

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXVII/1753/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Skwerowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 109). Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5) z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, obszar opracowania znajduje się w jednostce urbanistycznej A11: Śródmieście Południowe w obszarze mieszkaniowo-usługowym MU o stylu zamieszkiwania śródmiejskim. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem planu miejscowego jest wprowadzenie nowych przeznaczeń w zakresie dopuszczenia usług edukacji i zdrowia. Plan miejscowy zabezpieczy funkcjonowanie i realizację usług społecznych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z kierunkami rozwoju przestrzennego przyjętymi dla tego obszaru w *Studium*....

Obszar objęty planem miejscowym o powierzchni 0,56 ha, znajduje się w południowej części Wrocławia, w granicach obrębu geodezyjnego Południe oraz osiedla Powstańców Śląskich. Teren, w którym usytuowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowi niewielki fragment osiedla blokowego z „wielkiej płyty”. Jego północna granica przebiega ul. Skwerową, natomiast wschodnia i zachodnia ograniczona jest drogami wewnętrznymi. Od południa plan miejscowy graniczy z terenem zieleni wewnątrzblokowej. Na obszarze opracowania obecnie znajduje się jednokondygnacyjny budynek dawnego Przedszkola nr 111, obecnie wyłączzonego z użytkowania.

Głównym powiązaniem drogowym przy obszarze planu miejscowego jest ul. Skwerowa wykonana z kostki brukowej. Ulica ta jest jednokierunkowa, posiada obustronne miejsca postojowe przyuliczne i obustronne chodniki. Obszar planu miejscowego charakteryzuje się wyjątkowo korzystnym dostępem do infrastruktury w mieście. Jest on dobrze skomunikowany z resztą miasta dzięki bliskości przystanków autobusowych i tramwajowych zlokalizowanych na pobliskich ulicach. To przekłada się na wyjątkowo korzystną dostępność do komunikacji zbiorowej i zapewnia doskonałe połączenie z pozostałą częścią miasta. Infrastruktura drogowa w okolicy zapewnia wygodny dostęp zarówno dla ruchu kołowego, jak i pieszego.

W granicach planu miejscowego znajduje się jedna działka ewidencyjna stanowiąca własność Gminy Wrocław w trwałym zarządzie.

W planie miejscowym wyznaczony został jeden teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczony symbolem 1UZ-UE. Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona z czterech stron, w tym od strony wschodniej i zachodniej linia zabudowy pokrywa się z budynkiem istniejącym, co zapewnia zachowanie odległości od istniejącej zabudowy blokowej o funkcji mieszkaniowej. Od strony północnej linia zabudowy nawiązuje do sąsiednich budynków usytuowanych wzdłuż ul. Skwerowej, natomiast od strony południowej linia zabudowy została znacznie cofnięta

od granicy działki. W związku z czym w południowej części przedmiotowego terenu wyznaczona została strefa zieleni, w ramach której planuje się wykreowanie przestrzeni rekreacyjnej. W planie miejscowym została dopuszczona wysokość zabudowy 8 m z możliwością podwyższenia w wydzieleniu wewnętrznym (A) do 16 m, natomiast w wydzieleniu wewnętrznym (B) do 12 m. Ustalenia miejscowego planu nakładają obowiązek realizacji dachu płaskiego oraz na części powierzchni dachu wykonania zielonego dachu. W granicach obszaru opracowania zapewniono ochronę istniejącej zieleni, wyznaczone zostały drzewa do zachowania oraz szpalery drzew objęte ochroną.

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

W trakcie procesu projektowego dążono do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni. Wyznaczone zostały drzewa do zachowania oraz ochroną objęto istniejące szpalery drzew, ponadto wyznaczona została strefa zieleni, dla której wprowadzono wyższy wskaźnik nawierzchni ziemnej urządzonej. W części tekstowej planu miejscowego określono dla terenu 1UZ-UE co najmniej 35% udział powierzchni biologicznie czynnej oraz co najmniej 30% udział nawierzchni ziemnej urządzonej w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie miejscowym wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Na obszarze opracowania w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie. Obszar opracowania nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan miejscowy uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono szczegółowo w § 6 uchwały. Na całym obszarze planu wyznaczona została strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w ramach której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, wodociągową i kanalizacyjną oraz w energetyczną niskiego napięcia. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu miejscowego zawarte w § 12 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacyjną. W planie miejscowym zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie miejscowym ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych, w planie miejscowym wprowadzone zostały ustalenia w zakresie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową. W celu ochrony przed hałasem, obszar objęty planem miejscowym zakwalifikowany został do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

W planie miejscowym nie wskazano terenów realizacji celu publicznego.

