

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXI/1591/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 404).

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 109 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, pomiędzy osiedlami Wojszyce i Jagodno. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicami: Terenową, Buforową, Maszkowskiego, Wspólną, Smardzowską i Granitową. Stanowi w większości teren niezabudowany, na którym znajdują się grunty rolne i nieużytki, a także tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Azalia” i „Jedność” Polskiego Związku Działkowców we Wrocławiu. W bezpośrednim sąsiedztwie granic projektu planu powstają nowe osiedla mieszkaniowe na Jagodnie i Wojszycach.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostkach urbanistycznych:

- Z1 obszary zieleni,
- D7 Jagodno - obszar mieszkaniowy o osiedlowym stylu zamieszkiwania,
- D8 – Partynice – Ołtaszyn – Wojszyce - obszar mieszkaniowy o indywidualnym stylu zamieszkiwania.

W *Studium* ... głównymi wyzwaniami dla obszaru zieleni Z1 są m.in.: zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych, podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych, wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: zespołu urbanistycznego Jagodno – Wojszyce we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 roku oraz obszaru położonego na wschód od ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego, od granicy miasta do ul. Terenowej, w obrębie Wojszyce we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XVIII/517/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lutego 2008 roku. Przeważająca część obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym jest przeznaczona w obowiązującym planie miejscowym pod zielen parkową, gdzie możliwa jest realizacja parków i zieleni urządzonej wraz z towarzyszącą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną oraz powiązaniami pieszo-rowerowymi. Uwzględniono także część istniejących ogrodów działkowych. Mniejsze fragmenty obszaru objętego sporządzanym planem przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz usługi. Tereny przeznaczone w planie obowiązującym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną obejmują m.in. fragment ogrodów działkowych ROD „Azalia” - w rejonie u zbiegu ul. Granitowej i ul. Terenowej.

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą własności. Największą część powierzchni objętej planem stanowią grunty będące własnością Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) (66%) oraz grunty należące do Gminy Wrocław z wieczystym użytkownictwem (22%). Pozostałą część powierzchni planu stanowią działki należące do Gminy Wrocław (2%) oraz z użytkownictwem w zarządzie (7%), a także własność innych osób prawnych i osób fizycznych (2%) oraz własność Województwa (1%).

Celem planu jest korekta zasad zagospodarowania w obszarze dedykowanym dla realizacji tzw. Zielonego Klina Południa Wrocławia, gdzie założeniem jest wprowadzenie przeznaczeń i regulacji, które umożliwią przeprowadzenie procedury pozyskania gruntów należących do KOWR na cele związane z realizacją kompleksu publicznej zieleni leśno-parkowej (ponad 60 ha) dla potrzeb wypoczynkowo-rekreacyjnych przyległych osiedli mieszkaniowych. Kształtowanie ogólnodostępnych terenów rekreacji i wypoczynku w zieleni na tym obszarze jest bardzo istotne dla mieszkańców przyległych osiedli Jagodno i Wojszyce, a także dla całej południowej części miasta. Dodatkowo plan umożliwi zabezpieczenie na tym obszarze rozwiązań dotyczących retencji i zagospodarowania wód opadowych. Założeniem jest zapewnienie rozwiązań zgodnych z ideą kształtowania zrównoważonego rozwoju oraz sprzyjających łagodzeniu skutków zmian klimatu na styku z dużymi osiedlami mieszkaniowymi. Plan umożliwi również zmianę dotychczasowych przeznaczeń dotyczących zabudowy mieszkaniowej na obszarze istniejących ogrodów ROD „Azalia”, określając w tym miejscu teren o funkcji ogrodów działkowych i tym samym doprowadzając ustalenia planistyczne do faktycznego stanu użytkowego i prawnego.

Na podstawie wniosków zgłoszonych przez mieszkańców oraz Rady Osiedli Jagodno i Wojszyce, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaplanowano głównie tereny lasu lub zieleni (oznaczone symbolem L-Z). Tereny te, będą łatwo dostępne zarówno dla pieszych jak i rowerzystów, dzięki powiązaniom z istniejącą siecią komunikacyjną. System ciągów komunikacyjnych, obejmujący drogi publiczne oraz ścieżki pieszo-rowerowe (KP), został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić wygodny dostęp do zielonych przestrzeni Klina Wojszycko-Jagodzińskiego dla wszystkich mieszkańców Wrocławia. Projekt przewiduje połączenie terenów zielonych z sąsiadującymi osiedlami, co umożliwi ich pełne wykorzystanie jako przestrzeni rekreacyjnych oraz miejsc wypoczynku dla lokalnej społeczności. W rezultacie, tereny te będą otwarte i dostępne, a także dobrze skomunikowane z resztą miasta, co wpisuje się w szeroko rozumianą strategię zrównoważonego rozwoju oraz podnoszenia jakości życia mieszkańców. W projekcie przewidziano również miejsca na lokalizację parkingów dla użytkowników przyszłych terenów zielonych, którzy będą chcieli skorzystać z indywidualnych środków transportu.

