

Wrocław, 5 grudnia 2024 r.

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o uchwałę Nr XXXI/801/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Polanowickiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 341). Obszar objęty planem, o powierzchni 84,25 ha, położony jest w północnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Polanowice oraz Widawa. 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, przedmiotowy teren położony jest w jednostce urbanistycznej: Polanowice-Poświętne (B10), w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe, U – obszary usługowe, a także w granicach jednostek urbanistycznych B11 Ligota i B12 Lipa Piotrowska-Widawa, w ramach korytarzy transportowych oraz w obszarze zieleni dominującej – Z1.

Na fragmencie przedmiotowego obszaru, w jego północno – wschodniej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Doliny Widawy w rejonie obrębu Polanowice we Wrocławiu (uchwała Nr XXXVI/842/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r.). W bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują również: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Polanowice we Wrocławiu (uchwała Nr XXXIX/2466/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 czerwca 2005 r.) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Poświęckiej i Krzyżanowickiej we Wrocławiu (uchwała Nr XXIV/531/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 maja 2016 r.). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem planu jest określenie zasad zagospodarowania oraz zabudowy obszaru umożliwiających uzupełnienie i rozwój struktury osiedla w oparciu o założenia *Studium* oraz zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. W planie wprowadzone zostały ustalenia dotyczące rozwiązań funkcjonalnych oraz możliwości lokalizacji zabudowy wraz z określeniem jej gabarytów. Zapisy planu pozwolą na ukształtowanie uporządkowanej pod względem funkcjonalnym oraz przestrzennym struktury urbanistycznej osiedla, uwzględniającej zabudowę, układ komunikacyjny oraz zieleń. Dodatkowo w planie uregulowano kwestię własności nieruchomości należących do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, w tym części ulicy Polanowickiej.

Większość obszaru objętego planem stanowią grunty prywatne należące do osób fizycznych, są to tereny na których obecnie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dużą część obszaru objętego planem zajmują również grunty należące do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. W mniejszym stopniu w granicach planu występują grunty gminne, w tym grunty gminne w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców oraz grunty należące do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Przedmiotowy obszar jest w części zagospodarowany. Tereny po południowej stronie ulicy Polanowickiej zabudowane są budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi wolno stojącymi lub w zabudowie bliźniaczej. W obszarze opracowania znajdują się dwa zespoły budowlane Fortów Piechoty nr 6 i 7 oraz Rodzinne Ogrody Działkowe „Pod Morwami” i „Zdrówko”. Przy ulicy Polanowickiej mieści się również kilka obiektów usługowych, takich jak klinika medyczna, stacja kontroli pojazdów czy hurtownia akcesoriów drukarskich. Północną i zachodnią część planu zajmują tereny drogowe: Autostradowa Obwodnica Wrocławia oraz Węzeł Wrocław Północ. Pozostałą część obszaru opracowania stanowią tereny niezagospodarowane.

Układ komunikacyjny na obszarze planu jest w większości ukształtowany. Centralnie przez przedmiotowy obszar przebiega ulica Polanowicka, stanowiąca połączenie ulicy Żmigrodzkiej i ulicy Kamieńskiego. Od ulicy Polanowickiej, po jej południowej stronie odchodzą drogi wewnętrzne prowadzące do terenów zabudowy mieszkaniowej. Część z tych ulic posiada połączenia piesze umożliwiające przekroczenie koryta rzeki Mokrzycy. Obszar planu charakteryzuje się słabo rozwiniętą infrastrukturą pieszą. Chodniki zlokalizowane są jedynie w pasach drogowych ulicy Żmigrodzkiej i Kamieńskiego. Najbardziej znaczące utrudnienia związane z brakiem infrastruktury pieszej występują w ulicy Polanowickiej, ponieważ koncentruje ona ruch pieszego mieszkańców całego osiedla. Wymusza to poruszanie się poboczem drogi, w ulicy nie zostały wyznaczone także przejścia dla pieszych. Komunikacja publiczna w pobliżu przedmiotowego obszaru obejmuje obecnie wyłącznie transport autobusowy. Na obszarze planu występuje jednak tylko jeden przystanek. Jest on zlokalizowany na ulicy Żmigrodzkiej, przy Rondzie Obrońców Grodna.

Plan obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, sportu i rekreacji oraz zieleni. Południowa część planu, zgodnie z obecnym i postępującym zagospodarowaniem, wyznaczona została jako tereny zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami w lokalach użytkowych, takimi jak biura, usługi drobne czy poradnie medyczne (tereny 1MN-13MN). Po północnej stronie ulicy Polanowickiej wyznaczono także tereny mieszkaniowo-usługowe (1MN-U i 2MN-U), na których dopuszczone zostały samodzielne budynki usługowe, gdzie będą mogły mieścić się wyłącznie obiekty opieki nad dzieckiem, zakłady lecznicze dla zwierząt i pracownie artystyczne. Na całym obszarze opracowania został określony również rodzaj zabudowy jaki może powstać na tych terenach – zabudowa mieszkaniowa wolno stojąca lub bliźniacza – nie dopuszczając tym samym do powstania zabudowy szeregowej. Ustalone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, dokładne parametry dotyczące wysokości oraz intensywności zabudowy, a także powierzchni biologicznie czynnej pozwolą kształtować uporządkowaną strukturę urbanistyczną tego obszaru. Północna część planu, w związku z bliskim sąsiedztwem Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i uciążliwością związaną z hałasem, jaki dochodzi od strony tej drogi zaprojektowana została jako tereny usługowe (3U-7U), sportowo-rekreacyjne (1US, 2US) oraz tereny zieleni (3Z, 4Z) i ogrodów działkowych (2ZD), nie dopuszczając tam zabudowy mieszkaniowej, sankcjonując jedynie już istniejące budynki mieszkalne. Na terenach usługowych dopuszczono wiele przeznaczeń umożliwiający rozwój usług, w tym m.in. handlu detalicznego małopowierzchniowego (A), usług drobnych czy gastronomii, które obecnie nie występują na obszarze objętym planem. Pomimo szerokich nieprzekraczalnych linii zabudowy, zapisy i ustalone wskaźniki urbanistyczne dla tych obszarów pozwolą na ukształtowanie i rozwój zabudowy usługowej w sposób zrównoważony. W związku z intensywnym rozwojem terenów mieszkaniowych w obszarze planu i dużym przyływym nowych mieszkańców, przy ulicy Polanowickiej wyznaczony został także teren usług edukacji (1UO), z przeznaczeniem pod obiekty opieki nad dzieckiem i edukację (z wyłączeniem szkół). Przez tereny zieleni i ogrody działkowe w północnej części planu wyznaczone zostały powiązania piesze, stanowiące alternatywę dla poruszania się nieprzyjazną szczególnie dla pieszych ulicą Polanowicką. Wykreowane zostało również powiązanie pieszo-rowerowe przez teren 2U i 2Z, prowadzące do terenu usługowego 1U i stanowiące skrót do ulicy Żmigrodzkiej, pozwalający ominąć część ulicy Polanowickiej. Plan reguluje kwestię własności nieruchomości znajdujących się we wschodniej części planu (w tym ulicy Polanowickiej, która aktualnie tylko w części jest własnością Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta). Należą one obecnie do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, zostały przejęte na potrzeby budowy AOW oraz węzła Wrocław Północ. Tereny te, w związku z przejęciem ich na cel publiczny podczas budowy autostrady i węzła, w projekcie planu również określone zostały jako cel publiczny. Po wyznaczeniu linii rozgraniczających ulicy Polanowickiej, poszerzonych na obecnych terenach należących do GDDKiA, pozostały obszar określono jako tereny zieleni (2Z) oraz usług (2U), dopuszczając tam m.in. administrację publiczną, obiekty upowszechniania kultury, obiekty sportowe i obiekty opieki nad dzieckiem. W obszarze planu wyznaczone zostały także jako osobne tereny drogowe: autostrada (1KDA), węzeł Wrocław Północ (1KDS) oraz tereny wód powierzchniowych (1WS, 2WS) obejmujące dwa ciek: rzekę Mokrzycę oraz Potok Sołtysowski.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, określenie kształtu dachów, wprowadzenie obowiązku stosowania obudowy estetycznej urządzeń budowlanych na wybranych terenach. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego obszaru, jednocześnie chroniąc go przez niepożądanymi zmianami funkcjonalno przestrzennymi.

W przedmiotowym planie uwzględniono również wymagania w zakresie ochrony środowiska. Ustalenia przyjęte w planie zawierają odpowiednie wymagania i rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, m.in. ochrony wód powierzchniowych, wymagań akustycznych i zachowania istniejących terenów zieleni. W planie ustalono obowiązek wprowadzenia zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Wyznaczone zostały także tereny zieleni (1Z-4Z), strefy zieleni wzdłuż terenów wód powierzchniowych (1WS, 2WS) oraz szpalery drzew w korytarzach ulic Polanowickiej i Kamińskiego oraz na terenach zieleni wzdłuż Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. Ochroną zostały objęte także ogrody działkowe znajdujące się w granicach planu (1ZD, 2ZD). Wprowadzono również zapisy określające minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla działek budowlanych na poszczególnych terenach. Na obszarze planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*, a wprowadzone przeznaczenia i możliwie do zrealizowania funkcje są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Teren objęty planem znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania mieści się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i poza strefą występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w §8 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego planem znajdują się i podlegają ochronie dwa zespoły budowlane Fortów Piechoty nr 6 i 7, znajdujące się przy ulicy Polanowickiej i Żmigrodzkiej oraz dwa budynki mieszkalne mieszczące się przy ulicy Kamińskiego 252 i Kamińskiego 254. Obiekty te ujęte są w gminnej ewidencji zabytków. W planie ustalono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW” i „OM” oraz wskazano dwa stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony. W obrębie ww. stanowisk i stref ochronnych oraz w obrębie strefy „OW” dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie „OM” ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

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. Dodatkowo w celu zapewnienia poprawnych warunków akustycznych w budynkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, edukacji, obiektach opieki nad dzieckiem, obiektach pomocy społecznej ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Tereny 2U, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 1WS, 2WS, 1G, 1KDA, 1KDS, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDP, 1KDPR zostały wyznaczone w planie jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Obszar objęty planem wyposażony jest w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacyjną oraz sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia. Przez obszar planu, w jego zachodniej części przebiega nieczysty gazociąg wysokiego ciśnienia. Zgodnie z opinią zarządcy tego gazociągu, nie jest planowane jego ponowne uruchomienie, nie jest też wymagane ustalanie stref ochronnych od nieczystego gazociągu, dlatego też sam gazociąg oraz ww. strefy ochronne nie zostały oznaczone na rysunku planu. Na obszarze opracowania nie występuje sieć ciepłownicza. Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjne i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszczono wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. Ustalenia planu 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 zawarte §13 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem, iż urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 26 lipca 2021 r. do dnia 17 sierpnia 2021 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta o sposobie rozpatrzenia wniosków do planu na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu 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 Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag: w terminie do 28 sierpnia 2023 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 9 sierpnia 2023 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag: w terminie do 16 stycznia 2024 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 12 grudnia 2023 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag: w terminie do 27 czerwca 2024 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 4 czerwca 2024 r.;

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o czwartym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag; w terminie do 28 listopada 2024 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 30 października 2024 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu zostało złożonych 9 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 8872/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 listopada 2022 r.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

Do projektu planu w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 28 sierpnia 2023 r. wniesionych zostało 19 uwag, które rozpatrzone zostały Zarządzeniem nr 11299/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 14 września 2023 r.

Uwagi wniesione przez:

- 1) osobę fizyczną pismami w dniach 9 i 10 sierpnia 2023 r., dla działki nr 15/26, AM-15 obręb Widawa, nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
 - a) wprowadzenia zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 45% na 20%, który może być tożsamy z powierzchnią zapewniającą naturalną wegetację roślin,
 - b) wprowadzenia zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na 30%,
 - c) dopisania w ramach wydzielenia do przeznaczenia obsługę pojazdów wraz z magazynami (uzupełniającymi funkcję obsługi pojazdów);
- 2) osobę fizyczną pismami w dniach 22 i 25 sierpnia 2023 r., dla działek 15/17 i 15/13, AM-15, obręb Widawa:
 - a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian, dla działki nr 15/17 w zakresie dotyczącym umożliwienia zabudowy na działce o powierzchni mniejszej niż 500 m²,
 - b) nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
 - pozostawienia linii zabudowy tak jak w przypadku wydzielenia wewnętrznego (A),
 - podwyższenia do 50% powierzchni zabudowy,
 - zmiany przebiegu drogi obejmującej działkę nr 15/13;
- 3) osobę fizyczną pismami w dniach 22 i 25 sierpnia 2023 r., dla działek 15/22 i 15/13, AM-15, obręb Widawa:
 - a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian, dla działki nr 15/22 w zakresie dotyczącym umożliwienia zabudowy na działce o powierzchni mniejszej niż 500 m²,
 - b) nie uwzględnia się w zakresie:
 - pozostawienia linii zabudowy tak jak w przypadku wydzielenia wewnętrznego (A),
 - podwyższenia do 50% powierzchni zabudowy,
 - zmiany przebiegu drogi obejmującej działkę nr 15/13;
- 4) osobę fizyczną pismami w dniach 23 i 25 sierpnia 2023 r., dla działki nr 15/15, AM-15, obręb Widawa:
 - a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian, w zakresie dotyczącym umożliwienia zabudowy na działce o powierzchni mniejszej niż 500 m²,
 - b) nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
 - pozostawienia linii zabudowy tak jak w przypadku wydzielenia wewnętrznego (A),
 - podwyższenia do 50% powierzchni zabudowy;

- 5) osoby fizyczne pismem w dniu 27 sierpnia 2023 r., dla działki 2/5, AM-1, obręb Polanowice, nie uwzględnia się w sprawie:
- a) uwzględnienia w MPZP parametrów dotyczących wielkości działki przypadającej na budynek gospodarczy, którego funkcja zostanie zmieniona na mieszkalną,
 - b) zmiany parametru odległości między istniejącymi budynkami;
- 6) osoby fizyczne pismem w dniu 27 sierpnia 2023 r. nie uwzględnia się w sprawie:
- a) dla działek nr: 4/5, 4/35, 4/36, 4/20, 4/27, 4/26, 4/22, 4/23, 4/15, 4/34, 4/33, 4/32, 4/41, AM-1, obręb Polanowice określenia linii zabudowy 6 m od granicy działki drogowej,
 - b) dla działek nr 4/17 i 4/18, AM- 1, obręb Polanowice wyznaczenia linii zabudowy jako przedłużenia linii wyznaczonej dla działek nr 4/15, 4/34, 4/33, 4/32 oraz 4/41,
 - c) dla działek nr: 4/5, 4/35, 4/36, 4/20, 4/27, 4/26, 4/22, 4/23, 4/17, 4/18, 4/15, 4/34, 4/33, 4/32, 4/41, AM-1, obręb Polanowice nie przewidywania lokali usługowych;
- 7) osobę fizyczną pismem w dniu 27 sierpnia 2023 r.:
- a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian, w zakresie dotyczącym:
 - nie dopuszczenia do przeznaczenia w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej usług I w zakresie określonym w § 4:
 - handel detaliczny małopowierzchniowy (A),
 - gastronomia,
 - produkcja drobna,
 - poradnie medyczne,
 - pracownie medyczne,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - edukacja,
 - zakłady lecznicze dla zwierząt,
 - nie dopuszczenia na terenie 5U w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej usług I w zakresie określonym w § 4:
 - handel detaliczny małopowierzchniowy (A),
 - gastronomia,
 - produkcja drobna,
 - poradnie medyczne,
 - pracownie medyczne,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - edukacja,
 - zakłady lecznicze dla zwierząt,
 - b) nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
 - wyznaczenia terenów pod zabezpieczenia akustyczne od AOW i S5 na terenach 1KDS, 1KDA, 3Z, 1US, 2US,
 - wydzielenia w osobną grupę usług (usługi II) przeznaczeń mających oddziaływanie uciążliwe lub negatywne na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - handel detaliczny małopowierzchniowy (A),
 - gastronomia,
 - produkcja drobna,
 - poradnie medyczne,
 - pracownie medyczne,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - edukacja,
 - zakłady lecznicze dla zwierząt,
 - usunięcia zapisu: „W ramach przeznaczenia uprawy polowe i sady nie dopuszcza się sadów”,
 - usunięcia zapisu wymagającego 2 miejsc postojowych dla 1 lokalu mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej,
 - wprowadzenia w § 14 z przeznaczeniem na cele publiczne terenów wszystkich dróg wewnętrznych na których zlokalizowane są publiczne sieci kanalizacji sanitarnej i gazu: 5KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 12KDW i działki drogowej 16/3 będącej na rysunku MPZP częścią terenów 4U i 3Z,

