

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Azaliowej i Przedwiośnie we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LVI/1334/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ulic Azaliowej i Przedwiośnie we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 171). Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 49,5 ha, zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku, obejmuje południowo-wschodnią część jednostki urbanistycznej B24 Pawłowice. Znajduje się w mieszkaniowym obszarze przeznaczeń o charakterze indywidualnym.

Obszar planu położony jest w północno-wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Pawłowice. Obejmuje teren położony w rejonie skrzyżowania ulic Azaliowej i Przedwiośnie. Teren w centralnej i zachodniej części posiada wykształconą strukturę urbanistyczną. Na niezagospodarowanym terenie, w planie wprowadzono szereg regulacji w celu wykreowania uporządkowanej i pełnowartościowej struktury osiedla jednorodzinne. Przewidywany rozwój zabudowy uwzględnia uwarunkowania obszaru oraz jego najbliższego sąsiedztwa, w tym istniejące zagospodarowanie, uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe oraz zasady ochrony przeciwpowodziowej. Zastosowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne pozwolą na nadanie niezagospodarowanemu obszarowi charakteru nawiązującego do istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej Pawłowic. W celu zapewnienia odpowiedniej ilości zieleni na wszystkich terenach ustalone zostały wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ponadto wyznaczono tereny o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym oraz strefy zieleni. Określono ponadto zasady komunikacyjne umożliwiające prawidłową obsługę nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Ustalone w planie regulacje pozwolą na ukształtowanie uporządkowanej struktury urbanistycznej zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i przestrzennym.

Obszar opracowania jest zagospodarowany jedynie w części. Największe skupiska istniejącej zabudowy zlokalizowane są w centralnej i zachodniej części planu. Wschodni obszar opracowania stanowią głównie łąki i pola z niewielką ilością zadrzewień. W tym rejonie przebiegają także linie wysokiego napięcia. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca stanowi dominującą formę zagospodarowania. W niewielkim stopniu na terenie opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub zabudowa wielorodzinna. Obszar planu od strony zachodniej i północnej sąsiaduje bezpośrednio z terenami zainwestowanymi w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i terenami rekreacyjnym przy jeziorze Pawłowickim, od strony wschodniej z terenami przemysłowymi, a od strony południowej z terenami zieleni. Projekt planu, w nawiązaniu do istniejącej w tym rejonie formy zabudowy, wprowadza jako dominującą formę zagospodarowania, zabudowę jednorodzinna. Uzupełniają ją tereny 1MN-U, 2MN-U, 1US i 1U ukierunkowane funkcjonalnie na usługi oraz tereny kultury i sportu. Przedmiotowe tereny wraz z terenami 1KDPR, 1KDPL oraz 2KDPL tworzą przestrzeń hierarchicznie ważne o reprezentacyjnym charakterze. Wykreowana przestrzeń publiczna ma służyć nasyceniu obszaru funkcjami usługowymi, jak również stworzyć miejsca sprzyjające spotkaniom i aktywizacji mieszkańców, zaspokajając tym samym potrzeby społeczne w tym zakresie. Elementami tworzącymi kompozycyjny trzon założenia są ulice Azaliowa i Przedwiośnie. Przedłużenie ulicy Jeziorowej, stanowi ramy dla nowo projektowanego układu, zapewniając tym samym obwodowy przepływ strumienia komunikacyjnego. Ponadto w granicach opracowania wyznaczono teren 1US – obszar o charakterze rekreacyjno-sportowym, istniejący teren zieleni leśnej – 1ZL, 2 tereny zieleni parkowej - 1ZP, 2ZP oraz 4 tereny zieleni 1Z, 2Z, 3Z i 4Z wraz z 2 terenami wód powierzchniowych 1WS i 2WS. Tereny 1ZL, 1ZP, 2ZP, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 1WS i 2WS zabezpieczono przed ich ewentualną zabudową i przeznaczono wyłącznie pod zielen parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, place, szalety, wody powierzchniowe, polany rekreacyjne, łąki, ogrody tematyczne, lasy, kempingi, ciągi piesze i ciągi pieszo-rowerowe, czy pola biwakowe. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia, określając gabaryty obiektów, zasady ich lokalizacji oraz program funkcjonalny dla poszczególnych terenów, mają na celu zabezpieczenie obszaru przed niepożądanym i chaotycznym zagospodarowaniem przestrzenno-funkcjonalnym.

