

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą nr LVII/1528/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 336), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) hala targowa – obiekt handlowy, w którym poszczególne stoiska handlowe różnych branż, prowadzone są przez różne podmioty, stoiskom handlowym towarzyszyć mogą wyspecjalizowane punkty usługowe, rzemieślnicze lub gastronomiczne;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 5) obiekt do przechowywania rowerów – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 7) oś widokowa – sekwencja widoków z punktów znajdujących się na linii i w kierunku wyznaczonym na rysunku planu;
- 8) plac targowy – otwarta przestrzeń o funkcji handlowej, na której poszczególne stoiska handlowe różnych branż prowadzone są przez różne podmioty; stoiskom handlowym towarzyszyć mogą wyspecjalizowane punkty usługowe, rzemieślnicze lub gastronomiczne, wraz z instalacjami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 9) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 10) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 11) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 12) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z: granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM;
- 8) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 9) przejście bramowe i przejazd bramowy;
- 10) szpaler drzew;
- 11) szpaler drzew objęty ochroną;
- 12) drzewo do zachowania;
- 13) strefa zieleni;
- 14) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 15) oś widokowa;
- 16) ciąg pieszo-rowerowy;
- 17) miejsce wskazania szerokości.

3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem na terenach 1MW, 2MW, 1MN-U i 1UZ określa się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców;
- 3) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wskazaną na rysunku planu;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1:
 - a) przedmiotem ochrony jest, wskazany na rysunku planu jako obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków, fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Karłowice wraz z zabudową wzdłuż ul. Sołtysowickiej, zespołami budowlanymi koszar, osiedlem w rejonie ul. Mochnackiego, parkiem im. M. Dąbrowskiej, obszarem w rejonie ul. J. Długosza i krajobrazem kulturowym rzeki Odry we Wrocławiu – ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia,
 - b) obejmuje się ochroną wyznaczoną na rysunku planu oś widokową wzdłuż alei Jana Kasprowicza w kierunku ulicy Stanisława Przybyszewskiego;

- 3) w odniesieniu do fragmentu historycznego układu urbanistycznego, o którym mowa w pkt 2 lit. a, ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny,
 - b) relacje przestrzenne,
 - c) zieleń komponowana;
- 4) wskazane na rysunku planu, jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, kamienice przy ul. Żmigrodzkiej 13-15 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) w odniesieniu do kamienic przy ul. Żmigrodzkiej 13-15, o których mowa w pkt 4:
 - a) ochronie podlegają:
 - bryła i gabaryty,
 - układ dachu,
 - układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji,
 - forma stolarki okiennej i drzwiowej,
 - układ otworów okiennych i drzwiowych,
 - detale architektoniczne elewacji,
 - b) zakazuje się:
 - nadbudowy,
 - montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach frontowych,
 - zewnętrznego docieplania elewacji frontowych,
 - c) dopuszcza się rozbudowę o urządzenie dla osób ze szczególnymi potrzebami lub dźwig osobowy do obiektu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§ 7. Na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

§ 8. Wyznacza się granicę obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsamą z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania:

- 1) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów z układem dróg publicznych;
- 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:

- a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) nie dopuszcza się garaży wolnostojących nadziemnych;
 - 5) dla parkingów terenowych obowiązuje na stanowiskach postojowych nawierzchnia przepuszczalna, urządzone w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, retencję i infiltrację wód opadowych i pokryta roślinnością, zapewniająca jej stały rozwój, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) nawierzchnia, o której mowa w pkt 5, nie obowiązuje dla stanowisk postojowych wymienionych w pkt 3;
 - 7) obowiązuje wyposażenie parkingów terenowych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 7) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 8) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 9) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 7, nie było możliwe;
- 10) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW na całym obszarze objętym planem:

- a) zakazuje się elektrowni wiatrowych,
 - b) urządzenia wytwarzające energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach i budowlach przekrytych dachem;
- 2) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW:
- a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 1MW, 1UHD i 1UZ,
 - b) w granicach terenów wraz z ich strefami ochronnymi, o których mowa w lit. a, dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi,
 - c) urządzenia wykorzystujące energię pochodzącą z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach i budowlach przekrytych dachem.

§ 14. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP, 1ZP, 2ZP, 3ZP.

§ 15. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MN-U, 1MW, 2MW, 1U, 1UHD, 1UZ na 30%;
- 2) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP, 1ZP, 2ZP, 3ZP na 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) w ramach klasy przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza się:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 400 m²;
- 2) w odniesieniu do budowli obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) dla przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny:
 - a) wolno stojący nie może być mniejsza niż 1200 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 600 m²;
- 5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m;
- 6) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;

- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IMW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi edukacji;
- 5) usługi kultury i rozrywki;
- 6) usługi biurowe;
- 7) komunikację drogową wewnętrzną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 400 m²;
- 2) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w ust. 2 pkt 1-6, dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalnie linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) dla przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 36 m;
- 6) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,6;

- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni tej strefy,
 - c) obowiązuje ochrona drzew,
 - d) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów;
- 13) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu;
- 14) obowiązują przejścia bramowe i przejazdy bramowe, wyznaczone na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 2 pkt 1-6 – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi edukacji;
- 5) usługi kultury i rozrywki;
- 6) usługi biurowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 400 m²;
- 2) przeznaczenia uzupełniające, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) dla przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 5) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wymiaru pionowego, o którym mowa w pkt 5, do 23 m na nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy w ramach działki budowlanej;

- 7) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 8) kąt nachylenia połąci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 3;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 13) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni tej strefy,
 - c) obowiązuje ochrona drzew;
- 14) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu;
- 15) obowiązują przejścia bramowe i przejazdy bramowe, wyznaczone na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDD oraz od ul. Zawalnej;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,7 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 2 – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 2 – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;
- 5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza się:

- 1) usług handlu hurtowego;
- 2) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usług turystyki;
- 4) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) usług nauki;
- 6) usług edukacji;

- 7) usług kultu religijnego;
- 8) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) suma powierzchni sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 250 m²;
- 2) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD poprzez teren 1MW;
- 2) dla usług obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UHD** ustala się przeznaczenie – teren usług handlu detalicznego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:

- 1) usługi rzemieślnicze;
- 2) usługi gastronomii.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) suma łącznej powierzchni:
 - a) sprzedaży handlu detalicznego nie może być większa niż 1500 m²,
 - b) użytkowej usług gastronomii i usług rzemieślniczych nie może być większa niż 500 m²;
- 2) obiekty usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych i usług gastronomii dopuszcza się wyłącznie w formie hal targowych lub placu targowego;
- 3) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m;
- 5) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;

- 6) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,4;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 11) zielenń wysoka musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 12) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 13) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) obowiązuje wymóg jednorodnego kształtowania posadзки i oświetlenia oraz urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) obowiązuje nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) stanowiska postojowe dopuszczają się wyłącznie dla rowerów;
- 14) obowiązują co najmniej trzy strefy wejściowe do hali targowej i placu targowego, o których mowa w pkt 2, w tym co najmniej jedna od strony terenu 1KDZ, jedna od strony terenu 2KDZ oraz jedna od strony południowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDZ;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług handlu detalicznego – 0,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 – 0,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług handlu detalicznego – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w pkt 2 – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują usługi zdrowia o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1400 m²;
- 2) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem;
- 3) dla przeznaczenia teren usług zdrowia i pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) dopuszcza się zwiększenie wymiaru pionowego, o którym mowa w pkt 4, do 12 m na nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej;
- 6) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowej nie może być większy niż 12°;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,9;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 12) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy;
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni tej strefy;
- 13) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 14) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD;
- 2) dla usług zdrowia i pomocy społecznej obowiązują stanowiska postojowe dla:
 - a) samochodów osobowych, towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) rowerów, towarzyszące obiektom co najmniej w liczbie 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;
- 4) co najmniej 50% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. b, należy usytuować w obiektach do przechowywania rowerów wbudowanych w budynek.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 52 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) obowiązuje torowisko tramwajowe;
- 6) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 41,5 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) obowiązują szpalery drzew objęte ochroną na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) obowiązują ochrona i uzupełnienie drzew w szpalerach, o których mowa w pkt 6;
- 8) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 33 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje droga dla rowerów;
- 5) obowiązują szpalery drzew objęte ochroną na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) obowiązują ochrona i uzupełnienie drzew w szpalerach, o których mowa w pkt 5.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 9 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) obowiązuje ochrona drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 16,5 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;

- 5) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 6) obowiązuje ochrona i uzupełnienie drzew w szpalerze, o którym mowa w pkt 5;
- 7) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 17 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 5) obowiązuje szpaler drzew objęty ochroną na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 6) obowiązuje ochrona i uzupełnienie drzew w szpalerze, o którym mowa w pkt 5.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje droga dla pieszych i droga dla rowerów;
- 2) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni tej strefy;
- 3) obowiązują szpalery drzew objęte ochroną na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) obowiązuje ochrona i uzupełnienie drzew w szpalerach, o których mowa w pkt 3.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje ochrona drzew;
- 6) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 6) obowiązuje ochrona drzew;
- 7) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy na odcinku wyznaczonym na rysunku planu, łączący teren 2KDZ z ciągiem pieszo-rowerowym usytuowanym poza granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 8) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 6) stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY KS. NORBERTA BONCZYKA WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA przyjęty uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.



Legenda

--- granice miasta
E5 symbol i nazwa jednostki urbanistycznej
--- granice jednostek urbanistycznych
wody powierzchniowe

Planowane przeznaczenie terenu

AG - obszary przemysłowe
IS - obszary specjalne
M - obszary mieszkaniowe
MU - obszary mieszkaniowo-usługowe
U - obszary usługowe
W - obszary wojskowe
Z1 - obszary zieleni 1
Z2 - obszary zieleni 2
M* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe

AG symbol obszaru przeznacz.

Tereny zamknięte

tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

A autostrady
S ekspresowe
GP główne ruchu przyspieszonego
GP/G główne ruchu przyspieszonego/główne
G główne
G/Z główne/zbiornicze
Z zbiorcze
Z zbiorcze śródmiejskie
R rezerwy perspektywiczne
węzły autostradowe
korytarze węzłów
korytarze ulic
linie kolejowe
istniejące stacje i przystanki kolejowe
planowane stacje i przystanki kolejowe

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)

Obszarowe formy zieleni

obszarowe formy zieleni wypoczynkowej
obszarowe formy zieleni sportowej
obszarowe formy zieleni tematycznej

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

LEGENDA

--- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
tożsama z: granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

--- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

--- Nieprzekraczalna linia zabudowy

--- Obowiązująca linia zabudowy

! Miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

--- Granica strefy ochrony konserwatorskiej

--- OM --- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM

--- Granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń

☒ Przejście bramowe i przejazd bramowy

○ Szpaler drzew

○ Szpaler drzew objęty ochroną

○ Drzewo do zachowania

● Strefa zieleni

■ Nawierzchnia do specjalnego opracowania

→ Oś widokowa

□ Ciąg pieszo-rowerowy

--- Miejsce wskazania szerokości

☒ Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków

--- EZ --- Granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków

--- Granica obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego

MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U - teren usług
UHD - teren usług handlu detalicznego
UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej
KZDZ - teren drogi zbiorczej
KDD - teren drogi dojazdowej
KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
ZP - teren zieleni urządzonej

SKALA 1:1 000

0 50 100 m

N



Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana z ZGKIKM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 6
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław 24.10.2022
Nr Lic. ZGKIKM.TM.6642.3152.2022_0264_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/23
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia.....2023 r.

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Wrocławia**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu, wniesionych w trakcie pierwszego wyłożenia przez:

- 1) osobę fizyczną pismem w dniu 10 sierpnia 2023 r., trzy osoby fizyczne pismami w dniu 11 sierpnia 2023 r., trzy osoby fizyczne pismami w dniu 12 sierpnia 2023 r., dwie osoby fizyczne pismami w dniu 13 sierpnia 2023 r. oraz cztery osoby fizyczne pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
 - a) zmiany treści § 19 ust. 2 pkt 2 uchwały na następującą: usługi zdrowia i pomocy społecznej jako publiczna, powszechna i bezpłatna służba zdrowia świadczona przez podmioty posiadające podpisane umowy z NFZ o świadczeniu usług dla ludności,
 - b) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 5 uchwały na następujący: wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu i obudowy estetycznej nie może być większy niż 9 m,
 - c) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 16 uchwały na następujący: wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa zero lub większa, przy czym nie może być większa niż 0,8,
 - d) ograniczenia wysokości nowych budynków do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, a więc do wysokości 9 m nad gruntem,
 - e) ustalenia w uchwale zapisów dotyczących kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych budynków,
 - f) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 15 uchwały na następujący: udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 20%,
 - g) wyrażonej opinii jakoby wyznaczony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej sprawiał, iż pozostała część powierzchni byłaby za mała dla miejsc postojowych, zieleni i innych obiektów, wyznaczonych ciągów komunikacyjnych, dodatkowych powierzchni dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla mieszkańców przyszłych lokali mieszkalnych,
 - h) wyrażonej opinii na temat robót budowlanych, a w szczególności hałasu i drgań, które będą miały negatywny wpływ na istniejące budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców,
 - i) uzupełnienia opinii środowiskowej (prognozy oddziaływania na środowisko) o zakres związany z problemami hydrologiczno-geologicznymi polegającymi na zmianie poziomu wód gruntowych lub zalaniu terenu w sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne związane z budową budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym,
 - j) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 17 uchwały na następujący: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej,
 - k) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2a uchwały na następujący: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - l) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2b uchwały na następujący: dla usług zdrowia i pomocy społecznej - co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - m) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 5 uchwały na następujący: co najwyżej 60% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. a, należy usytuować w garażach podziemnych wbudowanych w budynek,
 - n) zwiększenia liczby miejsc parkingowych na zewnątrz budynku,

- o) oczekiwania, aby przy nowopowstałej inwestycji istniała infrastruktura dla nowoczesnych źródeł napędów komunikacji indywidualnej, w tym np. stacje ładowania pojazdów elektrycznych,
- p) wyrażonej opinii jakoby bardzo wysoki wskaźnik zabudowy do 40 oraz absurdalnie wysoki współczynnik intensywności zabudowy proponowany w uchwale sugerował, że ruch samochodowy wzrośnie znacząco;
- 2) osobę fizyczną pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice:
- a) zmiany treści § 19 ust. 2 pkt 2 uchwały na następującą: usługi zdrowia i pomocy społecznej jako publiczna, powszechna i bezpłatna służba zdrowia świadczona przez podmioty posiadające podpisane umowy z NFZ o świadczeniu usług dla ludności,
- b) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 5 uchwały na następujący: wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu i obudowy estetycznej nie może być większy niż 9 m,
- c) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 16 uchwały na następujący: wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa zero lub większa, przy czym nie może być większa niż 0,8,
- d) ograniczenia wysokości nowych budynków do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, a więc do wysokości 9 m nad gruntem,
- e) ustalenia w uchwale zapisów dotyczących kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych budynków,
- f) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 15 uchwały na następujący: udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 20%,
- g) wyrażonej opinii jakoby wyznaczony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej sprawiał, iż pozostała część powierzchni byłaby za mała dla miejsc postojowych, zieleni i innych obiektów, wyznaczonych ciągów komunikacyjnych, dodatkowych powierzchni dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla mieszkańców przyszłych lokali mieszkalnych,
- h) wyrażonej opinii na temat robót budowlanych, a w szczególności hałasu i drgań, które będą miały negatywny wpływ na istniejące budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców,
- i) uzupełnienia opinii środowiskowej (prognozy oddziaływania na środowisko) o zakres związany z problemami hydrologiczno-geologicznymi polegającymi na zmianie poziomu wód gruntowych lub zalaniu terenu w sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne związane z budową budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym,
- j) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 17 uchwały na następujący: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej,
- k) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2a uchwały na następujący: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- l) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2b uchwały na następujący: dla usług zdrowia i pomocy społecznej - co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- m) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 5 uchwały na następujący: co najwyżej 60% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. a, należy usytuować w garażach podziemnych wbudowanych w budynek,
- n) zwiększenia liczby miejsc parkingowych na zewnątrz budynku,
- o) oczekiwania, aby przy nowopowstałej inwestycji istniała infrastruktura dla nowoczesnych źródeł napędów komunikacji indywidualnej, w tym np. stacje ładowania pojazdów elektrycznych,
- p) wyrażonej opinii jakoby bardzo wysoki wskaźnik zabudowy do 40 oraz absurdalnie wysoki współczynnik intensywności zabudowy proponowany w uchwale sugerował, że ruch samochodowy wzrośnie znacząco;
- 3) dwie osoby fizyczne pismami w dniu 6 sierpnia 2023 r., pięć osób fizycznych pismami w dniu 7 sierpnia 2023 r., cztery osoby fizyczne pismami w dniu 8 sierpnia 2023 r., pięć osób fizycznych pismem w dniu 10 sierpnia 2023 r., pięć osób fizycznych pismami w dniu 11 sierpnia 2023 r. oraz osiem osób fizycznych

pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice wraz z terenami przylegającymi, w zakresie:

- a) wyrażonej opinii na temat znacznego dodatkowego zacinienia wnętrza osiedlowego i terenów zieleni między ul. Bonczyka i Rowerową oraz znacznego ograniczenia dostępu do światła dla części mieszkań bloku przy al. Kasprowicza oraz domów mieszkalnych przy ul. Bonczyka (numery parzyste) spowodowanego ewentualnym budynkiem o wysokości skokowo wzrastającej do 33 m ponad poziomem gruntu,
 - b) wyrażonej opinii na temat braku konieczności przenoszenia miejsc postojowych do garażu podziemnego przy założeniu dużo mniejszej skali planowanego budynku i ograniczenia jego funkcji wyłącznie do usług medycznych i opieki zdrowotnej,
 - c) ograniczenia skali nowej zabudowy do maksymalnie dwóch kondygnacji naziemnych, a więc wysokości do ok. 8 m ponad poziomem gruntu,
 - d) ograniczenia udziału powierzchni przeznaczanej pod zabudowę do maksymalnie 20% omawianej działki,
 - e) propozycji, by powierzchnia terenu biologicznie czynnego stanowiła co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) propozycji, by projekt przewidywał szczegółowe regulacje dotyczące wyglądu nowej zabudowy, które powinny zostać przygotowane wspólnie z przedstawicielami SM Polanka;
- 4) Spółdzielnię Mieszkaniową „Polanka” pismem w dniu 2 sierpnia 2023 r., osobę fizyczną pismem w dniu 7 sierpnia 2023 r., osobę fizyczną pismem w dniu 9 sierpnia 2023 r., sześć osób fizycznych pismami w dniu 10 sierpnia 2023 r., pięć osób fizycznych pismami w dniu 11 sierpnia 2023 r., osobę fizyczną pismem w dniu 12 sierpnia 2023 r., dwie osoby fizyczne pismami w dniu 13 sierpnia 2023 r. oraz 56 Mieszkańców osiedla Polanka pismem w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
- a) określenia kolorystyki elewacji obiektów budowlanych i pokryć dachowych,
 - b) ograniczenia wysokości nowych budynków maksymalnie do wysokości dwóch kondygnacji z połącją dachową dla nowo wznoszonych budynków - z uwzględnieniem dotychczas istniejącej architektury, tj. z kątem nachylenia 45 stopni oraz pokryciem dachówką ceramiczną, w jasnych lub pastelowych kolorach elewacji,
 - c) wyrażonej opinii jakoby planowana powierzchnia zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej sprawiała, iż pozostałe 60% na udział w miejscach postojowych, zieleni i innych obiektach potrzebnych do funkcjonowania, byłoby za małą powierzchnią dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla mieszkańców lokali mieszkalnych,
 - d) ustalenia udziału powierzchni zabudowy na poziomie maksymalnie 20%,
 - e) wykorzystania terenu jako przeznaczenie społeczne na żłobek lub podobne,
 - f) pozostawienia na działce Przychodni, która spełnia cel publiczny,
 - g) uzupełnienia opinii środowiskowej (prognozy oddziaływania na środowisko) o zakres związany z problemami hydrologicznymi polegającymi na zmianie poziomu wód gruntowych lub zalaniu terenu w sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne związane z budową budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym,
 - h) zadbania o to, aby na jeden lokal mieszkalny przypadało co najmniej dwa miejsca parkingowe,
 - i) wyrażonej opinii jakoby planowana przez dewelopera inwestycja spowodowałaby całkowity paraliż komunikacyjny tej części osiedla Karłowice,
 - j) wyrażonej opinii na temat robót budowlanych, a w szczególności hałasu i drgań, które będą miały negatywny wpływ na istniejące budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców;
- 5) cztery osoby fizyczne pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:

- a) wyrażonej opinii na temat niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku w zakresie:
- wskaźnika powierzchni zabudowy, który w Studium wynosi maksymalnie 20%, a w uchwale w § 19 ust. 2 pkt 15 współczynnik zabudowy został wyznaczony na nie większy niż 40%,
 - powierzchni terenu biologicznie czynnego, który w Studium wynosi co najmniej 45%, a w uchwale § 19 ust. 2 pkt 17 powierzchnia terenu biologicznie czynnego ma wynosić co najmniej 30%,
- b) zmiany treści § 19 ust. 2 pkt 2 uchwały na następującą: usługi zdrowia i pomocy społecznej jako publiczna, powszechna i bezpłatna służba zdrowia świadczona przez podmioty posiadające podpisane umowy z NFZ o świadczeniu usług dla ludności,
- c) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 5 uchwały na następujący: wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu i obudowy estetycznej nie może być większy niż 9 m,
- d) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 16 uchwały na następujący: wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa zero lub większa, przy czym nie może być większa niż 0,8,
- e) ograniczenia wysokości nowych budynków do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, a więc do wysokości 9 m nad gruntem,
- f) ustalenia w uchwale zapisów dotyczących kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych budynków,
- g) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 15 uchwały na następujący: udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 20%,
- h) wyrażonej opinii jakoby wyznaczony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej sprawiał, iż pozostała część powierzchni jest za mała dla miejsc postojowych, zieleni i innych obiektów, wyznaczonych ciągów komunikacyjnych, dodatkowych powierzchni dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla mieszkańców przyszłych lokali mieszkalnych,
- i) uzupełnienia opinii środowiskowej (prognozy oddziaływania na środowisko) o zakres związany z problemami hydrologiczno-geologicznymi polegającymi na zmianie poziomu wód gruntowych lub zalaniu terenu w sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne związane z budową budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym,
- j) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 17 uchwały na następujący: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej,
- k) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2a uchwały na następujący: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- l) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2b uchwały na następujący: dla usług zdrowia i pomocy społecznej - co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- m) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 5 uchwały na następujący: co najwyżej 60% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. a, należy usytuować w garażach podziemnych wbudowanych w budynek,
- n) oczekiwania, aby przy nowopowstałej inwestycji istniała infrastruktura dla nowoczesnych źródeł napędów komunikacji indywidualnej, w tym np. stacje ładowania pojazdów elektrycznych,
- o) wyrażonej opinii jakoby bardzo wysoki wskaźnik zabudowy do 40 oraz absurdalnie wysoki współczynnik intensywności zabudowy proponowany w uchwale sugerował, że ruch samochodowy wzrośnie znacząco,
- p) wyrażonej opinii na temat robót budowlanych, a w szczególności hałasu i drgań, które będą miały negatywny wpływ na istniejące budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców,
- q) zwiększenia liczby miejsc parkingowych na zewnątrz budynku;
- 6) dwie osoby fizyczne pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:

- a) wyrażonej opinii na temat niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku w zakresie:
- wskaźnika powierzchni zabudowy, który w Studium wynosi maksymalnie 20%, a w uchwale w § 19 ust. 2 pkt 15 współczynnik zabudowy został wyznaczony na nie większy niż 40%,
 - powierzchni terenu biologicznie czynnego, który w Studium wynosi co najmniej 45%, a w uchwale § 19 ust. 2 pkt 17 powierzchnia terenu biologicznie czynnego ma wynosić co najmniej 30%,
- b) zmiany treści § 19 ust. 2 pkt 2 uchwały na następującą:
- usługi zdrowia i pomocy społecznej jako publiczna, powszechna i bezpłatna służba zdrowia świadczona przez podmioty posiadające podpisane umowy z NFZ o świadczeniu usług dla ludności,
 - z możliwością przyszłej rozbudowy do dwóch pięter,
- c) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 5 uchwały na następujący: wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu i obudowy estetycznej nie może być większy niż 9 m,
- d) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 16 uchwały na następujący: wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa zero lub większa, przy czym nie może być większa niż 0,8,
- e) ograniczenia wysokości nowych budynków do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, a więc do wysokości 9 m nad gruntem,
- f) ustalenia w uchwale zapisów dotyczących kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych budynków,
- g) wyrażonej opinii na temat pominięcia w prognozie oddziaływania na środowisko kwestii oddziaływania na otoczenie przynależne do obszaru znajdującego się na wschód od strefy oznaczonej 1MW-UZ, tzn. iż jest to obszar objęty opieką konserwatora zabytków, co powoduje brak prawidłowej oceny przewidywanych skutków tego oddziaływania poza granice opracowywanego MPZP,
- h) wyrażonej opinii na temat braku możliwości przewidzenia w sposób prawidłowy skutków zmiany środowiska, w tym oddziaływania społecznego na okolicznych mieszkańców w prognozie oddziaływania na środowisko przez brak odniesienia do wysokości planowanych budynków w zakresie przewidywanej liczby samochodów, potrzeby utworzenia niezbędnej liczby miejsc parkingowych, jak również wskazania miejsca ich lokalizacji i zapewnienia dojazdu do miejsc parkingowych, czyli brak określenia zwiększonego hałasu i emisji spalin powstałych w wyniku prowadzonej ewentualnej inwestycji, jak i zwiększonego ruchu drogowego,
- i) wyrażonej opinii na temat braku w prognozie oddziaływania na środowisko opracowań, analiz i prognoz wpływu nowo planowanej zabudowy w odniesieniu na otoczenie i istniejącą strukturę drogową, jak i społeczną oraz braku odniesienia zmiany nowej dominanty poprzez planowaną zabudowę budynkami w obszarze 1MW-UZ - planowana zabudowa budynkiem wysokim (A),
- j) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 15 uchwały na następujący: udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 20%,
- k) wyrażonej opinii jakoby wyznaczony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej sprawiał, iż pozostała część powierzchni jest za mała dla miejsc postojowych, zieleni i innych obiektów, wyznaczonych ciągów komunikacyjnych, dodatkowych powierzchni dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla mieszkańców przyszłych lokali mieszkalnych,
- l) wyrażonej opinii na temat robót budowlanych, a w szczególności hałasu i drgań, które będą miały negatywny wpływ na istniejące budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców,
- m) uzupełnienia opinii środowiskowej (prognozy oddziaływania na środowisko) o zakres związany z problemami hydrologiczno-geologicznymi polegającymi na zmianie poziomu wód gruntowych lub zalaniu terenu w sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne związane z budową budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym,
- n) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 17 uchwały na następujący: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej,

- o) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2a uchwały na następujący: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - p) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2b uchwały na następujący: dla usług zdrowia i pomocy społecznej - co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - q) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 5 uchwały na następujący: co najwyżej 60% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. a, należy usytuować w garażach podziemnych wbudowanych w budynek,
 - r) zwiększenia liczby miejsc parkingowych na zewnątrz budynku,
 - s) oczekiwania, aby przy nowopowstałej inwestycji istniała infrastruktura dla nowoczesnych źródeł napędów komunikacji indywidualnej, w tym np. stacje ładowania pojazdów elektrycznych,
 - t) przedstawienia wpływu zwiększonego ruchu drogowego uwzględniając oddziaływanie istniejącego stopnia zagęszczenia zabudowy planowanej jak również istniejącej, np. nowo powstała zabudowa osiedlowa „Ogród Karłowice”,
 - u) odniesienia się do kwestii przebudowy węzła komunikacyjnego w zakresie ul. Żmigrodzkiej w kierunku mostu Trzebnickiego, al. Kasprowicza i ul. Broniewskiego,
 - v) wyrażonej opinii jakoby bardzo wysoki wskaźnik zabudowy do 40 oraz absurdalnie wysoki współczynnik intensywności zabudowy proponowany w uchwale sugerował, że ruch samochodowy wzrośnie znacząco,
 - w) wyrażonej opinii na temat sprzeczności pomiędzy planowaną Uchwałą a częścią graficzną do MPZP;
- 7) trzy osoby fizyczne pismami w dniu 11 sierpnia 2023 r. oraz dwie osoby fizyczne pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
- a) wyrażonej opinii na temat niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku w zakresie:
 - wskaźnika powierzchni zabudowy, który w Studium wynosi maksymalnie 20%, a w uchwale w § 19 ust. 2 pkt 15 współczynnik zabudowy został wyznaczony na nie większy niż 40%,
 - powierzchni terenu biologicznie czynnego, który w Studium wynosi co najmniej 45%, a w uchwale § 19 ust. 2 pkt 17 powierzchnia terenu biologicznie czynnego ma wynosić co najmniej 30%,
 - b) wpisania do planu dla obszaru 1MW-UZ ustalenia: „udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 20%”,
 - c) wpisania do planu dla obszaru 1MM-UZ ustalenia: „powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej”,
 - d) wyrażonej opinii na temat ograniczenia przez ewentualny budynek dostępu do światła dla części mieszkań przy al. Kasprowicza oraz domów mieszkalnych przy ul. Bonczyka oraz spowodowania dodatkowego zacienienia wnętrza osiedlowego i terenów zielonych między ul. Bonczyka i Rowerową oraz zacienienia działek domów przy ul. Bonczyka,
 - e) ograniczenia skali nowej zabudowy do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, a więc o wysokości do ok. 8 m ponad poziomem gruntu,
 - f) wyrażonej opinii na temat konieczności budowy wielokondygnacyjnej podziemnej hali garażowej przez to, że plan przewiduje, że co najmniej 80% zakładanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych powinno być usytuowanych w garażach podziemnych, co z kolei wiąże się z prowadzeniem głębokiego wykopu, intensywnymi robotami ziemnymi i koniecznością usuwania wód gruntowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już budynków mieszkalnych, co stanowiło będzie duże zagrożenie dla stanu technicznego pobliskich domów, w tym domów w historycznej zabudowie przy ul. Bonczyka,
 - g) wyrażonej opinii na temat braku konieczności przenoszenia miejsc postojowych do garażu podziemnego przy założeniu dużo mniejszej skali planowanego budynku i ograniczenia jego funkcji wyłącznie do usług medycznych i opieki zdrowotnej;
- 8) dwie osoby fizyczne pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:

- a) wyrażonej opinii na temat niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku w zakresie:
- wskaźnika powierzchni zabudowy, który w Studium wynosi maksymalnie 20%, a w uchwale w § 18 ust. 2 pkt 15 współczynnik zabudowy został wyznaczony na nie większy niż 40%,
 - powierzchni terenu biologicznie czynnego, który w Studium wynosi co najmniej 45%, a w uchwale § 18 ust. 2 pkt 17 powierzchnia terenu biologicznie czynnego ma wynosić co najmniej 30%,
- b) wpisania do planu dla obszaru 1MW-UZ ustalenia: „udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 20%”,
- c) wpisania do planu dla obszaru 1MM-UZ ustalenia: „powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej”,
- d) wyrażonej opinii na temat ograniczenia przez ewentualny budynek dostępu do światła dla części mieszkań przy al. Kasprowicza oraz domów mieszkalnych przy ul. Bonczyka oraz spowodowania dodatkowego zacienienia wnętrza osiedlowego i terenów zielonych między ul. Bonczyka i Rowerową oraz zacienienia działek domów przy ul. Bonczyka,
- e) ograniczenia skali nowej zabudowy do maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, a więc o wysokości do ok. 8 m ponad poziomem gruntu,
- f) wyrażonej opinii na temat braku ekspertyz budowlanych w zakresie szkód budowlanych powodowanych przez projektowaną zabudowę,
- g) wyrażonej opinii na temat naruszenia struktury gruntu dla budowli znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie przez wielkość zabudowy oraz głębokość i obszerność wykopów,
- h) wyrażonej opinii na temat konieczności budowy wielokondygnacyjnej podziemnej hali garażowej przez to, że plan przewiduje, że co najmniej 80% zakładanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych powinno być usytuowanych w garażach podziemnych, co z kolei wiąże się z prowadzeniem głębokiego wykopu, intensywnymi robotami ziemnymi i koniecznością usuwania wód gruntowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już budynków mieszkalnych, co stanowiło będzie duże zagrożenie dla stanu technicznego pobliskich domów, w tym domów w historycznej zabudowie przy ul. Bonczyka,
- i) wyrażonej opinii jakoby Urząd Miasta forsował likwidację przychodni na rzecz prywatnej deweloperskiej zabudowy;
- 9) dwie osoby fizyczne pismami w dniu 11 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
- a) ochrony Przychodni,
- b) wyrażonej opinii na temat niezgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku w zakresie:
- wskaźnika powierzchni zabudowy, który w Studium wynosi maksymalnie 20%, a w uchwale 40%,
 - powierzchni terenu biologicznie czynnego, która w Studium wynosi co najmniej 45%, a w uchwale 30%,
- c) wyrażonej opinii na temat zaniedbania ze strony Urzędu w sprawie przeprowadzenia ekspertyz budowlanych w zakresie skutków szkód budowlanych powodowanych przez projektowaną zabudowę,
- d) wyrażonej opinii jakoby Urząd Miasta forsował likwidację przychodni na rzecz prywatnej deweloperskiej zabudowy,
- e) wyrażonej opinii na temat naruszenia struktury gruntu dla budowli znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie przez wielkość zabudowy oraz głębokość i obszerność wykopów,
- f) wyrażonej opinii na temat pewności, że sąsiednie budynki popękają w wyniku realizacji projektu,
- g) wyrażonej opinii na temat ogromnych problemów komunikacyjnych wynikających ze zwiększonego zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej,

- h) wyrażonej opinii na temat parkowania na ul. Bonczyka i zajmowania miejsc parkingowych mieszkańców osiedla Polanka II przez samochody mieszkańców planowanej inwestycji, czego powodem będzie zbyt mały współczynnik ilości garaży do ilości mieszkań,
 - i) wyrażonej opinii na temat braku zgodności ustaleń dotyczących bezpośredniego dostępu do drogi publicznej z mapą zabudowy dołączoną do wniosku,
 - j) wyrażonej opinii na temat podłączenia planowanej zabudowy do wodociągów i kanalizacji,
 - k) zwrócenia się do MPWiK z zapytaniem, czy istniejąca infrastruktura jest wystarczająco pojemna dla ścieków z nowo wybudowanych budynków przy ul. Bonczyka 40-48,
 - l) wyrażonej opinii na temat obciążenia i zaburzenia zaopatrzenia w wodę dla obecnych mieszkańców przez inwestycje przy ul. Bonczyka 40-48 i Bonczyka 20,
 - m) wyrażonej opinii na temat ponadnormatywnego zacielenia światła słonecznego i dziennego rozproszonego wszystkich budowli znajdujących się w sąsiedztwie w odległości mniejszej jak 50 m od planowanej zabudowy w kierunkach na wschód i zachód i północ spowodowanego projektowanym budynkiem o 13-u kondygnacjach,
 - n) wyrażonej opinii na temat naruszenia przepisów nasłonecznieniowych budynków jednorodzinnych i wielu mieszkań SM Polanka na niższych kondygnacjach przez szeroki i głęboki cień rzucany przez planowaną zabudowę,
 - o) wyrażonej opinii na temat istotnego zmniejszenia efektywności fotowoltaiki już istniejącej i planowanej spowodowanego odcięciem światła słonecznego i rozproszonego,
 - p) wyrażonej opinii na temat cienia radiowego rzucanego przez budowlę,
 - q) wyrażonej opinii na temat uszkodzenia lokalnie utworzonego ekosystemu przez budowę wielkiego bloku przewidzianą na 3 lata,
 - r) zachowania w miejscowym planie zagospodarowania stanu istniejącego zgodnie z zaleceniem „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla Wrocławia”;
- 10) osobę fizyczną pismem w dniu 9 sierpnia 2023 r. oraz trzy osoby fizyczne pismami w dniu 10 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
- a) wyrażonej opinii na temat braku konieczności przenoszenia miejsc postojowych do garażu podziemnego przy założeniu dużo mniejszej skali planowanego budynku i ograniczenia jego funkcji wyłącznie do usług medycznych i opieki zdrowotnej,
 - b) wyrażonej opinii na temat znacznego dodatkowego zacielenia wnętrza osiedlowego i terenów zieleni między ul. Bonczyka i Rowerową oraz znacznego ograniczenia dostępu do światła dla części mieszkań bloku przy al. Kasprowicza oraz domów mieszkalnych przy ul. Bonczyka (numery parzyste) spowodowanego ewentualnym budynkiem o wysokości skokowo wzrastającej do 33 m ponad poziomem gruntu,
 - c) ograniczenia skali nowej zabudowy do maksymalnie dwóch kondygnacji naziemnych, a więc wysokości do ok. 8 m ponad poziomem gruntu,
 - d) ograniczenia udziału powierzchni przeznaczonej pod zabudowę do maksymalnie 20% omawianej działki,
 - e) propozycji, by powierzchnia terenu biologicznie czynnego stanowiła co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) propozycji, by projekt przewidywał szczegółowe regulacje dotyczące wyglądu nowej zabudowy, które powinny zostać przygotowane wspólnie z przedstawicielami SM Polanka,
 - g) określenia kolorystyki elewacji obiektów budowlanych i pokryć dachowych,
 - h) ograniczenia wysokości nowych budynków maksymalnie do wysokości dwóch kondygnacji z połącją dachową dla nowo wznoszonych budynków - z uwzględnieniem dotychczas istniejącej architektury, tj. z kątem nachylenia 45 stopni oraz pokryciem dachówką ceramiczną, w jasnych lub pastelowych kolorach elewacji,

