

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie uchwały Nr LIX/1562/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 373).

Obszar planu miejscowego znajduje się w południowo-wschodniej części Wrocławia, w centralnej części osiedla Brochów, w sąsiedztwie dworca kolejowego Wrocław-Brochów. Granice planu miejscowego obejmują obszar o powierzchni ok. 2 ha, ograniczony: od wschodu ul. Ignacego Mościckiego, od północy Semaforową, od zachodu ul. Pakistańską i od południa ul. Wietnamską. W granicach planu miejscowego zlokalizowany jest teren niezabudowany, otoczony ulicami publicznymi. Na fragmencie terenu wzdłuż ul. Semaforowej występuje zieleń wysoka, pełniąca funkcję skweru. Większą część obszaru opracowania stanowią działki będące własnością Spółki TBS. Pozostałe działki są własnością Gminy, pod trwałym zarządkiem lub w gospodarowaniu.

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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), zwanym dalej Studium, obszar planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej D6 – Brochów w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe o małomiasteczkowym stylu zamieszkania. Według Studium w tej jednostce urbanistycznej należy dążyć do uporządkowania i rozwinięcia struktury funkcjonalno-przestrzennej przez uzupełnienie zabudowy, z uwzględnieniem publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych. Planuje się utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego dawnego miasteczka Brochów, a także wykreowanie i wzmocnienie roli centrum osiedla poprzez stworzenie wielofunkcyjnego lokalnego ośrodka usługowo-handlowego w rejonie ulic Semaforowej i Mościckiego.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu – część C (Uchwała Nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r.).

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

Celem planu jest uzupełnienie przeznaczeń usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, kształtujących nowe relacje i aktywizujących partery planowanej zabudowy. Zamierzeniem jest również wykreowanie powiązań i zależności przestrzenno-funkcjonalnych, które będą się przyczyniały do podnoszenia rangi i atrakcyjności centralnej części osiedla, wzmacniając jednocześnie jej charakter i wizerunek jako wielofunkcyjnego centrum lokalnego. Plan umożliwi realizację zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zapewni rozwiązania projektowe integrujące strukturę urbanistyczną i realizujące kierunki rozwoju przestrzennego przyjęte w Studium dla tego obszaru.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i istniejące uwarunkowania.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od istniejących ulic Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się całkiem dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Przede wszystkim obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej Wrocław-Brochów. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie

autobusowe 114 i 125 oraz linię nocną 245. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 7 km od Centrum Wrocławia.

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

Obszar planu został podzielony na: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW), teren drogi zbiorczej (1KDZ), teren drogi lokalnej (1KDL), tereny dróg dojazdowych (1KDD, 2KDD), teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej (1KOR-ZP). Obszar objęty opracowaniem kształtowany jest w sposób zapewniający ochronę historycznego układu urbanistycznego na Brochowie. Proponowane linie zabudowy kształtują zabudowę kwartałową w układzie pierzejowym zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu przewiduje realizację usług w parterach co ma na celu ukształtowanie lokalnego centrum w sąsiedztwie skweru, stacji kolejowej Wrocław-Brochów, a także wśród usług wzdłuż ulicy Semaforowej. Tereny ulic zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowych wyznaczono według geometrii istniejących przebiegów.

Przedmiotowy obszar został objęty strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. W strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest fragment wspomnianego wcześniej historycznego układu urbanistycznego osiedla dzielnicy Brochów i Bieńkowice we Wrocławiu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze planu występuje dawny cmentarz.

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

Znaczna część obszaru objętego planem znajduje się w strefie powierzchni ograniczających przeszkody w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice z ograniczeniem wysokości do 272,1m.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym planem występuje infrastruktura techniczna. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie 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, rozsącanie 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, ale także z urządzeń wytwarzających energię pochodzącą z promieniowania słonecznego, zlokalizowanych na dachach budynków lub budowli. 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 §5 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Dla klasy przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób

niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12 uchwały.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu 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 oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 14 grudnia 2022 r. do dnia 4 stycznia 2023 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 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 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 16 kwietnia 2024 r. do 9 maja 2024 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 24 kwietnia 2024 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 23 maja 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia

Do projektu planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej we Wrocławiu złożono 2 jednobrzmiące wnioski od Rady Osiedla Brochów. Wnioski dotyczyły propozycji wprowadzenia różnego typu usług na opracowywanym obszarze, udogodnień komunikacyjnych oraz sposobu kształtowania zabudowy. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 11651/23 z dnia 31 października 2023 r.

