

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obszaru w rejonie ulic Paczkowskiej i Hubskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LII/1250/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części obszaru w rejonie ulic Paczkowskiej i Hubskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 82).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A10: Huby w obszarze mieszkaniowo-usługowym MU o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*...

Celem planu jest integracja elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze planu, podniesienie atrakcyjności miejsca w nawiązaniu do struktury jednostki urbanistycznej Huby zgodnie z ustaleniami *Studium*...

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni ok. 7,60 ha, położony jest w centralnej części miasta, pomiędzy ul. Hubską i Paczkowską. Obszar znajdujący się w granicach planu obejmuje działki w dużej mierze zabudowane. Znajdują się tu obiekty usługowe, w tym Lidl i Auchan, jak również przedsiębiorstwo produkcyjno-usługowe ELWAT. Zabudowę mieszkaniową reprezentują kamienice, a także pojedyncze budynki jednorodzinne przy ul. Prudnickiej. W południowej i wschodniej części obszaru opracowania znajdują się skwery.

W północnej części planu położone są działki stanowiące własność osób fizycznych, a na pozostałym obszarze zabudowanym dominuje własność Gminy z wieczystym użytkowaniem oraz własność Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem. Skwery znajdujące się w granicach opracowania stanowią własność Gminy w zarządzie, użytkowaniu.

Ustalenia planu zakładają kontynuację kwartałowego charakteru zabudowy o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Jednakże w celu zabezpieczenia funkcji usługowych w obszarze opracowania, wyznaczono teren wyłącznie usługowy oznaczony jako 1U, jak również na pozostałych terenach, wzdłuż ul. Hubskiej i Jesionowej, w parterach budynków zakazano funkcji mieszkaniowej. Dodatkowo na terenie 3MW-U we wnętrzu kwartału wprowadzono wydzielenie wewnętrzne (E), dla którego dopuszczono wyłącznie funkcje usługowe: handel detaliczny małopowierzchniowy A, handel detaliczny małopowierzchniowy B, usługi drobne i produkcję drobną.

W planie w nawiązaniu do sąsiednich budynków dopuszczono zróżnicowane wysokości zabudowy: od 25 m wzdłuż ul. Hubskiej, przez 21/22 m w środku kwartałów zabudowy, do 16 m w nawiązaniu do zabudowy „Osiedla Henrykowskiego”, wzdłuż ul. Paczkowskiej.

Ustalenia planu zakładają ochronę zieleni, w związku z czym w miejscu istniejących skwerów wyznaczone zostały tereny zieleni oznaczone jako 1Z i 2Z. Natomiast w terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono strefy zieleni, dla których obowiązuje wysoki wskaźnik nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację oraz zapisano obowiązek ochrony drzew. Dodatkowo okazałe gatunki drzew zostały oznaczone punktowo na rysunku planu jako drzewa do zachowania.

W celu zapewnienia komfortowego poruszania się pieszych i rowerzystów pomiędzy ul. Paczkowską i Hubską, wzdłuż terenów 2MW-U i 3MW-U, wyznaczone zostały korytarze usytuowania ciągu pieszo-rowerowego.

W planie wprowadzono dla terenu 3MW-U zapisy dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, które umożliwiają pozostawienie obecnej funkcji usługowej w okresie nie dłuższym niż 30 lat.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość obiektów. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Plan uwzględnia przepisy w zakresie ochrony przed hałasem, gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które zostały określone szczegółowo w §8 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach opracowania znajdują się trzy budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których określono zakres ochrony. Ochronę dziedzictwa kulturowego zapewniono również poprzez wyznaczenie w planie strefy ochrony konserwatorskiej.

Plan uwzględnia 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. Ustalenia planu zawarte w §14 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacyjną, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie zapisano możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, jednakże ich nadmiar może być odprowadzony poprzez kanalizację.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W planie ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego rejonu. Ponadto na potrzeby osób niepełnosprawnych w planie wprowadzone zostały ustalenia w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W celu ochrony przed hałasem, tereny 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 1U-MW zakwalifikowane zostały do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Tereny ulic oraz tereny zieleni o symbolach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 1Z i 2Z zostały wyznaczone w planie jako tereny realizacji celu publicznego.

W trakcie procedury sporządzania planu analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet

gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi zwiększenie możliwości inwestycyjnych terenów mieszkaniowo-usługowych. Uchwalenie planu może spowodować wzrost wartości niektórych nieruchomości.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, 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 projektu planu w terminie od 23 kwietnia 2018 r. do dnia 15 maja 2018 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu od dnia 9 do 30 kwietnia 2019 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 22 maja 2019 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 23 kwietnia 2019 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o ponownym (drugim) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu od dnia 19 września do 11 października 2019 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 25 października 2019 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 2 października 2019 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o ponownym (trzecim) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu od dnia 15 września do 7 października 2020 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 21 października 2020 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 29 września 2020 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o ponownym (czwartym) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu od dnia 1 marca do 23 marca 2022 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 6 kwietnia 2022 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 8 marca 2022 r.

