

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr LXIX/1794/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 158).

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni około 7,5 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Kowale. Jego granice wyznaczają ulice Kowalska i Chłopska, linia kolejowa nr 292 relacji Jelcz Miłoszyce-Wrocław-Osobowice oraz fragment planowanej Trasy Swojczyckiej. Strukturę przestrzenną obszaru projektu planu stanowi enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niewielkim terenem usług, stacja kolejowa Wrocław Kowale oraz tereny niezabudowane. Na obszarze objętym opracowaniem przeplatają się własności osób fizycznych i własność Gminy, poza tym znajdują się tutaj także działki należące do Skarbu Państwa, a także własności z wieczystym użytkowaniem.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej C10 – Kowale, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o sielskim stylu zamieszkiwania. Wytyczne, o których mówi Studium w kontekście sielskiego stylu zamieszkiwania to między innymi wymagana dominacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, którą należy kształtować z poszanowaniem skali i układu zabudowy nawiązujących do dawnej wsi Kowale. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako lokalne uzupełnienie historycznych układów urbanistycznych. Istotne jest również wyposażenie układu w usługi i zieleni oraz stworzenie czytelnych przestrzeni publicznych integrujących te zespoły.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań ustaleniami Studium.

Celem planu miejscowego jest wprowadzenie ustaleń umożliwiających harmonijne uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej w zgodzie z okoliczną zabytkową zabudową dawnej wsi Kowale z korektą zasad zagospodarowania terenu, w tym ochrony przeciwpowodziowej oraz zabezpieczenie terenu pod Trasą Swojczycką.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym od istniejących ulic Kowalskiej i Chłopskiej oraz wyznaczonych dróg wewnętrznych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się całkiem dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Przede wszystkim obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stacji

kolejowej Wrocław Kowale. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie autobusowe 118 i 143 oraz linie nocne 242, 259. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 6 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu miejscowego w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

Obszar planu miejscowego został podzielony na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN), teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej (1MNV, 2MNV, 3MNV, 4MNV, 5MNV, 6MNV), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MV-U), teren usług (1U), teren drogi głównej (1KDG), tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD), tereny dróg wewnętrznych (1KR, 2KR, 3KR), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (1KP, 2KP, 3KP), teren komunikacji kolejowej (1KKK) oraz tereny zieleni (1Z, 2Z). Znaczną część obszaru opracowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w głównej mierze wolnostojącej, z pojedynczymi dopuszczeniami istniejącej zabudowy bliźniaczej, a także przeznaczeń uzupełniających – usług rzemieślniczych, w zakresie odpowiednich wydzieleń wewnętrznych. Linie zabudowy zostały poprowadzone w sposób dość elastyczny wraz z ograniczeniami wynikającymi z obowiązujących stref zieleni wewnątrz. Na terenie 1U zaproponowano linie zabudowy oraz nawierzchnię do specjalnego opracowania w taki sposób, aby mogła utworzyć się w tym miejscu przestrzeń publiczna sprzyjająca rozwojowi relacji sąsiedzkich, zachęcając do eksploracji terenu zieleni 1Z. Zaprojektowana sieć powiązań komunikacyjnych zapewnia obsługę terenów od wewnątrz osiedla z pieszymi przebiegami od strony terenu przystanku kolejowego.

Fragment przedmiotowego obszaru został objęty strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest fragment wspomnianego wcześniej historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale we Wrocławiu, a także budynki i budowle ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy obszar planu został objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, a także wskazano stanowisko archeologiczne oraz wyznaczono jego strefę ochrony. W granicy stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych, natomiast w powyższych strefach ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne oraz relikty fortyfikacji polowych.

Plan miejscowy nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, poprzez ustalenie w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w projekcie planu, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

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.