- wyłączenia z § 15 pkt 1, dotyczącego opłaty planistycznej w wysokości 30% terenów: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i włączenia ich do pkt 2 z opłatą w wysokości 3%,
- włączenia terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDP do § 15 pkt 1 z opłatą wysokości 30%,
- dopuszczenia do przeznaczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług bez konieczności wydzielania lokali użytkowych:
 - biura,
 - usługi drobne,
 - pracownie artystyczne,
- dopuszczenia na terenie 2U handlu detalicznego małopowierzchniowego (A),
- nie dopuszczenie na terenie 4U i 6U przeznaczeń handlu detalicznego małopowierzchniowego (A) i gastronomii,
- wydzielenia na terenie 4U działki nr 16/3 z oznaczeniem KDD,
- zniesienia ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 5U,
- dopuszczenia dojazdu przez działkę drogową 16/3 do terenu 3Z i wydzielenie jej w teren KDD,
- wyznaczenia przejść ciągów pieszo-rowerowych przez 2WS na przedłużeniu 2KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW,
- uzupełnienia ustaleń w § 51 o obowiązek ekranu akustycznego,
- zmiany przeznaczenia na drogi dojazdowe dla terenów 6KDW, 10KDW, 11KDW, 5KDW z przeznaczeniem na lokalne inwestycje celu publicznego,
- wyznaczenia na rysunku planu terenów KDPR na przejściu przez Mokrzycę dróg 2KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW,
- przeznaczenia dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD na drogi wewnętrzne realizowane przez inwestora budynków usługowych;

8) osobę fizyczną pismem w dniu 28 sierpnia 2023 r.:

- a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian, w zakresie dotyczącym:
 - nie dopuszczenia do przeznaczenia w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej usług I w zakresie określonym w § 4:
 - handel detaliczny małopowierzchniowy (A),
 - gastronomia,
 - produkcja drobna,
 - poradnie medyczne,
 - pracownie medyczne,
 - obiekty opieki nad dzieckiem,
 - edukacja,
 - zakłady lecznicze dla zwierząt,
 - nie dopuszczenia na terenie 5U w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej usług I w zakresie określonym w § 4:
 - handel detaliczny małopowierzchniowy (A),
 - gastronomia,
 - produkcja drobna,
- b) nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
 - wyznaczenia terenów pod zabezpieczenia akustyczne od AOW i S5 na terenach 1KDS, 1KDA, 3Z, 1US, 2US,
 - wyznaczenia w osobną grupę usług (usługi II) przeznaczenie mające oddziaływanie uciążliwe lub negatywne na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - handel detaliczny małopowierzchniowy (A),
 - gastronomia,
 - produkcja drobna,
 - usunięcia zapisu: „W ramach przeznaczenia uprawy polowe i sady nie dopuszcza się sadów”,
 - usunięcia zapisu wymagającego 2 miejsc postojowych dla 1 lokalu mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej,

- wyłączenia z § 15 pkt 1 dotyczącego opłaty planistycznej w wysokości 30% terenów: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i włączenie ich do pkt 2 z opłatą w wysokości 3%,
 - włączenia terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDP do § 15 pkt 1 z opłatą w wysokości 30%,
 - dopuszczenia do przeznaczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług bez konieczności wydzielania lokali użytkowych:
 - biura,
 - usługi drobne,
 - pracownie artystyczne,
 - dopuszczenia na terenie 2U handlu detalicznego małopowierzchniowego (A),
 - nie dopuszczania na terenie 4U i 6U przeznaczeń handlu detalicznego małopowierzchniowego (A) i gastronomii,
 - wydzielenia na terenie 4U działki 16/3 z oznaczeniem KDD,
 - zniesienia ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 5U,
 - dopuszczenia dojazdu przez działkę drogową 16/3 do terenu 3Z i wydzielenie jej w teren KDD,
 - wyznaczenia przejść ciągów wyłącznie pieszo-rowerowych przez 2WS na przedłużeniu 2KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW,
 - uzupełnienia ustaleń w § 51 o obowiązek ekranu akustycznego,
 - wyznaczenia na rysunku planu terenów KDPR na przejściu przez Mokrzycę dróg 2KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW,
 - wyznaczenia szerokości drogi 7KDW w liniach rozgraniczających w pełnej szerokości działek drogowych 7/10 oraz 8/16, o szerokości minimum 7 m i zmianę szerokości zaznaczonej na rysunku MPZP,
 - przeznaczenia dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD na drogi wewnętrzne realizowane przez inwestora budynków usługowych;
- 9) osoby fizyczne pismem w dniu 25 sierpnia 2023 r. dla działki nr 15/20, AM-15, obręb Widawa:
- a) uwzględnić się, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzenia ograniczeń, w zakresie dotyczącym zmiany lub zrobienia wyjątku dla zapisu w Rozdziale 2§17, pkt 7 umożliwiającą zabudowę działki o powierzchni 407 m²,
 - b) nie uwzględnić się w zakresie dotyczącym:
 - zmiany zapisu dotyczącego minimalnej powierzchni działki budowlanej przypadającej na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z 700 m² na nie mniejszą niż 400 m² lub wprowadzenia zapisu „nie dotyczy istniejącego podziału”,
 - zmiany powierzchni działki budowlanej przypadającej na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z 500 m² na nie mniejszą niż 350 m² lub wprowadzenia zapisu „nie dotyczy istniejącego podziału”,
 - zwiększenia udziału procentowego powierzchni zabudowy do 40%,
 - zwiększenie udziału usług w budynku do 50% lub zmianę na oznaczenie działki mieszkaniowo-usługowej;
- 10) osoby fizyczne pismem w dniu 28 sierpnia 2023 r. dla działki nr 15/19, AM-15, obręb Widawa, nie uwzględnić się w sprawie:
- a) wprowadzenia do zapisów MPZP, iż wielkość działek pod zabudowę jednorodziną nie dotyczy działek, które powstały, ich wielkości przed wejściem w życie zapisów MPZP,
 - b) zmiany zaszerzegowanych działek oznaczonych w MPZP jako MN2 na działki usługowe lub usługowo- mieszkalne;
- 11) Rafin Developer sp. z o.o. sp. komandytowa pismem w dniu 28 sierpnia 2023 r. dla działek nr 14/3, 14/5, 19/4, AM-15, obręb Widawa, nie uwzględnić się w sprawie:
- a) rozszerzenia dopuszczonych funkcji o zabudowę jednorodziną na terenie 2U,
 - b) likwidacji drogi zaprojektowanej na przedłużeniu drogi oznaczonej jako 2KDD i ustalenia zabudowy jednorodzinnej dla tego terenu,
 - c) zwiększenia wskaźnika intensywności do 1,8 dla terenu 1MN i 2MN,
 - d) zwiększenia powierzchni zabudowy do 35% dla terenu 1MN i 2MN,
 - e) ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% dla terenu 1MN i 2MN,

- f) ustanowienia wysokości zabudowy na poziomie 12 m dla terenu 1MN i 2MN,
 - g) wskazania na terenach 1MN i 2MN dachów płaskich,
 - h) wprowadzenia minimalnej powierzchni działki dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na nie mniejszą niż 250 m² dla terenu 1MN i 2MN,
 - i) ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych w ilości 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
- 12) osobę fizyczną pismem w dniu 28 sierpnia 2023 r. nie uwzględnia się w sprawie:
- a) wyrażonej opinii, iż zmiana działki nr 8/16, AM-1, obręb Polanowice oznaczonej jako DR na MN teren zabudowy mieszkaniowej:
 - powoduje zwężenie drogi ul. Osolskiej,
 - powoduje podniesienie jej terenu,
 - powoduje odcięcie mieszkańców od przejścia do kanału Mokrzycy i dalej do ul. Poświęckiej,
 - nie uwzględnia warunków wodnych (opady);
 - b) zmiany działki nr 8/16, AM-1 z DR drogi na KDP teren ciągów pieszych;
- 13) osobę fizyczną pismem w dniu 28 sierpnia 2023 r. nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
- a) wykreślenia zapisu § 12 pkt 4, stanowiącego, iż wskaźniki parkingowe nie dotyczą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) dopuszczenia na terenach MN działalności gospodarczych w zakresie biura, pracownie artystyczne, poradnie medyczne, usługi szewskie, lutnicze, rymarskie, zegarmistrzowskie, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, z zastrzeżeniem obowiązywania dla nich § 12 pkt 3,
 - c) umożliwienia prowadzenia usług I na terenie 2U;
- 14) osobę fizyczną pismem w dniu 25 sierpnia 2023 r. dla działek nr 16/15 i 16/29, AM-15, obręb Widawa, nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian, w zakresie zmian linii zabudowy oraz strefy zieleni przedstawionych w formie pisma przewodniego oraz załączników graficznych;
- 15) osobę fizyczną pismem w dniu 28 sierpnia 2023 r. dla działek nr 16/15 i 16/29, AM-15, obręb Widawa, nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian, w sprawie kształtu nieprzekraczalnej linii zabudowy mającej prowadzić równolegle do rzeki Mokrzycy w końcowym kształcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Polanowickiej.

Poniżej uzasadnienie nieuwzględnionych uwag.

Dotyczy: pkt 1 lit. a, pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. b tiret drugie, pkt 3 lit. b tiret drugie, pkt 4 lit. b tiret drugie, pkt 5 lit. b, pkt 9 lit. b tiret trzecie, pkt 11 lit. c, pkt. 11 lit. d, pkt 11 lit. e, pkt 11 lit. f

Po przeanalizowaniu obecnego zagospodarowania w granicach przedmiotowego obszaru, w trakcie opracowywania projektu planu określone w nim wskaźniki i parametry dotyczące zabudowy uznane zostały za optymalne. Celem przystąpienia do przedmiotowego projektu planu jest określenie zagospodarowania i rozwoju struktury osiedla w oparciu o zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zastosowane w projekcie planu wskaźniki pozwalają na racjonalne zagospodarowanie terenów. Umożliwiają one rozwój zabudowy, ograniczając jej zbytnią intensywność, a także chronią zieleni i tereny biologicznie czynne.

Dotyczy pkt 11 lit. g

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach opracowania posiada strome dachy. Zdecydowano więc aby nowa zabudowa, powstająca na obecnie niezagospodarowanych terenach bądź nieruchomościach, musiała dopasować się kątem nachylenia połaci dachowych do istniejącej już zabudowy, w celu utrzymania spójnego charakteru układu dachów na terenie osiedla.

Dotyczy pkt 1 lit. c

Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami *Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Wrocławia* (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018). Przeznaczenie „magazyny”, znajdujące się w klasie przeznaczeń określonej jako „przemysł”, dopuszczone może być wyłącznie na terenach oznaczonych w *Studium...* jako AG lub na obszarach, gdzie takie

zagospodarowanie już istnieje. Nie ma więc możliwości dopuszczenia takiego przeznaczenia na terenie mieszkaniowym, na którym, w ramach wydzielienia wewnętrznego (A), usankcjonowano istniejący budynek stacji kontroli pojazdów.

Dotyczy: pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. a, pkt 4 lit. a, pkt 9 lit. a

Postanowiono przychylić się w części do ww. uwag, jednak w projekcie planu zmniejszona zostanie wyłącznie minimalna powierzchnia działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z 500 m² na 400 m², natomiast minimalna powierzchnia działki budowlanej dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego pozostanie taka, jak zostało to określone obecnie, czyli o parametrze 700 m². W związku z nieuwzględnieniem wszystkich wskazanych w uwadze elementów, nie można potraktować uwagi jako uwzględnioną w całości.

Dotyczy: pkt 2 lit. b tiret pierwsze, pkt 3 lit. b tiret pierwsze, pkt 4 lit. b tiret pierwsze

Linia zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym (A) została poprowadzona w inny sposób niż na pozostałym obszarze terenu 2MN, w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na budynek usługowy, który będzie stanowił kontynuację i uzupełnienie istniejącej już stacji kontroli pojazdów. Na terenie 2MN, tak jak na pozostałych terenach mieszkaniowych, linia zabudowy została wyznaczona 4 m od granicy działki drogi wewnętrznej. Zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* jest to najmniejsza odległość od granicy działki, na jakiej mogą być usytuowane budynki zwrócone ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy.

Dotyczy: pkt 6 lit. a, pkt 6 lit. b:

Na wszystkich terenach mieszkaniowych w projekcie przedmiotowego planu odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działek drogowych została wyznaczona w taki sam sposób: w odległości 4 m od granicy działek dróg wewnętrznych oraz 6 m od granicy działek drogi lokalnej. Na zdecydowanej większości terenów istniejące już budynki zabudowy jednorodzinnej zostały usytuowane w takich odległościach od wspomnianych dróg. W trakcie opracowywania projektu planu zdecydowano, aby linia zabudowy na terenach zabudowy jednorodzinnej została poprowadzona w sposób spójny, zgodnie z minimalnymi odległościami od granicy działki, określonymi w przepisach odrębnych. Pozwoli to, przy różnej wielkości działek w granicach opracowania, na optymalne zagospodarowanie wszystkich nieruchomości.

Dotyczy: pkt 2 lit. b tiret trzecie, pkt 3 lit. b tiret trzecie

Wyznaczone na końcach nieprzelotowych dróg przestrzenie mają na celu zarezerwowanie miejsca umożliwiającego wykonanie placu do zawracania pojazdów. W przypadku długich dróg, które nie są połączone z odcinkami innych dróg, konieczne jest wyznaczenie miejsca umożliwiającego wykonanie manewru zawracania. Jest to szczególnie istotne z uwagi na to, że poza samochodami osobowymi, drogami tymi poruszać się mogą pojazdy służb, np. samochody przeznaczone do wywozu odpadów. Brak przestrzeni do zawracania skutkowałby każdorazowo koniecznością cofania pojazdu na bardzo długim odcinku, co wywoływałoby potencjalne zagrożenie dla pozostałych użytkowników drogi i ograniczało płynność ruchu.

Dotyczy pkt 6 lit. c

W projekcie przedmiotowego planu na terenach mieszkaniowych oznaczonych jako MN nie zostały dopuszczone samodzielne budynki usługowe, jednak zgodnie z art. 3 pkt 2a *Prawa Budowlanego* przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W planie miejscowym nie jest więc możliwe zakazanie lokali usługowych, które mieściłyby się w lokalach użytkowych w budynkach jednorodzinnych.

Dotyczy: pkt 7 lit. a tiret pierwsze, pkt 7 lit. a tiret drugie, pkt 8 lit. a tiret pierwsze, pkt 8 lit. a tiret drugie

Postanowiono przychylić się w części dla ww. uwag i ograniczyć zakres usług dopuszczony w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usuwając z możliwych do zrealizowania przeznaczeń handel detaliczny małopowierzchniowy (A) oraz gastronomię. Ograniczenia te jednak nie będą tak duże jak zaproponowano w uwagach. W związku z nieuwzględnieniem wszystkich wskazanych w uwadze elementów, nie można potraktować uwagi jako uwzględnioną w całości.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret pierwsze, pkt 7 lit. b tiret piętnaste, pkt 8 lit. b tiret pierwsze, pkt 8 lit. b tiret czternaste

Kwestie związane z wyposażeniem pasa drogowego w ekrany akustyczne nie są materia planu miejscowego, regulują je przepisy odrębne. W przedmiotowym planie miejscowym, obszary zlokalizowane po północnej stronie ulicy Polanowickiej, bezpośrednio przy Autostradowej Obwodnicy Wrocławia oraz węzle Wrocław Północ, zostały oznaczone jako tereny usługowe, ogrodów działkowych, zieleni ze szpalerami drzew oraz usług sportu i rekreacji. Tereny te, wraz z ewentualną nową zabudową i zielenią rozgraniczać mają zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w południowej części planu od terenów drogowych oraz ograniczać ich negatywny wpływ na mieszkańców osiedla.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret drugie, pkt 8 lit. b tiret drugie

Po rozpatrzeniu uwag dotyczących przeznaczeń dopuszczonych w lokalach usługowych w budynkach jednorodzinnych, przychyłono się do wprowadzenia zmian i zmniejszenia zakresu przeznaczeń w grupie przeznaczeń usługi I, która jest dopuszczona na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wymienione wyżej przeznaczenia nie będą natomiast wydzielane w osobną grupę usług (II).

