

Wrocław, 31 sierpnia 2023 r.

### Uzasadnienie uchwały

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiaździstej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w oparciu o uchwałę Nr XXIV/644/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiaździstej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 174).

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, obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej A11 – Śródmieście Południowe, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo - usługowe, o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Na obszarze objętym przystąpieniem obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Południe I we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLIV/2979/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r. Nr 32, poz. 439 oraz z 2018 r. poz. 3323),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Swobodnej, Komandorskiej, Powstańców Śląskich we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLIV/2979/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. Nr 148, poz. 2323),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gwiaździstej i Tadeusza Zielińskiego we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLIV/2979/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 3323).

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

Celem planu jest określenie na jego obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie z aktualnymi wymogami technicznymi, wynikającymi z przepisów odrębnych. Umożliwi to realizację kierunków rozwoju przestrzennego zawartych w Studium i kontynuowanie zwartej zabudowy o charakterze śródmiejskim.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 12,07 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe. Jego granice wyznaczają ulice Powstańców Śląskich, Szczęśliwa, Gwiaździsta i Swobodna. Obejmuje tereny stanowiące własność prywatną, własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prawnych oraz gminy Wrocław w zarządzie ZDiUM. Strukturę przestrzenną stanowią budynki usługowe, biurowe, mieszkalne oraz hotelowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulic Powstańców Śląskich, Gwiaździstej i Swobodnej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej oraz pieszych i rowerzystów. Obsługa wyznaczonych w planie terenów jest zapewniona od strony przyległych ulic. W północnej części planu zaplanowano poszerzenie ulicy Gwiaździstej jako części drogi publicznej.

Obecnie przedmiotowy obszar jest obsługiwany przez linie tramwajowe nr 2, 6, 7, 17, 20, 74 wzdłuż ulicy Powstańców Śląskich, jak i linie autobusowe nr 122, 241 wzdłuż ulicy Swobodnej oraz linie nocne nr 247, 248, 257. Obszar ma zapewnione powiązania piesze i rowerowe z resztą miasta głównie w ciągach sąsiadujących ulic. Ponadto ustalenia planu utrwalają istniejące oraz wyznaczają nowe połączenia piesze i pieszo-rowerowe.

Głównym założeniem planu jest obudowa ulic Powstańców Śląskich i Gwiaździstej oraz wyznaczenie przestrzeni wspólnej między budynkami. Plan w znacznej części sankcjonuje stan istniejący oraz

uzupełnia istniejącą tkankę o nową zabudowę. Zaprojektowano linie zabudowy wzdłuż ulic, a na osi założenia wyznaczono wspólną przestrzeń, która ma służyć wszystkim użytkownikom tego obszaru. Na terenie zaprojektowano ciągi piesze i pieszo-rowerowe łączące ulicę Powstańców Śląskich i ulicę Gwiazdzistą. W północnej części, na wysokości jednego z ciągów pieszych, pas przestrzeni wspólnej został przesunięty względem osi, w taki sposób, aby prowadził do przejścia dla pieszych przy ul. Swobodnej. Linie zabudowy w tym miejscu obudowują przestrzeń wspólną i wyznaczają większy obszar zabudowy. W planie wzięto pod uwagę istotne uwarunkowania wynikające z obowiązującego planu miejscowego, przede wszystkim pod względem dopuszczonych przeznaczeń terenu. Sprecyzowano wskaźniki urbanistyczne i architektoniczne, w tym maksymalną wysokość zabudowy. Została określona maksymalna wysokość dla wszystkich budynków – 60 m. Jedynym wyjątkiem jest dominanta, zlokalizowana przy skrzyżowaniu ulic Swobodnej i Powstańców Śląskich, dla której wysokość jest określona do 60 m albo 90-100 m. Ze względu na śródmiejski charakter obszaru jednym z większych wyzwań jest wprowadzenie różnych form zieleni. Dla nowych obiektów został wprowadzony obowiązek realizacji zielonych dachów. Wyznaczono strefy zieleni i ustalona została minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz nowe szpalery drzew. Na działkach, na których ciężko było wyznaczyć strefę zieleni określono m.in. wskaźnik zieleni wysokiej na terenie. Zostały wskazane szpalery drzew objęte ochroną w korytarzu ulicy Powstańców Śląskich.

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

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

Granica obszaru objętego planem jest tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW.

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

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

Obszar objęty planem 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 projektu 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, rozsączenie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika. 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. Wyznaczono obszary, na których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi.

