

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tadeusza Zielińskiego, Nasypowej i Swobodnej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLV/1167/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tadeusza Zielińskiego, Nasypowej i Swobodnej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 351).

Obszar objęty planem o powierzchni 3,18 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. Obejmuje teren pomiędzy ulicami Tadeusza Zielińskiego, Nasypową, Powstańców Śląskich i Swobodną. Obszar jest w całości zainwestowany, a znaczną jego część zajmuje obiekt pawilonowy o funkcji usługowo-handlowej – „Pasaż Zielińskiego”, otoczony parkingiem terenowym. W części wschodniej, od strony ulicy Powstańców Śląskich, znajduje się budynek biurowo-usługowy wraz z towarzyszącą mu przestrzenią parkingową. Przeważająca część obszaru objętego planem położona jest na gruntach Gminy Miejskiej Wrocław, zaś działka we wschodniej części terenu jest własnością innych osób prawnych.

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), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, przedmiotowy obszar w zasadniczej części położony jest w jednostce urbanistycznej A8: Przedmieście Świdnickie i Oławskie oraz na niewielkim fragmencie w jednostce A11 Śródmieście Południowe. Obszar planu w całości znajduje się w obszarze przeznaczeń MU – mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obszaru w rejonie ulic Zielińskiego, Swobodnej, Powstańców Śląskich i Nasypowej we Wrocławiu (uchwała nr XXI/694/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. – Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. Nr 176, poz. 1979),
- w rejonie ulic Gwiazdzistej i Tadeusza Zielińskiego we Wrocławiu (uchwała nr LVII/1352/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 czerwca 2018 r. – Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 189).

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 przystąpienia do sporządzenia planu było wprowadzenie regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na dalszą działalność istniejących funkcji targowych, uadekwatniając ich formę do kreowanej obecnie nowej jakości przestrzeni reprezentującej wysoki prestiż tej części miasta.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic: Tadeusza Zielińskiego, Nasypowej i Swobodnej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. W ramach transportu publicznego ulica Swobodna obsługiwana jest przez dzienną linię autobusową 122 i nocną linię autobusową 241. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, przy ulicy Zielińskiego, znajduje się także przystanek autobusowy linii dziennej 144. Po północnej stronie przedmiotowego obszaru, przy skrzyżowaniu ulic Powstańców Śląskich i Piłsudskiego, znajdują się przystanki komunikacji zbiorowej obsługiwane przez linie tramwajowe 2, 4, 5, 6, 7, 11, 15, 17, 20, 31, 70 oraz linie autobusowe dzienne A i D oraz autobusowe nocne 206, 240, 243, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 253.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą miasta głównie w ciągach sąsiadujących ulic. Ponadto ustalenia planu utrwalą istniejące oraz wyznaczą nowe połączenia piesze i pieszo-rowerowe.

Obszar planu został podzielony na dwa tereny usługowo-mieszkaniowe, które będą obsługiwane istniejącymi oraz planowanymi ulicami wyposażonymi w pełną infrastrukturę pieszo-rowerową z zielenią. Podstawowym założeniem planu jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy jednoczesnym zachowaniu pasa usługowego o szerokości około 40 metrów od północnej granicy planu, co stworzy swego rodzaju obudowę estakady kolejowej. Kluczowym elementem planu jest przewidziane miejsce lokalizacji obiektu handlowego w formie hali targowej, jako obiektu wbudowanego w budynek. Pozwoli to na zachowanie dotychczasowej funkcji tego terenu, która na stałe wpisała się w tożsamość tej części miasta. W celu kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, które częściowo zostały wycofane tak by zapewnić wnętrza urbanistyczne funkcjonalnie połączone m.in. ciągami pieszymi czy strefami zieleni. Wysokość zabudowy dostosowano do wielkomiejskiego charakteru obszaru, a od strony skrzyżowania ulic Powstańców Śląskich i Swobodnej zaplanowano obszar usytuowania dominanty o wysokości 55 metrów. Aby zwiększyć znaczenie przestrzeni publicznych zdecydowano o poszerzeniu pasa drogowego ulicy Swobodnej z dodatkowym wykreowaniem placu przy zbiegu z ulicą Powstańców Śląskich. Na sąsiadujących od północnej strony terenach 1U-MW i 2U-MW zastrzeżono dodatkowo obowiązek zapewnienia dostępu pieszego do lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej.

