

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Bzowego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLI/919/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Bzowego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2017 r. poz. 255).

Obszar objęty planem o powierzchni 0,91 ha, zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Grabiszyn. Obejmuje on nieruchomości położone w rejonie Placu Bzowego, ulic Bzowej, Makowej i Inżynierskiej.

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) obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej A12 – Grabiszyn, w obszarze przeznaczenia mieszkaniowo - usługowego o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Jednym z głównych wyzwań dla wskazanej jednostki urbanistycznej jest wzmocnienie atrakcyjności oraz wydobicie walorów architektoniczno-kompozycyjnych zabudowy, a także zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez podniesienie standardu zieleni półprywatnej.

Zapisy *Studium* mają charakter ogólny, określają kierunki polityki przestrzennej dla większych obszarów – jednostek urbanistycznych, nie odnoszą się natomiast do pojedynczych działek czy budynków. W ramach obszarów przeznaczeń mieszkaniowo – usługowych MU, określonych w *Studium*, dopuszczono klasy przeznaczenia terenu takie, jak: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura i zieleń, przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach oraz kartach jednostek urbanistycznych.

Celem planu jest utrzymanie i ochrona układu przestrzennego historycznego zespołu urbanistycznego w rejonie Placu Bzowego i ulicy Bzowej, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i zieleni. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie miejscowym ograniczono zarówno zakres dopuszczonych funkcji, wskaźników dotyczących wysokości budynków, czy powierzchni biologicznie czynnej pozostając w zgodzie z zapisami *Studium*.

W *Studium* obszar planu znajduje się w obszarze wskaźnikowym płaszcza wysokościowego W5, gdzie za dopuszczalną maksymalną wartość wskaźnika wysokości zabudowy przyjęto 12 m. Dostosowując się do zabytkowego charakteru obszaru, gdzie najbliższej usytuowane budynki mieszkalne mają około 8 -11 metrów wysokości, wymiar pionowy planowanego budynku został ustalony na poziomie 11 metrów.

Ustalenia planu określają kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, nie naruszając ustaleń obowiązującego *Studium*.

Plan daje możliwość realizacji nowego budynku usługowego, dla którego określono optymalne parametry zabudowy, podporządkowane w zakresie gabarytów, formy i funkcji zabytkowemu charakterowi obszaru. Powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic: Bzowej i Makowej. Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego ulica Inżynierska obsługiwana jest przez linie autobusowe 125, 325

i A. W odległości 200m znajduje się al. gen Józefa Hallera obsługiwana przez linie tramwajowe 14, 24 i 20 oraz linie autobusowe 119, A, 125 i 136. W odległości 400m od obszaru objętego planem zlokalizowana jest ul. Grabiszyńska obsługiwana przez linie autobusowe 134 i 126 oraz linie tramwajowe 14, 24, 5, 4 i 11. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu położony jest w odległości około 200m od Obwodnicy Śródmiejskiej i w odległości około 3,3 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Ponadto granice obszaru objętego planem w granicach historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Grabiszyn we Wrocławiu ujęte są w gminnej ewidencji zabytków. Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Plan wyznacza szpaler drzew na ulicy Bzowej, a powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy zostały określone w sposób zapewniający zachowanie dostatecznej przestrzeni zielonej. Plan utrwała zieleni usytuowaną przed budynkiem, wyznaczając strefy zieleni, w których udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie nie mniejszym niż 80%. Ponadto plan nakłada obowiązek zachowania 33% powierzchni biologicznie czynnej oraz terenów zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

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.

Obszar objęty planem położony jest w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowania tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 10 i 650) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161). 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 §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §13 uchwały.

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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 2 sierpnia 2017 r. do dnia 23 sierpnia 2017 r.;
- 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 15 czerwca 2018 r. do dnia 6 lipca 2018 r., zbieraniu uwag do dnia 20 lipca 2018 r. oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 20 czerwca 2018 r.
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego,
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynęły 44 wnioski, które złożyło 106 osób. Wnioski dotyczyły między innymi wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, liczby miejsc postojowych, kształtowania terenów zielonych, czy obiektów małej architektury. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 9133/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 16 lutego 2018 r.

Do projektu planu złożono 5 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 10299/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 8 sierpnia 2018 r.

