

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Fryderyka Chopina we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany w oparciu o uchwałę Nr XIV/369/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Fryderyka Chopina we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 348).

Obszar objęty granicą planu, zajmujący powierzchnię 71,17 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Zacisze i Zalesie. Jego granice wyznaczają od północy Kanał Żeglugowy rzeki Odry, od zachodu aleja Jana Kochanowskiego, od południa aleja Ludomira Różyckiego, od wschodu ulica Fryderyka Chopina. Obejmuje tereny: w części intensywnie zabudowanej stanowiące w większości własność prywatną, zieleni wraz z obszarem Morskie Oko stanowiące grunty gminne w zarządzie i użytkowaniu, ogrody działkowe stanowiące grunty gminne w użytkowaniu wieczystym oraz tereny koryta rzeki Odry stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie i użytkowaniu.

Strukturę przestrzenną stanowi w większości zagospodarowany obszar, użytkowany jako osiedla zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającymi usługami, pomiędzy którymi znajduje się teren zieleni sportowo-rekreacyjnej o znaczeniu ogólnie miejskim, otwarty na koryto rzeki Odry stanowiące również część obszaru planu.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.), obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej C6 - Zacisze - Zalesie planowanej jako obszar przeznaczeń M - obszar mieszkaniowy o stylu zamieszkania kameralnym oraz w zieleni dominującej Z - planowanej jako Z1, który jest kluczowy z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności.

We wschodniej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Zalesia we Wrocławiu (uchwała nr XL/2492/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2005 r.).

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

Celem planu jest realizacja kierunków rozwoju przestrzennego zawartych w Studium w tym m.in. ujętych w polityce dziedzictwa kulturowego, zieleni i środowiska oraz mobilności. Głównym celem planu jest ochrona terenów nadrzecznych oraz terenów zielonych, wraz z utrzymaniem charakteru, skali i formy istniejących układów urbanistycznych i ewentualne uzupełnienie ich w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Plan umożliwi określenie oraz uaktualnienie zasad i regulacji w zakresie kształtowania terenów zielonych, historycznej zabudowy mieszkaniowej, terenów rekreacyjno – sportowych, układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

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

Układ komunikacyjny w obszarze planu jest zdefiniowany. Intensywny ruch kołowy odbywa się aleją J. Kochanowskiego i L. Różyckiego oraz ulicą J.J. Śniadeckich. Pozostałe ulice pełnią funkcję ulic dojazdowych do poszczególnych posesji. Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od alei J. Kochanowskiego, ulic T. Czackiego, Jerzego S. Bandtkiego, J.J. Śniadeckich, O. Kolberga, Ks. E. Szramka, J. Smoleńskiego, F. Chopina oraz alei L. Różyckiego usytuowanej poza obszarem planu. Obecnie przedmiotowy obszar obsługiwany jest przez linie autobusowe 116, 121,

131, 141, 151, 241, 253, 255, 259, 911, 921, D wzdłuż alei J. Kochanowskiego i ulicy J.J. Śniadeckich oraz przez linie tramwajowe 9, 17, 33 wzdłuż alei L. Różyckiego.

Ruch pieszcy w obszarze objętym planem odbywa się poprzez istniejący układ ulic oraz alejek parkowych i nadrzecznych. Licznie występujące trasy przebiegające przez tereny zieleni powodują, że użytkownicy obszaru mają możliwość wyboru alternatywnych, często krótszych i zdecydowanie bardziej atrakcyjnych krajobrazowo połączeń względem tych prowadzących poprzez chodniki występujące w ramach układu drogowego.

W granicach obszaru objętego opracowaniem przebiega droga dla rowerów prowadząca od alei J. Kochanowskiego poprzez parkowe aleje w kierunku ul. J.J. Śniadeckich, a następnie wzdłuż terenów kąpieliska Morskie Oko, gdzie nieopodal łączy się z przebiegającą przez nadbrzeże Kanału Powodziowego drogą dla rowerów. W obszarze Mostów Jagiellońskich przebiega droga dla rowerów, która łączy się z drogami wytyczonymi w ul. Toruńskiej i Brücknera. W południowej części alei J. Kochanowskiego, znajdującej się poza obszarem opracowania przebiegają drogi dla rowerów łączące się z trasami biegnącymi w kierunku Placu Grunwaldzkiego oraz wzdłuż kanału Starej Odry. Przy skrzyżowaniu alei J. Kochanowskiego i J.J. Śniadeckich zlokalizowana jest stacja rowerów miejskich.