W celu zapewnienia kontynuacji funkcjonowania zlokalizowanego na tym obszarze „Pasażu Zielińskiego”, dla terenów 1U-MW oraz 1KDW zastosowano zapisy dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu w granicach istniejącego obiektu. Umożliwi to działalność handlową w obecnej formie.

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

Część obszaru objętego planem została objęta granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W oraz granicą strefy ochrony konserwatorskiej w granicach historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Południowego. Na rysunku planu wskazano także fragmenty ścian obwodowych budynku ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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. Zwrócono również uwagę na zachowanie istniejącej zieleni, wyznaczając drzewa oraz szpalery drzew do zachowania, a także zaplanowano nowe szpalery drzew oraz zielone dachy.

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

Obszar planu jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, 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 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.

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. Wyznaczono obszary, na których dopuszcza się

urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi.

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

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary uchronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163). 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 §6 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Natomiast potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §15 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu. Plan uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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 oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 29 listopada 2021 r. do dnia 21 grudnia 2021 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 Wrocławia rysunku i tekstu projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 września 2022 r. do dnia 3 października 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 21 września 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 17 października 2022 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu wpłynęły 3 wnioski, rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 7999/22 z dnia 30 czerwca 2022 r. Dotyczyły one między innymi: umożliwienia dalszego prowadzenia handlu w obecnej formie, a także uwzględnienia konkretnych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Na etapie uzgodnień w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim

Konserwatorom Zabytków wprowadzono zapisy zwiększające ochronę tkanki historycznej, co poskutkowało pozytywnym uzgodnieniem projektu planu.

Do projektu planu złożono 1 uwagę, rozpatrzoną Zarządzeniem przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 8876/22 z dnia 4 listopada 2022 r.

Poniżej przedstawiono nieuwzględnioną uwagę złożoną przez osobę fizyczną pismem w dniu 17 października 2022 r., w sprawie:

- 1) wyrażenia opinii, że projekt planu miejscowego umożliwia zrealizowanie we Wrocławiu kolejnej zurbanizowanej przestrzeni o niezadawalającej jakości kompozycyjnej, funkcjonalnej i materiałowej;
- 2) uznania za wadliwe następujące rozwiązania dotyczące:
 - a) dopuszczenia tunelu naziemnego dla pieszych o długości 50 m i wysokości 4,5 m na terenie 2U-MW,
 - b) braku wymagań jakościowych dla wnętrza urbanistycznego w świetle ulicy Gwiaździstej na terenie 2U-MW,
 - c) dopuszczenia architektury i funkcjonalności zabudowy od strony nasypu kolejowego o silnie zapleczowym charakterze,
 - d) braku obligatoryjności scalenia i podziału nieruchomości w przypadku działek nr 45/2 i 46/2, co może doprowadzić do zrealizowania zabudowy wycofanej względem obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,
 - e) zakazania otworów okiennych od północno-zachodniej strony obszaru planu, przy jednoczesnym niezakazaniu np. luksferów,
 - f) dopuszczenia miejsc postojowych dla samochodów na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
 - g) nienałożenia obowiązku urządzenia zieleni średniej,
 - h) braku wymagań architektonicznych,
 - i) nieoznaczenia na rysunku planu programu użytkowego przekroju ulicy Swobodnej,
 - j) umożliwienia powtórzenia złych praktyk związanych z „martwymi parterami” od strony ulicy Swobodnej,
 - k) nienałożenia obowiązku urządzenia zieleni średniej lub wysokiej na dachach zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym (C);
- 3) uznania za budzące wątpliwość następujące rozwiązania dotyczące:
 - a) sposobu zapewnienia dojazdu do działki nr 46/5, AM-5, obręb Południe, jedynie poprzez część terenu 1U-MW oznaczoną jako nawierzchnia do specjalnego opracowania,
 - b) ukształtowania północno-wschodniego narożnika obszaru projektu planu miejscowego wraz z sąsiednią działką nr 38/1;
- 4) niewykonania, a co najmniej nieupublicznienia analiz widokowych dla dominanty zlokalizowanej na działce 46/5, AM-5, obręb Południe;
- 5) niezapewnienia jednoczesnego upublicznienia sąsiedniego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiaździstej we Wrocławiu, co uniemożliwia, odniesienie się do niektórych przyjętych rozwiązań w przedmiotowym projekcie;
- 6) powiązania nawierzchni do specjalnego opracowania na terenie 1U-MW z korytarzem [cp] na terenie 2U-MW poprzez wycofanie dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 2U-MW.