1) Uwaga wniesiona przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej BIOGENES Sp. z o.o. pismem z dnia 19 lipca 2018 r. nie została uwzględniona w zakresie dotyczącym:

- a) usunięcia definicji mieszkań towarzyszących w zakresie w jakim limituje ona liczbę takich mieszkań, jako sprzecznej z celami przyjętymi w studium Wrocławia dla oznaczenia „obszary mieszkaniowo-usługowe” o symbolu „MU”,
- b) usunięcia obecnie przyjętego ograniczenia dla mieszkań towarzyszących polegającego na zezwoleniu występowania mieszkań towarzyszących jako towarzyszących wyłącznie poradniom i pracowniom medycznym,
- c) zwiększenia wymiaru pionowego budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzonej od rzędnej terenu 124 m n.p.m. do najwyższego punktu pokrycia z przyjętych 11,00 metrów do 12,00 metrów,
- d) pisma z dnia 10 kwietnia 2018 r. w sprawie:
  - skoncentrowania planu na jednej nieruchomości,
  - zapisów planu, które są zbyt restrykcyjne, co w sposób nieproporcjonalny do rzeczywistych potrzeb ograniczają wykonywanie prawa własności i zamykają możliwość rozwoju prowadzonej działalności,
  - sprzeczności projektowanej uchwały z uprzednimi ustaleniami studium przewidującymi limit wysokości zabudowy 12 metrów,
  - zamknięcia możliwości rozbudowy placówki poprzez wzniesienie dodatkowej kondygnacji,
  - ograniczenia prawa własności w zakresie możliwości rozbudowy budynku poprzez zaznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w obszarze 1U,
  - ograniczenia prawa własności poprzez zakaz usuwania drzew,
  - zakwestionowania zapisu o zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
  - zapisu w projekcie planu o dopuszczeniu wyłącznie parkingów podziemnych i parkingów terenowych otwartych,

- podwyższenia współczynnika intensywności zabudowy do wysokości 1,5,
- zniesienia ograniczenia liczby mieszkań w budynku niemieszkalnym,
- usunięcia zakazu przeznaczenia części nieruchomości na inne cele, niezwiązane bezpośrednio z główną działalnością,
- podjęcia planu, który skupia się w przeważającej mierze na obszarze, stanowiącym własność jednego podmiotu, co jest sprzeczne z istotą sporządzania planów,
- ponownego rozpatrzenia wniosków i ich uwzględnienia w projekcie planu,
- uwzględnienia pozostałych postulatów i uwag zawartych w piśmie.

2) Trzy jednobrzmiące uwagi wniesione przez 64 osoby fizyczne pismami z dnia 19 lipca 2018 r. nie zostały uwzględnione w zakresie dotyczącym:

- a) sporządzenia planu uwzględniającego istniejącą zabudowę bez możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, a także bez możliwości zmiany i rozszerzenia istniejących funkcji tj. przychodni wraz z apteką;
- b) zmniejszenia wymiaru pionowego budynku i budowli przekrytej dachem, mierzonego od rzędnej terenu 124 m n.p.m. tak, aby najwyższy punkt nie przekraczał otaczających plac Bzowy budynków mieszkalnych wysokość 7-8 m,
- c) pomniejszenia obszaru nieprzekraczalnej zabudowy w taki sposób, żeby drzewo (lipa) mające pozostać do zachowania znajdowało się poza obszarem zabudowy,
- d) zachowania dwóch starych drzew przy wejściu do przychodni od strony północnej, zgodnie z rysunkiem,
- e) ujęcia skwerów i ciągów pieszych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1,
- f) zaplanowania dojazdu do budynku tak, że nastąpi gwałtowne wzmoczenie ruchu kołowego na drodze, która w chwili obecnej jest bardzo uczęszczana,
- g) zmiany proponowanej zabudowy powodującej zaburzenie cyrkulacji lokalnej,
- h) usunięcia w planie możliwości rozbudowy lub posadowienia nowych obiektów,
- i) wprowadzenia zakazu rozbudowy obiektu i zwiększenia powierzchni utwardzonych,
- j) usunięcia z projektu planu kategorii przeznaczenia terenu obiekty opieki nad dzieckiem i obiekty pomocy (opieki) społecznej,
- k) usunięcia planowanych nowych funkcji, które spowodują bardzo znaczny wzrost ruchu samochodowego, a tym samym hałasu i zanieczyszczenia powietrza przy znacznie ograniczonych możliwościach przewietrzania terenu,
- l) usunięcie zapisu z prognozy oddziaływania na środowisko, że proponowana inwestycja jest zgodna z oczekiwaniami mieszkańców,
- m) zachowania systemów chodników w kształcie obecnie istniejącym tj. chodnik od strony budynków mieszkalnych z jednej strony ulicy i chodnik wokół placu Bzowego,
- n) pozostawienia placu jako miejsca ogólnodostępnego (funkcja publiczna) bez możliwości ogrodzenia terenu,
- o) wprowadzenia nakazu nasadzenia drzew w miejsce wyciętych w ciągu ostatnich paru lat, gdzie klasyfikacja i ranga drzew powinna pokrywać z okazami usuniętymi,
- p) wprowadzenia zapisu dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej w takim udziale, jak jest obecnie,
- q) zobowiązania BIOGENES do usunięcia zamontowanej bariery od strony północnej placu Bzowego (szlabanu),
- r) zwiększenia na rysunku prognozy obszaru oddziaływania na środowisko inwestycji na posesję w tzw. pierwszym szeregu przy ulicy Bzowej i placu Bzowym oraz wzdłuż Bzowej prowadzącej do ul. Inżynierskiej,
- s) zweryfikowania, czy działka 32/1 ma być przedmiotem zabudowy proponowanej przez Biogenes inwestycji.

