

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie bulwaru Dedala we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXVI/722/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie bulwaru Dedala we Wrocławiu. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia zmiany planu położony jest w centralnej części osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Gądów. Obejmuje obszar wzdłuż bulwaru Dedala, pomiędzy ul. Bajana i ul. Drzewieckiego. Na obszarze tym przeważają działki prywatne. Ulica Bajana stanowi własność Gminy a ulica Drzewieckiego stanowi własność Skarbu Państwa. Powierzchnia planu wynosi 4,87 ha, a jego południowa granica przylega do terenów parku Leonarda da Vinci.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego dokumentu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.), określającego politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej E1 Gądów, w obszarze mieszkaniowym o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych, gdzie klasą dominującą jest mieszkalnictwo. Styl osiedli blokowych to sposób zamieszkiwania w osiedlach, które powstały według całościowych projektów w latach 60, 70 i 80 XX wieku. Występują tu budynki otoczone dużymi, dostępnymi dla wszystkich, rozległymi przestrzeniami, nasyconymi zielenią. W tych przestrzeniach – niepodzielonych żadnymi barierami – można korzystać zarówno z zieleni przydomowej, jak i osiedlowej, obejmującej większe zieleńce, łąki rekreacyjne, place zabaw, boiska.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. S. Drzewieckiego i ul. J. Bajana we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XX/577/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 kwietnia 2008 roku. Teren jest zainwestowany, ale wymaga uporządkowania w zapisach i doprecyzowania funkcji. Podczas projektowania planu ważnym aspektem było zadbanie o ochronę istniejącej zieleni w celu jak najlepszego wykorzystania jej potencjału. W obszarze opracowania planu znajdują się w przeważającej części wysokie budynki blokowe o funkcji mieszkaniowej, z usługami zlokalizowanymi w parterach.

Celem planu jest aktualizacja obowiązującego planu miejscowego wynikająca z wniosku o zmianę obecnego planu i rozszerzenie listy przeznaczeń o edukację, w związku z zamiarem prowadzenia obiektu przedszkolnego. Zamierzeniem planu jest zatem dodanie przeznaczeń związanych z edukacją i opieką nad dziećmi wraz z określeniem zasad ich dopuszczenia. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy plan pozwoli na poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zwiększenie dostępności do potrzebnych funkcji społecznych. Obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową, jak również komunikacją zbiorową.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenów na cele mieszkaniowe i usługi. Określono procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, który musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej. Zachowano istniejące szpalery drzew oraz wprowadzono nowe szpalery drzew. Ustalono obowiązek wyposażenia parkingów terenowych otwartych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc

postojowych. Dostępność komunikacyjną obszaru oparto na istniejącym dojeździe od ul. Drzewieckiego.

Wykreowano nowy system powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi terenami zieleni. Szczególną uwagę zwrócono na powiązania z parkiem Leonarda da Vinci, które uznano za warte podkreślenia. Wyznaczono nowe szpalery drzew, drzewa do zachowania oraz strefy zieleni, celem zapewnienia jak największego udziału zieleni oraz powierzchni biologicznie czynnej. Uznano również nawierzchnię ronda bulwaru Dedala za godną specjalnego wykreowania i wyeksponowania, co znalazło odzwierciedlenie w ustaleniach planu. Wprowadzono linie zabudowy, określając przestrzenie dla realizacji zabudowy, przy czym w poszczególnych wydzieleniach wewnętrznych określono maksymalną wysokość zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem to przede wszystkim nieruchomości prywatne. W jego granicach znajduje się także kilka działek Gminy Miejskiej Wrocław - są to działki drogowe (ul. Bajana i ul. Drzewieckiego) oraz teren stacji transformatorowej.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, w granicach opracowania planu nie występują tereny i obiekty objęte ochroną przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478). W zakresie kształtowania walorów krajobrazowych na obszarze opracowania istotne znaczenie mają ustalenia planu dotyczące ukształtowania budynków i sposobu zagospodarowania terenu. Plan precyzuje m. in. wysokość budynków lub budowli, kąt nachylenia połaci dachowych, powierzchnię terenu zabudowy, linie zabudowy. Ustalenia te będą się przyczyniać do kształtowania ładu przestrzennego i budowania właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy powierzchniami zabudowanymi a terenami zielonymi i publicznymi, o charakterze przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich mieszkańców. Plan wyznacza strefy zieleni, szpalery drzew, a także określa minimalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej. Dodatkowo plan ustala obowiązek wyposażenia parkingów terenowych otwartych w zielenią wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w projekcie planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym planem, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Zapisy takie wymuszają na inwestorach postępowanie zapewniające ochronę środowiska kulturowego i zabytków.