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret trzecie, pkt 8 lit. b tiret trzecie

Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju, w przeciwnym razie stanowi to podstawę do jego unieważnienia. Zgodnie ze *Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Wrocławia* (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018) przeznaczenie „uprawy polowe i sady” znajdujące się w klasie przeznaczeń określonej jako „rolnictwo” dopuszczone może być wyłącznie na terenach oznaczonych w *Studium...* jako Z1 lub na obszarach, gdzie takie zagospodarowanie już istnieje. W obszarze projektu planu nie stwierdzono występowania sadów, w rozumieniu *Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków*. Zapis ten nie uniemożliwia jednak sadzenia nowych drzew i krzewów, w tym owocowych, na użytek własny.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret czwarte, pkt 8 lit. b tiret czwarte, pkt 11 lit. i

Ustalenia planu wymagają by w granicach każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny zapewniona została przestrzeń do zaparkowania co najmniej 2 samochodów w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny. Większość istniejących, wewnętrznych dróg w tej części osiedla Polanowice, obsługujących nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, charakteryzuje się tym, że są długie, wąskie (8-10 metrów), najczęściej niepowiązane z sąsiednimi drogami. Z uwagi na te niekorzystne cechy, ich priorytetową funkcją powinno być zapewnienie możliwości bezpiecznego i płynnego przemieszczania się uczestnikom ruchu – pieszym, rowerzystom, samochodom – w tym pojazdom służb, itd. Poprzez wymóg zapewnienia miejsca dla samochodów dąży się do tego, by pojazdy mogły być parkowane w granicach prywatnych posesji, zamiast w obszarze jezdni lub ewentualnego chodnika lub pobocza. Tworzy się tym samym warunki do tego by przestrzeń drogi mogła zapewniać mieszkańcom komfortowe poruszanie się. Przyjęta wartość wymagająca miejsca dla co najmniej 2 pojazdów, uwzględnia fakt, że w przypadku zabudowy jednorodzinnej częstym zjawiskiem jest posiadanie w takim gospodarstwie domowym więcej niż jednego samochodu. Ponadto, warto zauważyć, że parkowane w obszarze osiedla pojazdy nie zawsze należą wyłącznie do właścicieli nieruchomości, często są nimi osoby, które pojawiają się tam okresowo, np. osoby odwiedzające rodzinę itp.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret piąte

Wskazane w uwadze drogi wewnętrzne służą przede wszystkim do obsługi przyległych nieruchomości. Nie są jednak istotne dla funkcjonowania lokalnego układu komunikacyjnego. Skomunikowanie obszaru planu odbywa się poprzez ulicę Polanowicką. Przejęcie wskazanych dróg wewnętrznych nie wpłynie na poprawę warunków komunikacyjnych tej części osiedla. Skutkiem zmiany przeznaczenia tych terenów byłaby również konieczność dostosowania dróg do parametrów dróg publicznych. W szczególności drogi te wymagałyby dostosowania do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenie przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami oraz jednocześnie zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. W większości, konieczne byłoby zatem m.in. przejęcie sąsiadujących z drogą gruntów i likwidacją znajdujących się na nich obiektów oraz wypłatą odszkodowań, itd. Z uwagi na fakt, że przedmiotowe drogi nie pełnią istotnej funkcji w lokalnym układzie komunikacyjnym przekształcenie ich w drogi publiczne nie jest uzasadnione. Należy również wskazać, że obecność sieci infrastruktury technicznej w powyższych drogach nie jest przesłanką do ich przejęcia w zasób gminy. W przypadku części nieruchomości drogowych przebieg sieci uregulowany jest np. poprzez prawo służebności przesyłu. Należy również zauważyć, że wskazana w uwadze działka nr 16/3, AR-2, obr. Polanowice jest drogą wewnętrzną, stanowiącą własność miasta, zarządzaną przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret szóste, pkt 8 lit. b tiret piąte:

Wysokość opłaty planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej regulowana jest we Wrocławiu przez aktualne stanowisko nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, które kierunkowo wspiera Prezydenta Wrocławia w ustalaniu przedmiotowej stawki procentowej na maksymalnym dopuszczalnym ustawowo poziomie. Zgodnie z ww. stanowiskiem, podejście to ma przyczynić się do „podnoszenia standardu życia mieszkańców, komfortu zamieszkiwania i atrakcyjności Wrocławia przy jednoczesnym stosowaniu zasady wyważonego, racjonalnego kształtowania potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości ich realizacji”. Należy także zaznaczyć, iż opłata planistyczna, naliczana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opłatą jednorazową, uiszczaną wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret siódme, pkt 8 lit. b tiret szóste:

Tereny ww. dróg w projekcie przedmiotowego planu zostały określone jako cel publiczny. Wysokość stawki procentowej dla tego rodzaju terenów ustanowiona została na 0,1%. Opłata w wysokości 30% obejmuje wyłącznie tereny mieszkaniowe, usługowe i mieszkaniowo-usługowe.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret ósme, pkt 8 lit. b tiret siódme

Usługi te są dopuszczone w przedmiotowym projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednak to od właściciela danej nieruchomości zależało będzie, czy w związku z prowadzeniem takiej działalności zdecyduje się wydzielić osobny lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym czy też nie. Możliwość przeznaczenia 30% na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym regulują przepisy *Prawa Budowlanego*, a w planie miejscowym nie jest możliwe zakazanie wydzielenia takiego lokalu.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret dziewiąte, pkt 8 lit. b tiret ósme, pkt 11 lit. a, pkt 13 lit. c

Nieruchomość w granicach terenu 2U należy obecnie do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i została przejęta od prywatnych właścicieli na realizację celu publicznego, czyli budowę Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i węzła Wrocław Północ. W przypadku zagospodarowania tego terenu na inny cel, ze względu na to, że w przeszłości był on wywłaszczony pod cel publiczny, takie przeznaczenie terenu musi być kontynuowane. W związku z tym niemożliwym jest dopuszczenie tam komercyjnych przeznaczeń takich jak handel detaliczny małopowierzchniowy (A) czy zabudowa mieszkaniowa.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret dziesiąte, pkt 8 lit. b tiret dziewiąte

W związku z brakiem dostępu do wielu rodzajów usług na całym obszarze przedmiotowego planu, w jego północnej części wyznaczone zostały tereny usługowe, gdzie dopuszczony jest szeroki wachlarz usług, w tym handel detaliczny małopowierzchniowy (A) i gastronomia. Tereny te, wraz z ewentualną nową zabudową usługową powstającą na tych obszarach, stanowią strefę buforową, rozgraniczając zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w południowej części planu od terenów drogowych. Dodatkowo także należy podkreślić, że po przychyleniu się do uwag i usunięcia ww. przeznaczeń z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe są jedynymi, gdzie budynki o takim przeznaczeniu mogłyby powstać.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret jedenaste, pkt 8 lit. b tiret dziesiąte

Działka nr 16/3, AR-2, obr. Polanowice – sięgacz ul. Polanowickiej - jest drogą wewnętrzną, stanowiącą własność miasta, zarządzaną przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta. Jest to fragment drogi służącej obecnie przede wszystkim jako dojazd z ul. Polanowickiej do zbiornika, który jest częścią infrastruktury odwadniającej Autostradową Obwodnicę Wrocławia. Północną częścią tej drogi (działki 16/5, 1/5, 29/3, AM-2, obr. Polanowice) zarządza Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Obsługa nieruchomości przylegających do przedmiotowej drogi, które na mocy ustaleń planu przeznaczone zostały pod zabudowę, możliwa będzie od ul. Polanowickiej oraz projektowanej drogi publicznej 3KDD. Przekształcenie przedmiotowego odcinka drogi wewnętrznej na drogę publiczną wymagałoby dostosowania jej parametrów do wymogów obowiązujących przepisów, jak i do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenie przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami oraz jednocześnie zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. W przypadku drogi klasy dojazdowej minimalna, przewidziana szerokość potrzebna na ulokowanie wszystkich obiektów wynosi 13,5 m. Konieczne byłoby zatem wykupienie znacznej ilości sąsiednich gruntów. Z uwagi na fakt, że przedmiotowa droga nie pełni istotnej funkcji w lokalnym układzie komunikacyjnym przekształcenie jej w drogę publiczną nie jest uzasadnione.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret dwunaste, pkt 8 lit. b tiret jedenaste

Po północnej stronie ulicy Polanowickiej zostały wyznaczone tereny usługowe, zieleni oraz sportu i rekreacji. Stwierdzono, iż tak bliska ich odległość od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia uniemożliwia dopuszczenia tam zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, chociażby ze względu na warunki akustyczne. W związku z powyższym, w północnej części projektu planu usankcjonowano wyłącznie istniejącą już zabudowę mieszkaniową oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret trzynaste, pkt 8 lit. b tiret dwunaste

Dojazd do terenu 3Z ustalono od terenu 1KDL (Polanowicka) oraz 3KDD. Teren drogi 3KDD przebiega równolegle do drogi wewnętrznej na działce 16/3 - znajduje się w odległości ok. 73 m od niej. Przekształcenie przedmiotowego odcinka drogi wewnętrznej na drogę publiczną wymagałoby dostosowania jej parametrów do wymogów obowiązujących przepisów, jak i do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenie przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami oraz jednocześnie zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. W przypadku drogi klasy dojazdowej minimalna, przewidziana szerokość potrzebna na ulokowanie wszystkich obiektów wynosi 13,5 m. Konieczne byłoby zatem wykupienie znacznej ilości sąsiednich gruntów. Teren 3Z będzie posiadał dojazd od terenu 1KDL oraz terenu 3KDD, położonego w bliskiej odległości od działki 16/3. W związku z tym projektowanie dodatkowej drogi publicznej do jego obsługi nie jest uzasadnione komunikacyjnie i ekonomicznie.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret czternaste, pkt 7 lit. b tiret siedemnaste, pkt 8 lit. b tiret trzynaste, pkt 8 lit. b tiret piętnaste

Ustalenia wskazujące dopuszczone przeznaczenia terenu 2WS umożliwiają realizację ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych. Na podstawie takich ustaleń będzie możliwa realizacja ciągów pieszo-rowerowych przez teren 2WS.

Dotyczy pkt 7 lit. b tiret szesnaste

Wskazane w uwadze drogi wewnętrzne służą przede wszystkim do obsługi przyległych nieruchomości. Nie są jednak istotne dla funkcjonowania lokalnego układu komunikacyjnego. Skomunikowanie obszaru planu odbywa się poprzez ulicę Polanowicką. Przejęcie przez gminę wskazanych dróg wewnętrznych nie wpłynie na poprawę warunków komunikacyjnych tej części osiedla. Skutkiem zmiany przeznaczenia tych terenów byłaby również konieczność dostosowania dróg do parametrów dróg publicznych. W szczególności drogi te wymagałyby dostosowania do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenie przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami oraz jednocześnie zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. W większości, konieczne byłoby zatem m.in. przejęcie sąsiadujących z drogą gruntów likwidacją znajdujących się na nich obiektów, wypłatą odszkodowań, itd. Z uwagi na fakt, że przedmiotowe drogi nie pełnią istotnej funkcji dla funkcjonowania lokalnego układu komunikacyjnego, przekształcenie ich w drogi publiczne nie jest uzasadnione.

Dotyczy: pkt 7 lit. b tiret osiemnaste, pkt 8 lit. b tiret siedemnaste

Możliwość realizacji dróg publicznych przez inwestorów zewnętrznych umożliwiają obowiązujące przepisy odrębne. Wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagało zapewnienia obsługi komunikacyjnej do nieruchomości, które znajdują się w granicach ich linii rozgraniczających. Z tego względu istotne było zabezpieczenie przestrzeni do stworzenia odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się tymi ulicami, jak również zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. Obecne pasy drogowe posiadają szerokości nienormatywne. Ustalając nowe parametry drogi przyjęto szerokość spełniającą wymogi Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Nieruchomości przylegające do istniejących dróg należą do osób fizycznych i prawnych. Określenie w planie przedmiotowych dróg jako drogi publiczne umożliwi wykorzystanie procedur związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, co wiąże się m.in. z ułatwionym pozyskaniem gruntów. Umożliwi również zobowiązanie inwestora do ich wybudowania na podstawie obowiązujących przepisów. Należy również zauważyć, że obecnie z drogi 4KDD korzystają m.in. mieszkańcy ul. Polanowickiej 15, 15a i 15b.

Dotyczy: pkt 8 lit. b tiret szesnaste, pkt 12 lit. a, pkt 12 lit b.

Działkę nr 8/16, AM-1, obr. Polanowice, przeznaczono na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z wnioskiem złożonym do planu, podpisanym przez 42 mieszkańców osiedla. Oznaczenie ww. działki w projekcie planu jako część terenu MN było usankcjonowaniem sytuacji istniejącej. Nieruchomość zagospodarowana jest częściowo jako przydomowe ogródki budynków mieszkalnych położonych przy ul. Bierzyckiej. Właścicielami działki są osoby prywatne (część mieszkańców ul. Bierzyckiej), którzy postanowili ogrodzić i zagospodarować nieruchomość w inny sposób niż była dotychczas. Przeznaczenie tej działki jako teren KDW – teren drogi wewnętrznej lub KDP – teren ciągów pieszych, tak samo jak MN – teren zabudowy mieszkaniowej nie przesądza o jej zagospodarowaniu, pogorszeniu warunków wodnych terenu czy odcięciu przejścia do kanału Mokrzyce. Należy także dodać, że działka nr 13/14, AM-1, obręb Polanowice, stanowiąca kiedyś dojście do Mokrzyce również jest własnością prywatną i została zagospodarowana - znajdują się na niej m.in. nasadzenia roślin. To właściciele tych działek, zgodnie z prawem, mają możliwość ogrodzenia swojej własności, tak samo jak mogą również umożliwić przejście przez swoją nieruchomość niezależnie od jej przeznaczenia w projekcie planu.

Dotyczy: pkt 5 lit. a, pkt 9 lit. b tiret pierwsze, pkt 9 lit. b tiret drugie, pkt 10 lit. a, pkt 11 lit. h

Plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, a zapisy w nim ujęte obowiązują na całym obszarze objętym takim planem. Nie ma możliwości odstępstw od ustaleń zawartych w planie, nie ma także możliwości by ustalenia te nie odnosiły się do wybranych terenów lub nieruchomości w granicach planu po jego uchwaleniu. Analizując aktualne zagospodarowanie terenu oraz powierzchnie nieruchomości, na których istnieje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach opracowywanego obszaru, a także mając na uwadze cel przystąpienia do przedmiotowego planu, czyli określenie zasad zagospodarowania i rozwoju struktury osiedla w oparciu o wymogi ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju uznano, że proponowane w powyższych uwagach powierzchnie działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej nie są wystarczające, aby zabudowa ta kształtowała się w sposób racjonalny i zrównoważony po uchwaleniu przedmiotowego planu.

Dotyczy: pkt 9 lit. b tiret czwarte, pkt 10 lit. b

Zgodnie z art. 3 pkt 2a *Prawa Budowlanego* przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W planie miejscowym usankcjonowano tą wartość, a w związku z tym, że tereny, do których odnoszą się powyższe uwagi obsługiwać się będą wyłącznie przez drogi wewnętrzne oraz fakt, że w ich bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uznano, że obszary te mogą być wyłącznie terenami, na których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa, bez możliwości lokalizowania tam samodzielnych budynków usługowych.

Dotyczy pkt 11 lit. b

Wyznaczony na działce 14/3, AR-15, obr. Widawa, teren drogi wewnętrznej tworzy dodatkowe połączenie drogi wewnętrznej 1KDW z publicznym układem drogowym. Mieszkańcy nieruchomości położonych w południowej i centralnej części drogi wewnętrznej będą pokonywać blisko 2-krotnie krótszą drogę do położonego w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Polanowickiej, Żmigrodzkiej i Sułowskiej. Obszar ten jest zarówno istotnym węzłem drogowym, jak i miejscem, w którym znajdują się przystanki autobusowe. Połączenie wydatnie skróci rowerzystom odległość do drogi dla rowerów, biegnącej w ul. Żmigrodzkiej. Należy również mieć na uwadze, że dodanie ponad 400 metrów drogi alternatywnego połączenia z drogą publiczną zwiększy możliwości dojazdu do nieruchomości przez pojazdy służb.

Dotyczy: pkt 13 lit. a, pkt 13 lit. b

Ustalenia odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej określają rodzaje usług, których lokalizację dopuszcza się w ramach lokalu użytkowego. Możliwość realizacji lokalu użytkowego w budynku jednorodzinnym wynika z obowiązujących przepisów – ustawy Prawo Budowlane. Powierzchnia całkowita takiego lokalu nie może przekraczać 30% powierzchni całego budynku. Poprzez zdefiniowanie pakietu usług dąży się do tego by umożliwić właścicielom prowadzenie podstawowej, drobnej działalności gospodarczej w ramach własnej nieruchomości. Jednocześnie, ograniczenie pakietu usług oraz usankcjonowanie dla tych budynków ograniczenia powierzchni lokali ma na celu by prowadzone usługi miały charakter lokalny. Oznacza to, że prowadzona działalność, która opiera się na bezpośrednim kontakcie z klientem (np. handel detaliczny, gastronomia, placówki edukacyjne, żłobki itd.) w większości przypadków skierowana będzie do klientów zamieszkujących w najbliższym sąsiedztwie. Ustalenie planu powoduje zatem, że z jednej strony możliwe będzie uzupełnienie oferty usługowej osiedla, a poprzez ograniczenie skali działalności jej potencjalna uciążliwość również będzie proporcjonalnie ograniczona. Im większa i różnorodna jest oferta osiedlowych usług, tym bardziej staje się ono samowystarczalne, co skutkuje m.in. tym, że mieszkańcy muszą pokonywać jedynie krótkie odległości by skorzystać z najbardziej potrzebnych usług. Sprzyja to podjęciu decyzji o pokonaniu trasy np. pieszo lub rowerem. Z tego względu zakłada się, że

mieszkańcy w większości przypadków nie będą wykorzystywać samochodów by udać się np. do położonego nieopodal sklepu. Takie działanie wpisuje się w miejską politykę dążącą do zmniejszenia udziału samochodu wśród środków transportu wykorzystywanego przez mieszkańców. Ustalenie ma również na celu umożliwienie realizacji lokalu użytkowego w budynkach już istniejących. Wymaga to przeprowadzenia zmiany sposobu użytkowania. W niektórych przypadkach zmiana sposobu użytkowania wiązać się może z koniecznością przeprowadzenia robót budowlanych, dla których potrzebne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Pozwolenie musi spełniać warunki określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku części nieruchomości znajdujących się w obszarze opracowania, warunek realizacji dodatkowych miejsc postojowych w granicach własnej działki byłby zasadniczo niemożliwy do spełnienia. Z uwagi na opisaną powyżej specyfikę usług oraz uwarunkowania obszaru, zrezygnowano z wymogu realizacji dodatkowych miejsc postojowych dla usług realizowanych w ramach zabudowy jednorodzinnej. Należy również dodać, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostały określone wskaźniki parkingowe w liczbie 2 stanowiska parkingowe na 1 lokal mieszkalny, możliwe jest więc udostępnienia tych miejsc do parkowania klientom.

