

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXIV/527/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Mikołowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r. poz. 138).

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni 21,35 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Strachocin, w rejonie ulic: Mikołowskiej, Strachocińskiej, Zagrodniczej, Osadniczej, Mysłowickiej, Radzionkowskiej i Świętochłowickiej oraz jest ograniczony od strony północnej linią kolejową relacji Wrocław Osobowice - Jelcz Miłoszyce. Jest to obszar w dużej mierze już zagospodarowany przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dominującą zabudową w formie szeregową. W północnej części obszaru objętego planem znajduje się zagospodarowany teren zieleni rekreacyjnej. W północnej i zachodniej części przedmiotowego obszaru znajdują się niewielkie tereny zieleni nieurządzonej. Pomiędzy ulicą Mikołowską, a ulicą Strachocińską znajduje się teren na którym zlokalizowane są szklarnie.

Zgodnie ze *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, przedmiotowy obszar planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej C13 – Strachocin - Wojnów w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. Jednym z głównych wyzwań dla wskazanej jednostki urbanistycznej jest utrzymanie charakteru, skali i formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

Celem planu jest integracja elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze objętym planem oraz wykreowanie kierunków przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

W planie przewidziano uzupełnienia struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy. Dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz szeroki wachlarz usług na terenach usługowych. Ponadto w północnej części obszaru objętego planem wyznaczono teren usług sportu i rekreacji. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej powierzchni zieleni. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic: Mikołowskiej, Strachocińskiej, Zagrodniczej, Osadniczej, Mysłowickiej, Radzionkowskiej i Świętochłowickiej oraz obsługę z dróg wewnętrznych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się zadawalającą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. Po południowej stronie granicy obszaru objętego planem znajduje się ulica Strachocińska obsługiwana przez linie autobusowe 115, 118 i 259. Ważnym elementem w obsłudze transportu osobowego będzie zaplanowana rewitalizacja linii kolejowej w celu przywrócenia przewozów pasażerskich.

Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic Mikołowskiej i Strachocińskiej. Ponadto zapisy planu utrwalają istniejące i wyznaczone połączenia piesze i pieszo – rowerowe, w tym planowany ciąg pieszo - rowerowy wzdłuż linii kolejowej, który dopełni układ tras rowerowych. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej przedmiotowy obszar planu położony jest w odległości około 5km od Obwodnicy Śródmiejskiej i około 7 km od Centrum Wrocławia.

Część obszaru objętego planem została objęta granicami strefy ochrony konserwatorskiej. Na rysunku planu wskazano obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. Ustalenia planu nakładają obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w ustaleniach planu. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowania tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, realizując powyższe między innymi poprzez wprowadzenie linii zabudowy oraz określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, udziału powierzchni zabudowy, wartości wskaźnika intensywności zabudowy, a także udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację i retencję wód opadowych.

W granicach opracowania planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §10 pkt 1 uchwały. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §6 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, utrwalając funkcje związane z rekreacją i wypoczynkiem. Zapisy planu utrwalają funkcje parkowe w rejonie linii kolejowej, ulicy

Radzionkowskiej oraz ulicy Strachocińskiej. Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

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

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 10 października 2016 r.,
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie 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 wersji elektronicznej projektu miejscowego planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego 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 Wrocławia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 września 2019 r. do 04 października 2019 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 25 września 2019 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 18 października 2019 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 grudnia 2023 r. do 12 stycznia 2024 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 10 stycznia 2024 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 26 stycznia 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu wpłynęły 2 wnioski. Wnioski dotyczyły między innymi: przeznaczenia wybranych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy szeregowej lub w drugim wariantcie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przeznaczenia terenów zlokalizowanych w obszarze sporządzanego planu na tereny zieleni, rekreacyjno-sportowe, place zabaw ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców, obsługi komunikacyjnej. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 8512/17 Prezydenta Wrocławia z dnia 21 listopada 2017 r.

Dnia 30 listopada 2018 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania projektu planu.

Dnia 30 listopada 2018 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu, który odmówił uzgodnienia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konserwator określił warunki na jakich może nastąpić uzgodnienie

planu. Po wprowadzeniu stosownych poprawek projekt planu w dniu 21 maja 2019 r. został ponownie wysłany do uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, który uzgodnił projekt planu w dniu 17 czerwca 2019 r. W związku ze zmianą sposobu obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych w planie w dniu 24 maja oraz 01 sierpnia 2019 r. projektu planu został ponownie wysłany do uzgadniania przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta, w dniu 13 sierpnia 2019 r. projekt planu został uzgodniony bez uwag.

