

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gwiaździstej i Tadeusza Zielińskiego we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXVII/804/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gwiaździstej i Tadeusza Zielińskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 88). Plan obejmuje obszar o powierzchni 13,5 ha ograniczony: od wschodu ulicą Gwiaździstą i fragmentem ulicy Powstańców Śląskich, od południa ulicą Szczęśliwą, od zachodu ulicą Tadeusza Zielińskiego, od północy linią kolejową oraz ulicą Swobodną.

Zgodnie z obowiązującym „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, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe.

Na części obszaru objętego planem obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Przedmieścia Świdnickiego we Wrocławiu (Uchwała nr XVII/529/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 roku) - mpzp nr 16;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Południe I we Wrocławiu (Uchwała nr XLIV/2979/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 roku) - mpzp nr 256;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zielińskiego, Swobodnej, Powstańców Śląskich i Nasypowej we Wrocławiu (Uchwała Nr XXI/694/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 roku) – mpzp nr 278.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gwiaździstej i Tadeusza Zielińskiego we Wrocławiu jest wskazanie rozwiązań przestrzennych, które przyczynią się do zachowania istotnych założeń kompozycyjnych fragmentu wielorodzinnego „Osiedla Anna”, przy jednoczesnym utrzymaniu standardów zamieszkiwania w budynkach istniejących oraz zaktualizowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu do nowych wymogów prawnych i zakresu planu miejscowego dla części obszaru Przedmieścia Świdnickiego, usytuowanej po północnej stronie linii kolejowej. Plan pozwoli na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze przystąpienia oraz określi kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, zdecydowano utrzymać zasadnicze elementy struktury osiedla poprzez zachowanie istniejącego układu wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych wzbogaconego niskimi obiektami usługowymi. Liniami zabudowy wyznaczono obszary, na wyłącznie których dopuszcza się lokalizację budynków, bez możliwości znacznego powiększenia powierzchni do zabudowania w stosunku do obecnego zagospodarowania terenu, ponieważ mogłoby to pogorszyć standardy zamieszkiwania w budynkach istniejących, a poza tym zdecydowanie zaburzyłoby kompozycję osiedla, która jest jego niewątpliwą wartością. Takie założenia są spójne z zasadą zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, jaką jest regeneracja obszarów zurbanizowanych poprzez optymalizację gęstości zabudowy i promocję funkcji mieszanych. Stworzenie możliwości „dogęszczania” istniejącej zabudowy mogłoby przyczynić się do zwiększenia jej intensywności w najbliższej okolicy o już ukształtowanym układzie funkcjonalno – przestrzennym, który powstał, jako realizacja fragmentu projektu wrocławskiego zespołu autorskiego pod kierunkiem arch. Kazimierza Bieńkowskiego w 1964 r.

Ustalając przeznaczenie na terenach usługowych zostały wzięte pod uwagę potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców, dlatego zapisy planu wprowadzają przede wszystkim funkcje o charakterze społecznym, mogące zaspokoić aktualne i potencjalne zapotrzebowanie na usługi edukacyjne oraz opiekuńcze dla najmłodszych, a także pakiet przeznaczeń stanowiących ofertę dla zwiększającej się liczby seniorów.

Dla budynków mieszkalnych zapisano wysokość do 40 m, która jest zbliżona do wysokości budynków istniejących. Na terenach przeznaczonych na usługi także zdecydowano utrzymać wysokość zbliżoną

do istniejących budynków usytuowanych na tych terenach, z możliwością podwyższenia ich do 3 kondygnacji. Ustalono, że maksymalny wymiar pionowy budynku, mierzony do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m, a do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 15 m.

Zdecydowaną większość obszaru opracowania zajmują nieruchomości prywatne, jako współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych oraz własność Gminy Miejskiej Wrocław w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i ważono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury. Wzięto pod uwagę także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przeprowadzonych analiz, które prognozują dalszy przyrost zabudowy mieszkaniowej szczególnie na niezainwestowanym jeszcze obszarze „Centrum Południowego”, konsekwencją, czego będzie zwiększenie się liczby ludności. Dlatego należy mieć na względzie, że w przyszłości nowi mieszkańcy będą korzystać z infrastruktury społecznej, usługowej i technicznej objętego opracowaniem fragmentu „Osiedla Anna”.

