

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Żmigrodzkiej, Bałtyckiej i Na Polance we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXXVI/1981/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Żmigrodzkiej, Bałtyckiej i Na Polance we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 358).

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. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostkach urbanistycznych:

- 1) *B1 Karłowice*, w obszarze mieszkaniowym o kameralnym stylu zamieszkiwania (fragment ulicy Rowerowej);
- 2) *B2 Polanka-Różanka*, w obszarze mieszkaniowym o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych (zasadnicza część planu);
- 3) *B5 Żmigrodzka*, w obszarze przeznaczeń AG – aktywności gospodarczej oraz U – usługowym (fragment ulicy Żmigrodzkiej);
- 4) *Z Zieleń dominująca*, w obszarze przeznaczeń Z1 – obszary zieleni (fragment ulicy Na Polance).

W północnej części obszaru projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kamieńskiego we Wrocławiu, uchwalony uchwałą nr XXXV/1168/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 czerwca 2009 r., który wymaga zmiany w zakresie obniżenia klasy ulicy Żmigrodzkiej, z drogi klasy głównej na drogę klasy zbiorczej, zgodnie z obowiązującym *Studium*...

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabezpieczenie i uporządkowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla, uwzględniając zabezpieczenie przeznaczenia rodzinnych ogrodów działkowych oraz zachowanie walorów urbanistycznych, funkcjonalnych i przyrodniczych terenów mieszkaniowych.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do planu stanowi reakcję na złożony wniosek z dnia 14 sierpnia 2023 r. zatytułowany „Petycja w sprawie podjęcia działań zmierzających do zachowania istniejącego charakteru historycznego osiedla Polanka we Wrocławiu, w obrębie ulic: Żmigrodzkiej, Bałtyckiej, Macedońskiej, Pieszaj, Obornickiej, Broniewskiego, Kasprowicza, Rowerowej i Bonczyka” złożone w imieniu Stowarzyszenia Komitet Sympatyków Polanki. Wniosek ten dotyczy zabezpieczenia istniejącej zabudowy i charakteru osiedla z zakazem nowej zabudowy mieszkaniowej, a także ochrony istniejących terenów zieleni i obiektów użyteczności publicznej.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 41,91 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Karłowice-Różanka, pomiędzy ulicami: Macedońską, Bałtycką, Teodora Parnickiego i zaułkiem Rogozińskim od zachodu, Żmigrodzką, Henryka Michała Kamieńskiego i Mieczysława Romanowskiego od północy, Rowerową od wschodu oraz Pieszaj i Na Polance od południa. Jest on w większości zainwestowany. Zasadniczą część obszaru zajmuje zabudowa

mieszkaniowa wielorodzinna, licząca od 5 do 12 kondygnacji, otoczona zielenią wysoką oraz infrastrukturą towarzyszącą, w której skład wchodzi m.in. place zabaw, boiska, korty tenisowe, drogi wewnętrzne, parkingi terenowe i ścieżki piesze. Część lokali na pierwszej kondygnacji ww. zabudowy została przekształcona na lokale usługowe. We wnętrzu układu zabudowy blokowej znajdującej się po południowej stronie ulic Obornickiej i Władysława Broniewskiego zlokalizowane jest Liceum Ogólnokształcące nr X, a po północnej stronie ulic Obornickiej i Władysława Broniewskiego – przedszkole publiczne nr 149. W południowej części projektu planu, przy ulicy Na Polance, znajdują się trzy modernistyczne budynki wielorodzinne z lat 30. XX wieku wpisane do gminnej ewidencji zabytków, a przy ul. Obornickiej 59 i 61 oraz Bałtyckiej 4 – zabytkowe kamienice. Przy ulicy Bałtyckiej znajduje się Centrum Aktywności Lokalnej Karłowice-Różanka. Natomiast, u zbiegu ulicy Bałtyckiej z ulicą Żmigrodzką, zlokalizowany jest kompleks obiektów świadczących usługi głównie o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym. Obejmujący m.in. sklepy spożywcze, biura, gabinety kosmetyczne, market, drogerię, aptekę, salon samochodowy, siłownię, fitness, szkołę sztuk walki i siedzibę Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka”. Północno-wschodnią część obszaru opracowania stanowi obszar Rodzinnych Ogrodów Działkowych „ROD Różanka”.

Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych odbywa się poprzez drogi wewnętrzne podłączone do ulic: Władysława Broniewskiego, Obornickiej, Żmigrodzkiej, Bałtyckiej, Macedońskiej, Na Polance, Pieszej, Teodora Parnickiego i zaułku Rogozińskiego. Obszar projektu planu charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową i komunikacji zbiorowej. Zarówno przystanki autobusowe, jak i tramwajowe znajdują się w bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania, w ulicy Żmigrodzkiej, Bałtyckiej i Obornickiej.

Obszar opracowania jest średnio zróżnicowany pod względem struktury własności. Większość działek stanowi własność prywatną, w tym własność spółdzielni mieszkaniowych. Nieruchomości gminne obejmują tereny usług edukacji, przedszkola publicznego i szkoły ogólnokształcące oraz działek przy ulicy Żmigrodzkiej i Bałtyckiej. Większość działek drogowych, stanowi własność gminy będącą w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. Część ulicy Obornickiej stanowi własność Województwa będąca w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta. Ulica Macedońska stanowi własność spółdzielni mieszkaniowej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, mają na celu zabezpieczenie istniejącej struktury urbanistycznej i opierają się na założeniach, takich jak: zabezpieczenie zieleni międzyblokowej, ochrona ogrodów działkowych, zabezpieczenie i uporządkowanie zabudowy usługowej oraz utrzymanie istniejącego układu zabudowy blokowej.

Projekt planu w znacznej części sankcjonuje stan istniejący. Większość przedmiotowego obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, które odpowiadają istniejącej zabudowie blokowej, zlokalizowanej zespołowo. Linie zabudowy wyznaczono na tych terenach w oparciu o obrysy istniejących budynków, a wartości maksymalnych wysokości budynków dostosowano do wysokości aktualnej zabudowy. Przy skrzyżowaniu ulic Obornickiej i Bałtyckiej, na terenie oznaczonym jako 2MW, w wydzieleniu wewnętrznym (C), projekt planu przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy pierzejowej poprzez realizację kamienicy. Nowa zabudowa ma nawiązywać do historycznego charakteru ciągu kamienic, zgodnie z zaleceniami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który wskazał na potrzebę przywrócenia spójności architektonicznej w obrębie narożnika ulic. Projektowany obiekt będzie dostosowany gabarytowo do sąsiednich budynków. Utrzymanie lokalnych usług uzupełniających na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, pozwala na zachowanie charakteru obszaru. W przypadku już istniejącej działalności, takie ustalenie umożliwia jej dalsze funkcjonowanie i rozwój, nie zmieniając struktury urbanistycznej. Dla terenu 1MW projekt planu sankcjonuje usługi w pierwszej kondygnacji budynku. Na terenie 2MW w wydzieleniu wewnętrznym (B) i (C) projekt planu utrzymuje zasadę, zgodnie z którą w kamienicach dopuszcza się usługi w pierwszej kondygnacji budynków, zachowując dotychczasowy stan funkcjonalny. W wydzieleniu wewnętrznym (A) utrzymuje się istniejące jednokondygnacyjne usługi z możliwością zwiększenia ich powierzchni zabudowy. Dla terenu 3MW projekt planu wprowadza zasadę, zgodnie z którą w wydzieleniach wewnętrznych (A)

dopuszczono usługi w pierwszej kondygnacji budynków. Są to typowe lokalne usługi, takie jak małe sklepy, butiki, usługi kosmetyczne i medyczne, salony fryzjerskie czy inne działalności rzemieślnicze, które już funkcjonują na tym obszarze i są częścią istniejącego układu urbanistycznego. W przypadku terenu 4MW projekt planu, sankcjonuje usługi w pierwszej kondygnacji dla wszystkich budynków mieszkaniowych. Również w wydzieleniu wewnętrznym (A) dla terenów 4MW i 5MW zachowano funkcję usługową w budynkach parterowych, przewidując możliwość ich modernizacji oraz rozbudowy w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