Dnia 15 grudnia 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Dnia 20 lutego 2024 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Dnia 1 marca 2024 r. ponowiono wysłanie projektu planu do instytucji i organów właściwych do uzgadniania w związku z symboliczną korektą w zakresie wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności. Projekt planu został uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu, wniesiono jedną uwagę, złożoną przez jedną osobę fizyczną w dniu 17 maja 2024 r. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 180/24 z dnia 6 czerwca 2024 r.

Nie uwzględniono uwagi:

- 1) dla terenu 1MW w sprawie:
 - a) ustalenia minimalnej wysokości zabudowy, kolorystyki elewacji zabudowy i dachów – w przypadku dachów skośnych, ujednoliconego kształtu dachów, rozwiązań zapobiegających ekspozycji urządzeń technicznych w przestrzeni publicznej,

- b) odniesienia się do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony przyległych ulic w zakresie najniższej dopuszczalnej wysokości posadzki lokali mieszkalnych w stosunku do terenu 1,2 m n.p.t., zakazania realizacji balkonów oraz loggii i wykuszy, zapobiegania realizacji schodów i pochylni, zakazania garaży samochodowych lub wyznaczenia gdzie są wyłącznie dopuszczalne,
- c) zakazania realizacji ścian ślepych i ścian z 30% pokryciem powierzchni otworami lub nakazania realizacji takiej ściany z 30% obowiązkiem pokrycia zielenią,
- d) sprecyzowania oczekiwanego efektu krajobrazowego dla akcentu architektonicznego, jego usytuowania oraz wielkości, w tym:
 - wyrażenia obaw co do ustalonego przebiegu linii zabudowy, jako mogącej prowadzić do wykonania ślepej ściany od strony terenu 1KDL,
 - określenia czy akcent ma być elementem ściany od strony terenu 1KDL, od terenu 1KOR-ZP czy z obu stron,
 - rozważenia usytuowania akcentu od strony terenu 1KOR-ZP i zielonej ściany od strony terenu 1KDL;
- e) zakazania od strony terenu 1KOR-ZP tynku albo dopuszczenie go wyłącznie w odcieniach bieli albo nakazanie cegły klinkierowej jako nawiązanie do sąsiedniej zabudowy przy ulicy Ignacego Mościckiego,
- f) ograniczenia od strony terenu 1KOR-ZP zasięgu urządzeń technicznych wbudowanych w ściany budynków do 1 m wysokości nad poziomem terenu,
- g) ograniczenia od strony terenu 1KOR-ZP zasięgów obiektów do przechowywania rowerów, nie do np. więcej niż 10% długości ściany budynku,
- h) ustalenia dla pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony terenu 1KOR-ZP:
 - nakazu lokali na co najmniej 90% długości i oszklenia przezroczystego na co najmniej 80% długości,
 - nakazu wysokości lokali w świetle nie mniejszej niż 4,2 m i ewentualnego podwyższenia wysokości budynku do 19 m,
 - zakazu urządzeń wbudowanych i niezlicowanych ze ścianą, a zlicowane ograniczyć do 5% długości ściany,
 - ograniczenia dopuszczalnych przeznaczeń w stosunku do §16 ust. 2 projektu, w tym wykluczenia usług biurowych,
- i) propozycji nakazu wycofania zabudowy przy terenie 1KDD wyłącznie jako równoległe, jednolite na całej długości nieprzekraczalnej linii zabudowy i o nie mniej niż 2 m, ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 50% odzyskanej powierzchni, zakazu sytuowania ogródków lokatorskich jako bezpośrednio dostępnych z lokali mieszkalnych,
- j) zadbania o funkcjonalność i jakość wnętrza kwartału zabudowy dla licznej społeczności w kontekście więzi społecznych poprzez:
 - wyznaczenie strefy zieleni na co najmniej 35% powierzchni wnętrza kwartału, przy czym w związku z możliwym garażem podziemnym, należy zapewnić ustaleniami planu zadrzewienia z rozwiniętym systemem korzeniowym,
 - zakazanie parkingów terenowych lub określenie liczby stanowisk na potrzeby lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - zakazanie nadziemnych urządzeń technicznych, w tym stacji transformatorowych oraz elementów systemu wentylacji garaży podziemnych, albo dopuszczenie wyłącznie jako wbudowane w obiekty do przechowywania rowerów,
 - ograniczenie możliwego sposobu organizacji miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych w tym wnętrzu, przy czym w przypadku pomieszczeń ze ścianami pełnymi wyłącznie jako wbudowane w obiekty do parkowania rowerów,
 - wyznaczenie pola zabudowy dla obiektów do przechowywania rowerów i pomieszczeń do czasowego gromadzenia odpadów,
 - wyznaczenie dopuszczalnego zasięgu placów zabaw i ogródków lokatorskich, w taki sposób, żeby odległość między nimi nie była mniejsza niż 10 m,
- k) dopuszczenia wyłącznie dwóch spośród dopuszczalnych we właściwym rozporządzeniu sposobów urządzania miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych – pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub utwardzonych placów z nadziemnymi otworami wrzutowymi i podziemnymi kontenerami,