Zgodnie z wnioskami mieszkańców, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabezpieczono przestrzenie rekreacyjne i sportowe, dopuszczając przeznaczenia uzupełniające, takie jak usługi sportu i rekreacji o łącznej powierzchni do 20% powierzchni wszystkich terenów L-Z, w formie terenowych urządzeń sportowych oraz obiektów towarzyszących i zagospodarowania terenu na potrzeby użytkowników. Wysokość dopuszczonych obiektów nie może być większa niż 8 m.

Projekt planu miejscowego sankcjonuje istniejące rowy melioracyjne, ustalając tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS, które podnoszą atrakcyjność zaplanowanych terenów rekreacyjnych oraz wpisują się w rozwiązania związane z zabezpieczaniem potrzeb dotyczących retencji oraz gospodarowania wód opadowych i roztopowych. Pomiędzy terenem ogrodów działkowych 1ZD i ul. Lutosławskiego wyznaczony został teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni (1WS-Z), który oprócz zieleni urządzonej będzie umożliwiał realizację zadań gminy związanych z retencją i służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi. Takie podejście wpisuje się w szerszy kontekst planowanych na tym obszarze inwestycji dla potrzeb zabezpieczenia terenów chłonnych, przepuszczalnych oraz budowy dużego zbiornika retencyjnego, który będzie projektowany na terenach w granicach przystąpienia podjętego we wrześniu 2024 r. w rejonie ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego we Wrocławiu (w SIP plan nr 845 – uchwała Nr VII/121/24). Wyznaczone w przedmiotowym planie rozwiązania są kształtowane w powiązaniu z przewidywanymi w sąsiedztwie inwestycjami publicznymi dotyczącymi retencji oraz gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

W części północnej zachowano ogrody działkowe, oznaczone w projekcie planu symbolem ZD, a w części południowo-zachodniej, na wschód od ul. Smardzowskiej, w niewielkim zakresie uzupełniono osiedle mieszkaniowe na Wojszycach zgodnie z planem obowiązującym oraz ze *Studium...* o teren usługi edukacji, tereny zabudowy jednorodzinnej (MN) i wielorodzinnej z usługami (MW-U).

Zgodnie ze *Studium...* oraz z ustaleniami przeprowadzonymi z operatorem sieci elektroenergetycznej, przewidziano lokalizację Głównego Punku Zasilającego o znaczeniu dla całego południa Wrocławia, wyznaczając teren o symbolu IIE (teren elektroenergetyki). Tym samym, zostało zapewnione bezpieczeństwo energetyczne obszaru planu oraz sąsiednich osiedli.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia te, będą mieć wpływ na uporządkowanie zabudowy na projektowanym obszarze. Realizacja ustaleń planu pozwoli na urządzenie kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego dla mieszkańców pobliskich osiedli oraz zielonego klina o ważnej funkcji dla całego miasta.

Przedmiotowy obszar objęty jest w całości strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, ponadto na rysunku planu wskazano stanowiska archeologiczne.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW-U – należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, UE – należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Co więcej, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wprowadzono zapis obowiązku stosowania rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Należy zaznaczyć, że planowane tereny zakwalifikowane do ochrony przed hałasem zaprojektowano z dala od większych źródeł hałasu.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzonego projektu planu wskazano, że wprowadzone w planie miejscowym funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów zgodne są z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Podkreślono, że warunkiem prawidłowego funkcjonowania lasów jako terenów rekreacyjnych, mających wpływ na klimat i estetykę otoczenia, będzie wyłączenie ich z tradycyjnej gospodarki leśnej.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1478 i 1940) oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Obszar projektu planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Niemal cały obszar planu znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice pomiędzy liniami usytuowanymi poza granicami planu, podanymi w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice o wartości 272,3 m n.p.m., gdzie zakazuje się wszelkich obiektów o wysokościach przewyższających powierzchnie ograniczające przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice.

