

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jarnołtowskiej i Kęblówickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXXVIII/2040/24 z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jarnołtowskiej i Kęblówickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 36) oraz zgodnie z polityką przestrzenną miasta, określoną w *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 poz. 5).

Zgodnie z obowiązującym Studium..., przedmiotowy obszar w większości zawiera się w granicach jednostki urbanistycznej *E15 Jerzmanowo-Jarnołów*, w ramach obszaru przeznaczeń *M – obszary mieszkaniowe*. Jego północno-zachodnia część obejmująca bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Bystrzycy znajduje się w granicach obszaru *Z1 – zieleni dominującej*. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium...

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obejmują natomiast jego bezpośrednie sąsiedztwo: od strony wschodniej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXXV/1942/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r., zaś od strony południowo-wschodniej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Klin Jerzmanowski we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XII/267/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2007 r..

Celem planu jest ochrona cennych przyrodniczo terenów wzdłuż rzeki Bystrzycy, a także wprowadzenie regulacji funkcjonalno-przestrzennych oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu spójnych z kierunkami przyjętymi w Studium..., mających na celu utrzymanie sielskiego charakteru zabudowy dawnej wsi w rejonie ul. Jarnołtowskiej, przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy, a także harmonijne powiązanie jej z otwartymi terenami zieleni, rolniczymi i nadrzecznymi.

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 16,25 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w granicach osiedla Jerzmanowo-Jarnołów-Strachowice-Osiniec, w obrębie geodezyjnym Jarnołów, pomiędzy ulicami Jarnołtowską i Kęblówicką oraz rzeką Bystrzycą. Istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna w formie wolnostojącej skupia się w południowej części obszaru, między stanowiącą jego główną oś ulicą Jarnołtowską oraz równoległą do niej ulicą Sośnicką o pofragmentowanym, niepełnym przebiegu. Dominującą formę zagospodarowania obszaru stanowią grunty orne, zawierające się między obszarem zabudowanym a wyznaczającym północną granicę planu odcinkiem rzeki Bystrzycy. Tereny nadrzeczne oraz grunty orne położone w zachodniej części obszaru znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” i Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103).

Obszar opracowania charakteryzuje się ograniczoną dostępnością samochodową, pieszą, i komunikacji zbiorowej. Jego układ komunikacyjny stanowią: biegnąca na osi wschód-zachód ulica Jarnołtowska, równoległe do niej odcinki ulicy Sośnickiej, oraz biegnąca na osi północ-południe ulica Krobielowicka. Ulice Krobielowicka i Sośnicka są obecnie nieutwardzone, oraz nie wydzielono w nich przestrzeni dla pieszych. Ponadto, szerokość ulicy Krobielowickiej na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z ulicami Jarnołtowską i Sośnicką jest znacząco ograniczona przez istniejącą zabudowę mieszkaniową, zaś przebieg ulicy Sośnickiej ogranicza się do około stumetrowego odcinka o szerokości poniżej 5 metrów oraz jego możliwego przedłużenia – należącej do Gminy działki

drogowej o podobnych wymiarach, oddzielonej gruntami należącymi do osób prywatnych. Dostęp do komunikacji zbiorowej ogranicza się do zespołu przystanków autobusowych Jarnołtowska (Samotworska) położonego w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Jarnołtowskiej i Krobielowickiej.

Obszar opracowania jest nieznacznie zróżnicowany pod względem struktury własności – zdecydowana większość nieruchomości stanowi własność osób fizycznych, z wyjątkiem gruntów pod drogami stanowiących własność Gminy w zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, oraz dwóch działek ewidencyjnych stanowiących własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – zlokalizowanej w zakolu Bystrzycy działki ewidencyjnej nr 1 oraz przyległej do ulicy Kębłowickiej działki ewidencyjnej nr 33.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uzupełnienia sieci komunikacyjnej z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy oraz wartości przyrodniczych obszaru. Zgodnie z ustaleniami *Studium...* styl zamieszkiwania na obszarze określono jako sielski – z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wykluczając formę szeregową i grupową), zalecając pozostawienie terenów otaczających zabudowę dawnej wsi jako otwartych czy też dopuszczenie przekształceń dawnej zabudowy zagrodowej w obiekty usługowe i mieszkalne.

