fragmencie większą intensywnością zabudowy, w postaci zabudowy bliźniaczej, bądź szeregowej. Ponadto w granicach opracowania wyznaczono teren 1US – obszar o charakterze rekreacyjno-sportowym, istniejący teren zieleni leśnej – 1ZL oraz 6 terenów zieleni parkowej - 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP. W ten sposób zabezpieczono je przed ich ewentualną zabudową i przeznaczono wyłącznie pod zieleni parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, place, szalety, wody powierzchniowe, polany rekreacyjne, budowle przeciwpowodziowe, kempingi, czy pola biwakowe. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia, określając gabaryty obiektów, zasady ich lokalizacji oraz program funkcjonalny dla poszczególnych terenów, mają na celu zabezpieczenie obszaru przed niepożądanym i chaotycznym zagospodarowaniem przestrzenno-funkcjonalnym.

Ponadto dla wszystkich terenów wprowadzono wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach

niezabudowanych i nieutwardzonych. Dodatkowa w celu ochrony istniejącego drzewostanu w planie wyznaczone zostały drzewa do zachowania oraz strefy zieleni. Ponadto przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych wprowadzony został obowiązek zastosowania nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wymóg, że woda powierzchniowa musi stanowić określony procent w stosunku do powierzchni działki budowlanej, a także wymóg rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie.

Obszar projektu planu nie jest objęty ochroną konserwatorską.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

W związku z tym, że obszar objęty planem jest w większości terenem niezagospodarowanym, to jest on słabo wyposażony w istniejące sieci infrastruktury technicznej. Nowo zaplanowane tereny inwestycyjne wymagają rozbudowy wszystkich koniecznych do funkcjonowania sieci. Sieci zapewniające zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz będą musiały być rozprowadzone z ulic, w których aktualnie przebiegają, czyli Strachocińskiej, Tatarakowej i Łaniewskiej. W sąsiedztwie brak jest miejskiej sieci ciepłowniczej, z uwagi na to w planie zawarte zostały zapisy dotyczące zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Ustalenia planu zawarte w §14 uwzględniają potrzeby obszaru w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ponadto ustalono, że przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zapisy te zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 uchwały.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Występuje natomiast nieruchomość chroniona w ramach Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.. Jest to działka położona w północno-zachodniej części planu, oznaczona w ewidencji gruntów Ls V. W planie wyznaczony został jako teren 1ZL, w ramach którego chroniona jest istniejąca zieleń leśna. Na południe od obszaru planu, za Groblą Janowicko-Swojczycką znajdują się obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Grądy Odrzańskie oraz obszar specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 - Grądy w Dolinie Odry. Jednakże ich granice znajdują się poza obszarem planu. Projekt planu uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty projektem planu nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Na obszarze planu wyznaczone zostały granice obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się dla części terenu strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Strachocin. Dla pozostałych terenów ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Ponadto ochroną objęte zostały, wyznaczone na rysunku planu, obszary stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, położone w północno-zachodnim i południowo-wschodnim fragmencie obszaru objętego planem. Na terenie planu nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ujęte ewidencji zabytków. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Tereny dróg publicznych o symbolach 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz 5KDD wyznaczone zostały w planie jako tereny celu publicznego. Stanowią one główny trzon obsługi komunikacyjnej dla tego obszaru. Celem publicznym objęte zostały również tereny ciągów pieszo-rowerowych 1KDPR, 2KDPR, 3KDPR i 4KDPR. Ponadto jako tereny celu publicznego wskazane zostały tereny ogólnodostępnej zieleni 1ZP, 2ZP, 5ZP, 6ZP i 1ZL.

Przedmiotowy plan poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo przeanalizowano i wyważono interes publiczny i prywatny. Wprowadzone regulacje przekładają się na ekonomiczny bilans zysków i wydatków dla budżetu gminy, uwzględniając również interes prywatnych właścicieli nieruchomości. Kosztem realizacji planu będzie wykonanie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz związana z tym konieczność wykupu prywatnych nieruchomości, na których wprowadzone zostały tereny celu publicznego. Przeprowadzono je jednak, w jak najbardziej optymalny sposób, wykorzystując w jak największym stopniu tereny własne gminy. Wprowadzone nowe tereny komunikacji umożliwiają uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, zapewniając właściwą obsługę komunikacyjną całego obszaru. Zaproponowany w planie szkielet komunikacyjny oraz rodzaj zabudowy umożliwiają ukształtowanie poprawnej tkanki urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnionego o tereny publiczne, usługowe oraz zieleni.

Wpływ zastosowanych rozwiązań planistycznych na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody ze zbycia nieruchomości komunalnych i podatku od czynności cywilno-prawnych oraz przychód z podatku od nieruchomości.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 12 września 2013 r. do dnia 3 października 2013 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 sierpnia do 12 września 2018 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 5 września 2018 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 26 września 2018 r.,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o drugim wyłożeniu

do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 września do 16 października 2019 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 30 września 2019 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 30 października 2019 r.,

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 lutego do 12 marca 2021 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 24 lutego 2021 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 29 marca 2021 r.,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o czwartym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 listopada do 20 grudnia 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 13 grudnia 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 3 stycznia 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wpłynął 1 wniosek, który rozpatrzony został Zarządzeniem nr 2930/15 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 listopada 2015 r.

Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od właściwych organów i instytucji.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, wniesiono 5 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 10709/18 z dnia 17 października 2018 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) cztery osoby fizyczne pismem w dniu 07.09.2018 r. w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, dotyczących drogi wewnętrznej w obrębie działek 22/7 i 22/6, AM 8, obręb Strachocin, według dołączonego szkicu;
- 2) trzy osoby fizyczne pismem w dniu 25.09.2018 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) braku zgody na przebieg projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL przebiegającej przy granicy działki nr 43, obręb Strachocin (ul. Łaniewska 28), obsługiwanej w wystarczający sposób przez ul. Łaniewską,
 - b) niezaprojektowania trójkątów widoczności przy skrzyżowaniu ul. Łaniewskiej z projektowanymi ulicami 2KDL i 1KDD, oraz braku zgody na wykonanie trójkąta widoczności na terenie działki nr 43,
 - c) zagrożenia wycięciem dębów, z uwagi na przebieg obowiązującej linii zabudowy (teren 2MN),
 - d) przesunięcia projektowanej ulicy o co najmniej 25 m od granicy działki nr 43 i działek sąsiednich,
 - e) kwestionowania wyznaczenia skrzyżowania ulicy 2KDL z ulicą Strachocińską z uwagi na lokalizację niezgodną z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 124), oraz naruszenie § 9 pkt 5 tego rozporządzenia,
 - f) kwestionowania niedostosowania układu komunikacyjnego do istniejących uwarunkowań terenowych oraz istniejącego uzbrojenia, w tym istniejącej kanalizacji deszczowej, której przebieg utrudni na terenach 3MN i 4MN lokalizację budynków zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
 - g) niewyznaczenia w planie miejsca na lokalizację parkingu publicznego dla potrzeb budowanego kościoła przy ul. Tatarakowej;
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 25.09.2018 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) zmiany dojazdu do terenu 1UKK na wyłączny dojazd ulicą 1KDL przez wydzielenie wewnętrzne (A) terenu 4KDPR lub ulicą 4KDD do wydzielenia wewnętrznego (B) na terenie 4KDPR,
 - b) ustalenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla obiektu sakralnego, wskazując ich lokalizację,

- c) propozycji zmiany zjazdu w przedłużeniu ul. Kmicica na połączenie z drogą publiczną ul. Strachocińską terenów 10MN, 9MN, 8MN i terenu 15MN poprzez zjazd na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW,
 - d) dopuszczenia w zespołach budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10MN, 9MN, 8MN formy zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym (jak dla terenów 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN);
- 4) siedemnaście osób fizycznych pismem w dniu 25.09.2018 r. w zakresie dotyczącym:
- a) braku zgody na przebieg projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, z uwagi na przebieg wskazanej drogi przy działkach nr 43, 42, 41, 40/1, 40/2, 40/3, 39/6, 39/7, 38, 37/2, 37/1, 36, 35, 31, obręb Strachocin (ul. Łaniewska i ul. Smocza),
 - b) zagrożenia wycięciem dębów, z uwagi na przebieg obowiązującej linii zabudowy (teren 2MN),
 - c) przesunięcia projektowanej ulicy o co najmniej 25 m od granicy działek nr 43, 42, 41 i działek sąsiednich,
 - d) kwestionowania wyznaczenia skrzyżowania ulicy 2KDL z ulicą Strachocińską z uwagi na lokalizację, niezgodną z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 124), oraz naruszenie § 9 pkt 5 tego rozporządzenia
- 5) TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu w zakresie dotyczącym zawarcia w tekście uchwały zapisów dotyczących napowietrznej linii SNL-2163 i stacji WRW2163 Łaniewska.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

Dotyczy pkt 1

Podstawowym celem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej. Umożliwienie wprowadzenia w rejonie ulic Strachocińskiej i Łaniewskiej uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami oraz terenami rekreacyjnymi, wiąże się z potrzebą zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej tych terenów. Plan wprowadza układ dróg obsługujących, stanowiący kontynuację istniejących w sąsiedztwie powiązań komunikacyjnych oraz uwzględnia specyfikę obszaru. Podstawowymi elementami mającymi kluczowe znaczenie w kształtowaniu układu komunikacyjnego były względy urbanistyczne, funkcjonalno-przestrzenne oraz istniejąca struktura własności. System komunikacyjny wyznaczony został w najbardziej optymalny sposób, zapewniający nowym terenom inwestycyjnym obsługę. Przebieg dróg wskazany w załączonym do uwagi szkicu (w obrębie działek 22/7 i 22/6) jest możliwy do realizacji niezależnie od zapisów planu. Z uwagi na zachowanie elastyczności, nie wskazane jest wprowadzanie zmian w projekcie planu miejscowego. Obecny układ transportowy jest wystarczający i w pełni obsługuje wskazane tereny inwestycyjne.

