

### Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr V/94/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 56).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, obszar objęty planem położony jest w jednostkach urbanistycznych D14 - Oporów Mokronoska i D15 - Oporów Awicenny, w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe, a także obejmuje obszary planowanej zieleni pomiędzy nimi. Wyzwaniami dla przedmiotowych jednostek urbanistycznych są: aktywizacja i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w kierunku magazynowo-przemysłowym uzupełnionym usługami, wprowadzenie strefy nasyczonej zielenią na styku z zabudową mieszkaniową Oporowa, wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz w kierunku miejsc przesiadkowych w transporcie zbiorowym usytuowanych poza jednostkami.

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 196 ha położony jest w południowo-zachodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Oporów i Muchobór Wielki, przy granicy z gminą Kąty Wrocławskie. Przedmiotowy obszar jest w znacznej części niezabudowany, a jego powierzchnię pokrywają głównie użytki rolne. W północno-wschodniej części obszaru opracowania znajduje się centrum dystrybucji Poczty Polskiej, natomiast w rejonie wschodniej części ulicy Mokronoskiej usytuowane są obiekty usługowe i magazynowo-przemysłowe.

Obszar opracowania stanowią w dominującej części tereny prywatne osób fizycznych oraz osób prawnych, a także w niewielkim stopniu tereny stanowiące własność Skarbu Państwa oraz Gminy.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- częściowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, obejmujący część południowo-zachodniego pasma aktywności gospodarczej (Uchwała Nr XLIX/688/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r.),
- częściowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ul. Awicenny, terenami kolejowymi, rzeką Ślężą, odcinkiem ul. Jordanowskiej i naturalnym ciekim wodnym (Uchwała Nr XXV/818/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2000 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Parku Technologicznego we Wrocławiu – część A (Uchwała Nr X/201/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2003 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów rozwoju Mokronoska-Północ i Mokronoska-Zabrodzka część północna oraz zespołu urbanistycznego Klin Oporowski we Wrocławiu (Uchwała Nr XI/218/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 r.),
- częściowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Oporów i Mokronoska we Wrocławiu (Uchwała Nr XXIV/882/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r.).

Plany te ustalają w obszarze opracowania przede wszystkim tereny aktywności gospodarczej z klinem zieleni w części centralnej oraz terenem usługowym w rejonie skrzyżowania ulic Ibn Siny Awicenny i Mokronoskiej. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została

opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Głównym powodem przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu były wyniki analiz przeprowadzonych na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i opracowanych na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Na ich podstawie dnia 26 kwietnia 2018 r. Rada Miejska Wrocławia dokonała oceny oraz podjęła uchwałę Nr LV/1290/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126). Zgodnie z załącznikiem do powyższej uchwały mppz obszarów rozwoju Mokronoska-Północ i Mokronoska-Zabrodzka część północna oraz zespołu urbanistycznego Klin Oporowski we Wrocławiu uznany został jako częściowo nieaktualny ze względu na zmianę polityki przestrzennej w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego. Plan ten rezerwuje inne przebiegi dróg publicznych niż zaplanowane w nowym obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. Następstwem tego jest konieczność ustalenia rezerw pod nowe odcinki dróg, przy jednoczesnej rezygnacji z ustalonych w obowiązującym planie przebiegów, które nakładają na gminę obowiązek wykupu gruntów pod cele publiczne. Takie same stanowisko zostało wyrażone w aktualnej ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105) przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Ponadto do wyżej wymienionych planów wpłynęły wnioski właścicieli terenów o ich zmianę, co do których Prezydent Wrocławia zdecydował, że będą brane pod uwagę w pracach prowadzonych w celu wytypowania obszarów, dla których będą sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była integracja elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz określenie kierunków przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium*... w szczególności w zakresie przebiegu Osi Inkubacji tj. przedłużenia ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego.

Przedmiotowy plan miejscowy wyznacza tereny, w których przeważają te określone jako tereny aktywności gospodarczej (tereny 1AG-19AG) z obszarem zieleni w części centralnej (tereny 1ZP-5ZP, 9Z, 10Z), który stanowi kontynuację Klina Oporowskiego prowadzącego w kierunku rzeki Ślęzy oraz Parku Grabiszyńskiego. Planując przeznaczenie terenów ze szczególnym uwzględnieniem brano pod uwagę potrzeby mieszkańców najbliższej okolicy, w wyniku czego w rejonie skrzyżowania ulic Awicenny oraz Mokronoskiej zostało wykreowane centrum usługowe (1U-AG, 2U) wraz z towarzyszącą mu przestrzenią publiczną, stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej ulicy Wiejskiej, w formie placu oznaczonego symbolem 1KDPL z punktami szczególnymi i nawierzchnią do specjalnego opracowania. Zgodnie z realizowanymi tam inwestycjami jest to miejsce koncentracji obiektów usługowych, a w oparciu o plany obowiązujące w sąsiedztwie, poza granicą planu również miejsce koncentracji zabudowy mieszkaniowej. Przestrzeń tą połączono ciągami pieszo-rowerowymi (teren 1KDWPR) oraz drogami dla pieszych i rowerów w terenie oznaczonym symbolem 6KDL wzdłuż cieków wodnych Oporówki z klinem zieleni w części centralnej opracowania, aby umożliwić wygodne przemieszczanie się pomiędzy terenami sprzyjającymi integracji społecznej i zachęcającymi do wypoczynku i rekreacji. W północnej części obszaru objętego planem, u zbiegu projektowanych ciągów pieszo-rowerowych oraz dawnej bocznicy kolejowej, zlokalizowano teren usługowy oznaczony symbolem 1U otoczony zielenią, który może pełnić funkcję lokalnego ośrodka usługowego dla północnej części obszaru opracowania, a także stanowić atrakcyjny cel spacerów. W planie zostały wprowadzone tereny 1AG-U-3AG-U, które częściowo są już zagospodarowane. Ze względu na ich lokalizację, u zbiegu ulic Mokronoskiej i Awicenny, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wprowadzono mieszane przeznaczenie z dopuszczaniem dużego pakietu usług. Obszar objęty planem, mimo przewagi funkcji aktywności gospodarczej, ma na celu zapewnić mieszkańcom

szerszy dostęp do usług oraz nasycenie obszaru zielenią, ciągami pieszymi i rowerowymi oraz przestrzeniami publicznymi w miejscach szczególnie ważnych. W planie między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów, wprowadzono również obowiązek szpalerów drzew. Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia planu, 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.