Dotyczy: pkt 14, pkt 15

Postanowiono przychylić się do powyższych uwag, jednak na etapie rozpatrywania uwag nie jest możliwe dokładne określenie przebiegu linii zabudowy oraz kształtu strefy zieleni. Po ponownym przeanalizowaniu tego obszaru zostaną wprowadzone stosowne zmiany. W związku z nieuwzględnieniem wszystkich wskazanych w uwadze elementów, nie można potraktować uwagi jako uwzględnioną w całości.

W konsekwencji uwzględnienia części uwag, dokonano zmiany projektu i wprowadzono niezbędne korekty wynikające z przyjętego sposobu rozpatrzenia. Zmianie uległ parametr minimalnej wielkości działki budowlanej dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej (na 400 m²), dopuszczono także drogę wewnętrzną na terenie 3Z w wydzieleniu wewnętrznym (A) oraz wyznaczono jej kontynuację i połączenie z ul. Polanowicką poprzez korytarz usytuowania ciągu komunikacyjnego [ck] na terenie 4U. Zmianie uległ także przebieg linii zabudowy i strefy zieleni na części terenów mieszkaniowych w rejonie Mokrzycy. W związku z wpływaniem wniosku o decyzję o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji przedszkola na terenie 15MN, zdecydowano o zmianie oznaczenia terenów 14MN i 15MN na 1MN-U i 2MNU i dopuszczenie na tych dwóch terenach poza zabudowę mieszkaniową również samodzielnych budynków usługowych, w których będą mogły mieścić się przeznaczenia takie jak obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, zakłady lecznicze dla zwierząt i pracownie artystyczne. Projekt planu został ponownie uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad oraz Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta.

Do projektu planu w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 16 stycznia 2024 r. wniesione zostały 44 uwagi, które rozpatrzono Zarządzeniem nr 12434/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 5 lutego 2024 r.

Uwagi wniesione przez:

- 1) osobę fizyczną pismem w dniu 11 grudnia 2023 r. nie uwzględnia się w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej w zakresie wyłącznie drożności drogi pieszo-rowerowej dla ul. Skoroszowskiej jako kontynuacja Krzyżanowickiej;
- 2) osobę fizyczną pismami w dniu 16 stycznia 2024 r.
 - a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian w zakresie dotyczącym:
 - przeznaczenia na zielen buforową i tereny rekreacyjno-sportowe z poszanowaniem ochrony gatunków (chronione żaby, ropuchy) terenów położonych w sąsiedztwie 1KDS i 1KDA,
 - dla terenu 6U usunięcia przeznaczenia U z możliwością przeznaczenia na: kempingi, pola biwakowe, zielen parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, obiekty tresury zwierząt, łąki, ogrody działkowe, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, szalety,

- dla terenu 7U usunięcia przeznaczeń: handel detaliczny małopowierzchniowy A, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownie medyczne, gastronomia, pracownie artystyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, zakłady lecznicze dla zwierząt, hotele dla zwierząt, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów,
 - możliwości przeznaczenia terenu 7U na: kempingi pola biwakowe, zieleń parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, obiekty tresury zwierząt, łąki, ogrody działkowe, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, szalety,
 - przeznaczenia dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD na drogi wewnętrzne realizowane przez inwestora budynków usługowych;
- b) nie uwzględnia się w zakresie dotyczącym:
- ustalenia wymagań dla przeznaczeń 1KDS i 1KDA ograniczających emisje na Osiedle,
 - usunięcia z projektu MPZP przeznaczeń terenu powodujących dodatkowe emisje w Osiedlu (ruch samochodowy, a w szczególności ciężarowy),
 - wprowadzenie dla terenów z przeznaczeniem innym niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (powodujących kumulację ruchu pojazdów mechanicznych) zapisów wyznaczających drogi dojazdowe na koszt Inwestorów (nie lokalnego celu publicznego) nie zwiększających natężenia ruchu na 1KDL i położonych centralnie na osiedlu KDD,
 - usunięcia zapisu dopuszczającego handel detaliczny małopowierzchniowy A z §4 pkt 1,
 - dopuszczenia sadów na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §5,
 - usunięcia zapisów w §12 pkt 2, dotyczącego parkowania pojazdów:
 - wymagającego 2 miejsc postojowych dla 1 lokalu mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej,
 - o dopuszczeniu handlu detalicznego małopowierzchniowego A – zgodnie z uwagą do §4 pkt 1,
 - przeznaczenia na cele publiczne terenów wszystkich dróg wewnętrznych, na których zlokalizowane są publiczne sieci kanalizacji sanitarnej i gazu: 5KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 12KDW,
 - wyznaczenia w MPZP na terenie 1WS, 1US, 2US drogi dojazdowej do obszarów położonych przy Potoku Sołtysowickim bezpośrednio od 1KDZ – dotyczy terenów aktualnie oznaczonych 2US, 1US, 1WS, 7U,
 - wyłączenia z §15 pkt 1 z opłatą planistyczną maksymalnej wysokości 30% terenów już zabudowanych 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN,
 - dopuszczenia w §16 pkt 2 - §30 pkt 2 części usług I bez konieczności wydzielania lokali użytkowych: biura dla prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej, usługi drobne, pracownie artystyczne,
 - usunięcia przeznaczenia handel detaliczny małopowierzchniowy A i gastronomia na terenie 4U,
 - przeznaczenia działek 15/1 i 16/1 wyłącznie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami I na terenie 4U,
 - wyznaczenia drogi KDD na ulicy Cholewkarskiej,
 - przeznaczenia wyłącznie na zabudowę jednorodziną z usługami I, uprawami polowymi i sadami, uprawami szklarniowymi terenu 5U,
 - usunięcia ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 5U,
 - wyznaczenia w §37, §38, §39, §40 drogi dojazdowej od 1KDZ przez tereny aktualnie oznaczone 2US, 1US i 1WS w celu odciążenia 1KDL,
 - dopuszczenia dla terenu 2ZD dodatkowej drogi dojazdowej, po wyznaczeniu drogi dojazdowej od 1KDZ przez tereny aktualnie oznaczone 2US, 1US i 1WS,
 - wyznaczenia drogi dojazdowej od 1KDZ dla terenu 1WS, przez tereny aktualnie oznaczone 2US, 1US, 1WS z możliwością komunikacji dla terenu aktualnie oznaczonego 7U,
 - wyznaczenia ciągów pieszo-rowerowych przez rów 2WS przez 2KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW,
 - wprowadzenia zapisów nakazujących ograniczenie emisji hałasu, spalin i pyłów na Osiedle,
 - uzupełnienia zapisów dla terenu 1KDL o obowiązek przeznaczenia pasa buforowego chodnika na zieleń oraz wyznaczenia miejsc postojowych w ilości co najmniej jeden dla każdej posesji położonej przy ulicy 1KDL,

- przeznaczenia na drogi dojazdowe terenów z aktualnymi symbolami 5KDW, 6KDW, 10KDW, 11KDW z przeznaczeniem na lokalne inwestycje celu publicznego,
 - wprowadzenia szerokości 8 m w liniach rozgraniczających dla terenu 7KDW,
 - wyznaczenia na rysunku planu terenów KDPR na przejściu przez Mokrzycę dróg 2KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW.
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 16 stycznia 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie:
- a) ustalenia powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej na 400 m² wyłącznie dla terenu 2MN,
 - b) wykreślenia zapisu stanowiącego, że wskaźniki parkingowe nie dotyczą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.
 - c) wyrażonej opinii, iż zapisy §13 pkt 6, pkt 7, pkt 8, dotyczące zagospodarowania wód opadowych są niezgodne z prawem budowlanym – brak zgody na zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych tylko w części na własnym terenie;
 - d) dopuszczenia na terenach oznaczonych jako MN tylko działalności gospodarczych w zakresie biur, pracowni artystycznych, poradni medycznych, usług szewskich, lutniczych, rymarskich, zegarmistrzowskich, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, z zastrzeżeniem obowiązywania zapisów §12 ust. 3, usuwając jednocześnie zapis §12 ust. 4.

Poniżej uzasadnienie nieuwzględnionych uwag.

Dotyczy pkt 1

Zakres planu miejscowego określony został w art. 15 pkt 1 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i nie obejmuje on grodzienia nieruchomości. Kwestię tę reguluje natomiast uchwała krajobrazowa. Należy także dodać, iż plan miejscowy nie jest planem realizacyjnym, skutkującym po jego uchwaleniu natychmiastowym uruchomieniem procesów inwestycyjnych i wykonawczych. Wymieniona w uwadze droga jest własnością prywatną, a jedyną możliwością zapewnienia jej przechodu lub przejazdu byłoby oznaczenie tego terenu w projekcie planu miejscowego jako cel publiczny oraz jej wykup od obecnych właścicieli przez gminę. W trakcie pracy na projektem stwierdzono, iż drogi wewnętrzne znajdujące się po południowej stronie ulicy Polanowickiej służą przede wszystkim do obsługi przyległych nieruchomości (budynków mieszkalnych jednorodzinnych) i nie są istotne dla funkcjonowania lokalnego układu komunikacyjnego. Dodatkowo także zmiana ich przeznaczenia na cel publiczny, wymagałaby dostosowania tych terenów do parametrów dróg publicznych, w szczególności ich znacznego poszerzenia, a zatem także przejęcia sąsiadujących z drogą gruntów, likwidację znajdujących się na nich obiektów oraz wypłatę odszkodowań. Z uwagi na ww. uwarunkowania uznano, iż przekształcenie tych terenów na drogi publiczne nie jest uzasadnione. Należy także zaznaczyć, iż w obowiązującym planie miejscowym Poświęcka, Krzyżanowicka (uchwała nr XXIV/531/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 maja 2016 r.) graniczącym od południa z Mokrzycą i ulicą Skoroszowską, na terenie cieką, oznaczonym jako 1WS zostało wyznaczone wydzielanie wewnętrzne (B), gdzie dopuszcza się ciągi pieszo-rowerowe. W projekcie opracowywanego planu na terenie 9KDW (ulicy Skoroszowskiej) dalsza kontynuacja komunikacji pieszej i rowerowej jest możliwa, jednak wyłącznie za zgodą właścicieli tej drogi.

Dotyczy: pkt 2 lit. a tირet pierwsze, drugie, trzecie, czwarte

W związku z częściowym uwzględnieniem ww. uwag zdecydowano o zmianie przeznaczenia terenów usługowych oznaczonych w projekcie planu jako 6U i 7U na tereny rekreacyjno-sportowe, z pakietem przeznaczeń analogicznym do innych takich terenów znajdujących się w granicach planu. W związku z tym, że są to grunty prywatne, przeznaczenie ich wyłącznie na zielen spowodowałoby znaczny spadek wartości nieruchomości, a co się z tym wiąże również roszczenia o odszkodowania. Dodatkowo, w projekcie planu zabezpieczono już inne tereny zieleni: 1ZD, 2ZD – tereny ogrodów działkowych, 1Z, 4Z – tereny fortów piechoty, 2Z, 3Z - tereny zieleni w obrębie węzła Wrocław Północ i Autostradowej Obwodnicy Wrocławia. Obszary te, z wyjątkiem ogrodów działkowych, przeznaczone zostały na cele publiczne.

Dotyczy pkt 2 lit. a tირet piąte

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag dotyczących terenów usługowych i zmiany ich przeznaczeń, zdecydowano iż nie ma potrzeby, aby drogi do nich prowadzące były drogami

publicznymi. Wskazano je więc jako drogi klasy wewnętrznej. Materiał planu nie jest określenie, kto realizować będzie powyższe drogi – który inwestor i w jakim terminie. Tego typu elementy stanowią bowiem kwestie realizacyjne i rozstrzygane są na w momencie przystąpienia do konkretnej inwestycji. Natomiast droga 2KDD pozostanie przeznaczona pod cel publiczny z uwagi na dojazd do terenu usługowego i potencjalnie większy ruch samochodowy związany z takim przeznaczeniem oraz możliwość wykorzystania procedur związanych z realizacją inwestycji celu publicznego przez inwestorów zewnętrznych, co regulowane jest przez obowiązujące przepisy odrębne.

Dotyczy: pkt 2 lit. b tiret pierwsze, drugie, dwudzieste

W związku z przebiegiem Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i lokalizacji węzła Wrocław Północ w obszarze projektu planu, w jego północnej części wyznaczono tereny zieleni, tereny rekreacyjno-sportowe, oraz usługowe, a także strefy zieleni i szpalery drzew. Tereny te, wraz z ewentualną nową zabudową i zielenią mają rozgraniczać zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w południowej części planu od terenów drogowych oraz ograniczać ich negatywny wpływ na mieszkańców osiedla. Przeznaczenia terenu dopuszczone w projekcie planu zostały przeanalizowane w Prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym stwierdzono, że projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. W projekcie planu zdecydowana większość terenów przeznaczona została na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a pozostałe nieruchomości będące własnością prywatną zdecydowano się przeznaczyć na usługi i tereny rekreacyjno-sportowe, dając właścicielom możliwość zagospodarowania swojej nieruchomości w określony w projekcie planu sposób. Uniemożliwienie realizacji ww. funkcji na prywatnych terenach wiązałoby się ze znacznym spadkiem wartości nieruchomości oraz wypłatą odszkodowań. Należy także dodać, iż w przypadku realizowania nowej inwestycji, inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia jej oceny oddziaływania na środowisko. Z analizy tej powstaje następnie raport oddziaływania na środowisko, który zawiera m.in. opis działań mających ograniczać negatywny wpływ na środowisko, w tym sposoby na zapobieganie lub minimalizowanie skutków realizacji przedsięwzięcia.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret trzecie

Wskazanie projektowanych dróg jako cele publiczne umożliwia wykorzystanie procedur związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, m.in. zobowiązanie inwestora do ich wybudowania na podstawie obowiązujących przepisów. W związku ze strukturą osiedla oraz obecnym zagospodarowaniem większość terenów w granicach projektu planu musi obsługiwać się bezpośrednio z ulicy Polanowickiej (1KDL) oraz z dróg od niej odchodzących. Jedynie tereny położone w północno-wschodniej części tego obszaru mają możliwość obsługi z przyległej ulicy H.M. Kamińskiego lub dróg wewnętrznych od niej odchodzących – co zostało zapisane w projekcie planu.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret czwarte, szóste podwójny tiret drugie

W projekcie planu tereny położone po północnej stronie ulicy Polanowickiej oraz przy węźle Wrocław Północ zostały przeznaczone na usługi, gdzie dopuszczono m.in. handel detaliczny małopowierzchniowy (A), w związku z brakiem dostępu do takiego rodzajów usług na całym obszarze przedmiotowego projektu planu. Należy podkreślić, że po przychyleniu się do uwag, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, to przeznaczenie zostało usunięte z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe są jedynymi, gdzie budynki o takim przeznaczeniu mogą powstać. Ograniczenie dopuszczonego pakietu usług, a także maksymalnej powierzchni handlu detalicznego małopowierzchniowego (A) ma na celu wprowadzenia usług o lokalnym charakterze, z których w większości przypadków będą korzystali mieszkańcy najbliższego sąsiedztwa. Jednak w sytuacji, kiedy handel (A) prowadzony będzie w samodzielnym budynku (nie w lokalu użytkowym) zapisy planu obligują właściciela do zapewnienia miejsc parkingowych dla klientów (zarówno samochodowych jak i rowerowych).