Plan miejscowy stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Wszystkie te zapisy wpłyną na zachowanie oraz wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru planu.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 7 pkt 2 uchwały zakwalifikowano tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu. W celu ochrony przed hałasem, obszar objęty planem miejscowym zakwalifikowany został do terenów w strefie śródmiejskiej miast

powyżej 100 tysięcy mieszkańców. W planie miejscowym ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych, w planie miejscowym wprowadzone zostały ustalenia w zakresie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi doposażenie osiedla o nowe, potrzebne funkcje usługowe, które korzystnie będą wpływać na kształtowanie środowiska zamieszkiwania i komfort życia mieszkańców. Plan nie wiąże się z nowymi inwestycjami celu publicznego realizowanymi przez Gminę. Stanowi kontynuację rozwiązań przyjętych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Natomiast po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 22 lutego 2021 r. do dnia 15 marca 2021 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek),
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 24 listopada do 29 grudnia 2023 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 5 grudnia 2023 r. (w wyznaczonym terminie wniesiono 33 uwagi),
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 24 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 29 grudnia 2023 r., do projektu planu wniesiono 33 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 12299/24 z dnia 19 stycznia 2024 r. Nie uwzględniono wszystkich uwag złożonych do projektu planu.

Nie uwzględniono uwag, o których mowa w §1 pkt 1, §2 pkt 1, §4 pkt 1, dotyczących usunięcia zapisu „drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m”. Zapisana w ustaleniach projektu planu szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m dla dróg wewnętrznych, to parametr w ramach którego mogą znajdować się nie tylko jezdnie, ale także inne elementy wyposażenia drogi, tj. chodnik czy infrastruktura towarzysząca, np. przyuliczne miejsca do parkowania.

Nie uwzględniono uwag, o których mowa w §1 pkt 2, §2 pkt 2, §4 pkt 2, §5 pkt 1, dotyczących usunięcia zapisu „obowiązuje powiązanie dróg wewnętrznych prowadzonych na terenie 1MW-U