- l) wyrażonych opinii w zakresie:
- szerokości pola zabudowy - 18 m, co mogłoby umożliwić powstanie zabudowy dwutraktowej, z dominacją lokali jedno- i dwupokojowych, wykluczając rodziny wielodzietne, w sytuacji gdy osiedle Brochów ma predyspozycje do rozwoju mieszkalnictwa i usług towarzyszących dla takich rodzin,
 - dopuszczenia 3 m szerokości przejścia bramowego,
 - potrzeby dodania minimalnej grubości warstwy ziemnej dla zielonych dachów, spełniających ustalenia, o których mowa §13 pkt 8,
 - potrzeby dodania minimalnej powierzchni zielonej ściany,
 - potrzeby dodania obowiązku zielonego dachu między krawędzią dachu budynku i urządzeniami budowlanymi, technicznymi i instalacjami na tym dachu;
- 2) dla terenu 1KOR-ZP w sprawie:
- a) dokonania zmiany przeznaczenia terenu 1KOR-ZP z „terenu placu lub rynku lub zieleni urządzonej” na „teren placu lub parku” i objęcie obszarem inwestycji celu publicznego;
 - b) wyznaczenia obiektu szczególnego w formie niezadaszonej budowli w narożniku ulic Semaforowej i Ignacego Mościckiego;
- 3) w sprawie wyrażenia opinii na temat ubogiego warsztatu urbanistycznego konsultowanego projektu planu miejscowego.

Nieuwzględnienie części uwagi wynika z niżej wymienionych powodów:

Dotyczy punktu 1 lit. a

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymogi związane z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu zostały spełnione. Z analiz przestrzennych, w tym uwarunkowań otoczenia, oraz informacji pozyskanych od inwestora TBS Wrocław, nie wynika potrzeba określenia minimalnej wysokości zabudowy, kolorystyki elewacji i dachów w przypadku dachów skośnych, ujednoliconego kształtu dachów, rozwiązań zapobiegających ekspozycji urządzeń technicznych w przestrzeni publicznej. Najbliższe sąsiedztwo obszaru opracowania nie wykazuje jednorodnych cech architektonicznych, które stanowiłyby ewidentny walor historyczny wymagający ochrony lub powielenia a na przedmiotowej nieruchomości nie zachowały się żadne zabudowania historyczne. Warto zauważyć, że architekci na etapie konsumowania zapisów planistycznych, muszą mieć swobodę projektowania nowej zabudowy korzystając z ustalonych w planie ram przestrzennych, a nie gotowego projektu budowlanego. Wpływ na elastyczne potraktowanie zapisów dotyczących osłon estetycznych miały zamierzenia związane z budową instalacji fotowoltaicznych na dachach przyszłych budynków, które wchodzi w kolizję z zazwyczaj stosowanym zapisem dotyczącym osłon.

Dotyczy punktu 1 lit. b, c, d, e, f, g, h

Plan miejscowy nie służy do określania szczegółowych rozwiązań architektoniczno-budowlanych. Przedstawione propozycje ustaleń w zakresie wysokości posadzki nad poziomem terenu, realizacji balkonów, wykuszy i loggii, ograniczenia pochylni i schodów, zakazu realizacji garaży samochodowych, a także szczegółowego rozplanowania otworów w elewacji, sprecyzowania dokładnej formy akcentu architektonicznego, ograniczenia sytuowania zadaszonych parkingów dla rowerów, czy też urządzeń technicznych wbudowanych w budynek, a tym bardziej określenia parametrów pomieszczeń, nie stanowią, w myśl art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, materii planu i są określane na etapie prac realizacyjnych w ramach projektu budowlanego w zgodzie z przepisami odrębnymi. W projekcie planu określono formę możliwej realizacji garaży dla samochodów i rowerów. Co najmniej 80% obowiązkowych stanowisk postojowych dla samochodów musi być zrealizowana w postaci garaży podziemnych co skutkuje uwolnieniem nadziemnych stref terenu przy budynku. Należy zwrócić uwagę, że część stanowisk postojowych musi być realizowana na terenie z uwagi na obsługę usług w parterach czy udogodnienia dla osób z niepełnosprawnością. W planie określono obowiązek realizacji zielonych ścian oraz zielonych dachów zgodnie z wytycznymi zawartymi w Zarządzeniu nr 11552/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu.