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret piąte

Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju. Zgodnie ze *Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Wrocławia* (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej

Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018) przeznaczenie „uprawy polowe i sady” znajdujące się w klasie przeznaczeń określonej jako „rolnictwo” dopuszczone może być wyłącznie na terenach oznaczonych w *Studium...* jako Z1 lub na obszarach, gdzie takie zagospodarowanie już istnieje. W obszarze projektu planu nie stwierdzono występowania sadów, w rozumieniu *Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz. U. z 2021 r. poz 1390). W dalszym ciągu nie ma możliwości wprowadzenia tego typu funkcji na obszarze objętym projektem planu. Zapis ten nie uniemożliwia jednak sadzenia nowych drzew i krzewów, w tym owocowych, na użytek własny.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret szóste podwójne tiret pierwsze

Ustalenia planu wymagają by w granicach każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym zapewniona została przestrzeń do zaparkowania co najmniej 2 samochodów w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny. Większość istniejących, wewnętrznych dróg w tej części osiedla Polanowice, obsługujących nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, charakteryzuje się tym, że są długie, wąskie (8-10 metrów), najczęściej niepowiązane z sąsiednimi drogami. Z uwagi na te niekorzystne cechy, ich priorytetową funkcją powinno być zapewnienie możliwości bezpiecznego i płynnego przemieszczania się uczestnikom ruchu – pieszym, rowerzystom, samochodom – w tym np. pojazdom służb. Poprzez wymóg zapewnienia miejsca dla samochodów dąży się do tego, by pojazdy mogły być parkowane w granicach prywatnych posesji, zamiast w obszarze jezdni lub ewentualnego chodnika lub pobocza. Tworzy się tym samym warunki do tego by przestrzeń drogi mogła zapewniać mieszkańcom komfortowe poruszanie się. Przyjęta wartość wymagająca miejsca dla co najmniej 2 pojazdów, uwzględnia fakt, że w przypadku zabudowy jednorodzinnej częstym zjawiskiem jest posiadanie w takim gospodarstwie domowym więcej niż jednego samochodu. Ponadto, warto zauważyć, że parkowane w obszarze osiedla pojazdy nie zawsze należą wyłącznie do właścicieli nieruchomości, często są nimi osoby, które pojawiają się tam okresowo, np. osoby odwiedzające rodzinę.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret siódme, dwudzieste drugie

Wskazane w uwadze drogi wewnętrzne służą przede wszystkim do obsługi przyległych nieruchomości. Nie są jednak istotne dla funkcjonowania lokalnego układu komunikacyjnego. Skomunikowanie obszaru planu odbywa się poprzez ulicę Polanowicką. Przejęcie wskazanych dróg wewnętrznych nie wpłynie na poprawę warunków komunikacyjnych tej części osiedla. Skutkiem zmiany przeznaczenia tych terenów byłaby również konieczność dostosowania dróg do parametrów dróg publicznych. W szczególności drogi te wymagałyby dostosowania do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenia przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami oraz jednocześnie zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. W większości, konieczne byłoby zatem m.in. przejęcie sąsiadujących z drogą gruntów likwidacją znajdujących się na nich obiektów, wypłatą odszkodowań, itd. Z uwagi na fakt, że przedmiotowe drogi nie pełnią istotnej funkcji w lokalnym układzie komunikacyjnym przekształcenie ich w drogi publiczne nie jest uzasadnione. Należy również wskazać, że obecność sieci infrastruktury technicznej w powyższych drogach również nie jest przesłanką do ich przejęcia w zasób gminy. W przypadku części nieruchomości drogowych przebieg sieci uregulowany jest np. poprzez prawo służebności przesyłu.

Dotyczy: pkt 2 lit. b tiret ósme, szesnaste, siedemnaste, osiemnaste

Realizacja drogi w wariantcie zaproponowanym w uwadze wiązałaby się z koniecznością pozyskania dużych fragmentów nieruchomości, w celu realizacji drogi o właściwych parametrach. Budowa drogi na terenach oznaczonych w przedstawionym projekcie planu jako 1WS, 1US, 2US w celu obsługi terenów w północnej części planu powodowałaby, że konieczna byłaby realizacja co najmniej jednego obiektu inżynierskiego umożliwiającego przejazd przez Potok Sołtysowicki. Skutkowałoby to dodatkowymi kosztami, i co najistotniejsze, koniecznością zarzucenia potoku na określonym odcinku. Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną terenów 1US i 2US od terenów przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych. Zapis ten umożliwia obsługę tych obszarów m.in. w postulowany w uwadze sposób – od ulicy H.M. Kamińskiego. Dojazd do pozostałych terenów zlokalizowanych

w północnej części projektu planu zapewnia ulica Polanowicka oraz dwie projektowane, odchodzące od niej drogi, których tereny już w części należą do gminy. Komunikacja piesza lub dojazd rowerem zapewnione zostały także poprzez teren 1KDPR i ciąg pieszy na terenie 3Z. Należy równie dodać, że po częściowym uwzględnieniu uwag z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tereny obecnie oznaczone jako usługowe, znajdujące się bezpośrednio przy AOW, zostaną zmienione na rekreacyjno-sportowe, w związku z czym nie przewiduje się do nich wzmożonego ruchu samochodowego, a co się z tym wiąże nie jest zasadne projektowanie alternatywnego dojazdu do tego terenu od ulicy H.M Kamińskiego.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret dziewiąte

Wysokość opłaty planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej regulowana jest we Wrocławiu przez aktualne stanowisko nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, które kierunkowo wspiera Prezydenta Wrocławia w ustalaniu przedmiotowej stawki procentowej na maksymalnym dopuszczalnym ustawowo poziomie. Zgodnie z ww. stanowiskiem, podejście to ma przyczynić się do „podnoszenia standardu życia mieszkańców, komfortu zamieszkiwania i atrakcyjności Wrocławia przy jednoczesnym stosowaniu zasady wyważonego, racjonalnego kształtowania potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości ich realizacji”. Należy także zaznaczyć, iż opłata planistyczna, naliczana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opłatą jednorazową, uiszczaną wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret dziesiąte

Wymienione w uwadze usługi są dopuszczone w przedmiotowym projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednak to od właściciela danej nieruchomości zależało będzie, czy w związku z prowadzeniem takiej działalności zdecyduje się wydzielić osobny lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym czy też nie. Możliwość przeznaczenia 30% na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym regulują przepisy odrębne - *Ustawa Prawo Budowlane*, a w planie miejscowym nie jest możliwe uniemożliwienie wydzielenia takiego lokalu.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret jedenaste, dwunaste, czternaste, piętnaste

Po północnej stronie ulicy Polanowickiej zostały wyznaczone tereny usługowe, zieleni oraz sportu i rekreacji. Stwierdzono, iż tak bliska ich odległość od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia uniemożliwia dopuszczenia tam zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, chociażby ze względu na warunki akustyczne. W związku z powyższym, w północnej części projektu planu usankcjonowano wyłącznie istniejącą już zabudowę mieszkaniową oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, a pozostałe tereny przeznaczono na usługi oraz zielen. Z powodu braku dostępu do takiego rodzaju usług na obszarze projektu planu, na terenie 4U został dopuszczony także handel detaliczny małopowierzchniowy (A) oraz gastronomia.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret trzynaste

Działka nr 16/3, AR-2, obr. Polanowice – sięgacz ul. Polanowickiej - jest drogą wewnętrzną, stanowiącą własność miasta, zarządzaną przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta. Jest to fragment drogi służącej obecnie przede wszystkim jako dojazd z ul. Polanowickiej do zbiornika, który jest częścią infrastruktury odwadniającej Autostradową Obwodnicę Wrocławia. Północną częścią drogi (na działkach 16/5, 1/5, 29/3, AM-2, obr. Polanowice) zarządza Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Obsługa nieruchomości przylegających do przedmiotowej drogi, które na mocy ustaleń planu przeznaczone zostały pod zabudowę, możliwa będzie od ul. Polanowickiej oraz projektowanej drogi po wschodniej części terenu 4U. Przekształcenie przedmiotowej nieruchomości na drogę publiczną wymagałoby dostosowania jej parametrów do wymogów obowiązujących przepisów, jak i do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenia przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami

oraz jednocześnie zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. Konieczne byłoby zatem wykupienie znacznej ilości sąsiednich gruntów. Z uwagi na fakt, że przedmiotowa droga nie pełni istotnej funkcji w lokalnym układzie komunikacyjnym przekształcenie jej w drogę publiczną nie jest uzasadnione.

Dotyczy: pkt 2 lit. b tiret dziewiętnaste, dwudzieste czwarte

Ustalenia w zakresie dopuszczonych przeznaczeń terenu 2WS umożliwiają realizację m.in. ciągów pieszo-rowerowych. Wprowadzanie w tych miejscach osobnych terenów (KDPR) lub innych oznaczeń ciągów pieszo-rowerowych (cpr) nie jest konieczne do powstania takich powiązań.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret dwudzieste pierwsze

Ulicę Polanowicką (teren 1KDL) charakteryzuje stosunkowo wąski pas drogowy. Powierzchnię, w której można zlokalizować niezbędne elementy dodatkowo ograniczają odkryte odcinki rowu, przebiegającego w północnej części pasa drogowego. Ustalenia projektu planu nie narzucają obowiązku realizacji zieleni, właśnie z uwagi na bardzo ograniczoną przestrzeń pasa, gdzie priorytetem powinno być zapewnienie przestrzeni, w której powinny powstać chodniki. Takie ustalenie nie wyklucza jednak, że tam gdzie będzie to przestrzennie możliwe, utworzone zostaną pasy zieleni. W ten sam sposób, plan nie uniemożliwia realizacji miejsc postojowych w obrębie wyznaczonych dróg. Jeśli zarządca drogi uzna to za zasadne będzie mógł je zlokalizować w obrębie terenu drogowego. Należy jednak podkreślić, że w odniesieniu do ul. Polanowickiej, z uwagi na wąski pas drogowy, priorytetem projektu planu jest zobowiązanie do realizacji przestrzeni dla pieszych.

Dotyczy pkt 2 lit. b tiret dwudzieste trzecie

Linie rozgraniczające terenu 7KDW (ul. Osolska) wyznaczono według granic działki drogowej, która jest współwłasnością osób, których nieruchomości obsługiwane są z tej drogi. Poszerzenie terenu do 8 m skutkowałoby przesunięciem linii rozgraniczających terenu drogi na części nieruchomości, które obecnie zagospodarowane są jako przydomowe ogródki budynków mieszkalnych. Aby takie poszerzenie drogi wewnętrznej o nieruchomości należące do osób prywatnych mogło się zrealizować w praktyce, konieczna jest ich zgoda oraz pokrycie kosztów realizacji takiej infrastruktury. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęły wnioski właścicieli działki nr 8/16, AM-1, obręb Polanowice, w których wyrazili brak woli przeznaczania swojej nieruchomości na drogę wewnętrzną. Nieruchomości położone wzdłuż zachodniej strony ul. Ossolskiej są zagospodarowane, ogrodzone, zadrzewione i zakrzewione.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu postanowiono przychylić się do części wniesionych uwag i zmniejszyć minimalną powierzchnię działki budowlanej dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej z 500 m² na 400 m². W przypadku tej zmiany niezbędne było zastosowanie zasady równości w stosunku do wszystkich właścicieli nieruchomości w granicach opracowywanego planu. W sytuacji, gdy tylko na jednym terenie dopuszczone zostałyby takie minimalne wartości wymagane do postawienia budynku, nie można byłoby uznać, że wszyscy właściciele zostali potraktowani sprawiedliwie.

Dotyczy pkt 3 lit. b

Ustalenia odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej określają rodzaje usług, których lokalizację dopuszcza się w ramach lokalu użytkowego. Możliwość realizacji lokalu użytkowego w budynku jednorodzinnym wynika z obowiązujących przepisów – ustawy Prawo Budowlane. Powierzchnia całkowita takiego lokalu nie może przekraczać 30 % powierzchni całego budynku. Poprzez zdefiniowanie pakietu usług dąży się do tego by umożliwić właścicielom prowadzenie podstawowej, drobnej działalności gospodarczej w ramach własnej nieruchomości. Jednocześnie, ograniczenie pakietu usług oraz usankcjonowanie dla tych budynków ograniczenia powierzchni lokali ma na celu by prowadzone usługi miały charakter lokalny. Oznacza to, że prowadzona działalność, która opiera się na bezpośrednim kontakcie z klientem (np. handel detaliczny, gastronomia, placówki edukacyjne, żłobki itd.) w większości przypadków skierowana będzie do klientów zamieszkujących w najbliższym sąsiedztwie. Ustalenie planu powoduje zatem, że z jednej strony możliwe będzie

uzupełnienie oferty usługowej osiedla, a poprzez ograniczenie skali działalności jej potencjalna uciążliwość również będzie proporcjonalnie ograniczona. Im większa i różnorodna jest oferta osiedlowych usług, tym bardziej staje się ono samowystarczalne, co skutkuje m.in. tym, że mieszkańcy muszą pokonywać jedynie krótkie odległości by skorzystać z najbardziej potrzebnych usług. Sprzyja to podjęciu decyzji o pokonaniu trasy np. pieszo lub rowerem. Z tego względu zakłada się, że mieszkańcy w większości przypadków nie będą wykorzystywać samochodów by udać się np. do położonego nieopodal sklepu. Takie działanie wpisuje się w miejską politykę dążącą do zmniejszenia udziału samochodu wśród środków transportu wykorzystywanego przez mieszkańców.

Dotyczy pkt 3 lit. c

Kwestie dotyczące zasad gospodarowania wodami opadowymi, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych reguluje Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 11552/23 z dnia 17 października 2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu. Jego zapisy zostały wypracowane przez grono specjalistów z poszczególnych jednostek Urzędu i są one powszechnie stosowane w opracowywanych planach miejscowych. Zgodnie z ich treścią wody opadowe i roztopowe w pierwszej kolejności powinny być zagospodarowane w miejscu opadu. W tym zakresie obowiązuje retencjonowanie, wykorzystanie gospodarcze, odparowanie lub rozsączenie do gruntu. Odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek możliwe jest dopiero po zastosowaniu retencji i ich zagospodarowania. Brak jest podstaw aby kwestionować zasadność ich stosowania i oceniać je w sposób negatywny.

Dotyczy pkt 3 lit. d

Ustalenia odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej określają rodzaje usług, których lokalizację dopuszcza się w ramach lokalu użytkowego. Możliwość realizacji lokalu użytkowego w budynku jednorodzinnym wynika z obowiązujących przepisów – ustawy Prawo Budowlane. Powierzchnia całkowita takiego lokalu nie może przekraczać 30% powierzchni całego budynku. Poprzez zdefiniowanie pakietu usług, który dodatkowo zmniejszony został po uwzględnieniu części uwag, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, dąży się do tego by umożliwić właścicielom prowadzenie podstawowej, drobnej działalności gospodarczej w ramach własnej nieruchomości. Ograniczenie dopuszczonego pakietu usług ma na celu wprowadzenia usług o lokalnym charakterze, z których w większości przypadków będą korzystali mieszkańcy najbliższego sąsiedztwa. Ustalenie planu powoduje zatem, że z jednej strony możliwe będzie uzupełnienie oferty usługowej osiedla, a poprzez ograniczenie skali działalności jej potencjalna uciążliwość również będzie proporcjonalnie ograniczona. Im większa i różnorodna jest oferta osiedlowych usług, tym bardziej staje się ono samowystarczalne, co skutkuje m.in. tym, że mieszkańcy muszą pokonywać jedynie krótkie odległości by skorzystać z najbardziej potrzebnych usług. Sprzyja to podjęciu decyzji o pokonaniu trasy np. pieszo lub rowerem. Z tego względu zakłada się, że mieszkańcy w większości przypadków nie będą wykorzystywać samochodów by udać się np. do położonego nieopodal sklepu. Takie działanie wpisuje się w miejską politykę dążącą do zmniejszenia udziału samochodu wśród środków transportu wykorzystywanego przez mieszkańców. Należy także wziąć pod uwagę umożliwienie realizacji lokalu użytkowego w budynkach już istniejących. Wymaga to przeprowadzenia zmiany sposobu użytkowania. W niektórych przypadkach zmiana sposobu użytkowania wiązać się może z koniecznością przeprowadzenia robót budowlanych, dla których potrzebne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Pozwolenie musi spełniać warunki określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku części nieruchomości znajdujących się w obszarze opracowania, warunek realizacji dodatkowych miejsc postojowych w granicach własnej działki byłby zasadniczo niemożliwy do spełnienia. Z uwagi na opisaną powyżej specyfikę usług oraz uwarunkowania obszaru, zrezygnowano z wymogu realizacji dodatkowych miejsc postojowych dla usług realizowanych w ramach zabudowy jednorodzinnej. Należy również dodać, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostały określone wskaźniki parkingowe w liczbie 2 stanowiska parkingowe na 1 lokal mieszkalny, możliwe jest więc udostępnienia tych miejsc do parkowania klientom.

W konsekwencji uwzględnienia części uwag, dokonano zmiany projektu i wprowadzono niezbędne korekty wynikające z przyjętego sposobu rozpatrzenia. Zdecydowano o zmianie przeznaczenia terenów usługowych, usytuowanych bezpośrednio przy Autostradowej Obwodnicy Wrocławia, oznaczonych

jako 6U i 7U na tereny 1US i 2US. Dopuszczone na nich zostały wyłącznie przeznaczenia związane ze sportem, rekreacją oraz zielenią, m.in.: terenowe i kryte urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, obiekty tresury zwierząt, gastronomia czy skwery. W związku z tym zmianie uległy także oznaczenia oraz szerokość dwóch dróg prowadzących do ww. terenów: drogi 3KDD i 4KDD zostały oznaczone jako drogi wewnętrzne 18KDW i 17KDW. Projekt planu został ponownie uzgodniony z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta.

Do projektu planu w trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 27 czerwca 2024 r. zostało wniesione 10 uwag, które rozpatrzono Zarządzeniem nr 444/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 18 lipca 2024 r.

