

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pabianickiej, Ślężnej i Wielkiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXIII/852/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pabianickiej, Ślężnej i Wielkiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 20) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. Zgodnie z obowiązującym Studium, obszar objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej A11: Śródmieście Południowe w obszarze mieszkaniowo-usługowe – MU o śródmiejskim stylu zamieszkania.

W granicach planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie uchwały inicjującej sporządzenie planu zostało poprzedzone opracowaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przez wskazanie właściwych dyspozycji funkcjonalnych, a także wprowadzenie obowiązkowej funkcji usług zdrowia. Istotna była również ochrona terenów zieleni oraz ukształtowanie powiązań pieszo-rowerowych.

Obszar planu, o powierzchni 2,32 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Południe. Obejmuje teren zawarty między ulicami: Pabianicką od północy, Ślężną od wschodu oraz Wielką od południa. Zachodnią granicę wyznaczają tereny zieleni urządzonej międzyblokowej, droga wewnętrzna oraz teren przedszkola. Obejmuje tereny stanowiące przede wszystkim własność osób fizycznych i innych osób prawnych, gminy oraz gminy w użytkowaniu wieczystym. Obszar planu znajduje się w sąsiedztwie wzgórza Andersa, Wrocławskiego Parku Wodnego i kampusu Uniwersytetu Ekonomicznego. Graniczy z ulicą Ślężną, która jest jedną z ważniejszych tras prowadzących do centrum miasta skupiającą na swej osi wiele relacji przestrzennych, w tym ruch związany z sąsiedztwem Uniwersytetu Ekonomicznego i terenów rekreacyjnych. Przedmiotowy teren jest zabudowany, posiada wykształconą strukturę funkcjonalno – przestrzenną, stanowi fragment osiedla mieszkaniowego „C-Celina” z przełomu lat 60-70. W granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki mieszkaniowe wielorodzinne: dwa pięciokondygnacyjne od strony ulicy Pabianickiej i dwa jedenastopiętrowe od strony ulicy Wielkiej. Przy skrzyżowaniu ulic Pabianickiej i Ślężnej znajduje się budynek usługowy Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Practimed Centrum Medyczne. W granicy planu znajdują się tereny zieleni urządzonej w tym wartościowa zieleń wysoka.

W ramach transportu publicznego przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru od strony istniejących ulic: Pabianickiej oraz Wielkiej. Obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową, jak również komunikacją zbiorową. Przystanki komunikacji zbiorowej zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie planu - w ulicach Ślężnej, Petruszewicza i Wielkiej. Obecnie przedmiotowy obszar jest obsługiwany przez linie tramwajowe 9 i 15 oraz autobusowe 249, 255, 259. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 1,8 km od centrum Wrocławia. W korytarzu ulicy Ślężnej znajduje się ciąg pieszo-rowerowy prowadzący do centrum miasta.

Obszar planu został podzielony na dwa tereny – 1MW i 1U-MW. Teren 1MW to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w którym chroni się układ urbanistyczny modernistycznego osiedla