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

Plan określa wskaźniki urbanistyczne oraz parametry architektoniczne z poszanowaniem stanu istniejącego struktury osiedli Zalesie i Zacisze, że szczególną wrażliwością w stosunku do historycznych walorów założenia urbanistycznego oraz poszczególnych obiektów. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną ustalenia planu utrzymują w pasie około 150 m od alei Jana Kochanowskiego, dalej na wschód od ulicy Tadeusza Czackiego dominują tereny zieleni otwartej wraz z kompleksem sportowo-rekreacyjnym Morskie Oko z towarzyszącymi, punktowo rozlokowanymi w zieleni, usługami. W obszarze bezpośredniego styku zabudowy z aleją Jana Kochanowskiego zaproponowano rozwój centrum lokalnego z potrzebą transformacji przestrzeni publicznej na przedpolu obiektów usługowych. W ramach transformacji obiektów mieszkaniowych usytuowanych wzdłuż ruchliwej alei Jana Kochanowskiego dopuszcza się zmianę na funkcje usługową w całości lub w postaci uzupełnienia w lokalach użytkowych w parterach. Na terenach wód powierzchniowych w ramach koryta rzeki Odry przewidziano rozwój funkcji dotyczących żeglugi śródlądowej oraz rekreacji nadrzecznej. W obszarze planu zadbano o powiązania piesze i pieszo-rowerowe terenów zieleni, obszaru nadrzecznego z terenami mieszkaniowymi i usługowymi. W ramach rozwoju różnych form rekreacji w zieleni usankcjonowano Rodzinne Ogrody Działkowe – Zacisze oraz funkcję sportowo-rekreacyjną na Wzgórzu Kilimandżaro.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Obszar planu został objęty granicą strefy ochrony konserwatorskiej i granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. Na rysunku planu wskazano granice obszaru w rejestrze zabytków i w ewidencji zabytków wraz z wpisanymi poszczególnymi obiektami oraz granice stanowisk archeologicznych wraz z granicami ich stref ochronnych. Plan obejmuje fragment parku Szczytnickiego (dawna Polana Neissera oraz Park Leśny Czarna Woda) oraz fragment osiedla Zalesie wpisane do rejestru zabytków, fragment historycznego układu urbanistycznego osiedla Zacisze we Wrocławiu oraz zespół przemysłowy Stopnia Wodnego Zacisze ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z poszczególnymi obiektami. Obszar charakteryzuje się wysokimi wartościami historycznymi w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego i kompozycji. Na uwagę zasługuje układ zieleni, relacje widokowe i wysokościowe między budynkami i budowlami oraz skala willowego założenia, a także zieleń komponowana i starodrzew.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, 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. Stwierdzono również, że plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach.

Na terenie objętym planem występuje bogata infrastruktura techniczna. W przedmiotowym obszarze występuje sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i sieć kanalizacji deszczowej, a także linie energetyczne, telekomunikacyjne oraz gazociągi. 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. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W planie wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Na terenie 2Z znajduje się stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa II stopnia. Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. 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 ustalono w §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W obiektach edukacji i obiektach opieki nad dzieckiem obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 ust. 1 pkt 1 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 Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 6 maja 2020 r. do dnia 28 maja 2020 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji 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 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 Wrocławia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 listopada 2023 r. do 4 grudnia 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 29 listopada 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 18 grudnia 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei J. Kochanowskiego i ulicy F. Chopina we Wrocławiu, w wyznaczonym terminie złożono 3 wnioski. Wnioski dotyczyły między innymi: rozbudowy budynku, zmiany parametru obowiązującej liczby miejsc parkingowych oraz wprowadzenia do projektu planu obszaru z poza granic przystąpienia. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 3628/20 z dnia 16 sierpnia 2020 r.