Dotyczy pkt 2 lit. a, pkt 4 lit. a, pkt 2 lit. b

W granicach planu nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu planu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia układu ulic obsługujących, w postaci dróg publicznych, które umożliwią dojazd do nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Droga 2KDL została wprowadzona w taki sposób, by stworzyć właściwą obsługę komunikacyjną dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie umożliwić właścicielom sąsiednich nieruchomości wydzielenie optymalnych działek pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu miejscowego wykreował ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko zasady kształtowania ładu przestrzennego kompletnych struktur osiedli mieszkaniowych, ale również zastaną strukturę własności. Wprowadzenie drogi 2KDL jest wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej, a co za tym idzie potrzeby ich obsłużenia i zapewnienia dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, która powinna zostać przeprowadzona w ramach terenu stanowiącego cel publiczny. Lokalizacja drogi 2KDL we wskazanym przebiegu jest najbardziej optymalna, zarówno ze względu na zewnętrzne uwarunkowania komunikacyjne, czyli połączenia z istniejącymi drogami o charakterze zbiorczym, jak i ze względu na strukturę własności oraz

kształtujący się układ przestrzenny. Nieruchomości wskazane w uwadze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od ulicy Smoczej, jednakże zabudowa, która potencjalnie powstanie w głębi, w drugiej linii zabudowy, będzie obsługiwana przez sięgacze. Taka forma obsługi komunikacyjnej jest niewłaściwa. Dzięki położeniu przedmiotowych nieruchomości przy wschodniej granicy planu możliwe jest ich pełnowartościowe obsłużenie. Zaprojektowany układ uwzględnia narożne ścieżki linii rozgraniczających jedynie w graniach objętych planem. Biorąc jednak pod uwagę, że minimalna szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, a minimalne narożne ścieżki to 5m x 5m to przy szerokości ul. Łaniewskiej wynoszącej około 22m – można uznać, że zakres niezbędny szerokości pasa drogowego wraz z narożnymi ścieżkami mieści się w obecnym pasie drogowym ul. Łaniewskiej.

Dotyczy pkt 2 lit. c, pkt 4 lit. b

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwia rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Wprowadzenie drogi 2KDL jest wyłącznie wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej i potrzeby ich prawidłowego obsłużenia. Jej parametry zostały dobrane w taki sposób, aby stworzyć drogę o alejowym charakterze, o przekroju uwzględniającym wprowadzenie szpalców drzew. W związku z czym możliwe jest zachowanie większości istniejących drzew w ramach terenu drogi 2KDL. Na terenie planu wprowadzone zostały również tereny zieleni - 1ZL, 1ZP, 2ZP, 3ZP, oraz tereny sportowo-rekreacyjne 1US oraz 2US. Biorąc pod uwagę stosunkowo dobrą dostępność i bliskość dużych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych nad Widawą, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalizacji terenu planu w samym centrum osiedla Strachocin zdecydowano się na wyznaczenie terenów, które zostały przeznaczone pod tereny komunikacyjne, tereny mieszkaniowe, przestrzenie ciągów pieszo-rowerowych i tereny zielone. Dodatkowo w planie wyznaczono obowiązujące szpalery drzew, które zlokalizowano na terenach komunikacyjnych w celu zwiększenia nasycenia uporządkowaną zielenią wysoką. Plan wprowadza dużą ilość terenów zielonych, dbając o ich wyznaczenie w miejscach ku temu najbardziej predestynowanych. Ponadto należy podkreślić, że możliwość wprowadzenia zabudowy na poszczególnych terenach nie jest jednoznaczna z likwidacją istniejącej zieleni, ponieważ możliwe jest ich współistnienie.

Dotyczy pkt 2 lit. d, pkt 4 lit. c

Przebieg drogi 2KDL został wprowadzony przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Zaprojektowanie dodatkowego wlotu na istniejącym już 3 wlotowym skrzyżowaniu pod kątem właściwego zarządzania ruchem jest działaniem nie prawidłowym. Przesunięcie skrzyżowania o wskazane 25 m, wygenerowałoby nowe skrzyżowanie, a tym samym naruszenie przepisów Rozporządzenia w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami w ciągu ulicy zbiorczej.

Dotyczy pkt 2 lit. e, pkt 4 lit. d

Zastosowane w planie rozwiązanie, polegające na wyznaczeniu drogi 2KDL w miejscu umożliwiającym wprowadzenie czwartego wlotu na istniejącym już skrzyżowaniu ul. Strachocińskiej z ul. Narciarską, nie powoduje naruszenia przepisów prawa, w tym z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz.124). Droga 2KDL została zlokalizowana przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Z uwagi na dopuszczone prawnie odległości między skrzyżowaniami, na drodze zbiorczej, jedyną możliwością podłączenia nowej drogi było wykorzystanie już istniejącego skrzyżowania. Brak normatywnych odległości pomiędzy skrzyżowaniami na ul. Strachocińskiej jest sytuacją występującą już obecnie w ciągu ulicy. Układ komunikacyjny planu nawiązuje do istniejących dróg w terenie, więc nie generuje nowych skrzyżowań oraz projektuje nowe zagospodarowanie z obsługą zapewnioną od dróg niższej klasy nie generując także dodatkowych zjazdów z ulicy zbiorczej.

Dotyczy pkt 2 lit. f

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwia rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Układ urbanistyczny uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe. Zaprojektowany został w sposób optymalny, godząc w miarę możliwości, w jak

najszerzym zakresie, interes publiczny i prywatny. Realizacja zapisów planu spowoduje zmiany w istniejącej strukturze przestrzennej, które mogą skutkować koniecznością przebudowy istniejących sieci. Plan stwarza jedynie możliwości przestrzenno-funkcjonalne dla danego obszaru pozostawiając pewną elastyczność w jego zagospodarowaniu. Dlatego możliwe jest wykorzystanie wskazanych terenów pod funkcje wyznaczone w planie, zarówno przy uwzględnieniu przebiegu istniejącej infrastruktury, jak i zmianie jej przebiegu.

Dotyczy pkt 2 lit. g

W §12 ust. 2 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Tatarakowej we Wrocławiu, określone zostały dokładne wskaźniki odnoszące się do parkowania pojazdów, w tym dla obiektów sakralnych. Ponadto w §12 ust. 2 pkt 3 uchwały wskazuje, że dla każdego terenu miejsca postojowe, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Przesłanką do takich postanowień było powiązanie przestrzenne funkcji terenu oraz generowanego przez tą funkcję dojazdu i postoju pojazdów, co jest działaniem zgodnym z przepisami Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dotyczy pkt 3 lit. a, b i c

W planie miejscowym wskazano dojazd do terenu 1UK biorąc pod uwagę styk tego terenu z terenami o funkcji komunikacyjnej. Styk ten jest od terenów 4KDW, 4KDPR oraz 3KDD. Wg obecnych ustaleń możliwe jest zorganizowanie obsługi z wykorzystaniem wszystkich tych terenów, jednak w zakresie dostępu do drogi wewnętrznej niezbędne jest przyjęcie wyprzedzających ustaleń prawnych pomiędzy zarządcą drogi wewnętrznej, a właścicielem terenu przyległego, w zakresie formy udostępnienia terenu komunikacyjnego do obsługi. Właściciel drogi wewnętrznej ma prawo wprowadzić ograniczenia w zakresie udostępniania, jak i ustalić finansowe ramy takiego udostępniania. Dzięki obecnym zapisom, plan zapewnia elastyczność rozwiązań poprzez wskazanie możliwości, nie przesądza jednak o konieczności udostępniania, pozostawiając tą sferę ustaleniom pomiędzy właścicielami.

W §12 ust. 2 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Tatarakowej we Wrocławiu, określone zostały dokładne wskaźniki odnoszące się do parkowania pojazdów, w tym dla obiektów sakralnych. Zapisem w §12 ust. 2 pkt 3 uchwały wprowadzone zostało ustalenie określające lokalizację miejsc parkingowych dla poszczególnych inwestycji, w tym dla obiektu sakralnego. Zapis mówiący o konieczności sytuowania miejsc postojowych na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą w jednoznaczny sposób określa ich lokalizację.

Skrzyżowanie na przedłużeniu ul. Kmicica zaprojektowane zostało w miejscu istniejącego zjazdu z ul. Strachocińskiej, co oznacza uwzględnienie istniejących uwarunkowań związanych z dostępnością do ulicy zbiorczej, jaką jest ul. Strachocińska. Połączenie terenu 3KDD z terenem 1KDDZ wygenerowałoby dodatkowy zjazd, których powinniśmy unikać biorąc pod uwagę zarówno przepisy techniczne projektowania dróg publicznych, jak i znaczenie samej ul. Strachocińskiej w układzie ulicznym miasta.

Dotyczy pkt 3 lit. d

Formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej wyznaczono w planie jedynie w miejscach ważnych i wymagających podkreślenia układu urbanistycznego. Celem takiego zabiegu jest podniesienie intensywności zabudowy, która powinna mieć miejsce w obszarach centralnych. Układ przestrzenny, zaprojektowany w planie, wyznaczają trzy główne elementy stworzonego układu, do których należą tereny 4KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 2KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną oś kompozycyjną założenia zakończona widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz ważną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na chęć podkreślenia tych ważnych kompozycyjnie miejsc dopuszczono zabudowę jednorodzinną bliźniaczą lub szeregową. Na terenie 10MN oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczona została zabudowa bliźniacza. Z uwagi na obrzeżną lokalizację terenów 9MN i 8MN w kontekście całego założenia urbanistycznego nie wskazana jest zmiana zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę szeregową lub bliźniaczą.

Dotyczy pkt 5

Problematyka poruszona w treści uwagi nie jest określana w tak dokładnym stopniu w ustaleniach planów miejscowych z uwagi na obawę o ewentualne zmiany parametrów poszczególnych elementów, w związku z czym uwaga nie została uwzględniona.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwag konieczne było wprowadzenia zmian w projekcie planu. W związku z czym ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie. Plan uzyskał ponownie pozytywne uzgodnienia od właściwych organów i instytucji.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia, wniesiono 4 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 2065/19 z dnia 18 listopada 2019 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) Proboszcza Parafii NMB Bolesnej Wrocław Strachocin-Wojnow w dniu 28.10.2019 r. w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, dotyczących terenu 1UKK i uwzględnienia w uchwale (§ 32, ust. 1) kategorii przeznaczenia terenu edukacja i gastronomia.
- 2) osobę fizyczną pismem w dniu 30.10.2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) zaprojektowania bardziej czytelnej i przemyślanej struktury wnętrza urbanistycznego w celu wykreowania centrum osiedli Strachocin i Wojnow z jasno określonymi granicami, stanowiące spójne i zrozumiałe wnętrza urbanistyczne,
 - b) zaplanowania zabudowy w taki sposób, aby się nie rozmywała, przy jednoczesnym zniwelowaniu zbyt dużych i zbyt rozdrobnionych terenów zielonych, które nie stanowią ciągłego korytarza z istniejącym parkiem i z terenami rekreacyjnymi przy wałach,
 - c) zmiany sposobu zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenami 1U, 1US, 2ZP z uwagi na konfliktowy charakter połączenia styku terenów publicznych ze strefą wejściową, albo tyłem zabudowy jednorodzinnej przy jednoczesnym braku obowiązującej linii zabudowy stwarzającej możliwość dowolnego kształtowania zabudowy i braku stworzenia pierzei,
 - d) kwestionowanie dopuszczenia na placu 3KDPR tak dużej ilości miejsc parkingowych, wymagania zbyt dużej ilości powierzchni biologicznie czynnej, a także dopuszczenia funkcji „produkcja”,
 - e) przeniesienie funkcji sportowej z „ryneczku” na teren 2US,
 - f) zignorowania istnienia okazałych drzew na tym terenie,
 - g) braku możliwości zabudowy terenu 2US infrastruktura sportową np. lodowiskiem lub innym obiektem pomimo bezpośrednio sąsiadujących rozległych terenów zielonych, w związku z czym plan proponuje nieracjonalne gospodarowanie terenem;
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 29.10.2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) połączenia z ul. Strachocińską terenów 10MN, 9MN, 8MN i terenu 16MN poprzez zjazd na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) zwiększenia intensywności zabudowy na terenach 10MN, 9MN, 8MN poprzez dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym na wskazanych terenach oraz zwiększenie dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku określonego w §23, §24, §25 ust. 1 pkt 6 do 12 m – jak ustalono to dla terenów 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN;
- 4) trzy osoby fizyczne pismem w dniu 28.10.2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) kwestionowania przebiegu ulicy 1KDL, szczególnie na odcinku od ulicy Łaniewskiej do drogi wewnętrznej 1KDW i przesunięcie jej o 25 m od wschodniej granicy planu, z uwagi na istniejące drzewa oraz bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego, co stoi w sprzeczności z ustaleniami graficznymi planu i wyznaczonymi w liniach rozgraniczających drogi 1KDL drzewami do zachowania,
 - b) kwestionowania lokalizacji wyznaczonego w planie skrzyżowania ulicy Łaniewskiej i jej przedłużenia z odcinkiem projektowanej ulicy 1KDL, z uwagi na kolizje z wjazdem na teren działki nr 43,
 - c) kwestionowania wyznaczonego w planie skrzyżowania ulicy 1KDL z ulicą Strachocińską z uwagi na niewłaściwą lokalizację – oddalenie wlotu ulicy 1KDL od wlotu ulicy Narciarskiej, aż o 15 metrów,