Uwagi wniesione przez:

- 1) osoby fizyczne pismem w dniu 17 czerwca 2024 r. oraz 21 czerwca 2024 r.
 - a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian w zakresie kategorii przeznaczeń, poprzez usunięcie zapisu dotyczącego kategorii przeznaczeń: kryte urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe, kempingi, pola biwakowe, polany rekreacyjne, obiekty tresury zwierząt, skwery, szalety, oraz wprowadzenie następujących kategorii przeznaczeń: handel detaliczny małopowierzchniowy A, handel detaliczny małopowierzchniowy B, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownice medyczne, gastronomia, pracownice artystyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, zakłady lecznicze dla zwierząt, hotele dla zwierząt, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) nie uwzględnia się w zakresie:
 - wyrażonej opinii, iż kategorie przeznaczeń przewidzianych dla terenu oznaczonego jako 2US są niezgodne zarówno z przepisami określającymi wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i z ogólnymi ustaleniami samego miejscowego planu,
 - wyrażonej opinii, iż zawarte w zawarte w § 1 ust. 2 pkt 10 projektowanej uchwały zastrzeżenie, że w planie nie określa się „granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (...) ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów”, wydaje się oznaczać, iż w obszarze objętym projektem miejscowego planu nie przewiduje się terenów o takim przeznaczeniu, które odpowiadałyby terenom sportu i rekreacji oznaczonym symbolem US,
 - wyrażonej opinii, iż na terenie 2US „wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa niż 0, przy czym nie może być większa niż 1,2” oznacza, że lokalny prawodawca dopuszcza możliwość lokalizacji na prywatnej działce nr 9, AM-2, obręb Polanowice, wyłącznie zorganizowanych zespołów zieleni, z pominięciem jakiegokolwiek zabudowy,
 - usunięcia w zakresie dotyczącym działki nr 9, AM-2, obręb Polanowice we Wrocławiu, przeznaczenia 2US oraz o wprowadzenie przeznaczenia MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) osobę fizyczną pismami w dniu 24 czerwca 2024 r. i 26 czerwca 2024 r.:
 - a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian w zakresie dotyczącym usunięcia z projektu miejscowego planu przeznaczenia 2US i objęcia tej działki ponownie przeznaczeniem 7U wraz ze zmianą kategorii przeznaczeń zgodnie z załącznikiem,
 - b) nie uwzględnia się w zakresie dodatkowego dodania przeznaczenia hotel, przeznaczenie usługowe – hotel;
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 25 czerwca 2024 r.:
 - a) nie uwzględnia się, z zastrzeżeniem możliwości częściowego wprowadzenia zmian w zakresie usunięcia przeznaczenia 2US,
 - b) nie uwzględnia się w zakresie wprowadzenia przeznaczenia MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wprowadzenie zapisu o zagospodarowanie przedmiotowego terenu zabudową jednorodziną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej;
- 4) Rafin Developer sp. z o.o. sp. komandytowa pismem w dniu 20 czerwca 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie:
 - a) zmiany par. 32 poprzez rozszerzenie dopuszczalnych funkcji o zabudowę jednorodziną,

- b) na obszarze pomiędzy 1MN i 2MN - likwidacji drogi zaprojektowanej na przedłużeniu drogi oznaczonej jako 2KDD i ustalenie zabudowy jednorodzinnej dla tego terenu,
 - c) zmianę par. 16 pkt 10 i par. 17 pkt 12 (tereny 1MN i 2MN) poprzez zwiększenie wskaźnika intensywności do 1,8;
 - d) zmianę par. 16 pkt 9 i par. 77 pkt 11 poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy do 35%;
 - e) zmianę par. 16 pkt 11 i par. 17 pkt 13 poprzez ustalenie wartości powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%;
 - f) zmianę par. 16 pkt 7 i par. 17 pkt 8 poprzez ustanowienie wysokości zabudowy na poziomie 12 m;
 - g) zmianę par. 16 pkt 9 i par 17 pkt 9 poprzez wskazanie na całym terenie dachów płaskich w celu ujednolicenia i nie różnicowania ich na tak małym obszarze opracowania;
 - h) zmianę par. 16 pkt 6b i 17 par. 6b – poprzez zmianę zapisów dotyczących powierzchni zabudowy budynkiem w zabudowie bliźniaczej – wprowadzenie powierzchni dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, tj. połowy domu nie mniejszą niż 250 m²;
 - i) zmianę par. 12 pkt 2a poprzez ustalenie wskaźnika miejsc parkingowych w ilości 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
- 5) Salomon i Wspólnicy Sp. J pismem w dniu 27 maja 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie:
- a) umieszczenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U, dla działki 17/1 w kategorii przeznaczenia terenu poradnie medyczne dodatkowo szpitali jednodniowych,
 - b) dodatkowego uwzględnienia w opracowywanym MPZP w kategoriach przeznaczenia terenu szpitali jednodniowych – rozszerzenie punktu 11 par. 4 proponowanej treści Uchwały poprzez dopisanie po słowie przychodnie słowa szpitale jednodniowe z wykluczeniem pozostałych szpitali i senatoriów.

Poniżej uzasadnienie nieuwzględnionych uwag.

Dotyczy pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. a

W związku z wpływieniem i częściowym uwzględnieniem ww. uwag zdecydowano o ponownej zmianie przeznaczenia terenów rekreacyjno-sportowych oznaczonych w projekcie planu jako 1US i 2US na tereny usługowe. Jednak zaproponowane w uwadze przeznaczenie handlu detalicznego małopowierzchniowego (B), zostało usunięte po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu ze względu na uwagi złożone przez mieszkańców osiedla. Po ponownym przeanalizowaniu tego obszaru zostaną wprowadzone stosowane zmiany. W związku z tym, nie można potraktować uwagę jako uwzględnioną w całości.

Dotyczy pkt 1 lit. b tiret czwarte, pkt 3 lit. b

Po północnej stronie ulicy Polanowickiej zostały wyznaczone wyłącznie tereny usługowe, sportu i rekreacji oraz zieleni. Stwierdzono, iż tak bliska ich odległość od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia uniemożliwia dopuszczenia tam zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na warunki akustyczne. W związku z powyższym, w północnej części projektu planu usankcjonowano wyłącznie istniejącą już zabudowę mieszkaniową oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy. Przeznaczenie usługowe „hotele” również nie zostało uznane za odpowiednie dla tego terenu, w związku z bliskim sąsiedztwem tych terenów z Autostradową Obwodnicą Wrocławia.

Dotyczy pkt 1 lit. b tiret pierwsze i drugie

Obligatoryjne oraz fakultatywne elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wymagany zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym symbole i nazwy przeznaczenia terenów oraz zasady ich stosowania zostały określone w załączniku do *rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Wyznaczone w projekcie planu tereny usług sportu i rekreacji (oznaczone symbolem US oraz zielonoczerwonym kreskowaniem), z dopuszczonymi przeznaczeniami takimi jak: terenowe i kryte urządzenia sportowe, kempingi, pola biwakowe gastronomia, polany rekreacyjne zgodne są zarówno z ww. ustawą, jak i rozporządzeniem. Zgodnie z art. 15 pkt 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

w planie miejscowym wyznacza się, w zależności od potrzeb, granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Związane jest to z wymogami dotyczącymi dopuszczalnych norm hałasu dla takiego terenu, określonymi w *rozporządzeniu Ministra Środowiska. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*. W przedmiotowym projekcie nie stwierdzono potrzeby wyznaczania granic takich terenów, nie oznacza to jednak, że nie przewiduje się lub nie mogą zostać wyznaczone tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US.

Dotyczy pkt 1 lit. b tiret trzecie

Wymieniony w uwadze oraz określony w projekcie uchwały dla tego terenu wskaźnik intensywności zabudowy, a także określenie maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu wskazują, że na przedmiotowym terenie dopuszczona została zabudowa.

Dotyczy pkt 4 lit. a

Nieruchomość w granicach terenu 2U należy obecnie do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i została przejęta od prywatnych właścicieli na realizację celu publicznego, czyli budowę Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i węzła Wrocław Północ. W przypadku zagospodarowania tego terenu na inny cel, ze względu na to, że w przeszłości był on wywłaszczony pod cel publiczny, takie przeznaczenie terenu musi być kontynuowane. W związku z tym możliwe są jedynie przeznaczenia określone w *ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*.

Dotyczy pkt 4 lit. b

Wyznaczony na działce 14/3, AR-15, obr. Widawa, teren drogi wewnętrznej tworzy dodatkowe połączenie drogi wewnętrznej 1KDW z publicznym układem drogowym. Mieszkańcy nieruchomości położonych w południowej i centralnej części drogi wewnętrznej będą pokonywać blisko 2-krotnie krótszą drogę do położonego w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Polanowickiej, Żmigrodzkiej i Sułowskiej. Obszar ten jest zarówno istotnym węzłem drogowym, jak i miejscem, w którym znajdują się przystanki autobusowe. Połączenie wydatnie skróci rowerzystom odległość do drogi dla rowerów, biegnącej w ul. Żmigrodzkiej. Należy również mieć na uwadze, że dodanie ponad 400 metrowej droższe alternatywnego połączenia z drogą publiczną zwiększy możliwości dojazdu do nieruchomości przez pojazdy służb.

Dotyczy pkt 4 lit. c, d, e, f

Po przeanalizowaniu obecnego zagospodarowania w granicach przedmiotowego obszaru, w trakcie opracowywania projektu planu określone w nim wskaźniki i parametry dotyczące zabudowy uznane zostały za optymalne. Celem przystąpienia do przedmiotowego projektu planu jest określenie zagospodarowania i rozwoju struktury osiedla w oparciu o zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zastosowane w projekcie planu wskaźniki pozwalają na racjonalne zagospodarowanie terenów. Umożliwiają one rozwój zabudowy, ograniczając jej zbytnią intensywność, a także chronią zieleni i tereny biologicznie czynne.

Dotyczy pkt 4 lit. g

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach opracowania posiada strome dachy. Zdecydowano więc aby nowa zabudowa, powstająca na obecnie niezagospodarowanych terenach bądź nieruchomościach, musiała dopasować się kątem nachylenia połaci dachowych do istniejącej już zabudowy, w celu utrzymania spójnego charakteru układu dachów na terenie osiedla.

Dotyczy pkt 4 lit. h

Analizując aktualne zagospodarowanie terenu oraz powierzchnie nieruchomości, na których istnieje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w granicach opracowywanego obszaru, a także mając na uwadze cel przystąpienia do przedmiotowego planu, czyli określenie zasad zagospodarowania i rozwoju struktury osiedla w oparciu o wymogi ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju uznano, że proponowana w powyższej uwadze powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie jest wystarczająca, aby zabudowa ta kształtowała się w sposób racjonalny i zrównoważony po uchwaleniu przedmiotowego planu.

Dotyczy pkt 4 lit. i

Ustalenia planu wymagają by w granicach każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym zapewniona została przestrzeń do zaparkowania co najmniej 2 samochodów w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny. Większość istniejących, wewnętrznych dróg w tej części osiedla Polanowice, obsługujących nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, charakteryzuje się tym, że są długie, wąskie (8-10 metrów), najczęściej niepowiązane z sąsiednimi drogami. Z uwagi na te niekorzystne cechy, ich priorytetową funkcją powinno być zapewnienie możliwości bezpiecznego i płynnego przemieszczania się uczestnikom ruchu – pieszym, rowerzystom, samochodom – w tym pojazdom służb, itd. Poprzez wymóg zapewnienia miejsca dla samochodów dąży się do tego, by pojazdy mogły być parkowane w granicach prywatnych posesji, zamiast w obszarze jezdni lub ewentualnego chodnika lub pobocza. Tworzy się tym samym warunki do tego by przestrzeń drogi mogła zapewniać mieszkańcom komfortowe poruszanie się. Przyjęta wartość wymagająca miejsca dla co najmniej 2 pojazdów, uwzględnia fakt, że w przypadku zabudowy jednorodzinnej częstym zjawiskiem jest posiadanie w takim gospodarstwie domowym więcej niż jednego samochodu. Ponadto, warto zauważyć, że parkowane w obszarze osiedla pojazdy nie zawsze należą wyłącznie do właścicieli nieruchomości, często są nimi osoby, które pojawiają się tam okresowo, np. osoby odwiedzające rodzinę itp.

Dotyczy pkt 5 lit. a i b

Na terenie 4U, w granicach którego mieści się obecnie klinika „Salvita”, dopuszczone zostały przeznaczenia poradni medycznych i pracowni medycznych, umożliwiające szeroki zakres usług związanych z opieką zdrowotną, możliwych do wykonywania w tym obiekcie. Jednocześnie plan miejscowy, w przypadku obecnego oferowania przez ww. klinikę świadczeń szpitalnych, z zamiarem zakończenia ich udzielania w okresie nieprzekraczającym 24 godzin, nie wymusza zaprzestania oraz nie uniemożliwia kontynuacji świadczenia ich w tym obiekcie. Dopuszczenie jednak osobnego przeznaczenia jakim są obiekty szpitalne, w którym zawierają się także szpitale, rozumiane jako podmioty wykonujące działalność leczniczą stacjonarnie i całodobowo nie wydaje się właściwe w granicach opracowywanego projektu planu, w związku z charakterem osiedla Polanowice oraz bliską odległością od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia.

W konsekwencji uwzględnienia części uwag, dokonano zmiany projektu i wprowadzono niezbędne korekty wynikające z przyjętego sposobu rozpatrzenia. W związku z wpłynięciem uwag właścicieli nieruchomości znajdującej się w granicach terenu 2US, negatywnie oceniających zmiany tego terenu z usługowego na rekreacyjno-sportowy, zwracających uwagę na brak możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ich wolą i spadek wartości nieruchomości oraz wnoszących o ponowne przeznaczenie ww. terenów na usługowe bądź mieszkaniowe, zdecydowano o zmianie przeznaczenia z terenów rekreacyjno-sportowych oznaczonych w projekcie planu jako 1US i 2US na tereny usługowe 6U i 7U. Dopuszczono tam przeznaczenia takie jak: handel detaliczny małopowierzchniowy (A), biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie i pracownie medyczne, zakłady lecznicze dla zwierząt, gastronomia. Na skutek tego zmianie uległy także oznaczenia oraz szerokości dwóch dróg prowadzących do ww. terenów: drogi wewnętrzne 17KDW i 18KDW zostały zmienione na drogi dojazdowe 3KDD i 4KDD. Wprowadzono także zmiany w granicach terenu 1KDL – ulicy Polanowickiej. W związku z powstaniem projektu budowy chodnika po południowej stronie ulicy oraz z zachowaniem rezerwy terenu pod ewentualną budowę chodnika po jej północnej stronie, możliwe było zmniejszenie szerokości terenu 1KDL w liniach rozgraniczających w zachodniej części projektu planu, zwiększając tym samym powierzchnię terenów 3U i 3Z. Projekt planu został ponownie uzgodniony z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta oraz Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad.

Do projektu planu w trakcie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 28 listopada 2024 r. zostało wniesionych 14 uwag, które rozpatrzono Zarządzeniem Nr 1356/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 3 grudnia 2024 r.

Uwagi wniesione przez:

1) osobę fizyczną pismem w dniu 26 listopada 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie:

- a) przeznaczenia terenów położonych w sąsiedztwie 1KDS i 1KDA na zieleń buforową i tereny rekreacyjno-sportowe z poszanowaniem ochrony gatunków (chronione żaby, ropuchy),
- b) ustalenia wymagań dla przeznaczeń 1KDS i 1KDA ograniczających emisje na Osiedle,
- c) usunięcia z projektu MPZP przeznaczeń terenu powodujących dodatkowe emisje w Osiedlu (ruch samochodowy, a w szczególności ciężarowy),
- d) wprowadzenia dla terenów z przeznaczeniem innym niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (powodujących kumulację ruchu pojazdów mechanicznych) zapisów wyznaczających drogi dojazdowe na koszt Inwestorów (nie lokalnego celu publicznego) nie zwiększających natężenia ruchu na 1KDL i położonych centralnie na Osiedlu KDD,
- e) usunięcia zapisu dopuszczającego handel detaliczny małopowierzchniowy A z §4 pkt 1,
- f) dopuszczenia sadów na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §5,
- g) usunięcia zapisów §12 pkt 2, dotyczącego parkowania pojazdów:
 - wymagającego 2 miejsc postojowych dla 1 lokalu mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej,
 - o dopuszczeniu handlu detalicznego małopowierzchniowego A – zgodnie z uwagami dla §4 pkt 1,
- h) przeznaczenia na cele publiczne terenów wszystkich dróg wewnętrznych, na których zlokalizowane są publiczne sieci kanalizacji sanitarnej i gazu w § 14: 5KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 12KDW,
- i) usunięcia z przeznaczenia na cele publiczne dróg dojazdowych 3KDD i 4KDD;
- j) wyznaczenia w MPZP na terenie 1WS, 1US, 2US drogi dojazdowej do obszarów położonych przy Potoku Sołtysowickim bezpośrednio od 1KDZ- dotyczy dojazdu do terenów aktualnie oznaczonych 2US, 1US, 1WS, 7U,
- k) wyłączenia z §15 pkt 1 z opłatą planistyczną maksymalnej wysokości 30% terenów już zabudowanych: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN,
- l) dopuszczenia w §16 pkt 2 - §30 pkt 2 części usług I bez konieczności wydzielania lokali użytkowych: biura dla prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej, usługi drobne, pracownie artystyczne,
- m) usunięcia w § 34 pkt 1 przeznaczenia handel detaliczny małopowierzchniowy A (pow. sprzedaży do 400 m² i gastronomia;
- n) w § 34 pkt 1 przeznaczenia działek 15/1 i 16/1 wyłącznie na zabudowę jednorodzinną mieszkaniową z usługami I,
- o) wyznaczenia drogi KDD (ck na działce drogowej 16/3 będącej w rysunku MPZP częścią 4U) na ulicy Cholewarskiej,
- p) przeznaczenia wyłącznie na zabudowę jednorodziną mieszkaniową z usługami I, uprawami polowymi i sadami, uprawami szklarniowymi w § 35 pkt 1,
- q) usunięcia w § 35 pkt 2 ograniczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A),
- r) w § 36 pkt 1 usunięcia przeznaczenia U z możliwością przeznaczenia na: kempingi, pola biwakowe, zieleń parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, obiekty tresury zwierząt, łąki, ogrody działkowe, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, szalety,
- s) w § 37 pkt 1 usunięcia przeznaczeń: handel detaliczny małopowierzchniowy A, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownie medyczne, gastronomia, pracownie artystyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, zakłady lecznicze dla zwierząt, hotele dla zwierząt, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów z możliwością przeznaczenia na: kempingi, pola biwakowe, zieleń parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, obiekty tresury zwierząt, łąki, ogrody działkowe, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, szalety,
- t) wyznaczenia w §37 pkt 3, §39 pkt 3, §40 pkt 3, drogi dojazdowej od 1KDZ, przez tereny aktualnie oznaczone 2US, 1US i 1WS w celu odciążenia 1KDL,
- u) dopuszczenia w § 42 pkt 3 dodatkowej drogi dojazdowej, po wyznaczeniu drogi dojazdowej od 1KZD przez tereny aktualnie oznaczone 2US, 1US i 1WS,
- v) w § 47 pkt 1 drogi dojazdowej od 1KDZ dla terenu 1WS, przez tereny aktualnie oznaczone 2US, 1US, 1WS, z możliwością komunikacji dla terenu aktualnie oznaczonego 7U;