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

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. 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 w §7 ustalono standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Natomiast potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §13 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego 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 2 października 2020 r. do dnia 23 października 2020 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 miejscowego 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 Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 5 lipca 2023 r. oraz zbieraniu uwag do 28 lipca 2023 r.,
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu wpłynęło 6 wniosków złożonych przez osoby prawne. Dotyczyły one m.in. dopuszczenia zabudowy śródmiejskiej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, wprowadzenia korekty wskaźników zabudowy oraz obsługi komunikacyjnej. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 8875/22 z dnia 4 listopada 2022 r.

Do projektu miejscowego planu, w wyznaczonym terminie wyłożenia, wniesiono 5 uwag, złożonych przez 5 firm. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 11176/23 z dnia 16 sierpnia 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) SAO Architecture sp. z o.o. pismem w dniu 20 lipca 2023 r. dla działki nr 55/7, AM-14, obręb Południe, w sprawie:
  - a) zmiany dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszanej (usługowej i wielorodzinnej) współczynnika miejsc postojowych na 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie lub 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) doprecyzowania definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, poprzez dopuszczenie zadaszenia wejść, balkonów i gzymsów poza nią, w kierunku terenu 1KDZ,
  - c) uwzględnienia decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji budowy budynku hotelowego z częścią mieszkalną i usługową oraz garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 2) A19 Sp. z o.o. dwoma jednobrzmiącymi pismami w dniach 21 lipca 2023 r. oraz 27 lipca 2023 r. dla działek nr 17/8, 17/11, 17/15, AM-23, obręb Południe, w sprawie:
  - a) zmiany dla biur wskaźnika parkingowego dla rowerów na 1,5 stanowiska postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- b) wskazania, że w ramach edukacji dopuszcza się przedszkola, szkoły podstawowej, szkoły średniej i uczelni wyższej,
  - c) zmiany wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej na nie więcej niż 80%,
  - d) usunięcia zapisu odnoszącego się do obowiązkowego procentu realizacji nawierzchni ziemnej lub zmiany procentu z 10% na 1%,
  - e) określenia głębokości i właściwości gleby dla nawierzchni ziemnej, które zapewnią naturalną wegetację i retencję wód również na powierzchniach garaży podziemnych, dachach i stropodachach,
  - f) dopuszczenia realizacji obiektów opieki nad dziećmi do drugiej kondygnacji nadziemnej budynku,
  - g) usunięcia zapisu odnoszącego się do wycofania obowiązkowej obudowy estetycznej na odległość 2 m,
  - h) dopuszczenia remontu, przebudowy i możliwości uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę dla istniejących budynków z już wydanymi pozwoleniami na budowę,
  - i) zmiany obowiązkowego procentu powierzchni zielonych dachów wszystkich budynków z 50% na 12%,
  - j) zmiany załącznika graficznego do uchwały poprzez rezygnację z wyznaczonego szpaleru drzew;
- 3) Globis Sp. z o.o. pismem w dniu 28 lipca 2023 r., w zakresie dotyczącym:
- a) obniżenia najniższego punktu pokrycia dachu poniżej 90 m w obszarze usytuowania dominanty,
  - b) możliwości realizacji dominanty o wysokości od 90 do 140 m jedynie na części wyznaczonego obszaru dominanty (do 50%),
  - c) umożliwienia usytuowania obudowy estetycznej w licu ściany zewnętrznej,
  - d) zmiany wskaźnika udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej w obszarze wydzielenia wewnętrznego (B), jak dla wydzielenia wewnętrznego (C),
  - e) ustalenia relacji zapisów o wymaganym procencie terenu powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa,
  - f) usunięcia zapisu odnoszącego się do obowiązkowego procentu realizacji nawierzchni ziemnej,
  - g) ujednoczenia przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na skrzyżowaniu ulic Swobodnej i Powstańców Śląskich,
  - h) usunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy określającej zakres podcienia i wprowadzenia zapisu o lokalizacji podcienia w wydzielonym obszarze i minimalnej głębokości 2 m,
  - i) rozszerzenia wydzielenia wewnętrznego (B) na całej szerokości elewacji oraz dopuszczenia nadwieszenia na głębokość 2 m nad terenem 1KDZ;
- 4) Coventry University Korporacji Szkolnictwa Wyższego pismem w dniu 28 lipca 2023 r., dla działek nr 17/8, 17/11, 17/15, AM-23, obręb Południe, w sprawie dopuszczenia w ramach edukacji przedszkola, szkoły podstawowej, szkoły średniej i uczelni wyższej;
- 5) Orbis S.A. trzema jednobrzmiącymi pismami w dniu 28 lipca 2023 r. dla działek nr 55/5, 55/6, 55/7, AM-14, obręb Południe, w sprawie:
- a) uwzględnienia decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji budowy budynku hotelowego z częścią mieszkalną i usługową oraz garażem podziemnym wraz z urządzeniami budowlanymi,
  - b) dla części budynku o odrębnych ustaleniach, oznaczonego na rysunku planu symbolem (x), dopuszczenia w odniesieniu do istniejącego budynku jego rozbudowy stanowiącej nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej istniejącego budynku, zmiany przeznaczenia w zakresie zgodnym z § 17 ust. 1, remonty oraz przebudowy,
  - c) włączenia do terenu 1U-MW pasa działki nr 55/5 o szerokości ok. 4,5 m włączonego do terenu 1KDL,
  - d) usunięcia dla terenu 1U-MW w obrębie przedmiotowej nieruchomości zapisu odnoszącego się do minimalnej wysokości zabudowy na nie mniej niż 20 m, w odniesieniu do istniejącego budynku,
  - e) usunięcia wymogu sytuowania 60% miejsc postojowych w podziemnych obiektach do parkowania, w odniesieniu do istniejącego budynku,