Tereny 1U i 2U, przeznaczono na usługi, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, z wykluczeniem takich funkcji, jak: handel hurtowy, usługi wielkopowierzchniowe, turystyka, usługi zdrowia, pomoc społeczna, nauka, edukacja, kult religijny oraz bezpieczeństwo publiczne. Ustalenia dotyczące zabudowy dopuszczają zwiększenie powierzchni zabudowy oraz wysokości budynków do 8 i 12 m.

Teren 3U obejmuje istniejący teren usługowy z zabudową handlową. Projekt planu przewiduje rozwój i uporządkowanie tej przestrzeni w spójną i estetyczną strefę publiczną. W planie wyznaczono nawierzchnie do specjalnego opracowania, które w połączeniu z otaczającymi budynkami usługowymi, zielenią i małą architekturą umożliwią stworzenie lokalnego placu, mogącego służyć jako miejsce spotkań mieszkańców osiedla oraz przestrzeń dla wydarzeń kulturalnych i społecznych. Projekt planu zakłada możliwość budowy parkingu podziemnego pod płytą placu, co umożliwi dogodny dostęp dla użytkowników, nie zakłócając estetyki przestrzeni na poziomie terenu. Forma i kształt placu zostały wyznaczone przez linie zabudowy, które w dużej mierze uwzględniają istniejące budynki handlowe. W planie przewidziano zmianę kształtu niektórych obłych części obecnej zabudowy na ortogonalne i regularne formy, co nada przestrzeni bardziej harmonijny i przejrzysty charakter. Zachowanie i poszerzenie istniejącego przejścia bramowego pomiędzy budynkami, w północnej części terenu 3U, jest uzasadnione jego kluczową funkcją komunikacyjną oraz istotnym znaczeniem dla struktury przestrzennej placu. Przejście to stanowi główny korytarz pieszy, który łączy skrzyżowanie głównych ulic z wewnętrzną częścią projektowanego placu, kierując główny potok pieszych w stronę przestrzeni publicznej. W południowej części terenu 3U, pomiędzy budynkami marketu „Ponik” a budynkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka”, również wyznaczono korytarz komunikacyjny, który prowadzi od ulicy wewnętrznej 1KR do projektowanego placu. Wyznaczenie tych korytarzy komunikacyjnych poprawi dostępność placu, tworząc przestrzeń bardziej przyjazną dla użytkowników. Dodatkowo, wpłynie to pozytywnie na integrację przestrzeni miejskiej, zachęcając do korzystania z placu jako otwartej i łatwo dostępnej strefy publicznej. W ramach zagospodarowania terenu przewidziano zróżnicowaną wysokość zabudowy: w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszczone jest podwyższenie budynków do 35 m, w wydzieleniu wewnętrznym (B) do 20 m, natomiast pozostałe budynki będą dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości 9 m. Na terenie 3U wyznaczono obowiązujące szpalery drzew oraz strefy zieleni, co pozwoli na wprowadzenie wysokiej jakości zieleni, podnosząc walory estetyczne przestrzeni oraz poprawiając komfort użytkowników. Dla terenu 3U dopuszczono wyłącznie usług – z wyłączeniem usług handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, nauki, kultu religijnego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. Dodatkowo, suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego na tym obszarze nie może przekroczyć 5000 m².