Zapisy planu chronią istniejące tereny zieleni leśnej – 1ZL, wyznaczają tereny zieleni – 1ZP, 2ZP, 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, teren rekreacyjno-wypoczynkowy 1US oraz tereny wód powierzchniowych 1WS i 2WS, a także ustalają we wskazanych miejscach obowiązek lokalizacji szpalerów drzew. Ponadto obowiązkiem ochrony i zachowania objęte zostały w planie te drzewa, które posiadają szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe. Dla wszystkich terenów wprowadzono wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Dla części terenów wyznaczono dodatkowo strefy zieleni, w których ustalony został większy procent powierzchni biologicznie czynnej. Plan określa zasady wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni terenu biologicznie czynnego na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Ponadto przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych wprowadzony został obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu. Ze względu na dominującą na tym obszarze zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, poziom hałasu dla większości obszaru zakwalifikowany został do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W granicach opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244, 2340, z 2019 r. poz. 1696). Występuje natomiast nieruchomość chroniona w ramach Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1161). Jest to działka położona w zachodniej części planu, oznaczona w ewidencji gruntów Ls IV. W planie wyznaczona została jako teren 1ZL, w ramach którego chroniona jest istniejąca zieleń leśna. We wschodniej części planu przepływa rzeka Dobra.

Na obszarze planu wyznaczony został obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz granice obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się dla części obszaru strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny osiedla Pawłowic oraz budynek mieszkalny przy ul. Pawłowickiej 43-45, wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlega bryła, gabaryty budynku, układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji oraz forma, materiał pokrycia i układ dachu. Ponadto dla tego budynku zakazuje się nadbudowy, zewnętrznego docieplania elewacji oraz montażu urządzeń technicznych na elewacjach i dachu. Dopuszcza się rozbudowę, o ile nie wpłynie negatywnie na wartości zabytkowe budynku. Dla większości pozostałych terenów ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Ponadto ochroną objęte zostały, wyznaczone na rysunku planu, obszary stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, położone w centralnym i zachodnim fragmencie obszaru objętego planem. Biorąc pod uwagę powyższe, projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem został ukształtowany na potrzeby obsługi istniejącego i nowo projektowanego układu. Opiera się o istniejące ulice Azaliową i Przedwiośnie oraz Pawłowicką i Krokusową. Plan wprowadza dodatkową obsługę komunikacyjną bazującą głównie na drogach publicznych, ustalając ich przebieg optymalnie, zarówno pod względem konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi dla nowych terenów mieszkaniowych, jak również struktury własności. Obszar ma zapewnioną obsługę komunikacją publiczną w postaci linii autobusowej nr 121, 130, 242, 936 których trasa przebiega w ulicach Azaliowej i Przedwiośnie. Ponadto w sąsiedztwie planu występuje linia kolejowa służąca do obsługi ruchu pasażerskiego. W projekcie planu ustalone zostały wskaźniki parkingowe uwzględniające politykę parkingową zawartą w *Studium*. Poza tym na potrzeby osób niepełnosprawnych wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W związku z tym, że obszar objęty planem jest w dużej części terenem niezagospodarowanym, a w projekcie planu wprowadzone są nowe tereny inwestycyjne, wymagana jest rozbudowa wszystkich koniecznych do funkcjonowania sieci. Podłączenie nowych terenów inwestycyjnych nastąpi głównie z sieci występujących na ulicach Azaliowej, Przedwiośnie, Pawłowickiej oraz Krokusowej. Sieci zapewniające zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz przewody kanalizacyjne, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody przewidziane zostały wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich. Zaopatrzenie w wodę dopuszczone zostało wyłącznie z sieci wodociągowej. W planie wskazano także przebieg istniejących linii