Układ komunikacyjny opiera się na istniejącym szkieletcie ulic: Ibn Siny Awicenny, Mokronoskiej, Wiejskiej i Cesarzowickiej. Wzdłuż północnej granicy planu przebiega linia kolejowa nr 274 Wrocław Świebodzki – Zgorzelec o znaczeniu państwowym, a także znajduje się stacja kolejowa Wrocław Zachodni. Na zachód od obszaru opracowania zlokalizowana jest Autostradowa Obwodnica Wrocławia. Obecnie dostęp do transportu zbiorowego zapewniają ulice: Ibn Siny Awicenny, Mokronoska i Wiejska – odbywa się na nich ruch autobusowy. System powiązań pieszych jest słabo rozwinięty, jedynie w rejonie skrzyżowania ulic Ibn Siny Awicenny, Mokronoskiej oraz Wiejskiej powiązania piesze, szczególnie w rejonie przystanków komunikacji miejskiej są dobrze wykształcone. Na ulicy Ibn Siny Awicenny nie ma infrastruktury dedykowanej rowerzystom, jedynie ulica Mokronoska na fragmentach oraz ulica Wiejska posiadają jednostronne drogi dla rowerów.

Układ drogowy w obszarze opracowania został zaprojektowany z uwzględnieniem nowych przebiegów Osi Inkubacji i Trasy Czeskiej, zgodnie z obowiązującym *Studium...* Oś Inkubacji wraz z Trasą Czeską pozwalają na wyprowadzenie ruchu w kierunku węzła AOW Wrocław Zachód oraz dalej w kierunku Kątów Wrocławskich. Oś Inkubacji ma stanowić oś transportową obszarów aktywności gospodarczej w zachodniej części miasta. Dla ulic w planie wyznaczone zostały odpowiednie szerokości w liniach rozgraniczających, uwzględniające wprowadzenie infrastruktury dla pieszych i rowerzystów. Zabezpieczono również teren na realizację przy stacji Wrocław Zachodni parkingu typu Park & Ride oraz Bike & Ride.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że projekt planu opracowany został zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów zgodne są z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Morfologia terenu oraz podłoże geologiczne na obszarach przeznaczonych do zainwestowania nie tworzą istotnych przeszkód dla wprowadzenia nowej zabudowy. Ocenia się, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska. Cechuje się ono poprawnym stanem, jest odporne na degradację i zachowuje zdolność do regeneracji. Korzystne jest zachowanie i wykreowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, jednak zwraca się uwagę na możliwość wycięcia niektórych drzew kolidujących z zabudową i układem komunikacyjnym. Realizacja postanowień planu zgodna jest z polityką przestrzenną miasta. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń projektowanego dokumentu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, w planie wykazano troskę o ochronę i kształtowanie terenów zieleni. Zachowuje się wybrane tereny zieleni ukształtowanej spontanicznie oraz lasy. Ponadto na terenach inwestycyjnych wykreowano nowe tereny zieleni urządzonej (strefy zieleni), które będą towarzyszyć terenom aktywności gospodarczej i usług. Zachowuje się wody powierzchniowe wraz z obudową biologiczną, wybrane zgrupowania zadrzewień. Wskazuje się także przebieg szpalerów przy granicach terenów i wzdłuż wybranych odcinków dróg. Oprócz tego wyróżnione egzemplarze drzew objęto ochroną. W obrębie działek budowlanych ustala się przestrzeń przewidzianą na powierzchnię biologicznie czynną, a także strefy zieleni, co stwarza możliwości dla zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy zielenią.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”).

Zagrożenie zalaniem może wystąpić tylko w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w szczególności w §7 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach planu występuje obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków, stanowiący fragment historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi i osiedla Oporów, w ramach którego określono, że ochronie podlegają układ przestrzenny, relacje przestrzenne i starodrzew. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono również poprzez wyznaczenie w planie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW i OM oraz wskazanie stanowisk archeologicznych, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 pkt 1 uchwały. W zakresie ochrony przed hałasem dla przeznaczeń terenu: obiekty hotelowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty szpitalne wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Plan zakłada koszt wypłaty odszkodowań wskutek wyłączeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Tereny oznaczone symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 1KDG, 2KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDS, 1KDPL, 1KDPR, 2KDPR zostały wyznaczone jako obszary przeznaczone na cele publiczne. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizacyjną oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia, a także w niewielkim stopniu w sieć ciepłowniczą zasilaną ze źródeł lokalnych. Plan uwzględnia 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. Jednocześnie uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia planu zawarte w §13 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Wody opadowe i roztopowe powinny być zagospodarowane w miejscu opadu. W tym zakresie obowiązuje retencjonowanie, wykorzystanie gospodarcze, odparowanie lub rozsącanie do gruntu. Odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek możliwe jest dopiero po zastosowaniu retencji i ich zagospodarowaniu. Ustalenia planu wprowadzają obowiązek pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej lub źródeł niskoemisyjnych, które nie będą powodować przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Na terenach usług i aktywności gospodarczej dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii (promieniowania słonecznego – panele fotowoltaiczne lub ze źródeł geotermalnych) o mocy przekraczającej 100 kW. W otoczeniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tworzy się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame z liniami rozgraniczającymi wskazanymi w projekcie planu terenów.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, 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, ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 20 marca 2019 r. do dnia 10 kwietnia 2019 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,
- 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 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 planu miejscowego od dnia 11 grudnia 2023 r. do 5 stycznia 2024 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 19 stycznia 2024 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 18 grudnia 2023 r.,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 23 maja 2024 r. do 17 czerwca 2024 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 1 lipca 2024 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 3 czerwca 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznych wersji Zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostało złożonych 15 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 3344/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 2 lipca 2020 r.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Burmistrz Gminy Kąty Wrocławskiej wniósł o wprowadzenie dodatkowego połączenia drogowego, aby zapewnić powiązanie drogowe między Mokronosem Dolnym, a projektowaną w planie drogą główną. Biorąc pod uwagę dopuszczone przeznaczenia terenu, w tym produkcję, umożliwienie tego połączenia mogłoby się okazać uciążliwe dla mieszkańców, ze względu na uruchomienie alternatywnego ruchu samochodów dostawczych. Nie jest to właściwe rozwiązanie i wobec tego nie zdecydowano się na jego wprowadzenie.