Projekt planu stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu. 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. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu,

w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Dla części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym wyżej mowa nie było możliwe, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, a w przypadku ich braku do kanalizacji ogólnospławnej.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §5 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W obiektach zabudowy mieszkaniowej oraz edukacji i obiektach opieki nad dzieckiem obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 pkt 5 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi rozwój obszarów lasów i zieleni wraz z wyposażeniem służącym wypoczynkowi i rekreacji mieszkańców okolicznych osiedli. Uruchomione zostaną tereny dotychczas użytkowane rolniczo, co będzie się wiązało po stronie kosztów Gminy z inwestycjami dotyczącymi realizacji celów publicznych dotyczących kształtowania terenów lasów i zieleni wraz z wyposażeniem oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- umieszczenie w dniu 7 marca 2023 r. ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie do 29 marca 2023 r., (w wyznaczonym terminie wpłynęło 221 wniosków),
- umieszczenia na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu,
- możliwości dostępu do informacji publicznej o planie od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 19 grudnia 2024 r. do 9 stycznia 2025 r. i zbieraniu uwag do projektu planu w terminie do 23 stycznia 2025 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęło 10 uwag rozpatrzonych Zarządzeniem nr 1895/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lutego 2025 r.),
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania oraz udzielenie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej podczas trwania wyłożenia,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego we Wrocławiu, w wyznaczonym terminie zbierania wniosków złożono 221 wniosków. Wnioski złożone zostały przez Rady Osiedla Jagodno i Wojszyce, Polski Związek Działkowców Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie Zarząd ROD „Jedność” oraz przez osoby fizyczne. Wnioski dotyczyły m.in. zachowania ogrodów działkowych, przeznaczenia obszaru planu na las o funkcji społecznej, wyznaczenia terenów sportowo-rekreacyjnych i zabezpieczenia przestrzeni dla aktywnego wypoczynku mieszkańców okolicznych osiedli. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia

Zarządzeniem Nr 10524/23 z dnia 12 czerwca 2023 r. Większość przedstawionych we wnioskach propozycji rozwiązań została uwzględniona lub uwzględniona z zastrzeżeniem możliwości wprowadzenia ograniczeń na dalszych etapach procedury planistycznej.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących m.in. następujących zagadnień: wyodrębnienia terenu pod basen na części obszaru planowanych terenów lasów lub zieleni, wyodrębnienia obszaru na skraju obszaru Zielonego Klina na granicy z Osiedlem Jagodno w pasie o szerokości około 50 m, przeznaczonego bezpośrednio na funkcję zieleni parkowo – rekreacyjnej i realizację parku linearnego, zmiany funkcji części ogrodów działkowych na tereny zieleni parkowo–rekreacyjnej, zmiany wyznaczonych w planie obowiązującym terenów pod zabudowę mieszkaniową na obszar o funkcji zieleni parkowo – rekreacyjnej wraz z towarzyszącą małą architekturą, zapisania konieczności wykonania zatok postojowych w standardzie planowanych ulic Kopycińskiego, Kajdasza i Jareckiego, wpisania na wybranych fragmentach planu do przeznaczenia podstawowego funkcji sadu, zalesienia w przyszłości całego obszaru planu, pozostawienia na wskazanych terenach rezerw o powierzchni 1500-2000 m² pod sady oraz tereny sportowe, przeznaczenia wskazanych działek w ramach zieleni parkowej na tereny ogródków działkowych, zmniejszenia wyznaczonego terenu pod usługi edukacji i wyznaczenia w pozostałym zakresie na tym terenie terenowych urządzeń sportowych, krytych urządzeń sportowych, placów zabaw, parków rozrywki, wydzielania w ramach terenów lasów lub zieleni odrębnych terenów dla: obiektów sakralnych, urządzenia plenerowych boisk trawiastych do piłki nożnej/siatkówki, propozycji poszerzenia obszaru ogrodów działkowych o wskazane działki, realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej nawiązującej do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w rejonie wymienionej nieruchomości, utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu na wskazanych działkach z zastrzeżeniem, że odbędzie się to w ramach terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem „US”, z dopuszczeniem na terenie „US” usług sportu z możliwością realizacji obiektów sportowych z funkcją gastronomii i usług hotelowych, wyznaczenia nowego korytarza drogi publicznej dla obsługi komunikacyjnej zgodnie z załączonym szkicem, objęcia obszaru całości wymienionych działek oznaczonych w *Studium...* Z1 nowym oznaczeniem M, przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem, że odbędzie się to w ramach terenu usług, sportu i rekreacji oznaczonego symbolem „US”, przy jednoczesnym dopuszczeniu jako funkcji dominującej przeznaczenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 18 m, powierzchni zabudowy na poziomie 50% w zakresie obszaru M i zalecanej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie 30% w zakresie obszaru M, zamiany wymienionych działek na ekwiwalentną co do wielkości działkę znajdującą się na terenie Wojszyc spełniającą wnioskowane warunki.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 19 grudnia 2024 r. do 9 stycznia 2025 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 23 stycznia 2025 r., do projektu planu wniesiono 10 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 1895/25 z dnia 12 lutego 2025 r.

Nie uwzględniono uwag w zakresie dotyczącym:

- zaplanowania kompleksu szkolno-sportowego obejmującego szkołę, żłobek, przedszkole oraz basen w pobliżu szkoły, przedszkola,
- zapewnienia wielobranżowego obiektu handlowego lub zespołu obiektów dla mieszkańców okolicznych osiedli.