3) Nie została uwzględniona uwaga wniesiona przez 27 osób pismem z dnia 20 lipca 2018r. w sprawie:

- a) sporządzenia planu uwzględniającego istniejącą zabudowę bez możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, a także bez możliwości zmiany i rozszerzenia istniejących funkcji i kategorii przeznaczenia terenu tj. przychodni wraz z apteką;

- b) nie dopuszczenia rozszerzenia świadczonych usług, ani zmiany przeznaczenia terenu o mieszkania towarzyszące, handel detaliczny małopowierzchniowy A, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty pomocy społecznej, obiekty do parkowania, stacje gazowe, stacje transformatorowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

Nieuwzględnienie uwag wynika z niżej wymienionych powodów.

Dotyczy pkt 1 lit. a, b, c, d:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy w tym ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Ustalenia planów miejscowych, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w granicach określonych ustawą. Zagospodarowanie terenu nastąpić może zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich. W związku z powyższym ustawodawca niejako narzucił już ograniczenie prawa własności nakładając na gminy obowiązek albo możliwość sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, które mają za zadanie szczegółowo określać między innymi przeznaczenie, gabaryty i formę obiektów oraz szczegółowe warunki zagospodarowania.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku w obszarach mieszkaniowo – usługowych dopuszczone są następujące przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura i zieleń. Uznaje się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń *Studium*, jeżeli wypełnia nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego. Także, jeżeli w planie miejscowym rozszerza się zakres zakazów ustalonych w kierunkach *Studium* lub wprowadza się inne zakazy, to nie skutkuje to naruszeniem ustaleń *Studium* przez plan miejscowy. Uznaje się również, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń *Studium* wtedy, gdy rozszerza zakres danego zakazu lub wprowadza nowe zakazy, o ile nie jest to zakazane w *Studium*. W związku z powyższym, w planie miejscowym można dodatkowo ograniczyć zakres dopuszczonych przeznaczeń, czy wskaźników takich jak np. wysokość budynku pozostając w zgodzie z zapisami *Studium*. Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu mieszkań towarzyszących, jako towarzyszących wyłącznie poradniom i pracowniom medycznym i niedopuszczenie przeznaczenia części nieruchomości na inne cele, niezwiązane bezpośrednio z główną działalnością został wprowadzony ze względu na chęć utrzymania dominującej funkcji terenu związanej z funkcjonowaniem placówki zdrowia. Teren, będący własnością składającego uwagę, został wcześniej sprzedany przez gminę w celu kontynuacji działalności dotychczasowej przychodni, świadczącej usługi dla okolicznych mieszkańców, a nie jako inwestycja mieszkaniowa.