W dniach od 12 września 2019 r. do 04 października 2019 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Mikołowskiej we Wrocławiu został wyłożony do publicznego wglądu. W terminie zbierania uwag wpłynęło 20 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2005/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 08 listopada 2019 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) trzy osoby fizyczne dotyczące działek nr 318 i 317, AM-2, obręb Strachocin w zakresie dotyczącym:
 - a) możliwości dalszej dzierżawy działki czyli terenu Z2, bezpośrednio sąsiadującego z posesją na czas nieokreślony,
 - b) wykreślenia terenu Z2 z planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) jedną osobę fizyczną w zakresie dotyczącym umożliwienia dojazdu do terenu 2MN-U tylko i wyłącznie z drogi głównej 1KDZ;
- 3) jedną osobę fizyczną dotyczącą działki nr 68/4, AM-2, obręb Strachocin w zakresie dotyczącym niewłaściwego zaprojektowania domów i ścieżki rowerowej bezpośrednio przy terenie PKP wzdłuż torów kolejowych;
- 4) czterdzieści osób fizycznych w zakresie dotyczącym:
 - a) dojazdu do części terenu 4MN-U poza obszarem żółtym wyznaczonym przerywaną linią zgodnie z załącznikiem, który powinien być dostępny jedynie od drogi 1KDZ,
 - b) alternatywnego rozwiązania dojazdu do całego terenu 4MN-U wyłącznie od drogi 1KDZ bez wjazdu od 4KDW,
 - c) przeznaczenia terenu 1MN i 2KDD pod zielen parkową i cele rekreacyjno-sportowe,
 - d) zabudowy terenów 6MN na zapleczu istniejących budynków przy ulicy Osadniczej 4KDD, wzdłuż linii kolejowej;
- 5) dziewięć osób fizycznych w zakresie dotyczącym sprzeciwu wobec planowania inwestycji przy ul. Świętochłowickiej, polegającej na realizacji planu budowy drugiej linii zabudowy mieszkalnej wraz ze zmianą koncepcji zagospodarowania i użytkowania ul. Mikołowskiej i Świętochłowickiej wraz z ich otoczeniem;
- 6) dwie osoby fizyczne w zakresie dotyczącym sprzeciwu wobec planowania inwestycji przy ul. Świętochłowickiej, polegającej na realizacji planu budowy drugiej linii zabudowy mieszkalnej na działkach oznaczonych: 68, 350B oraz zmianie funkcji osiedla wraz ze zmianą koncepcji zagospodarowania i użytkowania ul. Mikołowskiej i Świętochłowickiej wraz z ich otoczeniem;
- 7) sześćdziesiąt osiem osób fizycznych w zakresie dotyczącym braku zgody na drugą linię zabudowy oraz na zmianę koncepcji zagospodarowania i użytkowania ul. Mikołowskiej i Świętochłowickiej wraz z ich otoczeniem;
- 8) dwie osoby fizyczne w zakresie dotyczącym drugiej linii zabudowy na działkach nr 68/5, 70, 118, 119/1 oraz zmiany koncepcji zagospodarowania i użytkowania ul. Mikołowskiej i Świętochłowickiej wraz z ich otoczeniem;
- 9) jedną osobę fizyczną w zakresie dotyczącym sprzeciwu wobec planowania inwestycji przy ul. Świętochłowickiej, polegającej na realizacji planu budowy drugiej linii zabudowy mieszkalnej na działkach oznaczonych: 68/4, 68/5, 69, 70, 118, 119/1, 78/1, 356 oraz zmianie funkcji osiedla wraz ze zmianą koncepcji zagospodarowania i użytkowania ul. Mikołowskiej i Świętochłowickiej wraz z ich otoczeniem;
- 10) jedną osobę fizyczną dotyczącą działki przy ulicy Strachocińskiej 56 w zakresie dotyczącym:
 - a) zwiększenia planowanej powierzchni handlowej do wielkości 1200 m² potrzebnej do ewentualnej sprzedaży i serwisu sprzętu ogrodniczego lub obsługi pojazdów;
 - b) możliwości wybudowania budynków mieszkalnych na wolnym terenie nie zajęтым przez budynki – szklarnie;
- 11) Kancelarię Radców Prawnych dotyczącą w szczególności działek nr 4, 67, 5, 3/2, 6/2, 6/1, 6/3, 65, 66, 68/5 w zakresie dotyczącym:

- a) zwężenia drogi 2KDD,
- b) przeprowadzenia komunikacji dla obsługi terenu 1U przez teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2Z,
- c) propozycji zaprojektowania ścieżki rowerowej po drugiej stronie torów kolejowych,
- d) rezygnacji z ustaleń dotyczących kąta nachylenia połaci dachowej oraz obowiązywania dachów dwuspadowych dla terenu 1MN-U,
- e) zaoferowania zamiany gruntów zajętych pod rozbudowę drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDD z graniczącą z działką nr 4 działką nr 3/2, w ten sposób aby działkę nr 3/2 przyznać na własność w ramach odszkodowania za wywłaszczenie.