z terenami 1KDL i 2KDL” lub takiego jego przeformułowania, aby nie prowokował do roszczeń o swobodny przejazd samochodowy pomiędzy 1KDL i 2KDL przez teren 1MW-U, a także wprowadzenia do projektu planu miejscowego zapisu o konieczności zapewnienia dojazdu do lokali usługowych bez przeszkód w postaci ogrodzeń i środków kontroli dostępu, poprzez nadanie nowego brzemienia w §16 ust. 2 pkt. 16): „16) obowiązuje powiązanie dróg wewnętrznych prowadzonych na terenie 1MW-U z terenami 1KDL i 2KDL, w tym zapewnienie dojazdu do lokali usługowych bez przeszkód w postaci ogrodzeń lub środków kontroli dostępu;”. Zapis dotyczący obowiązku powiązania dróg wewnętrznych na terenie 1MW-U z terenami 1KDL i 2KDL to zapis, którego celem jest stworzenie ciągłości komunikacyjnej rozumianej nie tylko jako przejazd samochodem, ale również możliwości przejścia czy przejechania rowerem. Teren 1MW-U jaki i droga wewnętrzna jaką jest Bulwar Dedala znajduje się w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Bajana 24b, bulwar Dedala 1-36. W związku z powyższym, zgodnie z obowiązującymi przepisami to zarządca danej drogi wewnętrznej decyduje o organizacji ruchu, a więc również o umiejscowieniu szlabanu wjazdowego na obszar będący pod jego zarządem. Wprowadzenie w planie miejscowym zapisów ograniczających lub umożliwiających montaż szlabanu stanowiłoby przekroczenie zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie uwzględniono uwag, o których mowa w §2 pkt 7, §4 pkt 5, w sprawie uzupełnienia informacji w prognozie oddziaływania na środowisko, że za hałas oraz zanieczyszczenia odpowiada w znacznej mierze ruch samochodowy tranzytowy pomiędzy ulicami Bajana a Drzewieckiego. W „Prognozie oddziaływania na środowisko” w rozdziale 2, pn. „Powietrze atmosferyczne” stwierdzono iż: „budynki znajdujące się na terenie objętym projektem planu miejscowego oraz w jego otoczeniu są podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej. Na stan jakości powietrza atmosferycznego na obszarze planu wpływ mają głównie emisje zanieczyszczeń z transportu drogowego. Ruch drogowy odpowiedzialny jest za emisje spalin, pyłów i metali ciężkich do otoczenia.” Stwierdzenie to zostało oparte o wyniki poziomu hałasu zawarte w opracowaniu „Strategiczna mapa hałasu Wrocławia”. W opracowaniu tym badaniami zostały objęte drogi o średniorocznym natężeniu ruchu powyżej 1000 pojazdów. Analiza strategicznej mapy hałasu Wrocławia wykazała, że obszar planu znajduje się w zasięgu hałasu drogowego pochodzącego głównie od ulicy Bajana i ulicy Drzewieckiego. Hałas drogowy na obszarze objętym planem jest na poziomie 55 do 74,9 dB w porze dziennie-wieczorno-nocnej oraz 50 - 60 dB (lokalnie 60 - 64,9 dB) w porze nocnej, przy czym wartości maksymalne dotyczą obszaru bezpośrednio sąsiadującego z ulicami Bajana i Drzewieckiego. Przy zakwalifikowaniu tego terenu pod względem dopuszczalnych poziomu hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, na obszarze planu nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Emisje zanieczyszczeń z transportu drogowego związane są z ruchem drogowym odbywającym się wszystkimi ulicami znajdującymi się na terenie planu oraz w jego otoczeniu, zatem także bulwarem Dedala, zlokalizowanym pomiędzy ulicami Bajana i Drzewieckiego. Bulwar Dedala stanowi drogę wewnętrzną o znacznie mniejszym natężeniu ruchu samochodowego w porównaniu do ulic Bajana i Drzewieckiego, dlatego też w „Prognozie..” stwierdzono iż głównym źródłem hałasu komunikacyjnego na terenie planu są ulice Bajana i Drzewieckiego.

Nie uwzględniono uwag, o których mowa w §2 pkt 4 i 6, §4 pkt 3 i 4, dotyczących uzupełnienia celów aktualizacji zmian obowiązującego planu i prognozy oddziaływania na środowisko o ograniczenie ruchu tranzytowego pojazdów samochodowych przez obszar 1MW-U i wprowadzenia odpowiednich zapisów w projekcie planu jednoznacznie ograniczających ruch tranzytowy pojazdów samochodowych przez obszar 1MW-U, a także ustalenia celu aktualizacji planu jedynie jako aktualizację obowiązującego planu i dostosowania jego zapisów do nowych przepisów prawa oraz ujednolicenia nomenklatury i sposobów zapisów z obecnie obowiązującymi i stosowanymi. Cel zmiany obowiązującego planu został określony w uzasadnieniu do uchwały Nr XXVI/722/20 Rady Miejskiej Wrocławia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie bulwaru Dedala we Wrocławiu. Na tym etapie zaawansowania procedury planistycznej zmiana celu przystąpienia określonego w uchwale intencyjnej nie może zostać wprowadzona. Ustalenia procedowanych projektów planu zawsze są aktualizowane i dostosowywane odpowiednio do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Teren 1MW-U stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Bajana 24b, bulwar Dedala 1-36, która zgodnie z przepisami jako zarządca terenu, może ustalić sposób organizacji i ograniczania ruchu komunikacyjnego.