Większość obszaru, zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, uchwalonym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia, została przeznaczona na zieleń dominującą, gdzie wyklucza się możliwość realizacji zabudowy. Plan kładzie nacisk na funkcje publiczne, takie jak tereny otwartej i zróżnicowanej zieleni urządzonej leśno-parkowej dla potrzeb wypoczynkowo-rekreacyjnych przyległych osiedli mieszkaniowych, komunikacja oraz retencja wód opadowych. Z tego względu nie przewidziano tu miejsca na specjalistyczny kompleks szkolno-sportowy, którego lokalizacja jest zaplanowana wzdłuż ul. Witolda Lutosławskiego w innym sporządzanym w sąsiedztwie planie miejscowym, tak aby zapewnić zgodność ze *Studium...*, a jednocześnie dobrą dostępność do tego typu potrzeb

dla mieszkańców osiedli Jagodno i Wojszyce. Jednocześnie nowa lokalizacja usług szkolno-przedszkolnych będzie też bezpośrednio stykała się z projektowanym Klinem Wojszycko-Jagodzińskim. Ponadto w przedmiotowym projekcie planu miejscowego dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego zabezpieczono również rezerwę terenu dla realizacji usług edukacji na terenie 1UE w rejonie ulic Smardzowskiej i Mirona Białoszewskiego. Teren ten również przylega do projektowanego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego.

Tereny dla realizacji różnych funkcji usługowych będą przewidziane również poza przedmiotowym planem miejscowym, na styku z zielonym Klinem Wojszycko-Jagodzińskim w rejonie ul. Witolda Lutosławskiego w sporządzanym w sąsiedztwie planie miejscowym.

Nie uwzględniono uwag w zakresie dotyczącym:

- dodania przeznaczenia uzupełniającego – teren usług gastronomii na wszystkich lub wybranych terenach L-Z i ZP oraz rozważenia tego wobec terenu 1WS-Z,
- przeznaczenia zachodniej części terenu 1L-Z na potrzeby powiększenia sąsiedniego Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 25 przy ulicy Asfaltowej, umożliwiając przeniesienie tam zespołu boisk i bieżni lekkoatletycznej oraz dodanie drugiej, dłuższej bieżni wokół tego zespołu boisk, urządzenie zieleni izolacyjnej zamiast bieżni, urządzenie zielenca zamiast zespołu boisk,
- podzielenia korytarza kpr na trzy odcinki o odmiennych regulacjach w proponowany w uwagach sposób, proponowanych zmian dla części obszaru ograniczonego od północy ulicą Henryka Jareckiego, z pozostałych stron granicami planu, proponowanych zmian dla części obszaru ograniczonego od południa ulicą Henryka Jareckiego, od północy terenem 14KP, od wschodu terenem 11KP i od zachodu terenem 10KP,
- rozważenia zastąpienia drogi publicznej 3KDD drogą wewnętrzną,
- rozważenia poszerzenia pasa drogowego ul. Smardzowskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego,
- wyznaczenia błoni, w tym ustalenia dla drzew maksymalnego procentowego udziału, między terenem 1UE i promenadą, z wyłączeniem wydzielienia wewnętrznego A (parking),
- zapewnienia jednolitych, ewentualnie o marginalnej różnicy, rzędnych nawierzchni na styku realizacji publicznych i niepublicznych,
- zakazu lub wyznaczenia na rysunku wyłącznie dopuszczalnych lokalizacji wolnostojących obiektów infrastruktury technicznej,
- propozycji kształtowania przyłączy i urządzeń pomiarowych,
- odsunięcia terenów 7KP, 9KP o minimum 10 m od terenów zabudowy jednorodzinnej znajdujących się po wschodniej stronie planu, usunięcia planowanych parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego w wydzieleniach wewnętrznych (A) na terenach: 3L-Z, 4L-Z, 6L-Z, 9L-Z,
- zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 90% na terenach 3L-Z i 4L-Z,
- poszerzenia rowów melioracyjnych.

Przedstawione propozycje zmian projektu planu kolidują z przyjętymi założeniami projektowymi w zakresie kształtowania kompleksu zróżnicowanej zieleni urządzonej leśno-parkowej w ramach Klina Wojszycko-Jagodzińskiego dla potrzeb wypoczynkowo-rekreacyjnych przyległych osiedli mieszkaniowych. Ustalenia planu mają być podstawą do pozyskania gruntów od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co jest kluczową potrzebą sporządzanego planu miejscowego i wyznacznikiem dla przyjętych rozwiązań projektowych, w kontekście wymogów formalno-prawnych. Plan miejscowy poprzez umożliwienie pozyskania gruntów przez miasto ma otworzyć możliwości inwestycyjne związane z realizacją planowanego tzw. Zielonego Klina Południa Wrocławia. Zaplanowane rozwiązania mają na celu maksymalne ułatwienie przejęcia gruntów oraz zapewnienie ich ścisłego związku z funkcjami publicznymi, przynoszącymi wyłącznie korzyści publiczne.