Na terenie objętym planem miejscowym występuje infrastruktura techniczna. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W planie miejscowym wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu

do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, ale także z urządzeń wytwarzających energię pochodzącą z promieniowania słonecznego, zlokalizowanych na dachach budynków lub budowli. Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, jest on narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego dla scenariusza całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego (Mapy zagrożenia powodziowego, mapy ryzyka powodziowego (ISOK 2022)). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje 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 w projekcie planu ustalono standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Dla klas przeznaczeń teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa rozdział 2.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

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

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 20 lipca 2023 r. do dnia 11 sierpnia 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu miejscowego 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 miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania,

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicach Rady Osiedla Kowale o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 13 marca 2026 r. do 3 kwietnia 2026 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 24 marca 2026 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu miejscowego do dnia 17 kwietnia 2026 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- przed przedstawieniem projektu planu Radzie Miejskiej Wrocławia umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej we Wrocławiu złożono 2 wnioski – przez osoby prywatne, a także przez firmę. Wnioski dotyczyły propozycji wprowadzenia różnego typu usług na opracowywanym obszarze, udogodnień komunikacyjnych oraz sposobu kształtowania zabudowy. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 334/24 z dnia 28 czerwca 2024 r.

W trakcie posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 15 lipca 2024 r. zgłoszono uwagi dotyczące zaproponowanego układu komunikacyjnego oraz kształtowania zabudowy w odniesieniu do historycznego charakteru dawnej wsi. W związku z opinią komisji oraz uwagami wyartykułowanymi podczas posiedzenia w projekcie skorygowany został układ komunikacyjny, co wpłynęło na nową geometrię proponowanego podziału działek oraz proponowane wskaźniki. Odnośnie formy zabudowy zdecydowano o dopasowaniu się w większym stopniu do charakteru dawnej wsi poprzez ustalenie odpowiedniego kształtu dachów.

Dnia 30 lipca 2024 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

W następstwie negatywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 30 sierpnia 2024 r. wprowadzając stosowne korekty, projekt planu wraz z prognozą ponownie wysłano z prośbą o zaopiniowanie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i otrzymano opinię pozytywną dnia 20 grudnia 2024 r. W odniesieniu do złożonej opinii PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z dnia 19 sierpnia 2024 r. oraz zaproponowanych rozwiązań przestrzennych i formalno-prawnych, należy stwierdzić, że ustalenia planistyczne zostały określone w projekcie planu z uwzględnieniem cytowanych przez organ opiniujący przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, a także Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

W dniu 19 listopada 2024 r. projekt planu miejscowego został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgodnień. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęli: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Województwa Dolnośląskiego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji oraz Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta uzgadniając projekt pozytywnie. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił o przedłużenie terminu wydania uzgodnienia.

W dniu 7 grudnia 2024 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego. Wydane postanowienie mówiło o wymaganej korekcie zapisów dotyczących rozbudowy zabytkowych obiektów, rodzaju i kąta nachylenia dachu oraz gabarytu obiektów zawierających się w strefie ochrony konserwatorskiej, ograniczenia wysokości obiektów na terenach kolejowych, a także wprowadzenia strefy zieleni na terenie historycznego skweru. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków zwrócił się też o wprowadzenie ustaleń o wymogu przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

Po przeanalizowaniu założeń projektowych uwzględniających poruszone aspekty, wprowadzono korekty i zwrócono się do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu miejscowego.

W związku ze zmianą parametrów obiektów oraz wprowadzonymi zmianami w sposobie zagospodarowania terenów drogowych projekt planu miejscowego wysłano do opiniowania do Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu oraz do uzgodnienia do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta.

W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta uzgadniając przedmiotowy projekt. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków przedłożył prośbę o przedłużenie terminu wydania uzgodnienia do dnia 6 czerwca 2025 r.

W dniu 3 czerwca 2025 r. Postanowieniem nr 739/2025 z dnia 3 czerwca 2025 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego. Organ konsekwentnie podtrzymywał wymogi względem rodzaju zastosowanych materiałów pokrycia elewacji i dachów oraz ich formy w obrębie strefy konserwatorskiej oraz poza nią, jak również ograniczenia w ustaleniu wysokości i funkcji budowli na terenie kolejowym. Należy zauważyć, że obszar, którego te wymogi dotyczą w przeszłości nie był zajęty przez żadną zabudowę historyczną a obecny charakter terenu kształtowany był współcześnie (liczne obiekty wybudowane w oparciu o prawomocne pozwolenia na budowę) z odniesieniami do zaledwie kilku budynków historycznych o niespektakularnych wartościach zabytkowych. Oznacza to, że służby konserwatorskie narzuciły zbyt rygorystyczne wymogi próbując w tkance istniejącej stworzyć zapisami planistycznymi obszar imitujący historyczną zabudowę. Jest to niezgodne z nadanymi mu kompetencjami ustawowymi.