- f) wyłączenia w stosunku do przedmiotowej nieruchomości ustalenia wymagającego, aby wszystkie miejsca parkingowe terenowe były pokryte nawierzchnią przepuszczalną,
- g) wyłączenia w stosunku do przedmiotowej nieruchomości ustalenia wymagającego, aby co najmniej 50% miejsc dla rowerów było lokalizowane w parkingach rowerowych zamkniętych;
- h) usunięcia definicji zabudowy zamieszkiwania zbiorowego i obiektów hotelowych.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, pkt 5 lit. e, f, g

Na przestrzeni lat trendy związane ze sposobem poruszania się w mieście ulegają zmianie. We Wrocławiu mocny nacisk kładzie się na rozwój transportu publicznego oraz alternatywnego dla samochodów. Jednym z najistotniejszych elementów na dalszy rozwój jest polityka parkingowa miasta, zawarta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Określa ona, że system parkowania musi być zintegrowany z systemami transportu publicznego i drogowego miasta oraz wskazuje zróżnicowane zasady, w zależności od typu jednostki urbanistycznej i strefy dostępności komunikacyjnej.

Obszary o bogatej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o dobrej dostępności do różnego typu usług, szczególnie podstawowych, a także zlokalizowane blisko węzłów komunikacji zbiorowej uznawane są za pretendowane do zmniejszenia wymaganych wskaźników parkingowych.

Będąc w zgodzie z zaleceniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego, wskaźniki parkingowe zostały zmniejszone (np. dla mieszkań z 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie do 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie).

Z analizy komunikacyjnej (Biuro Zrównoważonej Mobilności) wynika, że nawet przy wysokich wskaźnikach parkingowych określonych w obowiązującym planie, na przedmiotowym obszarze jest problem z parkowaniem w pasach drogowych lub nielegalnym parkowaniem.

Zgodnie z polityką parkingową zostały również określone wskaźniki parkingowe dla rowerów.

Jednym z celów polityki parkingowej na przedmiotowym obszarze jest ograniczenie sytuowania miejsc parkingowych na terenie. Stąd wprowadzono wymóg sytuowania 60% miejsc postojowych w podziemnych obiektach do parkowania oraz realizację zamkniętych parkingów rowerowych. Natomiast obowiązek realizacji nawierzchni przepuszczalnych na parkingach terenowych, ma na celu zwiększenie realizacji powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu.

Należy jednak pamiętać, że obowiązek ten dotyczy jedynie nowych inwestycji, a nie istniejącego zainwestowania działki.

Dotyczy pkt 1 lit. b

Doprecyzowanie definicji nie jest konieczne, ponieważ wskazane przez wnioskodawcę elementy są już w niniejszej definicji określone dokładnie według opisanej intencji.

Dotyczy pkt 1 lit. c, pkt 5 lit. a

W świetle nowych uwarunkowań rozszerzono zakres możliwości realizacji przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego. W związku z dynamicznie rozwijającym się procesem inwestycyjnym na przedmiotowym obszarze, który zdefiniował relacje przestrzenne między budynkami, a także odwołując się do intencji obowiązującego planu o utrzymaniu ważnych powiązań pieszo-rowerowych, dokonano modyfikacji przebiegu linii zabudowy oraz odpowiadających temu wskaźników urbanistycznych i parametrów zabudowy.