Zapisy *Studium* mają charakter ogólny, określają kierunki polityki przestrzennej dla większych obszarów – jednostek urbanistycznych, nie odnoszą się natomiast do pojedynczych działek czy budynków. W ramach obszarów przeznaczeń mieszkaniowo – usługowych MU określonych w *Studium* dopuszczono klasy przeznaczenia terenu takie jak: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura i zieleń, przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach *Studium* oraz kartach jednostek urbanistycznych. Nie obliuguje to do obowiązku dopuszczenia wszystkich przeznaczeń z danego obszaru wyznaczonego w *Studium*.

Na przedmiotowym terenie nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej, utrwalając istniejącą funkcję związaną z opieką zdrowotną. Mieszkania towarzyszące dopuszczono ze względu na umożliwienie lokalizacji mieszkań służbowych.

Przedmiotowy plan obejmuje kilka nieruchomości. Nieprawdziwy jest osąd, że koncentracja planu na jednej nieruchomości oznacza restrykcyjność zapisów. Poprzez wyznaczone linie zabudowy plan pozwala rozbudować, nadbudować lub zbudować nowy budynek. Daje możliwość funkcjonowania apteki lub sklepu rehabilitacyjnego, a także dopuszcza możliwość przeznaczenia części terenu na

mieszkania towarzyszące, obiekty opieki nad dzieckiem, czy obiekty pomocy społecznej jako wzbogacenie istniejącej funkcji.

Zapisy projektu planu dopuszczają usytuowanie naziemnego garażu przeznaczonego dla pojazdów specjalnych wbudowanego w budynek. Linie zabudowy i współczynnik intensywności zabudowy zostały wyznaczone tak, aby nie dopuścić do zbytniego przegęszczenia zabudowy. Gabaryty, forma i funkcje zostały dostosowane do zabytkowego charakteru obszaru. Z wyżej wymienionych względów nie uwzględniono uwagi o usunięciu linii zabudowy, jak i podwyższenia współczynnika intensywności zabudowy do wysokości 1,5.

W projekcie planu uwzględniono analizy zawarte w opracowanej specjalnie dla tego planu ekofizjografii, w której po inwentaryzacji drzew wyznaczono drzewa, które powinny być zachowane po uwzględnieniu ich stanu zdrowotnego. Z tego względu wprowadzono do przedmiotowego projektu planu zapis o obowiązku zachowania i ochrony drzew wskazanych na rysunku planu.

Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki, aby nie obciążać dotychczas funkcjonującego systemu ich odprowadzania. Zapis ten jest zgodny z Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 6541/17 z dnia 17 marca 2017 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, zmienionym przez §1 Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 9373/18 z dnia 19 marca 2018 r. W związku z powyższym nie powinien zostać usunięty z zapisów przedmiotowego projektu planu.

Prezydent miasta na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, a przed wystąpieniem o zaopiniowanie projektu planu rozpatruje wnioski. Z tego względu na etapie zbierania uwag nie może ponownie ich rozpatrzyć. Pisma składane podczas procedury sporządzania planu, po okresie zbierania wniosków są jednak analizowane, a często ich treść wpływa na końcowy kształt projektu planu. Postulaty i uwagi zawarte w piśmie zostały przeanalizowane przez urbanistów na etapie przygotowania projektu planu do uzgodnień, a końcowym efektem analizy jest projekt planu wyłożony do publicznego wglądu.

Dotyczy pkt 2 lit. a, j oraz pkt 3:

Linie zabudowy zostały wytyczone tak, by umożliwić kontrolowany rozwój działalności przychodni i związanych z nią funkcji dopełniających, nie dopuszczając do zbytniego przegęszczenia zabudowy. Gabaryty, forma i funkcje zostały dostosowane do zabytkowego charakteru obszaru.

W projekcie planu miejscowego dopuszczono handel detaliczny, wprowadzając ograniczenie dotyczące powierzchni sprzedaży ze względu na możliwość funkcjonowania apteki czy też sprzedaży artykułów medycznych i rehabilitacyjnych. Plan określając dopuszczenie handlu detalicznego nie może odnosić się do branż działalności. Dopuszczenie przeznaczeń terenu takich jak: stacje gazowe, stacje transformatorowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej wynika z obowiązku zapewnienia odpowiednich warunków do realizacji infrastruktury technicznej tj. dostępu do wody, kanalizacji, prądu dla obiektów, jak i budynków mieszkalnych znajdujących się poza planem. W związku z powyższym nie dopuszczenie takich przeznaczeń oznaczałoby, że w momencie realizacji inwestycji budynek nie posiadałby technicznych warunków do przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej, a tym samym niemożliwym stałoby się jego użytkowanie. Obiekty do parkowania zostały dopuszczone ze względu na to, aby inwestor mógł zrealizować na swoim terenie miejsca postojowe, jak i np. wbudowany w budynek garaż dla karettek. Natomiast dopuszczenie pozostałych funkcji wynika z chęci zapewnienia szerszego wachlarza przeznaczeń, rozumianych jako zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług medycznych i wybranych usług społecznych.