Nieuwzględnienie uwag wniesionych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wynika z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy pkt 1

Plan miejscowy nie odnosi się do kwestii związanych z formą władania nieruchomościami takich jak np. dzierżawa działek ewidencyjnych, która jest regulowana na podstawie umowy prawa cywilnego. Granice obszaru objętego planem zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XXIV/527/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Mikołowskiej we Wrocławiu i zgodnie z tymi granicami sporządzany jest przedmiotowy projekt planu. Nie ma możliwości pomniejszenia lub powiększenia obszaru objętego planem w trakcie trwającej procedury planistycznej na podstawie prawomocnej uchwały Rady Miejskiej.

Dotyczy pkt 2

Dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN-U został dopuszczony od terenów 1KDZ, 3KDD oraz 5KDW. Dopuszczenie dojazdu do przedmiotowego terenu wyłącznie od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ niepotrzebnie ograniczy szersze możliwości w zakresie obsługi komunikacyjnej tego terenu.

Dotyczy pkt 3

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MN zostały ustalone w sposób ograniczający potencjalne uciążliwości pochodzące od istniejącej linii kolejowej relacji Wrocław Osobowice – Jelcz Laskowice. Na terenie 1MN została wyznaczona strefa zieleni od strony w/w linii kolejowej o szerokości ok. 26 m, a nieprzekraczalne linie zabudowy, określające pola pod przyszłą zabudowę, wyznaczone zostały dopiero za tą strefą. Dodatkowo wzdłuż przedmiotowej linii kolejowej został wyznaczony teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 3KDPR o szerokości 8 m co stanowi dodatkową izolację dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usytuowanie nowej zabudowy na terenie 1MN na podstawie ustaleń przedmiotowego projektu planu jest możliwe w odległości minimum 34 m od terenu kolejowego na którym przebiega w/w linia kolejowa.

Wyznaczony ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż linii kolejowej jest kontynuacją wyznaczonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* (przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku) - trasy rowerowej alternatywnej (greenway). Zaplanowany ciąg pieszo-rowerowy przylega bezpośrednio do terenu oznaczonego symbolem 1US (teren usług sportu i rekreacji), który obecnie stanowi park rekreacyjny wykorzystywany przez mieszkańców osiedla.

Dotyczy pkt 4

Dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN-U został dopuszczony od terenów 1KDZ, oraz 4KDW. Dopuszczenie dojazdu do przedmiotowego terenu również od terenu 4KDW jest podyktowane koniecznością wyznaczenia dojazdu do działki nr 52/10 AM2 obręb Strachocin, na której została dopuszczona nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Takie rozwiązanie nie wymusza konieczności ustalania przejazdu przez zainwestowane już działki przylegające bezpośrednio do korytarza ulicy Strachocińskiej.

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem 1MN wraz z terenem 2KDD stanowiącym drogę publiczną klasy dojazdowej są wyznaczone częściowo na działkach prywatnych oraz częściowo na działkach należących do gminy. Zaplanowanie nowej zabudowy na przedmiotowym obszarze zostało uwzględnione na podstawie wniosków właścicieli przedmiotowych działek oraz ze względu na potencjalną ofertę gruntów miejskich przeznaczonych w przyszłości do sprzedaży. Istniejące uwarunkowania na przedmiotowym obszarze pozwalają na zaplanowanie nowej zabudowy w bezpiecznej odległości od istniejącej linii kolejowej relacji Wrocław Osobowice – Jelcz Laskowice. Na terenie 1MN została wyznaczona strefa zieleni od strony w/w linii kolejowej o szerokości ok. 26 m, a nieprzekraczalne linie zabudowy, określające pola pod przyszłą zabudowę, wyznaczone zostały dopiero za tą strefą. Dodatkowo wzdłuż przedmiotowej linii kolejowej został wyznaczony teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 3KDPR o szerokości 8 m co stanowi dodatkową izolację dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usytuowanie nowej zabudowy na terenie 1MN na podstawie ustaleń przedmiotowego projektu planu jest możliwe w odległości minimum 34 m od terenu kolejowego na którym przebiega w/w linia kolejowa.

