

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jastrzębiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LII/1391/22 z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jastrzębiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 140).

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 1,92 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Borek. Jego granice wyznaczają ulice Raławicka, Powstańców Śląskich i Jastrzębia. Obejmuje tereny stanowiące własność prywatną, gminy Wrocław, Skarbu Państwa oraz Powiatu. Strukturę przestrzenną stanowią budynki mieszkalne, mieszkalno-handlowe, handlowe i usługowe, administracyjne oraz tereny zieleni i parking terenowy.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej D2 – Borek, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Raławickiej, Jastrzębiej i Wolbromskiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/874/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 2355).

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

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była ochrona układu przestrzennego zespołu urbanistycznego fragmentu historycznego osiedla Borek, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i wnętrza międzyblokowych wraz z otaczającą zielenią.

Plan w znacznej części sankcjonuje stan istniejący zarówno pod względem funkcjonalnym, jak również parametrów urbanistycznych i architektonicznych. Istotnym elementem planu jest ochrona zieleni znajdującej się w centralnej części obszaru planu, która stanowi wnętrze międzyblokowe o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Budynki mieszkalne w południowej części planu zostały zachowane w obecnym kształcie, jak również budynki wpisane do ewidencji zabytków. Transformacji podlega obszar znajdujący się na terenie 4MW-U. Nowo projektowany budynek mieszkaniowo-usługowy na terenie 4MW-U pomoże uporządkować strukturę funkcjonalno-przestrzenną, umożliwiając poszerzenie oferty usług, jak również stworzy atrakcyjniejszą obudowę ul. Powstańców Śląskich z uwzględnieniem obowiązku wprowadzenia zielonych dachów.

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

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem przewiduje się od przyległych ulic Jastrzębiej i Raławickiej oraz dróg wewnętrznych, w związku z czym nie zaprojektowano nowych dróg publicznych. Obecnie przedmiotowy obszar jest obsługiwany przez linie tramwajowe nr 2, 6, 7, 14, 17, 20 wzdłuż ul. Powstańców Śląskich, jak i linie autobusowe nr 126, 133, 143 wzdłuż ulicy Raławickiej oraz linie nocne nr 247 i 248.

W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obszar planu zlokalizowany jest w odległości około 3 km od centrum Wrocławia. Plan graniczy z ulicą Powstańców Śląskich, która ma status drogi krajowej i zapewnia dogodne połączenie zarówno z centrum miasta, jak i obrzeżami Aglomeracji Wrocławskiej.

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

Granica obszaru objętego planem jest tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej. Na rysunku planu wskazano budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Względem części historycznego układu przestrzennego osiedla Borek II oraz wskazanych obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalono odpowiedni charakter ochrony.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, ustalonych w procentach indywidualnie dla terenów wyznaczonych 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.

Na terenie objętym planem występuje infrastruktura techniczna wzdłuż ulicy Raławickiej, Jastrzębiej oraz Powstańców Śląskich. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej. 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, rozsączenie 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. 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

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. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznym.

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 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. W obiektach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązuje także stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. W zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, plan przewiduje odpowiednie ustalenia.

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 oraz 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 24 maja 2022 r. do dnia 14 czerwca 2022 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia rysunku i tekstu projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 września 2024 r. do 30 września 2024 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17 września 2024 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 14 października 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz 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 4 kwietnia 2025 r. do 25 kwietnia 2025 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 8 kwietnia 2025 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 9 maja 2025 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jastrzębiej we Wrocławiu złożono 3 wnioski od: 96 osób fizycznych w tym jeden od Przewodniczącego Zarządu Osiedla Borek i 3 wnioski od Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Energetyk” w tym jeden z 441 podpisami mieszkańców. Wnioski dotyczyły między innymi:

- ustalenia przeznaczenia na tereny: usługowo-mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe i handlowe, parkingów, zielone, rekreacyjno-sportowe,
- określenia wskaźników i parametrów urbanistycznych zgodnie z treścią wniosku,
- przebiegu linii zabudowy,
- dojazdu,
- lokalizacji szpalerów drzew.

Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 8620/22 z dnia 22 września 2022 r.

Dnia 10 października 2022 r. projekt planu przedstawiono na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt uzyskał pozytywną opinię z uwagami dotyczącymi ponownego przeanalizowania wysokości zabudowy oraz kontynuacji pierzei wzdłuż ulicy Jastrzębiej.

Dnia 3 listopada 2022 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która wydała pozytywną opinię dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jastrzębiej. Pozostałe instytucje nie nadesłały opinii, wobec czego zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznano to za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.

Dnia 27 lipca 2023 r. projekt planu został przekazany do instytucji i organów właściwych do uzgodnień. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków jako jedyna instytucja uzgadniająca wydał odmowne postanowienie nr 433/2023 z dnia 25 sierpnia 2023 r. Dnia 7 września 2023 r. Prezydent Wrocławia w formie zażalenia wraz z uzasadnieniem do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem DWKZ, wystosował prośbę o zmianę postanowienia odmownego poprzez uzgodnienie projektu planu. Dnia 3 czerwca 2024 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowił uchylić w całości negatywne postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i określił warunki możliwego uzgodnienia. Projekt planu po korekcie zgodnie z wytycznymi Ministra wysłano ponownie do uzgodnienia do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem nr 508/2024 z dnia 31.07.2024 r. uzgodnił projekt przedmiotowego planu.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu w wyznaczonym terminie złożono 10 uwag, w tym dwie jednobrzmiące. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 1177/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 listopada 2024 r.