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna wniosła o rozważenie możliwości płynnego ukształtowania połączenia drogowego pomiędzy ulicą Mokronoską a ulicą Awicenny w postaci ciągłej osi będącej kontynuacją łukowego przebiegu części terenu 4KDL od ulicy Awicenny. Proponowane rozwiązanie zostało przeanalizowane, jednak nie zostało uwzględnione, ponieważ znacząco niekorzystnie wpływałoby na strukturę własności i podział działek, utrudniając tym samym racjonalne kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie nieruchomości. Przebieg wnioskowanych dróg został jednak delikatnie skorygowany, aby zapewnić dojazd do wszystkich nieruchomości. Na późniejszym etapie, w wyniku wydanego pozwolenia na budowę, które zostało usankcjonowane w projekcie planu, nastąpiła niezbędna korekta przebiegu drogi. Zasugerowano zachowanie szerokości pasa drogowego ulicy Mokronoskiej z przeznaczeniem na komunikację, parkingi, przystanki i zielen. Szerokości dróg były szczegółowo analizowane, a z analiz tych wynika, że ulica Mokronoska będzie wymagała poszerzenia na fragmentach, zostanie również w przyszłości uzupełniona o drogi dla rowerów i drogi dla pieszych, stąd jej poszerzenie w planie w stosunku do stanu istniejącego. W projektowanych parametrach umożliwiono realizację komunikacji, parkingów, przystanków i zieleni. Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna wniosła także o rozważenie możliwości powiększenia terenu przeznaczonego na lokalizację skrzyżowania w kierunku zachodnio – północnym albo wprowadzenie zapisu umożliwiającego lokalizowanie dróg, chodników, ścieżek rowerowych w jakiejś jego części. Skrzyżowanie ulic Mokronoskiej, Awicenny i Wiejskiej zostało przeprojektowane, aby umożliwić przebudowę skrzyżowania w różnej formie, dalsze analizy wykażą czy powinno znajdować się w tym

miejscu skrzyżowanie skanalizowane czy rondo. Plan zabezpiecza miejsce pod obie możliwości. Komisja wnioskowała również o wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zbiorniki wodne. W planie zostały wyznaczone dwa zbiorniki wodne, które mogą pełnić funkcje wnioskowanych zbiorników retencyjnych. Jednocześnie plan nie wyklucza możliwości realizacji takich zbiorników na innych terenach.

W konsekwencji opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wprowadzono do prognozy oddziaływania na środowisko informacje w zakresie działki nr 4 AM-19 obręb Oporów dotyczące planu remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W prognozie wskazano, że planem objęto obszar znajdujący się w południowo-wschodniej części nieruchomości na obszarze 1,24 ha. Historyczne zanieczyszczenie dotyczyło przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko dla sumy węglowodorów C12-C35, składników frakcji oleju oraz związane jest z przekroczeniem dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko dla wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych. Wyznaczone prace remediacyjne polegają na usunięciu zanieczyszczonego gruntu w terminie do 31 grudnia 2020 r. Remediację zakończono zgodnie z ustalonym planem, co potwierdzają dane zamieszczone na serwisie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>. Na przedmiotowej działce wybudowano hale magazynowe.

Następnie projekt planu miejscowego uzgodniony został przez właściwe instytucje i organy. Odnosząc się do uwag zawartych w uzgodnieniu Prezesa Transportu Kolejowego, w planie miejscowym w ustaleniach dla terenu bezpośrednio sąsiadującego z obszarem kolejowym (tereny 1AG, 1KDG, 5AG, 1WS, 3Z, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD) znajduje się zapis o następującym brzmieniu „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego”, a ustalenia planu miejscowego respektują zapisy dotyczące odległości 10 m od obszaru kolejowego i 20 m od skrajnego toru. Wobec powyższego nie ma potrzeby dodatkowego wyznaczania stref jak również wskazywania w jakim zakresie obowiązują przepisy odrębne. W związku z powyższym uzgodnieniem wpłynęło dodatkowe pismo od PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. wraz z informacją o opracowywaniu „Wstępnego Studium Wykonalności dla Wrocławskiego Węzła Kolejowego” i o konieczności zachowania rezerwy pasa terenu o szerokości 40 m od istniejącej granicy terenu kolejowego. Wraz z pismem nie przedstawiono jednak konkretnego projektu i informacji co dokładnie w tej strefie powinno się znaleźć. Wobec powyższego nie zdecydowano się na poszerzenie terenu kolejowego, wprowadzone zostały jednak korekty w zakresie odsunięcia linii zabudowy, aby projektowana zabudowa nie kolidowała w przyszłości z potencjalnymi inwestycjami PKP, w przypadku ich realizacji. Wprowadzone w projekcie planu korekty spowodowały konieczność wystąpienia o ponowne uzgodnienie z Wojewodą Dolnośląskim, Zarządem Województwa Dolnośląskiego, Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta (ZDIUM) i Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.

