

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ceglanej, Miłoszyckiej i Byczyńskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIX/1391/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ceglanej, Miłoszyckiej i Byczyńskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 230).

Obszar objęty planem, o powierzchni 48,5 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Swojczyce, w rejonie ulic: Miłoszyckiej, Ceglanej, Byczyńskiej, Murowanej i Działoszyńskiej oraz jest ograniczony od strony północnej planowaną Trasą Swojczycką, od strony południowej ulicą Miłoszycką i od strony zachodniej planowaną Trasą Olimpijską.

Obszar objęty planem jest w dużej mierze zagospodarowany przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w znacznej części zlokalizowanej wzdłuż ulicy Miłoszyckiej oraz nowo powstałą zabudowę wielorodzinną w środkowej części obszaru objętego planem. W północnej oraz zachodniej części obszaru objętego planem zlokalizowane są budynki i obiekty usługowe, magazynowe oraz główny punkt zasilania. W północno – wschodniej części, wzdłuż Kanału Odpływowego, znajdują się tereny zieleni otwartej.

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 RMW z 2018 r. poz. 5) obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej C12 Swojczyce, w obszarze przeznaczenia M - obszarze mieszkaniowym o indywidualnym oraz sielskim stylach zamieszkania oraz w niewielkiej części, w jednostce zieleni dominującej, w obszarze przeznaczenia Z2 – obszarze zieleni 2.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Swojczyckiej, Miłoszyckiej i linii kolejowej we Wrocławiu (uchwała Nr L/1173/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru po północno – wschodniej stronie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu (uchwała Nr XV/439/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 roku) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kwidzyńskiej, Kowalskiej i Mydlanej we Wrocławiu (uchwała Nr XX/537/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 2020 roku).

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

Celem planu jest wykreowanie dla obszaru zlokalizowanego pomiędzy Trasą Swojczycką, Trasą Olimpijską i ulicą Miłoszycką układu kompozycyjnego, który zapewni prawidłową obsługę terenów planowanej zabudowy, zarówno poprzez układ drogowy jak i połączenia pieszo-rowerowe. Projekt planu umożliwi aktywizację terenów mieszkaniowych w spójnym powiązaniu z sąsiadującymi obszarami oraz zarezerwuje tereny przeznaczone na usługi społeczne.

Plan przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy oraz istniejącego uwarunkowania związanego z sąsiedztwem zakładu produkcyjnego o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Dopuszczono zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną oraz szeroki wachlarz usług. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została wyznaczona na terenach istniejących oraz na terenach na których zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę. Powierzchnia zabudowy, powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz intensywność zabudowy, zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej powierzchni przestrzeni zielonych.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic: Miłoszyckiej, Byczyńskiej, Ceglanej, Działoszyńskiej, Murowanej oraz z planowanych dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej oraz dróg wewnętrznych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się zadawalającą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. Po południowej stronie granicy obszaru objętego planem znajduje się ulica Miłoszycka, obsługiwana przez linie autobusowe 115 i 118.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic Miłoszyckiej, Murowanej, Ceglanej i Działoszyńskiej. Ponadto ustalenia planu utrwalają istniejące oraz wyznaczają nowe połączenia piesze i pieszo – rowerowe, w tym planowany ciąg pieszo - rowerowy w rejonie Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Św. Jacka. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest w odległości około 5 km od Obwodnicy Śródmiejskiej i około 7 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, utrwalając także funkcje związane z rekreacją i wypoczynkiem. Zapisy planu utrwalają funkcje parkowe na terenie zlokalizowanym przy ulicy Murowanej.

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

Część obszaru objętego planem została objęta granicami strefy ochrony konserwatorskiej oraz granicami stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM i OW. Na rysunku planu wskazano obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz granice stanowisk archeologicznych wraz z granicami ich stref ochrony.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, ustalonych w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

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 dobrze 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 w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Na terenie 1GPZ planowana jest rozbudowa i modernizacja istniejącego głównego punktu zasilania, do którego od strony północno-wschodniej podchodzi istniejąca, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 i 471) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 oraz z 2020 r. poz. 471). 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. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Natomiast potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §13 ust 2 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 23 lipca 2018 r. do dnia 14 sierpnia 2018 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 26 marca 2020 r. do dnia 16 kwietnia 2020 r., zbieraniu uwag do dnia 30 kwietnia 2020 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 15 kwietnia 2020 r.;
- 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 29 maja 2020 r. do dnia 19 czerwca 2020 r., zbieraniu uwag do dnia 3 lipca 2020 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17 czerwca 2020 r.;
- 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 31 lipca 2020 r. do dnia 21 sierpnia 2020 r., zbieraniu uwag do dnia 4 września 2020 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 5 sierpnia 2020 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 16 wniosków, w tym 7 wniosków jednostronnych. Wnioski dotyczyły między innymi: przeznaczenia wybranych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

oraz jednorodzinną w formie zabudowy szeregowej; przeznaczenia terenów zlokalizowanych w obszarze sporządzanego planu na tereny zielone, rekreacyjno-sportowe, place zabaw ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców oraz obsługi komunikacyjnej. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 698/19 z dnia 29 marca 2019 r.

W oparciu o opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w projekcie planu wprowadzono zmianę dotyczącą wprowadzenia stref zieleni przy i na rowach melioracyjnych. Po korektach dotyczących wyznaczenia zasięgu obszaru wymagającego remediacji plan został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Plan został również pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie pierwszego wyłożenia, wniesiono 5 uwag, złożonych przez 4 osoby fizyczne i 2 firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 3050/20 z dnia 19 maja 2020 r.

1) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez Skanska S.A. pismem w dniu 20 kwietnia 2020 r., dotyczącej działek 3/6 i 25/3 AM-17 obręb Swojczyce, w sprawie:

- a) zmiany przebiegu drogi dojazdowej 8KDD,
- b) zmiany przebiegu projektowanej drogi 1KDG,
- c) zmiany przebiegu granic obszaru oznaczonego jako stanowisko archeologiczne oraz granicy strefy ochrony stanowiska archeologicznego, obejmujących obszar przedmiotowych działek, a oznaczonych na planie symbolem 3U;

2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 30 kwietnia 2020 r., dotyczącej działki 35 AM-1 obręb Swojczyce, w sprawie usunięcia części ulicy Działoszyńskiej przechodzącej przez teren Wspólnoty Mieszkaniowej „Polana Miłoszycka” położonej przy ulicy Miłoszyckiej 69 we Wrocławiu;

3) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez Eiffage Polska Budownictwo S.A. pismem w dniu 30 kwietnia 2020 r., dotyczącej działek: 21/1 AM-2, 4/3, 5/1, 6/1, 28/1, 8/1 i 7/1 AM-17, 40/1 i 25/1 AM-4 w obrębie geodezyjnym Swojczyce, w sprawie:

- a) zapewnienia możliwości zwężenia rezerwy terenu przeznaczonego pod drogę główną oznaczoną symbolem 1KDG,
- b) zapewnienia możliwości realizacji obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do dróg głównych poprzez zjazdy z tych dróg,
- c) wprowadzenia możliwości przedłużenia ul. Byczyńskiej w kierunku północnym poprzez zapewnienie w projekcie planu realizacji skrzyżowania ulicy Byczyńskiej (oznaczonej jako 3KDL) z drogą oznaczoną symbolem 1KDG;

4) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 29 kwietnia 2020 r. w sprawie:

- a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy ulicą Ceglana, a osią ulicy Mydlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wyłączeniem stref ochronnych dwóch rurociągów wysokociśnieniowych (m.in. zakaz wznoszenia budynków i zakaz składowania/magazynowania rzeczy ruchomych),
- b) wprowadzenia do treści przyszłego planu miejscowego zakazu lokowania usług rażąco kolidujących z zabudową mieszkaniową oraz usług kolidujących z zabudową mieszkaniową,
- c) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy osią ulicy Mydlanej, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale pod zabudowę mieszkaniową niską, uzupełnioną zabudową biurową niską,
- d) wprowadzenia zakazu lokowania obiektów produkcyjnych oraz usług kolidujących z zabudową mieszkaniową i rażąco kolidujących z zabudową mieszkaniową,
- e) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Ceglana, a Byczyńską pod zabudowę mieszkaniową niską i zieleni z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej,
- f) przeznaczenia działek nr 31 i 32/2 AM-1 obręb Swojczyce wyłącznie pod uprawę roli;

5) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 2 osoby fizyczne pismem w dniu 29 kwietnia 2020 r., dotyczącej działek 5 i 6/1 AM-16 obręb Swojczyce w sprawie:

- a) modyfikacji układu komunikacyjnego oraz zmiany zagospodarowania oraz ukształtowania zabudowy na tym terenie i terenach przyległych,
- b) zmiany kategorii drogi 5KDW na drogę dojazdową.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a:

Obszar objęty projektem planu jest w przeważającej części niezagospodarowany i nie posiada wystarczającej infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Realizowane inwestycje mieszkaniowe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wymagały zaplanowania nowego układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań kołowych oraz pieszych.

W projekcie planu określono przebieg linii rozgraniczających Trasy Swojczyckiej (teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG), zgodnie z ustaleniami Studium. Korytarz Trasy Swojczyckiej, która ma połączyć Obwodnicę Śródmiejską ze wschodnią granicą Miasta, został już wyznaczony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Klasa ulicy głównej, jaką w przyszłości będzie posiadała Trasa Swojczycka (1KDG), determinuje rozwiązania przyjęte w planie – m.in. usytuowanie jej skrzyżowania z ulicą klasy lokalnej oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDL.

Mając na uwadze wydane prawomocne pozwolenia na budowę dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulicy Byczyńskiej, niezaskarżone przez składającego uwagę, oraz potrzebę zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru planu, wyznaczono - teren ulicy dojazdowej oznaczony symbolem 8KDD. Ulica klasy dojazdowej 8KDD będzie w przyszłości istotnym połączeniem pomiędzy ul. Byczyńską (3KDL) a ulicą dojazdową (3KDD), stanowiącą alternatywę dla ul. Działoszyńskiej (4KDD). Teren 8KDD zaprojektowany został jako powiązanie funkcjonalne Trasy Swojczyckiej z pasem usług zlokalizowanych wzdłuż niej, bez konieczności przejeżdżania przez tereny zabudowy mieszkaniowej, a także w celu nie generowania dodatkowego obciążania ruchem samochodowym ul. Miłoszyckiej.