Nie uwzględniono następujących uwag wniesionych przez:

- 1) dwie osoby fizyczne dwoma pismami w dniu 9 października 2024 r., dla terenu 1KO, w zakresie dotyczącym wyrażenia opinii o tym, że:
 - a) budowa budynku spowoduje dodatkowe zwiększenie drgań i wibracji dla obiektu przy ulicy Raławickiej, stwarzając zagrożenie dla jego stanu technicznego,
 - b) mieszkańcy zostaną pozbawieni miejsc parkingowych oraz zieleni;
- 2) jedną osobę fizyczną pismem w dniu 9 października 2024 r., dla terenu 1KO, w zakresie dotyczącym wyrażonej opinii o tym, że powstanie nowego budynku ograniczy mieszkańcom liczbę dostępnych miejsc parkingowych;
- 3) dwie osoby fizyczne pismem w dniu 9 października 2024 r., dla terenu 1KO, w zakresie wyrażenia opinii o tym, że:
 - a) budynek z usługami zwiększy ruch samochodowy,
 - b) nastąpi pogorszenie warunków akustycznych i zanieczyszczenie powietrza,
 - c) zmniejszą się obszary zielone oraz ilość drzew,
 - d) zostanie ograniczony przepływ powietrza,
 - e) nie zwiększy się liczba miejsc parkingowych dla mieszkańców;
- 4) jedną osobę fizyczną pismem w dniu 9 października 2024 r., dla terenu 1KO, w zakresie dotyczącym wyrażenia opinii o tym, że:
 - a) nowy budynek zwiększy ruch samochodowy,
 - b) nastąpi pogorszenie warunków akustycznych i zanieczyszczenie powietrza,
 - c) zwiększy się uciążliwość dojazdowa do obiektów mieszkalnych,
 - d) zniszczona zostanie część zieleni oraz drzew;
- 5) jedną osobę fizyczną wraz z listą 171 osób popierających uwagę, pismem w dniu 9 października 2024 r., w zakresie dotyczącym wyrażenia opinii o tym, że budynek z usługami na terenie 1KO:

- a) zwiększy ruch samochodowy i zanieczyszczenie powietrza,
 - b) pogorszy warunki akustyczne,
 - c) zwiększy uciążliwość dojazdową do obiektów umiejscowionych na obszarze planu,
 - d) zniszczy część sąsiednich obszarów zielonych oraz drzewa,
 - e) zwiększy areał terenów zabudowanych i tym samym zmniejszy możliwości retencyjne podłoża,
 - f) ograniczy przepływ powietrza na osiedlu,
 - g) nie zwiększy faktycznych miejsc parkingowych dla mieszkańców;
- 6) jedną osobę fizyczną pismem w dniu 10 października 2024 r., dotyczącym całego obszaru objętego planem, w sprawie uwzględnienia chodnika i placu zieleni znajdującego się przy nim;
- 7) jedną osobę fizyczną pismem w dniu 14 października 2024 r., w zakresie dotyczącym:
- a) wyrażenia negatywnej opinii na temat nie objęcia granicą planu działki nr 76/2, dla której wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy,
 - b) przywrócenia szpalerów drzew po obu stronach ulicy Jastrzębiej na terenie 1KDD,
 - c) wpisania na terenie 4MW-U obowiązującej wysokości elewacji frontowej do 14,5 m,
 - d) korekty kształtu dachu, dla terenu 4MW-U:
 - jak w przypadku sąsiedniej zabudowy zabytkowej przy ul. Powstańców Śląskich 161, tj. na głębokość 2,5 m od elewacji frontowej i tylnej dach spadzisty, w centralnej części dach płaski, dach spadzisty może być pokryty wyłącznie dachówką w kolorze zbliżonym do ceglastego lub czerwonego,
 - odsunięcie elewacji kondygnacji frontowej i tylnej na wysokość ponad 14,5 m o 2,5 m w głąb w stosunku do elewacji na wysokość do 14,5 m, z dopuszczeniem tarasów powstałym uskoku elewacji na wysokość 14,5 m,
 - e) zwiększenia wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla terenu 4MW-U, z 1 na 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie;
- 8) jedną osobę prawną pismem w dniu 14 października 2024 r., w sprawie:
- a) dodania przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1KO,
 - b) usunięcia wewnętrznej linii zabudowy na terenie 1KO, w celu swobodniejszego kształtowania kaskadowej zabudowy mieszkaniowej o tarasowych zakończeniach kolejnych pięter,
 - c) zmiany wymiaru pionowego budynku na terenie 4MW-U, umożliwiającego zaprojektowanie budynku łączącego z jednej strony zabudowę istniejącą o wysokości 18 m i z drugiej strony planowaną zabudowę o wysokości 42 m,
 - d) dopuszczenia możliwości budowy murowanych osłon śmietnikowych dla każdego z trzech istniejących budynków na terenie 1MW,
 - e) usunięcia stref zieleni u zbiegu ul. Raławickiej i Jastrzębiej oraz pomiędzy ul. Jastrzębią i budynkiem Jastrzębia 9, na terenie 1MW,
 - f) usunięcia możliwości dojazdu do terenu 3MW-U od terenu 1KDD przez teren 1MW i 4MW-U.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie nieuwzględnienia wymienionych uwag:

Dotyczy pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5

Art. 15 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowo określa zakres jaki obejmują ustalenia planu miejscowego. Co do zasady projekt planu odpowiada na dwa podstawowe pytania: w jaki sposób można lub należy budować obiekty budowlane oraz w jaki sposób można lub należy zagospodarować teren w ich otoczeniu.

Kwestie takie jak: występowanie drgań podczas budowy budynku i ich wpływ na otoczenie, potencjalne ograniczenie dostępności do obiektów, dokładna liczba stanowisk postojowych po realizacji obiektu, znaczące zwiększenie ruchu samochodów, pogorszenie warunków akustycznych, wzmożone zanieczyszczenie powietrza, ograniczenie przepływu powietrza między obiektami, zwiększenie uciążliwości przejazdu, zmniejszenie możliwości retencyjnych podłoża nie są możliwe do oceny wyłącznie na podstawie dopuszczonych przeznaczeń terenu i określonego sposobu ich zagospodarowania w planie miejscowym. Aspekty poruszone przez składających uwagi mogą wystąpić wtórnie w czasie procesu budowlanego lub po jego zakończeniu. Ważne jest, że w tym czasie realizacja

zamierzeń inwestycyjnych musi spełnić szereg przepisów odrębnych, poza zgodnością z planem miejscowym, które mają gwarantować bezpieczne przeprowadzenie procesu budowlanego oraz doprowadzić do realizacji obiektu zgodnego z prawem. Ocenę skutków wpływu budowy przedmiotowego obiektu w podanym powyżej zakresie określić mogą zatem późniejsze ekspertyzy techniczne czy też analizy eksperckie, które korelują swoje badania z obowiązującymi normami. Warto dodać, że już na etapie wydania pozwolenia na budowę pewne elementy są weryfikowane, o docelowej ilości miejsc parkingowych czy też niezbędnych stanowiskach zadedykowanych usługom będzie decydować wizja inwestora. W projekcie podawane są minimalne wskaźniki do spełnienia, co nie przeszkadza w realizacji większej liczby miejsc.

Dojazd do poszczególnych terenów jest określany w uchwale, w tym przypadku do terenu 1KO został dopuszczony dojazd jedynie bezpośrednio od ul. Racławickiej, co nie powinno mieć wpływu na dojazd do istniejących budynków mieszkalnych. Ustalając powiązania terenów z układem zewnętrznym dróg publicznych starano się zapewnić najwyższy komfort mieszkańcom. Ostatecznie projekt planu nie określa dokładnej lokalizacji wjazdu na działkę, stosowanych technologii, czy wykorzystywanych rozwiązań, które zostaną doprecyzowane na etapie pozwolenia na budowę. W tej samej procedurze zostanie również określona retencja podłoża, ponieważ plan miejscowy również nie ma wpływu na użyte materiały, czy zastosowane technologie. Jedynie zapis §10 pkt 7 Uchwały nakazuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, co może pozytywnie wpłynąć na gospodarkę wodną na projektowanym terenie.

W związku z potencjalną budową nadziemnego garażu wielopoziomowego z wbudowanymi drobnymi usługami konieczne byłoby wycięcie wyłącznie jednego drzewa. Obszar występowania obecnego trawnika został zabezpieczony poprzez umiejscowienie strefy zieleni z odpowiednio wysokim wskaźnikiem nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych. Ponadto wszystkie pozostałe drzewa na terenie 1KO zostały oznaczone jako drzewa do ochrony. W ramach zwiększenia udziału procentowego zieleni w obszarze planu zaproponowano alternatywne do powierzchni biologicznie czynnej formy zieleni w postaci wymogu zielonych dachów i zielonych ścian.

Dotyczy pkt 6

Chodnik, zgodnie z Prawem o ruchu drogowym (art. 2 pkt 9), jest definiowany jako część drogi przeznaczona wyłącznie do ruchu pieszego. Chodnik to element projektowy, który może, ale nie musi być określany jako obowiązujący w planach miejscowych. W razie potrzeby zapis obowiązku realizacji chodników stosuje się zazwyczaj w korytarzach dróg publicznych, tak jak zostało to zapisane w terenie 1KDD, lub wydzielonych ewidencyjnie szczególnych drogach wewnętrznych. W obszarze dojazdów do budynków wewnątrz kwartału w rejonie ulicy Jastrzębiej, nie stosuje się obowiązku realizacji chodnika. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego analizuje się istniejący sposób zagospodarowania i uwzględnia się ważne trakty pieszce, rowerowe i ich relacje z ruchem samochodowym. W tym zakresie przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia ważne powiązania pieszce i pieszo-rowerowe, poprzez wyznaczenie odpowiednich korytarzy. Warto dodać, że plan miejscowy nie narzuca likwidacji istniejących chodników. Zgodnie z prawem mogą być one utrzymywane i remontowane, a także mogą zostać wyznaczone nowe powiązania pieszce.