Dotyczy pkt 2 lit. b:

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* obszar planu znajduje się w obszarze wskaźnikowym płaszcza wysokościowego W5, gdzie za dopuszczalną maksymalną wartość wskaźnika wysokości zabudowy przyjęto 12 m. Dostosowując się do zabytkowego charakteru obszaru, gdzie najbliższej usytuowane budynki mieszkalne mają około 8 -11 metrów wysokości, wymiar pionowy planowanego budynku został ustalony na poziomie 11 metrów.

Dotyczy pkt 2 lit. c, d, o, p:

W projekcie planu zadbano o zieleni, wyznaczając na nieruchomości położonej na Placu Bzowym tak zwanej strefy zieleni, obejmującej prawie 30% działki budowlanej. Niezależnie określono minimalny

udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący nie mniej niż 33% całej działki budowlanej. W strefach zieleni udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie nie mniejszym niż 80%. Uwzględniając opracowaną specjalnie dla tego planu ekofizjografię opierającą się na inwentaryzacji drzew, wyznaczono drzewa, które powinny być zachowane po diagnozie ich stanu zdrowotnego. Dwa drzewa, w niezbyt dobrym stanie, przy wejściu do przychodni, usytuowane są zbyt blisko ściany budynku i nie zostały objęte ochroną w planie. Nie wskazuje to jednoznacznie na obowiązek ich wycięcia, ale sprawę tę pozostawiono w gestii właściciela terenu, który powinien zadbać przede wszystkim o bezpieczeństwo ludzi korzystających z przychodni. Natomiast zapisy o nasadzeniach i odtworzeniu starodrzewu są zbyt szczegółowe. Nowe nasadzenia powinny harmonizować z zabudową, uwzględniając charakter i rozkład funkcjonalny zabudowy. Nie oznacza to jednak, że drzewo znajdujące się w granicach wyznaczonej linii zabudowy będzie usunięte.

Dotyczy pkt 2 lit. e:

Działka nr 32/2 AM 26 obręb Grabiszyn położona na Placu Bzowym nie jest nieruchomością przeznaczoną na cele publiczne realizowane przez gminę i jest własnością prywatnej firmy. Z tego względu na terenie 1U nie ujęto przeznaczeń: skwery i ciągi piesze. Niemniej jednak wyznaczono na terenie 1U dwie strefy zieleni, które zabezpieczają istniejący teren zielony oraz wyznaczono nawierzchnię do specjalnego opracowania, która powinna rozwiązać kwestię dogodnych dojazdów do obiektu przychodni.

Dotyczy pkt 2 lit. f:

Do terenu 1U zaplanowano dojazd z trzech stron, bez dojazdu od terenu oznaczonego symbolem 4KDD. Przychodnia, położona w środku osiedla służy okolicznym mieszkańcom, nie generując większego ruchu niż obecnie. Ewentualna rozbudowa przychodni nie wpłynie na wzmożenie ruchu kołowego na drodze, a nowa jakość obiektu przeznaczonego na przychodnię zdrowia pozwoli w większym stopniu zrealizować potrzeby mieszkańców w tym zakresie.

Dotyczy pkt 2 lit. g, h, i, k:

Przewietrzanie projektowanego obszaru nadal będzie możliwe, a ewentualna rozbudowa przychodni nie będzie stanowić nowej bariery. Na obszarze Wrocławia dominującym kierunkiem wiatru jest ten z sektora zachodniego (zachód, północny - zachód i południowy - zachód). Siatka ulic w tym rejonie ma orientację wschód - zachód, północ - południe z niewielkim odchyleniem w kierunku półn. - półn. wschód (NNE) - półd. - półd. zachód (SSW) i zachód - półn. zachód (WNW) i wschód - półd. zachód (ESE). W tym kontekście usytuowanie obiektu budowlanego w południowej części Placu Bzowego nie powinno stanowić bariery w napływie powietrza z sektora zachodniego (np. ul. Makowa i Słonecznikowa). Ponadto zabudowa w okolicy obszaru planu nie stanowi ścisłego układu pierzejowego czy kwartałowego, który wymuszałby koncentrację strumienia powietrza w "tunelach" ulic. Budynki są wolnostojące lub zgrupowane po 2 – 3, maksymalnie 4, a pomiędzy nimi znajdują się tereny zieleni, która umożliwia swobodne "rozpływanie" się strumienia powietrza na tym obszarze. Dlatego nie istnieje zagrożenie zablokowania cyrkulacji powietrza w tym rejonie.