Kolejną kwestią poruszaną w złożonej uwadze są zjazdy na teren działek składającego uwagę. Określenie dokładnej lokalizacji zjazdów wykracza poza kompetencje rozstrzygane przez plan miejscowy, który określa jedynie możliwy dojazd dla terenu. Zgodnie z zapisami uchwały teren usług 3U posiada dojazd od terenów dróg publicznych- dojazdowych oraz lokalnych oznaczonych symbolami: 3KDD, 8KDD i 3KDL.

Dodatkowo należy podkreślić, że Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta pozytywnie uzgodnił projekt układu drogowego, wyznaczony na rysunku projektu planu przyjmując rozwiązania komunikacyjne w nim zawarte jako konieczne i optymalne.

Dotyczy pkt 1 lit. b, pkt 3 lit. a:

Droga klasy głównej (1KDG) nazwana Trasą Swojczycką została wyznaczona w przedmiotowym projekcie planu zgodnie ze Studium i będzie w przyszłości trasą, która będzie łączyć Obwodnicę Śródmiejską ze wschodnią granicą Miasta. Kontynuacja tej trasy poza granicami Wrocławia pozwoli na powiązania w ramach obszaru aglomeracyjnego z ośrodkami takimi jak Czernica czy Jelcz-Laskowice. Dodatkowo jej podstawowym zadaniem będzie realizacja połączeń międzydzielnicowych w ramach tranzytu wewnątrzmięjskiego z ominięciem zespołów zabudowy mieszkaniowej skupionej w rejonie Kowal, Swojczyc i Strachocina oraz Wojnowa. Ponadto Trasa Swojczycka pojawia się w dokumentach planistycznych i strategicznych miasta w praktycznie niezmiennym przebiegu już od 1998 r. Studium będące nadrzędnym dokumentem planistycznym musi mieć swoje przełożenie w planie miejscowym. Z tego względu w przedmiotowym projekcie planu miejscowego wyznaczono korytarz dla prowadzenia tej drogi. Jest to kontynuacja korytarzy wyznaczonych w sąsiednich obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – części zespołu urbanistycznego Doliny Widawy w rejonie obrębu Zgorzelisko we Wrocławiu oraz dla obszaru po północno - wschodniej stronie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu. Przyjęta szerokość dla Trasy Swojczyckiej uwzględnia nie tylko jej docelowy przekrój drogowy (korytarz umożliwia wprowadzenie przekroju dwujezdniowego), ale także przestrzeń na wszystkie niezbędne elementy wyposażenia ulicy zgodnie ze współczesnymi trendami, a więc z drogami rowerowymi, ciągami pieszymi oraz zielenią wysoką, a także rozwiązaniami z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury.

Tym samym ulica lepiej wpisze się w otoczenie i będzie równoważyć funkcje transportową z uwarunkowaniami i potrzebami środowiskowymi.

Dotyczy pkt 1 lit. c:

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu otrzymano wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 23 sierpnia 2018 r., w którym został nałożony obowiązek wyznaczenia na rysunku planu obszaru stanowiska archeologicznego nr 811 wraz z pięćdziesięciometrową strefą jego ochrony. Nie umieszczenie zagadnień zawartych w piśmie otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków skutkowałoby brakiem uzgodnienia, a w konsekwencji niemożnością kontynuowania procedury formalno-prawnej dla przedmiotowego projektu planu. Zarówno lokalizacja oraz wyznaczony obszar stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami zostały określone przez Konserwatora Zabytków i nie podlegają modyfikacji przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany przebiegu granic obszaru oznaczonego jako stanowisko archeologiczne oraz granicy strefy ochrony stanowiska archeologicznego, obejmujących obszar działek 3/6 i 25/3 AM-17 obręb Swojczyce, a oznaczonych na planie symbolem 3U.

Dotyczy pkt 2:

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego jest w większości obszarem niezagospodarowanym, o niewystarczającej infrastrukturze komunikacyjnej, ale bardzo aktywnym inwestycyjnie. Pojawiające się inwestycje o charakterze mieszkaniowym wymagały stworzenia nowego układu połączeń drogowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań, tak by wykształcić optymalną dla danego terenu obsługę komunikacyjną. Droga oznaczona w planie symbolem 2KDD oraz jej przebieg były znane inwestorowi na wszystkich etapach, w których prowadził inwestycję „Polana Miłoszycka”. Droga pokazana jest na wydanej przez Wydział Architektury i Budownictwa decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, oraz w pozwoleniu na budowę, jakie uzyskał inwestor. Droga 2KDD jest niezbędnym poziomym powiązaniem, koniecznym do prowadzenia sprawnej komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym, jednak jej charakter kreowany będzie jako ulica osiedlowa, o klasie dojazdowej, która wyposażona będzie w chodniki, miejsce na małą retencję oraz zielen przyuliczną.

Dotyczy pkt 3 lit. b, c:

Odnosząc się do przywołanego rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w punkcie mówiącym o możliwości dopuszczenia obsługi komunikacyjnej od ulic o klasie głównej, ww. rozporządzenie wskazuje, że na drodze tej klasy „(...) należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas (...) szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.”, co ma swoje przełożenie w ustaleniach planu miejscowego, który nie dopuszcza obsługi komunikacyjnej od strony terenu 1KDG dla żadnego terenu do niego przylegającego. Jednocześnie wyznacza się sieć dróg obsługujących dla zapewnienia możliwości prowadzenia obsługi terenów przyległych do drogi głównej od dróg niższej klasy. Plan miejscowy nie ustala obowiązku skrzyżowania dróg, a wyznacza linie rozgraniczające terenów komunikacyjnych. W przypadku ulic 1KDG i 3KDL tereny dla nich wyznaczone mają styk, a ich wzajemne położenie względem siebie oraz odległość od kolejnej ulicy (1KDZ) umożliwia w świetle przepisów technicznych zorganizowanie w tym miejscu skrzyżowania. Ustalenie jednak zasadności jego zorganizowania powinno wynikać z rzeczywistych potrzeb, które są możliwe do określenia w momencie planowania konkretnego zagospodarowania i generowanego przez nowe inwestycje ruchu. Ustalenie obowiązku realizacji skrzyżowania już w planie miejscowym oznaczałoby konieczność jego budowy nawet w przypadku braku rzeczywistej potrzeby. Szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do Trasy Swojczyckiej oraz terenów zlokalizowanych po jej północnej stronie, zostaną rozwiązane podczas sporządzania projektu budowlanego dla przedmiotowej ulicy.

Również przedmiotowy projekt planu miejscowego nie może zawierać zapisów odnoszących się do działek znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, i w związku z tym nie można uwzględnić proponowanych zmian.

Dotyczy pkt 4 lit. a:

Projekt planu przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy oraz istniejących uwarunkowań związanych przede wszystkim z sąsiedztwem zakładu produkcyjnego o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Obszar pomiędzy ulicą Ceglana, a osią ulicy Mydlanej znajduje się w bliskim sąsiedztwie wyżej wymienionego zakładu produkcyjnego i w związku z tym na tym terenie dopuszczono wyłącznie szeroki wachlarz usług.

Dotyczy pkt 4 lit. b, d:

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 z dnia 7 lipca 1994 r. 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.

Dotyczy pkt 4 lit. c:

Teren pomiędzy osią ulicy Mydlanej, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale w granicach objętych opracowywanym projektem planu znajduje się w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia w korytarzu Trasy Olimpijskiej.

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, Trasa Olimpijska, która należy do ulic układu podstawowego (głównego i wspomagającego), musi zostać wyznaczona zgodnie z przebiegiem ustalonym w Studium oraz posiadać odpowiednie parametry, m.in. odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających.

Pozostała część obszaru, którego dotyczy uwaga znajduje się poza granicami przedmiotowego projektu planu miejscowego, który nie może zawierać zapisów odnoszących się do działek znajdujących się poza jego granicami, i w związku z powyższym nie można uwzględnić proponowanych zmian.

Dotyczy pkt 4 lit. e:

Na obecnym etapie projektu planu, obszar pomiędzy ulicami Ceglana i Byczyńską przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną jak i również wielorodzinną. W zapisach planu ustalono dla poszczególnych terenów minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została wyznaczona na terenach przez nią zajmowanych. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Ceglana, a Byczyńską pod zabudowę mieszkaniową niską i zielen z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dotyczy pkt 4 lit. f:

W celu uzupełnienia i nie dopuszczenia do niekontrolowanego rozlewania się zabudowy w Mieście oraz przeciwdziałając „chaosowi przestrzennemu”, w Studium wyznaczono obszary predestynowane dla rozwoju różnych typów zabudowy. Ich wyznaczenie było poprzedzone sporządzeniem szczegółowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z podziałem na funkcje. Zgodnie z polityką określoną w Studium działka nr 31/2 i część działki nr 31/1 AM-1 obręb Swojczyce zostały przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo – usługową. Aby zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną przedmiotowych terenów działka 32/2 oraz część działki 31/1 zostały przeznaczone pod ulicę klasy dojazdowej, jako kontynuacja ulicy Działoszyńskiej. Lokalizowanie terenów upraw rolniczych w obszarze silnie rozwijającym się już dziś w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowych może w przyszłości generować konflikty przestrzenne i społeczne.

W związku z powyższym nie można uwzględnić proponowanej zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek pod uprawę roli.

Dotyczy pkt 5 lit. a,b:

Obowiązujące zapisy planu miejscowego w §13 pkt 1 stanowią, że „dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej”. W przypadku terenu 1MN, w obszarze, w którym znajdują się działki objęte uwagą do planu, §17 uchwały nie ustala innych warunków obsługi komunikacyjnej dla tego terenu, podtrzymując tym samym zapisy ogólne. Dodatkowo dla terenu 1MN dopuszczone zostało przeznaczenie „drogi wewnętrzne”. Mając powyższe na uwadze nie ma sprzeczności w opisanym w uwadze pozwoleniem na budowę i ustaloną w nim obsługą komunikacyjną a projektem planu miejscowego. Dla przedmiotowej inwestycji dojazd możliwy jest od projektowanych dróg dojazdowych jak również projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych. Podsumowując, modyfikacja planu miejscowego w zakresie układu komunikacyjnego dla działek objętych uwagą nie jest konieczna.