W trakcie bieżącej procedury planistycznej, w oparciu o obowiązujący plan miejscowy wydane zostało pozwolenie na budowę ośmiu hoteli oraz budynku usługowego. W wyniku tego nastąpiła konieczność, przeprojektowania układu drogowego, aby móc usankcjonować wydane pozwolenia. Nastąpiło też do ograniczenie w zakresie lokalizacji hoteli na terenach oddalonych od skrzyżowania ulic Mokronoskiej i Awicenny gdzie istnieje duże prawdopodobieństwo powstania działalności produkcyjnej, która mogłaby być konfliktowa z funkcją hotelową. W konsekwencji wprowadzonych zmian nastąpiła konieczność ponownego uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi. ZDIUM nie zajął stanowiska w wyznaczonym terminie, wobec czego bez jego odpowiedzi przystąpiono do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz ze zbieraniem uwag.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego złożono 8 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 12484/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 9 lutego 2024 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) Gminę Kąty Wrocławskie, pismem w dniu 12.01.2024 r. w zakresie dotyczącym zabezpieczenia liniami rozgraniczającymi terenu pod publiczny ciąg pieszo - rowerowy na terenie 1AG w ramach wydzielania wewnętrznego (A), łączący wskazaną w projekcie drogę 2KDL z „przedłużeniem” ulicy Morelowej w obrębie Mokronos Dolny;
- 2) osobę fizyczną, pismem w dniu 17.01.2024 r. uzupełnioną pismem w dniu 18.01.2024 r. w zakresie dotyczącym zaplanowania ciągu pieszo - rowerowego przez klin zieleni

- zaprojektowany w planie dla działek obejmujących „zielony klin” w szczególności: 4/10, 4/60, 4/11, 2/4, 5/47, 5/48, 5/49, 5/52, 5/53, 4/1, 4/20, 5/42, 5/43;
- 3) Sanbet Fabryka Betonu Wiesława, Stefan Piotrowscy Spółka Jawna, pismem w dniu 18.01.2024 r. w zakresie dotyczącym:
    - a) zwiększenia obszaru wydzielienia wewnętrznego (A) na terenie 5ZP i objęcia nim całej powierzchni działki nr 6 AM-20 obręb Oporów,
    - b) dodania w §14 pkt 2 lit. a po symbolu 3AG-U symbol 5ZP w obszarze wydzielienia wewnętrznego (A), który będzie obejmował całą powierzchnię działki nr 6 AM-20 obręb Oporów,
    - c) dodania w §59 ust. 1 przeznaczeń zbiórka odpadów i wytwarzanie energii elektrycznej,
    - d) zmiany §59 ust. 2 pkt 1 i nadania mu następującego brzmienia: „1) gastronomię, kryte urządzenia sportowe, uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze, obiekty do parkowania, zbiórka odpadów, place oraz wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A)”,
    - e) zmiany w §59 ust. 2 pkt 4 i nadania mu brzmienia „udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%”,
    - f) zmiany w §59 ust. 2 pkt 6 lit. a i nadania mu brzmienia „20% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (A)”,
    - g) zmiany w §59 ust. 2 pkt 7 lit. a i nadania mu brzmienia „20% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (A)”,
    - h) zmiany w §59 ust. 2 pkt 8 lit. a i nadania mu brzmienia „5% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniu wewnętrznym (A)”;
  - 4) osobę fizyczną, pismem w dniu 18.01.2024 r. w zakresie dotyczącym:
    - a) zmiany w §18 ust. 2 pkt 4 i nadanie mu brzmienia „wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 10 m”,
    - b) zmiany parametrów zabudowy dla terenów 2U i 1AG-U zgodnie z przedstawionymi załącznikami graficznymi;
  - 5) Sołtys Mokronosu Dolnego, pismem w dniu 19.01.2024 r. w zakresie dotyczącym zaplanowania ciągu pieszo – rowerowego przez teren zieleni wyznaczony w planie dla działek obejmujących „zielen” w szczególności: 4/10, 4/60, 4/11, 2/4, 5/47, 5/48, 5/49, 5/52, 5/53, 4/1, 4/20, 5/42, 5/43;
  - 6) osobę fizyczną, pismem w dniu 29.12.2023 r. w sprawie:
    - a) przywrócenia połączenia ul. Tynieckiej (3KDL w 6KDL zgodnie z rys. planu z dnia 18.07.2023) z terenem 18AG celem obsługi komunikacyjnej powstającego osiedla na wskazanym obszarze, a także obsługi parku retail Skwer Awicenny, który powstał na terenie 1U-AG,
    - b) przywrócenia wymogu dla zastosowania obustronnego chodnika (z jednostronną ścieżką rowerową) dla ulicy Awicenny 2KDL.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

Proponowany publiczny ciąg pieszo-rowerowy przechodziłby przez teren prywatny. Z punktu widzenia miasta nie jest to kluczowe powiązanie pieszo-rowerowe dlatego nie zdecydowano się na wprowadzenie w tym miejscu celu publicznego. Dla uzyskania sprawnych powiązań międzygminnych zaplanowano natomiast ważną trasę rowerową wzdłuż ulicy Mokronoskiej oraz jej kontynuację na północ w terenie 1KDG. Jednak rozumiejąc potrzeby gminy sąsiedniej zdecydowano się na wyznaczenie korytarza ciągu pieszo-rowerowego na terenie 1AG na granicy z gminą Kąty Wrocławskie, poszerzony został również teren 4WS przy przecięciu z terenem 2KDL umożliwiając w tym miejscu zrealizowanie fragmentu publicznego ciągu pieszo – rowerowego na terenie 4WS.