Zaplanowanie nowej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 6MN na zapleczu istniejących budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest dopełnieniem struktury osiedla w rejonie ulicy Osadniczej. Projekt planu daje możliwość wybudowania drugiego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego na tyłach działek, na których zlokalizowana jest już zabudowa o takiej samej funkcji. Geometria działek i ich znaczna długość pozwala na kształtowanie zabudowy w drugiej linii.

Dotyczy pkt 5, 6, 7, 8, 9

Planowany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN został wyznaczony częściowo na działkach należących do osób prywatnych oraz częściowo na działkach miejskich. Linie zabudowy na przedmiotowym terenie zostały wyznaczone w sposób umożliwiający usytuowanie zaledwie pięć budynków mieszkaniowych obsługiwanych z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD. Planowana zabudowa została dopuszczona w przedmiotowym projekcie planu miejscowego na wniosek właścicieli działek. Od strony istniejącej linii kolejowej relacji Wrocław Osobowice – Jelcz Laskowice została wyznaczona strefa zieleni izolująca planowaną zabudowę od potencjalnych uciążliwości związanych z jej funkcjonowaniem. Nowa zabudowa dopełnia strukturę osiedla i jest zaplanowana w znacznej odległości (ponad 20 m) od istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Dotyczy pkt 10

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, współczynniki dotyczące planowanej zabudowy w tym także zabudowy usługowej zostały dopasowane do charakteru osiedla. Uwaga dotycząca możliwości wybudowania budynków mieszkalnych na terenie nie zajęтым przez budynki - szklarnie nie została uwzględniona ze względu na potencjalny konflikt obu funkcji – usługowej związanej z działalnością produkcyjną oraz handlu detalicznego małopowierzchniowego i funkcji mieszkaniowej. Ze względu na istniejący sposób zagospodarowania i funkcjonowania terenu oznaczonego symbolem 2U, ustalenia zawarte w projekcie planu zostały dopasowane do charakteru tego terenu z uwzględnieniem sąsiedniej zabudowy.

Dotyczy pkt 11

Zastosowane rozwiązania w projekcie przedmiotowego planu dotyczące układu komunikacyjnego oraz obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów uwzględniają istniejące uwarunkowania terenowe oraz formalno-prawne. Wyznaczona w liniach rozgraniczających droga dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD posiada szerokość 10 m. Przy takiej szerokości w wyznaczonym korytarzu dla tej drogi można zmieścić oprócz samej ulicy także chodnik, a także zlokalizować sieci infrastruktury technicznej. Dla terenu 1U została dopuszczona obsługa komunikacyjna od terenu 1KDZ (ul. Strachocińska), na terenie 2Z stanowi izolację dla terenu na którym zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa w formie szeregowej, ponadto na tym terenie istnieje zieleń wysoka, która w przypadku zaplanowania w tym miejscu dojazdu do terenu, mogłaby zostać usunięta.

Wyznaczony ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż linii kolejowej jest kontynuacją wyznaczonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* (przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku) - trasy rowerowej alternatywnej

(greenway). Zaplanowany ciąg pieszo-rowerowy przylega bezpośrednio do terenu oznaczonego symbolem 1US (teren usług sportu i rekreacji), który obecnie stanowi park rekreacyjny wykorzystywany przez mieszkańców osiedla. Wyznaczenie trasy rowerowej po drugiej stronie torów kolejowych, gdzie znajdują się obecnie pola uprawne, nie znajduje uzasadnienia w kontekście dostępności tej trasy od strony terenów mieszkaniowych oraz terenów rekreacyjno-sportowych (istniejący park).

Parametry dotyczące kąta nachylenia połaci dachowej oraz obowiązywania dachów dwuspadowych dla terenu 1MN-U uwzględniają charakter istniejącej zabudowy i zapewniają odpowiednie zasady ładu przestrzennego na przedmiotowym osiedlu.

Akt prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie odnosi się do procesów związanych z zamianą gruntów ani do potencjalnych odszkodowań. Przedmiotowe procesy są przedmiotem osobnych postępowań nie związanych z procedurą sporządzania planu miejscowego.

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu oraz decyzjami projektowymi mającymi wpływ na przyjęte w projekcie planu rozwiązania przede wszystkim w zakresie przeznaczenia terenów oraz ich obsługi komunikacyjnej, projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia w dniu 13 października 2023 r. Projekt planu został uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania projektu planu.