Natomiast teren 5KDW wyznaczony w planie miejscowym został oznaczony jako droga wewnętrzna, ze względu na fakt, że odcinek ten nie jest niezbędny dla funkcjonowania całego układu komunikacyjnego wytworzonego w ramach planu miejscowego. Droga 5KDW po zrealizowaniu będzie stanowiła wewnętrzną komunikację dla zabudowy, która tam powstanie. Zmiana jej charakteru na drogę publiczną nie ma uzasadnienia funkcjonalnego z punktu widzenia rozwoju przestrzennego osiedla objętego granicą planu miejscowego.

W związku z wprowadzonym Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. stanem epidemii, weszły w życie restrykcje i zalecenia rządowe oraz samorządowe odnośnie m.in. przemieszczania się i korzystania z obiektów oraz przestrzeni publicznej. Po przeanalizowaniu możliwości prawnych oraz biorąc pod uwagę stanowisko Ministerstwa Rozwoju nie było możliwości wstrzymania bądź anulowania ogłoszonych już wyłożeń projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i związanych z nimi dyskusji publicznych. Mając jednak na uwadze zdrowie Wrocławian, zdecydowano o nieprzeprowadzaniu dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ceglanej, Miłoszyckiej i Byczyńskiej we Wrocławiu w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie. Z uwagi na powyższe oraz w związku ze stopniowym zmniejszaniem obostrzeń sanitarnych w kraju, Prezydent Wrocławia zdecydował, o ponownym, tj. drugim ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia, wniesiono 8 uwag, złożonych przez 6 osób fizycznych i 2 firmy, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 3453/20 z dnia 17 lipca 2020 r.

1) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 2 osoby fizyczne pismem w dniu 18 czerwca 2020 r., dotyczącej działek 5 i 6/1 AM-16 obręb Swojczyce w sprawie naniesienia drogi dojazdowej do posesji zgodnie z otrzymanym pozwoleniem, poprzez część działki nr 6/1 AR-16 oraz proponowanej jego lokalizacji dołączonej w załączniku;

2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez Skanska S.A. pismem w dniu 2 lipca 2020 r., dotyczącej działek 3/6 i 25/3 AM-17 obręb Swojczyce, w sprawie:

- a) zachowania integralności działek nr 25/3 i 3/6 poprzez poprowadzenie drogi 8KDD poza istniejącą południowo – zachodnią granicą obydwu działek,
- b) maksymalnego ograniczenia zasięgu granic obszaru oznaczonego jako stanowisko archeologiczne 15/83/79-29 AZP oraz granicy strefy ochrony stanowiska archeologicznego, obejmujących obszar przedmiotowych działek, a oznaczonych na planie symbolem 3U,
- c) zmiany przebiegu projektowanej drogi 1KDG w ten sposób, że jej przebieg zostanie odsunięty w kierunku północno – wschodnim od obecnie proponowanego, w taki sposób, aby nie naruszał integralności działki nr 3/6, ani jej obszaru zainwestowania;

3) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 1 lipca 2020 r., dotyczącej działek 16/6 i 24/12 AM-16 obręb Swojczyce, w zakresie:

- a) usunięcia wschodniej linii zabudowy, która dzieli działkę 16/6 na dwie części,
- b) zmiany funkcji działki 24/12 AM-16 obręb Swojczyce z terenów zielonych (1Z) na zgodną ze Studium tj. do funkcji – „M – obszary mieszkaniowe”, poprzez rozszerzenie jednostki 5MN,

- c) dodania funkcji uzupełniającej do terenów mieszkaniowych tj. o możliwość zabudowy kilkudziesięciu garaży,
 - d) wydłużenia drogi wewnętrznej 6KDD i umożliwienia skomunikowania działki 24/12 z drogą publiczną,
 - e) zaplanowania drogi wewnętrznej do północno wschodniej części działki 16/6 z wykorzystaniem istniejącego sięgacza (działka nr 13),
 - f) zmiany minimalnej powierzchni działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej dla jednostki 5MN na wartość 300 m² z 350 m²,
 - g) poszerzenia przeznaczenia jednostki 5MN o obiekty do parkowania – możliwości zabudowy większą ilością garaży i handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 4) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismami w dniu 2 lipca 2020 r., dotyczące działek 13, 19 AM-1 oraz działki 25 AM-2 obręb Swojczyce, w zakresie:
- a) korekty przewidzianej trasy olimpijskiej tak, by zminimalizować straty arealu wynikłe z planowanego przeprowadzenia tejże drogi przez majątek składającej uwagę,
 - b) rozplanowania możliwości zjazdu z powstającej drogi tak, by możliwe było korzystanie z działek,
 - c) wprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 13 AM-1 funkcji terenu napraw pojazdów,
 - d) dodania usług hotelarskich oraz zgody na zabudowę powyżej 12m oraz 4 kondygnacji zgodnie z obowiązującym studium dla działki 25 AM-2,
 - e) zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych poprzez wymianę działek 13, 19 AM-1 za działki 14/3, 14/4, 17, 18/23, 15/2, 16/2, 20/2, 21/4, 22/2, 24/2, 25/2, 26/1, 26/2 AM-18 obręb Swojczyce;
- 5) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez Eiffage Polska Budownictwo S.A. pismem w dniu 2 lipca 2020 r., dotyczącej działek: 21/1 AM-2, 4/3, 5/1, 6/1, 28/1, 8/1 i 7/1 AM-17, 40/1 i 25/1 AM-4 w obrębie geodezyjnym Swojczyce, w sprawie:
- a) zapewnienia możliwości zwężenia rezerwy terenu przeznaczonego pod drogę główną oznaczoną symbolem 1KDG,
 - b) zapewnienia możliwości realizacji obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do dróg głównych poprzez zjazdy z tych dróg,,
 - c) wprowadzenia możliwości przedłużenia ul. Byczyńskiej w kierunku północnym poprzez zapewnienie w projekcie planu realizacji skrzyżowania ulicy Byczyńskiej (oznaczonej jako 3KDL) z drogą oznaczoną symbolem 1KDG,
 - d) wskazania w części opisowej lub graficznej realizacji skrzyżowania dróg: 1KDG z 3 KDL;
- 6) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 3 lipca 2020 r., dotyczącej działek: 14, 16/5, 16/6 położonych przy ulicy Ceglanej 8, w sprawie:
- a) zmiany parametrów drogi 6KDW lub ustanowienia dla działek zlokalizowanych przy ulicy Ceglanej 8 dojazdu z drogi 1KDG lub 1KDZ,
 - b) zlokalizowania terenów dotyczących usług edukacyjnych 1UO bardziej w centrum osiedla,
 - c) przeanalizowania wielkości planowanych placówek oświatowych i zlokalizowanie terenu 1UO przy istniejącej już placówce na terenie 2UO lub intensyfikacji zabudowy np. przeznaczenie terenu 1U i 3U w części lub całości na np. MW;
- 7) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 3 lipca 2020 r., dotyczącej działek: 14, 16/5, 16/6 położonych przy ulicy Ceglanej 8, 10 w sprawie:
- a) poszerzenia drogi 6KDW do 18 i przywrócenia jej statusu drogi publicznej lub przedłużenia drogi 2KDL w kierunku północno-zachodnim, w taki sposób aby działka nr 14 uzyskała dostęp do tak przedłużonej drogi,
 - b) dopuszczenia na terenie 1U obiektów hotelowych,
 - c) usunięcia podwójnych szpalerów drzew w obszarze 1U i przesunięcia ich w obszar drogi oraz przesunięcia linii zabudowy terenu 1U od strony 1KDG o 10m bliżej drogi,
 - d) usunięcia rozbieżności i zmniejszenia nasycenia miejscami parkingowymi tak, jak w sąsiednim terenie w uchwalonym MPZP nr 624,
 - e) podwyższenia wskaźnika intensywności zabudowy z 1,6 na 2,3 tak jak dla 1U w MPZP 624.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1:

Obowiązujące zapisy planu miejscowego w §13 ust. 1 stanowią, że „dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej”. W przypadku terenu 3MN, w obszarze, w którym znajdują się działki objęte uwagą do planu, §18 uchwały nie ustala innych warunków obsługi komunikacyjnej dla tego terenu, podtrzymując tym samym zapisy ogólne. Dodatkowo dla terenu 3MN dopuszczone zostało przeznaczenie „drogi wewnętrzne”. Mając powyższe na uwadze nie ma sprzeczności w opisanym w uwadze pozwoleniem na budowę i ustaloną w nim obsługą komunikacyjną a projektem planu miejscowego. Dla przedmiotowej inwestycji dojazd możliwy jest od projektowanych dróg dojazdowych jak również projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych. Podsumowując, modyfikacja planu miejscowego w zakresie układu komunikacyjnego dla działek objętych uwagą nie jest konieczna.

Dotyczy pkt 2 lit. a:

Obszar objęty projektem planu jest w przeważającej części niezagospodarowany i nie posiada wystarczającej infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Realizowane inwestycje mieszkaniowe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wymagały zaplanowania nowego układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań kołowych oraz pieszych.

W projekcie planu określono przebieg linii rozgraniczających Trasy Swojczyckiej (teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG), zgodnie z ustaleniami Studium. Korytarz Trasy Swojczyckiej, która ma połączyć Obwodnicę Śródmiejską ze wschodnią granicą Miasta, został już wyznaczony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Klasa ulicy głównej, jaką w przyszłości będzie posiadała Trasa Swojczycka (1KDG), determinuje rozwiązania przyjęte w planie – m.in. usytuowanie jej skrzyżowania z ulicą klasy lokalnej oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDL.