Do projektu planu zostały złożone 2 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 10657/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 października 2018 r.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu złożono 2 jednobrzmiące uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1117/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 czerwca

2019 r. Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez LIDL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa pismami w dniach 21 maja 2019 r. i 22 maja 2019 r. w sprawie:

- 1) wykreślenia postanowienia §20 ust. 3 pkt 6 lit. b) projektu mpzp („na obszarze nawierzchni do specjalnego zagospodarowania wskazanej na rysunku planu w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych”);
- 2) do §20 ust. 4 i §16 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 projektu mpzp w zakresie dotyczącym wprowadzenia do projektu mpzp, dla terenów 1U i 1MW-U, następujących zapisów:
 - a) potwierdzających możliwość utrzymania istniejących zjazdów z ul. Hubskiej (na teren działki 81/7) oraz obsługi komunikacyjnej nieruchomości (terenu 1U) za pośrednictwem działki nr 81/7, również z terenu 1MW-U,
 - b) na obszarze nawierzchni do specjalnego zagospodarowania dopuszczenie lokalizacji parkingów terenowych otwartych,
 - c) jednoznacznego potwierdzenia w zapisach projektu mpzp, że w wydzieleniu wewnętrznym A dopuszcza się lokalizację obsługi komunikacyjnej z ul. Hubskiej do nieruchomości (zjazdy dla pojazdów oraz chodniki stanowiące dojścia dla pieszych);
- 3) §15 pkt 1 projektu mpzp w zakresie dotyczącym kwestionowania ustalenia dla terenu 1U wysokości stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na poziomie 30%.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

W związku z uwzględnieniem uwag między innymi w zakresie dotyczącym zmiany projektu mpzp w taki sposób, aby nieruchomość, której dotyczą uwagi, była przeznaczona w części centralnej oraz południowo-wschodniej na cele usługowe (oznaczona symbolem 1U), w tym handel detaliczny małopowierzchniowy B z możliwością utrzymania istniejącego sposobu skomunikowania nieruchomości z ul. Hubską i utrzymania istniejącego parkingu naziemnego, nastąpi zmiana projektu planu. Będzie się ona również odnosić się do kwestii parkingów terenowych otwartych wzdłuż ulicy Hubskiej. Zostanie pozostawiony, w ramach wyznaczenia szpaleru drzew wzdłuż ulicy Hubskiej, obszar na którym będzie zakaz takich parkingów. Zostanie on jednak skorygowany w ramach wprowadzonych zmian w projekcie planu.

Dotyczy pkt 2

Zapisy projektu planu, w §16 ust. 4 pkt 1 i §20 ust. 4 uchwały jednoznacznie dopuszczają dojazd do nieruchomości, której dotyczy uwaga, zarówno od strony ulicy Paczkowskiej (teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 2KDL) jak i od strony ulicy Hubskiej (leżącej poza obszarem objętym projektem planu). Tym samym nie ma potrzeby dodatkowych zapisów w tym zakresie. Jednocześnie, w związku z uwzględnieniem uwagi w zakresie dotyczącym zrezygnowania z wprowadzania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów 1U i 1MW-U „obszarów nawierzchni do specjalnego zagospodarowania” nie będzie potrzeby wprowadzania dopuszczenia parkingów terenowych otwartych na tych obszarach.

Dotyczy pkt 3

Zgodnie ze Stanowiskiem nr XLIV/8/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 roku w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, obniżona stawka opłaty jest stosowana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów, dla których jako jedno z możliwych przeznaczeń dopuszczono zabudowę mieszkaniową. Stąd w projekcie planu wysokość stawki procentowej dla terenów 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 1U-MW wynosi 3% zaś dla terenu 1U, w którym nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej, wynosi 30%. Pozostałe tereny, przeznaczone pod realizację celu publicznego, mają ustaloną wysokość stawki procentowej na 0,1%.

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag i wprowadzeniem znaczących zmian w projekcie planu, został on ponownie przekazany do uzgodnień. Projekt planu został uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania planu.

W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 1988/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 listopada 2019 r. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Auchan Polska Sp. z o.o. pismem w dniu 23 października 2019 r., dotyczącym działki nr 9/2, AM 29, obręb Południe (teren 3MW-U), w sprawie:

- 1) zmiany postanowień §19 art. 1 projektu uchwały z 3 MW-U na U-MW z przeznaczeniem: handel detaliczny w tym wielkopowierzchniowy, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, mieszkania towarzyszące, obiekty hotelowe, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów, rozrywka, urządzenia sportowe, skwery, infrastruktura pieszo-rowerowa, parkingi, obiekty infrastruktury technicznej; zachowania aktualnej funkcji przeznaczenia terenu co jest zgodne z profilem działalności aktualnego użytkownika wieczystego oraz posadowionych i funkcjonujących na nim obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stacji paliw, budynków obsługi pojazdów itp.; uniemożliwienia w przyszłości prawidłowego wykorzystania oraz funkcjonowania aktualnemu dzierżawcy nieruchomości, którego głównym profilem jest działalność handlowo-usługowa w obiektach o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zmiany postanowień §19 art. 2 pkt 1, 2 projektu uchwały - odejścia od wyznaczania wewnętrznych stref wydzielania poszczególnej zabudowy, gdyż uniemożliwi to w przyszłości modernizację, przebudowę oraz rozbudowę istniejących i funkcjonujących obiektów posadowionych na przedmiotowym terenie;
- 3) zmiany postanowień §19 art. 2 pkt 5 projektu uchwały - odejścia od nakazu wymiarów budynków w przypadku budynków handlowo-usługowych, które powinny mieć możliwość pozostania w aktualnym kształcie z możliwością rozbudowy;
- 4) zmiany zapisu §19 art. 2 pkt 6 projektu uchwały - ustanowienia powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej w udziale nie większym niż 80%;
- 5) umożliwienia wykonania parkingu terenowego w obrębie nawierzchni do specjalnego opracowania od ulicy Jesionowej, Hubskiej, Paczkowskiej niezbędnego do efektywnej obsługi budynków handlowo - usługowych oraz zabudowy zamieszkania;
- 6) zmiany postanowień §19 art. 2 pkt 8 projektu uchwały - ustanowienia wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie co najmniej 15% powierzchni nieruchomości;
- 7) rezygnacji ze szpaleru drzew od ulicy Jesionowej, gdyż działka nie graniczy od tej strony z ruchliwą ulicą, a terenem oznaczonym w przedmiotowym MPZP jako teren zieleni;
- 8) zmiany postanowień §19 art. 2 pkt 10 projektu uchwały - odejścia od konieczności zagospodarowania przedmiotowego terenu zielenią wysoką, gdyż uniemożliwi to wykonanie garażu podziemnego w w/w terenie;
- 9) zmiany postanowień §19 art. 2 pkt 12 projektu uchwały - odejścia od konieczności zagospodarowania przedmiotowego terenu nawierzchnią do specjalnego opracowania, gdyż uniemożliwi to komunikację z nieruchomością od ulicy Jesionowej oraz ograniczy możliwość utworzenia dodatkowych miejsc postojowych;
- 10) zmiany postanowień §19 art. 2 pkt 15 projektu uchwały - odejścia od konieczności usytuowania szpaleru drzew na odcinkach wzdłuż ulic Jesionowej i Paczkowskiej, gdyż działka nie graniczy od tej strony z ruchliwymi ulicami, a terenem sąsiednim jest teren oznaczony w przedmiotowym MPZP jako teren zieleni;
- 11) zmiany postanowień §19 art. 3 projektu uchwały - odejścia od możliwości dojazdu do nieruchomości jedynie od ulicy Hubskiej i pozostawienia możliwości skomunikowania nieruchomości tak jak to funkcjonuje na obecną chwilę tj. od ulic Hubskiej, Jesionowej oraz Paczkowskiej, gdyż umożliwia to sprawne funkcjonowanie i obsługę istniejących obiektów handlowo - usługowych, stacji paliw oraz obsługi pojazdów tj. myjnia samochodowa, stacja kontroli pojazdów.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1-11

Złożona uwaga dotycząca terenu 3MW-U nie została uwzględniona, bowiem odnosiła się do usankcjonowania stanu istniejącego – m.in. usług wielkopowierzchniowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² i stacji paliw generujących znaczny ruch samochodowy, umożliwienia rozbudowy obiektu usługowego i dodatkowo równoległego dopuszczenia funkcji mieszkaniowych, co zdecydowanie nie wpłynęłoby pozytywnie na kształtowanie ładu przestrzennego. Ponadto postulowano o pomniejszenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego i zwiększenie powierzchni zabudowy, co nie jest zasadne, bowiem ulegnie znacznemu pogorszeniu jakość korzystania z przestrzeni.

Projekt planu wprowadza wzdłuż ulic Paczkowskiej i Hubskiej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie kwartałów z usługami w parterach, które stanowią będą kompozycyjną kontynuację istniejącej zabudowy zlokalizowanej na północ od ulicy Prudnickiej oraz sąsiadującego od wschodu „Osiedla Henrykowskiego”. W projekcie planu dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług zostały ustalone parametry, które nawiązywać będą do istniejących wysokości i gabarytów budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie. Wzdłuż ulic Hubskiej i Jesionowej partery budynków przeznaczone zostały pod usługi (handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, zakłady lecznicze dla zwierząt, obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna), handel detaliczny małopowierzchniowy B i obiekty upowszechniania kultury. Dodatkowo na terenie 3MW-U we wnętrzu kwartału wyznaczony został obszar pod zabudowę o wysokości nie większej niż 7 m, który zgodnie z zapisami projektu planu przeznaczony został wyłącznie pod usługi: handel detaliczny małopowierzchniowy A, handel detaliczny małopowierzchniowy B, usługi drobne i produkcję drobną. Projekt planu zachowuje istniejące skwery, zgodnie z wnioskiem złożonym przez Radę Osiedla Tarnogaj, nie dopuszczając na nich zabudowy. Istniejące skwery i projektowane strefy zieleni stanowią miejsce przyjazne mieszkańcom, sprzyjające integracji społecznej, zachęcające do wypoczynku i rekreacji, a także poprawiają wizerunek samego skrzyżowania. W projekcie planu wyznaczono również szpalery drzew, które tworzą naturalną obudowę ulic. Po wejściu w życie przedmiotowego planu miejscowego możliwy jest obecny sposób korzystania z nieruchomości, jedynie działania wymagające uzyskania pozwolenia na budowę zostaną wydane zgodnie z obowiązującym na tej działce planem. Z uwagi na występujący obecnie chaos funkcji i zabudowy na analizowanym obszarze, projekt planu miał na celu podniesienie atrakcyjności tego miejsca, w szczególności w rejonie istotnego skrzyżowania następujących ulic: Bardziej, Kamiennej i Hubskiej.

