

WYKAZ UWAG

zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic: Na Ostatnim Groszu, Kłodnickiej i Kwiskiej we Wrocławiu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez prezydenta miasta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	14.07. 2025 r.		Cały obszar planu	-	W całości	Nie uwzględniono w zakresie korekty zapisu dotyczącego sytuowania budynków względem granic działek. Zastosowanie zapisu wynika z istniejącego zagospodarowania i podziałów geodezyjnych, a także z przewidzianej w projekcie planu możliwości rozwoju drobnych obiektów usługowych. Ze względu na sposób wyznaczenia linii zabudowy przedmiotowy zapis nie stwarza ryzyka zagospodarowania obszaru w sposób niezgodny z założeniami projektu, w związku z czym postulowaną zmianę uznano za nieuzasadnioną. Nie uwzględniono w zakresie wyrażonej opinii o nieprawdziwości zawartej w uzasadnieniu informacji, że projekt planu uwzględnia walory architektoniczne. Przepisy odrębne określają, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. walory architektoniczne, natomiast nie precyzują, jak należy rozumieć to pojęcie. W ocenie organu nie ogranicza się ono tylko do elementów takich jak kolorystyka elewacji czy sposób ich opracowania, ale również obejmuje sposób ukształtowania brył budynków, zróżnicowanie ich wysokości czy rozmieszczenie ich w przestrzeni. Projekt planu w zabezpiecza odpowiadające temu charakterystyczne i wartościowe cechy istniejącej zabudowy, a także wymusza ich kontynuację na terenie z zabudową projektowaną. W związku z tym uwzględnia on walory architektoniczne obszaru, równocześnie nie stosując ograniczeń nadmiernych i nieadekwatnych do wartości zabudowy. Nie uwzględniono w zakresie wyrażonej opinii dotyczącej zapisu o obowiązku ochrony drzew. Jednym z celów polityki przestrzennej miasta Wrocławia jest zachowanie i ochrona drzew, a ustalanie ochrony drzew w planach miejscowych, zarówno poprzez stosowanie zapisu, którego dotyczy uwaga, w odniesieniu do całych stref zieleni,

					jak i wyznaczanie punktowo drzew do zachowania, należy do narzędzi realizujących tę politykę. Możliwość usunięcia konkretnego drzewa, podlegająca regulacjom ustawy o ochronie przyrody, jest każdorazowo analizowana w ramach specjalnej procedury. Plan miejscowy, ustalając obowiązek ochrony drzew, nie wyklucza możliwości ich usunięcia czy przesadzenia w uzasadnionych przypadkach, natomiast stanowi dodatkową podstawę do ich ochrony i ewentualnego sprzeciwu wobec wniosku o usunięcie drzewa, zgodnie z art. 83f ust. 14 lit. b ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).
			Tereny 1MW-6MW		Nie uwzględniono w zakresie uwag i wyrażonych opinii dotyczących budynków wielorodzinnych z wielkiej płyty – kolorystyki, otworów okiennych, balkonów i ich przekształcania oraz szybów windowych. Projekt planu w racjonalny sposób zabezpiecza najcenniejsze i najbardziej charakterystyczne elementy jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, jak układ zabudowy i rozległy teren zieleni w jego wnętrzu, równocześnie umożliwiając m.in. wzbogacenie oferty podstawowych usług. Uwzględnienie szczegółowych i rygorystycznych postulatów sformułowanych w uwadze byłoby uzasadnione w odniesieniu do obszaru o szczególnych wartościach, a takim nie jest przedmiotowy obszar. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu planu, linie zabudowy dla istniejących budynków mieszkalnych zostały wyznaczone w taki sposób, by uniemożliwić dogęszczenie struktury poprzez wprowadzenie kolejnych takich budynków i znaczącą rozbudowę już istniejących, a zachowanie niewielkich odległości od elewacji i balkonów miało na celu umożliwienie modernizacji obiektów. Zamiarem projektu nie było natomiast dopuszczenie zabudowywania balkonów w sposób punktowy i nieuporządkowany, jak wskazano w uwadze. Projekt planu nie jest dokumentem realizacyjnym i nie określa zasad przeprowadzania remontów i modernizacji, w tym ich etapowania.
			Tereny 5MW i 6MW		Nie uwzględniono w zakresie wyrażonej opinii dotyczącej dopuszczenia usług w lokalach usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków-punktowców. Zapis ma na celu umożliwienie uzupełnienia oferty usług podstawowych na przedmiotowym obszarze. Wbrew opinii wyrażonej w uwadze, mieszkańcy obszaru w żaden sposób nie wyrazili sprzeciwu wobec ustaleń projektu planu. Ponadto, w określonych przypadkach spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe mogą nie wyrazić zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu.