Nie uwzględniono uwag, o których mowa w §1 pkt 3, §2 pkt 3 i 5, §5 pkt 4, dotyczących usunięcia z projektu planu kategorii „obiekty opieki nad dzieckiem” oraz „edukacja” oraz wykreślenia z projektu uchwały wszystkich dodatkowych przeznaczeń terenu w stosunku do planu obowiązującego, w szczególności: pracowni artystycznych, obiektów opieki nad dzieckiem, edukacji, obiektów naukowych i badawczych, a także dodania w § 4 ust. 1 pkt. 8) po słowach: „solaria, gabinety masażu”, słów: „studia treningu personalnego, studia fitness”. Celem zmiany przedmiotowego planu jest aktualizacja obowiązującego planu miejscowego i rozszerzenie listy przeznaczeń o edukację, w związku ze złożonym w tej sprawie wnioskiem i zamiarem prowadzenia obiektu przedszkolnego. Cel ten został określony w uzasadnieniu do uchwały Nr XXVI/722/20 Rady Miejskiej Wrocławia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie bulwaru Dedala we Wrocławiu. Dodanie nowych przeznaczeń terenu zgodnie z przyjętym katalogiem przeznaczeń mieści się w zakresie aktualizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Katalog tych przeznaczeń oprócz zbioru przeznaczeń terenu zawiera również ich definicje, przyjęte jednolite i stosowane jednolicie we wszystkich planach miejscowych od wielu lat. W związku z powyższym, nie praktykuje się modyfikacji ustalonych jednolitej definicji przeznaczeń, gdyż mogłoby to prowadzić do wątpliwości interpretacyjnych.

Nie uwzględniono uwag, o których mowa w §3 pkt 1, 2, 3, 4 dotyczących ujawnienia podmiotu wnioskującego i profilu jego działalności oraz wyznaczenia dodatkowego terminu wyłożenia do publicznego wglądu i dodatkowego terminu składania uwag, po ujawnieniu podmiotu wnioskującego, a także organizacji konsultacji społecznych na etapie tworzenia prognozy oddziaływania na środowisko, na podstawie których dokument mógłby zawierać dane i wnioski na temat wpływu środowiskowego na mieszkańców wspólnot oraz ich ocenę i proponowane zmiany oraz weryfikacji wszystkich prowadzonych działalności na obszarze 1MW-U. Ujawnienie danych dotyczących podmiotu wnioskującego oraz profilu jego działalności nie stanowi materii planu miejscowego, a w odniesieniu do danych osobowych działają wymogi prawne dotyczące ich ochrony w procedurach administracyjnych. Przedmiotowy plan miejscowy jest sporządzany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która precyzyjnie określa przebieg procedury planistycznej, jej poszczególne etapy oraz wymogi terminowe i formalno-prawne dokumentowania jej przebiegu, a także zakres merytoryczny treści planu. Wyznaczenie kolejnego terminu dyskusji publicznej może nastąpić w wyniku zmian wprowadzonych w ustaleniach projektu planu, w związku z uwzględnieniem wniesionych uwag, a nie w następstwie ujawnienia informacji, które mogą potencjalnie stanowić chronione dane osobowe. Tym nie mniej w trakcie prac nad projektem planu miejscowego każdorazowo był analizowany stan istniejący, w tym struktura własności i rodzaj prowadzonych na danym obszarze działalności, w celu weryfikacji ich relacji i zależności do projektowanych przeznaczeń terenów oraz rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, przy uwzględnieniu również ustaleń planu obowiązującego. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu była przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej i procedurze środowiskowej.

Nie uwzględnia się uwag, o których mowa w §5 pkt 2 i 3, dotyczących usunięcia z projektu planu następujących przepisów: § 12 ust. 2 pkt. 5), 6), 7), a w razie braku uwzględnienia tej uwagi - alternatywnego wprowadzenia zapisów poprzez dodanie w § 12 ust. 2 po punkcie 9), punktu nr 10), w następującym brzmieniu: „10) stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, w przypadku zmiany pozwolenia na użytkowanie danego lokalu można sytuować na terenie dotychczasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem współczynnika miejsc postojowych dla samochodów osobowych lub na terenie ciągu pieszo-rowerowego. W takim przypadku pkt. 6) powyżej w zakresie w jakim nakłada on obowiązek usytuowania stanowisk postojowych dla rowerów na działce budowlanej, na której jest usytuowany obiekt, któremu te stanowiska służą, nie stosuje się.”, a także w sprawie dodania w § 4 ust. 1 pkt. 8) po słowach: „solaria, gabinety masażu”, słów: „studia treningu personalnego, studia fitness”. Zapisy dotyczące ustalania wskaźników parkingowych dla rowerów są zalecane zgodnie z ustaleniami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Wskaźniki parkingowe dla rowerów są powszechnie stosowane w zapisach planów miejscowych, a zapisy z nimi związane są standardowe dla wszystkich planów miejscowych i zgodne z przyjętą techniką zapisu planistycznego.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - potrzeby zrównoważonego rozwoju,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 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, infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

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

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia, przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 125).

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.

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.