- d) kwestionowania niedostosowania (częściowego) wyznaczonego w planie układu komunikacyjnego do istniejących uwarunkowań terenowych oraz istniejącego uzbrojenia, z uwagi na przebieg istniejącej kanalizacji deszczowej kd 400.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

Dotyczy pkt 1

Uwaga wniesiona przez Proboszcza Parafii NMB Bolesnej Wrocław Strachocin-Wojnów ks. Wojciecha Jaśkiewicza w dniu 28.10.2019 r. w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, dotyczących terenu 1UKK i uwzględnienia w uchwale (§ 32, ust. 1) kategorii przeznaczenia terenu edukacja i gastronomia.

W planie miejscowym dla terenu 1UKK ustalono przeznaczenia obiekty sakralne, skwery, infrastruktura drogowa oraz obiekty infrastruktury technicznej. Zgodnie z definicją przeznaczenia terenu obiekty sakralne należy przez nie rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu. Z uwagi na obecną funkcję, rozbudowę kościoła oraz planowane przyszłe przeznaczenie terenu nie jest właściwym dodawanie w tym miejscu funkcji edukacji i gastronomii z uwagi na możliwość powstanie niepożądanego nowej kubatury, zagrażającej obecnej funkcji i zagospodarowaniu. Zarówno edukacja jak i gastronomia mogą być realizowane na potrzeby funkcjonowania obiektu sakralnego w postaci obiektów i funkcji towarzyszącej. Dzięki takiemu zabiegowi honorowane jest pozostawienie obecnego miejsca kultu jako obiektu dominującego w skali osiedla.

Dotyczy pkt 2

W granicach planu nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu planu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zastosowane w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i projektowe miały na celu wykreowanie nowego centrum osiedla, które zarówno skalą jak i formą będzie dostawane do tego miejsca. Zaproponowany układ w sposób jasny i czytelny wyznacza przestrzeń placu, a zaproponowane funkcje wzbogacają tę przestrzeń. Z uwagi na plan adaptacji do zmian klimatu w przyszłych projektach należy zwrócić szczególną uwagę na aspekt ekologiczny, zwiększając ilość terenu biologicznie czynnego w planach miejscowych. W projekcie planu wskazane zostały drzewa do zachowania, które z punktu widzenia przyrodniczego są cenne do zachowania. Ponadto w planie wyznaczono szpalery drzew, które mają podkreślać ważne ciągi komunikacyjne.

Zaproponowane tereny zielone wyznaczone zostały jako ciągi i korytarze, przykładem może być ciąg zieleni biegnący przy ul. Strachocińskiej znajdującej się poza granicami planu po teren 2ZP, wydzielenia wewnętrzne (A) na terenie 2KDL i terenie 3ZP, aż do terenów zieleni znajdujących się za wałem i groblą Janowicko-Swojczycką.

W przypadku terenów 1U i 1US nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że graniczą bezpośrednio ze strefą wejściową do domów jednorodzinnych. Wskazane tereny sąsiadują bezpośrednio z terenami dróg publicznych i ciągów pieszych. Teren 2ZP sąsiaduje za tyłami zabudowy jednorodzinnej jednak nie jest to sąsiedztwo konfliktowe.

W większości terenów wprowadzono obowiązujące linie zabudowy, podkreślając ważne ciągi komunikacyjne lub osie widokowe. W miejscach niewyznaczenia obowiązującej linii zabudowy zdecydowano się na pozostawienie pewnej dowolności w kształtowaniu przestrzeni. Linie zabudowy wyznaczone zostały jednak w taki sposób, aby możliwe było powstanie czytelnej i jasnej struktury zabudowy.

Na terenie 3KDPR w granicach wydzielenia wewnętrznego (C) dopuszczono parkingi terenowe otwarte wyłącznie na nie więcej niż 50% jego powierzchni, jako obiekty wyposażone w zieleni wysoką, w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych, ponadto w granicach wydzielenia wewnętrznego (C) dopuszczono handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię, biura, usługi

drobne oraz produkcję drobną w formie placu targowego. Z uwagi na proponowane przeznaczenie, ilość miejsc parkingowych jest elastyczna i może zostać dostosowana do przyszłych potrzeb mieszkańców.

Funkcja terenu produkcja drobna zgodnie z ustaleniami planu obejmuje niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu, co nie jest przeznaczeniem konfliktowym i uciążliwym.

Plac wyznaczony został na terenie 3KDPR i obudowany funkcjami, które go uzupełnią, wzbogacą i sprawiają, że będzie prawidłowo funkcjonował. Wskazane funkcje, w tym sportowa nie stanowią elementu konfliktowego, a urozmaicają przestrzeń i sprawiają, że nie jest mono funkcyjna.

Na terenie 2US nie wskazano funkcji krytych obiektów sportowych, z uwagi na informację uzyskana od mieszkańców osiedla i Rady Osiedla, że na wskazanym terenie istnieje potrzeba wykreowania boisk sportowych, które nie są kryte. Z uwagi na to w planie zabezpieczono teren pod tego typu funkcje.

Dotyczy pkt 3

W planie miejscowym wskazano dojazd do terenu 1UK biorąc pod uwagę styk tego terenu z terenami o funkcji komunikacyjnej. Styk ten jest od terenów 4KDW, 4KDPR oraz 3KDD. Wg obecnych ustaleń możliwe jest zorganizowanie obsługi z wykorzystaniem wszystkich tych terenów, jednak w zakresie dostępu do drogi wewnętrznej niezbędne jest przyjęcie wyprzedzających ustaleń prawnych pomiędzy zarządcą drogi wewnętrznej, a właścicielem terenu przyległego, w zakresie formy udostępnienia terenu komunikacyjnego do obsługi. Właściciel drogi wewnętrznej ma prawo wprowadzić ograniczenia w zakresie udostępniania, jak i ustalić finansowe ramy takiego udostępniania. Dzięki obecnym zapisom, plan zapewnia elastyczność rozwiązań poprzez wskazanie możliwości, nie przesądza jednak o konieczności udostępniania, pozostawiając tą sferę ustaleniom pomiędzy właścicielami. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne nie może zostać zrealizowane z uwagi na brak możliwości powstania skrzyżowania w miejscu wskazanym na załączniku graficznym do uwagi.

Formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej wyznaczono w planie jedynie w miejscach ważnych i wymagających podkreślenia układu urbanistycznego. Celem takiego zabiegu jest podniesienie intensywności zabudowy, która powinna mieć miejsce w obszarach centralnych. Układ przestrzenny, zaprojektowany w planie, wyznaczają trzy główne elementy stworzonego układu, do których należą tereny 3KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 1KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną oś kompozycyjną założenia zakończoną widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz ważną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na chęć podkreślania tych ważnych kompozycyjnie miejsc dopuszczono zabudowę jednorodzinną bliźniaczą lub szeregową. Na terenie 10MN oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczona została zabudowa bliźniacza. Z uwagi na obrzeżną lokalizację terenów 9MN i 8MN w kontekście całego założenia urbanistycznego nie wskazana jest zmiana zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę szeregową lub bliźniaczą.

Dotyczy pkt 4

W granicach planu nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu planu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia układu ulic obsługujących, w postaci dróg publicznych, które umożliwią dojazd do nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Droga 1KDL została wprowadzona w taki sposób, by stworzyć właściwą obsługę komunikacyjną dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie umożliwić właścicielom sąsiednich nieruchomości wydzielenie optymalnych działek pod zabudowę mieszkaniową. Projekt planu miejscowego wykreował ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko zasady kształtowania ładu przestrzennego kompletnych struktur osiedli mieszkaniowych, ale również zastaną strukturę własności. Wprowadzenie drogi 1KDL jest wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej, a co za tym idzie potrzeby ich obsłużenia i zapewnienia dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, która powinna zostać przeprowadzona

w ramach terenu stanowiącego cel publiczny. Lokalizacja drogi 1KDL we wskazanym przebiegu jest najbardziej optymalna, zarówno ze względu na zewnętrzne uwarunkowania komunikacyjne, czyli połączenia z istniejącymi drogami o charakterze zbiorczym, jak i ze względu na strukturę własności oraz kształtujący się układ przestrzenny. Nieruchomości wskazane w uwadze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od ulicy Smoczej, jednakże zabudowa, która potencjalnie powstanie w głębi, w drugiej linii zabudowy, będzie obsługiwana przez sięgacze. Taka forma obsługi komunikacyjnej jest niewłaściwa. Dzięki położeniu przedmiotowych nieruchomości przy wschodniej granicy planu możliwe jest ich pełnowartościowe obsłużenie. Zaprojektowany układ uwzględnia narożne ścieżki linii rozgraniczających jedynie w graniach objętych planem. Biorąc jednak pod uwagę, że minimalna szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, a minimalne narożne ścieżki to 5m x 5m to przy szerokości ul. Łaniewskiej wynoszącej około 22 m – można uznać, że zakres niezbędny szerokości pasa drogowego wraz z narożnymi ścieżkami mieści się w obecnym pasie drogowym ul. Łaniewskiej. Przebieg drogi 1KDL został wprowadzony przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Zaprojektowanie dodatkowego wlotu na istniejącym już 3 wlotowym skrzyżowaniu pod kątem właściwego zarządzania ruchem jest działaniem prawidłowym. Przesunięcie skrzyżowania o wskazane 25 m, wygenerowałoby nowe skrzyżowanie, a tym samym naruszenie przepisów Rozporządzenia w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami w ciągu ulicy zbiorczej. Wskazane w uwadze rozwiązanie wyburzenia istniejącego obiektu, który znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, jest rozwiązaniem niewłaściwym z punktu widzenia urbanistyki osiedla. Zastosowane w planie rozwiązanie, polegające na wyznaczeniu drogi 1KDL w miejscu umożliwiającym wprowadzenie czwartego wlotu na istniejącym już skrzyżowaniu ul. Strachocińskiej z ul. Narciarską, nie powoduje naruszenia przepisów prawa, w tym z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r., poz.124). Droga 1KDL została zlokalizowana przy uwzględnieniu struktury własności oraz istniejącego skrzyżowania ulic Strachocińskiej z ulicą Narciarską. Z uwagi na dopuszczone prawnie odległości między skrzyżowaniami, na drodze zbiorczej, jedyną możliwością podłączenia nowej drogi było wykorzystanie już istniejącego skrzyżowania. Brak normatywnych odległości pomiędzy skrzyżowaniami na ul. Strachocińskiej jest sytuacją występującą już obecnie w ciągu ulicy. Układ komunikacyjny planu nawiązuje do istniejących dróg w terenie, więc nie generuje nowych skrzyżowań oraz projektuje nowe zagospodarowanie z obsługą zapewnioną od dróg niższej klasy nie generując także dodatkowych zjazdów z ulicy zbiorczej.