Wszystkie większe tereny zieleni, trawniki i skwery zostały skrupulatnie wyznaczone jako strefy zieleni z wyższym wskaźnikiem procentowym udziału nawierzchni ziemnej. Jeśli na obszarze planu znajdują się mniejsze obszary zieleni, a nie zostały wyznaczone na rysunku planu, nie oznacza to ich likwidacji.

Dotyczy pkt 7, lit. a

Wybór granic obszaru objętego planem miejscowym dokonuje się w ramach analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i jest on poprzedzony analizą wielu różnych uwarunkowań. Celem planu w tym przypadku była przede wszystkim ochrona układu przestrzennego zespołu urbanistycznego fragmentu historycznego osiedla Borek, w szczególności z uwzględnieniem

charakteru istniejącej zabudowy i wewnątrz międzyblokowych wraz z otaczającą zielenią. Przystąpienie do przedmiotowego planu zostało podjęte w odpowiedzi na złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla obszaru wnętrza międzyblokowego na budynek mieszkalny, gdzie obecnie występuje zielen. Ochrona niezwykle cennej dla mieszkańców zieleni stanowiła priorytet podejmując przystąpienie do planu miejscowego.

Zgodnie z Art. 14 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu miejscowego określa się uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Ustawodawca nie przewidział możliwości zmiany granic projektu planu miejscowego w trakcie trwania procedury.

Dotyczy pkt 7, lit. b

Na podstawie dogłębnych analiz układu istniejących sieci infrastruktury technicznej stwierdzono, że odtworzenie historycznego szpaleru drzew po obu stronach ulicy Jastrzębiej, na terenie 1KDD, nie jest możliwe z powodu ich kolizji z podziemną infrastrukturą techniczną. Nie oznacza to jednak, że szpaler drzew nie może zostać zrealizowany. Wraz z modernizacją sieci podziemnych, jeśli pojawi się możliwość wykonania nasadzeń, projekt planu nie stoi temu na przeszkodzie.

Dotyczy pkt 7, lit. c, d

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była ochrona układu przestrzennego zespołu urbanistycznego fragmentu historycznego osiedla Borek, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i wewnątrz międzyblokowych wraz z otaczającą zielenią.

Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków forma, materiał i sposób pokrycia dachu zostały określone dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Budynek na terenie 4MW-U ze względu na zły stan techniczny ma szansę na przekształcenie. Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy z płaskimi dachami – punktowe budynki blokowe oraz zabudowy znajdującej się poza granicami przystąpienia w kierunku ul. Hallera, jak również skomplikowaną bryłę dachów obiektów historycznych podjęto decyzję o nieprecyzowaniu takich parametrów jak wysokość elewacji frontowej, czy kształt bryły dachu, a jedynie wysokość zabudowy o podobnym gabarycie co sąsiednia zabudowa historyczna. Warto nadmienić, że obecny kształt dachów obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Powstańców Śląskich nie jest tym historycznym. Można to zaobserwować porównując zdjęcia historyczne ze stanem istniejącym, czy zobaczyć na archiwalnych planach architektonicznych, co wskazał również Narodowy Instytut Dziedzictwa w opinii do przedmiotowego projektu planu.

Dotyczy pkt, 7 lit. e

Na przestrzeni lat trendy związane ze sposobem poruszania się w mieście ulegają zmianie. Zauważalny jest proces braku polepszenia sytuacji w miarę ciągłego powiększania się infrastruktury. We Wrocławiu mocny nacisk kładzie się na rozwój transportu publicznego oraz alternatywnego dla samochodów. Będąc w zgodzie z zaleceniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r., wskaźnik 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zwartej strukturze zabudowy, z dobrą, wciąż rozwijającą się komunikacją publiczną, nie jest już rzadkością. Obszary o bogatej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o dobrej dostępności do różnego typu usług, szczególnie podstawowych, uznawane są za pretendowane do zmniejszenia wymaganych wskaźników parkingowych. Ma to sprzyjać korzystaniu z transportu publicznego i pieszo-rowerowego, uwalnianiu przestrzeni na tereny z wysokim procentem gruntu rodzimego, a także aktywizacji idei osiedli samowystarczalnych w dystansie 15 minut.