Nieuwzględnienie uwagi wynika z przedstawionych poniżej powodów.

Dotyczy pkt 1:

Odbiór wizualny, a także atrakcyjność kompozycji i architektury jest subiektywną oceną każdego użytkownika przestrzeni. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały określone najważniejsze elementy, w tym wskaźniki i parametry dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, mające największy wpływ na jakość kompozycji i funkcjonalność założenia. W trakcie prac projektowych wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego - urbanistyki i architektury, czy też ochrony dziedzictwa kulturowego

i zabytków. Nie mniej ważne były historyczne powiązania z otoczeniem, a także istniejące fragmenty zieleni. W tym celu ustalono m.in. konkretne usytuowanie linii zabudowy wraz z częściowym ich wycofaniem kreując współczesną przestrzeń publiczną z uhonorowaniem tradycji handlu targowego w tej części miasta.

Dotyczy pkt 2 lit. a:

Wskazany w projekcie planu miejscowego korytarz usytuowania ciągu pieszego ma na celu zapewnienie połączenia ulic Gwiaździstej i Gabrieli Zapolskiej. Przewidziano rozwiązanie pozwalające na wkomponowanie tej przestrzeni w obiekt kubaturowy o charakterze handlowym, który jest ściśle związany z tożsamością tego miejsca, a przedstawione minimalne wymiary przejścia mają zapewnić odpowiednią funkcjonalność.

Dotyczy pkt 2 lit. b:

Projekt przedmiotowego planu miejscowego przewiduje konkretne rozwiązania kompozycyjno-architektoniczne, których celem było stworzenie atrakcyjnej przestrzeni dla użytkowników. Oprócz wycofania linii zabudowy w świetle ulicy Gwiaździstej, zaproponowano także strefę zieleni oraz szpalery drzew, które funkcjonalnie połączone są korytarzem ciągu pieszego z wiaduktem pod estakadą kolejową oraz z planowanym przejściem pieszo-rowerowym przez ulicę Swobodną.

Dotyczy pkt 2 lit. c:

Wielkość obiektów zlokalizowanych pod estakadą kolejową sprawia, że większość znajdujących się tam lokali usługowych obsługuje klientów od jednej strony. Poza nielicznymi wyjątkami lokale pomiędzy ul. Powstańców Śląskich a Zielińskiego eksponowane wejścia posiadają od północnej strony – ulicy Bogusławskiego. Tworząc projekt przedmiotowego planu miejscowego uznano za zasadne określenie wschodniej, południowej i zachodniej strony obszaru projektu planu jako te wymagające szczególnej ekspozycji. Jednocześnie biorąc pod uwagę, że od strony ul. Nasypowej zastosowano nieprzekraczalną linię zabudowy, uznaje się, że na obecnym etapie nie można jednoznacznie rozstrzygnąć docelowego kształtu zabudowy, która zostanie ustalona przy wydawaniu pozwolenia na budowę.