Parametry drogi 1KDL zostały dobrane w taki sposób, aby stworzyć drogę o alejowym charakterze, o przekroju uwzględniającym wprowadzenie szpalerów drzew. W związku z czym możliwe jest zachowanie większości istniejących drzew w ramach terenu drogi. Ponadto na terenie planu wprowadzone zostały również tereny zieleni - 1ZL, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP oraz tereny sportowo-rekreacyjne 1US oraz 2US. Biorąc pod uwagę stosunkowo dobrą dostępność i bliskość dużych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych nad Widawą, przy jednoczesnym uwzględnieniu lokalizacji terenu planu w samym centrum osiedla Strachocin zdecydowano się na wyznaczenie terenów, które zostały przeznaczone pod tereny komunikacyjne, tereny mieszkaniowe, przestrzenie ciągów pieszo-rowerowych i tereny zielone. Dodatkowo w planie wyznaczono obowiązujące szpalery drzew, które zlokalizowano na terenach komunikacyjnych w celu zwiększenia nasycenia uporządkowaną zielenią wysoką oraz wyznaczono drzewa do ochrony, w tym wskazane w uwadze dęby. Plan wprowadza dużą ilość terenów zielonych, dbając o ich wyznaczenie w miejscach ku temu najbardziej predestynowanych.

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwi rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Układ urbanistyczny uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe. Zaprojektowany został w sposób optymalny, godząc w miarę możliwości, w jak najszerszym zakresie, interes publiczny i prywatny. Realizacja zapisów planu spowoduje zmiany w istniejącej strukturze przestrzennej, które mogą skutkować koniecznością przebudowy istniejących sieci. Plan stwarza jedynie możliwości przestrzenno-funkcjonalne dla danego obszaru pozostawiając pewną elastyczność w jego zagospodarowaniu. Dlatego możliwe jest wykorzystanie wskazanych terenów pod funkcje wyznaczone w planie, zarówno przy uwzględnieniu przebiegu istniejącej infrastruktury, jak i zmianie jej przebiegu.

W wyniku złożonych uwag oraz ponownej analizie przyrodniczej terenu, konieczne było wprowadzenia zmian w projekcie planu. W związku z czym ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie. Plan uzyskał ponownie pozytywne uzgodnienia od właściwych organów i instytucji.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie trzeciego wyłożenia, wniesiono 5 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 5009/21 z dnia 15 kwietnia 2021 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) Proboszcza Parafii NMB Bolesnej Wrocław Strachocin-Wojnow w dniu 24.03.2021 r. w sprawie uwzględnienia na terenie 1UKK w tekście uchwały dodatkowych kategorii przeznaczenia terenu: edukacja i gastronomia.
- 2) osobę fizyczną pismem w dniu 29.03.2021 r. w sprawie:
 - a) zmiany obsługi komunikacyjnej zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolami 10MN, 9MN i 8MN poprzez wprowadzenie zjazdu z ul. Strachocińskiej na drogę 3KDW oraz zakończenie drogi wewnętrznej 4KDW od strony ul. Strachocińskiej sięgaczem (z zapewnieniem przejścia pieszego) zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi,
 - b) zwiększenia intensywności zabudowy na terenach 10MN, 9MN, 8MN przez dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym na wskazanych terenach oraz zwiększenie dopuszczalnego wymiaru pionowego budynku określonego w §23, §24, §25 ust. 1 pkt. 6 do 12 m – jak ustalono to dla terenów 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN,
 - c) nie włączenia działki 72/1 do terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;
- 3) trzy osoby fizyczne, pismami w dniach 26.03.2021 r. i 29.03.2021 r. w sprawie:
 - a) zakwestionowania przebiegu ulicy 1KDL, szczególnie na odcinku od ulicy Łaniewskiej do ulicy Strachocińskiej w rejonie drzew zakwalifikowanych do zachowania jako całkowicie niezgodnego z §53 ust. 3 oraz z §21 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
 - b) fikcyjnego zakwalifikowania w projekcie planu drzew do zachowania, które przy zachowanym przebiegu drogi 1KDL ulegną uszkodzeniom podczas jej realizacji;
 - c) uwzględnienia projektów układów drogowych, zgodnie z załącznikami do uwag;
 - d) zakwestionowania wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Strachocińskiej, która wynosi 3 m od linii rozgraniczającej ulicy oraz 8 m od krawędzi jezdni. Odsunięcia linii zabudowy od ulicy Strachocińskiej w sposób zapewniający ochronę drzew wskazanych w projekcie planu do zachowania;
 - e) wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej, która jest mniejsza niż na rysunku planu i odnosi się wyłącznie do części działek nr 25 i 26;
 - f) częściowego niedostosowania układu komunikacyjnego do istniejących uwarunkowań terenowych oraz istniejącego uzbrojenia w postaci przebiegu kanalizacji deszczowej kd400, stacji trafo oraz linii elektroenergetycznej o napięciu 20 kV.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

Dotyczy pkt 1

W planie miejscowym dla terenu 1UKK ustalono przeznaczenia obiekty sakralne, skwery, infrastruktura drogowa oraz obiekty infrastruktury technicznej. Zgodnie z definicją przeznaczenia terenu obiekty sakralne należy przez nie rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu. Z uwagi na obecną funkcję, rozbudowę kościoła oraz planowane przyszłe przeznaczenie terenu, nie jest właściwym dodawanie w tym miejscu niezależnych obiektów o funkcji edukacji i gastronomii z uwagi na możliwość powstania niepożądanego nowej kubatury, zagrażającej obecnej funkcji i zagospodarowaniu. Zarówno edukacja jak i gastronomia mogą być realizowane na potrzeby funkcjonowania obiektu sakralnego w postaci obiektów i funkcji towarzyszących. Dzięki takiemu zabiegowi honorowane jest pozostawienie obecnego miejsca kultu jako obiektu dominującego w skali osiedla.

Dotyczy pkt 2

W planie miejscowym wskazano dojazd do terenu 1UKK biorąc pod uwagę styk tego terenu z terenami o funkcji komunikacyjnej. Styk ten jest od terenów 4KDW, 4KDPR oraz 3KDD. Wg obecnych ustaleń

możliwe jest zorganizowanie obsługi z wykorzystaniem wszystkich tych terenów, jednak w zakresie dostępu do drogi wewnętrznej niezbędne jest przyjęcie wyprzedzających ustaleń prawnych pomiędzy zarządcą drogi wewnętrznej, a właścicielem terenu przyległego, w zakresie formy udostępnienia terenu komunikacyjnego do obsługi. Właściciel drogi wewnętrznej ma prawo wprowadzić ograniczenia w zakresie udostępniania, jak i ustalić finansowe ramy takiego udostępniania. Dzięki obecnym zapisom, plan zapewnia elastyczność rozwiązań poprzez wskazanie możliwości, nie przesądza jednak o konieczności udostępniania, pozostawiając tą sferę ustaleniom pomiędzy właścicielami. Zaproponowane rozwiązanie komunikacyjne nie może zostać zrealizowane z uwagi na brak możliwości warunków technicznych powstania skrzyżowania w miejscu wskazanym na załączniku graficznym do uwagi. Założenia projektu planu opierają się o rozbudowanie już istniejącego skrzyżowania ulicy Strachocińskiej i ulicy Kmiecia, z kolei zaproponowane w uwadze rozwiązanie wpłynęło by na powstanie dodatkowego (nowego) skrzyżowania, co ze względów na przepisy odrębne (jak Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.) nie jest możliwe.

Formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej wyznaczono w planie jedynie w miejscach ważnych i wymagających podkreślenia układu urbanistycznego. Celem takiego zabiegu jest podniesienie intensywności zabudowy, która powinna mieć miejsce w obszarach centralnych. Układ przestrzenny, zaprojektowany w planie, wyznaczają trzy główne elementy, do których należą tereny 3KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 1KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną i efektowną oś kompozycyjną założenia zakończoną widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz istotną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na chęć podkreślenia tych ważnych kompozycyjnie miejsc dopuszczono zabudowę jednorodzinną bliźniaczą lub szeregową, na terenach bezpośrednio z nimi sąsiadującymi. Z uwagi na to w rejonie terenu 3KDD wyznaczono tereny 15MN i 16MN, dla których dopuszczono budynki mieszalne jednorodzinne wyłącznie w zabudowie szeregowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 3KDPR wyznaczono tereny o funkcji usługowej, kulturowej i rekreacyjnej, w rejonie terenu 1KDL wyznaczono tereny 11MN, 12MN, 13MN i 14MN dla których dopuszczono budynki mieszalne jednorodzinne wyłącznie w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej oraz w rejonie ulicy Strachocińskiej tereny 1U, 1UKK, 2US, 3KDPR oraz 1MN dla którego dopuszczono budynki mieszalne jednorodzinne wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej. Dodatkowo z uwagi na bliskie sąsiedztwo ulicy Strachocińskiej na terenie 10MN oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczona została również zabudowa bliźniacza. Z uwagi na to, zwiększanie intensywności i formy zabudowy na pozostałych terenach wyznaczonych w projekcie planu pod funkcję mieszkaniową, nie jest wskazane z punktu widzenia ładu przestrzennego. Ze względu na obrzeżną lokalizację terenów 9MN i 8MN w kontekście całego założenia urbanistycznego, nie wskazana jest zmiana zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę szeregową lub bliźniaczą.