elektroenergetycznej napowietrznych wysokiego napięcia. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych 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. W planie energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, przy czym urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby obszaru w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Tereny dróg publicznych o symbolach 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD oraz 11KDD wyznaczone zostały w planie jako tereny celu publicznego. Stanowią one główny trzon obsługi komunikacyjnej dla tego obszaru. Celem publicznym objęte zostały również teren ciągów pieszo-rowerowych 1KDPR, tereny placów 1KDPL i 2KDPL oraz tereny wód powierzchniowych 1WS i 2WS. Ponadto jako tereny celu publicznego wskazane zostały tereny ogólnodostępnej zieleni 1ZP, 2ZP i 1ZL, teren sportu i rekreacji 1US oraz teren infrastruktury kolejowej 1KK.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Przedmiotowy plan poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo przeanalizowano i wyważono interes publiczny i prywatny. Wprowadzone regulacje przekładają się na ekonomiczny bilans zysków i wydatków dla budżetu gminy, uwzględniając również interes prywatnych właścicieli nieruchomości. Kosztem realizacji planu będzie wykonanie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz związana z tym konieczność wykupu prywatnych nieruchomości, na których wprowadzone zostały tereny celu publicznego. Przeprowadzono je jednak, w jak najbardziej optymalny sposób, wykorzystując w jak największym stopniu tereny własne gminy. Wprowadzone nowe tereny komunikacji umożliwiają uruchomienie kolejnych terenów inwestycyjnych, zapewniając całemu obszarowi planu właściwą obsługę komunikacyjną. Zaproponowany w planie szkielet komunikacyjny oraz rodzaj zabudowy umożliwiają ukształtowanie poprawnej tkanki urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnionej o tereny publiczne, usługowe oraz zieleni.

Wpływ zastosowanych rozwiązań planistycznych na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz przychód z podatku od nieruchomości.

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 architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1)</sup>), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych. 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 16 lipca 2018 r. do dnia 6 sierpnia 2018 r. Do projektu planu wpłynęło 21 wniosków, które rozpatrzone zostały

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.

Zarządzeniem nr 312/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków,

- zapewnienie, od etapu opiniowania, możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym, w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- udostępnienie w trybie informacji publicznej w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej.

Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od właściwych organów i instytucji.

Dnia 18 listopada 2019 r. Prezydent Wrocławia ogłosił o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – od 26 listopada do 17 grudnia 2019 r.. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 3 stycznia 2020 r.. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się 10 grudnia 2019 r.

Do projektu planu złożono 24 uwagi rozpatrzone Zarządzeniem nr 2433/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 stycznia 2020 r., z czego jedna uwaga była wyrazem poparcia dla projektu planu z uwagi na zaplanowanie przebiegu drogi 8KDD. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) osoby fizyczne w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działkach nr 39, 40, 42, 45, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 2) osoby fizyczne w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działkach nr 39, 40, 41, 45, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 3) osobę fizyczną w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działkach nr 39, 40, 45, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 4) osobę fizyczną w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działkach nr 39, 40, 42, 44, 45, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 5) osoby fizyczne w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działkach nr 39, 40, 43, 45, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 6) osobę fizyczną w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działkach nr 18, 22/2, 207/1, 19/2, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 7) osobę fizyczną w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działkach nr 32, 33/2, 33/1, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 8) osoby fizyczne w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działce nr 31/2, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 9) osobę fizyczną w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działce nr 31/3, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni oraz zmianie ustaleń o niedopuszczeniu budynków mieszkalnych i usługowych, lub zmniejszenie strefy zieleni o połowę;
- 10) osobę fizyczną w zakresie dotyczącym wprowadzenia zmian w projekcie planu, poprzez nieustanawianie na działce nr 31/1, AM 20, obręb Pawłowice, strefy zieleni;
- 11) osoby fizyczne dotyczące działek nr 36/1, 36/3, 36/4, 36/5, 49, AM 20, obręb Pawłowice w zakresie dotyczącym:
  - a) zawężenia drogi 6KDD do 8 m – nie zawężanie działek 36/1, 36/3, 36/4, 36/5 o 2m,
  - b) zmniejszenia skosu wjazdu drogi 6KDD w ulicę Azaliową;
- 12) osobę fizyczną dotyczącą działki nr 23/12, AM 20, obręb Pawłowice w zakresie dotyczącym:
  - a) dodania przeznaczeń: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania towarzyszące,
  - b) braku zgody na przeznaczenie części działki na drogę publiczną,
  - c) zgody na zamianę części działki przeznaczonej na drogę na dowolny fragment działki 23/11 o tej samej powierzchni;
- 13) osobę fizyczną w zakresie dotyczącym:
  - a) terenów 4MN, 1MN-U, 2KDPL – usunięcie zapisu „w strefie zieleni obowiązuje zachowanie urządzeń melioracji”,
  - b) terenu 9KDD - uwzględnienie możliwości przeniesienia rowu melioracyjnego poprzez zapis umożliwiający wykonanie rowu bezpośrednio w planowanej ulicy dojazdowej,
  - c) terenów 3MN,4MN – usunięcie lub znaczne zmniejszenie narzuconych stref zieleni;

