

WYKAZ UWAG

zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Strzegomskiej i Robotniczej 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 | 03.07.2025 r. | Cermag Invest Sp. z o.o. | Działka nr 8/6, AM-12, obręb Stare Miasto | - | Częściowo nieuwzględniona | <p>Nie uwzględniono w zakresie wykreślenia §10 pkt 8 lub usunięcia zapisu dla celów handlu i usług, ponieważ zapis ten stanowi standardowy wymóg stosowany w planach miejscowych, a jego celem jest zapewnienie minimalnego poziomu zieleni towarzyszącej funkcjom parkingowym.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie zmiany ustaleń §14 ust. 4 pkt 6, ponieważ definicja domu towarowego zawarta w <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia</i>, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., nie odnosi się do ilości podmiotów prowadzących sprzedaż w domu towarowym, w związku z czym umożliwia spełnienie celu inwestycyjnego wnioskodawcy.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie zmiany ustaleń dotyczących tymczasowego zagospodarowania terenu, ponieważ zapisy te umożliwiają istniejącej zabudowie funkcjonować w dłuższym okresie czasu w sposób bardziej pełnowartościowy, natomiast docelowa forma zabudowy na tym terenie uwzględniająca również dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zakłada transformację terenu.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie wskazanych rozwiązań projektowych, ponieważ proces projektowy wykazał</p> |

| | | | | | | |
|---|----------------|--|-------------------|---|-----------|---|
| | | | | | | odmienne niż zaproponowane rozwiązania uwzględniające uwarunkowania, sąsiedztwo oraz obowiązujące dokumenty planistyczne. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu dla terenu 1MW-U zapewniają dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej oraz planowanej struktury w zakresie jej najbardziej charakterystycznych cech, w tym układu budynków oraz wysokości. |
| 2 | 14.07. 2025 r. | | Cały obszar planu | - | W całości | <p>Nie uwzględniono w zakresie wskazanych rozwiązań projektowych, ponieważ proces projektowy wykazał odmienne niż zaproponowane rozwiązania uwzględniające uwarunkowania, sąsiedztwo oraz obowiązujące dokumenty planistyczne. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zapewniają dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej oraz planowanej struktury w zakresie jej najbardziej charakterystycznych cech, w tym układu budynków oraz wysokości. Biorąc pod uwagę powyższe aspekty, uznano, że postulaty zawarte w uwadze w sposób nadmierny ograniczyłyby możliwość zagospodarowania przedmiotowego terenu.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie ustalenia minimalnej szerokości ciągów pieszych, ponieważ głównym celem wprowadzenia korytarzy pieszych na tych terenach jest zapewnienie ciągłości przejścia wewnątrz zabudowy wraz z połączeniem z najważniejszymi kierunkami w sąsiedztwie. Główne powiązania piesze i rowerowe w obszarze planu zapewnione są w ramach terenów publicznych, a ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości realizacji ciągu pieszego o szerokości minimum 3 m.</p> <p>W odniesieniu do zarzutu dotyczącego nieprawdziwości informacji zawartej w uzasadnieniu, że w projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne – przepisy odrębne nie precyzują jak należy rozumieć to pojęcie, w ocenie organu obejmuje ono również sposób ukształtowania brył budynków, zróżnicowanie ich wysokości czy rozmieszczenie ich w przestrzeni. Ponadto projekt planu zawiera również zapisy m.in. o obowiązku przezroczystego przeszklenia części elewacji usług handlu wielkopowierzchniowego czy o obowiązku</p> |

