

Wrocław, 16września 2024 r.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

MKUA.6721.32.2024

Pan

Jacek Sutryk

Prezydent Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego

ul. Świdnicka 53

50-030 Wrocław

OPINIA

o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego we Wrocławiu

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a tiret pierwszy, art. 23, 24 ust. 1 i art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniuje pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: kard. Augusta Hlonda, kard. Bolesława Kominka i kard. Stefana Wyszyńskiego we Wrocławiu z następującymi uwagami:

- określona na 26 m wysokość skrajów zabudowy na narożnikach ulicy Kard. Wyszyńskiego, Hlonda i Kominka jest za duża w stosunku do tradycyjnych w tym miejscu, znanych z dokumentacji historycznej, maksymalnych wysokości 22- 23 m,
- sugeruje się rezygnację z proponowanego cofnięcia ostatniej kondygnacji o 3 metry, gdyż takie cofnięcie wydaje się być sprzeczne z charakterem historycznej zabudowy czynszowej, do której ma nawiązywać nowoprojektowana zabudowa,
- konieczne jest mocniejsze podkreślenie, w zapisach planu, historycznych podziałów parcelacyjnych,
- wskazuje się na brak zgodności pomiędzy ustaloną w projekcie planu funkcją mieszkaniową a zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalona została funkcja usługowa,
- postuluje się przeanalizowanie, w kontekście włączenia komunikacyjnego z drogi 3KDD, czy takie usytuowanie wjazdów bramowych decyduje nadrzędnie o decyzji na włączenie do drogi publicznej poza uzgodnieniem jej lokalizacji z zarządcą drogi publicznej,

- w zapisach planu wskazuje się na używanie dwu parametrów równolegle: wysokości budynku i liczby kondygnacji, jednocześnie zaznaczając, że wysokość budynku można jednoznacznie zdefiniować jako parametr urbanistyczny niezależny, zaś możliwą liczbę kondygnacji jako parametr zależny od zmian wynikających z obowiązujących warunków technicznych, co w konsekwencji może tworzyć konflikt uznaniowy w decyzjach o pozwoleniu na budowę, wydawanych w różnych terminach zmian rozporządzenia dot. warunków technicznych,
- proponuje się, ze względu na prestiżowy charakter lokalizacji i jej estetyczny walor, określenie możliwej lokalizacji obudowy w bardziej restrykcyjny sposób (np. min. 2 m od płaszczyzny elewacji - definiowanej jako ściana budynku z wyłączeniem elementu dachu),
- sugeruje się dokonanie uszczegółowienia do jakiego konkretnie terenu odnosi się zapis dotyczący udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- proponuje się, ze względu na brak sprecyzowania pojęcia „nawierzchnia przyjazna” oraz konieczność wyjaśnienia jak je egzekwować, wprowadzenie zapisu: nawierzchnia dostosowana przepisami odrębnymi do poruszania się osób ze specjalnymi potrzebami w tym: osób niepełnosprawnych,
- postuluje się dokonanie sprecyzowania jak rozumieć i egzekwować zapis dotyczący „zielonej ściany”, w trybie pozwolenia na użytkowanie jako konsekwencji pozwolenia na budowę.

Przewodniczący Miejskiej

Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

Piotr Lorens