Mając na względzie powyższe, w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami od 1 do 6MNW. Obejmują one istniejącą zabudowę oraz tereny niezabudowane przyległe do istniejącej sieci drogowej – o zasięgu uwzględniającym zarówno kontynuację zabudowy zachowując intensywność charakterystyczną dla sąsiedztwa, jak i ograniczenia płynące z maksymalnych możliwych do zrealizowania parametrów dróg. Z uwagi na wcześniej przytoczone zalecenia *Studium...* oraz fakt, że na terenie objętym projektem planu nie występują żadne obiekty handlu detalicznego, edukacji, czy zdrowia i opieki społecznej, w paśmie przyległym do głównej osi komunikacyjnej obszaru – ulicy Jarnołtowskiej – dopuszczono funkcje usługowe, wyznaczając tereny 1MNW-U, 2MNW-U, 1MNW-U-RZM (obejmujący istniejące gospodarstwo rolne) oraz wydzielenie wewnętrzne (A) w ramach terenu 1MNW. Mając na względzie charakter sąsiedztwa, na powyższych terenach wykluczono usługi handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego oraz ograniczono sumaryczną powierzchnię sprzedaży handlu detalicznego. Ma to na celu ograniczenie możliwości powstania obiektów, które mogłyby generować potencjalne uciążliwości dla mieszkańców oraz doprowadzić do intensyfikacji ruchu samochodowego na obszarze o ograniczonych możliwościach rozwoju sieci komunikacyjnej. Podobne ograniczenia, rozszerzone o wykluczenie funkcji związanych z turystyką, przyjęto dla terenu usług o symbolu 1U, wyznaczonego przy skrzyżowaniu istniejącej drogi wewnętrznej i ulicy Kębłowickiej biegnącej wzdłuż granicy obszaru objętego projektem planu.

Przyjęte dla wszystkich wyżej wymienionych terenów wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy określono na podstawie analizy parametrów istniejących budynków mieszkalnych, treści złożonych wniosków oraz wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, kontynuując ustalenia planów miejscowych obowiązujących w sąsiedztwie. Jako podstawową wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy przyjęto 20%, zaś maksymalną wysokość zabudowy określono jako 10 metrów, z wymogiem stosowania dachów stromych, o kącie nachylenia połąci pomiędzy 30 a 45 stopni. Na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w sposób pozwalający na zachowanie sielskiego, rozproszonego układu zabudowy. Wyznaczono również strefy zieleni wskazujące przestrzeń priorytetową pod względem realizacji wymaganego na każdym terenie udziału powierzchni biologicznie czynnej. Założenia te mają na celu zapewnić ciągłość zieleni towarzyszącej zabudowie z przyległymi, projektowanymi terenami zieleni.

Wyznaczając tereny zieleni i określając zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zachodniej części obszaru objętego projektem planu, uwzględniono zarówno ustalenia *Studium...* jak i zapisy rozporządzenia nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”. Dotyczy to m.in. §3 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia, stanowiącego o zakazie wprowadzania nowej zabudowy w zasięgu 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Nieprzekraczalne linie zabudowy w projekcie planu zostały wyznaczone poza

przywołaną strefą, z pojedynczym wyjątkiem w postaci terenu 1MNW gdzie, mając na uwadze zasięg istniejącej struktury osadniczej, wydane decyzje, konieczność zapewnienia spójnych możliwości inwestycyjnych bezpośrednio sąsiadującym ze sobą nieruchomościom oraz wyjątki od zakazu zabudowy wskazane w §3 ust. 4 rozporządzenia, miejscowo dopuszczono nieznaczne zredukowanie dystansu zabudowy mieszkaniowej od linii brzegowej Bystrzycy. Wyznaczone w projekcie planu tereny zieleni obejmują w całości fragment Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą.