- w) w § 48 pkt 1 wyznaczenia ciągów pieszo-rowerowych przez rów 2WS przez 2KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW,
 - x) w § 51 pkt 2 wprowadzenia zapisów nakazujących ograniczenie emisji hałasu, spalin i pyłów na Osiedle,
 - y) uzupełnienia zapisów w § 53 pkt 1 o obowiązek przeznaczenia pasa buforowego chodnika na zieleń oraz wyznaczenie miejsc postojowych w ilości co najmniej jeden dla każdej posesji położonej przy ulicy 1KDL,
 - z) w § 59 i § 60 przeznaczenia na drogi dojazdowe terenów z aktualnymi symbolami 6KDW, 10KDW z przeznaczeniem na lokalne inwestycje celu publicznego,
 - aa) w § 61 pkt 1 i pkt 2 wprowadzenia szerokości 8 m w liniach rozgraniczających,
 - bb) wyznaczenia na rysunku planu terenów KDPR na przejściu przez Mokrzycę dróg 2KDW, 5KDW, 9KDW, 10 KDW,
 - cc) przeznaczenia dróg 2KDD, 3KDD, 4KDD na drogi wewnętrzne realizowane przez inwestora budynków usługowych;
- 2) osobę fizyczną, pismem w dniu 27 listopada 2024 r. i 28 listopada 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie:
- a) usunięcia zapisu dopuszczającego handel detaliczny małopowierzchniowy A z §4 pkt 1,
 - b) usunięcia zapisu dopuszczającego handel detaliczny małopowierzchniowy A z § 33 pkt 1 i § 36 pkt 1,
 - c) w § 37 pkt 1 usunięcia przeznaczeń: handel detaliczny małopowierzchniowy A, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownie medyczne, gastronomia, pracownie artystyczne, obiekty kształcenia dodatkowego, zakłady lecznicze dla zwierząt, hotele dla zwierząt, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów z możliwością przeznaczenia na: kempingi, pola biwakowe, zieleń parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, obiekty tresury zwierząt, łąki, ogrody działkowe, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, szalety,
 - d) wprowadzenia zapisów nakazujących ograniczenie emisji hałasu, spalin i pyłów na Osiedle,
 - e) uzupełnienia zapisów w § 53 pkt 1 o obowiązek przeznaczenia pasa buforowego chodnika na zieleń oraz wyznaczenie miejsc postojowych w ilości co najmniej jeden dla każdej posesji położonej przy ulicy 1KDL,
 - f) przeznaczenia na drogi dojazdowe dla terenów z aktualnymi symbolami 6KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW z przeznaczeniem na lokalne inwestycje celu publicznego;
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 26 listopada 2024 r. w sprawie zmiany projektu przebiegu ulicy Polanowickiej na wysokości numeru 71;
- 4) osoby fizyczne pismem w dniu 27 listopada 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie wyłączenia działki nr 9, AM-2, obręb Polanowice we Wrocławiu, z terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku symbolem 7U oraz włączenie jej do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN;
- 5) osobę fizyczną pismami w dniu 28 listopada 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie:
- a) usunięcia z ustaleń dotyczących terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7U, w zakresie działki nr 9, AM-2, obręb Polanowice we Wrocławiu, następujących kategorii przeznaczeń: „uprawy polowe i sady”, „łąki”, „kryte urządzenia sportowe”, „terenowe urządzenia sportowe”,
 - b) wprowadzenia następujących kategorii przeznaczeń: „handel detaliczny małopowierzchniowy B”, „hotele i pensjonaty”,
 - c) korekty przewidzianych w § 37 ust. 2 projektowanej uchwały ustaleń dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na terenie 7U, poprzez zmniejszenie minimalnej dopuszczalnej wielkości terenu biologicznie czynnego oraz powiększenie minimalnej dopuszczalnej wielkości powierzchni zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowego wskaźnika intensywności zabudowy (0,9);
- 6) osobę fizyczną pismem w dniu 28 listopada 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie:
- a) podania definicji „obiekty do parkowania” w §4 pkt 23,
 - b) wykreślenia dopuszczenia obiektów do parkowania z §19 pkt 1, §20 pkt 1, §21 pkt 1 do §28 pkt.1, § 36 pkt 1,
 - c) wykreślenia dopuszczenia handlu detalicznego małopowierzchniowego A z §33 pkt 1, § 34 pkt.1,

- d) wykreślenia dopuszczenia obiekty do parkowania w §33 pkt 1,
 - e) zmiany dopuszczalnego kąta nachylenia połaci dachowej na nie mniejszy niż 25° i nie większym niż 65° w §34 pkt 2 i w §35 pkt 2,
 - f) wykreślenia usług drobnych w zakresie biur, produkcji drobnej z § 35 pkt 1,
 - g) wykreślenia handlu detalicznego małopowierzchniowego A, biur, produkcji drobnej w §36 pkt 1,
 - h) wykreślenia handlu detalicznego małopowierzchniowego A, biur, obsługi pojazdów, naprawy pojazdów, obiektów infrastruktury drogowej z § 37 pkt.1,
 - i) wykreślenia dopuszczenia infrastruktury drogowej w zakresie obiektów do parkowania w §38 pkt 1;
- 7) osobę fizyczną pismem w dniu 28 listopada 2024 r. nie uwzględnia się w sprawie uwzględnienia na terenie określonym na rysunku „strefa zieleni” wzdłuż północnego brzegu Mokrzycy funkcji: ciąg pieszo rowerowy na długości od ul. Kamińskiego do ul. Żmigrodzkiej.

Poniżej uzasadnienie nieuwzględnionych uwag.

Dotyczy pkt 1 lit. a

Część terenów w północnej części planu – w sąsiedztwie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i Węzła Wrocław Północ została przeznaczona pod zieleni i rekreację, są to: tereny zieleni 3Z, 4Z, (teren Fortu Piechoty, na którym występują chronione gatunki), ogrody działowe 2ZD oraz tereny rekreacyjno-sportowe 1US, 2US. Na pozostałym obszarze w północnej części planu wyznaczono tereny usługowe, mając na uwadze ich strukturę własności (grunty prywatne), bliskość terenów drogowych oraz fakt, iż na obszarze sporządzanego planu mieszkańcy nie mają dostępu do podstawowych usług na swoim osiedlu.

Dotyczy pkt 1 lit. b, lit. c, lit. x, pkt 2 lit. d,

W związku z przebiegiem Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i lokalizacji węzła Wrocław Północ w obszarze projektu planu, w jego północnej części wyznaczono tereny zieleni, tereny rekreacyjno-sportowe, oraz usługowe, a także strefy zieleni i szpalery drzew. Tereny te, wraz z ewentualną nową zabudową i zielenią mają rozgraniczać zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w południowej części planu od terenów drogowych oraz ograniczać ich negatywny wpływ na mieszkańców osiedla. Przeznaczenia terenu dopuszczone w projekcie planu zostały przeanalizowane w Prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym stwierdzono, że projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. W projekcie planu zdecydowana większość terenów przeznaczona została na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a pozostałe nieruchomości będące własnością prywatną zdecydowano się przeznaczyć na usługi i tereny rekreacyjno-sportowe, dając właścicielom możliwość zagospodarowania swojej nieruchomości w określony w projekcie planu sposób. Uniemożliwienie realizacji ww. funkcji na prywatnych terenach wiązałoby się ze znacznym spadkiem wartości nieruchomości oraz wypłatą odszkodowań. Należy także dodać, iż w przypadku realizowania nowej inwestycji, inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia jej oceny oddziaływania na środowisko. Z analizy tej powstaje następnie raport oddziaływania na środowisko, który zawiera m.in. opis działań mających ograniczać negatywny wpływ na środowisko, w tym sposoby na zapobieganie lub minimalizowanie skutków realizacji przedsięwzięcia.

Dotyczy pkt 1 lit. d

Wskazanie projektowanych dróg jako cele publiczne umożliwia wykorzystanie procedur związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, m.in. zobowiązanie inwestora do ich wybudowania na podstawie obowiązujących przepisów. W związku ze strukturą osiedla oraz obecnym zagospodarowaniem większość terenów w granicach projektu planu musi obsługiwać się bezpośrednio z ulicy Polanowskiej (1KDL) oraz z dróg od niej odchodzących. Jedynie tereny położone w północno-wschodniej części tego obszaru mają możliwość obsługi z przyległej ulicy H.M. Kamińskiego lub dróg wewnętrznych od niej odchodzących – co zostało zapisane w projekcie planu.

Dotyczy pkt 1 lit. e, lit. g tiret drugie, pkt 2 lit. a, lit. b, pkt 6 lit. c

W projekcie planu tereny położone po północnej stronie ulicy Polanowickiej oraz przy węźle Wrocław Północ zostały przeznaczone na usługi, gdzie dopuszczono m.in. handel detaliczny małopowierzchniowy (A), w związku z brakiem dostępu do takiego rodzaju usług na całym obszarze przedmiotowego projektu planu. Należy podkreślić, że po przychyleniu się do uwag, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, to przeznaczenie zostało usunięte z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usługowe są jedynymi, gdzie budynki o takim przeznaczeniu mogą powstać. Ograniczenie dopuszczonego pakietu usług, a także maksymalnej powierzchni handlu detalicznego małopowierzchniowego (A) ma na celu wprowadzenia usług o lokalnym charakterze, z których w większości przypadków będą korzystali mieszkańcy najbliższego sąsiedztwa. Jednak w sytuacji, kiedy handel (A) prowadzony będzie w samodzielnym budynku (nie w lokalu użytkowym) zapisy planu obligują właściciela do zapewnienia miejsc parkingowych dla klientów (zarówno samochodowych jak i rowerowych).

Dotyczy pkt 1 lit. f

Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju, w przeciwnym razie stanowi to podstawę do jego unieważnienia. Zgodnie ze *Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Wrocławia* (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018) przeznaczenie „uprawy polowe i sady” znajdujące się w klasie przeznaczeń określonej jako „rolnictwo” dopuszczone może być wyłącznie na terenach oznaczonych w *Studium...* jako Z1 lub na obszarach, gdzie takie zagospodarowanie już istnieje. W obszarze projektu planu nie stwierdzono występowania sadów, w rozumieniu *Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków*. Zapis ten nie uniemożliwia jednak sadzenia nowych drzew i krzewów, w tym owocowych, na użytek własny.

Dotyczy pkt 1 lit. g tiret pierwsze

Ustalenia planu wymagają by w granicach każdej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym zapewniona została przestrzeń do zaparkowania co najmniej 2 samochodów w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny. Większość istniejących, wewnętrznych dróg w tej części osiedla Polanowice, obsługujących nieruchomości przeznaczone pod zabudowę, charakteryzuje się tym, że są długie, wąskie (8-10 metrów), najczęściej niepowiązane z sąsiednimi drogami. Z uwagi na te niekorzystne cechy, ich priorytetową funkcją powinno być zapewnienie możliwości bezpiecznego i płynnego przemieszczania się uczestnikom ruchu – pieszym, rowerzystom, samochodom – w tym pojazdom służb, itd. Poprzez wymóg zapewnienia miejsca dla samochodów dąży się do tego, by pojazdy mogły być parkowane w granicach prywatnych posesji, zamiast w obszarze jezdni lub ewentualnego chodnika lub pobocza. Tworzy się tym samym warunki do tego by przestrzeń drogi mogła zapewniać mieszkańcom komfortowe poruszanie się. Przyjęta wartość wymagająca miejsca dla co najmniej 2 pojazdów, uwzględnia fakt, że w przypadku zabudowy jednorodzinnej częstym zjawiskiem jest posiadanie w takim gospodarstwie domowym więcej niż jednego samochodu. Ponadto, warto zauważyć, że parkowane w obszarze osiedla pojazdy nie zawsze należą wyłącznie do właścicieli nieruchomości, często są nimi osoby, które pojawiają się tam okresowo, np. osoby odwiedzające rodzinę itp.

Dotyczy pkt 1 lit h, lit. z, pkt 2 lit. f

Wskazane w uwadze drogi wewnętrzne służą przede wszystkim do obsługi przyległych nieruchomości. Nie są jednak istotne dla funkcjonowania lokalnego układu komunikacyjnego. Skomunikowanie obszaru planu odbywa się poprzez ulicę Polanowicką. Przejęcie wskazanych dróg wewnętrznych nie wpłynie na poprawę warunków komunikacyjnych tej części osiedla. Skutkiem zmiany przeznaczenia tych terenów byłaby również konieczność dostosowania dróg do parametrów dróg publicznych. W szczególności drogi te wymagałyby dostosowania do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenia przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami oraz jednoczesne zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej.

W większości, konieczne byłoby zatem m.in. przejęcie sąsiadujących z drogą gruntów likwidacją znajdujących się na nich obiektów, wypłatą odszkodowań, itd. Z uwagi na fakt, że przedmiotowe drogi nie pełnią istotnej funkcji w lokalnym układzie komunikacyjnym przekształcenie ich w drogi publiczne nie jest uzasadnione. Należy również wskazać, że obecność sieci infrastruktury technicznej w powyższych drogach również nie jest przesłanką do ich przejęcia w zasób gminy. W przypadku części nieruchomości drogowych przebieg sieci uregulowany jest np. poprzez prawo służebności przesyłu.

Dotyczy pkt 1 lit. i, lit. cc

Możliwość realizacji dróg publicznych przez inwestorów zewnętrznych umożliwiają obowiązujące przepisy odrębne. Wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagało zapewnienia obsługi komunikacyjnej do nieruchomości, które znajdują się w granicach ich linii rozgraniczających. Z tego względu istotne było zabezpieczenie przestrzeni do stworzenia odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się tymi ulicami, jak również zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. Obecne pasy drogowe posiadają szerokości nienormatywne. Ustalając nowe parametry drogi przyjęto szerokość spełniającą wymogi Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Nieruchomości przylegające do istniejących dróg należą do osób fizycznych i prawnych. Określenie w planie przedmiotowych dróg jako drogi publiczne umożliwi wykorzystanie procedur związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, co wiąże się m.in. z ułatwionym pozyskaniem gruntów. Umożliwi również zobowiązanie inwestora do ich wybudowania na podstawie obowiązujących przepisów.

Dotyczy pkt 1 lit. j, lit. u, lit. t, lit. v

Realizacja drogi w wariancie zaproponowanym w uwadze wiązałaby się z koniecznością pozyskania dużych fragmentów nieruchomości, w celu realizacji drogi o właściwych parametrach. Budowa drogi na terenach oznaczonych w przedstawionym projekcie planu jako 1WS, 1US, 2US w celu obsługi terenów w północnej części planu powodowałaby, że konieczna byłaby realizacja co najmniej jednego obiektu inżynierskiego umożliwiającego przejazd przez Potok Sołtysowicki. Skutkowałoby to dodatkowymi kosztami, i co najistotniejsze, koniecznością zarurowania potoku na określonym odcinku. Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną terenów 1US i 2US od terenów przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych. Zapis ten umożliwia obsługę tych obszarów m.in. w postulowany w uwadze sposób – od ulicy H.M. Kamińskiego. Dojazd do pozostałych terenów zlokalizowanych w północnej części projektu planu zapewnia ulica Polanowicka oraz dwie projektowane, odchodzące od niej drogi, których tereny już w części należą do gminy. Komunikacja piesza lub dojazd rowerem zapewnione zostały także poprzez teren 1KDPR i ciąg pieszy na terenie 3Z.