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

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 6 czerwca 2023 r. do dnia 28 czerwca 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 5 lipca do 12 sierpnia 2024 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 17 lipca 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu miejscowego został złożony 1 wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wniosek został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 11652/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 października 2023 r.

Projekt planu miejscowego otrzymał negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w której zakwestionowano proponowaną intensywność zabudowy, dopuszczoną wysokość zabudowy oraz południową nieprzekraczalną linię zabudowy, w związku z czym wprowadzone zostały stosowne korekty. Linia zabudowy została przesunięta w kierunku północnym, natomiast od strony południowej wykreowana została większa przestrzeń rekreacyjna. Projektowany budynek ma większą intensywność zabudowy w stosunku do stanu istniejącego, z uwagi na planowany rozwój funkcji społecznych w tym miejscu. Zapotrzebowanie mieszkańców Wrocławia na tego typu usługi jest bardzo duże, stąd plan miejscowy zakłada zmianę dotychczasowego zagospodarowania. W przedmiotowym planie miejscowym określone zostały minimalne wskaźniki parkingowe, zarówno dla samochodów jak i rowerów. W związku z czym przyszły inwestor będzie zobowiązany do realizacji stanowisk postojowych w ramach terenu 1UZ-UE.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wydał pozytywną opinię z zastrzeżeniami, jedno z nich dotyczyło bardziej precyzyjnego wskazania przeznaczeń terenu. Jednakże w planie miejscowym wprowadzone zostały przeznaczenia zgodne z terminologią określoną *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego*

planu zagospodarowania przestrzennego i nie ma formalnych możliwości ich uszczegółowienia z uwagi na zamknięty katalog przeznaczeń wymienionych w tym rozporządzeniu.

W zakresie postulowanego w treści opinii obowiązku zapewnienia, dla usług edukacji, terenów rekreacyjnych, w tym placów zabaw, to ustalenia planu miejscowego umożliwiają realizację placów zabaw na całym obszarze opracowania. Realizacja terenów rekreacyjnych towarzyszących funkcją oświatowym nie podlega regulacjom w planach miejscowych i jest jednocześnie możliwa do zrealizowania, lecz bez dosłownego przeniesienia wnioskowanych kwestii do treści planu miejscowego. Odnosząc się do zastrzeżenia dotyczącego ochrony akustycznej, to w § 5 uchwały wprowadzony został zapis, iż w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym miejscowym planem określa się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, co wynika z położenia obszaru opracowania w centrum miasta. Następnie projekt planu został uzgodniony przez właściwe instytucje i organy.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie do 12 sierpnia 2024 r. wniesiono 1 uwagę, która rozpatrzona została Zarządzeniem nr 739/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 26 sierpnia 2024 r.

Nie uwzględniono uwagi wniesionej przez Fundację „Promyk Słońca”, pismem w dniu 12 sierpnia 2024 r. dla działki nr 16, AM-16, obręb Południe, w sprawie:

- 1) usunięcia zapisów dotyczących obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w §12 pkt 7-9 i dopuszczenie odprowadzania całości wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszczenia posadowienia na działce budynku o jednolitej dopuszczalnej wysokości, stanowiącego jedną bryłę o dopuszczalnej maksymalnej wysokości 16 m na całej powierzchni zabudowy (§14 ust. 3 pkt 5);
- 3) zmiany zapisu dotyczącego powierzchni dachów zielonych ze wskazujących powierzchnię obowiązkową na wskazujące powierzchnię dopuszczalną (§14 ust. 3 pkt 13);
- 4) usunięcia zapisów w paragrafie 7, 8 i 9;
- 5) zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy, w celu zwiększenia powierzchni zabudowy na działce;
- 6) usunięcia zapisu dotyczącego realizacji przeznaczenia uzupełniającego, dopuszczonego jedynie jako obiekty wbudowane w budynek (§14 ust. 3 pkt 2);
- 7) dopuszczenia dodatkowych wjazdów na nieruchomość wytyczonych w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i infrastruktury.