Dnia 21 lipca 2023 r. projekt planu został przesłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która pozytywnie zaopiniowała przedłożony projekt. W odniesieniu do pozostałych instytucji i organów opiniujących postąpiono zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stwierdza, że nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2, w terminie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

Dnia 24 lipca 2023 r. projekt planu został przesłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Przedmiotowy projekt został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnił projekt planu z uwagami, które uwzględniono w części dotyczącej korekty oznaczeń graficznych na rysunku planu w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także wykluczenia możliwości lokalizacji plaż, gastronomii i kubaturowych obiektów do parkowania w wydzielaniu wewnętrznym (D) w obrębie terenu IWS. W odniesieniu do innych uwag działając zgodnie z wieloletnią praktyką obejmowania całego międzywałami obszarów nadrzecznych terenem wód powierzchniowych o symbolu WS, uznaje się za bezzasadne wprowadzenie do rysunku projektu planu dodatkowego oznaczenia wału przeciwpowodziowego, ponieważ podkład mapowy wskazuje przebieg skarp i korony wałów przeciwpowodziowych. Bezzasadnym również uznaje się uzupełnienie ustaleń szczegółowych terenu IWS o odniesienie do §9, ponieważ paragraf ten dotyczy całego obszaru objętego planem, tym samym jest wiążący dla terenu oznaczonego symbolem IWS. W odniesieniu do uwag dotyczących wprowadzenia w projekcie planu zapisu nakazującego zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych stwierdzono, że w myśl art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stanowi to materii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec uwag dotyczących zakazu wprowadzania nowych nasadzeń roślinności oraz zastrzeżenia, że dopuszczenie na każdym terenie zieleni nie dotyczy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i wałów przeciwpowodziowych uznaje się, że ustalony w projekcie planu obowiązek szpalerów drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu odnosi się jedynie do istniejącego drzewostanu, tym samym wypełnia wskazany warunek nie wprowadzania nowych nasadzeń. Ponadto zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedmiotowy plan miejscowy powinien zapewnić ochronę istniejącego układu zieleni komponowanej i starodrzewu. Natomiast kwestie realizacji dopuszczenia zieleni na każdym należą wyłącznie do właściciela lub zarządcy nieruchomości.

Po wprowadzeniu niezbędnych korekt, ustalonych w ramach konsultacji z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie projekt planu został przesłany do Zarządu Dróg i Utrzymywania Miasta we Wrocławiu oraz Wojewody Dolnośląskiego celem ponownego uzgodnienia.

Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie wniesiono 3 uwagi złożone przez trzy osoby fizyczne i dwie firmy. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 12137/23 z dnia 21 grudnia 2023 r.

Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

1. trzy osoby fizyczne pismem w dniu 11 grudnia 2023 r. dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4U-MN, w sprawie zmiany zapisu w § 40 ust. 3 pkt 6, dotyczącego dobudowy o wysokości nie wyższej niż 12 m;
2. Hasco Real Estate Sp. z o.o. i Sp. k. reprezentowaną przez adw. Aleksandrę Ringwelską dwoma jednobrzmiącymi pismami w dniu 18 grudnia 2023 r., dla działki nr 96, AM-5, obręb Zalesie, w sprawie:
 - 1) uwzględnienia w treści projektu planu następujących kategorii przeznaczenia terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1U-MW:
 - a) usługi medyczne: obiekty szpitalne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty pomocy społecznej, w tym domy seniora, obiekty naukowe i badawcze,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w formie willi miejskich),
 - c) pozostałe kategorie przeznaczenia terenu pełniące funkcję służebną lub uzupełniającą dla kategorii przeznaczenia terenu wymienionych powyżej: terenowe urządzenia sportowe, obiekty do parkowania (z uwzględnieniem garaży wielostanowiskowych i naziemnych miejsc postojowych), infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) określenia dla terenu oznaczonego symbolem 1U-MW następujących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy 1390 m²,
 - b) powierzchnia całkowita ok. 4145 m²,
 - c) współczynnik zabudowy ok. 0,68,
 - d) wysokość zabudowy do 16.2 m;
 - 3) wystąpienia do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem ponownego zaopiniowania aktualnego projektu planu miejscowego;
 - 4) ponowienia uzgodnień z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu planu miejscowego uwzględniającego koncepcję zabudowy przedmiotowej nieruchomości sześcioma willami miejskimi o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 5) dopuszczenia przeznaczenia terenu objętego wnioskiem pod mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami uzupełniającymi oraz garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną, w tym w drugiej linii zabudowy zgodnie z proponowanymi wskaźnikami;
 - 6) przywrócenia w przedmiotowym projekcie planu miejscowego możliwości realizacji w ramach obiektów pomocy społecznej również domu seniora.
3. Cito Invest S.C. reprezentowaną przez pełnomocnika Łukasza Wiśniewskiego pismem w dniu 15 grudnia 2023 r., dla działki nr 32, AM-6, obręb Zacisze, w sprawie:
 - 1) wprowadzenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 2 kondygnacji włącznie z zachowaniem ustalonych w przedmiotowym projekcie planu wskaźników dla terenu 3U-MN wydzielenie wewnętrzne (B);
 - 2) wprowadzenia w zakresie wymienionych w planie usług dla terenu 3U-MN możliwości realizacji szpitala jednego dnia;
 - 3) przeznaczenia wskazanej działki pod zabudowę usługową w parterze oraz mieszkaniową od 1 kondygnacji włącznie.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem nadrzędnym, kierunkowym i wiążącym dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń zawartych w Studium, a ich naruszenie skutkować może unieważnieniem uchwały. Płaszczyzn wysokościowy określony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r. reguluje dopuszczalną