Poszerzenie linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na projekcie planu symbolem 1KDZ spowodowane było zabezpieczeniem odpowiedniej powierzchni terenu na wygodne rozwiązania piesze i rowerowe w ramach obszaru przystankowego. Z uwagi na perspektywiczne potrzeby mobilnościowe, związane także z wprowadzeniem nowego zagospodarowania na terenach obecnie niezainwestowanych niezbędne stało się zabezpieczenie odpowiedniej powierzchni, która zapewni także bardziej elastyczne podejście do lokalizacji przystanku komunikacji publicznej. Działka jest usytuowana także w miejscu narożnym w stosunku do skrzyżowania, więc włączenie jej do pasa drogowego może także poprawić warunki widoczności do czasu zrealizowania nowego układu drogowego i wyłączenia ul. Tatarakowej z ruchu ogólnego. Wskazana w uwadze działka 72/1 posiada niewielką powierzchnię 9 m², która z uwagi na swoją wielkość oraz lokalizację nie może zostać wykorzystana w celach inwestycyjnych.

Dotyczy pkt 3

W granicach planu, nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia układu ulic obsługujących, w postaci dróg publicznych, które umożliwią dojazd do nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Droga 1KDL została wprowadzona w taki sposób, by stworzyć właściwą obsługę dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie umożliwić właścicielom

sąsiednich nieruchomości wydzielenie optymalnych działek pod zabudowę mieszkaniową. Wykreowano ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko zasady kształtowania ładu przestrzennego kompletnych struktur osiedli mieszkaniowych, ale również zastaną strukturę własności. Wprowadzenie drogi 1KDL jest wynikiem uruchomienia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej, a co za tym idzie potrzeby ich obsłużenia i zapewnienia dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, która powinna zostać przeprowadzona w ramach terenu stanowiącego cel publiczny. Lokalizacja drogi 1KDL we wskazanym przebiegu jest najbardziej optymalna, zarówno ze względu na zewnętrzne uwarunkowania komunikacyjne, czyli połączenia z istniejącymi drogami o charakterze zbiorczym, jak i ze względu na strukturę własności oraz kształtujący się układ przestrzenny. Projekt planu dla drogi 1KDL wyznacza teren z lokalnym poszerzeniem w rejonie drzew wskazanych do ochrony. Poszerzenie to ma umożliwić przede wszystkim zaprojektowanie części jezdnej ulicy dla utrzymania ciągłości publicznego układu drogowego z zachowaniem drzew. Plan oprócz wyznaczenia dla ulicy terenu w liniach rozgraniczających, wskazuje elementy zagospodarowania, w oparciu o które należy projektować jej program użytkowy, jak np. obustronne chodniki. Nie wskazuje osi jezdni, usytuowania krawężników, warunków doboru nawierzchni, metod wykonania – wszystkie te elementy pozostawione są na etap projektowy drogi, który ma odrębną ścieżkę administracyjną, także związaną z koniecznością uzyskania szeregu uzgodnień, które są niezbędne do wydania pozwolenia na budowę. Projekt planu miejscowego ma odrębną ścieżkę opiniowania i uzgodnień, w tym z zarządcą drogi w zakresie elementów związanych z systemem transportowym. Ścieżka ta umożliwia na etapie projektu planu miejscowego ocenić przez zarządcę drogi prawidłowość zaprojektowanego układu drogowego, co potwierdza w wydanym uzgodnieniu. W przypadku omawianego projektu planu miejscowego takie pozytywne uzgodnienie zostało wydane pismem nr TUP.070.56.79404.90144.2020.EK z dnia 28.10.2020 r.

Przyjęte wewnętrzne zarządzenia w mieście nakładają na inwestora obowiązek prowadzenia inwestycji publicznych z poszanowaniem zieleni wysokiej w maksymalnym stopniu. To przekłada się na przyjęcie odpowiednich zasad w procesie projektowym, jednak zawsze nadrzędne są przepisy budowlane, jako przepisy wyższego rzędu. Nie zmienia to faktu, że na inwestorze ciąży obowiązek podejmowania działań zmierzających do poszanowania zieleni istniejącej. Poszanowanie zieleni to także obowiązek mający swój wyraz w planie miejscowym. Wykonana dla potrzeb planu ekofizjografia, identyfikuje cenną zieleni wysoką, co może stanowić podstawę do ustanowienia dla niej formy ochrony poprzez zapis planistyczny. Z tego też powodu w zakresie terenu drogi 1KDL, niektóre drzewa zostały wskazane do ochrony. Pomimo jednego wspólnego celu ważne, aby rozgraniczyć możliwości działań w procesie planistycznym, projektowym i wykonawczym.

Plan miejscowy może ustanowić ochronę drzewa poprzez zapis planistyczny oraz odpowiednie oznaczenie graficzne na rysunku planu. Na rysunku planu jest zaznaczany wyłącznie symbol graficzny, a nie element dokładnie zwymiarowany. Często drzewa nie są elementem mapy zasadniczej (która stanowi bazę do wykonania projektu planu). W szczególności widać to w wymienionym projekcie, gdzie na terenie 1KDL nie ma na podkładzie żadnych drzew. Dlatego też zaznaczenie drzew do ochrony jest symboliczne. Mając świadomość lokalizacji w tym terenie drzew o szczególnych walorach przyrodniczych teren dla drogi został odpowiednio poszerzony, a drzewa do ochrony oznaczono symbolem graficznym. Dzięki temu przyszły projektant drogowy może traktować ten symbol graficzny za ważne uwarunkowanie, które powinien uwzględnić w procesie projektowym po uprzednim dokładnym zidentyfikowaniu położenia geodezyjnego wartościowego drzewostanu. Oczywiście intencją projektanta mpzp jest faktyczna, a nie fikcyjna ochrona drzew, jednak szczegółowość planu miejscowego nie pozwala w oparciu o symbole planistyczne prowadzenia oceny możliwości technicznych wytyczenia drogi, a tym bardziej na tej podstawie podważać jej przebiegu. Plan miejscowy oprócz wyznaczenia granic terenu komunikacyjnego, nie wskazuje żadnych elementów drogi, które identyfikowałyby jej położenie w terenie. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych projektowania dróg publicznych poprzez § 6. 1. definiuje podstawowy parametr drogi, który jest ustalany w planie miejscowym: „szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem”, co plan miejscowy zapewnił poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenu 1KDL. Nie są to jeszcze granice pasa drogowego, bo takowe są możliwe do ustalenia jedynie poprzez podział geodezyjny. Podstawą do argumentacji kwestionującej przebieg drogi 1KDL jest rozwiązanie drogowe narysowane na bazie projektu planu miejscowego, a więc w oparciu także o symbolicznie zaznaczone drzewa

do ochrony. Trudno uznać za właściwe technicznie takie podejście, tym bardziej, że ocena spełnienia warunków techniczno-budowlanych jest przypisana do procesu, a nie procesu planistycznego. Proces ten charakteryzuje się nie tylko projektowaniem na mapie do celów projektowych, a więc mapie uzupełnionej poprzez dokonanie odpowiednich pomiarów geodezyjnych, ale także na konieczności uzyskania szeregu uzgodnień wymaganych dla wydania decyzji administracyjnej zezwalającej na budowę. Nie można więc na podstawie oceny dokonanej na bazie projektu planu miejscowego stwierdzić, że przebieg drogi lokalnej 1KDL jest niezgodny z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych dotyczących projektowania dróg publicznych, w tym § 53 ust. 3 oraz § 21 ust. 2. Co istotne, tylko w procesie projektowym drogi jest możliwa dokładna ocena uwarunkowań, w tym możliwość zastosowania różnych rozwiązań technicznych lub w przypadku trudnych warunków terenowych nawet zaprojektowania niektórych parametrów z odejściem od wymogów technicznych. W przypadku, gdy zaprojektowanie inwestycji zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi nie jest możliwe, ustawodawca (w szczególnie uzasadnionych przypadkach) przewidział możliwość uzyskania zgody na odstępstwo. Procedura uzyskiwania zgody została określona w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Zgodę na odstępstwo – po uzyskaniu upoważnienia właściwego ministra, który wydał ww. przepisy – w drodze postanowienia, udziela właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Należy dodać, że ścieżka uzgodnień wewnątrz jednostek miejskich w procesie projektowym drogi to także ścieżka wspólnego wypracowywania rozwiązań technicznych, szukania kompromisów i nierzadko dzięki temu przyjmowania rozwiązań niestandardowych, ale możliwych do zastosowania pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa użytkowników. Takie doświadczenia w projektowaniu drogi w bezpośrednim sąsiedztwie drzew miasto już posiada i z powodzeniem stosuje w pasach drogowych.

Biorąc powyższe pod uwagę kwestionowanie przebiegu drogi 1KDL na etapie planu miejscowego ze względu na przywołany brak możliwości zaprojektowania jej z zachowaniem odpowiednich przepisów Rozporządzenia jest nietrafiony. Plan ustala jedynie korytarz przyszłego pasa drogowego oraz parametry drogi w postaci klasy oraz jej podstawowego wyposażenia, jak np. chodniki. W uwadze zupełnie pominięto fakt, że plan nie odnosi się do osi jezdni, krawężników, technologii wykonania czy sposobu zabezpieczenia zieleni, a drzewa do ochrony są wskazane w sposób symboliczny. Powoływanie się na ocenę dokonaną przez projektanta z uprawnieniami budowlanymi do projektowania bez ograniczeń w specjalności inżyniersko-drogowej nie może stanowić podstaw do zmiany przebiegu drogi, która została wyznaczona w sposób optymalnie zapewniający dostępność oraz obsługę terenów.

Zaproponowane w uwadze drugie rozwiązanie alternatywnego przebiegu drogi 1KDL znacząco wpływa na istniejącą strukturę własności. Zaproponowane rozwiązanie przewiduje zmianę klasy drogi 1KDW na klasę drogi KDD co wpłynie na dodatkowy wykup terenu pod realizację drogi publicznej. To z kolei znacząco wpłynie na zwiększenie kosztów poniesionych przez miasto. Zmiana klasy drogi z KDW na KDD spowoduje konieczność uwzględniania w przekroju dodatkowych elementów, związanych m.in. z retencjonowaniem wody opadowej, czego skutkiem może być prawie dwukrotne poszerzenie linii rozgraniczających teren drogowy. To w konsekwencji wpłynie na strukturę własności poszczególnych właścicieli. Ważne jest także, aby przy projektowaniu układu zapewnić sprawne połączenie w obrębie dróg publicznych, co przewidziano w projekcie planu poprzez poprowadzenie drogi 1KDL i połączenie w czytelny i prosty sposób z ul. Łaniewską, istotny przy tym jest także fakt, że to ulica 1KDL wyprowadzać będzie ruch z obszaru zabudowy w kierunku ulicy zbiorczej (ul. Strachocińska). Zaproponowane w uwadze rozwiązanie przewiduje także wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części terenu 1ZP, co z kolei może wpłynąć na znaczący wycinek istniejącego zadrzewienia. Proponowany w projekcie przebieg drogi 1KDL poprowadzony został nie tylko z uwagi na strukturę własności, ale również ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji wycinki istniejącego zadrzewienia.