Parametry wyznaczonych dróg zostały opracowane przez zespół specjalistów z uwzględnieniem wymagań technicznych, jak i potrzeb komunikacyjnych sąsiednich terenów. Droga 3KDD w znacznej części została już geodezyjnie wydzielona i pozyskana jako teren przeznaczony na cel publiczny. Ponadto pełni kluczową rolę komunikacyjną, łącząc osiedla Jagodno i Wojszyce. Tereny 7KP i 9KP zostały uwzględnione jako istniejące ciągi komunikacyjne, wydzielone geodezyjnie i poszerzone do odpowiedniej szerokości. Pełnią kluczową rolę w systemie komunikacyjnym jako obwodowe ciągi pieszo-rowerowe, zapewniając dostępność całego założenia zieleni Klina Wojszycko-Jagodzińskiego. Wewnętrzne wydzielienia na terenach parkingowe stanowią jedynie możliwość ich zagospodarowania,

a same parkingi zostały zaplanowane w celu uporządkowania sposobu parkowania w pobliżu terenów zielonych. Założeniem takiego rozwiązania jest zaspokojenie potrzeb osób odwiedzających Klin Wojszycko-Jagodziński, które przyjeżdżają własnym samochodem. Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 90% mogłaby uniemożliwić zagospodarowanie terenów 3L-Z i 4L-Z niezbędnymi elementami infrastruktury, takimi jak ścieżki piesze i rowerowe, obiekty sportowe czy mała architektura, co znacząco ograniczyłoby ich funkcjonalność i dostępność dla użytkowników zieleni. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej poszerzenia rowów melioracyjnych, ponieważ w projekcie planu poszerzono rowy melioracyjne do odpowiedniej szerokości, zgodnie z wymogami technicznymi i potrzebami eksploatacyjnymi.

Nie uwzględniono uwag w zakresie dotyczącym:

- wnioskowania o środki finansowe z programu Zielony Ład i Rządowego Funduszu Polski Ład, Program Inwestycji Strategicznych,
- zaplanowania oświetlenia ścieżki oznaczonej symbolem 2KP,
- stworzenia dedykowanego ciągu bieżni do biegania o specjalnej poliuretanowej nawierzchni (tartan) oraz oświetlenia i monitoringu dla korytarza pieszo-rowerowego,
- zmiany trajektorii lotów podchodzenia do lądowania samolotów ze wschodu na zachód w kierunku lotniska oraz uwzględnienia w Prognozie Oddziaływania na Środowisko trasy przelotów samolotów na wysokości ca 500-600 metrów,
- braku roślinności iglastej, zaplanowania wielkiego stawu, jeziora, kształtowania urozmaiconej zieleni np. w formie „Bajecznego Ogrodu”, kształtowania dużej fontanny z dużą ilością wody, zaplanowania ujęć wody pitnej „zdroje”, braku ławko-leżaków.

Wymienione kwestie nie stanowią materii planu miejscowego i nie mogą składać się na elementy jego ustaleń. Niemniej jednak, plan po uchwaleniu umożliwi realizację inwestycji związanych z urządzeniem i wyposażeniem zaprojektowanych terenów zieleni leśno-parkowej w niezbędne elementy infrastruktury towarzyszącej, w tym technicznej i użytkowej, która zapewni bezpieczne, atrakcyjne i wygodne warunki korzystania z terenów zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego. Zmiana trajektorii lotów podchodzenia do lądowania samolotów w określonym kierunku nie stanowi materii planu ani zakresu Prognozy oddziaływania na środowisko.

Nie uwzględniono uwag w zakresie wyrażonych opinii w następujących kwestiach:

- konieczności sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako następstwa wadliwego pod względem warsztatu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 289,
- rażącej dysproporcji przy kształtowaniu krajobrazu miejskiego,
- niewłaściwego równoważnego, alternatywnego dopuszczania zieleni wysokiej i zieleni niskiej na całym obszarze Klina Wojszyckiego, odstępując od ukształtowania krajobrazu w sposób z góry określony i w zgodzie z wymaganiami ładu przestrzennego, nie planując przemian środowiskowych,
- nieracjonalnego wyznaczenia wielkiego zwartego obszaru zieleni i retencji wody w północnej części projektu, tj. na terenach 1ZP, 2ZP, 1ZD, 1Z-L, 1WS-Z o łącznej powierzchni około 39 ha, przy większości dostępnej wyłącznie dla użytkowników ogrodów działkowych,
- sekwencji zdarzeń, w której uchwalając mpzp nr 289 i 297 doprowadzono do wybudowania licznej zabudowy mieszkaniowej z niewielkim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, zmieniając w stopniu istotnym stosunki wodne na gruncie, które to zmiany wymuszają przeznaczenie sąsiednich gruntów Skarbu Państwa, m.in. na cele retencji wody opadowej (teren 1WS-Z), gdy pierwotnie miały m.in. zaspokajać potrzeby zakupowe tysięcy mieszkańców (teren 1.U w mpzp nr 289),
- dopuszczenia zieleni wysokiej na całym wielkim obszarze Klina Wojszyckiego, co stanowi zagrożenie dla dalszego pełnienia przez tę przestrzeń funkcji napowietrzającej miasta,
- braku widocznych, merytorycznych argumentów dla urządzania kompleksu leśnego pokrywając w całości lub znacznej części Klin Wojszycki i propozycji ograniczenia zasięgu do terenu na południe od ul. Henryka Jareckiego,

- niewłaściwej praktyce braku ustaleń dla parteru mających co najmniej uprawdopodobnić realizację usług handlu lub gastronomii, braku staranności przy zapewnianiu mieszkańcom krótkiego dojścia do tych usług,
- rozwiązaniach dotyczących zielonych ścian,
- dopuszczenia m.in. wolnostojących stacji transformatorowych na całym obszarze planu, jako budowli,
- działań Prezydenta Wrocławia w kontekście efektywności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym bezczynności w sprawie skierowania gotowego projektu uchwały krajobrazowej do Rady Miejskiej.

Wyrażone opinie mają charakter subiektywnej oceny przebiegu procedury planistycznej, prac projektowych i zasadności decyzji projektowych podejmowanych w sporządzanym projekcie planu. Specyfika poruszanych zagadnień wyrażanych w formie opinii i oceny prowadzonych procedur, podejmowanych decyzji czy sposobu działania instytucji, nie stanowi materii planu i nie znajduje przełożenia na regulacje stosowane w planie miejscowym. Stanowiska przedstawione w opiniach w poszczególnych sprawach często nie wskazują właściwego, pożądanego przez autora rozwiązania czy konkretnej propozycji projektowej. Dotyczą zagadnień okołoplanistycznych oraz opisu ocenianych nieprawidłowości i konsekwencji z tym związanych według opinii autora. Ujęcie ich w ustaleniach aktu prawa miejscowego, a tym samym ustanowienie ich prawem lokalnym byłoby niezgodne z techniką prawodawczą i jednocześnie nie byłoby egzekwowalne przez organy wykonawcze odpowiedzialne za realizację regulacji określonych w planach miejscowych.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej ponownego zasięgnięcia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Projekt planu został przedłożony do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, która wydała opinię dotyczącą przedmiotowego projektu. Wprowadzane zmiany w trakcie dalszej procedury nie zmieniły podejścia projektowego i założeń projektowych co do kształtowania zielonego Klina Wojszycko-Jagodińskiego, przedstawionych na etapie opiniowania projektu planu. Wprowadzane w trakcie przebiegu procedury planistycznej korekty ustaleń planu miały na celu doskonalenie, dopracowywanie rozwiązań projektowych pierwotnie przyjętych w celu jak najlepszego ich dostosowania do oczekiwań społecznych i potrzeb funkcjonalno-przestrzennych związanych z kształtowaniem publicznych terenów urządzonej zieleni leśno-parkowej dla potrzeb wypoczynkowo-rekreacyjnych przyległych osiedli mieszkaniowych.

Nie uwzględniono uwag dotyczących uzupełnienia definicji linii nieprzekraczalnej o budowlę przekryte dachem, bez terenu 1UE od strony terenu 1IE oraz miejsca gromadzenia odpadów na terenach 1MN i 2MN, a także rozdzielenia ustaleń i informacji oraz dodania symbolu przystanku autobusowego na rysunku.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania zostały dobrane w sposób konsekwentny, jednorodny, według wzorca techniki zapisu planistycznego, przyjętego zgodnie z przepisami odrębnymi i stosowanego jednolicie we wszystkich planach miejscowych we Wrocławiu. Jednolitość zapisów i regulacji projektowych ma istotne znaczenie w kontekście ciągłości interpretacji zapisów planów przez wszystkie wydziały i jednostki miejskie.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- objęcia odrębnym terenem wszystkich trzech ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych na terenie 1ZD, w formule inwestycji celu publicznego, oraz dodania do terenu 1ZD standardowych ustaleń dla zabudowy, w tym dopuszczalnego zasięgu i maksymalnej wysokości zabudowy,
- braku przejścia przez rodzinne ogrody działkowe.