Obszar planu jest zainwestowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną i obiektami usługowymi o różnorodnych funkcjach. Liniami zabudowy wskazano miejsca, na wyłącznie których dopuszcza się lokalizację budynków, bez możliwości znacznego powiększenia powierzchni do zabudowania w stosunku do obecnego zagospodarowania terenu. Ustaleniami planu zachowano istniejące powierzchnie i układy terenów zieleni. Zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, planu ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Na terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jego powierzchnia musi stanowić co najmniej 15% - 30% powierzchni działki budowlanej, z czego co najmniej 75% tej powierzchni należy zrealizować w wyznaczonych strefach zieleni, które wskazano na rysunku planu w miejscach istniejących terenów rekreacyjnych dla mieszkańców, skwerów z zielenią wysoką i urządzonych placów zabaw dla dzieci. Na terenach usługowych udział powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalono na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej. W projekcie planu zachowano także istniejący skwer przy ul. Swobodnej stanowiący przedpole dla istniejących obiektów usługowych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu. Zachowane tereny z zielenią wysoką będą mieć korzystny wpływ na środowisko i życie okolicznych mieszkańców, a także pozytywnie wpływają na kształtowanie warunków klimatu lokalnego, opóźniają spływ wód opadowych oraz redukują zanieczyszczenia środowiska.

W granicach mpzp nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W planie objęto ochroną konserwatorską budynki ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, takie jak zespół Szkoły Elementarnej przy ul. Swobodnej 71/73, w skład którego wchodzi budynek główny szkoły, dom rektora i hala sportowa (obecnie Centrum Kształcenia Ustawicznego) oraz kamienicę przy ul. Zielińskiego 30a, w odniesieniu do których przedmiotem ochrony są gabaryty, forma dachu i elewacje. Ochroną konserwatorską zostały objęte także obiekty ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, takie jak wiadukt kolejowy przy ul. Wincentego Stysia, wiadukt kolejowy przy ul. Tadeusza Zielińskiego i Wincentego Stysia oraz estakada kolejowa przy ul. Kolejowej 2 – 20 a między ulicami Tadeusza Zielińskiego i Wincentego Stysia, dla których zapisano ochronę konstrukcji i wystroju.

Dodatkowo, ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, wskazaną na rysunku planu, w której przedmiotem ochrony jest układ ulic i linii kolejowych obszaru na terenie historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Świdnickiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Ustalono także strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W i OW, wskazanych na rysunku, w których, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, wskazaną na rysunku planu, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Obszar objęty planem położony jest w centrum Wrocławia, w otoczeniu ulic Owsianej, Tadeusza Zielińskiego, Szczęśliwej, Gwiazdzistej i Swobodnej oraz linii kolejowej. Obejmuje fragment struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, który charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością pieszą, rowerową, jak również komunikacją zbiorową.

Przedmiotowy obszar jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej zapewniające możliwości zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych, a także zasilania w energię elektryczną, ciepło i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zapisy stosowane w planie pozwalają na realizację systemów infrastruktury technicznej, przy poszanowaniu zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.) Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W treści uchwały uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i terminie zbierania uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i terminie zbieraniu uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- umieszczanie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag do projektu planu, umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej,
- od etapu opiniowania, zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

W ogłoszeniu prasowym w prasie lokalnej w dniu 8 czerwca 2017 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia mpzp wyznaczono termin zbierania wniosków do 30 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 293 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 8586/17 Prezydenta Wrocławia z 29 listopada 2017 r.

Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 29 marca 2018 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 kwietnia 2018 r. do 27 kwietnia 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 18 kwietnia 2018 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 14 maja 2018 r. Do planu złożono 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 9825/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 czerwca 2018 r.

Pierwszą uwagę, w zakresie wprowadzenia na terenie oznaczonym symbolem 5U następujących przeznaczeń: edukacja jako przedszkola, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, wystawy i ekspozycje, rozrywka, pracownie artystyczne, kryte urządzenia sportowe oraz umożliwienia dojazdu również od terenu 3KDL do terenów oznaczonych w planie symbolami 1MW,

2MW i 3MW, uznano za uwzględnioną ponieważ wymienione do wprowadzenia przeznaczenia na terenie 5U są dla tego terenu już dopuszczone i zapisane w uchwale w sprawie uchwalenia planu. Natomiast możliwość dojazdu od terenu 3KDL do terenów oznaczonych w planie symbolami 1MW, 2MW i 3MW jest także zapisana w ustaleniach uchwały w sprawie uchwalenia planu.