Na większości terenów wprowadzono obowiązujące linie zabudowy, podkreślając ważne ciągi komunikacyjne lub osie widokowe. W miejscach niewyznaczenia obowiązującej linii zabudowy zdecydowano się na pozostawienie pewnej dowolności w kształtowaniu przestrzeni. Linie zabudowy wyznaczone zostały jednak w taki sposób, aby możliwe było powstanie czytelnej i jasnej struktury zabudowy. Zaprojektowany układ przestrzenny, wyznaczają trzy główne elementy kompozycyjne, do których należą tereny 3KDPR i 3KDD tworzące lokalne centrum osiedla, teren 1KDL, jako główna aleja będąca przedłużeniem ul. Łaniewskiej, stanowiąca ważną oś kompozycyjną założenia zakończoną widokiem na nową bryłę kościoła oraz ul. Strachocińska, stanowiąca ważny element systemu transportowego oraz istotną oś urbanistyczną całego osiedla Strachocin. Z uwagi na to od ulicy

Strachocińskiej wprowadzono obowiązującą linię zabudowy, która reguluje układ nowo powstałej zabudowy i wpływa na wykreowanie ładu przestrzennego. Większość zabudowań jednorodzinnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Strachocińskiej, w szczególności na łukach, posiada charakterystyczny schodkowy układ kompozycyjny, który również został powielony w projekcie planu. Ponadto odległości zabudowań od terenu ulicy Strachocińskiej są różne na różnych odcinkach. Zaproponowana linia zabudowy umożliwia prawidłowy zjazd z terenu drogi 1KDZ i zaparkowanie pojazdu przed terenem wskazanym do możliwej zabudowy. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie przestrzenne mieści się w kompetencjach ustawowych, określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach zapisów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie projektu planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, wskazaną na rysunku planu, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Strachocin, strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, wskazaną na rysunku planu, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne oraz obszary w granicach stanowisk archeologicznych nr 2/82/80-29 AZP i 1/22/80-29 AZP oraz ich stref ochronnych, wskazanych na rysunku planu, w których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Regulacje dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej i granice stanowisk archeologicznych zostały wyznaczone zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., które uzyskało pozytywne uzgodnienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Ponadto w ramach prowadzonej procedury, plan został wysłany do uzgodnień do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, który w piśmie nr 457/218 z dnia 9 lipca 2018 r. odmówił uzgodnienia projektu planu w pierwszej wersji i wskazał skorygowanie granic strefy ochrony konserwatorskiej na podstawie załączonej karty ewidencyjnej. Wskazane zmiany zostały naniesione zgodnie z uwagą konserwatora zabytków. Ze względu na wniesione zmiany ponowiona została procedura uzgodnienia, w konsekwencji której projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w piśmie nr 557/2018 z dnia 9 sierpnia 2018 r.

Projekt planu obejmuje w większości niezagospodarowany obszar położony między ulicą Strachocińską, a groblą Janowicko-Swojczycką. Plan umożliwia rozwój tego obszaru, wyznaczając uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zapewnioną optymalną obsługą komunikacyjną, w postaci dróg publicznych. Projekt planu uwzględnia istniejące uwarunkowania przestrzenne i własnościowe. Układ urbanistyczny zaprojektowany został w sposób optymalny, godząc w miarę możliwości, w jak najszerszym zakresie, interes publiczny i prywatny. Realizacja zapisów planu spowoduje zmiany w istniejącej strukturze przestrzennej, które mogą skutkować koniecznością przebudowy istniejących sieci. Istniejąca kanalizacja deszczowa przebiegająca przez obszar mppz służy głównie przeprowadzeniu wód opadowych zbieranych z ul. Traktatowej. Została ona zbudowana w czasie, kiedy nie były jeszcze prowadzone prace koncepcyjne nad projektem planu. Zaprojektowany przebieg ulicy 4 KDD w możliwie maksymalnym stopniu uwzględnia istniejącą kanalizację deszczową. Na pozostałym odcinku ze względu na potrzebę wyznaczenia układu obsługującego przyszłą zabudowę jak i wielkość działek dla umożliwienia wprowadzenia zabudowy z zachowaniem odpowiednich odległości od stopy wału nie było możliwe. Z punktu widzenia połączenia sieciowego dróg, także projektowanie drogi 1KDL na przedłużeniu ul. Łaniewskiej było lepszym rozwiązaniem systemowym. System odprowadzania wód opadowych będzie musiał w części zostać wykonany na nowo z uwzględnieniem także odwodnienia nowych dróg, a jego przebudowa dostosowana do polityki zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi w mieście, w myśl zasady, że w pierwszej kolejności należy zatrzymać wody opadowe w miejscu jej opadu. Należy wziąć pod uwagę, że takie zainwestowanie w terenie obecnie niezagospodarowanym zmieni stosunki wodne i ewentualna lokalizacja elementów związanych z systemem odprowadzania wód opadowych musi zostać w tym przypadku dostosowana do nowych warunków, wynikających z przewidywanych form zagospodarowania terenów, czego nie uwzględniała wcześniej budowana kanalizacja deszczowa.

W kwestii istniejącej stacji elektroenergetycznej słupowej u zbiegu ulicy Łaniewskiej z planowaną ulicą 1KDL ważne jest, że jej lokalizacja nie jest przesądzona jako kolizyjna z przyszłą jezdnią, ale nawet w przypadku konieczności jej przebudowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego daje możliwość jej zlokalizowania na innych terenach, w tym np. na terenie 1 ZP. W przypadku konieczności przebudowy linii napowietrznej, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego daje możliwość

przeprowadzenia tej linii jako podziemnej. Przebudowa linii elektroenergetycznej oraz stacji elektroenergetycznej nie musi obciążać budżetu miasta Wrocławia, bo taka sytuacja nastąpi tylko w przypadku kolizji z elementami przyszłej ulicy.

Ponadto należy mieć na uwadze, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stwarza jedynie możliwości przestrzenno-funkcjonalne dla danego obszaru pozostawiając pewną elastyczność w jego zagospodarowaniu. Dlatego możliwe jest wykorzystanie wskazanych terenów pod funkcje wyznaczone w planie, zarówno przy uwzględnieniu przebiegu istniejącej infrastruktury, jak i zmianie jej przebiegu.

W wyniku ponownej analizy przyrodniczej terenu oraz układu komunikacyjnego przeprojektowano północno – wschodni fragment projektu planu tak, aby powiększyć teren projektowanej zieleni parkowej o drzewa do ochrony, które znajdowały się na wcześniejszych etapach przedmiotowego planu, w planowanym pasie drogowym drogi lokalnej.

W wyniku wprowadzonych zmian ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie. Uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków otrzymano po uprzednim skorygowaniu projektu uchwały i doręczeniu go pocztą elektroniczną.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie czwartego wyłożenia, wniesiono 1 uwagę, która została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 12282/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. Nie uwzględniono uwagi w całości.

Nie uwzględniono uwagi w sprawie:

- 1) wyrażonej opinii na temat wskazanego braku ustaleń, wymagań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych w odniesieniu do oceny zgodności projektu z celem strategicznym kształtowania miasta określonym w studium - harmonijne i zwarte miasto;
- 2) wyrażonej opinii na temat dostępności przestrzeni miejskiej w odniesieniu do oceny zgodności projektu z zasadą funkcji społecznych przestrzeni ogólnodostępnych, jednej z pięciu nadrzędnych zasad prowadzenia gminnej polityki przestrzennej oraz naruszenia przez Prezydenta tej zasady;
- 3) rozważenia niestosowania ustalenia: „w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem” dla osłon śmietnikowych na terenach zabudowy jednorodzinnej, formułując jednolity zbiór ustaleń na całym obszarze objętym planem albo wzdłuż danej ulicy lub drogi, w tym maksymalną wysokość dachu;
- 4) wyrażonych opinii i uwag na temat ustaleń §9 w zakresie:
 - a) rozważenia dodania w ust. 1 pkt 2 informacji kościelnej,
 - b) zwrócenia uwagi o braku definicji sztyldów w ust. 1 pkt 3,
 - c) zwrócenia uwagi, że w ust. 4 budzi wątpliwość:
 - legalność i egzekwowalność ustalenia, które nie wskazuje konkretnej nieruchomości gruntowej, posługując się kryterium odległości i w konsekwencji ustanawiając zasadę “kto pierwszy, ten lepszy”,
 - wyznaczenie wyłącznie dopuszczalnych lokalizacji;
- 5) ustalenia w tekście i wyznaczenia na rysunku planu obowiązującej strefy krajobrazu indywidualnego, która miałaby zastąpić szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie obiektu:
 - a) dla terenu 1MN do strony terenu 1UKK, terenu 3MN od strony terenu 1KDD, terenu 2MN od strony terenu 2KDD, terenu 5MN od strony terenów 1KDD i 2KDD, terenów MN po obu stronach terenu 5KDD, terenów MN po obu stronach terenu 1KDL, terenów 1U i 2U, terenu 5ZP w granicach pola zabudowy od strony terenu 1KDL, terenu 2KDPR, terenu 1KDD i 5KDD w zakresie szpalerów drzew,
 - b) poprzez wypełnienie egzekwowalną treścią zaproponowanej strefy według następujących przykładowych zapisów:
 - dach budynku o kącie połąci większym niż 10 stopni wyłącznie w odcieniach czerwieni oraz w danym budynku różnica między minimalnym i maksymalnym kątem nachylenia nie większa niż 5 stopni,
 - elewacja budynku w przypadku tynku, wyłącznie w odcieniach bieli oraz urządzenia budowlane, techniczne oraz instalacje inne niż odgromowe, wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku, osłonięte obudową estetyczną nie wystającą poza płaszczyznę elewacji,