mieszkaniowego. W tym celu linie zabudowy wyznaczono po obrysach istniejących budynków a maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać aktualnego wymiaru pionowego budynków. Ponadto, chroni się międzyblokową zieleń wyznaczając na jej obszarze strefy zieleni wraz z drzewami do zachowania. Pod względem przeznaczeń, dopuszczono tu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z drobnymi usługami. Dla terenu 1U-MW, na którym znajduje się budynek przychodni zdrowia przewidziano utrzymanie usługowego charakteru miejsca z możliwością jego rozwoju w kierunku mieszkaniowym. Dopuszczono tu bogaty pakiet usług, w tym, w związku z potrzebą utrzymania istniejącej funkcji ochrony zdrowia wyrażonej licznymi wnioskami mieszkańców, wprowadzono obowiązek usług zdrowia o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1200 m². Dla wzmocnienia usługowego charakteru miejsca, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków a na przedpolu pomiędzy możliwą nową zabudową a ul. Ślężną wyznaczono plac z nawierzchnią do specjalnego opracowania. Przy wyznaczaniu obszaru, na którym może pojawić się nowa zabudowa, priorytetowo traktowano nawiązanie do istniejącego układu urbanistycznego, zachowując równoległość do ulicy Pabianickiej i prostopadłość do ulicy Ślężnej. Ponadto, w celu utrzymania istniejącej zieleni, wyznaczono strefę zieleni oraz wskazano kontynuację istniejącego szpaleru drzew oddzielającego istniejącą zabudowę od nowej. Maksymalne wysokości dla nowo projektowanej zabudowy określono w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej 5 i 11 kondygnacyjnej zabudowy. W wyniku uzgodnienia z zarządcą drogi – ulicy Ślężnej, nie dopuszczono od niej dojazdu na teren 1U-MW. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem może odbywać się od terenów mieszkaniowych przy zachodniej granicy planu oraz od ulic Pabianickiej i Wielkiej, pomiędzy którymi wyznaczono korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego dla podkreślenia ważności powiązań pieszo-rowerowych w tym obszarze.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w wartościach procentowych indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie, w tym wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Zwrócono również uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, wyznaczając drzewa do zachowania oraz szpalery drzew, dla uzupełnień kompozycyjnych.

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

Obszar planu położony jest w wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, 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. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu. Do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Ustalenia planu zawarte w §14 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, wprowadzenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego, powierzchni zabudowy w stosunku do

powierzchni działki budowlanej oraz wyznaczenie stref zieleni, szpalerów drzew i drzew do zachowania. Ustalenia planu mają na celu harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w już istniejącą tkankę miasta.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, ekonomicznej i środowiskowej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu podstawowych i ponadpodstawowych potrzeb mieszkańców.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Obszar planu 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 pkt 2 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W planie, w §13 uchwały, ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając również w tym zakresie potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu. Przedmiotowy plan uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną.

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 ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 9 lutego 2021 r. do dnia 2 marca 2021 r.,
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 czerwca 2022 r. do 1 lipca 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 20 czerwca 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 15 lipca 2022 r.
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu złożono 570 wniosków, rozpatrzonych Zarządzeniem nr 5577/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 1 lipca 2021 r. Wnioski dotyczyły przede wszystkim zachowania funkcji i zakresu usług zdrowia oraz utrzymania istniejącej przychodni zdrowia.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta uzgodnił plan pozytywnie z uwagą, która została uwzględniona w projekcie planu.

Do projektu planu złożono 3 uwagi, rozpatrzone Zarządzeniem nr 8221/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 27 lipca 2022 r.

Poniżej przedstawiono nieuwzględnione uwagi złożone przez:

1) Rynek Dębnicki Sp. z o.o. dwoma pismami w dniach 07 lipca 2022 r. i 12 lipca 2022 r., wraz z dwoma uzupełnieniami z dnia 08 lipca 2022 r. dotyczącej działek nr 10/1 i 10/2, AM-25, obręb Południe, w sprawie:

- a) zmiany ilości miejsc rowerowych z 1,1 na 1 mieszkanie na 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- b) zmiany powierzchni użytkowej na powierzchnię całkowitą,
- c) przytoczonych zdań składającego uwagę:
 - zmiany wysokości z 16 m do 16,5 m jak wyznaczono dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW,
 - zmiany wysokości w wydzieleniu wewnętrznym (A) z 34 m do 35 m jak wyznaczono dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW,
- d) możliwości wycięcia drzew będących w kolizji z linią zabudowy;

2) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 15 lipca 2022 r. dotyczącą działek nr 10/2, 10/1, 11/1, 11/2, AM-25, obręb geodezyjny Południe w zakresie dotyczącym:

- a) dopuszczenia możliwości sytuowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wzdłuż granicy działek nr 11/1, 11/2, AM-25, obręb geodezyjny Południe,
- b) zniesienia w §17 ust. 2 pkt 3 projektu uchwały, zastosowanego ograniczenia co do przeznaczenia nie mniej niż 1200m² powierzchni usługowej dla usług zdrowia,
- c) doprecyzowania w §17 ust. 2 pkt 5 projektu uchwały, poziomu terenu, do którego należy mierzyć wysokość budynku,
- d) ustalenia wartości maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 3,2 na 3,5,
- e) ustalenia wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego na co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) ustalenia wskaźnika nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa na poziomie co najmniej 50% powierzchni strefy zieleni,
- g) zmniejszenia liczby drzew do zachowania,
- h) możliwości wjazdu na działkę nr 10/2, AM-25, obręb geodezyjny Południe od ul. Ślężnej,
- i) niewyznaczania obrysu planowanego budynku, a jedynie wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od ul. Pabianickiej i Ślężnej;

3) 1 osobę fizyczną pismem w dniu 15 lipca 2022 r. dotyczącej całego obszaru objętego planem, w sprawie sformułowanych w punktach od I. do V. uwag odnoszących się do procedowania przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z przedstawionych poniżej powodów:

Dotyczy pkt 1, lit. a:

Wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych zostały określone zgodnie z zasadami obowiązującymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Jest to nadrzędny dokument planistyczny, którego zapisy muszą znaleźć przełożenie w ustaleniach planu miejscowego. Zgodnie ze Studium obszar opracowania przedmiotowego projektu planu znajduje się w strefie śródmiejskiej dostępności komunikacyjnej miasta, w której obowiązuje priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu odpowiednich korytarzy dla tramwajów i autobusów oraz pieszych i rowerów. Dla strefy określono ramy wskaźników parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu, uwzględniając odpowiednią jednostkę odniesienia. Obszar sporządzanego planu, jest bardzo dobrze skomunikowany poprzez transport publiczny oraz licznie występującą w tym rejonie sieć tras rowerowych, które Przebiegające w sąsiedztwie trasy rowerowe posiadają duży potencjał transportowy. Umożliwiają bezpośrednie przejazdy nie tylko do centrum, ale i pozostałych części miasta. Fakt, że infrastruktura rowerowa jest chętnie i intensywnie wykorzystywana przez mieszkańców, świadczą wyniki przeprowadzonych w 2018 roku Kompleksowych Badań Ruchu we Wrocławiu, które w jednostce urbanistycznej A11 - Śródmieście Południowe wykazały wysoki, 67% udział transportu nie samochodowego (komunikacja zbiorowa, pieszo, rower) w codziennych podróżach. Ustalone w projekcie planu wartości minimalnych ilości miejsc postojowych dla rowerów są odpowiedzią na potrzeby mieszkańców, związane z koniecznością zapewnienia odpowiedniej ilości obiektów

umożliwiających komfortowe zaparkowanie i przechowywanie rowerów. Jednocześnie, ułatwienie dostępu do tego środka transportu niewątpliwie pozytywnie wpłynie na dalsze zwiększanie ilości mieszkańców z niego korzystających. Oczekiwanym skutkiem przedmiotowych ustaleń jest zatem podtrzymywanie trendu, w którym alternatywne środki transportu pełnią wiodącą rolę w realizacji codziennych podróży, co jest zgodne z polityką transportową miasta.