Aby zapewnić mieszkańcom dostęp do utworzonego na podstawie powyższych uwarunkowań kompleksu zieleni, w projekcie planu wyznaczono tereny ciągów pieszo-rowerowych 1KP, 2KP i 3KP, łączące gminną działkę drogową położoną poza zachodnią granicą projektowanego planu z ulicami Krobielowicką i Kębłownicą. Zgodnie z ustaleniami *Studium...* zakładającymi na obszarze objętym projektem planu trasę rowerową o charakterze rekreacyjnym, projektowany ciąg przebiega w większości równolegle do linii brzegowej rzeki Bystrzycy, wychodząc poza granice projektowanego planu w rejonie jednego z jej zakoli (pomiędzy terenami 1KP i 2KP). Ciąg ten stanowi również linię podziału kompleksu zieleni na poszczególne strefy funkcjonalne: na obszarze pomiędzy nim a linią brzegową rzeki dopuszcza się wyłącznie tereny zieleni naturalnej, zaś na terenach pomiędzy ciągiem a zabudową, poza klasą przeznaczenia terenu zieleni dopuszcza się także tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – zgodnie z zagospodarowaniem istniejącym. W północnej części obszaru objętego projektem planu, trasa pieszo-rowerowa tworzona przez tereny 2KP i 3KP biegnie równolegle do głównego rowu melioracyjnego znajdującego się poza granicą obszaru objętego projektem planu, zapewniając możliwość jego obsługi. Przy skrzyżowaniu ciągu pieszo-rowerowego z ulicą Kębłownicą zaprojektowano dodatkowo niewielki teren zieleni urządzonej 1ZP, zapewniający odstęp między projektowaną zabudową mieszkaniową oraz tworzący strefę wejściową dla trasy pieszo-rowerowej prowadzącej nad Bystrzycę.

Projektowana sieć komunikacyjna opiera się na istniejącej ulicy Jarnołtowskiej, oznaczonej symbolem 1KDL i zapewniającej komunikację na osi wschód-zachód. Komunikację na osi północ-południe zapewnia krzyżująca się z nią ulica Krobielowicka, częściowo ujęta w projekcie planu wraz jako droga publiczna klasy dojazdowej 1KDD. Z uwagi na usytuowanie istniejących budynków w sąsiedztwie skrzyżowania z ulicą Jarnołtowską, możliwość poszerzenia ulicy Krobielowickiej na tym odcinku jest ograniczona – projekt planu przewiduje zwiększenie jej szerokości do 8 m oraz utworzenie przestrzeni współdzielonej. Mając na względzie przeznaczenie terenów położonych w północnej części obszaru opracowania wyłącznie pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni oraz fakt, że istniejąca droga kończy się przy terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Nasturecja” znajdujących się bezpośrednio za północną granicą obszaru objętego projektem planu, zdecydowano się zakończyć publiczny odcinek ulicy Krobielowickiej placem do zawracania usytuowanym przy granicy projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczając jej dalszy bieg jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej bez poszerzenia względem stanu istniejącego. W przypadku biegnącej równolegle do ulicy Jarnołtowskiej ulicy Sośnickiej, składającej się obecnie z dwóch niepołączonych odcinków, fragment zachodni odchodzący od ulicy Krobielowickiej włączono w teren 1KDD, przyjmując zbieżne założenia, tj. poszerzenie do szerokości 8 m i zakończenie placem do zawracania. Analogicznie postąpiono w przypadku wschodniego odcinka, oznaczonego w projekcie planu symbolem 2KDD – mając na względzie opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wielokrotnie wyrażony w trakcie procedury sprzeciw lokalnej społeczności, odstąpiono od połączenia obydwu odcinków ulicy Sośnickiej, opartych na istniejących sięgaczach w pojedynczą, ciągłą drogę publiczną.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania występują tereny podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: północno-zachodnia część obszaru znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, powołanego rozporządzeniem nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r.. W granicach opracowania projektu planu miejscowego występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000: Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103).