- dla terenów MN wzdłuż ulicy lub drogi: jednolita liczba kondygnacji, jednolicie jeden albo dwa lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym, różnica między minimalną i maksymalną wysokością wszystkich budynkach nie większa niż 2 m, różnica między minimalnym i maksymalnym kątem nachylenia nie większa niż 5 stopni, dla ogrodzeń zakazanie lub ustalenie maksymalnej wysokości, materiału wiodącego, koloru wiodącego i minimalnej przezierności, ogrodzenia z pozostałych stron bez określenia, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych jednolicie do wyboru jako wbudowane w budynek, w granicach pola zabudowy, między linią zabudowy i linią rozgraniczającą, dopuszczenie w pasie drogowym obsługującej ulicy, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bez określenia,
 - dla terenów 3MN i 5MN określenie obowiązującej ciągłej linii zabudowy, przy czym dla 3MN jednej, dla 5MN dwóch,
 - dla terenów 1U i 2U: lokale użytkowe na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku o wysokości nie mniejszej niż 4,2 m w świetle z wejściami do pomieszczeń technicznych i gospodarczych wyłącznie od strony terenu 1UKK dla 1U, 2KDD dla 2U i 10MN dla 5 ZP, zakazanie ogrodzeń, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych dla 1U bez określenia dla 2U 10 m od terenu 2KDD, miejsca czasowego składowania odpadów wyłącznie jako wbudowane w budynek albo w całości podziemne,
 - dla terenu 5ZP wejście do pomieszczeń technicznych i gospodarczych wyłącznie od strony terenu 10MN lub 11MN oraz miejsca czasowego składowania odpadów wyłącznie jako wbudowane w budynek albo w całości podziemne,
 - dla terenu 2KDPR w granicach wydzielenia wewnętrznego C wejście do pomieszczeń technicznych i gospodarczych wyłącznie od strony terenu 1UKK i 2KDD, zakazanie ogrodzeń, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych jak w projekcie, oraz miejsca czasowego składowania odpadów wyłącznie jako wbudowane w budynek albo w całości podziemne,
 - dla terenów 1KDD, 5KDD i 2KDPR drzewa w szpalerach drzew wyznaczonych na rysunku z pniami o wysokości nie mniejszej niż 4 m,
 - dla terenu 1KDL w przypadku drzew wysokość pnia nie mniejsza niż 4 m;
- 6) ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu w zakresie:
- a) zmiany zapisu "dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy (...)" poprzez:
 - dopuszczenie w całości podziemne lub wbudowane w podziemną część obiektu budowlanego,
 - zakazanie jako wolnostojące, z wyjątkiem terenu 5ZP stykającego z terenami 5KDD i 15MN oraz na terenach 1US i 1ZP stosując nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - dopuszczenie jako wbudowane w budynek powyżej poziomu terenu wyłącznie na terenie 1U od strony terenu 1KDL lub 1UKK, na terenie 2U od strony terenu 2KDD, w wydzieleniu wewnętrznym C na terenie 2KDPR od strony wydzielenia wewnętrznego B na tym terenie lub terenu 2KDD, na terenie 5ZP od strony terenu 10MN, na terenach 1US i 1ZP,
 - b) dopuszczenia przyłączy wyłącznie:
 - w całości podziemnych,
 - wbudowane w obiekt budowlany, przy czym część nadziemna osłonięta obudową estetyczną nie wystającą poza płaszczyznę obiektu budowlanego,
 - wbudowane w ogrodzenie, przy czym część nadziemna osłonięta obudową estetyczną nie wystającą poza płaszczyznę ogrodzenia,
 - na przystankach komunikacji publicznej, przy czym w przypadku wolnostojących: nie więcej niż 1 oraz długość i szerokość nie większa niż 1 m, wysokość nie większa niż 1,2 m n.p.t.,
 - w strefach zieleni lub na terenach ZP, przy czym w przypadku wolnostojących: nie więcej niż 1 na każde 200 m² strefy lub terenu, „długość, wysokość i szerokość jak w lit. e”, odległość od granicy ulicy lub drogi nie większa niż 2 m oraz osłonięte roślinnością inną niż drzewa co najmniej z trzech stron;
- 7) wyrażonej opinii o degradacji krajobrazu i funkcjonalności miasta poprzez dopuszczenie wolnostojących stacji transformatorowych w strefach zieleni, na terenach zieleni parkowej oraz w korytarzach ciągu pieszo-rowerowego;

- 8) uprawdopodobnienia uzyskania wysokiej jakości zagospodarowania powierzchni "nawierzchni do specjalnego opracowania", poprzez: ograniczenie możliwości stosowania betonu i elementów betonowych oraz powierzchni pokrytej zielenią niską, nakazanie zieleni średniej na części powierzchni (roślinność inna drzewa i trawy o wysokości nie mniejszej niż 0,5 m);
- 9) zmian w przeznaczeniach terenu, w zakresie:
 - a) dopuszczenia edukacji (przedszkoli) i obiektów opieki nad dzieckiem wyłącznie w miejscach z blisko położoną i oddaloną od intensywnego ruchu samochodowego zielenią obszarową,
 - b) dopuszczenia (zachowania) usług drobnych w zakresie usług pogrzebowych, ślusarskich i stolarskich wyłącznie na terenach 2U i 2KDPR,
 - c) ustalenia zasad lub zasięgu dopuszczalności stosowania przeznaczenia drogi wewnętrzne;
- 10) określenia dla zielonych dachów:
 - a) nakazu lokalizacji na terenach 1U i 2U,
 - b) minimalnej grubości warstwy ziemnej, lecz nie mniej niż 0,30 m,
 - c) obowiązku realizacji w pasie między krawędzią ściany zewnętrznej i obudową estetyczną;
- 11) nakazu realizacji zielonych elewacji na terenach 1U i 2U od strony wydzielenia wewnętrznego A na terenie 2KDPR;
- 12) wyrażonych opinii na temat sposobu zagospodarowania i kształtowania zabudowy w tym formy budynków jednorodzinnych na terenie 1MN oraz emisji hałasu drogowego, opisanych w punkcie „Uwaga nr 12”;
- 13) wprowadzenia zmian na terenie 2MN, w zakresie:
 - a) podzielenia traktu zabudowy na trzy części - zachodnią, północną, południową,
 - b) zmniejszenia szerokości traktu z 16-21 m do 13-15 m, zapewniając co najmniej 9-10 m szerokości dla przestrzeni ogrodowej na danej działce budowlanej;
- 14) ograniczenia na terenie 3MN szerokości traktu zabudowy, zwiększając szerokość przestrzeni ogrodowej;
- 15) objęcia terenów 5MN i 6MN oraz ulic ich otaczających obszarem scalenia i podziału nieruchomości na podstawie art. 102 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co uwzględni:
 - a) wielkość działek i strukturę własności względem ustaleń projektu, w tym okoliczność przeznaczenia terenu 5MN pod budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
 - b) ujęty w uwadze postulat zastosowania obowiązującej ciągłej linii zabudowy;
- 16) ustalenia dla zachodniej części terenu 16MN dojazdu wyłącznie z terenu 6KDD (wykluczenie urządzania kolejnych zjazdów z ulicy klasy zbiorczej);
- 17) zmiany zapisów dla terenów 1U i 2U w zakresie:
 - a) zapewnienia dostępu z otwartej przestrzeni do lokali użytkowych na parterze,
 - b) dosunięcia zabudowy do terenu 1KDL i do wydzielenia wewnętrznego A na terenie 2KDPR, powiększenia pól zabudowy lub wyznaczenia drzew, wyznaczenia stref parkingu odpowiednio od strony terenów 1KDZ i 2KDD,
 - c) dodania dla terenu 1U ustalenia: nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów samochodowych zawarte w §13 ust. 2 pkt 2,
 - d) dodania dla terenu 2U ustaleń:
 - w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się nie więcej niż 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - zapewniających realizację na parterze przeznaczenia terenu handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, usługi drobne lub produkcja drobna,
 - wykluczających lub ograniczających na parterze przeznaczenia terenu rozrywka, pracownie medyczne, biura, kryte urządzenia sportowe;
- 18) ustalenia dla terenu 1UKK:
 - a) zakazu albo ustalenia maksymalnej wysokości, materiału wiodącego, koloru wiodącego, minimalnej przezierności, przy czym zakazując w świetle wydzielenia wewnętrznego A na terenie 2KDPR,
 - b) miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych jako wbudowanych w budynek lub w całości podziemnych, lub wyznaczenie na rysunku,
 - c) dla zamieszkiwania wspólnot religijnych:
 - wyznaczenie wydzielenia wewnętrznego dla tego przeznaczenia terenu,

- nieobejmowanie tym wydzieleniem dominanty, zapobiegając potencjalnej sytuacji, w której w tym miejscu - zamiast obecnie obiekt sakralny - zostałoby zrealizowane to przeznaczenie,
 - uwzględnienie przewidzianej maksymalnej dopuszczalnej wysokości na sąsiednich terenach (12 m), oraz dla wzmocnienia wyeksponowania ww. dominanty, obniżenie dopuszczalnej wysokości z 18 m do 12-14 m,
 - d) zakazu parkingów terenowych otwartych albo wyznaczenie strefy parkingu,
 - e) usunięcia zaburzenia osi widokowej (wyznaczono drzewo do zachowania),
 - f) dodania do zapisu "Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ oraz od terenu 2KDPR w granicach wydzielen wewnątrznych (B) i (D)", że dojazd wydzieleniem D jest tymczasowy i ma datę graniczną,
 - g) sprawdzenia zasadności dopuszczania dominanty o wysokości 30 m na powierzchni aż 1500 m², w tym wpływ na warunki zamieszkiwania na terenie 1MN (odległość 25 m), co nie zostało poddane analizie w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 19) rozważenia przeformułowania zapisu dla terenu 1KDL w taki sposób, żeby wymóg powierzchni terenu biologicznie czynnego "co najmniej 60% ..." dotyczył odrębnie każdego z wydzielen wewnątrznych;
 - 20) dokonania zmiany z terenu 1KDD na teren KDPR z dopuszczeniem dojazdu samochodowego do terenów 3MN i 5MN oraz wyznaczenie drugiego szpaleru drzew;
 - 21) rozważenia nakazu realizacji parkingu przyulicznego na terenie 3KDD, w związku ze stanem istniejącym i planowanym na terenach MN po południowej stronie ulicy, wpływającym na ograniczenie możliwości realizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych: wąskość niektórych działek, wąskość traktu zabudowy, niewielka odległość (5 m) obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej, ograniczenia wynikające z prawa wodnego;
 - 22) nakazu realizacji na terenie 4KDD przestrzeni współdzielonej albo zmiany na teren KDPR z dopuszczeniem dojazdu samochodowego do terenu 9MN i działek budowlanych poza granicami obszaru objętego planem;
 - 23) nakazu realizacji na terenie 5KDD przestrzeni współdzielonej od strony terenu 5ZP (odcinek o długości 40 m) albo na tym odcinku zmiana na teren KDPR z dopuszczeniem dojazdu samochodowego do terenów 11MN i 13MN;
 - 24) wyrażonych opinii na temat zapisów dla terenu 2KDPR w zakresie przesłaniania dominanty w granicach wydzielenia wewnętrznego D oraz dla wydzielenia wewnętrznego C, gdzie zaproponowano wprowadzenie usług w formie placu targowego;
 - 25) wyznaczenia na terenach 1US, 1ZP i 2ZP na całej długości 230 m szpaleru drzew przy terenie 1KDZ oraz przy terenie 1MN;
 - 26) wyznaczenia na terenie 4ZP i dominanty przyrodniczej w świetle terenu 1KDL, z definicją w dwóch wariantach:
 - a) "Składnik przyrody lub jego część, ukształtowany w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość, kształt, kolor lub inną wyróżniającą cechę; za dominantę uważa się również zwarty zespół składników przyrody lub ich części",
 - b) "Roślina soliterowa lub zespół tych roślin w zwartej kompozycji ogrodowej";
 - 27) zmian ustaleń w tym kompozycji dla terenów 5ZP, 1MN, 2MN, 4MN, 1KDW, 2KDW, 1KDPR i 1UKK w zakresie:
 - a) nakazu realizacji na terenie 5ZP nawierzchni do specjalnego opracowania na całej lub części powierzchni placu oraz nakazu lub dopuszczenia obiektu szczególnego (obiekt małej architektury lub budowla niezadaszona) w granicach wydzielenia wewnętrznego A lub przy tej granicy,
 - b) wdrożenia dyspozycji Studium „należy dążyć do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym o charakterze rezydencjonalnym”,
 - c) wykreowania oferty stanowiącej odpowiedź na migracje za miasto - powiązaniu przestrzeni ogrodowej domów jednorodzinnych z zielenią obszarową,
 - d) redukcji potencjalnej liczby lokali mieszkalnych i w konsekwencji samochodów osobowych,
 - e) usunięcia lub redukcji długości dróg wewnętrznych, zwłaszcza odcinka stycznego z lasem o długości 160 m,
 - f) uwzględnienia ograniczenia prawa wodnego przy bliskości wału przeciwpowodziowego,
 - g) uwzględnienia niewielkiej liczby właścicieli gruntów,