			Teren 1MW-U		Nie uwzględniono w zakresie uwag dotyczących terenu 1MW-U. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu dla terenu 1MW-U zapewniają dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej struktury w zakresie jej najbardziej charakterystycznych cech, czyli układu budynków, zróżnicowania ich wysokości, zastosowania uskoju linii zabudowy od strony ul. Na Ostatnim Groszu oraz dużego udziału zieleni. Biorąc pod uwagę powyższe aspekty, a także przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu, czy sposób ukształtowania korytarza pieszego [kp], uznano, że postulaty zawarte w uwadze w sposób nadmierny ograniczyłyby możliwość zagospodarowania przedmiotowego terenu.
			Teren 1UE		Nie uwzględniono w zakresie uwag dotyczących terenu 1UE. Teren usług edukacji, oznaczony w projekcie planu symbolem 1UE, jest jednym z obszarów przeznaczonych na cele publiczne. Stanowi własność Gminy Wrocław w trwałym zarządzie Zespołu Szkół nr 20, a przyjęte dla niego ustalenia, w tym kształt linii zabudowy, mają na celu umożliwienie rozwoju znajdujących się na nich ważnych usług społecznych, jeżeli wystąpi taka potrzeba. Parking towarzyszy funkcji podstawowej terenu i jest dostępny wyłącznie dla pracowników. Biorąc powyższe pod uwagę, postulowane ograniczenia uznano za bezzasadne. Usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi nauki nie zostały wskazane na tym terenie jako funkcje uzupełniające, ponieważ teren ten dedykowany jest wyłącznie celom edukacji podstawowej i tak jest wykorzystywany. Przeznaczenia te w formie podstawowej bądź uzupełniającej, zostały dopuszczone między innymi na terenach 1UZ-UE i 2UZ-UE, w związku z czym nie zachodzi obawa iż nie będą mogły być realizowane na osiedlu.
			Teren 1KOG-KOP		Nie uwzględniono w zakresie wprowadzenia na terenie 1KOG-KOP wymogu zielonego dachu na garażu wielopoziomowym, pokrytego drzewami na co najmniej 20% jego powierzchni. Nie jest uzasadnione wprowadzanie kolejnych ograniczeń dla ewentualnej inwestycji, biorąc pod uwagę zastosowany już w projekcie wymóg zielonych ścian na co najmniej 50% powierzchni nadziemnych części ścian garażu wielopoziomowego, udział zieleni w strukturze osiedla, a także sformułowane w uwadze postulaty dotyczące ograniczenia rozwoju zieleni na rozległym, pełniącym funkcje rekreacyjne terenie 1ZP.
			Teren 1ZP		Nie uwzględniono w zakresie wprowadzenia ograniczeń dotyczących rozwoju zieleni na terenie 1ZP oraz wyrażonej opinii o ustaleniach dotyczących stanowisk postojowych dla samochodów na tym terenie. Przeznaczenie terenu 1ZP oraz ograniczenia dotyczące stanowisk postojowych są zgodne z celem przystąpienia do sporządzenia planu, jakim była m.in. ochrona istniejących terenów zieleni, a także z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

						przestrzennego Wrocławia, przyjętego uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., w myśl których przedmiotowe wnętrze osiedla to obszarowa forma zieleni wypoczynkowej, z ograniczeniami w zakresie dopuszczalnej liczby stanowisk postojowych. Teren ten jest ważnym elementem struktury osiedla, będącym miejscem odpoczynku i rekreacji mieszkańców. Biorąc pod uwagę brak jego ochrony konserwatorskiej, a także brak przesłanek do objęcia ochroną poprzez uznanie za dobro kultury współczesnej, nieuzasadnionym byłoby ograniczanie dalszego zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób dotychczasowy, zgodny z potrzebami mieszkańców. Szczegółowe projektowanie zagospodarowania terenów zieleni nie stanowi natomiast materii planu miejscowego.
--	--	--	--	--	--	---

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Z up. Prezydenta Wrocławia
Wiceprezydent Wrocławia



Michał Młyńczak