Projekt planu po rozpatrzeniu uwagi nie został skierowany na sesję Rady Miejskiej Wrocławiu, ponieważ dostrzeżono potrzebę spotkania z przedstawicielem firmy Auchan Polska Sp. z o.o. W wyniku niniejszego spotkania zdecydowano się na wprowadzenie zmian w projekcie planu m.in. w zakresie dotyczącym określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu 3MW-U, wprowadzenia strefy zieleni wraz z drzewami do zachowania na północ od ul. Jesionowej, korekty przebiegu korytarza usytuowania ciągu pieszo-rowerowego na terenie 3MW-U oraz dopuszczenia dojazdu do terenu 3MW-U również od ul. Jesionowej (teren 3KDL). Z uwagi na wprowadzone zmiany wznowiono procedurę planistyczną od etapu uzgodnień, ponownie wysłano projekt planu do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu złożono 10 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 4078/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 listopada 2020 r. Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną pismem w dniu 7 października 2020 r. w zakresie dotyczącym nieprzeznaczenia obszaru 3MW-U na budynek mieszkaniowy wielorodzinny;
- 2) osobę fizyczną pismem w dniu 29 września 2020 r. i osobę fizyczną pismem w dniu 21 października 2020 r. w sprawie:

- a) zwiększenia współczynnika dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie na przynajmniej 1,0 miejsce postojowe,
 - b) dopuszczenia w strefie zieleni wyznaczonej w wydzieleniu wewnętrznym (F) obiektów do parkowania;
- 3) Auchan Polska Sp. z o. o. pismem w dniu 20 października 2020 r. w zakresie dotyczącym dodania postanowienia w §19 ust. 3 „w wydzieleniu wewnętrznym (B) dopuszcza się wyłącznie: handel detaliczny małopowierzchniowy A, handel detaliczny małopowierzchniowy B, usługi drobne i produkcję drobną”;
- 4) 2 osoby fizyczne pismami w dniu 21 października 2020 r. w zakresie dotyczącym:
- a) wyznaczenia drugiej strefy zieleni w miejscu istniejącego trawnika wraz z nasadzeniami w wydzieleniu wewnętrznym (F), róg ul. Paczkowskiej i Jesionowej,
 - b) wskazania w planie lokalizacji miejsc parkingowych innych niż podziemne,
 - c) zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów do 2-2,5 na każde nowe mieszkanie;
- 5) osobę fizyczną pismem w dniu 21 października 2020 r. w zakresie dotyczącym:
- a) niewprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w miejscu marketu Auchan, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowej i Spółdzielni Inwalidów Elwat powodując ich likwidację,
 - b) wprowadzenia terenu zielonego na rogu ul. Paczkowskiej i Jesionowej na obszarze wydzielenia wewnętrznego (F),
 - c) wprowadzenia zabudowy niskiej między ul. Paczkowską i Hubską;
- 6) osobę fizyczną pismem w dniu 21 października 2020 r. w zakresie dotyczącym:
- a) wyznaczenia drugiej strefy zieleni w miejscu istniejącego trawnika wraz z nowymi nasadzeniami w wydzieleniu wewnętrznym (F), róg ul. Paczkowskiej i Jesionowej,
 - b) zwiększenia współczynnika dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie na przynajmniej 1,0 miejsce postojowe;
- 7) osobę fizyczną pismami w dniu 21 października 2020 r. w zakresie dotyczącym:
- a) wyznaczenia drugiej strefy zieleni w miejscu istniejącego trawnika wraz z nasadzeniami w wydzieleniu wewnętrznym (F), róg ul. Paczkowskiej i Jesionowej,
 - b) wskazania w planie lokalizacji miejsc parkingowych innych niż podziemne,
 - c) zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów do 2-2,5 na każde nowe mieszkanie;
- 8) osobę fizyczną pismem w dniu 21 października 2020 r. w zakresie dotyczącym:
- a) nie zagęszczenia zabudowy na obszarze planu,
 - b) wyznaczenia drugiej strefy zieleni w miejscu istniejącego trawnika wraz z nasadzeniami w wydzieleniu wewnętrznym (F), róg ul. Paczkowskiej i Jesionowej,
 - c) wskazania w planie lokalizacji miejsc parkingowych innych niż podziemne,
 - d) zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów do 2-2,5 na każde nowe mieszkanie.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1-8

Z uwagi na położenie obszaru opracowania w centralnej części miasta, co warunkuje wysoką atrakcyjność terenu pod inwestycje, zdecydowano się na dopuszczenie w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie kwartałów z usługami w parterach. Zabudowa ta stanowić będzie kompozycyjną kontynuację istniejącej zabudowy zlokalizowanej na północ od ul. Prudnickiej oraz sąsiadującego od wschodu „Osiedla Henrykowskiego”.

Ustalenia projektu planu nie zakładają likwidacji usług w tym rejonie, bowiem wzdłuż ul. Hubskiej i Jesionowej partery budynków przeznaczone zostały wyłącznie pod usługi. Dodatkowo na terenie 3MW-U we wnętrzu kwartału wyznaczony został obszar pod zabudowę, który zgodnie z zapisami projektu planu przeznaczony został pod usługi: handel detaliczny małopowierzchniowy A, handel detaliczny małopowierzchniowy B, usługi drobne i produkcję drobną. Ustalenia projektu planu nie nakładają obowiązku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z zapisami uchwały wszystkie kondygnacje mogą zostać przeznaczone również pod usługi, decyzja o realizacji konkretnej

funkcji będzie należała do przyszłego inwestora. Po wejściu w życie przedmiotowego planu miejscowego możliwy jest obecny sposób korzystania z nieruchomości, jedynie działania wymagające uzyskania pozwolenia na budowę zostaną wydane zgodnie z obowiązującym na tej działce planem. Z uwagi na występujący obecnie chaos funkcji i zabudowy na analizowanym obszarze, projekt planu miał na celu podniesienie atrakcyjności tego miejsca, w szczególności w rejonie istotnego skrzyżowania ulic: Bardziej, Kamiennej i Hubskiej.