Nie uwzględniono uwagi, w zakresie dotyczącym ustalenia wysokości zabudowy w wyznaczonych obszarach na poziomie 20 - 25 m, ponieważ głównym celem planu jest zachowanie istotnych założeń kompozycyjnych fragmentu wielorodzinnego „Osiedla Anna” i utrzymanie standardów zamieszkiwania w budynkach istniejących. Zdecydowano się utrzymać zasadnicze elementy struktury osiedla poprzez zachowanie istniejącego układu wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych wzbogaconego niskimi obiektami usługowymi. Mając na uwadze powyższe założenia, utrzymuje się wysokość obiektów na terenach usługowych zbliżoną do istniejących budynków usytuowanych na tych terenach, z możliwością podwyższenia ich do 3 kondygnacji. Ustalono, że maksymalny wymiar pionowy budynku, mierzony do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m, a do najwyższego punktu obudowy estetycznej nie może być większy niż 15 m. Obecnie wysokość istniejących budynków usługowych nie przekracza 11 m.

Nie uwzględniono również uwagi, w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszarów 1 - 5 wyznaczonych na dołączonym do wniosku załączniku nr 2 lub ograniczenie stref zieleni oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na poziomie umożliwiającym przyszłościowy rozwój funkcji mieszkaniowej – apartamentów senioralnych wraz z centrum aktywizacji osób starszych oraz uzupełnienie zabudowy usługowej z zakresu sportu, wypoczynku i rekreacji (kryte urządzenia sportowe, baseny, korty tenisowe wraz z obiektami towarzyszącymi), kultury i edukacji (społeczna działalność kulturowa i edukacyjna, obiekty rozpowszechniania kultury, biblioteki, mediateki, widowiskowe obiekty kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne). Stworzenie możliwości znacznego powiększenia powierzchni do zabudowania w stosunku do obecnego zagospodarowania terenu, kosztem istniejących terenów zielonych, mogłoby pogorszyć standardy zamieszkiwania w budynkach już istniejących. Zdecydowanie zaburzyłoby to kompozycję osiedla, która jest jego niewątpliwą wartością. Stworzenie możliwości „dogęszczania” istniejącej zabudowy przyczyniłoby się do zwiększenia jej intensywności, co byłoby niekorzystne w tak silnie ukształtowanym układzie funkcjonalno – przestrzennym, który powstał, jako realizacja fragmentu projektu wrocławskiego zespołu autorskiego pod kierunkiem arch. Kazimierza Bienkowskiego w 1964 r. Takie założenia są spójne z zasadą zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, jaką jest regeneracja obszarów zurbanizowanych poprzez optymalizację gęstości zabudowy. Z tych powodów wyznaczono liniami zabudowy obszary, na wyłącznie których dopuszcza się lokalizację budynków, które nie dają możliwości znacznego powiększenia powierzchni do zabudowania w stosunku do obecnego zagospodarowania terenu. Umożliwiają jednak w wystarczającym stopniu zrealizowanie obiektów o funkcji i skali odpowiadającej lokalnym potrzebom. Zdecydowano się natomiast na zachowanie istniejących terenów rekreacyjnych, skwerów z zielenią wysoką oraz miejsc z urządzonymi placami zabaw dla dzieci, poprzez objęcie ich strefami zieleni zapisanymi na rysunku planu. Miejsca i powierzchnie stref zieleni wynikają z wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obszarowych formy zieleni wypoczynkowej. Jest to ustalenie, które powinno mieć odzwierciedlenie w zapisach planu, bowiem zgodnie z procedurą planistyczną, stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia planu. Zachowane tereny z zielenią wysoką będą mieć korzystny wpływ na środowisko i życie okolicznych mieszkańców, a także pozytywnie wpłyną na kształtowanie warunków lokalnego klimatu.

Natomiast ustalając przeznaczenie na terenach usługowych zostały wzięte pod uwagę przede wszystkim potrzeby mieszkańców najbliższej okolicy. Zapisy planu wprowadzają funkcje o charakterze społecznym mogące zaspokoić aktualne i potencjalne zapotrzebowanie na usługi edukacyjne oraz opiekuńcze dla najmłodszych, a także pakiet przeznaczeń stanowiących ofertę dla zwiększającej się liczby seniorów, w tym także funkcje umożliwiające kształcenie czy organizację spotkań.