W związku z powyższym Prezydent Wrocławia w dniu 10 czerwca 2025 r. w formie zażalenia do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wystosował prośbę o zmianę postanowienia odmownego poprzez uzgodnienie projektu planu, uzasadniając decyzję m.in. tym, że Strona podkreśla, że sporządzając przedmiotowy projekt dołożono szczególnej staranności, aby zachować sielski charakter osiedla Kowale, poprzez odpowiednie gabaryty i elastyczne rozlokowanie domostw, ale jednocześnie organ planistyczny jest zobowiązany uwzględniać zaistniałe zmiany i wykształcony współcześnie sposób zainwestowania terenu.

Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego odpowiadając na zażalenie wydał postanowienie z dniem 7 stycznia 2026 r. uchylające w całości postanowienie odmowne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także uzgodnił przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego w wersji przedłożonej służbom konserwatorskim. Organ nadrzędny podkreśla w powyższym postanowieniu, że przepisy odrębne nie uprawniają Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do projektowania przestrzeni w sposób, jaki wynika z mandatu ustawowego nadanego służbom planistycznym, w tym obowiązku realizacji nowej zabudowy w sposób imitujący zabudowę historyczną. Takie działanie może wynikać tylko z inicjatywy własnej gminy lub mieszkańców, ale nie należy do uprawnień i obowiązków organu uzgadniającego właściwego w sprawach ochrony zabytków.

W związku z powyższym projekt planu został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu, które trwało od 13 marca 2026 r. do 3 kwietnia 2026 r.

W dniu 24 marca 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. W dyskusji publicznej wziął udział jeden uczestnik, który poruszył kwestie parametrów i sposobu zagospodarowania swojej nieruchomości.

Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu, wniesiono jedną uwagę, złożoną przez jedną osobę fizyczną w dniu 31 marca 2026 r. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 4952/26 z dnia 29 kwietnia 2026 r. Nie uwzględniono uwagi dla działki budowlanej przy ul. Kowalskiej 68 w zakresie dotyczącym:

- 1) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północno-wschodniej;
- 2) dopuszczenia sytuowania budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką w odległości nie mniejszej niż 1,5 m dla istniejącego budynku.

Nieuwzględnienie uwagi wynikało z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy punktu 1

Wskazana nieruchomość wraz z budynkiem mieszkalnym znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w ramach wniosków do przedmiotowego planu miejscowego, jednoznacznie określił potrzebę dopasowania gabarytu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do sielskiego charakteru tej części miasta. Zgodnie z dyspozycjami służb konserwatorskich należało rygorystycznie określić linie zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne utrwalające niską intensywność zabudowy. W projekcie planu zaproponowano możliwość rozbudowy obiektu w kierunku północno-wschodnim w skali akceptowalnej dla charakteru miejsca, z czym na etapie uzgodnień zgodził się Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Dodatkowo z uwagi na przepisy odrębne dotyczące terenów kolejowych w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie było możliwe dopuszczenie większego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na wymienionej działce. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż linii kolejowej w przedmiotowym planie miejscowym była kontestowana przez PKP Polskie Linie Kolejowe w ramach etapu opiniowania projektu planu. Usankcjonowanie obiektu mieszkalnego na działce nr 21/1, AM-7, obręb Kowale było możliwe w związku z faktycznym stanem zagospodarowania nieruchomości.

Ponadto omawiana nieruchomość posiada niestandardową obsługę komunikacyjną poprzez tereny kolejowe, zatem zwiększenie potencjału rozwoju zabudowy stałoby w sprzeczności z poprawną obsługą z drogi publicznej ulicy Kowalskiej.

Dotyczy punktu 2

Brak dopuszczenia sytuowania budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką w odległości nie mniejszej niż 1,5 m dla istniejącego budynku nie uniemożliwia użytkowania, prowadzenia prac remontowych i przebudów obecnie istniejącego obiektu. W ramach zupełnie nowej inwestycji wskazane jest zachowanie przepisów odrębnych zgodnych z

Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - 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 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 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 miejscowy jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.