Dotyczy pkt 2 oraz pkt 5

Projekt planu nie wyklucza na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP lokalizacji ciągów pieszo – rowerowych, zostały one dopuszczone jako przeznaczenie na każdym z tych terenów. Na chwilę obecną trudno jest rozstrzygnąć jak będzie przekształcał się cały obszar planu i jakie inwestycje zaczną się tutaj pojawiać. Nie sposób zatem zdecydować, które miejsce byłoby najlepszym dla przebiegu wnioskowanego ciągu pieszo-rowerowego. Projekt planu umożliwia pełną dowolność

w zakresie lokalizacji potencjalnego ciągu pieszo-rowerowego na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP, co pozwala na wykreowanie optymalnego powiązania nie tylko na linii wschód-zachód, ale także dla terenów przylegających do terenów zieleni. Wyznaczenie tych ciągów poprzez wydzielenie korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego narzucałoby konkretny ich przebieg a tym samym ograniczałoby swobodę w kształtowaniu terenów zieleni. Brak wyznaczenia korytarzy pozwala na większą elastyczność na przyszłość i lepsze dostosowanie do potrzeb użytkowników tych terenów. Należy jednocześnie podkreślić, że na terenie 4ZP korytarz ciągu pieszo – rowerowego został wskazany w projekcie planu. Jest on kontynuacją innych wyznaczonych w projekcie planu korytarzy oraz umożliwia dostęp pieszy i rowerowy również do stacji kolejowej.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP pełnią w projekcie planu rolę zielonego kilka służącego nie tylko zachowaniu jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ale również mają służyć przewietrzaniu miasta. Z tego punktu widzenia dopuszczanie kolejnej zabudowy w tym miejscu byłoby bardzo niekorzystne i wpływałoby negatywnie na te kluczowe założenia projektu planu. Polityka w zakresie ochrony terenów zielonych w tym miejscu została wyrażona już w *Studium...*, a plan miejscowy ją kontynuuje i doprecyzowuje. Nie ma wobec tego możliwości poszerzenia wydzielenia wewnętrznego (A) wraz z dopuszczeniem na nim nowej zabudowy.

Dotyczy pkt 3 lit. b

*Studium...* na przedmiotowym terenie nie dopuszcza możliwości wyznaczenia granic pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Ponadto przeznaczenie wytwarzanie energii elektrycznej nie jest zgodne z wyrażoną w *Kierunkach zagospodarowania przestrzennego - polityka infrastrukturalna – energetyka Studium*, które to na przedmiotowym terenie nie dopuszcza możliwości dopuszczania wytwarzania energii elektrycznej. Projekt planu musi być niesprzeczny z ustaleniami *Studium...* i powinien kontynuować założenia w nim określone. Wobec tego nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.

Dotyczy pkt 3 lit. c

*Studium...* jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, ale nie jest on aktem prawa miejscowego, odmiennie od planu miejscowego. Nie można więc domniemywać, że na każdej działce zapisy planu będą w równych proporcjach i w całym zakresie dopuszczały wszystkie możliwe, zgodne ze *Studium...* funkcje. Istnieje różnica między kierunkami zagospodarowania przestrzennego, które winno określać studium, a ustaleniami planu miejscowego, inne są zakresy przedmiotowe dla tych dokumentów. O ile ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być precyzyjne, o tyle treść studium, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny. *Studium...* z uwagi na zakres opracowania, nie odnosi się do poszczególnych działek, lecz do większych obszarów. Natomiast przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowej funkcji, intensywności i parametrach, zarówno zabudowy jak i zagospodarowania terenu. Zbiórka odpadów może być funkcją konfliktową w tym rejonie wobec czego nie została ona dopuszczona. W przypadku wytwarzania energii elektrycznej przeznaczenie to nie jest zgodne z wyrażoną w *Kierunkach zagospodarowania przestrzennego - polityka infrastrukturalna – energetyka* zawartej w *Studium*, które to na przedmiotowym terenie nie dopuszcza możliwości dopuszczania wytwarzania energii elektrycznej.

Dotyczy pkt 3 lit. d

Projekt planu umożliwia realizację obiektów do parkowania oraz placów na całym terenie, w tym również w wydzieleniu wewnętrznym (A). W związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie dopuszczenia przeznaczeń zbiórka odpadów oraz wytwarzanie energii elektrycznej analogicznie tę uwagę również należało odrzucić.

Dotyczy pkt 3 lit. e-h

Tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP pełnią w projekcie planu rolę zielonego kilka służącego zachowaniu jak największego udziału powierzchni zieleni oraz mają służyć przewietrzaniu miasta.



Z tego punktu widzenia zwiększenie udziału powierzchni zabudowy i zmniejszenie parametrów dotyczących powierzchni zieleni na działkach byłoby bardzo niekorzystne i wpływałoby negatywnie na kluczowe założenia projektu planu, którym jest również ochrona zieleni. Polityka w zakresie ochrony terenów zielonych w tym miejscu została wyrażona już w *Studium...*, a plan miejscowy ją kontynuuje i doprecyzowuje.

Dotyczy pkt 4 lit. a

Celowo w rejonie skrzyżowania ulic Mokronowskiej, Wiejskiej i Awicenny nie zostały dopuszczone budowle o wysokości większej niż 5 m, ze względu na widokowy charakter tego miejsca. Skrzyżowanie może pełnić wraz dopuszczonymi w tym miejscu usługami rolę lokalnego centrum usługowego. Charakterystyka tego miejsca wpłynęła na decyzje projektowe o nie zwiększaniu wymiaru pionowego dla budowli.

Dotyczy pkt 4 lit. b

W obrębie wszystkich terenów w projekcie planu stosowano zbliżone zasady co do zakresu linii zabudowy, wyznaczania stref zieleni, szpalerów drzew oraz lokalizowania stanowisk postojowych. Ulica Awicenny jest ulicą klasy zbiorczej charakteryzującą się wzmożonym ruchem samochodowym, sytuowanie zabudowy w odległości zaproponowanej w załączniku do uwagi wpływałoby na duże uciążliwości wynikające z bliskości drogi. W tym celu od strony ulicy Awicenny zaproponowane zostały również szpalery drzew i strefy zieleni, w których nie dopuszcza się obiektów do parkowania. Zielen ta ma stanowić pewnego rodzaju bufor i izolację od drogi. Również z tego powodu zależało na tym, aby udział zieleni był jak największy i nie były tutaj lokalizowane obiekty do parkowania. Tereny charakteryzują się dużym udziałem powierzchni zabudowy, dlatego starano się wskazać przestrzenie wolne od zabudowy, na których będzie duży udział zieleni, stąd wyznaczanie stref zieleni. Inwestor zgodnie z ustaleniami planu jest zobowiązany do wprowadzenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% i może ją lokalizować zwłaszcza w wyznaczonych w planie strefach zieleni. Ze względu na budynek usługowy zlokalizowany na terenie 1U-AG niekorzystne jest przesuwanie linii zabudowy na terenie 2U w jego kierunku. Jest to niezgodne z zasadami ładu przestrzennego.