- i) wyrażonej opinii jakoby planowana powierzchnia zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej sprawiała, iż pozostałe 60% na udział w miejscach postojowych, zieleni i innych obiektach potrzebnych do funkcjonowania, byłoby za małą powierzchnią dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla mieszkańców lokali mieszkalnych,
 - j) ustalenia udziału powierzchni zabudowy na poziomie maksymalnie 20%,
 - k) wykorzystania terenu jako przeznaczenie społeczne na żłobek lub podobne,
 - l) pozostawienia na działce Przychodni, która spełnia cel publiczny,
 - m) wyrażonej opinii na temat robót budowlanych, a w szczególności hałasu i drgań, które będą miały negatywny wpływ na istniejące budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców,
 - n) uzupełnienia opinii środowiskowej (prognozy oddziaływania na środowisko) o zakres związany z problemami hydrologicznymi polegającymi na zmianie poziomu wód gruntowych lub zalaniu terenu w sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne związane z budową budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym,
 - o) zadbania o to, aby na jeden lokal mieszkalny przypadało co najmniej dwa miejsca parkingowe,
 - p) wyrażonej opinii jakoby planowana przez dewelopera inwestycja spowodowałaby całkowity paraliż komunikacyjny tej części osiedla Karłowice;
- 11) osobę fizyczną pismem w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
- a) zmiany treści § 19 ust. 2 pkt 2 uchwały na następującą: usługi zdrowia i pomocy społecznej jako publiczna, powszechna i bezpłatna służba zdrowia świadczona przez podmioty posiadające podpisane umowy z NFZ o świadczeniu usług dla ludności,
 - b) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 5 uchwały na następujący: wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu i obudowy estetycznej nie może być większy niż 9 m,
 - c) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 16 uchwały na następujący: wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa zero lub większa, przy czym nie może być większa niż 0,8,
 - d) ograniczenia wysokości nowych budynków do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, a więc do wysokości 9 m nad gruntem,
 - e) ustalenia w uchwale zapisów dotyczących kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych budynków,
 - f) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 15 uchwały na następujący: udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 20%,
 - g) wyrażonej opinii jakoby wyznaczony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej sprawiał, iż pozostała część powierzchni byłaby za małą dla miejsc postojowych, zieleni i innych obiektów, wyznaczonych ciągów komunikacyjnych, dodatkowych powierzchni dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla mieszkańców przyszłych lokali mieszkalnych,
 - h) wyrażonej opinii na temat robót budowlanych, a w szczególności hałasu i drgań, które będą miały negatywny wpływ na istniejące budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców,
 - i) uzupełnienia opinii środowiskowej (prognozy oddziaływania na środowisko) o zakres związany z problemami hydrologiczno-geologicznymi polegającymi na zmianie poziomu wód gruntowych lub zalaniu terenu w sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne związane z budową budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym,
 - j) zmiany treści zapisu § 19 ust. 2 pkt 17 uchwały na następujący: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej,
 - k) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2a uchwały na następujący: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- l) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 2b uchwały na następujący: dla usług zdrowia i pomocy społecznej - co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - m) zmiany treści zapisu § 19 ust. 3 pkt 5 uchwały na następujący: co najwyżej 60% stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 lit. a, należy usytuować w garażach podziemnych wbudowanych w budynek,
 - n) zwiększenia liczby miejsc parkingowych na zewnątrz budynku,
 - o) oczekiwania, aby przy nowopowstałej inwestycji istniała infrastruktura dla nowoczesnych źródeł napędów komunikacji indywidualnej, w tym np. stacje ładowania pojazdów elektrycznych,
 - p) wyrażonej opinii jakoby bardzo wysoki wskaźnik zabudowy do 40 oraz absurdalnie wysoki współczynnik intensywności zabudowy proponowany w uchwale sugerował, że ruch samochodowy wzrośnie znacząco,
 - q) sprzeciwu wobec zagęszczania zabudowy na osiedlach;
- 12) osobę fizyczną pismem w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice wraz z terenami przylegającymi, w zakresie:
- a) odniesienia się w prognozie oddziaływania na środowisko do ustaleń projektu planu co do zamierzonej wysokości nowo projektowanych budynków,
 - b) odniesienia się w MPZP do zlokalizowanej w bezpośredniej przyległości Historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Karłowice, gdzie tak wysokiej zabudowy nie ma z wyjątkiem kościoła,
 - c) wskazania obowiązku dostosowania istniejącej zabudowy w zakresie elementów elewacyjnych do przyległego otoczenia szczególnie od strony ul. Bonczyka;
- 13) osobę fizyczną pismem w dniu 13 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
- a) ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy nie większego niż występujący na działce 1/9, AR_6,
 - b) zaproponowania inwestorowi nawiązania do formy architektonicznej budynków znajdujących się na działkach 81/1-3, 82/3, 87/1 AR_6 oraz usytuowania głównej części w orientacji północ-południe,
 - c) ustalenia wysokości skrzydeł wschód-zachód na poziomie nie większym niż 9 m, by nie zacięniały przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 14) Karłowickie Centrum Medyczne Kar-Med. Sp. z o.o. pismem w dniu 11 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w zakresie:
- a) wyrażonej opinii na temat narzucenia w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego tzw. „strefy zieleni”, co w poważny sposób ogranicza możliwość potencjalnej rozbudowy budynku i zagospodarowania terenu,
 - b) zachowania zapisów umożliwiających realizację zabudowy zgodnej z ogólnymi założeniami zawartymi w dotychczasowym projekcie planu jako priorytetowych z jednoczesnym umożliwieniem kontynuowania obecnej działalności z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku przychodni,
 - c) zmniejszenia ilości miejsc postojowych rowerowych dla klientów placówki związanej z usługami zdrowia o 60% w stosunku do obecnych zapisów w projekcie planu,
 - d) wpisania 15% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) zdecydowanego zmniejszenia stawki procentowej dotyczącej tzw. opłaty planistycznej do 10%,
 - f) obniżenia wskaźnika dotyczącego ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z przyjętego w projekcie planu 0,8 stanowiska na 1 lokal mieszkalny na 0,7 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - g) uwzględnienia interesu prawnego uwagodawcy w powstającym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 15) dwie osoby fizyczne pismami w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działek nr 3 i 5, AM-6, obręb Karłowice, w sprawie objęcia obu działek zabudową wielorodzinną lub usługową z wysokością zabudowy do 14 metrów;