Dotyczy pkt 8, lit. a, b

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna od początku sporządzania mpzp nie była brana pod uwagę w związku z nasyceniem intensywności zabudowy w tym obszarze. Ograniczony potencjał wskazanej nieruchomości nie pozwala na zabudowę mieszkaniową, ponieważ wpływałaby ona dysharmonizująco na istniejący układ osiedla blokowego. Ponadto celem planu była ochrona wewnątrz między blokowych

i ograniczenie niekontrolowanej zbyt intensywnej zabudowy w otoczeniu punktowych obiektów mieszkalnych. Mając na uwadze obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną występującą na wskazanym terenie, wśród której można wyróżnić parking terenowy otwarty służący mieszkańcom osiedla, istnieje potrzeba zachowania tej funkcji. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej uniemożliwiłoby we wskazanym miejscu parkowanie pojazdów mieszkańców istniejących budynków wielorodzinnych i zwiększyło zapotrzebowanie na nowe miejsca parkingowe w przestrzeni o dużej intensywności zabudowy.

Dotyczy pkt 8, lit. c

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium, które określa dla terenu 4MW-U maksymalną wysokość zabudowy na 18 m. Wprowadzenie zapisu niezgodnego z zapisami Studium będzie skutkowało brakiem możliwości uchwalenia planu miejscowego.

Dotyczy pkt 8, lit. d

Art. 15 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowo określa zakres jaki obejmują ustalenia planu miejscowego. Co do zasady projekt planu odpowiada na dwa podstawowe pytania: w jaki sposób można lub trzeba budować obiekty budowlane oraz w jaki sposób można lub należy zagospodarować teren w ich otoczeniu. Kwestie takie jak określenie wymogu sytuowania elementów małej architektury, którymi są osłony śmietnikowe, nie stanowią materii planu. W ramach wyznaczonych stref zieleni określono optymalny wskaźnik nawierzchni ziemnej, tak aby częściowo można było te tereny transformować na potrzeby społeczności lokalnej.

Dotyczy pkt 8, lit. e

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była ochrona układu przestrzennego zespołu urbanistycznego fragmentu historycznego osiedla Borek, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i wewnątrz międzyblokowych wraz z otaczającą zielenią.

Każdy fragment zieleni jest wartościowy i został odpowiednio oznaczony w planie zarówno na rysunku, jak i opisany w tekście uchwały, poprzez wskaźniki urbanistyczne. Procentowo określony wskaźnik obowiązującej nawierzchni ziemnej w strefie zieleni, pozwala na zachowanie terenów zieleni, a jednocześnie umożliwia realizację chodników, osłon śmietnikowych czy innych obiektów zgodnie z potrzebami (wykluczając jedynie garaże i parkingi terenowe). Strefa zieleni nie przylega do linii zabudowy, co oznacza, że bez ograniczeń na tym fragmencie może zostać usytuowany chodnik. W przypadku terenu 1MW 20% powierzchni strefy zieleni może być przeznaczona na inny sposób zagospodarowania terenu niż zieleń.

Dotyczy pkt 8, lit. f

Z uwagi na klasę drogi oraz pierzejowy charakter układu historycznej zabudowy znacząco ograniczony jest możliwy dojazd do terenu 3MW-U od ul. Powstańców Śląskich. Mając również na uwadze odległość od skrzyżowania ul. Jastrzębiej i Powstańców Śląskich zastosowanie ma §55 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych - Zjazdu, wyjazdu lub wjazdu zwykłego nie projektuje się w miejscu, które zagraża bezpieczeństwu ruchu. W szczególności zjazdu zwykłego nie projektuje się w obszarze węzła lub skrzyżowania, z wyjątkiem trudnych warunków. Wskazane powiązanie terenów i możliwość dojazdu do terenu 3MW-U przez teren 1MW i 4MW-U zostało określone z uwagi na obecnie odbywający się tędy dojazd do nieruchomości. Aby dokładniej określić obszar w jakim dojazd jest możliwy, wyznaczono obszar korytarza komunikacyjnego [kk], w którym zapisy planu nakazują obowiązek nawierzchni umożliwiającej dojazd do terenu 3MW-U i 4MW-U. Jako alternatywę określono możliwość dojazdu przez teren 1MW z pominięciem terenu 4MW-U. W przypadku konfliktu właścicieli nieruchomości będzie miał zastosowanie art. 145 kodeksu cywilnego, który mówi o warunkach ustanowienia drogi koniecznej. Zarządzenie sądu będzie nadrzędne i niepodważalne.

Wskutek wprowadzenia zmian wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag: na terenie 1KO nie dopuszczono zabudowy, zmieniając przeznaczenie oraz nazwę terenu na 1KOP-ZP, zmieniono korytarz pieszo-rowerowy na korytarz pieszy w celu umożliwienia relacji drogi osiedlowej z traktem pieszym oraz odsunięto strefę zieleni z korektą procentu nawierzchni ziemnej przy budynku przy ul. Jastrzębiej 13 w związku z potrzebą ochrony przeciwpożarowej istniejących obiektów. W związku z powyższym projekt po naniesieniu korekt wymagał ponowienia procedury w niezbędnym zakresie do etapu opiniowania i uzgadniania do Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu, Wojewody Dolnośląskiego, Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta.