Mając na uwadze wydane prawomocne pozwolenia na budowę dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulicy Byczyńskiej, niezaskarżone przez składającego uwagę, oraz potrzebę zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru planu, wyznaczono - teren ulicy dojazdowej oznaczony symbolem 8KDD. Ulica klasy dojazdowej 8KDD będzie w przyszłości istotnym połączeniem pomiędzy ul. Byczyńską (3KDL) a ulicą dojazdową (3KDD), stanowiącą alternatywę dla ul. Działoszyńskiej (4KDD). Teren 8KDD zaprojektowany został jako powiązanie funkcjonalne Trasy Swojczyckiej z pasem usług zlokalizowanych wzdłuż niej, bez konieczności przejeżdżania przez tereny zabudowy mieszkaniowej, a także w celu nie generowania dodatkowego obciążania ruchem samochodowym ul. Miłoszyckiej.

Dodatkowo należy podkreślić, że Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta pozytywnie uzgodnił projekt układu drogowego, wyznaczony na rysunku projektu planu przyjmując rozwiązania komunikacyjne w nim zawarte jako konieczne i optymalne.

Dotyczy pkt 2 lit. b:

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu otrzymano wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 23 sierpnia 2018 r., w którym został nałożony obowiązek wyznaczenia na rysunku planu obszaru stanowiska archeologicznego wraz z pięćdziesięciometrową strefą jego ochrony. Nie umieszczenie zagadnień zawartych w piśmie otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków skutkowałoby brakiem uzgodnienia, a w konsekwencji niemożnością kontynuowania procedury formalno-prawnej dla przedmiotowego projektu planu. Zarówno lokalizacja oraz wyznaczony obszar stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami zostały określone przez Konserwatora Zabytków i nie podlegają modyfikacji przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany przebiegu granic obszaru oznaczonego jako stanowisko archeologiczne oraz granicy strefy ochrony stanowiska archeologicznego, obejmujących obszar działek 3/6 i 25/3 AM-17 obręb Swojczyce, a oznaczonych na planie symbolem 3U.

Dotyczy pkt 2 lit. c, pkt 5 lit. a:

Droga klasy głównej (IKDG) nazwana Trasą Swojczycką została wyznaczona w przedmiotowym projekcie planu zgodnie ze Studium i będzie w przyszłości trasą, która będzie łączyć Obwodnicę Śródmiejską ze wschodnią granicą Miasta. Kontynuacja tej trasy poza granicami Wrocławia pozwoli na powiązania w ramach obszaru aglomeracyjnego z ośrodkami takimi jak Czernica czy Jelcz-Laskowice. Dodatkowo jej podstawowym zadaniem będzie realizacja połączeń międzydzielnicowych w ramach tranzytu wewnątrzmijskiego z ominięciem zespołów zabudowy mieszkaniowej skupionej w rejonie Kowal, Swojczyc i Strachocina oraz Wojnowa. Ponadto Trasa Swojczycka pojawia się w dokumentach planistycznych i strategicznych miasta w praktycznie niezmiennym przebiegu już od 1998 r. Studium będące nadrzędnym dokumentem planistycznym musi mieć swoje przełożenie w planie miejscowym. Z tego względu w przedmiotowym projekcie planu miejscowego wyznaczono korytarz dla prowadzenia tej drogi. Jest to kontynuacja korytarzy wyznaczonych w sąsiednich obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – części zespołu urbanistycznego Doliny Widawy w rejonie obrębu Zgorzelisko we Wrocławiu oraz dla obszaru po północno - wschodniej stronie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu. Przyjęta szerokość dla Trasy Swojczyckiej uwzględnia nie tylko jej docelowy przekrój drogowy (korytarz umożliwia wprowadzenie przekroju dwujezdniowego), ale także przestrzeń na wszystkie niezbędne elementy wyposażenia ulicy zgodnie ze współczesnymi trendami, a więc z drogami rowerowymi, ciągami pieszymi oraz zielenią wysoką, a także rozwiązaniami z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury. Tym samym ulica lepiej wpisze się w otoczenie i będzie równoważyć funkcje transportową z uwarunkowaniami i potrzebami środowiskowymi.

Dotyczy pkt 3 lit. a:

Usunięcie wschodniej, nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5MN i dopuszczenie kolejnego pasa zabudowy przyczyni się do zawężenia terenów otwartych i niezabudowanych, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego przy Kanale Odpływowym Odra-Widawa. Przedmiotowa część działki 16/6 AM16 obręb Swojczyce przylega do działki nr 17 stanowiącej starorzecz rzeki Odry. Jest to naturalna granica pomiędzy naturalnym i otwartym krajobrazem, a terenami zainwestowanymi.

Dotyczy pkt 3 lit. b, f:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku w obszarach mieszkaniowych dopuszczone są następujące przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura i zielen. Uznaje się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium, jeżeli wypełnia nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego. Także, jeżeli w planie miejscowym rozszerza się zakres zakazów ustalonych w kierunkach Studium lub wprowadza się inne zakazy, to nie skutkuje to naruszeniem ustaleń Studium przez plan miejscowy. Uznaje się również, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium wtedy, gdy rozszerza zakres danego zakazu lub wprowadza nowe zakazy, o ile nie jest to zakazane w Studium. W związku z powyższym, w planie miejscowym można dodatkowo ograniczyć zakres dopuszczonych przeznaczeń, czy wskaźników takich jak np. minimalna powierzchnia działki budowlanej pozostając w zgodzie z zapisami Studium.

Mając na uwadze, że działka nr 24/12 AM-16 obręb Swojczyce znajduje się w obszarze 50 m od stopu wału, jak i zrównoważony rozwój osiedla, na przedmiotowym terenie nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej. Natomiast minimalna powierzchnia działek budowlanych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wynika ze starannych analiz wykonanych dla przedmiotowego planu i harmonijnego wpisania się nowej zabudowy w istniejącą tkankę.

Dotyczy pkt 3 lit. c, g:

W projekcie planu ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zostały zawarte w § 13 i zostały dostosowane do rodzaju dopuszczonego przeznaczenia na danym terenie oraz do charakteru planowanej zabudowy. Parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących maksymalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów, a jedynie ustala ich minimalną liczbę.

Pakiet dopuszczonych przeznaczeń na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został dopasowany do funkcji mieszkaniowej w ramach której zgodnie z obowiązującymi przepisami dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku. Funkcje związane z handlem nie zostały dopuszczone na terenie 5MN ze względu na zgrupowanie ich w innych rejonach obszaru objętego przedmiotowym planem oraz poza jego granicami – w planach obowiązujących. Są to wyznaczone w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przylegające do ulicy Miłoszyckiej oraz innych ulic publicznych, a także tereny usług zlokalizowane głównie w północno-zachodniej części obszaru objętego przedmiotowym planem oraz mniejsze tereny „rozrzucone” w różnych jego rejonach.

Dotyczy pkt 3 lit. d:

Obowiązujące zapisy planu miejscowego w §13 ust. 1 stanowią, że „dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej”. W przypadku terenu 1Z, w obszarze, w którym znajdują się działki objęte uwagą do planu, §43 uchwały nie ustala innych warunków obsługi komunikacyjnej dla tego terenu, podtrzymując tym samym zapisy ogólne. Dodatkowo dla terenu 1Z dopuszczone zostało przeznaczenie „drogi wewnętrzne”. Dla przedmiotowej inwestycji dojazd możliwy jest od projektowanych dróg dojazdowych jak również projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych. Podsumowując, modyfikacja planu miejscowego w zakresie układu komunikacyjnego dla działek objętych uwagą nie jest konieczna.

Dotyczy pkt 3 lit. e:

Obowiązujące zapisy planu miejscowego w §13 ust. 1 stanowią, że „dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej”. W przypadku terenu 5MN, w obszarze, w którym znajdują się działki objęte uwagą do planu, §18 uchwały nie ustala innych warunków obsługi komunikacyjnej dla tego terenu, podtrzymując tym samym zapisy ogólne. Dodatkowo dla terenu 5MN dopuszczone zostało przeznaczenie „drogi wewnętrzne”. Mając powyższe na uwadze nie ma sprzeczności w zaplanowaniu drogi wewnętrznej do północno-wschodniej części działki 16/6 z wykorzystaniem istniejącego sięgacza, który znajduje się na działce nr 13, a projektem planu miejscowego. Dla przedmiotowego terenu dojazd możliwy jest od projektowanych dróg dojazdowych jak również projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych. Podsumowując, modyfikacja planu miejscowego w zakresie układu komunikacyjnego dla działek objętych uwagą nie jest konieczna.

Dotyczy pkt 4 lit. a:

Teren pomiędzy osią ulicy Mydlanej, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale w granicach objętych opracowywanym projektem planu znajduje się w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia w korytarzu Trasy Olimpijskiej.

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, Trasa Olimpijska, która należy do ulic układu podstawowego (głównego i wspomagającego), musi zostać wyznaczona zgodnie z przebiegiem ustalonym w Studium oraz posiadać odpowiednie parametry, m.in. odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających.

Dotyczy pkt 4 lit. b:

Obowiązujące zapisy planu miejscowego w §13 ust. 1 stanowią, że „dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej”. W przypadku terenu 1U, w obszarze, w którym znajdują się działki objęte uwagą do planu, §35 uchwały ustala szczegółowo, że dojazd do terenu dopuszcza się od terenów 6KDW, 1KDD, 1KDL i 2 KDL. Dodatkowo dla terenu 1U dopuszczone zostało przeznaczenie „drogi wewnętrzne” za pomocą których możliwe jest skomunikowanie działek objętych uwagą. Odnosząc się do wyznaczania zjazdów z Trasy Olimpijskiej będącą ulicą klasy głównej - możliwości dopuszczenia obsługi komunikacyjnej od ulic o klasie głównej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, wskazuje, że na drodze tej klasy „(...) należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych dróg

niższych klas (...) szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.”, co ma swoje przełożenie w ustaleniach planu miejscowego, który nie dopuszcza obsługi komunikacyjnej od strony terenu 1KDG dla żadnego terenu do niego przylegającego.

Dotyczy pkt 4 lit. c:

Stacje benzynowe i obsługa pojazdów zostały dopuszczone na terenie 1U ze względu na stan istniejący. Natomiast naprawa pojazdów, ze względu na potencjalnie dużą uciążliwość, którą może generować, oraz lokalizację w pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oświaty nie została dopuszczona.