W dniach od 19 grudnia 2023 r. do 12 stycznia 2024 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Mikołowskiej we Wrocławiu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu. W terminie zbierania uwag wpłynęły 4 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 12549/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 lutego 2024 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) jedną osobę fizyczną, dla działek nr 46/3 i 212, AM-2, obręb Strachocin, w sprawie sprzeciwu wobec zaproponowanemu podziałowi działek nr 46/3 i 212 AM-2 obręb Strachocin.
- 2) jedną osobę fizyczną dla części działek nr 46/3 i 212, AM-2, obręb Strachocin, w sprawie przesunięcia linii granicznej do położenia prawej linii zgodnie z dołączonymi załącznikami 1a i b, 2, 3, 4, i 5.
- 3) jedną osobę fizyczną dla działki nr 51/3, AM-2, obręb Strachocin, w sprawie:
 - a) zmiany przeznaczenia terenu z terenu 1U na proponowany teren 1MW/U zgodnie z propozycją zapisu w załączniku nr 1,
 - b) przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 2, bliżej granicy opracowania terenu, po obwodzie terenu 1U w odległości 6 m;
- 4) jedną osobę fizyczną w sprawie:
 - a) zmiany zapisów odnoszących się do wymogu przeznaczenia na zieleni wysoką min. 50% powierzchni oznaczonych w planie jako „strefa zieleni” i wprowadzenia zapisów umożliwiających zadrzewienie mniejszej powierzchni np. od 0-5% do 50% terenu określonego jako strefa zieleni,
 - b) odstąpienia od wskaźnika dotyczącego wymogu zapewnienia zieleni wysokiej w „strefie zieleni” lokalizowanej na prywatnych działkach mieszkańców.

Nieuwzględnienie uwag wniesionych podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wynika z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy pkt 1 i 2

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Linie rozgraniczające (...) nie determinują podziałów działek ewidencyjnych. Przyszłe podziały nieruchomości mogą być dokonywane przy uwzględnieniu wszystkich parametrów ustalonych

w przedmiotowym projekcie planu miejscowego, lecz nie muszą pokrywać się z wyznaczoną linią rozgraniczającą terenów oznaczonych symbolami 14MN oraz 10MN.

Dotyczy pkt 3

Uwaga dotycząca „zmiany przeznaczenia terenu z terenu 1U na proponowany teren 1MW/U” nie została uwzględniona z powodu niezgodności proponowanych zapisów z ustaleniami Studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem nadrzędnym, kierunkowym i wiążącym dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń zawartych w Studium, a ich naruszenie skutkować może jego unieważnieniem. Zgodnie ze Studium obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym, znajduje się w jednostce urbanistycznej C13 – Strachocin - Wojnów, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. Kierunki rozwoju dla polityki zamieszkiwania dla w/w jednostki określają dla przedmiotowego obszaru indywidualny styl zamieszkiwania. Zgodnie z ustaleniami Studium, w ramach wytycznych dla stylu indywidualnego „zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodzinna”. Wobec powyższego dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowym terenie nie jest możliwe w oparciu o ustalenia obowiązującego dokumentu Studium.

Przyjęte odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny w przedmiotowym projekcie planu miejscowego wynikają z bezpośredniego sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na potencjalne możliwości oddziaływania funkcji usługowych dopuszczonych na terenie 1U (handel detaliczny małopowierzchniowy B, gastronomia, produkcja drobna, zakłady lecznicze dla zwierząt) na przyległe tereny mieszkaniowe, linie zabudowy zostały odsunięte od linii rozgraniczających obie funkcje.

Dotyczy pkt 4

Obszar objęty przedmiotowym projektem planu miejscowego obejmuje tereny intensywnie zainwestowane, głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zarówno w formie wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej. W przedmiotowym projekcie planu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wyznaczone strefy zieleni oraz ustalenia do nich się odnoszące realizują cele ustawowe w przywołanym powyżej zakresie oraz są dopasowane do lokalnych uwarunkowań terenów położonych w granicach obszaru objętego planem. Zieleń wysoka jest ważnym elementem mającym znaczący wpływ na jakość życia, szczególnie na obszarach intensywnie zagospodarowanych. Zadrzewienie wolnych przestrzeni, także na działkach prywatnych, przyczyni się do poprawy warunków zamieszkiwania na przedmiotowym obszarze.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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 roku (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.