W wyznaczonym terminie projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta pismem z dnia 12 marca 2025 r. oraz Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem nr 281/2025 z dnia 13 marca 2025 r. Pozostałe instytucje nie nadesłały opinii oraz uzgodnień, wobec czego zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznano to za równoznaczne z zaopiniowaniem i uzgodnieniem projektu.

Wobec powyższego przystąpiono do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, wniesiono 3 uwagi złożone przez 2 osoby fizyczne, w tym 1 osobę fizyczną z listą 221 osób popierających uwagę i 1 osobę prawną. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 2515/25 z dnia 20 maja 2025 r.

Nie uwzględniono następujących uwag wniesionych przez:

- 1) jedną osobę fizyczną pismem w dniu 9 maja 2025 r., dla terenu 1KO, w zakresie dotyczącym:
 - a) przywrócenia szpalerów drzew po obu stronach ulicy Jastrzębiej na terenie 1KDD,
 - b) korekty gabarytów i formy dachu poprzez ustalenie na terenie 4MW-U obowiązującej wysokości elewacji frontowej do 14,5 m,
 - c) pozostawienia wysokości nowej zabudowy na poziomie 18 m z korektą kształtu dachu dla terenu 4MW-U w dwóch wariantach:
 - jak w przypadku sąsiedniej zabudowy zabytkowej przy ul. Powstańców Śląskich 161, tj. na głębokość 2,5 m od elewacji frontowej i tylnej dach spadzisty, w centralnej części dach płaski, dach spadzisty pokryty wyłącznie dachówką w kolorze zbliżonym do ceglastego lub czerwonego,
 - poprzez odsunięcie elewacji kondygnacji frontowej i tylnej na wysokość ponad 14,5 m o 2,5 m w głąb w stosunku do elewacji na wysokość do 14,5 m, z dopuszczeniem tarasów powstałym uskoku elewacji na wysokość 14,5 m,
 - d) zwiększenia wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla terenu 4MW-U, z 1 na 2 stanowiska postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) jedną osobę prawną pismem w dniu 8 maja 2025 r. w sprawie:
 - a) przywrócenia możliwości zabudowy terenu 1KOP-ZP według wersji projektu planu z 2024 roku;
 - b) wprowadzenia na terenie 1KOP-ZP funkcji zabudowy mieszkaniowej;
 - c) umożliwienia na terenie 1KOP-ZP wybudowania garażu podziemnego;
 - d) zmiany na terenie 1KOP-ZP zakresu oznaczenia drzew przeznaczonych do zachowania i nieoznaczania ich bez wcześniejszego zakwalifikowania do pomników przyrody;
 - e) zmiany dla terenu 4MW-U wymiaru pionowego budynku na wysokość do 42 m;

- f) usunięcia dla terenu 4MW-U zapisu dotyczącego dojazdu wyłącznie od terenu 1KDD przez teren 1MW i 4MW-U i dodatnia zapisu o możliwość dojazdu przez teren 2MW-U oraz teren 1MW-U dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW-U;
- g) dopuszczenia na terenie 1MW możliwości budowy osłon śmietnikowych murowanych;
- h) zmiany dla terenu 1MW szerokości ciągu pieszego przy budynku Jastrzębia 13 umożliwiające zaprojektowanie drogi pożarowej;
- i) wyjaśnienia, dlaczego w projekcie planu nie została uwzględniona działka nr 76/2, obręb Borek.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie nieuwzględnienia wymienionych uwag:

Dotyczy pkt 1, lit a

Na podstawie analiz układu istniejących sieci infrastruktury technicznej stwierdzono, że odtworzenie historycznego szpaleru drzew po obu stronach ulicy Jastrzębiej, na terenie 1KDD, nie jest możliwe z powodu ich kolizji z podziemną infrastrukturą techniczną. Nie oznacza to jednak, że szpaler drzew nie może zostać zrealizowany w przyszłości wraz z ewentualną modernizacją sieci podziemnych. Jeśli pojawi się techniczna możliwość wykonania nasadzeń, projekt planu nie uniemożliwi ich realizacji, ponieważ nie zakazuje ich ustaleniami planistycznymi.

Dotyczy pkt 1, lit. b, c

Celem przystąpienia do sporządzenia planu była ochrona układu przestrzennego zespołu urbanistycznego fragmentu historycznego osiedla Borek, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i wnętrza międzyblokowych wraz z otaczającą zielenią. Zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków forma, materiał i sposób pokrycia dachu zostały określone dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Budynek na terenie 4MW-U ze względu na zły stan techniczny ma szansę na przekształcenie. Z uwagi na sąsiedztwo zabudowy z płaskimi dachami – punktowe budynki blokowe oraz zabudowy znajdującej się poza granicami przystąpienia w kierunku ul. Hallera, jak również skomplikowaną bryłę dachów obiektów historycznych podjęto decyzję o nieprecyzowaniu takich parametrów jak wysokość elewacji frontowej, czy kształt dachu, a jedynie wysokość zabudowy o podobnym gabarycie co sąsiednia zabudowa historyczna. Warto nadmienić, że obecny kształt dachów obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Powstańców Śląskich nie jest tym historycznym. Można to zaobserwować porównując ikonografię z lat 20 i 30 XX wieku ze stanem istniejącym, czy zobaczyć na archiwalnych planach architektonicznych, co wskazał również Narodowy Instytut Dziedzictwa w postanowieniu z dnia 3 czerwca 2024 r. do przedmiotowego projektu planu.