- 14) osobę fizyczną, dotyczącą działki nr 55/2, AM 21, obręb Pawłowice w zakresie dotyczącym zmiany przeznaczenia części działki z terenu 8KDD - ulice na teren 7MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 15) osobę fizyczną dotyczącą działek nr 34/1 i 34/2, obręb Pawłowice w zakresie dotyczącym zaniechania wymogu 18 metrów minimalnej szerokości frontu działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego (par. 12 pkt 3);
- 16) osoby fizyczne dotyczących działki nr 51/1, AM 20, obręb Pawłowice w zakresie dotyczącym:
  - a) braku zgody na poszerzenie drogi na terenie 6KDD do 10 m z uwagi na istniejące zagospodarowanie działki,
  - b) pozostawienia drogi nr 49 w istniejącym przebiegu i zmiana jej organizacji ruchu.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

#### Dotyczy pkt 1

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego rodzaju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. Z wymienionych w uwadze działek jedynie na części działki nr 39, AM 20, obręb Pawłowice wyznaczona została strefa zieleni. Działka nr 40 częściowo przeznaczona została pod drogę publiczną - teren 2KDD, a częściowo znajduje się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN. Działki nr 42 i 45 znajdują się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, poza strefą zieleni wyznaczoną na tym terenie. Należy zwrócić uwagę, że tereny 1MN-MW i 1MN znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, co wiąże się z prawnymi ograniczeniami, jeżeli chodzi o użytkowanie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3. Wskazana w projekcie planu strefa zieleni została wyznaczona w sąsiedztwie torów kolejowych, w formie pasa zieleni o szerokości ok. 10 - 20 m. W rejonie wskazanych działek szerokość strefy zieleni wynosi około 15 - 18 m. Strefa zieleni realizuje tym samym przepisy ww. rozporządzenia, ustalając możliwość lokalizacji zabudowy zgodne z przepisami. Nowa propozycja zagospodarowania nie ogranicza możliwości inwestycyjnych, jedynie porządkuje istniejące zagospodarowanie i daje możliwość inwestycyjne zgodne z zasadami ładu przestrzennego.

#### Dotyczy pkt 2

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego rodzaju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. Z wymienionych w uwadze działek jedynie na części działki nr 39, AM 20, obręb Pawłowice wyznaczona została strefa zieleni. Działka nr 40 częściowo przeznaczona została pod drogę publiczną - teren 2KDD, a częściowo znajduje się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN. Działki nr 41 i 45 znajdują się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, poza strefą zieleni wyznaczoną na tym terenie. Należy zwrócić uwagę, że tereny 1MN-MW i 1MN znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, co wiąże się z prawnymi ograniczeniami, jeżeli chodzi o użytkowanie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z

zastrzeżeniem ust. 3. Wskazana w projekcie planu strefa zieleni została wyznaczona w sąsiedztwie torów kolejowych, w formie pasa zieleni o szerokości ok. 10 - 20 m. W rejonie wskazanych działek szerokość strefy zieleni wynosi około 15 - 18 m. Strefa zieleni realizuje tym samym przepisy ww. rozporządzenia, ustalając możliwość lokalizacji zabudowy zgodne z przepisami. Nowa propozycja zagospodarowanie nie ogranicza możliwości inwestycyjnych, jedynie porządkuje istniejące zagospodarowanie i daje możliwość inwestycyjne zgodne z zasadami ładu przestrzennego.