Dotyczy pkt 1, lit. b:

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny jak najdokładniej określać przeznaczenia oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i nowej zabudowy oraz pojawiających się w nich funkcji. W tym celu, oprócz ustawowo wymaganych wskaźników, określa się także w zależności od specyfiki danego terenu procent powierzchni, jaki wybrana funkcja powinna zajmować w nowym obiekcie. Należy jednocześnie nadmienić, że miejscowy plan nie jest dokumentem realizacyjnym ani wykonawczym i nie może precyzować szczegółowych aspektów konstrukcyjnych obiektów, aby precyzować definicje stosowanych pojęć. Dlatego też określanie odpowiednich wartości powierzchni minimalnej lub maksymalnej wybranej funkcji opiera się o definicję powierzchni użytkowej budynku określonej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, według której całkowita powierzchnia użytkowa budynku obejmuje całą powierzchnię budynku z wyjątkiem powierzchni elementów budowlanych, powierzchni zajmowanych przez pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych i powierzchni komunikacji. Przyjmuje się, że jest to najdokładniejszy sposób przedstawienia w ramach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakładanych powierzchni użytkowych dla ustalonych funkcji w celu zapewnienia przyszłej realizacji danej funkcji.

Dotyczy pkt 1, lit. c; pkt 2 lit. i:

Określanie parametrów dla nowej zabudowy, w tym jej lokalizacja oraz dopuszczalna wysokość, musi uwzględniać nie tylko perspektywiczne potrzeby inwestycyjne, ale również odpowiednie i harmonijne wpisanie się w istniejącą tkankę urbanistyczną – w tym wypadku w charakter modernistycznego osiedla mieszkaniowego z przełomu lat 60 – 70, w którym posadowione równolegle do siebie pięciokondygnacyjne i jedenastokondygnacyjne budynki tworzą przemyślane, czytelny i uporządkowany układ urbanistyczny. Warto nadmienić, że tak wykształcona struktura jest niezwykle wrażliwa na pojawiające się nowe, obce, nie nawiązujące do otoczenia elementy. Do określania parametrów dla nowej zabudowy, w tym jej wysokości, która jest pierwszym wizualnie wyczuwalnym aspektem wpisywania się w kompozycję urbanistyczną, analizowana jest z dokładnością do 0,5 m wysokość zabudowy istniejącej. Wykorzystuje się do tego celu precyzyjne numeryczne modele pokrycia terenu. Określona w projekcie planu dla terenu 1MW wysokość 16,5 m i 35 m wynika z wyżej wymienionych analiz. Ponadto, warto nadmienić, że istniejąca zabudowa posiada elementy, takie jak szyby wind, suszarnie, attyki czy murki osłonowe, które lokalnie podwyższają wysokość budynków. Przy określaniu parametrów wysokościowych dla nowej zabudowy przyjmuje się odpowiednio 4 m na pierwszą kondygnację nadziemną i 3 m dla drugiej i kolejnych kondygnacji. Dlatego też, chcąc wpisać się urbanistycznie w istniejącą zabudowę mieszkaniową pod względem wysokości, ilości „pięter”, przyjęto odpowiednio dla 5 kondygnacji – 16 m wysokości i dla 11 kondygnacji - 34 m wysokości. Również przy wyznaczaniu obszaru, na którym może pojawić się nowa zabudowa, priorytetowo traktowano nawiązanie do istniejącego układu urbanistycznego, zachowując równoległości i prostopadłość do ulicy Ślężnej i dlatego zdecydowano się na dokładne określenie obszaru, który może być zabudowany, nie pozostawiając w tym polu dowolności.

Dotyczy pkt 1, lit. d; pkt 2 lit. g:

Projekt planu definiuje nieprzekraczalną linię zabudowy jako „*linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle (...)*”, natomiast obowiązującą linię zabudowy, jako „*nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli (...)*”. W związku z powyższym, wyznaczona na rysunku projektu planu nieprzekraczalna linia zabudowy nie wymusza ulokowania bezpośrednio na jej przebiegu zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku, a jedynie wyznacza obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się ulokowanie nowej zabudowy. Ponadto, wyznaczone na rysunku projektu planu drzewa do zachowania, zarówno na terenie 1MW jak i 1U-MW zostały wskazane w sporządzonym na potrzeby projektu planu opracowaniu ekofizjograficznym jako

wyróżnione egzemplarze drzew i krzewów, wskazane do zachowania i eksponowania w krajobrazie terenów zabudowanych. Zakłada się, iż istniejący drzewostan powinien zostać wkomponowany w nowo powstającą architekturę oraz propozycję kształtowania placu od strony ulicy Ślężnej.