maksymalną wysokość zabudowy. Dla jednostki urbanistycznej C6 – Zacisze - Zalesie, w granicach której omawiany teren się znajduje, wartość ta wynosi 12 m. W projekcie planu wprowadzono regulację stanowiącą, że dla obiektów niespełniających ustalonego wskaźnika wysokości zabudowy, a nie będących pod ochroną konserwatorską, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż. Stanowisko to dotyczy nie tylko uwagodawcy, ale także innych obiektów w obszarze planu o podobnych przewyższeniach wysokości. Zabieg ten jest niezbędny z uwagi na wymóg braku sprzeczności ustaleń planu ze Studium. Takie rozwiązanie zapewnia możliwość trwania danego obiektu w stanie dotychczasowym, możliwość jego modernizacji oraz zachowania w dobrym stanie technicznym, a także dokonanie montażu różnego typu urządzeń w przyszłości. Linie zabudowy dla terenu 4U-MN zapewniają możliwość budowy nowych obiektów, w tym garaży czy innych obiektów budowlanych, o wymiarze pionowym nie większym niż 12 m.

Dotyczy pkt 2

W zakresie proponowanych kategorii przeznaczeń terenu należy stwierdzić, że w nomenklaturze przedmiotowego projektu planu nie istnieje podział na przeznaczenia podstawowe i uzupełniające. Wszystkie ustalone kategorie przeznaczeń są równorzędne, co oznacza, że mogą stanowić odrębne obiekty. Projekt planu zawiera już w terenie 1U-MW większość proponowanych przeznaczeń. W projekcie planu nie zdecydowano się na wprowadzenie terenowych urządzeń sportowych, ponieważ nie przewiduje się na tym terenie takiej funkcji. Warto nadmienić, że brak tego przeznaczenia nie uniemożliwia kształtowania terenów rekreacji w postaci np. siłowni na wolnym powietrzu, dla przyszłych użytkowników tego obszaru. Przeznaczenie to zarezerwowane jest dla terenowych obiektów sportowych takich jak np. stadion otwarty.

Wymienione w uwadze domy seniora zawierają się w obiektach opisanych jako domy pomocy społecznej w ramach kategorii przeznaczenia terenu „obiekty opieki społecznej”, a także zgodnie z definicją dopuszczonych dla tego terenu „obektów szpitalnych” umożliwia się realizację zakładów pielęgnacyjno-opiekuńczych.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planach miejscowych określa się między innymi udział powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Udział powierzchni zabudowy stanowi stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej. Natomiast wskaźnik intensywności zabudowy zdefiniowany został jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej. Wprowadzone wskaźniki w projekcie planu są zgodne z art. 15 powyższej ustawy. W zakresie wymaganych wskaźników uwzględniono uwarunkowania dla usług będących przedmiotem prawomocnego pozwolenia na budowę dla przedmiotowej działki. Pozostałe wskaźniki między innymi dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostały określone na bazie przeprowadzonych analiz i inwentaryzacji urbanistycznej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym komisja urbanistyczno-architektoniczna jest organem doradczym dla wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta występuje o zaopiniowanie projektu planu miejscowego do właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej jako pierwszego organu dokonującego weryfikacji projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu miejscowego, wymagane jest ponowne uzgodnienie z właściwymi instytucjami i organami w zakresie niezbędnym do dokonanych zmian projektu planu. Ustawodawca nie przewidział formuły nakazującej ponawianie etapu opiniowania lub uzgadniania projektu planu miejscowego na wniosek właściciela nieruchomości objętej przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego planu.