Dotyczy pkt 2 lit. d:

Projekt przedmiotowego planu miejscowego przewiduje zarówno nieprzekraczalne jak i obowiązujące linie zabudowy. Uznano za zasadne wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy od eksponowanych stron ulic Tadeusza Zielińskiego, Swobodnej i Powstańców Śląskich, co jasno określa linię sytuowania budynków, jako rodzaju obudowy korytarzy ulic. Zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi określenie tego typu linii zabudowy w odpowiedni sposób zabezpiecza możliwość niepożądanego odsunięcia fasad nowych budynków od zaplanowanej linii. Ustalenia planu nie zakazują dokonania scalenia i podziału działek na potrzeby ukształtowania nowej zabudowy.

Dotyczy pkt 2 lit. e:

Określenie linii zabudowy, dla których zakazano sytuowania otworów okiennych, ma na celu zapewnienie możliwości integracji kompozycyjnej nowej kubatury z obiektem, który mógłby w przyszłości powstać na sąsiednim terenie. Warto nadmienić, że skrajny północno-zachodni narożnik omawianego terenu nie jest objęty przedmiotowym przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego. Wspomniane zakazanie otworów okiennych spowoduje, że na etapie realizacji nowego budynku projektant nie będzie miał możliwości zapewnienia doświetlenia lokali od wskazanej strony, co powinno w wystarczającym stopniu zabezpieczyć możliwość „dołączenia” kolejnego budynku do powstałej w ten sposób ściany szczytowej, co pozwoli na zachowanie spójnej pierzei.

W projekcie planu miejscowego nie określono materiałów budowlanych, które należy stosować lub się je zakazuje gdyż kwestia ta nie jest materiałem planu.

Dotyczy pkt 2 lit. f:

Projekt przedmiotowego planu miejscowego przewiduje lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, na której dopuszczono szereg innych przeznaczeń. Uwarunkowania ekonomiczne, a także praktyki stosowane w przypadku zabudowy w ścisłym centrum miasta wskazują, że realizacja parkingu nadziemnego wbudowanego w budynek jest niezwykle mało prawdopodobna, a jednocześnie nie ma przesłanek, aby całkowicie zakazać tego typu

obiektów. Warto dodać, że od strony ulic Powstańców Śląskich i Swobodnej na parterze obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy do lokali usługowych w celu urozmaicenia funkcjonalności korytarzy dróg.

Dotyczy pkt 2 lit. g, k:

W projekcie planu zostały wskazane strefy zieleni, w których zapisy nakładają obowiązek nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencje wód opadowych lub wody powierzchniowe na 70% powierzchni tych stref. Co więcej określono także obowiązek realizacji zielonych dachów oraz wyznaczono szpalery drzew do zachowania i nowe szpalery drzew zwłaszcza w korytarzu ulicy Swobodnej. Warto nadmienić, że część obniżenia w rejonie wydzielienia wewnętrznego (C) będzie stanowić potencjalną możliwość naturalnego doświetlenia hali targowej, w związku z czym nie nałożono obowiązku kształtowania zieleni na tej części dachu. Co więcej należy zauważyć, że część z przedstawionych propozycji stanowi zakres zadań realizacyjnych niebędących materiałem planu.

Dotyczy pkt 2 lit. h:

W przedmiotowym planie miejscowym określone zostały zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów (m.in. wyznaczono linie zabudowy, wysokość budynków, wskaźnik intensywności zabudowy, kąt nachylenia dachów, obowiązek zastosowania obudowy estetycznej), zaprojektowano ciągi piesze, tereny dróg oraz określono ich dokładne przeznaczenia i wymieniono obowiązkowe elementy. Co więcej w przypadku szczególnie eksponowanych elewacji wprowadzono zapis dotyczący wymogu szczególnych wymagań architektonicznych, które zdefiniowano jako „wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Dotyczy pkt 2 lit. i:

Według obecnie obowiązujących przepisów prawnych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego służy m.in. określeniu przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania. Plan miejscowy nie jest środkiem do prezentowania lub ustalania tak szczegółowych treści jak program użytkowy ulicy. Tego typu ustalenia przewidziane są dla dokumentów koncepcji jak i projektów budowlanych, które pozwolą na wybór szczegółowych i ostatecznych rozwiązań projektowych. Elementy obligatoryjne i fakultatywne określa art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dotyczy pkt 2 lit. j:

Projekt planu miejscowego przewiduje konkretne zapisy, które mają na celu zapewnienie integracji obiektów kubaturowych z przestrzenią publiczną. W tym celu m.in. dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, a także wprowadzono obowiązek zapewnienia bezpośredniego dostępu pieszego do lokali usługowych usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej od określonych stron.

Dotyczy pkt 3 lit. a:

Dojazd do działki nr 46/5, AM-5, obręb Południe, jak i całego terenu 1U-MW zapewniony jest od terenów 1KDL, 1KDW oraz 2KDS. Należy nadmienić, że fragment uwagi nie ma pokrycia w projekcie planu miejscowego, który w terenie 1U-MW nie przewiduje nawierzchni do specjalnego opracowania.

Dotyczy pkt 3 lit. b:

Projekt planu miejscowego odnosi się jedynie do obszaru nim objętego. Konkretnie rozwiązania architektoniczne zostaną rozstrzygnięte na etapie wydania pozwolenia na budowę. Należy podkreślić, że wspomniana działka znajdująca się poza obszarem projektu planu jest własnością Gminy Wrocław co w zasadniczy sposób zabezpiecza sposób jej zagospodarowania. Ustalenia niniejszego projektu planu miały na celu kontynuację zapisów z planu obowiązującego i dążenie do ukształtowania w tym miejscu pierzei.

Dotyczy pkt 4:

Art. 15 i 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają precyzyjnie procedurę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obowiązkowe elementy, które powinny być określone obligatoryjnie lub fakultatywnie. Przedmiotowa ustawa nie określa obowiązku tworzenia oraz upubliczniania wskazanej analizy.

Dotyczy pkt 5:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiaździstej we Wrocławiu jest odrębną procedurą planistyczną, która jest prowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a obecnie znajduje się na etapie prowadzenia prac koncepcyjnych i nie dotarł jeszcze do etapu na którym powstałby konkretny projekt możliwy do publikacji. Złożoność procesu planistycznego w znacznym stopniu utrudnia skoordynowanie kolejnych etapów dwóch procedur, tak aby były publikowane w tym samym czasie. Jednocześnie należy podkreślić, że podczas prac planistycznych analizuje się szerszy kontekst, w tym bezpośrednie otoczenie, co we wspomnianym przypadku oznacza skorelowanie ustaleń w ramach obu procedur.

Dotyczy pkt 6:

Projekt przedmiotowego planu miejscowego w porównaniu do obowiązującego na tym obszarze planu zakłada poszerzenie pasa drogowego w ramach terenu 1KDL oraz przesunięcie linii zabudowy od strony ul. Swobodnej w głąb terenu 2U-MW, co pozwoli na zabezpieczenie miejsca pod odpowiedniej jakości przestrzeń publiczną. Uznaje się, że tego typu zabieg powoduje, że nie ma potrzeby tworzenia wycofań pierwszej lub dwóch pierwszych kondygnacji względem obowiązującej linii zabudowy. Z uwagi na obowiązek ukształtowania hali targowej na terenie 2U-MW powiązania te są dopuszczone ale nie nakazane. Należy nadmienić, że fragment uwagi nie ma pokrycia w projekcie planu miejscowego, który w terenie 1U-MW nie przewiduje nawierzchni do specjalnego opracowania.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym 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 niepełnosprawnych,
- 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 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 jest sporządzany 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, 1846 i 2185), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.