Dotyczy pkt 1, lit. d

Na przestrzeni lat trendy związane ze sposobem poruszania się w mieście ulegają zmianie. Zauważalny jest proces braku polepszenia jakości poruszania się wyłącznie na bazie ciągłego rozbudowywania infrastruktury. We Wrocławiu mocny nacisk kładzie się na rozwój transportu publicznego oraz alternatywnego w stosunku do samochodów. Będąc w zgodzie z zaleceniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r., wskaźnik 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w zwartej strukturze zabudowy, z bardzo dobrą, wciąż rozwijającą się komunikacją publiczną, nie jest już rzadkością. Obszary o bogatej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o dobrej dostępności do różnego typu usług, szczególnie podstawowych, uznawane są za pretendowane do zmniejszenia wymaganych wskaźników parkingowych. Ma to sprzyjać korzystaniu z transportu publicznego i pieszo-rowerowego, uwalnianiu przestrzeni na tereny z wysokim procentem gruntu rodzimego, a także aktywizacji idei osiedli samowystarczalnych w dystansie 15 minut.

Dotyczy pkt 2, lit. a, c, d

W związku z licznymi uwagami mieszkańców złożonymi do I wersji projektu przedmiotowego planu o niewyznaczenie zabudowy na terenie obecnego parkingu terenowego na terenie 1KOP-ZP, Prezydent

Wrocławia zarządzeniem Nr 1177/24 z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu przedmiotowego planu zdecydował o dokonaniu korekty polegającej na rezygnacji z wprowadzania na terenie 1KO obiektu kubaturowego i wyznaczeniu w tym miejscu terenu 1KOP-ZP, na którym dopuszczono parking terenowy lub zieleń urządzoną. W związku ze zmianą przeznaczenia i charakteru zagospodarowania terenu, bazując na opracowaniu ekofizjograficznym sporządzanym dla potrzeb przedmiotowego planu oraz aktualnym zagospodarowaniu terenu postanowiono objąć ochroną występujące w tym miejscu drzewa i wyznaczyć je na rysunku projektu planu jako drzewa do zachowania. Ma to na celu ich ochronę przed presją antropogeniczną, w szczególności przed wycięciem lub pogorszeniem stanu zdrowotnego oraz zachowaniem ich krajobrazowej funkcji, wzbogacającej otoczenie osiedla mieszkaniowego. Ponadto drzewa mają pozytywny wpływ na mikroklimat, ułatwiają retencję wód opadowych i pozwalają na zachowanie bioróżnorodność. W związku z tak liczny wartościowym drzewostanem zaproponowanym do ochrony niemożliwe jest dopuszczanie samodzielnego podziemnego garażu, który zaprzeczyłby ich egzystencji. Istniejące drzewa nie mają szans przetrwać procesu budowlanego potencjalnego garażu podziemnego, zmiany stosunków wód gruntowych, ograniczenia nawierzchni ziemnej, a tym samym zablokowania rozwoju bryły korzeniowej. Dodatkowo należy wspomnieć, że ich ochrona na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest jednoznaczna z uznaniem ich za pomniki przyrody a Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do kwalifikowania ich jako pomników przyrody. Szczegółowa procedura wyznaczania pomników przyrody opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody.

Dotyczy pkt 2, lit. b

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna od początku sporządzania mpzp nie była brana pod uwagę w związku z dużą intensywnością zabudowy w tym obszarze. Ograniczony potencjał wskazanej nieruchomości nie pozwala na zabudowę mieszkaniową, ponieważ wpływałaby ona dysharmonizująco na istniejący układ osiedla blokowego. Należy przypomnieć, że celem planu była ochrona wnętrza między blokowych i ograniczenie niekontrolowanej zbyt intensywniej zabudowy w otoczeniu punktowych obiektów mieszkalnych, a przystąpienie do sporządzenia planu było odzewem na złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę obiektu mieszkalnego. Mając na uwadze obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną występującą na wskazanym terenie, wśród której można wyróżnić parking terenowy otwarty służący mieszkańcom osiedla, istnieje potrzeba zachowania tej funkcji. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej uniemożliwiłoby we wskazanym miejscu parkowanie pojazdów mieszkańców istniejących budynków wielorodzinnych i zwiększyło zapotrzebowanie na nowe miejsca parkingowe.

Dotyczy pkt 2, lit. e

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium, które określa dla jednostki urbanistycznej D2 – Borek maksymalną wysokość zabudowy na 18 m. Wprowadzenie zapisu niezgodnego z ustaleniami Studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia mpzp i może skutkować jego nieważnością, w całości lub w części.