Dotyczy pkt 4 lit. d, pkt 7 lit. b:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obszar planu znajduje się w obszarze wskaźnikowym płaszcza wysokościowego W5, gdzie za dopuszczalną maksymalną wartość wskaźnika wysokości zabudowy przyjęto 12 m, co wynika ze starannych analiz przestrzennych tego rejonu miasta. Dostosowując się do charakteru obszaru, wymiar pionowy planowanego budynku został ustalony na poziomie 12 metrów. Projekt planu przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy oraz istniejących uwarunkowań związanych przede wszystkim z sąsiedztwem zakładu produkcyjnego o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Obszar pomiędzy ulicą Ceglana, a osią ulicy Mydlanej znajduje się w bliskim sąsiedztwie wyżej wymienionego zakładu produkcyjnego i w związku z tym, ze względów bezpieczeństwa i potrzeby ochrony potencjalnej zabudowy mieszkaniowej, na tym terenie nie dopuszczono obiektów hotelowych.

Dotyczy pkt 4 lit. e:

Zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych (poprzez wymianę działek 13, 19 AM-1 za działki 14/3, 14/4, 17, 18/23, 15/2, 16/2, 20/2,21/4, 22/2, 24/2, 25/2 26/1, 26/2 AM-18 obręb Swojczyce) nie jest elementem procedury formalno-prawnej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Postępowania odszkodowawcze prowadzone są w innym trybie niż tryb sporządzania planu miejscowego i są przeprowadzane po jego uchwaleniu kiedy ustalenia planu staną się obowiązujące.

Dotyczy pkt 5 lit. b, c, d:

Odnosząc się do przywołanego rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w punkcie mówiącym o możliwości dopuszczenia obsługi komunikacyjnej od ulic o klasie głównej, ww. rozporządzenie wskazuje, że na drodze tej klasy „(...)należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas (...) szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.”, co ma swoje przełożenie w ustaleniach planu miejscowego, który nie dopuszcza obsługi komunikacyjnej od strony terenu 1KDG dla żadnego terenu do niego przylegającego. Jednocześnie wyznacza się sieć dróg obsługujących dla zapewnienia możliwości prowadzenia obsługi terenów przyległych do drogi głównej od dróg niższej klasy. Plan miejscowy nie ustala obowiązku skrzyżowania dróg, a wyznacza linie rozgraniczające terenów komunikacyjnych. W przypadku ulic 1KDG i 3KDL tereny dla nich wyznaczone mają styk, a ich wzajemne położenie względem siebie oraz odległość od kolejnej ulicy (1KDZ) umożliwia w świetle przepisów technicznych zorganizowanie w tym miejscu skrzyżowania. Ustalenie jednak zasadności jego zorganizowania powinno wynikać z rzeczywistych potrzeb, które są możliwe do określenia w momencie planowania konkretnego zagospodarowania i generowanego przez nowe inwestycje ruchu. Ustalenie obowiązku realizacji skrzyżowania już w planie miejscowym oznaczałoby konieczność jego budowy nawet w przypadku braku rzeczywistej potrzeby. Szczegółowe warunki obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do Trasy Swojczyckiej oraz terenów zlokalizowanych po jej północnej stronie, zostaną rozwiązane podczas sporządzania projektu budowlanego dla przedmiotowej ulicy.

Również przedmiotowy projekt planu miejscowego nie może zawierać zapisów odnoszących się do działek znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, i w związku z tym nie można uwzględnić proponowanych zmian.

Dotyczy pkt 6 lit. a, pkt 7 lit. a:

Teren 6KDW wyznaczony w planie miejscowym został oznaczony jako droga wewnętrzna, ze względu na fakt, że odcinek ten nie jest niezbędny dla funkcjonowania całego układu

komunikacyjnego wytworzonego w ramach planu miejscowego. Droga 6KDW po zrealizowaniu będzie stanowiła wewnętrzną komunikację dla zabudowy, która tam powstanie. Zmiana jej charakteru na drogę publiczną nie ma uzasadnienia funkcjonalnego z punktu widzenia rozwoju przestrzennego osiedla objętego granicą planu miejscowego.

Możliwości dopuszczenia obsługi komunikacyjnej od ulic o klasie głównej, rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej wskazuje, że na drodze tej klasy „(...)należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas (...) szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.”, co ma swoje przełożenie w ustaleniach planu miejscowego, który nie dopuszcza obsługi komunikacyjnej od strony terenu 1KDG dla żadnego terenu do niego przylegającego. Jednocześnie wyznacza się sieć dróg obsługujących dla zapewnienia możliwości prowadzenia obsługi terenów przyległych do drogi głównej od dróg niższej klasy. Plan miejscowy nie ustala obowiązku skrzyżowania dróg, a wyznacza linie rozgraniczające terenów komunikacyjnych.

Dotyczy pkt 6 lit. b, c:

Teren 1UO zlokalizowany został na terenie należącym do gminy, zgodnie z uzyskanymi odpowiedziami na temat informacji i zamierzeń inwestycyjnych w związku z przystąpieniem do sporządzania przedmiotowego projektu planu. W pismach tych, Departament Edukacji i Departament Spraw Społecznych zawniósł o wyznaczenie terenu na usługi edukacyjne oraz na działalność z zakresu opieki nad dziećmi do lat 3.

Tereny 1U i 3U zlokalizowane są natomiast w obszarze dla którego został określony w Studium styl zamieszkiwania - indywidualny (Rys. 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka zamieszkiwania). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium styl indywidualny to sposób zamieszkiwania w różnych rodzajach domów jednorodzinnych, które tworzą niewielkie, harmonijnie skomponowane osiedla, dające mieszkańcom poczucie spokoju i intymności. W ramach wytycznych dla stylu indywidualnego zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Zgodnie z 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 (...)”. Wobec powyższego, przeznaczenie terenów ujętych we wniosku pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie może zostać uwzględnione ze uwagi na naruszenie ustaleń Studium.

Dotyczy pkt 7 lit. c:

Podwójne szpalery drzew zostały zlokalizowane wzdłuż planowanej ulicy klasy głównej jaką będzie w przyszłości pełnić Trasa Swojczycka oraz wzdłuż planowanego odcinka ulicy klasy zbiorczej (planowana Trasa Olimpijska). Podwójne szpalery drzew mają za zadanie zminimalizować uciążliwości powstałe od strony wymienionych ulic (hałas i zanieczyszczenia) oraz oddzielić funkcjonalnie tereny usług oraz usług edukacji od ważnych tras komunikacyjnych. Przedmiotowe szpalery drzew stanowią naturalną granicę pomiędzy planowanymi terenami usługowymi na przedmiotowym osiedlu, a publicznymi terenami komunikacyjnymi, których zadaniem jest przenoszenie ruchu kołowego wewnątrz Miasta, a także poza jego granice.

Dotyczy pkt 7 lit. d, e:

Współczynniki miejsc parkingowych są każdorazowo ustalane w planach miejscowych dla każdego różnych przeznaczeń dopuszczonych na danym terenie. Jednakże ze względu na różne uwarunkowania wynikające z istniejącego oraz planowanego zagospodarowania mogą się różnić między sobą. W przypadku różnic dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz wskaźnika intensywności zabudowy w przedmiotowym projekcie planu i obowiązującym planie przylegającym po jego zachodniej stronie, należy zauważyć, że w planie obowiązującym nie zostały wyznaczone żadne tereny mieszkaniowe w przeciwieństwie do przedmiotowego projektu planu. Tereny zlokalizowane po wschodniej stronie Trasy Olimpijskiej (teren 1KDZ) stanowią obszar jednego osiedla mieszkaniowo-usługowego, natomiast po zachodniej stronie w/w trasy zaplanowane zostały tereny usługowe. Tak zaplanowany sposób zagospodarowania wpłynął na zróżnicowane współczynniki dotyczące miejsc parkingowych oraz intensywności zabudowy.

W związku z zaplanowanymi na dzień 28 czerwca 2020 r. wyborami prezydenckimi dyskusja publiczna w sprawie rozwiązań przyjętych w przedmiotowym projekcie planu została przeniesiona z sali nr 215 do sali nr 204 w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8. Z uwagi na powyższe oraz ze względu na obostrzenia sanitarne w kraju i duże zainteresowanie mieszkańców przedmiotowym projektem planu dyskusja publiczna nie mogła odbyć się z zachowaniem odpowiednich zasad i wytycznych epidemiologicznych, w związku z czym została rozwiązana przez Dyrektora Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta. W związku tym, aby dopełnić procedur formalnych, zaplanowano trzecie wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie trzeciego wyłożenia, wniesiono 13 uwag, złożonych przez 13 osób fizycznych oraz 2 firmy, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 3790/20 z dnia 15 września 2020 r.

1) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 1 września 2020 r., dotyczącej działek 12 i 16/1 AM-16 obręb Swojczyce, w sprawie:

- a) braku bezpośredniego dostępu do drogi 5KDD lub 5KDW z działki nr 12,
- b) zaprojektowania skrzyżowania dróg 5KDD i 5KDW tak, aby zapewniało ono bezpośredni dojazd do wskazanej działki nr 12,
- c) nie wyrażenia zgody na zmiany w planie, których celem byłoby zrealizowanie dojazdu do części działki 16/6 kosztem powierzchni działek 12 i 16/1;

2) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 2 września 2020 r. w sprawie:

- a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy ulicą Ceglana, a granicą obszaru objętego niniejszym projektem wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyłączeniem dwóch stref ochronnych: gazociągu wysokociśnieniowego relacji Ostrów Wielkopolski – Wrocław i rurociągu paliwowego wysokociśnieniowego,
- b) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy osią ulicy Mydlanej, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale pod zabudowę mieszkaniową niską, uzupełnioną zabudową biurową niską,
- c) wprowadzenia zakazu lokowania obiektów produkcyjnych oraz usług kolidujących i usług rażąco kolidujących z zabudową mieszkaniową,
- d) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Ceglana, a Byczyńską pod zabudowę mieszkaniową niską wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zielenią, z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej,
- e) dopuszczenia możliwości lokowania małych boisk i placów zabaw jako uzupełnienia dominującej funkcji mieszkaniowej,
- f) dokonania w projekcie planu miejscowego modyfikacji uwzględniających dołączony wniosek do zmiany Studium;

3) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 2 września 2020 r. w sprawie:

- a) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Ceglana, a Byczyńską pod zabudowę mieszkaniową niską wraz z infrastrukturą i zielenią, z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej,
- b) dopuszczenia możliwości lokowania małych boisk i placów zabaw jako uzupełnienia dominującej funkcji mieszkaniowej,
- c) przeznaczenia działek nr 31 i nr 32/2 AM-1 obręb Swojczyce pod uprawę roli,
- d) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy ulicą Ceglana, a granicą obszaru objętego niniejszym projektem wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z przydomowymi ogródkami z wyjątkiem stref ochronnych gazociągu i rurociągu paliwowego,
- e) dokonania korekty przebiegu tras olimpijskiej i jelczańskiej,
- f) korekty przeznaczenia poszczególnych nieruchomości w sposób wskazany w dołączonym wniosku o zmianę Studium;

4) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 2 września 2020 r. w sprawie:

- a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy ulicą Ceglana, a granicą obszaru objętego niniejszym projektem wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z przydomowymi ogródkami z wyjątkiem stref ochronnych gazociągu i rurociągu paliwowego,
 - b) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Ceglana, a Byczyńską pod zabudowę mieszkaniową niską wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zielenią, z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej,
 - c) dopuszczenia możliwości lokowania małych boisk i placów zabaw jako uzupełnienia dominującej funkcji mieszkaniowej,
 - d) przeznaczenia działek nr 31 i nr 32/2 AM-1 obręb Swojczyce pod uprawę roli (zgodnie z aktualnym przeznaczeniem i sposobem korzystania),
 - e) dokonania korekty przebiegu tras olimpijskiej i jeliczańskiej,
 - f) korekty przeznaczenia poszczególnych nieruchomości w sposób wskazany w dołączonym wniosku o zmianę Studium;
- 5) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 2 osoby fizyczne pismem w dniu 3 września 2020 r., dotyczącej działki 47/6 AM-17 obręb Swojczyce, w sprawie:
- a) wprowadzenia mniejszej szerokości ulicy 4KDD na wysokości działki 47/6,
 - b) zmiany lokalizacji wjazdu na ulicę 4KDD poza obszar działki 47/6,
 - c) zmiany wymogu obustronnego chodnika ulicy 4KDD na chodnik przynajmniej jednostronny,
 - d) zmniejszenia szerokości ulicy 3KDL na wysokości działki 47/6,
 - e) zmiany wymogu obustronnego chodnika ulicy 3KDL na chodnik przynajmniej jednostronny;
- 6) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 3 września 2020 r., dotyczącej działek 16/6 i 24/12 AM-16 obręb Swojczyce, w sprawie:
- a) usunięcia linii zabudowy na wschodnim odcinku działki 16/6 od końca działki nr 17 do wału przeciwpowodziowego,
 - b) zmiany funkcji dla działki 24/12 AM-16 obręb Swojczyce z terenów zielonych (1Z) na zgodną ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia (uchwała nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) tj. do funkcji – „M – obszary mieszkaniowe”, poprzez rozszerzenie jednostki 5MN;
- 7) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 3 września 2020 r., dotyczącej działki 35 AM-1 obręb Swojczyce, w sprawie usunięcia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 680 części ulicy Działoszyńskiej przechodzącej przez teren Wspólnoty Mieszkaniowej „Polana Miłoszycka” położonej przy ulicy Miłoszyckiej 69;
- 8) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez Skanska S.A. pismem w dniu 3 września 2020 r., dotyczącej działek 3/6 i 25/3 AM-17 obręb Swojczyce, w sprawie:
- a) zachowania integralności działek nr 25/3 i 3/6 poprzez poprowadzenie drogi 8KDD poza istniejącą południowo – zachodnią granicą obydwu działek,
 - b) maksymalnego ograniczenia zasięgu granic obszaru oznaczonego jako stanowisko archeologiczne 15/83/79-29 AZP oraz granicy strefy ochrony stanowiska archeologicznego, obejmujących obszar przedmiotowych działek, a oznaczonych na planie symbolem 3U,
 - c) zmiany przebiegu projektowanej drogi 1KDG w ten sposób, że jej przebieg zostanie odsunięty w kierunku północno – wschodnim od obecnie proponowanego, w taki sposób, aby nie naruszał integralności działki nr 3/6, ani jej obszaru zainwestowania;
- 9) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 4 września 2020 r., dotyczącej działki 25/4 obręb Swojczyce, w sprawie zmiany planowanego przeznaczenia terenu 1U na zabudowę wielomieszkaniową;
- 10) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez ARKOP pismem w dniu 4 września 2020 r., dotyczącej działek 29, 34/2, 28/1, 25/1, 31/1, 31/2 położonych w rejonie ulic Ceglanej i Miłoszyckiej, obręb Swojczyce, w sprawie:
- a) wykreślenia w MPZP 680.5 w §13.2.2 wskaźnika ilości miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie i zamiast tego wpisanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) zmiany w MPZP 680.5, §19 ust.1 w ten sposób, iż otrzyma on następujące brzmienie: „1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie: 1) zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna, w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, 1a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.”,

- c) zmiany w MPZP 680.5, §19 punktów 2), 7) oraz 8) w ten sposób, iż otrzymają one następujące brzmienie:
- „2. Na terenach, których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi III, handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię; 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 8 i dopisania: w zabudowie jednorodzinnej, liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4 w zabudowie wielorodzinnej, 8) trzecią kondygnację nadziemną: w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20m;”,
- d) dodania w MPZP 680.5 w §19 po punkcie 8 punktu 8a) w następującym brzmieniu: „8a) czwartą kondygnację nadziemną w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;”,
- e) zmiany w MPZP 680.5, §22 w ten sposób, iż otrzyma on następujące brzmienie:
- „§22 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN-U i 10MN-U ustala się przeznaczenie: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) skreślony, 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi III, handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomię i obiekty upowszechniania kultury; 3) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne; 4) skreślony; 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m; 6) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia: a) nie większym niż 12°, albo b) nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 60°; 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4, z zastrzeżeniem pkt 8; 8) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m; 9) skreślony, 10) skreślony.”,
- f) przesunięcia w kierunku północnym drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL w taki sposób, aby jej oś znalazła się w osi drogi 8KDD,
- g) skorygowania zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej w rejonie terenu 1MN-U tak aby pokrywał się z przebiegiem granicy obszaru w ewidencji zabytków;
- 11) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 3 września 2020 r., dotyczącej działki 45/3 AM-17 obręb Swojczyce, w sprawie:
- a) zmniejszenia szerokości ulicy 4KDD,
- b) przesunięcia ulicy 4KDD w stronę północno – wschodnią;
- 12) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 1 osobę fizyczną pismem w dniu 4 września 2020 r. w sprawie:
- a) przeznaczenia nieruchomości pomiędzy ulicą Ceglana, a granicą obszaru objętego projektem nr 680 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z przydomowymi ogródkami z wyjątkiem stref ochronnych: gazociągu i rurociągu paliwowego,
- b) przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Ceglana, a Byczyńską pod zabudowę mieszkaniową niską wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zielenią, z preferencją dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) dopuszczenia możliwości lokowania niewielkich boisk i placów zabaw jako uzupełnienia dominującej funkcji mieszkaniowej,

- d) przeznaczenia działek nr 31 i nr 32/2 AM-1 obręb Swojczyce wyłącznie pod uprawę roli (zgodnie z aktualnym przeznaczeniem i sposobem korzystania),
 - e) skorygowania przebiegu tras olimpijskiej i jelczańskiej,
 - f) przeznaczenia poszczególnych nieruchomości w sposób wskazany w dołączonym wniosku o zmianę Studium;
- 13) Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez 2 osoby fizyczne pismem w dniu 4 września 2020 r., dotyczącej działek 8, 4, 2 AM-16 i 23 AM-17 obręb Swojczyce, w sprawie:
- a) zlikwidowania fragmentu ulicy Murowanej,
 - b) wybudowania łącznika ulicy Murowanej z ulicą Miłoszycką przy przedszkolu.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1:

Obowiązujące zapisy planu miejscowego w §13 ust. 1 stanowią, że „dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej”. W przypadku terenu 5MN, w obszarze, w którym znajdują się działki objęte uwagą do planu, §18 uchwały nie ustala innych warunków obsługi komunikacyjnej dla tego terenu, podtrzymując tym samym zapisy ogólne. Dodatkowo dla terenu 5MN dopuszczone zostało przeznaczenie „drogi wewnętrzne”. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ma możliwości wprowadzenia zakazu obsługi komunikacyjnej od ulicy, od której obecnie funkcjonuje zjazd z drogi publicznej. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych kompetencje w zakresie ustalenia dostępu do dróg publicznych, w tym od lokalizacji zjazdów leżą po stronie zarządcy drogi. Dla przedmiotowego terenu dojazd możliwy jest od projektowanych dróg dojazdowych jak również projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych, a więc również poprzez działkę nr 13, AM16, obręb Swojczyce, będącą drogą wewnętrzną, do której działki których dotyczy uwaga mają dostęp, a którego to dostępu plan miejscowy nie zakazuje. Podsumowując, modyfikacja planu miejscowego w zakresie układu komunikacyjnego dla działek objętych uwagą nie jest konieczna.

Dotyczy pkt 2 lit. a, pkt 3 lit. d, pkt 4 lit. a, pkt 12 lit. a:

Projekt planu przewiduje uzupełnienie struktury funkcjonalno – przestrzennej w nawiązaniu do okolicznej zabudowy oraz istniejących uwarunkowań związanych przede wszystkim z sąsiedztwem zakładu produkcyjnego o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Obszar pomiędzy ulicą Ceglana, a osią ulicy Mydlanej znajduje się w bliskim sąsiedztwie wyżej wymienionego zakładu produkcyjnego i w związku z tym na tym terenie dopuszczono wyłącznie szeroki wachlarz usług.

Dotyczy pkt 2 lit. b:

Teren pomiędzy osią ulicy Mydlanej, a granicą osiedla Swojczyce z osiedlem Kowale w granicach objętych opracowywanym projektem planu znajduje się w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia w korytarzu Trasy Olimpijskiej.