#### Dotyczy pkt 3

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. Z wymienionych w uwadze działek jedynie na części działki nr 39, AM 20, obręb Pawłowice wyznaczona została strefa zieleni. Działka nr 40 częściowo przeznaczona została pod drogę publiczną - teren 2KDD, a częściowo znajduje się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN. Działka nr 45 znajduje się w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, poza strefą zieleni wyznaczoną na tym terenie. Należy zwrócić uwagę, że tereny 1MN-MW i 1MN znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, co wiąże się z prawnymi ograniczeniami, jeżeli chodzi o użytkowanie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3. Wskazana w projekcie planu strefa zieleni została wyznaczona w sąsiedztwie torów kolejowych, w formie pasa zieleni o szerokości ok. 10 - 20 m. W rejonie wskazanych działek szerokość strefy zieleni wynosi około 15 - 18 m. Strefa zieleni realizuje tym samym przepisy ww. rozporządzenia, ustalając możliwość lokalizacji zabudowy zgodne z przepisami. Nowa propozycja zagospodarowanie nie ogranicza możliwości inwestycyjnych, jedynie porządkuje istniejące zagospodarowanie i daje możliwość inwestycyjne zgodne z zasadami ładu przestrzennego.

#### Dotyczy pkt 4

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. Z wymienionych w uwadze działek jedynie na części działki nr 39, AM 20, obręb Pawłowice wyznaczona została strefa zieleni. Działka nr 40 częściowo przeznaczona została pod drogę publiczną - teren 2KDD, a częściowo znajduje się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN. Natomiast działki nr 42, 44 i 45 znajdują się w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, poza strefą zieleni wyznaczoną na tym terenie. Należy zwrócić uwagę, że tereny 1MN-MW i 1MN znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, co wiąże się z prawnymi ograniczeniami, jeżeli chodzi o użytkowanie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3. Wskazana w projekcie planu strefa zieleni została wyznaczona w sąsiedztwie torów kolejowych, w formie pasa zieleni o szerokości ok. 10 - 20 m. W rejonie wskazanych działek szerokość strefy zieleni wynosi około 15 - 18 m. Strefa zieleni realizuje tym samym przepisy ww. rozporządzenia, ustalając możliwość lokalizacji zabudowy zgodne z przepisami. Nowa propozycja zagospodarowanie nie ogranicza możliwości inwestycyjnych, jedynie porządkuje istniejące zagospodarowanie i daje możliwość inwestycyjne zgodne z zasadami ładu przestrzennego.

#### Dotyczy pkt 5

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. Z wymienionych w uwadze działek jedynie na części działki nr 39, AM 20, obręb Pawłowice wyznaczona została strefa zieleni. Działka nr 40 częściowo przeznaczona została pod drogę publiczną - teren 2KDD, a częściowo znajduje się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN. Natomiast działki nr 43 i 45 znajdują się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, poza strefą zieleni wyznaczoną na tym terenie. Należy zwrócić uwagę, że tereny 1MN-MW i 1MN znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, co wiąże się z prawnymi ograniczeniami, jeżeli chodzi o użytkowanie. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3. Wskazana w projekcie planu strefa zieleni została wyznaczona w sąsiedztwie torów kolejowych, w formie pasa zieleni o szerokości ok. 10 - 20 m. W rejonie wskazanych działek szerokość strefy zieleni wynosi około 15 - 18 m. Strefa zieleni realizuje tym samym przepisy ww. rozporządzenia, ustalając możliwość lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami. Nowa propozycja zagospodarowania nie ogranicza możliwości inwestycyjnych, jedynie porządkuje istniejące zagospodarowanie i daje możliwość inwestycyjne zgodne z zasadami ładu przestrzennego.