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 promującej wykonywanie codziennych podróży bez użycia samochodu. Obszar projektu planu położony jest zgodnie ze *Studium...* w śródmiejskiej strefie dostępności komunikacyjnej, gdzie obowiązuje priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu odpowiednich korytarzy dla tramwajów i autobusów oraz pieszych i rowerów. Dodatkowo dla tej strefy projektanci skorzystali z możliwości wprowadzenia w planie miejscowym wskaźników dla miejsc postojowych dla samochodów osobowych zakładających, że ze względu na uwarunkowanie przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami, nie należy dążyć do zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów w tej części miasta. Stąd przyjęty w projekcie planu wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynoszący co najmniej 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskaźniki w planach miejscowych są każdorazowo ustalane biorąc pod uwagę istniejącą dostępność do komunikacji zbiorowej. Przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta, że wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów powinien ulec zmniejszeniu w miarę przybliżania się do centrum miasta oraz wygodnego dostępu do sieci tramwajowej czy bardzo dobrze rozwiniętej sieci połączeń autobusowych. Obszar sporządzanego projektu planu jest bardzo dobrze skomunikowany transportem publicznym oraz siecią tras rowerowych z każdym fragmentem miasta. Zasadność przyjętych wskaźników potwierdzają również zeszłoroczne Kompleksowe Badania Ruchu we Wrocławiu, które w rejonie obejmującym obszar projektu planu wykazały, że transport samochodowy stanowi jedynie 25,6%-owy udział w ogóle mobilności mieszkańców w codziennych podróżach. Ścisłe powiązanie polityki parkingowej z atrakcyjnością komunikacji zbiorowej obszaru planu ma zatem bezpośrednie przełożenie na ustalone w projekcie minimalne wartości wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych, przy jednoczesnym wymogu stworzenia większej liczby bezpiecznych miejsc postojowych dla rowerów, w formie parkingów zamykanych. Efektem tego ma być kontynuowanie korzystnego trendu zmniejszania zapotrzebowania na wykorzystanie samochodów w codziennych podróżach, zwłaszcza w przypadku nowych mieszkańców. Istotny jest także fakt, że decyzja o sposobie zagospodarowania terenu należy ostatecznie do przyszłego inwestora, który w oparciu o ustalenia planu może także zrealizować większą liczbę miejsc postojowych niż określoną w planie.

W uchwale wskazano również minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów w odniesieniu do poszczególnych przeznaczeń zgodnie z ustaleniami *Studium...* dla strefy śródmiejskiej, w której znajduje się obszar projektu planu. *Studium...* dla strefy śródmiejskiej wskazuje, że dla przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wskaźnik powinien przyjąć wartość od 0,5 do 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. W przedmiotowej uchwale wpisano wartość maksymalną zgodną ze *Studium...* – 1 miejsce postojowe dla rowerów na 1 mieszkanie. Zastosowano również wymóg realizacji miejsc postojowych dla rowerów dla przeznaczeń zamieszkania zbiorowego, handlu detalicznego, obiektów kultury, biur, edukacji czy obiektów kształcenia dodatkowego. Dodatkowo co najmniej połowa z wymaganych miejsc ma zostać usytuowana w bezpiecznych parkingach zamykanych. Ponownie jak w przypadku ustalenia wskaźników parkingowych dla samochodów, ustalone w uchwale wartości są wartościami minimalnymi, które mogą zostać zwiększone przez inwestora.

Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, wynikające z występowania na terenie 3MW-U w wydzieleniu wewnętrznym (F) starych okazów kasztanowców zwyczajnych, wprowadzona została w tym miejscu strefa zieleni wraz z wyznaczonymi drzewami do zachowania. Projekt planu zakłada kreowanie tego miejsca jako obszaru zieleni, w związku z powyższym nie dopuszcza się na tym

obszarze obiektów do parkowania. Natomiast biorąc pod uwagę zapotrzebowanie mieszkańców i klientów usług, ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizację miejsc postojowych naziemnych na pozostałej części wydzielienia wewnętrznego (F), na obszarze zlokalizowanym na wschód od wyznaczonej strefy zieleni. Warto również zwrócić uwagę, iż w rejonie skrzyżowania ul. Jesionowej i Paczkowskiej projekt planu daje pewien pakiet możliwości do zastosowania przy realizacji inwestycji, dopuszczając zarówno powstanie parkingu terenowego otwartego, jak również pozostawienie zieleni.

Ustalenia projektu planu w §13 uchwały dotyczącym parkowania pojazdów, w kontekście form obiektów do parkowania, precyzują następujące kwestie: w pkt 3 – ustala dla terenów oznaczonych symbolami 1U-MW, 2MW-U i 3MW-U minimalną ilość miejsc postojowych (50%), które inwestor musi zlokalizować w parkingach podziemnych. Dodatkowo pkt 4 zobowiązuje do tego, by miejsca postojowe realizować wyłącznie na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Z obiektów do parkowania nie dopuszcza się jedynie następujących typów: parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych, a parkingi samodzielne jednopoziomowe (które zgodnie z definicją są jednokondygnacyjną budowlą lub budynkiem przeznaczonym do przechowywania samochodów) dopuszcza się wyłącznie jako podziemne. Biorąc powyższe pod uwagę na obszarze projektu planu można sytuować parkingi terenowe otwarte, parkingi podziemne, parkingi wbudowane, parkingi dla rowerów. Dodatkowo inwestor realizując inwestycję musi zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, zgodnych z minimalnymi wartościami dla każdego z przeznaczeń określonymi w uchwale. Musi je dodatkowo zrealizować w całości na swoim terenie. Uchwała precyzuje jedynie, że 50% miejsc postojowych realizowanych w ramach inwestycji musi zostać zrealizowanych w formie parkingu podziemnego. Jest to wartość minimalna. Pozostałą liczbę miejsc inwestor może zrealizować w formie parkingów terenowych lub wbudowanych.