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, Trasa Olimpijska, która należy do ulic układu podstawowego (głównego i wspomagającego), musi zostać wyznaczona zgodnie z przebiegiem ustalonym w Studium oraz posiadać odpowiednie parametry, m.in. odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających oraz odpowiednie odległości pomiędzy skrzyżowaniami.

Pozostała część obszaru, którego dotyczy uwaga znajduje się poza granicami przedmiotowego projektu planu miejscowego, który nie może zawierać zapisów odnoszących się do działek znajdujących się poza jego granicami, i w związku z powyższym nie można uwzględnić proponowanych zmian.

Dotyczy pkt 2 lit. c:

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 z dnia 7 lipca 1994 r. 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.

Dotyczy pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. a, pkt 4 lit. b, pkt 12 lit. b:

Obszar pomiędzy ulicami Ceglana i Byczyńska przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną jak i również wielorodzinną. W zapisach planu ustalono dla poszczególnych terenów minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną została wyznaczona na terenach przez nią zajmowanych. Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia nieruchomości położonych pomiędzy ulicami Ceglana, a Byczyńska pod zabudowę mieszkaniową niską i zieleni z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dotyczy pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. b, pkt 4 lit. c, pkt 12 lit. c:

Obiekty budowlane służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki realizowane na placach zabaw, wg Prawa budowlanego zaliczane są do obiektów małej architektury. W planach, realizowanych na podstawie uchwał podjętych po 11 września 2015 roku, nie reguluje się obiektów małej architektury, tablic reklamowych, ogrodzeń, ponieważ przekraczałoby to delegację ustawową. Niniejsze ustalenia mogą być określane w odrębnym dokumencie, zgodnie z art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie mniej jednak, zgodnie z przepisami odrębnymi, każdy zespół budynków wielorodzinnych musi być wyposażony w place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób z niepełnosprawnością, stosownie do potrzeb użytkowych.

Natomiast terenowe urządzenia sportowe, do których należą między innymi boiska, dopuszczono w projekcie planu na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW-U), usług (U), usług edukacji (UO) oraz zieleni (Z), tak aby mogły służyć lokalnej społeczności.

Dotyczy pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. f, pkt 4 lit. f, pkt 12 lit. f:

Ustalenia projektów planów miejscowych powinny być następstwem zapisów przyjętych w Studium. Zmiana przeznaczenia terenów w przedmiotowym projekcie planu miejscowego, jeżeli nie jest przewidziana w obowiązującym Studium może być dokonana przez gminę wyłącznie po zmianie Studium, z zachowaniem trybu, w jakim jest ono uchwalane. Wprowadzenie zaproponowanych zmian w projekcie przedmiotowego planu miejscowego 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, niemożliwym jest przed dokonaniem zmiany Studium wprowadzenie zaproponowanych zmian w projekcie przedmiotowego planu.

Dotyczy pkt 3 lit. c, pkt 4 lit. d, pkt 12 lit. d:

W celu uzupełnienia i nie dopuszczenia do niekontrolowanego rozlewania się zabudowy w Mieście oraz przeciwdziałając „chaosowi przestrzennemu”, w Studium wyznaczono obszary predestynowane dla rozwoju różnych typów zabudowy. Ich wyznaczenie było poprzedzone sporządzeniem szczegółowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z podziałem na funkcje. Zgodnie z polityką określoną w Studium działka nr 31/2 i część działki nr 31/1 AM-1 obręb Swojczyce zostały przeznaczone na zabudowę mieszkaniowo – usługową. Aby zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną przedmiotowych terenów, działka 32/2 oraz część działki 31/1 zostały przeznaczone pod ulicę klasy dojazdowej, jako kontynuacja ulicy Działoszyńskiej. Lokalizowanie terenów upraw rolniczych w obszarze silnie rozwijającym się już dziś w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowych może w przyszłości generować konflikty przestrzenne i społeczne.

W związku z powyższym nie można uwzględnić proponowanej zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek pod uprawę roli.

Dotyczy pkt 3 lit. e, pkt 4 lit. e, pkt 12 lit. e:

Zmiana przebiegu Tras Olimpijskiej i Swojczyckiej 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, Trasy Olimpijska i Swojczycka, które należą do ulic układu podstawowego (głównego i wspomagającego), muszą zostać wyznaczone zgodnie z przebiegiem ustalonym w Studium oraz posiadać odpowiednie parametry, m.in. odpowiednią szerokość w liniach rozgraniczających.

Dotyczy pkt 5, pkt 11:

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego jest w większości obszarem niezagospodarowanym, o niewystarczającej infrastrukturze komunikacyjnej, ale bardzo aktywnym inwestycyjnie. Pojawiające się inwestycje o charakterze mieszkaniowym wymagały stworzenia nowego układu połączeń drogowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań, tak by wykształcić optymalną dla danego terenu obsługę komunikacyjną – zarówno kołową jak i pieszą, która służyć będzie nowym, ale również obecnym mieszkańcom. Wiąże się to również z ustaleniem odpowiednich parametrów pasa drogowego – szerokości oraz wyposażenia. W odniesieniu do terenu ulicy 4KDD – szerokość pasa drogowego dla tej ulicy wynosi obecnie 14 m – zawiera w sobie w sobie obustronne chodniki oraz zielen. Jest to także szerokość minimalna pasa drogowego, dla wprowadzenia urządzeń bioretencji – zatrzymujących wodę opadową z pasów drogowych w miejscu jej opadu. Do stosowania urządzeń bioretencji w pasach drogowych przeznaczonych pod cele publiczne (co wiąże się z wprowadzaniem odpowiedniej szerokości pasów drogowych) zobowiązuje zarządzenie Prezydenta Wrocławia w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu (Zarządzenie nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r.). Dodatkowo lokalizacja połączenia terenu 4KDD z terenem 3KDL została zaprojektowana w sposób, który pozwala na zaprojektowanie pełnego skrzyżowania z terenem 5KDD, który w tym rejonie jest już zrealizowany. Wymóg obustronnego chodnika w tym terenie podyktowany jest całościowym spojrzeniem na układ komunikacyjny osiedla – w szczególności połączenia piesze i potencjał przemieszczeń pieszych na terenie – np. w kontekście lokalizacji funkcji przedszkolnej po stronie południowej. W odniesieniu do terenu ulicy 3KDL wyjaśnienie dotyczące utrzymania szerokości pasa drogowego oraz wymogu stosowania chodnika obustronnego jak wyżej – uwzględnia ona klasę ulicy oraz konieczność gospodarowania wodami opadowymi w obszarze pasów drogowych ulic publicznych. Obustronne chodniki natomiast stanowią dojście do usług oraz placu osiedlowego zaplanowanych po stronie zachodniej a także terenów zieleni po stronie wschodniej. Stosowanie miejscowych zawężeń powodowałoby brak ciągłości chodników, a przez co utrudniłoby poruszanie się pieszych w obszarze projektu planu.

Dotyczy pkt 6:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy w tym ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Ustalenia planów miejscowych, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w granicach określonych ustawą. Zagospodarowanie terenu nastąpić może zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W związku z powyższym ustawodawca niejako narzucił już ograniczenie prawa własności nakładając na gminy obowiązek albo możliwość sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, które mają za zadanie szczegółowo określać między innymi przeznaczenie, gabaryty i formę obiektów oraz szczegółowe warunki zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku w obszarach mieszkaniowych dopuszczone są następujące przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura i zielen. Uznaje się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium, jeżeli wypełnia nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego. Także, jeżeli w planie miejscowym rozszerza się zakres zakazów ustalonych w kierunkach Studium lub wprowadza się inne zakazy, to nie skutkuje to naruszeniem ustaleń Studium przez plan miejscowy. Uznaje się również, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium wtedy, gdy rozszerza zakres danego

zakazu lub wprowadza nowe zakazy, o ile nie jest to zakazane w Studium. W związku z powyższym, w planie miejscowym można dodatkowo ograniczyć zakres dopuszczonych przeznaczeń, czy wskaźników takich jak np. minimalna powierzchnia działki budowlanej pozostając w zgodzie z zapisami Studium.

Linie zabudowy zostały wytyczone tak, aby umożliwić kontrolowany rozwój zabudowy, nie dopuszczając do jej zbytniego przegęszczenia. Gabaryty, forma i funkcje zostały dostosowane do zabytkowego charakteru obszaru oraz bezpośredniego usytuowania tuż przy wale przeciwpowodziowym przy Kanale Odpływowym Odra-Widawa. Usunięcie wschodniej, nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5MN przyczyni się do zbytniego zagęszczenia zabudowy i z tego powodu nie dokonano w projekcie planu korekty linii zabudowy na tym terenie.

Mając na uwadze, że działka nr 24/12 AM-16 obręb Swojczyce znajduje się w obszarze 50 m od stopu wału, jak i zrównoważony rozwój osiedla, na przedmiotowym terenie nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej.

Dotyczy pkt 7:

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego jest w większości obszarem niezagospodarowanym, o niewystarczającej infrastrukturze komunikacyjnej, ale bardzo aktywnym inwestycyjnie. Pojawiające się inwestycje o charakterze mieszkaniowym wymagały stworzenia nowego układu połączeń drogowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań, tak by wykształcić optymalną dla danego terenu obsługę komunikacyjną. Droga oznaczona w planie symbolem 2KDD oraz jej przebieg były znane inwestorowi na wszystkich etapach, w których prowadził inwestycję „Polana Miłoszycka”. Droga pokazana jest na wydanej przez Wydział Architektury i Budownictwa decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, oraz w pozwoleniu na budowę, jakie uzyskał inwestor. W przedmiotowym planie dołożono starań aby wypracować czytelny układ komunikacyjny w tym rejonie Miasta, który składa się z połączeń drogowych prostopadłych do ulicy Miłoszyckiej oraz planowanej Trasy Swojczyckiej, ale także uzupełniony został także o połączenia „równoległe” do tych ulic. Zaplanowany układ komunikacyjny składający się z połączeń prostopadłych oraz równoległych pozwala na optymalne rozprowadzenie ruchu kołowego pomiędzy istniejącymi oraz planowanymi osiedlami zabudowy mieszkaniowej, a także ułatwia poruszanie się osobom pieszym oraz rowerzystom. Wobec powyższego - droga 2KDD jest niezbędnym poziomym powiązaniem, koniecznym do prowadzenia sprawnej komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym, jednak jej charakter kreowany będzie jako ulica osiedlowa, o klasie dojazdowej, która wyposażona będzie w chodniki, miejsce na małą retencję oraz zielen przyuliczną.