#### Dotyczy pkt 6

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. W strefach zieleni znajdujących się w liniach zabudowy możliwa jest realizacja zabudowy, jednakże z wyłączeniem zabudowy budynkami mieszkalnymi i usługowymi. Możliwe jest więc zlokalizowanie na jej obszarze budynków gospodarczych, garażowych, itp. Z wymienionych w uwadze działek w strefie zieleni znajdują się działki nr 22/2 oraz 207/1, AM 20, obręb Pawłowice. Natomiast działki nr 18 i 19/2 znajdują się w liniach rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług - 2MN-U, poza strefą zieleni wyznaczoną na tym terenie. Strefa zieleni wyznaczona została, w celu niedopuszczenia drugiej linii zabudowy, która ze względów urbanistycznych, jak i funkcjonalnych nie jest prawidłowym rozwiązaniem przestrzennym. Zwiększenie intensywności zabudowy, jak również powierzchni zabudowy wpłynie negatywnie na funkcjonowanie całego osiedla, dlatego w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego zdecydowano się na wprowadzenie strefy zieleni we wskazanym miejscu.

#### Dotyczy pkt 7

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. W strefach zieleni znajdujących się w liniach zabudowy możliwa jest realizacja zabudowy, jednakże z wyłączeniem zabudowy budynkami mieszkalnymi i usługowymi.

Możliwe jest więc zlokalizowanie na jej obszarze budynków gospodarczych, garażowych, itp. Z wymienionych w uwadze działek w strefie zieleni znajduje się część działek nr 32 i 33/2, AM 20, obręb Pawłowice. Natomiast działka nr 33/1 znajduje się w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2MN, poza strefą zieleni wyznaczoną na tym terenie. Strefa zieleni wyznaczona została, w celu niedopuszczenia drugiej linii zabudowy, która ze względów urbanistycznych, jak i funkcjonalnych nie jest prawidłowym rozwiązaniem przestrzennym. Zwiększenie intensywności zabudowy, jak również powierzchni zabudowy wpłynie negatywnie na funkcjonowanie całego osiedla, dlatego w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego zdecydowano się na wprowadzenie strefy zieleni we wskazanym miejscu.

#### Dotyczy pkt 8

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. W strefach zieleni znajdujących się w liniach zabudowy możliwa jest realizacja zabudowy, jednakże z wyłączeniem zabudowy budynkami mieszkalnymi i usługowymi. Możliwe jest więc zlokalizowanie na jej obszarze budynków gospodarczych, garażowych, itp. Tylko część wymienionej w uwadze działki nr 31/2, AM 20, obręb Pawłowice znajduje się w strefie zieleni. Strefa zieleni wyznaczona została, w celu niedopuszczenia drugiej linii zabudowy, która ze względów urbanistycznych, jak i funkcjonalnych nie jest prawidłowym rozwiązaniem przestrzennym. Zwiększenie intensywności zabudowy, jak również powierzchni zabudowy wpłynie negatywnie na funkcjonowanie całego osiedla, dlatego w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego zdecydowano się na wprowadzenie strefy zieleni we wskazanym miejscu.

#### Dotyczy pkt 9

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. W strefach zieleni znajdujących się w liniach zabudowy możliwa jest realizacja zabudowy, jednakże z wyłączeniem zabudowy budynkami mieszkalnymi i usługowymi. Możliwe jest więc zlokalizowanie na jej obszarze budynków gospodarczych, garażowych, itp. Strefa zieleni wyznaczona została, w celu niedopuszczenia drugiej linii zabudowy, która ze względów urbanistycznych, jak i funkcjonalnych nie jest prawidłowym rozwiązaniem przestrzennym. Zwiększenie intensywności zabudowy, jak również powierzchni zabudowy wpłynie negatywnie na funkcjonowanie całego osiedla, dlatego w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego zdecydowano się na wprowadzenie strefy zieleni we wskazanym miejscu.

#### Dotyczy pkt 10

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego formy zabudowy mieszkaniowej



jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. W strefach zieleni znajdujących się w liniach zabudowy możliwa jest realizacja zabudowy, jednakże z wyłączeniem zabudowy budynkami mieszkalnymi i usługowymi. Możliwe jest więc zlokalizowanie na jej obszarze budynków gospodarczych, garażowych, itp. Strefa zieleni wyznaczona została, w celu niedopuszczenia drugiej linii zabudowy, która ze względów urbanistycznych, jak i funkcjonalnych nie jest prawidłowym rozwiązaniem przestrzennym. Zwiększenie intensywności zabudowy, jak również powierzchni zabudowy wpłynie negatywnie na funkcjonowanie całego osiedla, dlatego w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego zdecydowano się na wprowadzenie strefy zieleni we wskazanym miejscu.