W projekcie planu nie uwzględniono postulatu dotyczącego wprowadzenia zabudowy niskiej między ul. Paczkowską i Hubską, bowiem zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, budynek niski to budynek o wysokości do 12 m włącznie nad poziomem terenu. Zgodnie z obowiązującym *Studium...* na przedmiotowym obszarze dopuszczona jest zabudowa średniowysoka do 25 m, dodatkowo w tym rejonie wyznaczona została śródmiejska strefa podwyższenia wysokości zabudowy. Dopuszczona w projekcie planu wysokość zabudowy jest zróżnicowana od 25 m wzdłuż ul. Hubskiej, przez 21 m w środku kwartałów do 16 m, w sąsiedztwie zabudowy „Osiedla Henrykowskiego”, wzdłuż ul. Paczkowskiej. W związku z powyższym w projekcie planu dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług zostały ustalone parametry, które nawiązywać będą do istniejących wysokości i gabarytów budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie.

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag i wprowadzeniem znaczących zmian w projekcie planu, w szczególności w zakresie ochrony zieleni, został on ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

W trakcie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu złożono 12 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 7571/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2022 r. Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez:

- 1) Auchan Polska Sp. z o.o. pismem w dniu 4 kwietnia 2022 r., dotyczącym działki nr 9/2, AM-29, obręb Południe, w sprawie:
 - a) zmiany §4 ust. 1 pkt 6 z „handel detaliczny małopowierzchniowy B - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² ale nie większej niż 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw” na „handel detaliczny małopowierzchniowy B - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw”;

- b) dodania postanowienia w §19 ust. 3 „w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B), (C) i (D) w parterach budynku dopuszcza się usługi I oraz handel małopowierzchniowy B”,
 - c) zmiany postanowień §19 ust. 3 pkt 7 „powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 9” na „powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 9”,
 - d) zmiany postanowień §19 ust. 3 pkt 8 „nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej” na „nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej”,
 - e) zmiany postanowień §19 ust. 3 pkt 9 lit. a tiret drugie „- co najmniej 50% powierzchni tej strefy w wydzieleniu wewnętrznym (G), z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 7” na „- co najmniej 40% powierzchni tej strefy w wydzieleniu wewnętrznym (G), z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 7”,
 - f) zmiany postanowień §19 ust. 3 pkt 13 poprzez dodanie na końcu: „oraz dojazd do terenu 3MW-U od ulicy Hubskiej w miejscu istniejącego wjazdu.”,
 - g) zmiany postanowień §19 ust. 4 pkt 6 lit. b „obowiązuje ochrona drzew” na „obowiązuje ochrona drzew w strefie zieleni w wydzieleniu wewnętrznym (F)”,
 - h) zmiany postanowień §19 ust. 5 poprzez dodanie „dojazd do terenu 3MW-U od ulicy Hubskiej dopuszcza się w miejscu istniejącego wjazdu”,
 - i) przywrócenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Paczkowskiej (terenu 2KDL) zgodnie z rysunkiem z poprzedniego tj. trzeciego wyłożenia,
 - j) usunięcia terenu strefy zieleni wzdłuż ulicy Paczkowskiej oraz drzew do zachowania;
- 2) 11 osób fizycznych pismami w dniu 6 kwietnia 2022 r. w sprawie:
- a) nie wprowadzenia w pełni w aktualnym projekcie planu uwag wniesionych do projektu planu po trzecim wyłożeniu i zatwierdzonych zarządzeniem nr 4078/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 listopada 2020 roku:
 - §4 pkt 1 lit a) „zachowania istniejącej zieleni wzdłuż ulicy Paczkowskiej, obecnie teren Auchan jako drzewa do zachowania” - poprawne wprowadzenie uwag zatwierdzonych wspomnianym zarządzeniem tj. zapewnienie tym drzewom oraz innym rosnącym w obszarze 3MW-U ochrony poprzez policzenie i przygotowanie odpowiednich zapisów w MPZP oraz dobranie odpowiedniej metody kartograficznej jasno wizualizującego sytuację i wskazującą ochronę drzew rosnących na tym obszarze od lat,
 - §4 pkt 1 lit b) „wskazanie wszystkich drzew, niezależnie które z nich mają wchodzić w skład planowanego szpaleru wzdłuż ul. Paczkowskiej jako drzewa do zachowania” - skrupulatne zaznaczenie drzew do zachowania wg wymienionego punktu zarządzenia wzdłuż całej ulicy Paczkowskiej,
 - §4 pkt 1 lit d) „przesunięcia do wnętrza działki linii zabudowy wskazanej w miejscu istnienia starodrzewu w pasie wzdłuż ul. Paczkowskiej w celu zachowania zieleni.” - odsunięcie linii zabudowy do miejsca aktualnie znajdującej się ściany marketu Auchan od strony ulicy Paczkowskiej,
 - §4 pkt 1 lit e) „wprowadzenia zmian w projekcie w celu ochrony/zachowania istniejącej zieleni” - zaznaczenie wszystkich drzew znajdujących się w wydzieleniu F obszaru 3MW-U jako „drzewa do zachowania” oraz zachowanie istniejącego trawnika na styku ulic Paczkowskiej i Jesionowej w wymiarze 70% jego aktualnej powierzchni,
 - b) ponownej analizy całości zarządzenia nr 4078/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 listopada 2020 r. i wprowadzenia zgodnie z ich brzmieniem wszystkich zatwierdzonych, a pominiętych w projekcie planu uwag,
 - c) zaplanowania zieleni w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] w obszarze 3MW-U, podobnie jak zostało to zaplanowane w korytarzu obszaru 2MW-U,

