

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIX/1793/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Swojczyckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 157).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, plan położony jest w jednostce urbanistycznej C12 – Swojczyce, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania.

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 327).

Podjęcie uchwały inicjującej sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego zostało poprzedzone opracowaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem planu miejscowego jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony ulicy Swojczyckiej oraz dostosowanie zapisów do aktualnych wymogów prawnych.

Obszar planu miejscowego, o powierzchni 0,91 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Swojczyce. Obejmuje obszar ograniczony ulicą Swojczycką, terenami dróg dojazdowej i wewnętrznej oraz terenem zieleni znajdującym się w pobliżu linii kolejowej. Strukturę przestrzenną przedmiotowego obszaru stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, a także teren z wykształconą zielenią wysoką.

Na obszarze objętym planem miejscowym dominuje własność osób fizycznych oraz prawnych. Nieruchomości należące do gminy oraz w gminy w zarządzie ZDiUM stanowią układ komunikacyjny oraz teren zieleni wysokiej.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obsługa komunikacyjna obszaru, piesza, rowerowa i samochodowa realizowana jest od ulicy Swojczyckiej oraz jej sięgacza. Najbliższe przystanki komunikacji zbiorowej zlokalizowane są w ulicy Swojczyckiej. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu miejscowego zlokalizowany jest w odległości około 8 km od centrum Wrocławia.

Ustalenia planu miejscowego w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej i ekonomicznej.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu miejscowego wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Stwierdzono również, że plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Plan miejscowy został sporządzony z poszanowaniem własności, a w trakcie procesu projektowego szczegółowo analizowano i wyważono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiono w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

Plan miejscowy sankcjonuje obecne funkcje zabudowy wyznaczając tereny usługowe – 1U, 2U, 1UR i tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 1MNW, 1MN. Chroniona jest również wykształcona zieleń wysoka, stanowiąca kontynuację terenu zieleni ze stawem zlokalizowanego przy zachodniej granicy planu miejscowego, na obszarze której wyznaczono teren zieleni urządzonej – 1ZP. Obsługę komunikacyjną obszaru stanowią: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – 1KDD, 2KDD, droga wewnętrzna – 1KR i publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej – 1KP. Obszar planu miejscowego tożsamy jest z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Wskazano również granicę stanowiska archeologicznego nr 1/1/80-29 AZP (śląd osadniczy kultury łużyckiej), wraz z granicą strefy ochronnej. Na powyższym obszarze ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Przez obszar opracowania przebiega również granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza.

Plan miejscowy indywidualnie dla wyznaczonych terenów nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także wyznacza strefę zieleni, realizując tym samym Zarządzenie nr 11756/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie wprowadzenia Strategii Gospodarowania Wodami Opadowymi i Roztopowymi we Wrocławiu. Zakłada również wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych na całym obszarze planu miejscowego.

Obszar planu miejscowego jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. W obszarze opracowania występują sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazowa średniego ciśnienia, kablowe i napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia. W ulicy Swojczyckiej znajduje się magistrała wodociągowa. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu miejscowego lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W planie miejscowym wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu. Do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Ustalenia planu określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczają zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu miejscowego nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Plan nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar planu miejscowego znajduje poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Nie występuje tu także obszar szczególnego zagrożenia powodzią ani tereny zamknięte. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Regulacje planu miejscowego 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 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem przedmiotowego 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 oraz na stronie BIP oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 lipca 2023 r. do dnia 11 sierpnia 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 marca 2025 r. do 10 kwietnia 2025 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 26 marca 2025 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 25 kwietnia 2025 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków, które dotyczyły pozostawienia dotychczasowych ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostawienia istniejącego układu komunikacyjnego w obecnym kształcie ze zmianą kategorii i zmniejszeniem szerokości wyznaczonej w obowiązującym planie drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną, zachowania dojazdu do wymienionych we wniosku działek budowlanych, pozostawienia niezbędnych zapisów dotyczących dopuszczenia sieci uzbrojenia terenu, ochrony istniejącej zieleni, odstąpienia od przedłużania istniejącej drogi wewnętrznej i nie wykonania drogi dojazdowej wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym, w tym odstąpienie od wywłaszczania na ten cel nieruchomości osoby fizycznej, pozostawienia dojazdu do wymienionych we wniosku działek tylko od strony ulicy

Chałupniczej. Wnioski rozpatrzono Zarządzeniem nr 12472/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 7 lutego 2024 r.

Dnia 19 lutego 2024 r. na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przedstawiono projekt planu, który uzyskał pozytywną opinię komisji.