#### Dotyczy pkt 11

Obszar opracowania jest zagospodarowany jedynie w części. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem został ukształtowany na potrzeby obsługi istniejącej i nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Opiera się o istniejące ulice Azaliową i Przedwiośnie oraz Pawłowicką i Krokusową. Plan wprowadza dodatkową obsługę komunikacyjną opartą przede wszystkim na drogach publicznych, ustalając ich przebieg optymalnie, zarówno pod względem konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi dla nowych terenów mieszkaniowych, jak również struktury własności. Wyznaczona w projekcie planu droga 6KDD jest drogą dojazdową, dla której, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m. Droga 6KDD, jak i jej skrzyżowanie z drogą 2KDL, zaprojektowane zostały zgodnie z obowiązującymi norami i przepisami prawa. Wyznaczony skos zjazdu drogi 6KDD jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania wyznaczonego skrzyżowania.

#### Dotyczy pkt 12

Wskazana działka wyznaczona została jako teren 1U, dla którego przewidziano szeroki pakiet usługowy oraz częściowo jako teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD. Z uwagi na lokalizację, na skrzyżowaniu dwóch ważnych dla funkcjonowania osiedla dróg oraz sąsiedztwo dwóch przystanków autobusowych, najwłaściwszą formą zagospodarowania działki jest funkcja o charakterze usługowym. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie i lokalizację wprowadzenie tu funkcji o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy mieszkań towarzyszących wydaje się niewłaściwe. Uciążliwości związane z położeniem nie są korzystne dla lokalizacji w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczenie fragmentu działki pod teren drogi publicznej jest konieczne z uwagi na zaprojektowanie drogi i skrzyżowania o odpowiednich parametrach technicznych. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem w którym określa się zasady i warunki wykupów lub zamiany w obrębie obrotu nieruchomości.

#### Dotyczy pkt 13

Wprowadzone w palnie zapisy nie ograniczają możliwości przeniesienia rowu melioracyjnego. Zarówno na terenie 9KDD i 4MN wprowadzony został zapis o zachowaniu urządzeń melioracji z uwagi na szczególne uwzględnienie i ochronę warunków wodnych, jakie występują na tym terenie. W żaden sposób zapis ten nie zabrania zmiany przebiegu oraz formy występowania systemu melioracyjnego. Likwidacja zapisu odnoszącego się do systemu melioracyjnego może spowodować usunięcie lub brak należytego zachowania ciągłości prowadzonych cieków wodnych, co może wpłynąć na stosunki wodne na obszarze wskazanych terenów.

Wszystkie tereny mają ustalone wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, obowiązek wprowadzenia zieleni lub innej formy powierzchni biologicznie czynnej. Strefy zieleni w stosunku do zapisów dla terenów, na których są zlokalizowane, mają wprowadzone ograniczenia dotyczące możliwości zabudowy oraz wyższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego. Zostały one wprowadzone na części terenów zabudowy mieszkaniowej w celu utrzymania właściwej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy zieleni umożliwiają realizację, charakterystycznych dla zabudowy jednorodzinnej, terenów rekreacyjnych, występujących najczęściej w formie ogrodów przydomowych, ograniczając możliwość wprowadzenia niepożądanego formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w drugiej linii zabudowy. W strefach zieleni znajdujących się w liniach zabudowy możliwa jest realizacja zabudowy, jednakże z wyłączeniem zabudowy budynkami mieszkalnymi i usługowymi. Możliwe jest więc zlokalizowanie na jej obszarze budynków gospodarczych, garażowych, itp. Strefa zieleni wyznaczona została, w celu niedopuszczenia drugiej linii zabudowy, która ze względów urbanistycznych, jak i funkcjonalnych nie jest prawidłowym rozwiązaniem przestrzennym. Zwiększenie intensywności zabudowy,

jak również powierzchni zabudowy wpłynie negatywnie na funkcjonowanie całego osiedla, dlatego w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego zdecydowano się na wprowadzenie strefy zielni we wskazanym miejscu.