Poniżej uzasadnienie nieuwzględnionej uwagi.

Dotyczy pkt 1.

W §12 pkt 7 uchwały zapisane zostało, że przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązują stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. W kolejnych punktach dopuszczono wyłącznie odprowadzanie części wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, rzek lub cieków jeśli zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe. W przypadku braku ww. miejsc, do których można odprowadzać wodę dopuszcza się także odprowadzenie części wód do kanalizacji ogólnospławnej. Zapisy te nie pozwalają na odprowadzanie wód opadowych na dowolne nieruchomości sąsiednie. Wprowadzenie obowiązku zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki wynika bezpośrednio z przepisów wewnętrznych miasta Wrocławia określonych w Zarządzeniu Prezydenta Wrocławia nr 1158/2019 z 17 czerwca 2019 r., o obowiązku stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

Jest to zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska. Takie podejście pozwala na zmniejszenie obciążenia systemów kanalizacji ogólnospławnej, co jest kluczowe w obliczu coraz częstszych ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak deszcze nawalne. Odprowadzanie wód

do kanalizacji ogólnospławnej w całości mogłoby prowadzić do jej przeciążenia, co z kolei mogłoby skutkować podtopieniami i zwiększonym ryzykiem zalania nieruchomości.

Dotyczy pkt 2.

W §14 ust. 3 pkt 5 uchwały ustalono maksymalne parametry wysokości dla zabudowy, w wydzieleniu wewnętrznym (A) na 16 m, w wydzieleniu wewnętrznym (B) na 12 m i poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) na 8 m. Dopuszczona wysokość budynku została zróżnicowana ze względu na aspekt doświetleniowy zarówno nowych, jak i istniejących budynków. Zastosowanie różnych maksymalnych wysokości pozwala na lepsze zarządzanie tym aspektem i minimalizowanie efektów zacienienia. Zróżnicowanie wysokości budynków w poszczególnych wydzieleniach wynika z konieczności dopasowania nowej zabudowy do istniejącego kontekstu urbanistycznego. Osiedla blokowe charakteryzują się różnorodną zabudową, a budynki usługowe są zwykle niższe od budynków mieszkalnych. Taki podział ma na celu utrzymanie harmonii przestrzennej, zapobiegając powstawaniu nieproporcjonalnie wysokich obiektów, które mogłyby zaburzać skalę zabudowy i nie współgrać z otoczeniem. Zastosowanie zróżnicowanych wysokości budynków pozwala na tworzenie bardziej harmonijnej i estetycznej zabudowy. Jednolita, wysoka bryła o wysokości 16 m mogłaby stworzyć efekt „ściany”, który zdominowałby przestrzeń i wizualnie przytłaczał okoliczne budynki.

Zaznaczyć należy, że maksymalne wysokości dla budynków określone w planie (16 m, 12 m, 8 m) są wartościami maksymalnymi, a nie obligatoryjnymi. Pozwala to na elastyczne podejście do projektowania, które może uwzględniać różnorodne rozwiązania architektoniczne i potrzeby inwestora. Takie podejście nie wyklucza możliwości wzniesienia budynku o wysokości poniżej maksymalnej, jeśli będzie to bardziej odpowiednie dla danego projektu.

Dotyczy pkt 3.

W §14 ust. 3 pkt 13 uchwały ustalono obowiązek stosowania zielonych dachów na 40% powierzchni dachów poza wydzieleniami (A) i (B), czyli w części o najniższej dopuszczanej wysokości budynku wynoszącej 8 m.