Dnia 18 marca 2024 r. projekt planu miejscowego został wysłany do pozostałych instytucji i organów właściwych do opiniowania. W wyznaczonym terminie projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez wszystkie instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Uwzględniając Postanowienie z dnia 21 lutego 2024 r. (znak: DOZ-OAiK.650.486.2023.AR) Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, odnoszące się do wady prawnej zapisu z zakresu ustaleń ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu, zdecydowano o zastosowaniu w przedmiotowym planie nowego zapisu, który dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych brzmi „w strefie, o której mowa w pkt 1, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne”.

Dnia 24 maja 2024 r. projekt planu miejscowego został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie otrzymano odmowę uzgodnienia od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Postanowieniem nr 385/2024 z dnia 10 czerwca 2024 r.

Odnosząc się do przytoczonego Postanowienia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, dnia 20 czerwca 2024 r. wystąpiono ponownie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków bez naniesienia korekty, z wyjaśnieniem zaistniałej sytuacji i załączeniem decyzji Ministra z dnia 21 lutego 2024 r. (znak: DOZ-OAiK.650.486.2023.AR). Postanowieniem nr 455/2024 z dnia 8 lipca 2024 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie odmówił uzgodnienia przedmiotowego projektu planu. Prezydent Wrocławia w dniu 23 lipca 2024 r. w formie zażalenia wraz z uzasadnieniem do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wystosował prośbę o zmianę postanowienia odmownego poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego. Dnia 20 stycznia 2025 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowił uchylić w całości negatywne postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem nr 170/2025 z dnia 19 lutego 2025 r. uzgodnił przedmiotowy projekt planu miejscowego.

Pozostałe instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu pozytywnie uzgodniły przedmiotowy projekt planu, wobec czego przystąpiono do jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu, wniesiono 1 uwagę złożoną przez 1 osobę prawną. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 2455/25 z dnia 13 maja 2025 r.

Nie uwzględniono uwagi wniesionej przez Zbór Kościoła Wolnych Chrześcijan we Wrocławiu, pismem w dniu 24 kwietnia 2025 r. dla terenu 1UR w sprawie:

- 1) wydłużenia obowiązującej linii zabudowy na całej długości działki od strony ul. Swojczyckiej i usunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony wewnętrznej działki lub usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działki;
- 2) likwidacji proponowanej strefy zieleni wraz ze szczegółowymi zapisami, które jej dotyczą;
- 3) uzupełnienia projektu planu o definicję obiektów kultu religijnego, jak w obowiązującym planie miejscowym;

- 4) uzupełnienia przeznaczenia terenu o obiekty sakralne wraz z obiektami towarzyszącymi, zabudowę zamieszkiwania wspólnot religijnych, skwery, place zabaw, infrastrukturę drogową, obiekty infrastruktury technicznej, jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym;
- 5) zmiany proponowanych parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, i przywrócenia ich do wartości odpowiednich do parametrów określonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym;
- 6) przyjęcia parametru minimalnego udziału powierzchni czynnej w stosunku do powierzchni działki w wielkości 20% co odpowiada wielkością tego parametru dla sąsiadującego terenu 2U.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie nieuwzględnionej uwagi.

Dotyczy pkt 1

Celem przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego jest korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony ulicy Swojczyckiej oraz dostosowanie zapisów do aktualnych wymogów prawnych. W związku z powyższym, w toku prac projektowych skupiono się przede wszystkim na modyfikacji przebiegu i parametrów wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu (Uchwała Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) terenu drogi 6KDD oraz podział terenu 10U, na teren z zabudową usługową 2U oraz mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą 1MNW. Powyższe zmiany wynikały ze zmniejszenia szerokości drogi 6KDD z 10 m do 6 m oraz wyodrębnienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego z terenu 10U. Uznano, że na pozostałych terenach z zabudową usługową oraz mieszkaniową jednorodziną nie zachodzi potrzeba zmian w zakresie powiększania obszarów inwestycyjnych w wyznaczonych liniach zabudowy oraz korekt dopuszczonych przeznaczeń. Na etapie zbierania wniosków do projektu przedmiotowego planu nie wniesiono o potrzeby takich zmian. W związku z tym nie zdecydowano się na korekty przebiegu linii zabudowy na terenach 1UR oraz 1MN, które są tożsame z liniami zabudowy wyznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym i realizują podobny wymiar usług jak sąsiednia nieruchomość.