Dotyczy pkt 8 lit. a:

Obszar objęty projektem planu jest w przeważającej części niezagospodarowany i nie posiada wystarczającej infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Realizowane inwestycje mieszkaniowe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wymagały zaplanowania nowego układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań kołowych oraz pieszych.

W projekcie planu określono przebieg linii rozgraniczających Trasy Swojczyckiej (teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG), zgodnie z ustaleniami Studium. Korytarz Trasy Swojczyckiej, która ma połączyć Obwodnicę Śródmiejską ze wschodnią granicą Miasta, został już wyznaczony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Klasa ulicy głównej, jaką w przyszłości będzie posiadała Trasa Swojczycka (1KDG), determinuje rozwiązania przyjęte w planie – m.in. usytuowanie jej skrzyżowania z ulicą klasy lokalnej oznaczonej w projekcie planu symbolem 3KDL.

Mając na uwadze wydane prawomocne pozwolenia na budowę dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulicy Byczyńskiej, niezaskarżone przez składającego uwagę, oraz potrzebę zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obszaru planu, wyznaczono - teren ulicy dojazdowej oznaczony symbolem 8KDD. Ulica klasy dojazdowej 8KDD będzie w przyszłości istotnym połączeniem pomiędzy ul. Byczyńską (3KDL) a ulicą dojazdową (3KDD), stanowiącą alternatywę dla ul. Działoszyńskiej (4KDD). Teren 8KDD zaprojektowany został jako powiązanie funkcjonalne Trasy Swojczyckiej z pasem usług zlokalizowanych wzdłuż niej, bez konieczności przejeżdżania przez tereny zabudowy mieszkaniowej, a także w celu nie generowania dodatkowego obciążania ruchem samochodowym ul. Miłoszyckiej.

Dodatkowo należy podkreślić, że Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta pozytywnie uzgodnił projekt układu drogowego, wyznaczony na rysunku projektu planu przyjmując rozwiązania komunikacyjne w nim zawarte jako konieczne i optymalne.

Dotyczy pkt 8 lit. b, pkt 10 lit. b, g:

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu otrzymano wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 23 sierpnia 2018 r., w którym został nałożony obowiązek wyznaczenia na rysunku planu obszaru stanowiska archeologicznego wraz z pięćdziesięciometrową strefą jego ochrony oraz granic stref ochrony konserwatorskiej. Nie umieszczenie zagadnień zawartych w piśmie otrzymanym od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków skutkowałoby brakiem uzgodnienia, a w konsekwencji niemożnością kontynuowania procedury formalno-prawnej dla przedmiotowego projektu planu. Zarówno lokalizacja i wyznaczony obszar stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami oraz granice stref ochrony konserwatorskiej zostały określone przez Konserwatora Zabytków i nie podlegają modyfikacji przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany przebiegu granic obszaru oznaczonego jako stanowisko archeologiczne oraz granicy strefy ochrony stanowiska archeologicznego, obejmujących obszar działek 3/6 i 25/3 AM-17 obręb Swojczyce, a oznaczonych na planie symbolem 3U oraz skorygowania zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej w rejonie terenu 1MN-U.

Dotyczy pkt 8 lit. c:

Droga klasy głównej (1KDG) nazwana Trasą Swojczycką została wyznaczona w przedmiotowym projekcie planu zgodnie ze Studium i będzie w przyszłości trasą, która będzie łączyć Obwodnicę Śródmiejską ze wschodnią granicą Miasta. Kontynuacja tej trasy poza granicami Wrocławia pozwoli na powiązania w ramach obszaru aglomeracyjnego z ośrodkami takimi, jak Czernica czy Jelcz-Laskowice. Dodatkowo jej podstawowym zadaniem będzie realizacja połączeń międzydzielnicowych w ramach tranzytu wewnątrzmiastowego z ominięciem zespołów zabudowy mieszkaniowej skupionej w rejonie Kowal, Swojczyc i Strachocina oraz Wojnowa. Ponadto Trasa Swojczycka pojawia się w dokumentach planistycznych i strategicznych miasta w praktycznie niezmiennym przebiegu już od 1998 r. Studium, będące nadrzędnym dokumentem planistycznym, musi mieć swoje przełożenie w planie miejscowym. Z tego względu w przedmiotowym projekcie planu miejscowego wyznaczono korytarz dla prowadzenia tej drogi. Jest to kontynuacja korytarzy wyznaczonych w sąsiednich, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – części zespołu urbanistycznego Doliny Widawy w rejonie obrębu Zgorzelisko we Wrocławiu oraz dla obszaru po północno - wschodniej stronie ulicy Kowalskiej we Wrocławiu. Przyjęta szerokość dla Trasy Swojczyckiej uwzględnia nie tylko jej docelowy przekrój drogowy (korytarz umożliwia wprowadzenie przekroju dwujezdniowego), ale także przestrzeń na wszystkie niezbędne elementy wyposażenia ulicy zgodnie ze współczesnymi trendami, a więc z drogami rowerowymi, ciągami pieszymi oraz zielenią wysoką, a także rozwiązaniami z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury. Tym samym ulica lepiej wpisze się w otoczenie i będzie równoważyć funkcje transportową z uwarunkowaniami i potrzebami środowiskowymi.

Dotyczy pkt 9, pkt 10 lit. c, d, e:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została wyznaczona na terenach przez nią zajmowanych. Tereny 1U, 1MN-U, 8MN-U i 10MN-U zlokalizowane są w obszarze dla którego został określony w Studium styl zamieszkiwania - indywidualny (Rys. 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka zamieszkiwania). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium styl indywidualny to sposób zamieszkiwania w różnych rodzajach domów jednorodzinnych, które tworzą niewielkie, harmonijnie skomponowane osiedla, dające mieszkańcom poczucie spokoju i intymności. W ramach wytycznych dla stylu indywidualnego zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...)”. Wobec powyższego, przeznaczenie terenów ujętych w uwadze pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i związanych z nią parametrów nie może zostać uwzględnione z uwagi na naruszenie ustaleń Studium.

Dotyczy pkt 10 lit. a:

Polityka parkingowa jest bardzo istotną częścią polityki w zakresie mobilności każdego większego miasta. Dobór wskaźników parkingowych w planach miejscowych wynika z polityki zapisanej w dokumentach strategicznych miasta. Jego wartość przyjmowana jest z uwzględnieniem czynników mających wpływ na kształtowanie się potrzeb przewozowych mieszkańców nowych terenów, w tym: specyfiki samego obszaru, położenia terenów objętych planem w kontekście dostępu do komunikacji zbiorowej oraz polityki miasta. Wskaźniki w planach miejscowych są każdorazowo ustalane biorąc pod uwagę istniejącą dostępność do komunikacji zbiorowej, planowane zagospodarowanie oraz otoczenie. Przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta, że wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów powinien ulec zwiększeniu w miarę oddalania się od centrum miasta oraz wygodnego dostępu do sieci tramwajowej, czy bardzo dobrze rozwiniętej sieci połączeń autobusowych. Natomiast obszar objęty planem leży w pośredniej strefie dostępności komunikacyjnej miasta, gdzie obowiązuje priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu wszystkim środkom transportu odpowiednich korytarzy, przy czym za dominujący należy uznać transport tramwajowy i autobusowy oraz zapewnienie dojazdu autem do węzłów przesiadkowych, parkingów P+R oraz Obwodnicy Śródmiejskiej. Biorąc pod uwagę obecną i planowaną dostępność do komunikacji zbiorowej dla osiedla będzie ona oparta nadal na transporcie autobusowym w ul. Miłoszyckiej oraz na promowaniu dojazdów do węzłów przesiadkowych i parkingów P+R w okolicy. Mając wszystkie te czynniki na uwadze zdecydowano na ustalenie wskaźnika motoryzacyjnego na poziomie 1,3 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Obniżenie wskaźnika do 1 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej skutkować może parkowaniem samochodów w miejscach niedozwolonych, w tym na chodnikach oraz zieleńcach.

Dotyczy pkt 10 lit. f:

Ze względu na wydane pozwolenie na budowę na terenie 2MW, usytuowanie istniejących budynków po obu stronach ulicy 8KDD oraz z uwagi na konieczność zarezerwowania odpowiedniej powierzchni terenu pod usługi oświaty na terenie 1UO - nie można uwzględnić uwagi w zakresie przesunięcia w kierunku północnym drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL w taki sposób, aby jej oś znalazła się w osi drogi 8KDD.

Dotyczy pkt 13:

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego jest w większości obszarem niezagospodarowanym, o niewystarczającej infrastrukturze komunikacyjnej, ale bardzo aktywnym inwestycyjnie. Pojawiające się inwestycje o charakterze mieszkaniowym wymagały stworzenia nowego układu połączeń drogowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących powiązań, tak by wykształcić optymalną dla danego terenu obsługę komunikacyjną. W przedmiotowym projekcie planu dołożono starań aby wypracować czytelny układ komunikacyjny w tym rejonie Miasta, który składa się z połączeń drogowych prostopadłych do ulicy Miłoszyckiej oraz planowanej Trasy Swojczyckiej, ale także uzupełniony został także o połączenia „równoległe” do tych ulic. Zaplanowany układ komunikacyjny składający się z połączeń prostopadłych oraz równoległych pozwala na optymalne rozprowadzenie ruchu kołowego pomiędzy istniejącymi oraz planowanymi osiedlami zabudowy mieszkaniowej, a także ułatwia poruszanie się osobom pieszym oraz rowerzystom. Wobec powyższego - ulica Murowana jest niezbędnym poziomym powiązaniem, koniecznym do prowadzenia sprawnej komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym, a jej charakter kreowany będzie jako ulica osiedlowa, o klasie dojazdowej, która wyposażona będzie w chodniki, miejsce na małą retencję oraz zieleń przyuliczną.

Niemniej mimo innych ustaleń planu, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomości mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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).

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 2020 r. poz. 293, 471 i 1086), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.