Dotyczy pkt 1 lit. k

Wysokość opłaty planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej regulowana jest we Wrocławiu przez aktualne stanowisko nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, które kierunkowo wspiera Prezydenta Wrocławia w ustalaniu przedmiotowej stawki procentowej na maksymalnym dopuszczalnym ustawowo poziomie. Zgodnie z ww. stanowiskiem, podejście to ma przyczynić się do „podnoszenia standardu życia mieszkańców, komfortu zamieszkiwania i atrakcyjności Wrocławia przy jednoczesnym stosowaniu zasady wyważonego, racjonalnego kształtowania potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości ich realizacji”. Należy także zaznaczyć, iż opłata planistyczna, naliczana w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opłatą jednorazową, uiszczaną wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego.

Dotyczy pkt 1 lit. l

Usługi te są dopuszczone w przedmiotowym projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednak to od właściciela danej nieruchomości zależało będzie, czy w związku z prowadzeniem takiej działalności zdecyduje się wydzielić osobny lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym czy też nie. Możliwość przeznaczenia 30% na lokal użytkowy

w budynku mieszkalnym jednorodzinnym regulują przepisy *Prawa Budowlanego*, a w planie miejscowym nie jest możliwe zakazanie wydzielania takiego lokalu.

Dotyczy pkt 1 lit. o

Działka nr 16/3, AR-2, obr. Polanowice – sięgacz ul. Polanowickiej - jest drogą wewnętrzną, stanowiącą własność miasta, zarządzaną przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta. Jest to fragment drogi służącej obecnie przede wszystkim jako dojazd z ul. Polanowickiej do zbiornika, który jest częścią infrastruktury odwadniającej Autostradową Obwodnicę Wrocławia. Północną częścią drogi (na działkach 16/5, 1/5, 29/3, AM-2, obr. Polanowice) zarządza Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Obsługa nieruchomości przylegających do przedmiotowej drogi, które na mocy ustaleń planu przeznaczone zostały pod zabudowę, możliwa będzie od ul. Polanowickiej oraz projektowanej drogi po wschodniej części terenu 4U. Przekształcenie przedmiotowej nieruchomości na drogę publiczną wymagałoby dostosowania jej parametrów do wymogów obowiązujących przepisów, jak i do obowiązujących we Wrocławiu Standardów planowania i projektowania ulic z uwzględnieniem zielono – niebieskiej infrastruktury przyjętych Zarządzeniem Nr 2785/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 marca 2020 r. Standardy te określają minimalne parametry potrzebne do zabezpieczenie przestrzeni, w której możliwe będzie stworzenie odpowiednich warunków dla osób i pojazdów poruszających się ulicami oraz jednocześnie zabezpieczenie przestrzeni dla infrastruktury technicznej oraz retencjonowania wody opadowej. Konieczne byłoby zatem wykupienie znacznej ilości sąsiednich gruntów. Z uwagi na fakt, że przedmiotowa droga nie pełni istotnej funkcji w lokalnym układzie komunikacyjnym przekształcenie jej w drogę publiczną nie jest uzasadnione.

Dotyczy pkt 1 lit. m, lit. n, lit. p, lit. q, pkt 6 lit. lit. c, lit. f

Po północnej stronie ulicy Polanowickiej zostały wyznaczone tereny usługowe, zieleni oraz sportu i rekreacji. Stwierdzono, iż tak bliska ich odległość od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia uniemożliwia dopuszczenia tam zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, chociażby ze względu na warunki akustyczne. W związku z powyższym, w północnej części projektu planu usankcjonowano wyłącznie istniejącą już zabudowę mieszkaniową oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, a na pozostałych terenach dopuszczono ograniczony pakiet usługi oraz wyznaczono tereny zieleni. Z powodu braku dostępu do takiego rodzaju usług na obszarze projektu planu, na terenie 4U został dopuszczony także handel detaliczny małopowierzchniowy (A) oraz gastronomia.

Dotyczy pkt 1 lit. r, lit. s, pkt 2 lit. c, pkt 5 lit. a, pkt 6 lit. g, lit. h

Projekt planu od początku zakładał strefowanie funkcji oraz podział osiedla na część z zabudową mieszkaniową jednorodziną (południowa część obszaru opracowania) oraz z zabudową usługową i terenami rekreacyjno-sportowymi (północna część obszaru opracowania). W związku z wpłynięciem oraz częściowym uwzględnieniem uwag z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dwa tereny usługowe (oznaczone jako 6U i 7U) zostały zmienione na tereny rekreacyjno sportowe (oznaczone 1US i 2US). Natomiast w związku z wpłynięciem podczas trzeciego wyłożenia projektu planu uwag od właściciela nieruchomości znajdującej się w granicach terenu, zmienionego z usługowego na rekreacyjno-sportowy, negatywnie oceniających te zmiany, zwracających uwagę na brak możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ich wolą, spadek wartości nieruchomości oraz wnoszących o ponowne przeznaczenie ww. terenów na usługowe lub mieszkaniowe, ponownie zdecydowano o zmianie z przeznaczenia rekreacyjno-sportowego na usługowe. Uznano, iż przeznaczenia dopuszczone na tych terenach pomogą zapewnić dostęp do podstawowych usług obecnym i przyszłym mieszkańcom osiedla, a także pozwolą właścicielom nieruchomości w granicach tych terenów na racjonalną zmianę zagospodarowania swoich nieruchomości. Pozostawiono jednak możliwość stworzenia na tych terenach obszarów sportowych i rekreacyjnych (dopuszczenie przeznaczenia terenowych i krytych urządzeń sportowych), jeśli byłoby takie zapotrzebowanie oraz wola właścicieli gruntów. Projekt planu umożliwia również pozostawienie obecnego zagospodarowania tych terenów i dopuszcza tam przeznaczenia takie jak uprawy polowe i łąki. Należy także zaznaczyć, iż projekt planu dopuszcza pakiety przeznaczeń na poszczególnych terenach, co nie oznacza jednak, że wszystkie z nich zostaną zrealizowane i powstaną na terenie osiedla po uchwaleniu planu. Dodatkowo, trzeba pamiętać, że plan miejscowy nie jest dokumentem realizacyjnym, a wszystkie nowe inwestycje będą musiały uzyskać pozwolenia na budowę, w których

to w sposób dużo bardziej szczegółowy określone będą parametry zabudowy, które to również będą musiały uwzględniać uwarunkowania, np. komunikacyjne, sąsiedztwo i inne ograniczenia występujące na danym terenie i w jego sąsiedztwie.

Dotyczy pkt 1 lit. y, pkt 2 lit. e

Ulicę Polanowicką (teren 1KDL) charakteryzuje stosunkowo wąski pas drogowy. Powierzchnię, w której można zlokalizować niezbędne elementy dodatkowo ograniczają odkryte odcinki rowu, przebiegającego w północnej części pasa drogowego. Ustalenia projektu planu nie narzucają obowiązku realizacji zieleni, właśnie z uwagi na bardzo ograniczoną przestrzeń pasa, gdzie priorytetem powinno być zapewnienie przestrzeni, w której powinny powstać chodniki. Takie ustalenie nie wyklucza jednak, że tam gdzie będzie to przestrzennie możliwe, utworzone zostaną pasy zieleni. W ten sam sposób, plan nie uniemożliwia realizacji miejsc postojowych w obrębie wyznaczonych dróg. Jeśli zarządca drogi uzna to za zasadne będzie mógł je zlokalizować w obrębie terenu drogowego. Należy jednak podkreślić, że w odniesieniu do ul. Polanowickiej, z uwagi na wąski pas drogowy, priorytetem projektu planu jest zobowiązanie do realizacji przestrzeni dla pieszych.

Dotyczy pkt 1 lit. aa

Linie rozgraniczające terenu 7KDW (ul. Osolska) wyznaczono według granic działki drogowej, która jest współwłasnością osób, których nieruchomości obsługiwane są z tej drogi. Poszerzenie terenu do 8 m skutkowałoby przesunięciem linii rozgraniczających terenu drogi na części nieruchomości, które obecnie zagospodarowane są jako przydomowe ogródki budynków mieszkalnych. Aby takie poszerzenie drogi wewnętrznej o nieruchomości należące do osób prywatnych mogło się zrealizować w praktyce, konieczna jest ich zgoda oraz pokrycie kosztów realizacji takiej infrastruktury. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęły wnioski właścicieli działki nr 8/16, AM-1, obręb Polanowice, w których wyrazili brak woli przeznaczania swojej nieruchomości na drogę wewnętrzną. Nieruchomości położone wzdłuż zachodniej strony ul. Ossolskiej są zagospodarowane, ogrodzone, zadrzewione i zakrzewione.

Dotyczy pkt 1 lit. w, lit. bb

Ustalenia w zakresie dopuszczonych przeznaczeń terenu 2WS umożliwiają realizację m.in. ciągów pieszo-rowerowych. Wprowadzanie w tych miejscach osobnych terenów (KDPR) lub innych oznaczeń ciągów pieszo-rowerowych (cpr) nie jest konieczne do powstania takich powiązań.

Dotyczy pkt 3

Ulica Polanowicka zbiera ruch komunikacyjny z osiedla i jednocześnie jest obecnie jedynym publicznie dostępnym ciągiem komunikacyjnym, który łączy obszar planu z sąsiednim układem ulic. Obecnie ulica Polanowicka wyposażona jest w jezdnię oraz gruntowe pobocza. Nie ma w pasie drogowym przestrzeni dedykowanych do poruszania się pieszo. Mieszkańcy poruszają się poboczami, w obrębie których znajdują się również różne inne obiekty, np. słupy energetyczne, a odcinkowo także chodzą bezpośrednio przy rowach melioracyjnych. Wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające wyznaczono w sposób, który zabezpiecza przestrzeń do realizacji dróg dla pieszych po obu stronach jezdni, na całej jej długości. Są to elementy konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa pieszych oraz znacznie podnoszące komfort poruszania się tą ulicą. Z tego względu, po analizie planistycznej, wyznaczono teren drogi publicznej 1KDL, w sposób umożliwiający dobudowanie do istniejącej jezdni brakujących chodników. Na fragmentach niektórych prywatnych nieruchomości przylegających do drogi oznaczało to wyjście poza granice obecnego pasa drogowego. W każdym przypadku zakres ingerencji w tereny przyległe do drogi był minimalizowany do wielkości wyłącznie uzasadnionej zabezpieczeniem jedynie przestrzeni na przyszłą realizację infrastruktury dla pieszych w parametrach technicznych określonych w przepisach. W sąsiedztwie przedmiotowej działki krawędź jezdni przebiega w bardzo bliskiej odległości od ogrodzenia, więc nie ma tu wystarczającej przestrzeni, która umożliwiałaby realizację drogi dla pieszych. Ustalenia planu w zakresie komunikacyjnym kształtują docelowy układ połączeń pieszych i rowerowych w powiązaniu z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu. Sieć tych połączeń umożliwi mieszkańcom wygodny i bezpieczny dostęp do terenów zieleni, ogrodów działkowych, terenów usługowych, w tym oświaty, itd. Stąd w projekcie planu wyznaczono w powiązaniu z ulicami korytarze usytuowania ciągów pieszo – rowerowych

czy ciągi pieszo rowerowe. Nie jest jednak możliwa realizacja układu połączeń pieszych pomiędzy terenami jeśli w ulicach, które są kluczową osią dla ruchu pieszych nie będą zapewnione bezpieczne chodniki. Tym samym realizacja chodnika po obu stronach jezdni ul. Polanowickiej jest niezbędna. Oprócz już istniejących usług, każdy nowy teren w obszarze planu, którego przeznaczeniem są usługi, będzie dodatkowym potencjalnym generatorem dla ruchu pieszego, a więc przemieszczenia piesze naturalnie będą wzrastać. Sugerowane w uwadze przesunięcia jezdni i wykorzystania kilkumetrowej przestrzeni znajdującej się po południowej stronie ulicy, wymagałoby całościowej przebudowy znacznego odcinka drogi, ze względu na wiążące się z tym zmiany w geometrii jezdni – nachyleniu, jak i ukształtowaniu trasy - obecnie jest to odcinek pomiędzy dwoma łukami drogi.

Dotyczy pkt 4

Po północnej stronie ulicy Polanowickiej zostały wyznaczone wyłącznie tereny usługowe, sportu i rekreacji oraz zieleni. Stwierdzono, iż tak bliska ich odległość od Autostradowej Obwodnicy Wrocławia uniemożliwia dopuszczenia tam zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na warunki akustyczne. W związku z powyższym, w północnej części projektu planu usankcjonowano wyłącznie istniejącą już zabudowę mieszkaniową oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Dotyczy pkt 5 lit. b

Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu i uwzględnieniu uwag z projektu planu usunięte zostało przeznaczenie handlu detalicznego małopowierzchniowego B, aby zapobiec realizacji większych obiektów handlowych w granicach osiedla. Przeznaczenie „hotele i pensjonaty” również nie zostało uznane za odpowiednie dla tego terenu, w związku z sąsiedztwem tych terenów z Autostradową Obwodnicą Wrocławia.

Dotyczy pkt 5 lit. c

Wprowadzone na terenach usługowych (w tym na terenie 7U) wskaźniki powierzchni zabudowy czy wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej mają na celu ograniczenie wielkości i intensywności zabudowy, mając na uwadze charakter osiedla oraz położenie tych terenów. Większe, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz dopuszczone przeznaczenia terenu, szczególnie na terenie 7U, umożliwiają jednak jego racjonalne przekształcenie i zagospodarowanie przez właścicieli nieruchomości.

Dotyczy pkt 6 lit. e

Kąty połączy dachowej w przedziale 25° i nie większym niż 65° został ustalony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu zachowania jej jednolitego charakteru (w związku z dominacją takiego rodzaju dachów na terenie osiedla). Na terenach w północnej części planu, dla zabudowy usługowej stosowanie dachów stromych nie jest jednak wymagane, ponieważ w granicach osiedla znajdują się już budynki usługowe z płaskimi dachami, dodatkowo też taki rodzaj dachów jest zazwyczaj stosowany w obiektach usługowych.

Dotyczy pkt 6 lit. a, lit. b lit. d, lit. i

Nie ma potrzeby definiowania „obiektów do parkowania”, ponieważ wyrażenie to jest pełne znaczeniowo i zawiera wprost oprócz samego przedmiotu, czyli „obiektu” także jego cechę czy właściwość a więc „do parkowania”. Łatwo więc go zidentyfikować poprzez cel użytkowy, choć oczywiście może przybierać bardzo różne formy. To właśnie te formy warto zdefiniować, co uczyniono w §2 pkt 5,6,7. Ustalono więc definicję dla: parkingu samodzielnego jednopoziomowego, parkingu samodzielnego wielopoziomowego oraz parkingu terenowego otwartego. Inne formy „obiektów do parkowania”, jak np. „parking dla rowerów” nie został zdefiniowany, bo jest pojęciem powszechnie rozumianym poprzez określenie pojazdu, któremu służy. Ważnym więc z punktu widzenia planistycznego jest określenie nie definicji „obiektu do parkowania” a ogólnych zasad dla różnych form „obiektów do parkowania”. Te zasady zawarto w §12. Zapisy w §12 pkt 5 i 6 stanowią m.in. o zakazach dla parkingów samodzielnych wielopoziomowych naziemnych oraz o dopuszczeniu parkingów samodzielnych jednopoziomowych nadziemnych wyłącznie na działkach zabudowy jednorodzinnej. Te ograniczenia dla form „obiektów do parkowania” oznaczają, że poza nimi każda inna forma „obiektu do parkowania” jest możliwa do realizacji jeżeli tylko nie ma wprowadzonych ograniczeń w zasadach zagospodarowania dla terenu. Takie ograniczenia mają wprowadzone np. tereny 1ZD, 2ZD, 1Z, 2Z,

3Z, gdzie formy „obiektów do parkowania” zostały ograniczone do parkingów terenowych otwartych i parkingów dla rowerów. Dopuszczenie w poszczególnych terenach obiektów do parkowania jest konieczne, aby można było zrealizować takie obiekty jako towarzyszące innym przeznaczeniom terenu.

Dotyczy pkt 7

Zaproponowane połączenie pieszo-rowerowe na całym odcinku przebiega wyłącznie przez prywatne grunty. Realizacja go wymagałaby wykupu fragmentów tych nieruchomości, a także wypłaty odszkodowań za obiekty, które należałoby usunąć by móc zrealizować taką inwestycję - np. ogrodzenia, budynki gospodarcze, nasadzenia. Strefa zieleni w tym miejscu została wyznaczona m.in. w celu utrzymania występujących tu licznych zadrzewień i zakrzewień. Proponowany wariant wymagałby wycięcia wielu drzew, krzewów, itd. Lepsze warunki do realizacji połączenia wzdłuż Mokrzycy występują po jej południowej stronie. Obowiązujący przy południowo-wschodniej granicy obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Poświęckiej i Krzyżanowskiej (plan nr 561) zakłada powstanie nowego układu drogowego oraz umożliwia realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych m.in. na wyznaczonych w planie terenach zieleni. Na dalszym odcinku, wzdłuż brzegu znajdują się m.in. grunty gminne oraz tereny R. O. D., które np. dają potencjał do udostępnienia alejek przebiegających wzdłuż cieku i otwarcia ich dla mieszkańców miasta – jak to ma miejsce w coraz większej liczbie terenów tego typu.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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, opracowania ekofizjograficznego oraz uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

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

Plan miejscowy 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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.