Dotyczy pkt 2, lit. a:

W związku z wprowadzaniem nowego pakietu usług oraz potrzebą utrzymania istniejącej funkcji ochrony zdrowia, wyrażonej licznymi wnioskami mieszkańców, nie dopuszczono na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Decyzja ta ma także związek z utrzymaniem usługowego charakteru części nowego obiektu w odniesieniu do pierwotnych założeń urbanistycznych modernistycznego osiedla „C-Celina”. Lokalizacja planowanego obiektu oraz eksponowane przedpole przed obiektem pretendują do kształtowania w pierwszej kondygnacji różnego typu usług.

Dotyczy pkt 2, lit. b:

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny jak najdokładniej określać przeznaczenia oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu i nowej zabudowy oraz pojawiających się w nich funkcji. W tym celu, w zależności od potrzeb, określa się także minimalne bądź maksymalne powierzchnie, jakie wybrana funkcja powinna zajmować. W tym wypadku, ustalenie dla terenu 1U-MW, 1200m² minimalnej powierzchni użytkowej dla usług zdrowia jest przede wszystkim odpowiedzią na liczne wnioski mieszkańców o zachowanie tej funkcji w projekcie planu, która od wielu lat jest realizowana w przychodni zdrowia u zbiegu ulic Pabianickiej i Ślężnej. Ponadto, brak określenia minimalnej powierzchni użytkowej dla funkcji, która jest pożądana, stanowi ryzyko jej niezrealizowania.

Dotyczy pkt 2, lit. c:

Projekt przedmiotowego planu określa wymiar pionowy budynku jako wymiar mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu. Zapis ten jest wystarczający do precyzyjnego ustalania wysokości dla nowej zabudowy na nieodróżnionym pod względem wysokości terenie. Na przedmiotowym obszarze nie występują elementy ukształtowania geograficznego, takie jak na przykład spadki bądź wzniesienia terenu, które miałyby istotny wpływ na docelowe nawiązanie wysokością nowej zabudowy do budynków już istniejących. W tym wypadku, odniesienie do rzędnej terenu nie jest konieczne.

Dotyczy pkt 2, lit. d:

Podczas prac projektowych, na potrzeby precyzyjnego określenia parametrów nowopowstałej kubatury sporządzane są trójwymiarowe modele. Pomagają one określić wskaźniki urbanistyczne wymagane w art. 15 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskaźniki odnoszą się do analizowanych uwarunkowań przestrzennych zarówno w granicach planu jak i w otoczeniu. Intensywność zabudowy liczona jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W wyniku wyliczeń, dla terenu 1U-MW określono maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 3.2.

Dotyczy pkt 2, lit. e i f:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawia dla poszczególnych obszarów wskaźnikowych zalecany, czyli taki, do którego należy dążyć, minimalny procent udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w działce budowlanej. W uzasadnionych przypadkach wartość ta może być niższa bądź wyższa – jeśli aktualne zagospodarowanie nieruchomości istniejącym budynkiem nie jest zgodne z przyjętymi zalecanymi wskaźnikami. Obecnie na omawianej działce znajduje się budynek przychodni zdrowia wraz obsługą komunikacyjną, który w ramach zapisów projektu planu może zostać wymieniony na nową, wpisującą się urbanistycznie w osiedlowe założenie zabudowę. Uznano, że w tym przypadku, z racji przestrzennych ograniczeń wynikających z już istniejącego obiektu, można zastosować odstępstwo od zalecanej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego. Natomiast przy określaniu procentu wymaganej powierzchni nawierzchni ziemnej, czyli tzw. „gruntu rodzimego” w stosunku do powierzchni stref zieleni, zawsze dąży się do jej maksymalizacji na rzecz optymalnych warunków kształtowania zieleni wysokiej.

