

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę V/95/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 57).

Na części terenu objętego planem obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Działdowskiej i Tczewskiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr LXIV/1664/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. (Dz. Urzędowy Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 4449),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XXXVI/823/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2012 r. (Dz. Urzędowy Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 2106 i 2642).

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 56,5 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Kowale oraz Swojczyce. Składa się w większości z terenów przedsiębiorstw produkcyjnych, linii kolejowej, terenów niezagospodarowanych oraz kilku niewielkich zabudowań mieszkalnych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar planu miejscowego położony jest w jednostkach urbanistycznych C11 – Kowale Przemysłowe, w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe oraz C10 – Kowale, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

Celem planu jest między innymi zaktualizowanie przebiegu ulicy zbiorczej Osi Karłowickiej. Wytoczona droga ma na celu realizację połączeń międzydzielnicowych z ominięciem zespołu zabudowy mieszkaniowej skupionej w osiedlu Kowale.

Plan daje możliwość realizacji nowych budynków produkcyjnych i usługowych, dla których określono parametry zabudowy podporządkowane w zakresie gabarytów, formy i funkcji charakterowi obszaru oraz istniejącym uwarunkowaniom związanym z występowaniem na obszarze procedowanego planu zakładu produkcyjnego o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej i z sąsiedztwem dwóch zakładów produkcyjnych o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony projektowanych ulic klasy dojazdowej, zbiorczej oraz ulicy Kowalskiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się słabą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego ulica Kowalska obsługiwana jest przez linię autobusową 118, a ulica Miłoszycka obsługiwana jest przez linię autobusową 115. W pobliżu granicy procedowanego planu, przy ul. Kwidzyńskiej, zlokalizowana jest pętla tramwajowa obsługiwana przez linię tramwajową nr 6. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu położony jest w odległości około 6 km od centrum Wrocławia.

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

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Fragment obszaru projektu planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz strefą ochrony konserwatorskiej. Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Plan wyznacza szpalery drzew głównie na terenach ulic, a powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. W planie wyznaczono strefy zieleni, w których udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie nie mniejszym niż 50% powierzchni strefy zieleni. Również projekt planu nakłada obowiązek zachowania co najmniej 10% powierzchni biologicznie czynnej na terenie AG i terenie AG-U oraz co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej na terenach usług.

Ponadto wyznaczono tereny zieleni, mające stanowić bufor izolacyjny od projektowanej drogi – Osi Karłowickiej, na których co najmniej 70% musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem jest w wystarczającym stopniu wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Umożliwiają także możliwość zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzenia ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowania tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacyjnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zapisy projektu planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczono obszary, na których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100 kW z odnawialnych źródeł energii: z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244 i 2340 oraz z 2019 r. poz. 1696 i 1815) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga 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. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §13 pkt 1 uchwały.

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 przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej 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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 13 marca 2019 r. do dnia 3 kwietnia 2019 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 21 listopada 2019 r. do dnia 13 grudnia 2019 r., zbieraniu uwag do dnia 30 grudnia 2019 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 3 grudnia 2019 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynęło 13 wniosków. Dotyczyły one przeznaczeń projektowanej zabudowy, wprowadzenia zieleni, a także zmian w układzie komunikacyjnym. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 1640/19 z dnia 03 września 2019 r.

Do projektu planu wpłynęły 84 uwagi, złożone przez 85 osób fizycznych, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 2395/20 z dnia 16 stycznia 2020 r.

W terminie zbierania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło również pismo od Rady Osiedla Kowale podpisane przez 288 mieszkańców, którzy poparli rozwiązania zawarte w projekcie planu.

1) Nie zostały uwzględnione uwagi wniesione przez 58 osób fizycznych pismami w dniu 13 grudnia 2019 r., 1 osobę fizyczną pismem w dniu 16 grudnia 2019 r., 1 osobę fizyczną pismem w dniu 17 grudnia 2019 r., 3 osoby fizyczne pismami w dniu 18 grudnia 2019 r., 6 osób fizycznych pismami w dniu 20 grudnia 2019 r., 4 osoby fizyczne pismami w dniu 23 grudnia 2019 r., 2 osoby fizyczne pismami w dniu 30 grudnia 2019 r. w sprawie:

- a) przesunięcia proponowanego łącznika ulic Kowalskiej i Kwidzyńskiej o minimum 50 metrów od zabudowań ulicy Grajewskiej (AR\_13 35/10, 12, 17, 19) i Niborskiej (AR\_12 104) i w konsekwencji poszerzenia strefy zielonej, zaznaczonej na planie jako Z1 i Z2, kosztem obszarów 1U i 3Z,
- b) przeprowadzenia ekspertyzy z zakresu możliwości i opłacalności wybudowania wiaduktu o wysokości 9 metrów nad przejazdem kolejowym, którym miałby zostać poprowadzony ruch samochodów ciężarowych,
- c) zwężenia obszarów 1KDZ i 2KDZ do szerokości mniejszej niż 30 metrów, czyli umożliwienie powstania drogi klasy zbiorczej maksymalnie 2 pasmowej,
- d) zmiany ukierunkowania łącznika w obszarze 1KDZ – w obszarze działek AR\_13 30/4, 32/3 powinien być skierowany ku działkom AR\_13 50 i 49 z planu 312, w celu umożliwienia połączenia go z ulicą Kwidzyńską w obrębie działki AR\_13 47,
- e) dodania w uchwale zapisów o konieczności stosowania ekranów akustycznych i smogowych na całej długości łącznika, od strony zabudowań,
- f) zlikwidowania połączenia ulicy Grajewskiej z łącznikiem,
- g) nie wyłączania ulicy Kowalskiej z ruchu samochodów ciężarowych,
- h) przeprowadzenia konsultacji społecznych z mieszkańcami okolic Brucknera, Toruńskiej i Kochanowskiego ze względu na ogromne oddziaływanie budowy łącznika.

2) Nie zostały uwzględnione uwagi wniesione przez 3 osoby fizyczne pismami w dniu 30 grudnia 2019 r. w sprawie:

- a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyłączeniem stref ochronnych dwóch rurociągów wysokociśnieniowych (zakaz wznoszenia budynków i zakaz składowania/magazynowania rzeczy ruchomych);

- b) dopuszczenia drobnych usług (adwokat, notariusz, zegarmistrz, niezabiegowy gabinet lekarski) pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10);
  - c) wprowadzenia bezwzględnego zakazu lokowania usług kolidujących z zabudową mieszkaniową oraz produkcji pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10);
  - d) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4) pod zabudowę mieszkaniową niską i zabudowę biurową niską wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz pod przystanek szynobusu;
  - e) wprowadzenia zakazu lokowania obiektów produkcyjnych oraz usług kolidujących z zabudową mieszkaniową dla nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4);
  - f) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Ceglana, a osią ulicy Mydlanej pod zabudowę mieszkaniową niską z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej oraz zieleni (min. w strefie ochronnej obu rurociągów wysokociśnieniowych);
  - g) przeznaczenia nieruchomości przy ulicy Kwidzyńskiej pod zabudowę mieszkaniową niską.
- 3) Nie zostały uwzględnione uwagi wniesione przez 7 osób fizycznych pismami w dniu 30 grudnia 2019 r. w sprawie:
- a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z wyłączeniem stref ochronnych dwóch rurociągów wysokociśnieniowych (zakaz wnoszenia budynków i zakaz składowania/magazynowania rzeczy ruchomych);
  - b) dopuszczenia drobnych usług (adwokat, notariusz, zegarmistrz, niezabiegowy gabinet lekarski) pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10);
  - c) wprowadzenia bezwzględnego zakazu lokowania usług kolidujących z zabudową mieszkaniową oraz produkcji pomiędzy osią ulicy Ceglanej, a ulicą Mydlaną (działki o numerach 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/10);
  - d) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4) pod zabudowę mieszkaniową niską i zabudowę biurową niską wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz pod przystanek szynobusu;
  - e) wprowadzenia zakazu lokowania obiektów produkcyjnych oraz usług kolidujących z zabudową mieszkaniową dla nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale (działki o numerach 37/1; 6; 4);
  - f) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicą Ceglana, a osią ulicy Mydlanej pod zabudowę mieszkaniową niską z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej oraz zieleni (min. w strefie ochronnej obu rurociągów wysokociśnieniowych);
  - g) przeznaczenia nieruchomości przy ulicy Kwidzyńskiej pod zabudowę mieszkaniową niską.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a:

Na obecnym etapie projektu planu, łącznik drogowy ulic Kwidzyńskiej z Kowalską usytuowany jest w większej odległości od zabudowań ulic Niborskiej i Grajewskiej niż odległość określona w uwagach. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwag dotyczących przesunięcia proponowanego łącznika od zabudowań przy ulicach Grajewskiej i Niborskiej oraz poszerzenia terenów 1Z i 2Z.

Dotyczy pkt 1 lit. b:

W projekcie planu wprowadzono zapisy oraz zarezerwowano szerokość pasa drogowego na łącznik drogowy ulic Kwidzyńskiej z Kowalską w taki sposób, aby możliwe były różne warianty przekroczenia torów kolejowych, w tym bezkolizyjne w formie wiaduktu. Zwłaszcza z uwagi na rewitalizację linii kolejowej nr 143 i lokalizację nowego przystanku kolejowego w rejonie zakładów 3M i Volvo należało zabezpieczyć teren, który dopuszcza różne możliwości rozwiązania

skrzyżowania z linią kolejową. Na etapie sporządzania projektu budowlanego zostanie wybrany optymalny wariant. Ze względu na powyższe przesłanki ekspertyza z zakresu możliwości i opłacalności przekroczenia torów kolejowych oraz wybór wariantu zostaną przeprowadzone na etapie realizacji inwestycji.