Dotyczy pkt 6 lit. a

Obszar planu w momencie przystąpienia w większości stanowiły nieruchomości niezagospodarowane. Na sposób zagospodarowania tego fragmentu planu wpływ miało wiele czynników, poczynając od uwarunkowań przestrzennych w postaci istniejących wokół usług, sąsiedztwa Oporówki, poprzez uwarunkowania komunikacyjne, kończąc na strukturze własności. W miarę upływu czasu w obszarze planu zaczęły powstawać nowe elementy i wydane zostały pozwolenia na budowę. Zmiana układu względem poprzedniej wersji planu wymagana była ze względu na wydane pozwolenie na budowę ośmiu hoteli i budynku usługowego, które jest decyzją administracyjną, a niesankcjonowanie go w planie mogłoby być powodem do roszczeń odszkodowawczych. Postulowana droga stałaby w kolizji z wyznaczonymi w pozwoleniu dwoma budynkami hotelowymi. Projekt planu umożliwiając w tym rejonie rozwój obszaru aktywności gospodarczej i usług wymaga równolegle zaprojektowania odpowiedniego układu ulic obsługujących podłączonych do układu podstawowego wyższej klasy. Zaprojektowane tereny ulic 6KDL i 4KDL z podłączeniem do ulicy 1KDG realizują to założenie. Tym samym projekt planu miejscowego wykreował ramy zagospodarowania tego obszaru, uwzględniając nie tylko uwarunkowania przestrzenne, ale również zastaną strukturę własności i będące w obiegu prawnym decyzje administracyjne.

Zaproponowana w projekcie planu zmiana układu drogowego wydaje się być optymalna pod względem wykształcenia układu alternatywnego do obecnej sieci z ominięciem skrzyżowania ulic: Wiejska, Mokronoska, Awicenny oraz zapewnienia obsługi nowym terenom inwestycyjnym ważąc przy tym interesy publiczne i prywatne.

Dotyczy pkt 6 lit. b

Zaproponowano dla terenu 2KDZ zapis obligujący do realizacji chodnika po jednej stronie, ponieważ taka jest charakterystyka zagospodarowania terenów przyległych do ulicy. Po stronie zachodniej ulicy na większym odcinku są tereny AG lub usługowe zaś strona wschodnia tylko w części południowej

ma zagospodarowanie generujące ruch pieszy. Oczywiście taki obowiązek realizacji jednostronnego chodnika nie wyklucza na odcinkach wykonania obustronnych chodników. Te potrzeby są przedmiotem analiz zarządcy drogi na etapie konkretnych inwestycji, dla których to zarządca wydaje warunki obsługi komunikacyjnej. W zakresie infrastruktury rowerowej ustalenia dla terenu 2KDZ stawiają wymóg wyposażenia ulicy z drogą dla rowerów.

W konsekwencji uwzględnienia części uwag wprowadzono korekty w planie, polegające na wskazaniu korytarza ciągu pieszo-rowerowego na terenie 1AG i poszerzeniu fragmentu terenu 4WS, aby umożliwić realizację w jego granicach ciągu pieszo-rowerowego. Na terenach, w granicach których określono obowiązek wprowadzenia dachów zielonych na minimalnej ich powierzchni, zmienione zostały parametry. W przypadku dopuszczonej grupy kategorii aktywność gospodarcza parametr ten zmniejszono do 15%, a dla pozostałych przeznaczeń wprowadzono wymóg zielonego dachu na co najmniej 30% powierzchni dachu każdego budynku. Dla terenu 2U zmniejszono wymóg minimalnego wymiaru pionowego budynku do 8 m oraz dopuszczono dojazd od terenu 6KDL przez teren 1U-AG. Zmiany nie wymagały ponownego opiniowania i uzgadniania, projekt planu po korektach ponownie wyłożono. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego złożono 6 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 443/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 18 lipca 2024 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) osoby fizyczne, pismami w dniach 18.06.2024 r. i 20.06.2024 r. w sprawie:
  - a) wprowadzenia drogi publicznej klasy lokalnej łączącej projektowaną drogę 1KDL wzdłuż działki 026401\_1.0038.AR\_32.3 z działką składających uwagę i resztą terenów znajdujących się w Mokronosie Dolnym,
  - b) pozostawienia, tak jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym nr 158 Klin Oporowski, łącznika do ulicy Morelowej w Mokronosie Dolnym oznaczonego symbolem 13KD,
  - c) usunięcia szpaleru drzew zaprojektowanego na działce nr 2/6 AM-32 obręb Muchobór Wielki;
- 2) Invest - Ultrant Kowalczykowski Spółka Komandytowa oraz J.M. Paskart Sobuś Spółka Jawna, pismami w dniu 28.06.2024 r. w sprawie wykreślenia z uchwały obowiązku dachu zielonego w zakresie 15% powierzchni dachu każdego budynku o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, przy zwiększeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej do co najmniej 28% powierzchni działki budowlanej na terenach 1AG i 16AG;
- 3) Sanbet Fabryka Betonu Wiesława, Stefan Piotrowscy Spółka Jawna, pismem w dniu 28.06.2024 r. w sprawie:
  - a) zwiększenia obszaru wydzielienia wewnętrznego (A) na terenie 5ZP i objęcia nim całej powierzchni działki nr 6 AM-20 obręb Oporów,
  - b) dodania w §14 pkt 2 lit. a po symbolu 3AG-U symbol 5ZP w obszarze wydzielienia wewnętrznego (A), który będzie obejmował całą powierzchnię działki nr 6 AM-20 obręb Oporów,
  - c) wykreślenia z treści projektu planu §24 ust. 3 pkt 13, §27 ust. 2 pkt 13, §28 ust. 3 pkt 14;
  - d) dodania w §59 ust. 1 przeznaczeń zbiórka odpadów i wytwarzanie energii elektrycznej,
  - e) zmiany §59 ust. 2 pkt 1 i nadania mu następującego brzmienia: „1) gastronomię, kryte urządzenia sportowe, uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze, obiekty do parkowania, zbiórka odpadów, place oraz wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie w wydzielaniu wewnętrznym (A)”,
  - f) zmiany w §59 ust. 2 pkt 4 i nadania mu brzmienia „udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%”,
  - g) zmiany w §59 ust. 2 pkt 6 lit. a i nadania mu brzmienia „20% powierzchni działki budowlanej w wydzielaniu wewnętrznym (A)”,
  - h) zmiany w §59 ust. 2 pkt 7 lit. a i nadania mu brzmienia „20% powierzchni działki budowlanej w wydzielaniu wewnętrznym (A)”,
  - i) zmiany w §59 ust. 2 pkt 8 lit. a i nadania mu brzmienia „5% powierzchni działki budowlanej w wydzielaniu wewnętrznym (A)”;
- 4) osobę fizyczną, pismem w dniu 01.07.2024 r. w sprawie:
  - a) zmiany linii zabudowy na działkach nr 5/23, 5/111 AR-20 obręb Oporów zgodnie z przedstawionymi rysunkami,