Usługi społeczne znajdujące się granicach projektu planu zabezpieczono poprzez wyznaczenie terenów usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji oraz usług kultury i rozrywki oznaczonych symbolami: 1UZ-UE i 1UK, a także terenu usług edukacji, oznaczonego symbolem 1UE. Na terenach tych znajdują się odpowiednio: przedszkole, liceum ogólnokształcące i Centrum Aktywności Lokalnej Karłowice-Różanka. Projekt planu zakłada rozbudowę budynku przedszkola wyznaczając linie zabudowy w sposób umożliwiający rozwój tej funkcji, jeżeli wystąpi taka potrzeba.

W projekcie planu wyznaczono dwa tereny przeznaczone na usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, które są już zagospodarowane jako istniejące obiekty sportowe, zlokalizowane we wnętrzach blokowych. Teren 1US-ZP obejmuje istniejące boiska, natomiast teren 2US-ZP obejmuje istniejące korty tenisowe. Plan przewiduje możliwość rozwoju terenu 2US-ZP, co obejmuje wyznaczenie linii zabudowy umożliwiających lokalizację budynku, który mógłby wspierać działalność sportową i rekreacyjną na obszarze. Dodatkowo plan wyznacza korytarz komunikacyjny, który zapewni

obsługę komunikacyjną terenu 2US-ZP z ulicy Piesznej przez drogę wewnętrzną 2KR, co poprawi dostępność oraz ułatwi użytkowanie tych terenów rekreacyjnych przez lokalną społeczność.

W obszarze objętym projektem planu wyznaczono tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZP do 8ZP, w sąsiedztwie ważnych ulic zbiorczych, co pozwala na poprawę estetyki przestrzeni miejskiej oraz jakości środowiska. Zieleń ta nasyci te ulice, tworząc przyjazne dla mieszkańców i użytkowników przestrzenie, które łagodzą efekty urbanizacji, takie jak hałas czy zanieczyszczenie powietrza. Projekt planu obejmuje ochroną istniejącą zieleni, wyznaczając strefy zieleni w obrębie terenów mieszkaniowych, co przyczynia się do zachowania naturalnego charakteru osiedla oraz wspiera komfort mieszkańców. W obszarze istniejącego plenerowego amfiteatru projekt planu przewiduje nawierzchnię do specjalnego opracowania, nadając temu miejscu unikatowy charakter. Dodatkowo wprowadza szpaler drzew, który podkreśla znaczenie tego założenia jako przestrzeni rekreacyjnej i wzbogaca jego walory estetyczne oraz użytkowe. Zarówno dla terenów zieleni urządzonej ZP, jak i dla stref zieleni, ustalono obowiązek ochrony drzew. Ponadto w strefach tych nie dopuszczono stanowisk postojowych. Dodatkowo w projekcie uwzględniono szpalery drzew oraz ochronę pojedynczych drzew, poprzez oznaczenie ich jako drzewa do zachowania.

Projekt planu sankcjonuje również istniejące ogrody działkowe wyznaczając teren 1ZD, uznając ich rolę w strukturze osiedla oraz ich wartość dla lokalnej społeczności. Zachowanie i ochrona tych terenów pozwala na dalsze korzystanie z nich przez mieszkańców osiedla, stanowiąc istotny element zielonej infrastruktury i wzmacniając proekologiczny charakter całego obszaru.

Ostatnią grupę terenów wyznaczonych w projekcie planu, dopełniającą strukturę obszaru, stanowią tereny związane z komunikacją i infrastrukturą. W projekcie planu główny układ komunikacyjny tworzą wyznaczone drogi publiczne klasy zbiorczej, ulice Żmigrodzka, Bałtycka, Obornicka oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ. Ulica Na Polance wyznaczona została jako ulica publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-L. Uzupełnieniem układu są drogi publiczne klasy dojazdowej: ulica Macedońska, Pieszna, Rowerowa, Teodora Parnickiego i zaułek Rogoziński, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 5KDD. Pozostałe drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną osiedla, znajdują się w granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR i 2KR. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP jest kontynuacją ciągu pieszo-rowerowego zlokalizowanego w ulicy Rowerowej. Ponadto, projekt planu sankcjonuje i wyznacza kluczowe istniejące ciągi piesze, które stanowią istotny element struktury, ułatwiając codzienny ruch pieszny i integrując przestrzeń publiczną. Ponadto, projekt planu sankcjonuje i wyznacza kluczowe istniejące ciągi piesze, które stanowią istotny element struktury, ułatwiając codzienny ruch pieszny i integrując przestrzeń publiczną.