- d) zniesienia zapisu o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu terenu na rzecz zapisu o permanentnym zagospodarowaniu go w obecnej formie,
 - e) zmiany wielkości strefy zieleni w obszarze 3MW-U zlokalizowanej wzdłuż ulicy Paczkowskiej (głównie wydzielanie C) do wielkości umożliwiającej realizację pkt 1 lit. a) niniejszego dokumentu;
- 3) 2 osoby fizyczne pismami w dniu 6 kwietnia 2022 r. w sprawie:
- a) nie wprowadzenia w pełni w aktualnym projekcie planu uwag wniesionych do projektu planu po trzecim wyłożeniu i zatwierdzonych zarządzeniem nr 4078/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 listopada 2020 roku:
 - §4 pkt 1 lit a) „zachowania istniejącej zieleni wzdłuż ulicy Paczkowskiej, obecnie teren Auchan jako drzewa do zachowania” - poprawne wprowadzenie uwag zatwierdzonych wspomnianym zarządzeniem tj. zapewnienie tym drzewom oraz innym rosnącym w obszarze 3MW-U ochrony poprzez policzenie i przygotowanie odpowiednich zapisów w MPZP oraz dobranie odpowiedniej metody kartograficznej jasno wizualizującego sytuację i wskazującą ochronę drzew rosnących na tym obszarze od lat,
 - §4 pkt 1 lit b) „wskazanie wszystkich drzew, niezależnie które z nich mają wchodzić w skład planowanego szpaleru wzdłuż ul. Paczkowskiej jako drzewa do zachowania” - skrupulatne zaznaczenie drzew do zachowania wg wymienionego punktu zarządzenia wzdłuż całej ulicy Paczkowskiej,
 - §4 pkt 1 lit d) „przesunięcia do wnętrza działki linii zabudowy wskazanej w miejscu istnienia starodrzewu w pasie wzdłuż ul. Paczkowskiej w celu zachowania zieleni.” - odsunięcie linii zabudowy do miejsca aktualnie znajdującej się ściany marketu Auchan od strony ulicy Paczkowskiej,
 - §4 pkt 1 lit e) „wprowadzenia zmian w projekcie w celu ochrony/zachowania istniejącej zieleni” - zaznaczenie wszystkich drzew znajdujących się w wydzielaniu F obszaru 3MW-U jako „drzewa do zachowania” oraz zachowanie istniejącego trawnika na styku ulic Paczkowskiej i Jesionowej w wymiarze 70% jego aktualnej powierzchni,
 - b) ponownej analizy całości zarządzenia nr 4078/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 listopada 2020 r. i wprowadzenia zgodnie z ich brzmieniem wszystkich zatwierdzonych, a pominiętych w projekcie planu uwag,
 - c) zaplanowania zieleni w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] w obszarze 3MW-U, podobnie jak zostało to zaplanowane w korytarzu obszaru 2MW-U,
 - d) zniesienia zapisu o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzeniu i użytkowaniu terenu na rzecz zapisu o stałym zagospodarowaniu go w obecnej formie,
 - e) zmiany wielkości strefy zieleni w obszarze 3MW-U zlokalizowanej wzdłuż ulicy Paczkowskiej (głównie wydzielanie C) do wielkości umożliwiającej realizację pkt 1 lit. a) niniejszego dokumentu.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

Na terenie 3MW-U dopuszczony został szeroki pakiet usług, w tym dopuszczone zostały obiekty o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², bowiem w grupie kategorii przeznaczenia terenu usługi I dopuszczony został m.in. handel detaliczny małopowierzniowy A.

Projekt planu dla terenu 3MW-U przewiduje obowiązek realizacji funkcji usługowych w wydzielaniach wewnętrznych (A) i (B) na pierwszej kondygnacji nadziemnej, a proponowany zapis dopuszczający funkcje usługowe nie zagwarantuje ich powstania. Zgodnie z techniką prawodawczą zastosowanie sformułowania „dopuszcza się” nie jest nakazem, jedynie sformułowania „dopuszcza się wyłącznie” lub „obowiązuje” wymusiłyby na inwestorze realizację usług w parterach.

Uwzględniając potrzeby związane z ochroną przyrody, gospodarowaniem wodami opadowymi, jak również adaptacją do zmian klimatu, ustalono w projekcie planu adekwatne wartości wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni rodzimej. Na każdym terenie

inwestycyjnym istotne jest uzyskanie odpowiedniego udziału terenów otwartych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych w centrum miasta. Ponadto ogólna polityka miasta, zawarta w *Studium...*, wskazuje minimalne wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego, jakie powinny obowiązywać w poszczególnych obszarach, w tym przypadku zaleca się minimalną wartość 25%.