- b) zmiany linii zabudowy na działce wskazanej w uwadze jako 5/115 AR-20 obręb Oporów, na załączniku graficznym oznaczonej jako 5/107 AR-20 obręb Oporów zgodnie z przedstawionymi rysunkami;
- c) dodania na terenach w obrębie, których leżą działki nr: 4/53, 4/54, 4/55, 2/5, 2/6, 4/15, 4/28, 4/30 AR-17 obręb Oporów, 5/45, 5/46, 5/47 AR-20 obręb Oporów, zapisu umożliwiającego wybudowanie magazynów energii.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1 lit. a

Nie ma uzasadnienia dla wyznaczenia terenu drogi publicznej klasy lokalnej na działce nr 3, AM-32, obręb Muchobór Wielki. Gmina Kąty Wrocławskie na przedłużeniu tej działki w swoich dokumentach planistycznych takich, jak: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie wyznaczyła dróg publicznych, do których można by się dowiązać. Dodatkowo w dokumentach planistycznych gminy Kąty Wrocławskie oraz w stanie istniejącym pomiędzy ulicą Mokronowską a granicą miasta Wrocławia (na styku z terenami AG po stronie Wrocławia) są tereny upraw rolnych oraz mieszkaniowe o małej intensywności – nie ma więc zagospodarowania, które byłoby spójne z tym, które przewiduje projekt planu po stronie Wrocławia. Zasadą powszechną jest niełączenie systemów drogowych w takich przypadkach, bo byłoby to zagrożenie dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku nieuprawnionego przejazdu pojazdów kierujących się od strony węzła autostradowego do terenów AG przez drogę DW 370 i ulicę Morelową. Dlatego też właściwym jest zaprojektowanie do obsługi terenów AG niezależnego układu komunikacyjnego – w tym przypadku opartego o ulicę Mokronoską i teren ulicy 1KDG.

Dotyczy pkt 1 lit. b

Nie ma uzasadnienia dla wyznaczenia terenu 13KD z planu nr 158 w kierunku przedłużenia ulicy Morelowej w Mokronosie Dolnym. Gmina Kąty Wrocławskie na przedłużeniu tej działki w swoich dokumentach planistycznych takich, jak: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego nie wyznaczyła dróg publicznych, do których można by się dowiązać. Dodatkowo w dokumentach planistycznych gminy Kąty Wrocławskie oraz w stanie istniejącym pomiędzy ulicą Mokronowską a granicą miasta Wrocławia (na styku z terenami AG po stronie Wrocławia) są tereny upraw rolnych oraz mieszkaniowe o małej intensywności – nie ma więc zagospodarowania, które byłoby spójne z tym, które przewiduje projekt planu po stronie Wrocławia. Zasadą powszechną jest niełączenie systemów drogowych w takich przypadkach, bo byłoby to zagrożenie dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku nieuprawnionego przejazdu pojazdów kierujących się od strony węzła autostradowego do terenów AG przez drogę DW 370 i ulicę Morelową. Dlatego też właściwym jest zaprojektowanie do obsługi terenów AG niezależnego układu komunikacyjnego – w tym przypadku opartego o ulicę Mokronoską i teren ulicy 1KDG.

Dotyczy pkt 1 lit. c

Szpaler drzew wraz ze strefą zieleni służą ograniczeniu potencjalnego oddziaływania planowanych inwestycji na nieruchomości położone w gminie sąsiedniej, która w bezpośrednim sąsiedztwie umożliwia lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Respektując politykę przestrzenną gminy sąsiedniej, jednocześnie szanując prawo własności i obowiązujące akty planistyczne, jedyną możliwością minimalizowania potencjalnych konfliktów było wprowadzenie szpaleru drzew i strefy zieleni.