Dla istniejących parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KOP-ZP do 6KOP-ZP, które są wpisane w strukturę osiedla, przewidziano możliwość wprowadzenia zieleni urządzonej. Plan dopuszcza również zmianę ich przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej, jeśli zajdzie taka potrzeba, co umożliwi elastyczne dostosowanie zagospodarowania terenu do zmieniających się potrzeb.

W projekcie planu wyznaczono również teren garażu lub parkingu, oznaczony symbolem 1KOG-KOP. Ustalenia dla tego terenu pozwalają zarówno na zachowanie istniejącego parkingu terenowego, jak i na zastąpienie go garażem wielopoziomowym, o wysokości nieprzekraczającej 12 m, z zieloną ścianą na co najmniej 50% powierzchni nadziemnych części ścian tego garażu.

Tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1I i 2I, wyznaczono ze względu na znajdujące się na nich istniejące hydroformie.

W związku z powyższym, poprzez wyznaczenie wskaźników zagospodarowania terenu, linii zabudowy i gabaryty budynków, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczając poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wyznaczone zostały tereny zieleni urządzonej o symbolami od 1ZP do 8ZP, liczne strefy zieleni i szpalery drzew. Zapewniono ochronę istniejącej zieleni wysokiej, poprzez wskazanie szpalerów drzew objętych ochroną, drzew do zachowania oraz wprowadzenie w odniesieniu do stref zieleni zapisu o obowiązku ochrony drzew. W części tekstowej projektu planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w projekcie planu wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty projektem planu nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w § 6 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego projektem planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kleczków we Wrocławiu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W ramach wskazanej strefy objęto również ochroną budynki mieszkalne wielorodzinne przy ulicy Na Polance (4-4c, 6-6c, 8-8c) ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wskazano na rysunku projektu planu ujęte w gminnej ewidencji zabytków trzy kamienice przy ulicy Obornickiej 59 i 61 oraz przy ulicy Bałtyckiej 4. Również w projekcie planu objęto ochroną obiekt – budynek mieszkaniowy wielorodzinny przy ulicy Żmigrodzkiej 71. W odniesieniu do fragmentu historycznego układu urbanistycznego, ochronie podlegają: układ przestrzenny, relacje przestrzenne, historyczne nasadzenia drzew oraz historyczny przebieg alei spacerowej wzdłuż bulwaru. W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektu objętego ochroną, ochronie podlegają: bryła i gabaryty budynku, forma architektoniczna, forma i sposób pokrycia dachu, układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej, układ otworów okiennych i drzwiowych oraz podział i detale architektoniczne elewacji. Zakazuje się: nadbudowy budynków, montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach frontowych oraz na dachach oraz zewnętrznego docieplania elewacji frontowych. Na fragmencie obszaru objętego projektem planu miejscowego wskazano również strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz trzy stanowiska archeologiczne wraz z ich strefami ochrony, dla których ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Regulacje projektu 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 określono § 11 pkt 4 projektu uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 1UZ-UE, 1UE, 1US-ZP i 2US-ZP określono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Ponadto ustalono, że dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej i usługi edukacji obowiązuje stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i deszczową, gazową średniego i niskiego ciśnienia oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w § 12 projektu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 10 czerwca 2024 r. do dnia 2 lipca 2024 r.;
- 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.

Do projektu planu miejscowego złożono 7 wniosków, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia”, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

Projekt planu miejscowego 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).

Projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URZĄDNIKA MIASTA
Przemysław Matyja