W kontekście wymogów związanych z zagospodarowaniem wód opadowych, o których mowa w §12 pkt 7, zielone dachy odgrywają ważną rolę w retencjonowaniu wód opadowych, redukując obciążenie sieci kanalizacyjnych oraz wspierając naturalne procesy infiltracji. Również pełnią ważną rolę w ochronie środowiska, poprawiając mikroklimat, redukując efekt miejskiej wyspy ciepła oraz wspierając bioróżnorodność. Zielone dachy, zwłaszcza w niskiej zabudowie (do 8 m), mają istotny wpływ na estetykę otoczenia. Z perspektywy sąsiadujących budynków mieszkalnych, najniższe części budynków i ich dachy będą widoczne z okien mieszkań. Obowiązkowe zielone dachy zapewniają poprawę wizualnej jakości tej przestrzeni oraz odbiór estetyczny całego obszaru. Dlatego zasadnym jest utrzymanie zapisu w niezmienionej formie.

Dotyczy pkt 4.

Zapisy w paragrafie 7, 8 i 9 uchwały dotyczą granicy rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granicy obszaru wymagającego przekształceń i granicy terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zapisy te są bezpośrednio oparte na obowiązującym *Studium ...*, które jest dokumentem nadrzędnym względem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Usunięcie tych zapisów byłoby sprzeczne z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej miasta i naruszałoby hierarchię dokumentów planistycznych.

Dotyczy pkt 5.

Na etapie opiniowania projektu planu miejscowego, jednym z kluczowych postulatów Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej było przesunięcie linii zabudowy w kierunku północnym, w stronę ulicy Skwerowej, oraz ograniczenie zabudowy w części południowej. Celem tego działania było zapewnienie lepszej ekspozycji południowej dla placu zabaw i terenów zielonych, co jest szczególnie istotne z punktu widzenia jakości życia mieszkańców, zwłaszcza dzieci korzystających z tych przestrzeni. Wycofanie linii zabudowy w kierunku północnym pozwoliło na utrzymanie zieleni, która pełni również funkcję zieleni międzyblokowej. Ta zieleń jest ważna nie tylko dla estetyki przestrzeni, ale również dla zdrowia i samopoczucia mieszkańców.

Dotyczy pkt 6.

W §14 ust. 3 pkt 2 uchwały ustalono, iż w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego, czyli obiektów usługi nauki, usługi kultury i rozrywki możliwe jest jedynie funkcjonowanie ich jako obiekty wbudowane w budynek. Zgodnie z definicją obiektu wbudowanego w budynek (§2 pkt 3) ograniczona została powierzchnia, na której mogą być realizowane funkcje uzupełniające, do 30% całkowitej powierzchni budynku, co ma na celu utrzymanie właściwych proporcji między różnymi przeznaczeniami.

Celem planu miejscowego jest wprowadzenie nowych przeznaczeń w zakresie dopuszczenia usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji, które stanowią kontynuację i rozwinięcie istniejących funkcji na danym terenie. Plan miejscowy ma na celu zabezpieczenie odpowiednich warunków do realizacji tych nadrzędnych funkcji, które są kluczowe dla lokalnej społeczności. Wymóg realizacji przeznaczenia uzupełniającego (usługi nauki, kultury i rozrywki) jedynie jako obiektów wbudowanych w budynek jest zgodny z celem planu, ponieważ zapewnia, że te funkcje uzupełniające nie zdominują przestrzeni przeznaczonej na usługi zdrowia i edukacji.

Plan miejscowy koncentruje się na wspieraniu funkcji społecznych, takich jak edukacja i zdrowie, które są nadrzędne względem innych przeznaczeń. Ograniczenie przeznaczenia uzupełniającego do obiektów wbudowanych w budynki gwarantuje, że przestrzeń ta będzie przede wszystkim służyła realizacji tych kluczowych usług. Usunięcie tego zapisu mogłoby prowadzić do rozdrobnienia przestrzeni i potencjalnego zmniejszenia powierzchni dostępnej na funkcje nadrzędne, co byłoby sprzeczne z głównymi założeniami planu.

Dotyczy pkt 7.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, kwestie dotyczące wjazdów i zjazdów z nieruchomości na drogę publiczną leżą w gestii zarządcy drogi, a nie są regulowane bezpośrednio w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zarządca drogi, na podstawie przepisów prawa, w szczególności ustawy o drogach publicznych, podejmuje decyzje o dopuszczeniu lub odmowie dodatkowych wjazdów.

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

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

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia”, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej

Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

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

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

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.