Dotyczy pkt 2

Przy sporządzaniu planu miejscowego, oprócz wyznaczania terenów komunikacyjnych i inwestycyjnych, ważnym aspektem jest także ochrona terenów z istniejącą zielenią, podkreślenie jej wartości przyrodniczej oraz dbałość o zachowanie ich naturalnej bioróżnorodności. Powszechnym jest wyznaczanie stref zieleni jako ważnych komponentów w kształtowaniu struktur miasta, na których zarządca terenu zobligowany jest, między innymi poprzez określenie wskaźnika nawierzchni ziemnej urządzonej, w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych i roztopowych, do ich zachowania, umożliwienia swobodnego infiltrowania wody i stworzenia enklawy zieleni. W południowej części terenu 1UR istnieje teren z wykształconą zielenią niską i wysoką, na którym z wyżej przytoczonych względów postanowiono wyznaczyć strefę zieleni a jej zasięg przestrzenny na rysunku planu nie wykracza poza faktyczny zasięg terenu zieleni, zgodnie z mapą zasadniczą oraz ortofotomapą. Znajdujący się na omawianym terenie zieleni plac zabaw, według ortofotomapy z 2024 roku zajmuje niecałe 10% wyznaczonej strefy zieleni, co nie stanowi konfliktu z wyznaczonym wskaźnikiem 75% powierzchni strefy zieleni, która musi być przeznaczona na nawierzchnię ziemną zapewniającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

Dotyczy pkt 3, 4

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu (Uchwała Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) sporządzany był na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, które zostało uchylone z dniem 24 grudnia 2021 roku. Rozporządzenie to określało przeznaczenia terenów w sposób ogólny, bez uszczegóławiania do konkretnych kategorii przeznaczeń. Doprecyzowanie kategorii przeznaczeń terenów odbywało się poprzez plan miejscowy. Z tego powodu, w wyżej wymienionym obowiązującym planie określony został pakiet kategorii przeznaczeń terenu związanych z kultem religijnym. Również przeznaczenia terenu takie jak skwery, place zabaw, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej musiały być zdefiniowane i dopuszczone w poszczególnych terenach. Aktualnie sporządzany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Swojczyckiej we Wrocławiu sporządzany jest na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym klasy przeznaczeń terenów zostały dokładnie określone i nie mogą być dodatkowo doprecyzowane, modyfikowane i w inny sposób definiowane w planie miejscowym. W związku z tym, niezgodne z dyspozycją prawną byłoby dookreślenie klas przeznaczeń terenu w sposób analogiczny jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednak należy podkreślić, że wszelkie formy religijności bądź działalności religijnej, do której należą między innymi kościoły, kaplice, sale i domy katechetyczne wpisują się formułę kultu religijnego. Zieleń, w tym między innymi skwery, zieleńce, trawniki czy klomby, dopuszczona jest na całym obszarze planu i można ją kreować w różnej formie jako element współtowarzyszący funkcjom i realizujący powierzchnię biologicznie czynną, natomiast place zabaw zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane są traktowane jako elementy małej architektury i przy ich realizacji nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Infrastruktura drogowa w rozumieniu dróg dojazdowych oraz infrastruktura techniczna są dopuszczone na całym obszarze planu w ramach wyznaczonych klas przeznaczeń terenu jako integralny element programu funkcjonalnego danej inwestycji, dlatego nie jest wymagane jak w obowiązującym planie dodatkowe przeznaczenie terenu.

Dotyczy pkt 5, 6

Określony w sporządzanym projekcie planu miejscowego udział powierzchni zabudowy wynika ze stosunku powierzchni zawartej pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy do powierzchni działki budowlanej – w tym wypadku do całego terenu 1UR, który stanowi jedną działkę budowlaną. Według obliczeń stosunek ten wynosi dokładnie 21,74% i w tekście projektu uchwały został zaokrąglony w górę – do 22%. Maksymalna wysokość zabudowy została określona na takim samym poziomie jak w planie obowiązującym dla terenu 2UK – 12 m, przy czym, przedmiotowy projekt planu przewiduje dachy płaskie, co dopuszcza znacznie większą elastyczność kształtowania ostatniej kondygnacji budynku względem planu obowiązującego, który wymagał zastosowanie dachów skośnych oraz ścianek kolankowych. Nie było także konieczności korekty udziału powierzchni biologicznie czynnej względem wartości określonej w obowiązującym planie dla terenu 2UK i pozostała na takim samym poziomie, t.j. 30%. Warto dodać, że wymagany procent może być realizowany w wyznaczonej strefie zieleni, która gwarantuje spełnienie wymogu utrzymania nawierzchni ziemnej w obszarze przedmiotowej nieruchomości. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy powiązany jest z ustalonym maksymalnym udziałem zabudowy i obliczany jako stosunek sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych powierzchni możliwej do zabudowy do powierzchni działki budowlanej. Ponieważ w projekcie przedmiotowego planu dokonano korekty wskaźnika udziału powierzchni zabudowy, zmieniła się również wartość nadziemnej intensywności zabudowy, którą ustalono na poziomie nie przekraczającym 0,9.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory krajobrazowe,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony terenów zieleni,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej i społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 RMW z 2024 r. poz. 105).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.