Dla nieruchomości zlokalizowanych na terenie 3MW-U ustalono w projekcie planu dojazd do tego terenu od bezpośrednio przylegających dróg publicznych – od terenu 2KDL, 3KDL oraz od ul. Hubskiej. Projekt planu dopuszcza możliwość obsługi nieruchomości poprzez korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego na terenie 3MW-U, przy zachowaniu parametrów ciągu pieszo-rowerowego określonych w uchwale. Niemniej kwestia zjazdów indywidualnych na posesję i ich lokalizacja ustalana jest przez zarządcę drogi na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

W trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych na etapie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu mieszkańcy osiedla podkreślali, że w granicach projektu planu znajduje się wiele okazałych gatunków drzew. Wskazywali również, iż ze względu na planowaną zmianę przeznaczenia i położenie w centrum miasta, konieczne jest wprowadzenie w projekcie planu bardziej restrykcyjnych zapisów w zakresie ochrony zieleni. Biorąc pod uwagę złożone uwagi, Prezydent przychylił się do obaw mieszkańców dotyczących ochrony zieleni na obszarze objętym projektem planu. W związku z powyższym linia zabudowy na terenie 3MW-U od strony ul. Paczkowskiej została cofnięta o 5 m, jak również wprowadzono więcej stref zieleni i drzew do zachowania.

Dotyczy pkt 2 i 3

Zarządzenie Prezydenta Nr 4078/20 z dnia 10 listopada 2020 r. jasno wskazuje zakres uwag uwzględnionych i nieuwzględnionych. Projekt planu został skorygowany tak, by uwzględnić wszystkie uwagi pozytywnie rozpatrzone. W obecnym projekcie planu wszystkie drzewa zlokalizowane w ramach stref zieleni i nawierzchni do specjalnego opracowania są chronione. W projekcie planu zostały oznaczone jako drzewa do zachowania jedynie okazałe gatunki drzew. Zaznaczenie wszystkich, licznie występujących drzew na obszarze objętym projektem planu zaburzyłoby czytelność rysunku. W planach miejscowych w stosowanej metodyce regulacji są różne sposoby zapisywania ochrony istniejących drzew, w tym przypadku nie zdecydowano się na zaznaczanie punktowe wszystkich istniejących drzew, zaś wprowadzono odpowiednie regulacje w części tekstowej. Zatem projekt planu został skorygowany zgodnie z zakresem przedmiotowego zarządzenia Prezydenta, bowiem uchwała i rysunek to integralne części projektu planu.

Wzdłuż ul. Paczkowskiej został wyznaczony szpaler drzew objęty ochroną i zgodnie z zapisami uchwały obowiązuje uzupełnienie i ochrona drzew w tym szpalerze, zatem nie ma potrzeby wyznaczania każdego drzewa wchodzącego w skład szpaleru drzew.

Odnosnie linii zabudowy na terenie 3MW-U i ochrony istniejących drzew, to na tym terenie zostały wyznaczone dwa typy linii zabudowy. Zewnętrzna linia zabudowy, oznaczona symbolem 1, dotyczy tymczasowego zagospodarowania terenu, natomiast dla nowej funkcji mieszkaniowo-usługowej obowiązuje linia wewnętrzna, która respektuje ochronę istniejących drzew. Dodatkowo przedmiotowa linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną, zatem inwestor ma możliwość cofnięcia budynku. Ponadto zgodnie z uwzględnionymi uwagami z trzeciego wyłożenia, linia zabudowy została cofnięta o 5 m.

Na terenie 3MW-U w wydzieleniu wewnętrznym (F) oznaczono jako drzewa do zachowania stare okazy kasztanowców zwyczajnych, jak również wprowadzona została w tym miejscu strefa zieleni, w ramach której nie dopuszcza się obiektów do parkowania. Natomiast biorąc pod uwagę zapotrzebowanie mieszkańców i klientów usług, ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizację miejsc postojowych naziemnych na pozostałej części wydzielenia wewnętrznego (F), na obszarze zlokalizowanym na wschód od wyznaczonej strefy zieleni.

W korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, wyznaczonym na terenie 3MW-U, nie wprowadzono zapisu nakazującego wprowadzenie zieleni, bowiem planuje się przekształcenie tego terenu, a każda zabudowa ma również elementy zagospodarowania wymagające utwardzenia podłoża. Zagospodarowanie tego terenu w tym zakresie będzie rozstrzygnięte na etapie projektowym, bowiem plan miejscowy musi przewidzieć rezerwę terenu pod funkcje komunikacyjne, np. wjazdy do parkingów podziemnych. Na terenie 3MW-U wyznaczony korytarz ciągu pieszo-rowerowego nie

zawiera istniejącej zieleni, natomiast na terenie 2MW-U w korytarzu ciągu pieszo-rowerowego, wyznaczono strefę zieleni w miejscu koncentracji zieleni wysokiej, chcąc zapewnić jej ochronę.

Projekt planu na terenie 3MW-U nie nakłada obowiązku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z zapisami uchwały wszystkie kondygnacje mogą zostać przeznaczone również pod usługi, decyzja o realizacji konkretnej funkcji będzie należała do przyszłego inwestora. Po wejściu w życie przedmiotowego planu miejscowego możliwy jest obecny sposób korzystania z nieruchomości, jedynie działania wymagające uzyskania pozwolenia na budowę zostaną wydane zgodnie z obowiązującym na tej działce planem.

Zwiększenie wielkości strefy zieleni na terenie 3MW-U zlokalizowanej od strony ul. Paczkowskiej wiązałoby się z koniecznością cofnięcia linii zabudowy, a takie korekty spowodowałyby brak możliwości realizacji jednej pierzei. Jest to niezgodne z założeniami projektu planu zakładającymi kontynuację kwartałowego charakteru zabudowy o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - walory ekonomiczne przestrzeni,
 - prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

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

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.