Dotyczy pkt 2, lit. h:

Zapewnienie dojazdu do działki nr 10/2, AM-25, obręb Południe wyłącznie od ulicy Pabianickiej oraz dróg wewnętrznych usytuowanych na terenie 1MW wynika z wiążącego uzgodnienia projektu planu z zarządcą drogi - ulicy Ślężnej.

Dotyczy pkt 3

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z obligatoryjnych elementów procedury planistycznej jest ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Czynność ta jest pod względem zgodności z przepisami prawa sprawdzana przez Wojewodę, któremu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przedłożyć kompletną dokumentację formalno-prawną potwierdzającą wykonanie obowiązków ustawowych. Mając powyższe na uwadze, w dniu 9 lutego 2021 r. w Gazecie Wyborczej ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pabianickiej, Ślężnej i Wielkiej we Wrocławiu. Ogłoszenia zawieszono na tablicach informacyjnych w trzech lokalizacjach Urzędu Miejskiego oraz przekazano drogą tradycyjną i elektroniczną do rad osiedli Huby oraz Powstańców Śląskich, by w zwyczajowy dla siebie sposób umieściły je na tablicach ogłoszeń na terenie osiedla. Zgodnie z art. 17, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym termin składania wniosków do projektu planu musi wynieść nie mniej niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Ustawa nie precyzuje czy w ogłoszeniu zamieszczanym w Biuletynie Informacji Publicznej musi widnieć literalnie jego data, stąd data ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia mpzp jest datą ukazania się ogłoszenia w prasie lokalnej. W tym wypadku, ogłoszenie ukazało się w dniu 9 lutego 2021 r. i od tej daty wyznaczono ustawowe 21 dni, podczas których można było składać wnioski do projektu planu. Zgodnie z art. 17, pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie procedury planistycznej należy obligatoryjnie wystąpić o opinię do właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Stosując się do przepisów, dnia 22 lipca 2021 r. udostępniono projekt przedmiotowego planu do zaopiniowania Dolnośląskiemu Państwowemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Sanitarnemu i w wyznaczonym administracyjnie terminie nie uzyskano odpowiedzi. Wobec powyższego zgodnie z art. 25 pkt 2, opinię uznano za pozytywną. Przepisy prawa nie wymagają ponownych wystąpień w celu uzyskania opinii. Zgodnie z art. 17, pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu należy zorganizować co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Art. 8 d powyższej ustawy dopuszcza przeprowadzenie dyskusji za pomocą środków porozumiewania się na odległość w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego. Nadmienić należy, że na każdym ustawowym etapie opracowania planów miejscowych istnieje możliwość zapoznania się przez wszystkie zainteresowane osoby z wynikami przyjętych ustaleń planistycznych w trybie udostępniania informacji publicznej, zwracając się na piśmie bądź mailowo o wypis i wyrys z projektu planu, a także poprzez śledzenie strony <http://bip.um.wroc.pl/>. Także, podczas całego procesu sporządzania projektu planu, można było składać swoje propozycje dotyczące przeznaczeń i zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w granicach opracowywanego planu. Dodatkowo, w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz podczas zorganizowanej w dniu 20 czerwca 2022 r. dyskusji publicznej, można było zapoznać się z projektem planu oraz porozmawiać na temat przyjętych rozwiązań. 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, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”. Również art. 67a, pkt 5 powyższej ustawy określa, że dane przestrzenne tworzone dla planów miejscowych, stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt. Zgodnie z powyższym, wymienione wyżej elementy, stanowią załączniki do przyjmowanego na sesji rady gminy aktu prawa miejscowego nie są załącznikami do zarządzenia w sprawie rozpatrzenia uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury), 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 oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

Plan 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 sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.