Dotyczy pkt 1 lit. c:

Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, przyjęta w projekcie planu nie determinuje liczby jezdni, które zostaną zrealizowane. W programie pasa drogowego, oprócz przestrzeni dla samochodów i transportu zbiorowego, muszą znaleźć się również chodniki, trasy rowerowe, zieleń oraz urządzenia retencjonujące wodę opadową, tak więc zawężanie pasa w planie miejscowym mogłoby na etapie projektu utrudnić, bądź uniemożliwić zaprojektowanie wyżej wymienionych elementów.

Dotyczy pkt 1 lit. d:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia wyznaczono korytarze ulic, przez które rozumie się obszary, na których mogą być rozmieszczone skrzyżowania i węzły ulic układu podstawowego oraz te ulice.

Zmiana przebiegu ulicy w projekcie planu miejscowego i wyjście poza ustalony korytarz, spowodowałoby naruszenie ustaleń Studium, co skutkowałoby brakiem możliwości jego uchwalenia, gdyż jak stanowi art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,...”. Z tego względu, w projekcie planu, Oś Karłowicka, która należy do ulic układu podstawowego (głównego i wspomagającego), musi zostać wyznaczona w tym korytarzu. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwag dotyczących zmian w kształtowaniu dróg.

Dotyczy pkt 1 lit. e:

Zastosowanie zapisu o konieczności stosowania ekranów akustycznych wychodzi poza zakres ustaleń planu miejscowego. Na etapie projektowym przygotowywania inwestycji do realizacji stosuje się rozwiązania techniczne, które wynikają z decyzji środowiskowej oraz analizy uciążliwości trasy.

Dotyczy pkt 1 lit. f, pkt 2 lit. g, pkt 3 lit. g:

Zaprojektowane połączenie ulicy Grajewskiej z łącznikiem drogowym oraz nieruchomości przy ulicy Kwidzińskiej znajdują się poza granicami obszaru objętego planem. Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie może zawierać zapisów odnoszących się do działek znajdujących się poza jego granicami, i w związku z tym nie można uwzględnić proponowanych zmian.

Dotyczy pkt 1 lit. g:

Organizacja ruchu drogowego, w tym ruchu samochodów ciężarowych, regulowana jest przez właściwego zarządcę drogi i nie stanowi przedmiotu ustaleń planu miejscowego.

Dotyczy pkt 1 lit. h:

Na każdym ustawowym etapie opracowania planów miejscowych istnieje możliwość zapoznania się przez wszystkie zainteresowane osoby z wynikami przyjętych ustaleń planistycznych w trybie udostępniania informacji publicznej, zwracając się na piśmie bądź mailowo o wypis i wyrys z projektu planu, a także poprzez śledzenie strony <http://bip.um.wroc.pl/>. Także, podczas całego procesu sporządzania projektu planu, można było składać swoje propozycje dotyczące przeznaczeń i zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w granicach opracowywanego planu. Dodatkowo, w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz podczas zorganizowanej w dniu 3 grudnia 2019 r. dyskusji publicznej, można było zapoznać się z projektem planu oraz porozmawiać na temat przyjętych rozwiązań. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwag dotyczących przeprowadzenia dodatkowych konsultacji społecznych z mieszkańcami okolic Brücknera, Toruńskiej i Kochanowskiego.

Dotyczy pkt 1 lit. a, b, c, d, e, f, pkt 2 lit. a, b, c, d, e, f:

W Studium, dokumencie określającym politykę przestrzenną miasta, działki położone pomiędzy osią ulicy Ceglanej, torami kolejowymi, a ulicą Mydlaną oraz tereny położone między ulicą Mydlaną, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale, znajdują się w obszarze przeznaczeń AG - obszary przemysłowe, na których dopuszczono między innymi takie przeznaczenia, jak: produkcja, produkcja drobna, magazyny i handel hurtowy, biura, usługi drobne oraz zieleń. Natomiast nie dopuszczono

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ byłoby to sprzeczne z ustaleniami Studium, których plan miejscowy nie może naruszać. Wobec powyższego nie uwzględnia się przeznaczenia przedmiotowego obszaru na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zapisy planów miejscowych nie ustalają branż i działalności firm, stąd w projekcie planu, niemożliwym jest uwzględnienie uwag o ograniczeniu zakresu ich działalności. Odnosząc się do obiektów mogących kolidować z zabudową mieszkaniową, projektant, na etapie sporządzania projektu budowlanego zobowiązany jest do określenia między innymi obszaru oddziaływania obiektu. Zgodnie z art. 3 pkt. 20 ustawy prawo budowlane, teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu, to obszar oddziaływania obiektu. Obszar ten ustalany jest w postępowaniu administracyjnym na etapie udzielenia pozwolenia na budowę nie zaś w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast o usytuowaniu przystanku szynobusu będzie decydował zarządca linii kolejowej, po przeprowadzeniu specjalistycznych analiz.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126), w której wskazano do częściowej zmiany dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego znajdujące się w obszarze projektu planu.

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 został sporządzony 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.