W projekcie planu przyjęto rozwiązania projektowe zgodne ze sposobem kształtowania ogrodów działkowych w planach miejscowych na obszarze miasta. Na terenie ogrodów działkowych wyznaczono trzy ciągi pieszo-rowerowe, zabezpieczając możliwość realizacji powiązań pieszo-rowerowych, przy uwzględnieniu uwarunkowań formalno-prawnych.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- niedopuszczania napowietrznej linii wysokiego napięcia,

- objęcia istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia i ewentualnie średniego napięcia tymczasowym zagospodarowaniem, nie dłuższym niż przewidywany okres sprawności technicznej przewodów i nie dłuższym niż do 2050 r,

- wyznaczenia korytarza na potrzeby skablowania linii wysokiego napięcia oraz proponowanych wariantów skablowania, w tym poprzez wskazane drogi dojazdowe i ciągi pieszo-rowerowe,

- wyznaczenia analogicznie korytarza dla sąsiedniej napowietrznej linii średniego napięcia.

Nie uwzględniono wymienionych uwag ze względu na przyjęte w planie rozwiązania projektowe, mające na celu umożliwienie pozyskania gruntów dla realizacji Zielonego Klina Południa Wrocławia od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz otworzenie możliwości inwestycyjnych w różnych wariantach rozwiązań projektowych. Założeniem takiego podejścia jest zapewnienie wielokierunkowych, alternatywnych opcji projektowych, które w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych potrzeb zmian podejścia, np.: ze względów wymogów technicznych, ograniczeń finansowych czy formalno-prawnych, nie będą blokowały realizacji kompleksu zieleni urządzonej leśno-parkowej w ramach Klina Wojszycko-Jagodzińskiego. Planowane przedsięwzięcie budowy kompleksu zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego stanowi inwestycję celu publicznego, co oznacza, że miasto będzie decydowało o docelowych szczegółowych rozwiązaniach projektowych. Realizacja inwestycji będzie prowadzona na podstawie regulacji określonych w planie, ale również w oparciu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, które podlegają stałym zmianom. Są również uzależnione od możliwości finansowych miasta oraz od kolejnych, realizowanych na danym obszarze zamierzeń budowlanych, które zmieniają warunki inwestycyjne oraz możliwości techniczne i formalne dla kolejnych inwestycji oraz uwzględnią potrzeby i interesy mieszkańców. Kosztowne zmiany infrastrukturalne, które nie przynoszą istotnych korzyści publicznych, nie są priorytetem. Plan musi pozostawać realny do wdrożenia i skupiać się na najważniejszych aspektach zagospodarowania przestrzeni. Organizacja i realizacja zielonego Klina będzie dużym obciążeniem finansowym dla miasta i prawdopodobnie zostanie rozłożona na wiele lat. Dlatego plan nie może narzucać rozwiązań, które nie są priorytetowe ani kluczowe dla jego funkcjonowania. W związku z powyższym, elastyczne podejście projektowe jest rozwiązaniem bezpiecznym z punktu widzenia zabezpieczenia potrzeb społecznych, ogólnomiejskich, w relacji do aktualnych wymogów formalno-prawnych i technologicznych oraz możliwości finansowych gminy.

Nie uwzględniono uwag dotyczących proponowanych zmian na terenach: 1MW-U, 1MN, 2MN, 1IE, 1UE.

W trakcie konstruowania ustaleń projektu planu przyjęto rozwiązania, oparte na wyważeniu aspektu racjonalnego wykorzystania przestrzeni w kontekście planowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym o funkcjach związanych z zabezpieczeniem potrzeb ogólnospołecznych, a także ich powiązań i relacji z otoczeniem oraz konsekwencji o znaczeniu dla całych osiedli związanych z ewentualną realizacją nowej zabudowy. Sporządzany plan stanowi dopełnienie sąsiednich osiedli mieszkaniowych i ich kontynuację, określając wzajemne powiązania oraz relacje przestrzenne z bliższym i dalszym otoczeniem. Zaproponowane w projekcie regulacje umożliwiają realizację zabudowy o parametrach i wskaźnikach dobranych ze szczególną starannością, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i edukacyjnej zachowano wiele ustaleń z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na wschód od ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego. Jednocześnie zaktualizowano zapisy, dostosowując je do obowiązujących przepisów prawnych w sposób, który pozwala zachować walory urbanistyczne oraz wartość działek. Teren 1UE stanowi rezerwę pod szkołę o minimalnej wymaganej powierzchni, dlatego nie może być pomniejszany na rzecz placu, wycofania linii zabudowy, stref zieleni ani dodatkowych funkcji związanych z kulturą. Teren 1IE został zaprojektowany w celu zabezpieczenia potrzeb energetycznych najbliższych osiedli mieszkaniowych. W trakcie kształtowania ustaleń projektu planu wzięto pod uwagę strukturę własności i związane z tym konsekwencje prawne i finansowe. Przeanalizowano konieczność uwzględnienia możliwych kosztów związanych ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia terenów, określonego w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Uwzględniono potrzebę kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu i wyważeniu aspektów ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego, prywatnego i ogólnospołecznego.

Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- objęcia całości działek 10/4 i 10/5, AM-14, obręb Wojszyce oznaczeniem M (obszary mieszkaniowe) obejmującym następujące oznaczenia: MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), MW-U (teren zabudowy wielorodzinnej lub usług), a także umożliwienia budowy krytych obiektów sportowych wraz z zapleczem usługowym, gastronomicznym i parkingiem,
- protestu przeciwko ustaleniom przyjętym w projekcie planu miejscowego dla działki nr 10/3, AM-14, obręb Wojszyce, które nie pozwalają na faktyczne wykorzystanie posiadanej nieruchomości i przeznaczenie jej pod planowaną inwestycję, a jednocześnie kolidują w stosunku do dotychczasowego projektu planu zagospodarowania przestrzennego,
- nieprzeznaczania wskazanego w uwadze fragmentu terenu 9KP na teren komunikacji pieszo-rowerowej ze strefą zieleni.

Wymienione w uwagach obszary, gdzie proponuje się realizację zabudowy, zgodnie z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, uchwalonym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia, zostały przeznaczone na zielen dominującą, gdzie wyklucza się możliwość realizacji zabudowy. Sporządzany plan miejscowy dla zielonego Klina Wojszycko-Jagodzińskiego ma na celu zabezpieczenie terenów otwartych niezbędnych do urządzenia zielonego Klina Południa Wrocławia, gdzie miasto będzie realizować kompleks publicznej zieleni leśno-parkowej dla potrzeb wypoczynkowo-rekreacyjnych przyległych osiedli mieszkaniowych. Plan umożliwi realizację zieleni urządzonej na obszarze ponad 60 ha, co zapewni dostępność do otwartych terenów wypoczynku wśród zieleni wysokiej z urządzeniami sportu i rekreacji oraz przestrzeniami wspólnymi. Ważnym elementem rozwiązań projektowych będzie również kształtowanie powiązań komunikacyjnych oraz systemu retencji wód opadowych. W trakcie prac projektowych wazono aspektu racjonalnego wykorzystania przestrzeni w kontekście planowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym o funkcjach związanych z zabezpieczeniem potrzeb ogólnospołecznych, ich powiązań i relacji z otoczeniem oraz konsekwencji o znaczeniu dla całych osiedli związanych z ewentualną realizacją nowej zabudowy. W trakcie kształtowania ustaleń projektu planu wzięto pod uwagę strukturę własności i związane z tym konsekwencje prawne i finansowe. Przeanalizowano dotychczasowe przeznaczenia terenów, określone we obecnie obowiązującym planie miejscowym. Wzięto po uwagę aspekt konieczności zabezpieczenia dojazdu i dostępności komunikacyjnej do wyznaczanych terenów o różnych funkcjach związanych z realizacją zabudowy. Uwzględniono potrzebę kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu i wyważeniu aspektów ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego, prywatnego i ogólnospołecznego.

Wymieniony w uwadze fragment terenu 9KP był wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu (Uchwała Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r.) jako zielen parkowa (7.ZP1) i pełnił istotną funkcję komunikacyjną, zapewniając powiązania pieszo-rowerowe między terenami zieleni a osiedlem mieszkaniowym. Ponadto działka wymieniona w uwadze została podzielona geodezyjnie zgodnie z obowiązującym planem w celu zabezpieczenia rozwiązań projektowych przewidzianych w tym planie. Nie zachodzi zatem sytuacja opisana w uwadze związana z istotną zmianą funkcji działki i obniżenia jej wartości w stosunku do ustaleń planu obowiązującego, a także związanego z tym utrudnienia obsługi komunikacyjnej przyległej nieruchomości.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmiany zapisu dotyczącego stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną dla terenów 1MN, 2MN, 1MW-U, 5L-Z na 0,1%.

Obecnie stosowana stawka procentowa w wysokości 30% wynika z aktualnej sytuacji ekonomiczno-gospodarczej w kraju i w mieście oraz potrzeby zapewnienia zrównoważonego rozwoju miasta, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej i kompletnego wyposażenia osiedli mieszkaniowych. Uwzględnia również duże koszty związane z przekształceniem gruntów na cele nierolnicze w celu zrealizowania potrzeb społecznych i publicznych o znaczeniu dla całego osiedla. Podejście to nawiązuje do Stanowiska nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, w którym Rada Miejska znosi ograniczenia stosowania opłaty planistycznej w najniższej dopuszczalnej prawem wysokości stawki procentowej i stoi na stanowisku, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winna być stosowana

stawka procentowa wynikająca z faktycznych możliwości i obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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

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

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907 i 1940) oraz w art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.