Natomiast ustosunkowując się do treści uwagi w zakresie usunięcia rozbudowy lub posadowienia nowych obiektów oraz ich wpływu na warunki gruntowo – wodne. Inwestor podczas realizacji prac zobowiązany jest do prowadzenia budowy w sposób nie naruszający istniejących w sąsiedztwie budynków.

Zapisy planu zostały tak skonstruowane, aby wody opadowe i roztopowe były zagospodarowywane na terenie działki, i nie obciążały dotychczas funkcjonującego systemu ich odprowadzania. Zapis ten jest zgodny z Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 6541/17 z dnia 17 marca 2017 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, zmienionym przez §1 Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 9373/18 z dnia 19 marca 2018 r. W związku z powyższym nie powinien zostać usunięty z zapisów przedmiotowego projektu planu. W projekcie procentowy udział powierzchni utwardzonej jest bardzo zbliżony do stanu istniejącego.

Dotyczy pkt 2 lit. l:

W prognozie oddziaływania na środowisko, w rozdziale VIII przedstawiono rozwiązanie alternatywne, które polegałoby na braku realizacji projektu planu. Uznano, że projekt planu daje bardziej harmonijną możliwość rozbudowy, przebudowy lub budowy nowego obiektu w stosunku do tego, co mogłoby powstać bez planu.

Również autor prognozy wprowadzając ten zapis miał na myśli dobro społeczne rozumiane jako zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług medycznych na wysokim poziomie.

Dotyczy pkt 2 lit. m:

Zapis w projekcie planu dotyczący obowiązku co najmniej jednostronnego chodnika nie uniemożliwia realizacji obustronnych chodników. Oznacza to, że mogą być one zarówno jednostronne i obustronne. Natomiast kwestia ich wykonania czy remontu nie mieści się w zakresie ustaleń planu miejscowego, a ma charakter realizacyjny i zależy od zarządcy drogi.

Dotyczy pkt 2 lit. n, q:

Działka nr 32/2 AM 26 obręb Grabiszyn - Plac Bzowy nie jest obszarem przeznaczonym na cele publiczne realizowanym przez gminę i jest własnością firmy prywatnej.

W wyniku zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany miejscowe podjęte po 11 września 2015 roku nie mogą regulować kwestii ogrodzeń, czy szlabanów. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane mogą być zawarte w odrębnym dokumencie jakim jest uchwała krajobrazowa. Rada Miejska Wrocławia uchwałą nr XXX/606/16 z dnia 15 września 2016 r. przystąpiła do przygotowania projektu uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Z tego względu uwaga o utrzymanie placu Bzowego jako miejsca ogólnodostępnego bez możliwości ogrodzenia terenu nie może być pozytywnie rozpatrzona.

Dotyczy pkt 2 lit. r:

Obszar oddziaływania obiektu to według art. 3 ust. 20 ustawy Prawo budowlane teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu.

Obszar ten ustalany jest w postępowaniu administracyjnym na etapie udzielenia pozwolenia na budowę nie zaś w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Plan nie wprowadza funkcji uciążliwych, które mogłyby powodować degradację klimatu akustycznego na terenie planu, co jest istotne ze względu na sąsiedztwo z tym terenem funkcji wrażliwych na hałas.

Dotyczy pkt 2 lit. s:

W projekcie planu wprowadzono możliwość zabudowania działki nr 32/1 i 32/2 AM 26 obręb Grabiszyn. Ponadto istnieje możliwość takiej rozbudowy, która pozwoli na likwidację wolnostojącej stacji transformatorowej i wbudowania jej w kompleks nowej zabudowy usługowej. Ustalenia planu nakładają wręcz na właściciela obowiązek wbudowania stacji transformatorowej.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

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).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



(Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.