Granice wymienionych form ochrony przyrody zostały wskazane na rysunku projektu planu miejscowego. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu miejscowego nakłada obowiązek utworzenia zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dla każdego terenu określono powierzchnię biologicznie czynną, dla terenów z dopuszczeniem zabudowy określono dodatkowo nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową. Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w granicach zgodnych z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”, z wyłączeniem stref faktycznego zasięgu wód powierzchniowych. Obszar opracowania 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. Wyznaczono w nim strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą fragment historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Jarnołów we Wrocławiu wraz z obszarem w zakolu rzeki Bystrzycy, w której ochronie podlegają: historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny, zieleń komponowana i starodrzew, relacje widokowe, przestrzenne i wysokościowe oraz trzy budynki mieszkalne przy ulicy Jarnołtowskiej: 57, 59 i 69; ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na całym obszarze objętym projektem planu wskazano strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW i OM oraz strefy ochrony stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach obszaru opracowania. W obszarach wyznaczonych stref 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 zaopatrzonej w kartę parkingową określono w §12 pkt 5 projektu uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów dopuszczających przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, usługi edukacji, czy usługi zdrowia i pomocy społecznej ustalono obowiązek stosowania w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających 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 jest częściowo wyposażony w infrastrukturę techniczną – w jego południowej części, w rejonie ulicy Jarnołtowskiej i otaczającej ją zabudowy istnieje sieć: gazowa, elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia oraz wodociągowa i kanalizacyjna. W centralnej i północnej części obszaru opracowania nie występuje żadna z wyżej wymienionych sieci, z wyjątkiem pojedynczej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia. W granicach przedmiotowego obszaru nie występuje sieć ciepłownicza. Projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym jego obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia zawarte w § 13 projektu planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Ponadto ustalono, że 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, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zapisy te zapewniają tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. 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. 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 9 lipca 2024 r. do dnia 31 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 10 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt planu został udostępniony do opiniowania i uzgadniania przez właściwe instytucje i organy. Otrzymał negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczącą projektowanego przebiegu ulicy Sośnickiej oraz ukształtowania i zagospodarowania obszaru planowanej zabudowy na styku z istniejącym układem ruralistycznym wsi. Uwzględniając uwagi Komisji, w projekcie planu zrezygnowano z wyznaczenia ulicy Sośnickiej jako ciągłej osi komunikacyjnej równoważnej z ulicą Jarnołtowską – jej przebieg ograniczono do dwóch fragmentów opartych na istniejących drogach wewnętrznych, określając je jako przestrzenie współdzielone, z poszerzeniem do szerokości 8 m i wyznaczeniem placów do zawracania. Z uwagi na zmiany rozwiązań komunikacyjnych, ograniczono zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej w centralnej i zachodniej części obszaru objętego projektem planu – w rejonie wcześniej projektowanego odcinka ulicy Sośnickiej przewiduje się zachowanie istniejącej funkcji, wyznaczając teren rolnictwa z zakazem zabudowy, z dopuszczeniem możliwości przekształcenia w teren zieleni. Uwzględniając rekreacyjny charakter projektowanych ciągów pieszo-rowerowych i ich powiązanie z Bystrzycą oraz ukształtowanie granic terenów rolnych, zmieniono przebieg projektowanej trasy rowerowej na równoległy do rzeki, lokalizując jeden z odcinków poza granicami projektowanego planu. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznacza się w rejonie ulicy Jarnołtowskiej, umożliwiając uzupełnienie dotychczas wytworzonych linii zabudowy, oraz w otoczeniu istniejących dróg, projektując układ umożliwiający sytuowanie nowych budynków w sposób odpowiadający charakterowi sielskiemu. Mając na względzie charakter sąsiedztwa oraz zmiany układu komunikacyjnego, na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w projekcie planu dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą. W trakcie ponownego opiniowania, projekt otrzymał negatywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie projektowanego terenu 2MNW, gdzie organ wskazał na brak zajęcia przesłanek umożliwiających zastosowanie wyjątków od zakazu sytuowania nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej rzeki, określonych w §3 ust. 4 nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. Zastrzeżenia organu uwzględniono, ograniczając zasięg nieprzekraczalnych linii zabudowy na przywołanym terenie do stycznego z granicą buforu 100 m od linii brzegowej Bystrzycy.

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 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 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 Planowania Przestrzennego
Urbanista Miasta