- h) uwzględnienia ciągłość przyrodniczej, w tym zieleni obszarowej z zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej,
 - i) uwzględnienia możliwości prawnej oraz praktyki gminy przy stosowaniu art. 16 ustawy o drogach publicznych;
- 28) propozycji zmian kompozycyjnych i projektowych dla terenów 1KDW i 2KDW w tym podziału terenów na dwa odcinki północny i południowy lub usunięcia terenu 1KDW w części południowej oraz określenie układu budynków jednorodzinnych wzdłuż dróg opisanych w punkcie „Uwaga nr 28”;
- 29) zmiany ustaleń dla terenów 1KDW, 1KDD oraz 3KDD w zakresie:
- a) zmiany terenu 1KDD na KDPR dopuszczając dojazd samochodowy do terenów 3MN i 5MN,
 - b) zmiany dla terenu 3KDD w świetle terenu:
 - 6MN określenie przestrzeni współdzielonej z obowiązkiem co najmniej 10 drzew,
 - 7MN i istniejącego budynku, zmiany na teren KDPR, dopuszczając dojazd samochodowy do tego budynku,
 - c) określenia dla terenów 1KDD i 3KDD braku połączenia drogowego;
- 30) wskazanego braku ustaleń dla wydzielienia wewnętrznego A na terenie 2KDPR;
- 31) wyrażonej opinii, że zachowanie projektu bez zmian umożliwi powstanie kolejnej we Wrocławiu wadliwej struktury miejskiej, czemu można i należy zapobiec rozwiązaniami prawnymi w granicach tzw. władztwa planistycznego i innych przepisów prawa powszechnego;
- 32) zawarcia w uzasadnieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedkładanego Radzie Miejskiej Wrocławia do uchwalenia:
- a) argumentacji za nieuwzględnieniem uwag,
 - b) przyczyn odstąpienia od uwzględnienia w projekcie określonych w studium:
 - pełnego brzmienia celu strategicznego - harmonijne i zwarte miasto,
 - zasady funkcji społecznych przestrzeni ogólnodostępnych, stanowiącej jedną z pięciu nadrzędnych zasad prowadzenia polityki przestrzennej,w tym opisując podjęto działania realizujące „obowiązek dążenia do osiągnięcia określonego celu”,
 - c) informacji o decyzjach administracyjnych, które zostały odzwierciedlone lub wywarły wpływ na ustalenia projektu,
 - d) informacji o zawartych lub negocjowanym zawarciu umów, porozumień w tym jednostki organizacyjne, zakłady budżetowe:
 - w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych,
 - innych dotyczących finansowania lub współfinansowania wydatków na realizację inwestycji celu publicznego z budżetu gminy lub z innych źródeł w granicach obszaru objętego planem,
 - e) oszacowanych wartości na okoliczność pełnego urzeczywistnienia ustaleń planu miejscowego:
 - liczby lokali mieszkalnych i mieszkańców, w tym dzieci,
 - liczby samochodów osobowych związanych z tym obszarem (mieszkańców oraz osób i podmiotów prowadzących tutaj działalność),
 - liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, jakie mogą zostać urządzone w pasach drogowych dróg publicznych.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie nieuwzględnionej uwagi wniesionej do projektu planu.

Dotyczy pkt 1-2

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. Dodatkowo należy podkreślić, że stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia należy do kompetencji Rady Miejskiej Wrocławia, która to stwierdza nie naruszenie ustaleń Studium... poprzez głosowanie w trakcie Sesji Rady Miejskiej, w ramach uchwalania planu miejscowego.

Spełnienie nienaruszalności Studium... w zakresie pierwszej uwagi nastąpiło w projekcie planu między innymi poprzez zastosowanie w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i projektowe, które miały na celu wykreowanie nowego centrum osiedla, które zarówno skalą jak i formą będzie dostosowane do tego miejsca. Zaproponowany układ w sposób jasny i czytelny wyznacza przestrzeń placu, a zaproponowane funkcje wzbogacają tę przestrzeń. Ponadto wymaga podkreślenia, że kwestie walorów architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych związane są z subiektywnym poczuciem estetyki i nie mogą mieć wpływu na uznanie ich za niezgodność z zapisami Studium.... Projekt planu spełnia wysoki poziom harmonijności zaplanowanego założenia urbanistycznego w zakresie wizualno-estetycznym poprzez np.: gabaryt budynków, wyznaczone ciągi komunikacyjne czy linie zabudowy. Dodatkowo, ustalenie terenów ciągów pieszo-rowerowych, terenów dróg publicznych oraz terenów zieleni publicznej spełniło wymagania Studium... w zakresie przestrzeni ogólnodostępnych. W przypadku opisanym przez składającego uwagę dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPR nakazano również połączenie ciągów pieszych lub ciągów pieszo-rowerowych z terenem 1KDW oraz ciągami pieszymi lub ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenach 1ZP oraz 2ZP. 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 3, 5 – 14, 17 – 29, 31

W granicach planu, nieruchomości położone w rejonie ulicy Strachocińskiej są w większości nieruchomościami niezagospodarowanymi. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejącej wokół zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwa grobli Janowicko-Swojczyckiej, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. Projekt planu umożliwia w tym rejonie rozwój obszaru, w formie uporządkowanego układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wiąże się to z koniecznością wyznaczenia układu ulic obsługujących, w postaci dróg publicznych, które umożliwią dojazd do nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Wykreowano ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko zasady kształtowania ładu przestrzennego kompletnych struktur osiedli mieszkaniowych, ale również zastaną strukturę własności.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że 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 Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu. 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.

Należy podkreślić, że projekt planu zabezpiecza kwestie zachowania wysokich walorów architektonicznych poprzez zapisy o szczególnych wymaganiach architektonicznych oraz wyeksponowaniu obiektów. 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.

Nadmienić należy, że ustalenia dotyczące małej architektury zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą być regulowane poprzez zapisy miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Także, 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 wegetację 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. Odnosząc się do miejsc postojowych w drogach publicznych należy wyjaśnić, że nie mogą stanowić elementu przypisanego do przyległego obiektu, bo z zasady są miejscami publicznymi, a więc ogólnodostępnymi, służącymi każdemu użytkownikowi tej drogi. Miejsca postojowe przyuliczne są możliwe do zrealizowania jako element ulicy, nie ma więc uzasadnienia dla dopuszczania takiej formy w ramach terenu samej ulicy.

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

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

Dotyczy pkt 4

Odnosnie sugerowanego braku definicji szyldów należy wyjaśnić, że art. 2 pkt 16 d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera definicję szyldów. Wobec powyższego w projektach planów miejscowych nie można zawrzeć definicji szyldów, ponieważ została określona w akcie o wyższej hierarchii niż plany miejscowe.

Przez „szyld” należy rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajduje.

Szyld to oznaczenie prowadzonej w danym miejscu działalności gospodarczej. Wśród szyldów można wyróżnić tablice znajdujące się na budynkach, w tym np. parafii – tak więc nie zachodzi konieczność zmiany zapisu zawartego w §9 ust. 1 pkt 2 przedmiotowej uchwały.

Natomiast odnośnie zmiany zapisu zawartego w §9 ust. 4 należy wyjaśnić, że wyznaczenie konkretnych lokalizacji pod wolnostojące słupy ogłoszeniowo-reklamowe nie znając na etapie projektu planu miejscowego konkretnych rozwiązań architektoniczno-budowlanych, które zostaną przyjęte na etapie realizacyjnym byłoby sprzeczne z zasadami dobrego planowania. Prowadzić by to mogło do np.: wyznaczenia słupa w miejscu zjazdu czy na środku chodnika, którego na etapie projektu planu miejscowego nie można przewidzieć, i tym samym mogłoby to spowodować chaos przestrzenny i brak swobodnego oraz bezpiecznego poruszania się osób, w szczególności osób z niepełnosprawnościami.

Dotyczy pkt 15

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczenie granic obszarów wymagających scalenia i podziału ma charakter fakultatywny i nie skorzystanie przez gminę jako dysponenta władztwa planistycznego z tej kompetencji nie może być uznane za naruszenie prawa.

Należy podkreślić, że tereny 5MN i 6MN oraz ulice je otaczające stanowią obecnie własność trzech właścicieli, w tym Gminy. Tak więc wprowadzenie granic oraz ustaleń dla wnioskowanego terenu scalenia i podziału jest nieekonomiczne i nieracjonalne, ponieważ Gmina musiałaby partycypować w kosztach takiego podziału i scalania, co doprowadziłoby do poniesienia przez nią większych kosztów niż to konieczne.

Dotyczy pkt 16

Postulat wykracza poza ustalenia planu miejscowego, w ramach którego w przedmiotowej kwestii ustala się wyłącznie dojazd do nieruchomości. W tym przypadku, dla terenu oznaczonego jako 16MN, ustalono dojazd od wszystkich przyległych korytarzy ulic, sankcjonując przy tym także stan istniejący. 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 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.

Dotyczy pkt 30

Ustalenia dotyczące wydzielenia wewnętrznego A na terenie oznaczonym symbolem 2KDPR znajdują się w §57 ust. 3 pkt 5 lit. b projektu uchwały.

Dotyczy pkt 32

Zakres uwagi wykracza poza zakres planu miejscowego. Uwaga ta, nie dotyczy więc ustaleń projektu planu, który został przedłożony do publicznego wglądu i dla którego zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbierano uwagi. Uwaga powinna odnosić się do treści projektu planu miejscowego, nie zaś opracowania dokumentu spoza jego zakresu.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni,
- 7) prawo własności,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

- 9) potrzeby interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan jest zgodny z wynikami analizy *Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia* przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 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 został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.