Niezależnie od powyższego, wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę jest aktem nadrzędnym wobec prawa lokalnego, zatem wnioskodawca ma możliwość realizacji zamierzenia zgodnie z tym pozwoleniem. Jednak w momencie, kiedy wnioskodawca wyrazi wolę skorzystania z nowych zapisów, które dzięki wprowadzeniu strefy śródmiejskiej uelastyczniają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także odnoszą się do zaistniałej już transformacji na działkach

sąsiednich, będzie mógł wystąpić o kolejną decyzję o pozwoleniu na budowę lub korektę obecnej ale już na nowych zasadach określonych w przedmiotowym projekcie planu.

Dotyczy pkt 2 lit. b, pkt 4

Nie ma potrzeby w ramach przeznaczenia terenu edukacja wprowadzać przedszkoli oraz szkół średnich i uczelni wyższych, ponieważ są one dopuszczone w planie. Reprezentantem tych funkcji są przeznaczenia: uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze, obiekty kształcenia dodatkowego oraz edukacja z ograniczeniem do przedszkoli. W odniesieniu do szkół podstawowych, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy w tej części miasta, potrzeby w tym zakresie są zaspokojone. Obecne zainwestowanie oraz przedstawione w trakcie trwania procesu projektowego zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości położonych w granicy planu, a także uwarunkowania struktury własności uniemożliwiają, zgodnie ze sztuką urbanistyki, wprowadzenie szkoły podstawowej z pełnowartościowym programem funkcji towarzyszących.

Dotyczy pkt 2 lit. c, d, h, pkt 3 lit. d

Dotychczasowe zagospodarowanie, nawet przy dopuszczonych w projekcie planu wskaźnikach, jest bardzo intensywne. Przy wprowadzeniu jeszcze wyższych wskaźników, niemożliwe będzie zrealizowanie założeń Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, a także realizacja innych obligatoryjnych wskaźników, takich jak powierzchnia terenu biologicznie czynnego. Należy pamiętać o społecznych oczekiwaniach i potrzebach mieszkańców istniejących budynków. Intencją planu jest integracja poszczególnych obiektów przestrzenią wspólną wykreowaną na osi założenia.

Niezależnie od powyższego, wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę jest aktem nadrzędnym wobec prawa lokalnego, zatem wnioskodawca ma możliwość realizacji zamierzenia zgodnie z tym pozwoleniem. Jednak w momencie, kiedy wnioskodawca wyrazi wolę skorzystania z nowych zapisów, które dzięki wprowadzeniu strefy śródmiejskiej uelastyczniają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także odnoszą się do zaistniałej już transformacji na działkach sąsiednich, będzie mógł wystąpić o kolejną decyzję o pozwoleniu na budowę lub korektę obecnej.

Dotyczy pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. e, f

Relacja zapisów o wymaganym procencie terenu powierzchni biologicznie czynnej i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin została określona w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Określa ono, że teren biologicznie czynny jest to teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Powyższe rozporządzenie określa realizację nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych na powierzchniach garaży podziemnych. Wprowadzenie w zapisach projektu planu miejscowego obowiązku realizacji dla nawierzchni ziemnej, które zapewnią naturalną vegetację roślin i retencję wód ma na celu zachowanie przynajmniej 10% powierzchni niezabudowanych, dlatego nie ma możliwości rezygnacji z tego ustalenia.

Dotyczy pkt 2 lit. f

Ograniczenie przeznaczenia obiektów opieki nad dziećmi wyłącznie do pierwszej kondygnacji nadziemnej ma na celu separację funkcji mogącej być uciążliwością hałasową i techniczną od innych lokali w tym w szczególności od lokali mieszkaniowych. Dodatkowo zlokalizowanie takiego przeznaczenia na parterze budynków umożliwia potencjalne korzystanie z części ogrodu czy zieleni przydomowej.

Dotyczy pkt 2 lit. g, pkt 3 lit. c

Ze względu na dominującą funkcję usługową i biurową, ich charakter i potencjalne urządzenia, które niejednokrotnie ustawiane są na dwóch poziomach wysokości, dla efektu wizualnego niezbędne jest

skrócenie perspektywy widoku i odsunięcie obudowy od krawędzi. Pozostały obszar w obecnie obowiązującym planie skonstruował podobne ustalenie.

Dotyczy pkt 2 lit. i

Dotychczasowa transformacja terenu spowodowała zastrzeżenie zapisów w odniesieniu do Zarządzenia nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu. Wprowadzony obowiązek zrealizowania zielonych dachów na 50% powierzchni wszystkich dachów jest minimalizowaniem skutków zabetonowania dużego areału wraz z podziemnymi parkingami oraz rekompensatą bardzo ograniczonych możliwości zrealizowania zieleni w terenie.