Wystąpienie o opinię do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej nastąpiło dnia 7 września 2020 r. zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpoczynając etap opiniowania przedmiotowego projektu planu. Projekt planu dnia 22 września 2020 r. otrzymał opinie pozytywną. W procesie projektowym, jaki trwa od momentu ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego aż po etap wyłożenia do publicznego wglądu, projekt przechodzi szereg proceduralnych etapów takich jak opiniowanie i uzgadnianie planu przez organy i instytucje opiniujące i uzgadniające. Wynikowy projekt przedstawiany w czasie wyłożenia do publicznego wglądu jest sumą analiz i uwarunkowań projektowych, wytycznych specjalistycznych np. konserwatorskich, a także wskazań organów i instytucji z etapu opiniowania i uzgadniania. Projekt planu zgodnie z opisaną w powyższej ustawie procedurą nie narzuca obowiązku ponawiania etapu opiniowania w związku z wprowadzonymi na dalszych etapach procedury korektami. Korekta w granicach terenu 1U-MW nastąpiła na korzyść uwagodawcy z powodu uwzględnienia dodatkowego przeznaczenia w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków już na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu, nadesłał wniosek z konkretnymi, szczegółowymi wytycznymi do projektu planu, które zostały uwzględnione. Konserwator Zabytków uzgodnił przedmiotowy projekt planu Postanowieniem nr 455/2023 z dnia 22 sierpnia 2023 r. Dodatkowo warto zauważyć, że w zakresie przedstawionej koncepcji sześciu willi miejskich Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wystosował opinię negatywną (poza procedurą mpzp) ze szczegółową dezaprobatą przedstawionej koncepcji przez inwestora – pismo z dnia 5 sierpnia 2023 r.

Z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obowiązującego od 2018 r. w obszarze planu dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w formie willi miejskiej. Zgodnie z definicją willi miejskiej – budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący z jedną klatką schodową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m², liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 3, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły, obiekty te nie mogą zawierać w sobie, jako funkcji uzupełniającej, usług. Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków druga linia zabudowy jest niepożądana, zaburzająca historyczny układ willi z wyeksponowanym dużym ogrodem przydomowym. W ramach możliwości realizacji zabudowy na tyłach obecnego obiektu w projekcie planu zostały dopuszczone usługi na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, które traktuje się jako uwarunkowanie i prawo nadrzędne.

Dotyczy pkt 3

Projekt planu dla terenu 3U-MN, w wydzieleniu wewnętrznym (B) bierze pod uwagę prawomocne pozwolenie na budowę obiektu usługowego wraz z proponowanymi wskaźnikami. Plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowym terenie z uwagi na uwarunkowania dotyczące nie tylko najbliższego otoczenia, ale także potrzeb całego osiedla. Bazując na potrzebach wyrażonych przez mieszkańców, niezbędne w obszarze planu było zapewnienie rozwoju usług w skali całego osiedla. Biorąc pod uwagę wydane pozwolenie na budowę zdecydowano o przeznaczeniu terenu 3U-MN na tereny usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stanie istniejącym. Z uwagi na bliskość uciążliwej hałasowo alei Jana Kochanowskiego oraz bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także obserwowany trend transformacji obiektów wzdłuż alei w kierunku usług, w wydzieleniu wewnętrznym (B) zaplanowano usługi. Przytaczana decyzja nr 543/2012 z dnia 3 października 2023 r. nie jest decyzją ostateczną – prawomocną. Na tę decyzję wpłynęło do Urzędu Miejskiego Wrocławia odwołanie co spowodowało skierowanie dokumentów do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w celu rozpoznania sprawy.

Zgodnie z obecnymi przepisami prawa oraz na bazie ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej funkcja szpitala jednego dnia jest formą świadczeń szpitalnych, które udzielane są w okresie nie przekraczającym 24 godzin. Świadczenia szpitalne mogą być zrealizowane w różnych jednostkach prowadzących działalność leczniczą przy spełnieniu określonych ustawą wymogów.

Mogą to być między innymi szpitale, przychodnie, zakłady lecznicze czy kliniki. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne, charakter willowego osiedla, a także ograniczenia potencjalnej działki budowlanej, w projekcie planu zdecydowano o dopuszczeniu poradni medycznych i pracowni medycznych, w których może być realizowane świadczenie – szpitala jednego dnia.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomiczne 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).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

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, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.