Dotyczy pkt 2, lit. f

Ustalenia planu sankcjonują sposób w jaki aktualnie odbywa się dojazd do terenu 4MW-U i 3MW-U. Dla obydwu terenów przewidziano również dodatkowe, alternatywne sposoby na realizację dojazdu. W przypadku terenu 4MW-U dojazd ustalono od ulicy Jastrzębiej – 1KDD (przez teren 1MW) lub dodatkowo od ulicy Raclawickiej (przez teren 1KOP-ZP). Dla terenu 3MW-U dojazd ustalono

w sposób, w jaki odbywa się obecnie, czyli od terenu 1KDD przez teren 1MW i 4MW-U. W ramach alternatywy ustalono dojazd od 1KDD bezpośrednio przez 1MW. Rozwiązanie to wynika z dotychczasowego sposobu obsługi, a więc z wykorzystaniem istniejącego na terenie 1MW dojazdu wraz z istniejącym zjazdem w ul. Jastrzębią. Teren 2MW-U nie posiada zjazdu o parametrach, które uzasadniałyby możliwość prowadzenia dodatkowego ruchu z terenów 3MW-U i 4MW-U. Ponadto, w południowej części terenu 2MW-U rosną drzewa, wyznaczono również strefę zieleni. Te uwarunkowania mogłyby uniemożliwiać obsługę zwiększonego ruchu pojazdów z terenów 3MW-U, 4MW-U. Dopuszczenie ruchu przez teren będący odrębną własnością, pomimo historycznie ukształtowanej obsługi przez inne tereny, mogłoby również powodować dodatkowe konflikty przestrzenne. Z uwagi na uwarunkowania przestrzenne obszaru, przyjęte sposoby dojazdu są najprostsze i powodujące najmniejszą ingerencję w przestrzeń. Po uchwaleniu planu, każdorazowo przy realizacji przedsięwzięcia budowlanego, zarządca drogi publicznej będzie z zapisanych możliwości w planie określał indywidualną obsługę komunikacyjną. Z uwagi m.in. na położenie w obszarze skrzyżowania oraz klasę drogi, nie ma możliwości ustalenia obsługi od ulicy Powstańców Śląskich.

Dotyczy pkt 2, lit. g

Art. 15 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowo określa zakres jaki obejmują ustalenia planu miejscowego. Co do zasady projekt planu odpowiada na dwa podstawowe pytania: w jaki sposób można lub trzeba budować obiekty budowlane oraz w jaki sposób można lub należy zagospodarować teren w ich otoczeniu. Kwestie takie jak określenie wymogu sytuowania elementów małej architektury, którymi są osłony śmietnikowe, nie stanowią materii planu a zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane, ich realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę. Wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. oz. 774) zapisy dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaj materiałów budowlanych, nie mogą być ustalane w planie miejscowym. Wejście w życie nowych przepisów prawnych spowodowało uchylenie art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego regulacje umożliwiały w przeszłości określenie w planach w zależności od potrzeb powyższych kwestii, które obecnie muszą być regulowane odrębną uchwałą rady gminy tzw. „uchwałą krajobrazową”, gdzie jej zakres i procedura sporządzenia zostały precyzyjnie określone w art. 37a-37e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach wyznaczonych stref zieleni określono optymalny wskaźnik nawierzchni ziemnej, tak aby częściowo można było te tereny transformować na potrzeby społeczności lokalnej.

Dotyczy pkt 2, lit. h

Obecnie w miejscu, w którym wyznaczono korytarz pieszy istnieje chodnik o szerokości 2 m. Ustalenia planu wymagają by w korytarzu ciągu pieszego utrzymać połączenie piesze o takiej samej lub większej szerokości. Ma to na celu zapewnienie mieszkańcom komfortowych warunków do przemieszczania się wzdłuż istotnej lokalnie trasy pieszej. Ustalenie dotyczące minimalnej szerokości ciągu pieszego w korytarzu pieszym nie uniemożliwia realizacji drogi pożarowej. Wskazuje jedynie, że rozwiązania przestrzenne muszą zapewniać przestrzeń o określonych parametrach przeznaczoną dla pieszych.

Dotyczy pkt 2, lit. i

Wybór granic obszaru objętego planem miejscowym dokonuje się w ramach analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i jest on poprzedzony analizą wielu różnych uwarunkowań. Celem planu w tym przypadku była przede wszystkim ochrona układu przestrzennego zespołu urbanistycznego fragmentu historycznego osiedla Borek, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i wnętrza międzyblokowych wraz z otaczającą zielenią. Przystąpienie do przedmiotowego planu zostało podjęte w odpowiedzi na złożony wniosek o ustalenie warunków

zabudowy dla obszaru wnętrza międzyblokowego na budynek mieszkalny, gdzie obecnie występuje zielen stanowiąca wewnątrzblokową enklawę bioróżnorodności, naturalnej retencji wód, której ochrona stanowiła priorytet podejmując przystąpienie do planu miejscowego. W związku z powyższym uznano za bezzasadne objęcie granicami opracowania działki nr 76/2, AM 1 obręb Borek.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony terenów zieleni,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej i społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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 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.

W przypadku przedmiotowego planu 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.

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.