Dotyczy pkt 2 lit. j

Przy wyznaczeniu szpaleru drzew przeanalizowano niezbędny parametr szerokości przewidziany na drogę pożarową.

Dotyczy pkt 3 lit. a, b

W obszarze usytuowania dominanty dopuszczona jest wysokość od 20 m do 60 m oraz od 90 m do 100 m. Wskazane wartości wynikają z analizy wysokościowej skrzyżowania ulicy Powstańców Śląskich i ulicy Swobodnej. Plany miejscowe w rejonie skrzyżowania dopuszczają maksymalną wysokość 55 m lub w rejonach 90 – 100 m. Warto zauważyć, że w projekcie planu zastosowano podobne ograniczenie wysokości jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Swobodnej, Komandorskiej, Powstańców Śląskich we Wrocławiu. Wprowadzenie dwóch lustrzanych obiektów wysokościowych do 100 m podkreśli znaczenie osi ulicy Powstańców Śląskich, wykreuje bramę wejściową do obszaru Starego Miasta, przy jednoczesnym zachowaniu zgodnej struktury wysokościowej. Obiekty wyższe niż 100 m lub o wysokości pośredniej między 60 m a 90 m, zwłaszcza zrealizowane po jednej stronie, mogą wprowadzić dysharmonię i zaburzyć czytelny układ urbanistyczny, w tak szczególnym dla miasta miejscu.

Obszar usytuowania dominanty wyznacza obszar, w którym dopuszczalna jest lokalizacja dominanty. Nie wprowadza obowiązku zrealizowania jej na całym przedmiotowym obszarze. Ponieważ w zapisach planu nie określono na ilu procentach wyznaczonego obszaru obowiązuje dominanta, może być ona zrealizowana na dowolnej jego części.

Dotyczy pkt 3 lit. g, h

Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej symbolem [1] ma na celu zachowanie nadwieszenia w istniejącym budynku oraz zastosowanie podobnych rozwiązań w przyszłości. Ze względu na to, że jest to nieprzekraczalna linia zabudowy, w przypadku rezygnacji z nadwieszenia, możliwe jest wycofanie linii zabudowy. Ma to na celu wykreowanie reprezentacyjnego, szerokiego placu, który będzie pełnił funkcję strefy wejściowej w rejonie skrzyżowania ulicy Powstańców Śląskich i ulicy Swobodnej.

Dotyczy pkt 3 lit. i

Wydzielenie wewnętrzne (B) na terenie 1KDZ zostało wprowadzone w celu zachowania bryły istniejącego budynku. Ze względu na to, iż znajdujemy się w korytarzu drogi publicznej nie ma możliwości rozszerzenia tego wydzielenia. Sankcjonuje się wyłącznie stan istniejący.

Dotyczy pkt 5 lit. b, d

Intencją projektu planu jest transformacja terenu, wykreowanie nowych obszarów zabudowy i przestrzeni wspólnych, w szczególności ważnych powiązań pieszo-rowerowych. Dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, będących niezgodnych z planem miejscowym mija się z jego celem.

Zgodnie z zapisami planu dla części budynku o odrębnych ustaleniach, oznaczonego na rysunku planu symbolem (x), dopuszcza się remont, przebudowę i montaż.

Dotyczy pkt 5 lit. c

W projekcie planu wyznaczono teren 1KDL jako ulicę klasy lokalnej. Dzięki temu ulica Gwiazdzista zyska równą szerokość na całej swojej długości, a zwłaszcza przy skrzyżowaniu z ulicą Swobodną. Będzie mógł być kontynuowany program funkcjonalny ulicy zaburzony dziś przez obecny status struktury własności. Powyższa korekta jest niezbędna do uzyskania ciągłości przebiegów tras pieszo-rowerowych w tym obszarze.

Dotyczy pkt 5 lit. h

Lista zastosowanych definicji przeznaczeń terenu jest standardowym katalogiem wykorzystywanym w obecnie obowiązującej nomenklaturze sporządzania miejscowych planów we Wrocławiu. Wraz z wykorzystaniem danego przeznaczenia terenu dla któregokolwiek wyznaczonego terenu w miejscowym planie automatycznie przypisana jest definicja określona zwyczajowo w paragrafie 4 uchwały. Definicje mają na celu jasne określenie intencji przyjętych ustaleń planistycznych. Określają szczegółowo zakres dopuszczonych funkcji.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz ekonomicznej i społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.