Nie uwzględniono uwagi, w zakresie dotyczącym wprowadzenia na terenie 5U następujących przeznaczeń: edukacja jako szkoły, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe, obiekty naukowe i badawcze, obiekty zamieszkiwania zbiorowego, mieszkania towarzyszące, terenowe urządzenia sportowe, ponieważ wydaje się, że wskazane funkcje można zrealizować, w nieco mniejszej skali, w obiektach dopuszczonych do lokalizacji na tym terenie, w tym również te wyróżnione w uwadze, takie jak możliwość organizacji miejsc spotkań czy kształcenia osób

starszych. Natomiast lokalizowanie między budynkami mieszkalnymi, kosztem istniejących terenów zielonych, obiektów kongresowych i konferencyjnych, naukowych i badawczych, obiektów hotelowych czy zamieszkiwania zbiorowego mogłoby znacznie pogorszyć obecne standardy zamieszkiwania. Są to bowiem funkcje o charakterze ponadlokalnym, które nie przyczynią się w znacznym stopniu do zaspokojenia lokalnych potrzeb, a mogą generować dodatkowe uciążliwości związane np. z nadmiernym hałasem czy zwiększonym ruchem samochodowym. Edukację w pełnym zakresie dopuszczono na terenach 3U, 4U czy 1UO, których lokalizacje uznano za najlepsze do realizacji takich inwestycji. Na terenie 5U dopuszczono szeroki pakiet usług podstawowych, takich jak handel detaliczny, gastronomia, usługi drobne czy rozrywka, dlatego ograniczono funkcję edukacyjną do możliwości realizacji wyłącznie przedszkola, które może sąsiadować z innymi funkcjami w jednym obiekcie. Jednocześnie należy dodać, że aktualnie, w istniejącym budynku będącym własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Wrocław – Południe, zlokalizowanym na terenie 5U, powstaje właśnie przedszkole. O jego lokalizację zabiegał także Wydział Przedszkoli i Szkół Podstawowych Departamentu Edukacji Urzędu Miejskiego Wrocławia. Fakt ten dowodzi, że na terenie osiedla mieszkaniowego największą akceptacją będą się cieszyć inwestycje związane z zaspokojeniem podstawowych potrzeb lokalnej społeczności. Przeznaczenie – mieszkania towarzyszące dopuszczono jedynie w terenach takich jak tereny 3U, 4U czy 1UO, dedykowanych funkcji edukacyjnej, opiece nad dzieckiem oraz opiece społecznej i medycznej. Na tych terenach dopuszczono edukację w pełnym zakresie. Teren 5U, z racji swojego usytuowania, pełni funkcję miejsca zwieńczającego układ przestrzenny osiedla od strony południowej, podobnie jak teren 2U od strony północnej, a zlokalizowane na nich budynki dobrze podkreślają tą rolę. Z tych powodów zapisano w planie dla tych terenów taki pakiet przeznaczeń terenu, które wymuszają lokalizacje obiektów kubaturowych, bez dopuszczenia terenowych urządzeń sportowych jako odrębnego przeznaczenia terenu. Niewielkie terenowe urządzenia sportowe są zawsze możliwe do realizacji w ramach zagospodarowania terenu. Nie uwzględniono również uwagi w sprawie wyodrębnienia na obszarach stref zieleni na terenach 1MW i 2MW osobnych terenów zieleni, ponieważ wyznaczenie stref zieleni na terenach o funkcji mieszkaniowej podkreśla ich przynależność funkcjonalną i spójność z terenami mieszkaniowymi, wskazując na przeznaczenie tej zieleni przede wszystkim dla mieszkańców tych miejsc. Takie rozwiązanie pozwala, w ramach bilansowania powierzchni każdego z terenów, na ujęcie stref zieleni jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, wymaganego zapisami planu, w wielkości co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej na każdym z terenów mieszkaniowych. Zagospodarowanie stref zieleni na plac zabaw dla dzieci lub urządzenia sportowe jest zawsze możliwe do realizacji w ramach zagospodarowania terenu. Natomiast zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem, w ustaleniach planu miejscowego nie można odnieść się do obiektów małej architektury. Regulacje, które określają zasady i warunki sytuowania takich obiektów mogą znaleźć się w odrębnej uchwale rady miejskiej.

W przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

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

Plan 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 jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.