Dotyczy pkt 2 oraz pkt 3 lit. c

Wychodząc naprzeciw zmianą wynikającym ze zmian klimatycznych utrzymanie zielonych dachów dla budynków jest kluczowym założeniem planu zwłaszcza przy tak dużym dozwolonym udziale powierzchni zabudowy. Po pierwszym wyłożeniu poddano analizie tę kwestię i uznano, że niektóre z przeznaczeń o charakterze magazynowym lub produkcyjnym mogą mieć zmniejszony udział powierzchni dachu zielonego w stosunku do powierzchni całego dachu, jednak w przypadku pozostałych jest to konieczne i bardzo istotne. Dachy zielone zapewnią większy udział powierzchni

biologicznie czynnej na danym terenie, a dodatkowo umożliwią również retencjonowanie wody. Wobec dopuszczonej dużej powierzchni zabudowy przeniesionej z planów obowiązujących, nie było możliwości zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej dlatego zdecydowano się na wprowadzenie obowiązku zielonych dachów.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP pełnią w projekcie planu rolę zielonego kilka służącego nie tylko zachowaniu jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ale również mają służyć przewietrzaniu miasta. Z tego punktu widzenia dopuszczanie kolejnej zabudowy w tym miejscu byłoby bardzo niekorzystne i wpływałoby negatywnie na te kluczowe założenia projektu planu. Polityka w zakresie ochrony terenów zielonych w tym miejscu została wyrażona już w *Studium...*, a plan miejscowy ją kontynuuje i doprecyzowuje. Nie ma wobec tego możliwości poszerzenia wydzielenia wewnętrznego (A) wraz z dopuszczeniem na nim nowej zabudowy.

Dotyczy pkt 3 lit. b

*Studium...* na przedmiotowym terenie nie dopuszcza możliwości wyznaczenia granic pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Ponadto przeznaczenie wytwarzanie energii elektrycznej nie jest zgodne z wyrażoną w *Kierunkach zagospodarowania przestrzennego - polityka infrastrukturalna – energetyka Studium*, które to na przedmiotowym terenie nie dopuszcza możliwości dopuszczenia wytwarzania energii elektrycznej. Projekt planu musi być niesprzeczny z ustaleniami *Studium...* i powinien kontynuować założenia w nim określone. Wobec tego nie ma możliwości uwzględnienia uwagi.

Dotyczy pkt 3 lit. d

*Studium...* jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, ale nie jest on aktem prawa miejscowego, odmiennie od planu miejscowego. Nie można więc domniemywać, że na każdej działce zapisy planu będą w równych proporcjach i w całym zakresie dopuszczały wszystkie możliwe, zgodne ze *Studium* funkcje. Istnieje różnica między kierunkami zagospodarowania przestrzennego, które winno określać studium, a ustaleniami planu miejscowego, inne są zakresy przedmiotowe dla tych dokumentów. O ile ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być precyzyjne, o tyle treść studium, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny. *Studium...* z uwagi na zakres opracowania, nie odnosi się do poszczególnych działek, lecz do większych obszarów. Natomiast przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowej funkcji, intensywności i parametrach, zarówno zabudowy jak i zagospodarowania terenu. Zbiórka odpadów może być funkcją konfliktową w tym rejonie wobec czego nie została ona dopuszczona. W przypadku wytwarzania energii elektrycznej przeznaczenie to nie jest zgodne z wyrażoną w *Kierunkach zagospodarowania przestrzennego - polityka infrastrukturalna – energetyka* zawartej w *Studium*, które to na przedmiotowym terenie nie dopuszcza możliwości dopuszczenia wytwarzania energii elektrycznej.

Dotyczy pkt 3 lit. e

Projekt planu umożliwia realizację obiektów do parkowania oraz placów na całym terenie, w tym również w wydzieleniu wewnętrznym (A). W związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie dopuszczenia przeznaczeń zbiórka odpadów oraz wytwarzanie energii elektrycznej analogicznie tę uwagę również należało odrzucić.

Dotyczy pkt 3 lit. f-i

Tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP oraz 5ZP pełnią w projekcie planu rolę zielonego kilka służącego zachowaniu jak największego udziału powierzchni zieleni oraz mają służyć przewietrzaniu miasta. Z tego punktu widzenia zwiększenie udziału powierzchni zabudowy i zmniejszenie parametrów dotyczących powierzchni zieleni na działkach byłoby bardzo niekorzystne i wpływałoby negatywnie na kluczowe założenia projektu planu, którym jest również ochrona zieleni. Polityka w zakresie ochrony terenów zielonych w tym miejscu została wyrażona już w *Studium...*, a plan miejscowy ją kontynuuje i doprecyzowuje.

Dotyczy pkt 4 lit. a

Od strony zachodniej linia zabudowy została wyznaczona w odległości 6 m od granicy działki, co jest zgodne z treścią uwagi. Na załączniku do uwagi niepoprawnie wskazano tę odległość, sugerując, iż linia zabudowy powinna znajdować się w innym miejscu. Od strony południowej linię zabudowy wyznaczono biorąc pod uwagę lokalizację budynku na sąsiedniej działce, nie została ona wyznaczona dokładnie jak w uwadze, jednak brano pod uwagę sąsiednią zabudowę, ukształtowanie placu i lokalizację potencjalnej nowej zabudowy. Od strony zachodniej linia zabudowy została odsunięta o 5 m od granicy działki budowlanej, aby pomiędzy potencjalnie sąsiadującymi budynkami zapewnić odległość minimum 10 m. Ze względu na budynek usługowy zlokalizowany na terenie 1U-AG niekorzystne jest przesuwanie linii zabudowy na terenie 2U w jego kierunku. Jest to niezgodne z zasadami ładu przestrzennego. Przyjęta w planie odległość umożliwia sytuowanie obiektu z oknami. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

Dotyczy pkt 4 lit. b

Linia zabudowy została oddalona o 5 m od linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 6KDL i 1U-AG, jest to odpowiednia odległość biorąc pod uwagę sąsiedztwo drogi oraz cieku wodnego. Przesunięcie linii na fragmencie proponowanym w uwadze jest nieadekwatne w stosunku do innych projektowanych w planie terenów, na których nie ma istniejącej zabudowy i wydanych pozwoleń na budowę.

Dotyczy pkt 4 lit. c

Ze względu na to, iż magazyny energii są funkcją towarzyszącą produkcji energii, nie uzasadnione jest wyznaczanie odrębnego przeznaczenia oraz nie występuje potrzeba wprowadzania dodatkowego zapisu. Na terenach aktywności gospodarczej 13AG i 15AG dopuszczona została produkcja energii elektrycznej i ciepłej, jeśli magazyny miałyby przechowywać wyprodukowaną w ten sposób energię to będą możliwe do realizacji na tych terenach.

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

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