#### Dotyczy pkt 14

Obszar opracowania jest zagospodarowany jedynie w części. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem został ukształtowany na potrzeby obsługi istniejącej i nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Opiera się o istniejące ulice Azaliową i Przedwiośnie oraz Pawłowicką i Krokusową. Plan wprowadza dodatkową obsługę komunikacyjną opartą przede wszystkim na drogach publicznych, ustalając ich przebieg optymalnie, zarówno pod względem konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi dla nowych terenów mieszkaniowych, jak również struktury własności. Wyznaczona w projekcie planu droga 8KDD jest drogą dojazdową, dla której, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m. Drogi w obszarze planu w miarę możliwości wyznaczono wykorzystując tereny gminne i skarbu państwa, w najmniejszy możliwy sposób wkraczając na tereny prywatne. Również droga 8KDD wyznaczony został w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu prowadzić drogę publiczną po terenach prywatnych. Jedynie niewielki obszar, ok. 30%, w jej środku zlokalizowany został na terenach prywatnych. Wyznaczenie drogi o innym przebiegu zdecydowanie wpłynie na zwiększenie ilości terenów niezbędnych do wykupu. Ponadto droga wyznaczona została w taki sposób, aby istniejące zadrzewienia w jak największym stopniu mogły znaleźć się poza pasem jezdni ulicy, wpisując się w wyznaczony układ drogowy. Pozostała część działki 55/2, AM 21, obręb Pawłowice znajduje się na terenie 7MN pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Dotyczy pkt 15

Wskazana w treści uchwały minimalne szerokości frontu działek obowiązują jedynie w przypadku zasad scalania i podziału nieruchomości. Z uwagi na to nie ma obawy, aby w istniejącej formie działka nie mogła funkcjonować w obecnym zagospodarowaniu.

#### Dotyczy pkt 16

Obszar opracowania jest zagospodarowany jedynie w części. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem został ukształtowany na potrzeby obsługi istniejącej i nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Opiera się o istniejące ulice Azaliową i Przedwiośnie oraz Pawłowicką i Krokusową. Plan wprowadza dodatkową obsługę komunikacyjną opartą przede wszystkim na drogach publicznych, ustalając ich przebieg optymalnie, zarówno pod względem konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi dla nowych terenów mieszkaniowych, jak również struktury własności. Zapewnienie publicznej drogi jest niezbędne dla dalszego rozwoju i zagospodarowania części terenów. Z uwagi na istniejącą strukturę własności, pas drogowy wytyczony został w taki sposób, aby w jak największym stopniu poszanować równość i prawo własności poszczególnych właścicieli. Bez wyznaczenia dojazdu w postaci drogi publicznej nie będzie możliwe zagospodarowanie części terenów lub dojazdu do nich nie będzie zapewniał właściwej obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem ładu urbanistycznego. Droga wyznaczona została w miejscu występowania istniejącego przejazdu, jednak jej trakt musiał zostać dostosowany do obowiązujących przepisów prawa. Sam przebieg drogi wyznaczony został prostopadle do istniejących dawnych podziałów rolnych poszczególnych nieruchomości, co dodatkowo zmniejsza ilość terenów przeznaczonych pod wykupy. Dzięki wyznaczeniu drogi jako celu publicznego i zwiększenie ilości terenów inwestycyjnych zwiększa się potencjał do doprowadzenia pełnej infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji. Wyznaczona w projekcie planu droga 6KDD jest drogą dojazdową, dla której, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m. Ponadto zarówno droga 6KDD, 2KDL oraz samo skrzyżowanie tych dwóch dróg zaprojektowane zostały zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa. Zmiana organizacji ruchu nie należy do materii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto zmiana organizacji ruchu może nastąpić w dowolnym momencie, niezależnie od ustaleń planu. W przypadku istniejącego zagospodarowania terenu, które stoi w sprzeczności z nowo planowanym, będącym celem publicznym, następuje procedura wykupu i odpowiedniego do wartości odszkodowania.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz.5).

Projekt planu 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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>2)</sup>), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815.