| | | | | | | |
|--|--|--|----------------|--|--|--|
| | | | | | | <p>zielonych ścian, które to zapisy bezpośrednio wpływają na walory architektoniczne budynków.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie doprecyzowania zapisu dla garażu wielopoziomowego dotyczącego zielonej ściany, ponieważ w sposób jednoznaczny odnosi się on do obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 2, której zasięg ograniczony jest symbolami miejsc zmiany rodzaju linii zabudowy.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie wykluczenia usług kultu religijnego oraz usług edukacji innych niż przedszkola i inne formy opieki przedszkolnej, ponieważ dopuszczone w projekcie planu przeznaczenia wynikają z założeń procesu projektowego; wskazane przeznaczenia nie generują konfliktów przestrzennych w tej lokalizacji, w związku z czym nie występują przesłanki do ich wykluczenia.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie dodania definicji domu towarowego, ponieważ definicja ta znajduje się w <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia</i>, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., które jest dokumentem nadrzędnym dla planu miejscowego oraz z którym plan miejscowy musi być zgodny.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie zmiany zapisu dotyczącego odległości usytuowania budynku od granicy działki, ponieważ jest to standardowe sformułowanie stosowane w planach miejscowych na obszarze śródmieścia, wynikające z istniejącego zagospodarowania i podziałów geodezyjnych.</p> <p>W odniesieniu do zarzutu dotyczącego ustaleń dla obiektu szczególnego zawartych w projekcie planu, obiekt szczególny dotyczy wyłącznie budowli nieprzekrytych dachem, w związku z czym pojemnik na odpady nie może być obiektem szczególnym, ponieważ nie stanowi on budowli zgodnie z definicją zawartą w <i>Prawie budowlanym</i>.</p> |
| | | | Teren 1MW-U | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|--|--|
| | | | | | <p>Nie uwzględniono w zakresie zmian wyrażenia z „dopuszcza się wyłącznie” na „obowiązuje” we wskazanych zapisach, ponieważ są to standardowe sformułowania stosowane w planach miejscowych wynikające z wypracowanej techniki zapisu, które zapewniają, że nie zostanie tam dopuszczone nic innego.</p> <p>W odniesieniu do dojazdu do terenu 1MW-U od przyległej ulicy od strony zachodniej – projekt planu miejscowego dopuszcza dojazd od ulicy 3DKL wyznaczonej w obowiązującym <i>miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Legnickiej i Stacyjnej we Wrocławiu</i>, przyjętym uchwałą Nr LXXV/1944/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie przeniesienia ustaleń dotyczących tymczasowego zagospodarowania do odrębnego rysunku, ponieważ rysunek planu został sporządzony w sposób zapewniający jego czytelność, a tekst planuje precyzyjnie wskazuje, które elementy rysunku dotyczą zagospodarowania tymczasowego.</p> |
| | | | <p>Tereny 1MW-U, 2MW-U</p> | | <p>Nie uwzględniono w zakresie powiększenia wskazanej strefy zieleni, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość zlokalizowania w jej sąsiedztwie garażu podziemnego, jednocześnie zapewniając, że strefa zieleni w znacznym stopniu urządzona będzie w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub będzie pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi, co ma istotne znaczenie dla środowiska przyrodniczego.</p> <p>Nie uwzględniono w zakresie zapewnienia niezakłóconego widoku dla pieszych, ponieważ zakłócenie widoku jest wrażeniem subiektywnym - zwłaszcza w odniesieniu do zieleni, a obszar planu, mimo, iż pełni istotną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla, nie ma cech uzasadniających wyznaczenie osi widokowych.</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|-----------------|--|--|
| | | | | | <p>Nie uwzględniono w zakresie wyjaśnienia w uzasadnieniu z jakiego powodu obowiązujące linie od strony ul. Strzegomskiej nie są tożsame z granicą obszaru tego planu, ponieważ od strony północnej granica obszaru planu w znacznej części obejmuje również ul. Strzegomską, natomiast w uzasadnieniu znajduje się już wyjaśnienie, że usankcjonowano istniejące budynki „Green Towers” przez co rozumie się również ich położenie, a tym samym linie zabudowy oraz że układ kompozycyjny nowych obiektów nawiązuje do istniejących budynków „Green Towers” kontynuując ich rytm.</p> |
| | | | Teren 1IE | | <p>Nie uwzględniono w zakresie wprowadzenia tymczasowego zagospodarowania dla przeznaczenia teren elektroenergetyki na terenie 1IE, ponieważ na terenie tym znajduje się obecnie stacja prostownikowa MPK, pełniąca ważną w mieście funkcję zasilania energią elektryczną tramwajów, a w trakcie procedury sporządzania projektu planu nie wpłynął żaden wniosek ani zamierzenie inwestycyjne MPK, w którym zostałyby wyrażona chęć lub potrzeba zmiany istniejącej funkcji lub zagospodarowania terenu.</p> |
| | | | Tereny 1ZP, 2ZP | | <p>Nie uwzględniono w zakresie uzupełnienia uzasadnienia o wyjaśnienie jak projektodawca rozumie pojęcie „park kieszonkowy”, ponieważ jest to pojęcie funkcjonujące od lat w przestrzeni publicznej - oznacza niewielkich rozmiarów park realizowany w niewielkich przestrzeniach miejskich.</p> |

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie

Z up. Prezydenta Wrocławia
Wiceprezydent Wrocławia



Michał Młyńczak