Przeznaczenia uzupełniające, które zaplanowano na pierwszej kondygnacji nadziemnej wprowadzone są w celu zaktywizowania parterów zabudowy, spełniając tym samym cel przystąpienia do planu miejscowego. W parterach budynków inwestor przewiduje realizację biblioteki, przedszkola, punktów

handlowych i gastronomicznych. Dyspozycje te zostały wypracowane w porozumieniu z Wydziałem Edukacji UM Wrocławia oraz Radą Osiedla Brochów. Usługi biurowe będące przeznaczeniem uzupełniającym, nie kolidują z terenem zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Dotyczy punktu 1 lit. i

Zaproponowane linie zabudowy dostosowane są do możliwości inwestycyjnych kwartału w odniesieniu do geometrii działki ewidencyjnej oraz jej usytuowania względem stron świata. W projekcie ustosunkowano się do wytycznych zawartych we wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które określały wymóg odtworzenia, w miarę możliwości, historycznego układu zabudowy w formie pierzei. Celem projektu było wykreowanie jak największego dziedzińca wewnątrz kwartału, który będzie spełniać funkcję przestrzeni otwartej służącej między innymi placówce oświatowej – przedszkolu.

Dotyczy punktu 1 lit. j, k

Przedstawione propozycje ustaleń w myśl art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stanowią materii planu i są określane na etapie prac realizacyjnych w ramach projektu budowlanego. W planie miejscowym zawarte są ustalenia, w zakresie których określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Określenie strefy zieleni na poziomie 35% powierzchni wewnętrznego dziedzińca nie pozwoliłoby zapewnić wymaganej ilości miejsc postojowych w garażu podziemnym. Zadrzewienia z rozwiniętym systemem korzeniowym wewnątrz kwartału nie są możliwe do wykonania na płycie podziemnego garażu.

Powstanie parkingów terenowych we wnętrzu kwartału zabudowy jest mało prawdopodobne, ponieważ powierzchnię dziedzińca konsumuje ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne o czym stanowi §5 pkt 3 projektu uchwały planu miejscowego.

Dotyczy punktu 1 lit. l

Geometria działki wraz z przepisami o minimalnym czasie nasłonecznienia pomieszczeń, o którym mowa w §60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ogranicza możliwość kształtowania zabudowy w tym miejscu. Propozycja wstępnego projektu funkcjonalnego wewnątrz budynku wykonanego przez inwestora dowiodły, iż parametr 18 m jest w tym miejscu właściwy i wystarczający.

W przypadku przejścia bramowego w zapisach mowa jest o szerokości co najmniej 3 m, zatem możliwe jest uzyskanie większej szerokości. Określenie grubości warstwy ziemnej dla zielonych dachów jest elementem prac realizacyjnych i przedmiotem opisu konstrukcji budynku.

Ramy tworzenia zapisów planu miejscowego są jasno określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak w zależności od potrzeb można ustalać konkretne parametry w sposób najbardziej odpowiadający danej inwestycji. W zakresie ustaleń dla zielonej ściany zdecydowano się na zapisy wymagające zastosowania zielonej ściany na co najmniej 5% długości wszystkich ścian budynku. Ma to swoje uzasadnienie w dość gęstej siatce otworów okiennych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dotyczy punktu 2

Aktem wykonawczym dla procedury tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). W załączniku nr 1 do owego rozporządzenia znajdują symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego. Wobec powyższego nie jest możliwa zmiana przeznaczenia terenu IKOR-ZP z „terenu placu lub rynku lub zieleni urządzonej” na „teren placu lub parku”.

Projekt planu miejscowego nie uniemożliwia realizacji obiektów małej architektury. Z uwagi na fakt, że obszar u zbiegu ulic Semaforowej i Ignacego Mościckiego jest terenem dawnego cmentarza wg wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie zdecydowano się na obowiązkowe określenie lokalizacji obiektu szczególnego.

Dotyczy punktu 3

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ignacego Mościckiego, Semaforowej, Pakistańskiej i Wietnamskiej we Wrocławiu jest prowadzona zgodnie z

ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Warsztat urbanistyczny przedmiotowego planu oceniła Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, która dnia 20 listopada 2023 r. wydała pozytywną opinię dla przyjętych rozwiązań projektowych a zgodność z przepisami prawa.

Warto nadmienić, że w czasie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga ze strony mieszkańców osiedla Brochów, która wyrażałaby dezaprobatę dla proponowanych rozwiązań projektowych.

W ramach rozpatrzenia uwag uwzględniono część złożonej uwagi dotyczącej korekty technicznej w projekcie uchwały – usunięcia definicji, która nie miała żadnego odniesienia w dalszych ustaleniach dokumentu. Uwzględnienie tego fragmentu złożonej uwagi nie wymagało ponowienia procedury.

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, społecznej i uwarunkowań infrastrukturalnych oraz opracowania ekofizjograficznego.

Plan jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

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 miejscowy został sporządzony 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.