- 16) osobę fizyczną pismem w dniu 14 sierpnia 2023 r., dla działek nr 1/4, 1/7, 1/6, 3 i 5, AM-6, obręb Karłowice, w sprawie:
- a) zwiększenia wymiaru pionowego budynku, mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu i obudowy estetycznej o 1 m dla wydzielen wewnątrznych (A), (B) i (C) z uwagi na konieczność usytuowania na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) skorygowania oznaczenia linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych w wydzieleniu 1MW-UZ - na aktualnym rysunku planu różne linie zabudowy oraz wydzielen wewnątrznych pokrywają się i przecinają co uniemożliwia jednoznaczną interpretację planu,
 - c) doprecyzowania zapisu i oznaczenia linii, wzdłuż której należy zastosować zieloną ścianę na 50% elewacji - z zapisu i oznaczenia nie wynika czy zielona ściana 50% obowiązuje tylko pomiędzy oznaczeniami zmiany rodzaju linii, na długości jednego, zachodniego odcinka, czy na całej długości nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 17) osobę fizyczną pismem w dniu 13 sierpnia 2023 r., dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w sprawie wyrażonej opinii na temat budowy budynków wielorodzinnych przy ulicy Bonczyka 20, która doprowadzi do:
- a) braku liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców,
 - b) korków na mostach Trzebnickim i Osobowickim, aby móc przejechać do centrum,
 - c) utrudnienia poruszania się po drogach przez nowych lokatorów,
 - d) paraliżu komunikacyjnego, który wpłynie na nieterminowe kursowanie komunikacji miejskiej, co wpłynie na komunikację miejską w całym mieście,
 - e) zaburzenia odprowadzania wody do gleby przy deszczach przez parking podziemny,
 - f) pozbawienia dostępu słońca do mieszkań już istniejących,
 - g) zaburzenia krajobrazu przestrzennego wypracowanego przez wiele lat,
 - h) zaburzenia konstrukcji już istniejących budynków, nadwyrężonych podczas powodzi w 1997 roku przez budowę nowych budynków w tak bliskiej odległości,
 - i) zniknięcia przychodni, która ma wiele gabinetów z lekarzami specjalistami,
 - j) utrudnienia kontaktów zamieszkujących Karłowice ludzi starszych z lekarzami przez trwającą budowę takich molochów,
 - k) uciążliwości związanych z budową, w tym w postaci hałasu, który będzie trwał non-stop,
 - l) obniżenia ceny mieszkań na ulicy Kasprowicza, Żmigrodzkiej i Rowerowej, z powodu braku dostępu słońca do mieszkań;
- 18) osobę fizyczną pismem w dniu 10 sierpnia 2023 r., w sprawie przewidzenia na działkach 3 i 5 AR_6 obręb Karłowice zabudowy wielorodzinnej do 13 metrów wysokości;
- 19) osobę fizyczną pismem w dniu 31 lipca 2023 r. w sprawie zmiany przeznaczenia terenu działek 3 i 5 AM-6 obręb Karłowice z zabudowy jednorodzinnej lub usług do 9 metrów wysokości na zabudowę wielorodzinną do 13 metrów wysokości (4 kondygnacje nadziemne);
- 20) dwie osoby fizyczne, pismem w dniu 8 sierpnia 2023 r., dla działek nr 1/4, 3 i 5, AM-6, obręb Karłowice, w sprawie ustanowienia dla działek 3 i 5 zabudowy wielorodzinnej i usługowej do wysokości 14 m;
- 21) osobę fizyczną pismem w dniu 7 sierpnia 2023 r., w sprawie uwzględnienia na działkach 3 i 5 AR_6 obręb Karłowice zabudowy wielorodzinnej z możliwością usług (na parterze), przy wysokości budynku do 14 metrów;
- 22) dwie osoby fizyczne pismami w dniach 27 lipca i 7 sierpnia 2023 r., dla działek 3, 5 i 1/4, AM-6, obręb Karłowice, w sprawie uwzględnienia w projekcie możliwości zabudowy wielorodzinnej (do 14 metrów wysokości) na działkach nr 3 i 5 AM-6 obręb Karłowice;

23) osobę fizyczną pismem w dniu 10 sierpnia 2023 r., dla działek nr 1/4, 3 i 5, AM-6, obręb Karłowice, w sprawie:

- a) przeprojektowania planu zagospodarowania w kierunku większego ujednoczenia zabudowy pod względem przeznaczenia i wysokości zabudowy,
- b) postulatu, aby na działkach 1/4, 3 i 5 AR_6 obręb Karłowice, plan zagospodarowania przewidywał taką samą zabudowę o takim samym przeznaczeniu, a mianowicie zabudowę wielorodzinną plus usługi, z wysokością zabudowy do 17 metrów (maksymalnie 5 kondygnacji).

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględni następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu, wniesionych w trakcie drugiego wyłożenia przez:

1) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 13 grudnia 2023 r., dla działek nr 3 i 5 AM-6 obręb Karłowice, w sprawie:

- a) zwiększenia wysokości zabudowy do 9 metrów, zgodnie z założeniami pierwszego projektu planu,
- b) zmiany sposobu zagospodarowania terenu z zabudowy jednorodzinnej lub usługi na zabudowę wielorodzinną niską (do 9 metrów wysokości) lub usługi,
- c) zmiany minimalnej wielkości działki budowlanej z 1200 metrów na 600 metrów;

2) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 7 grudnia 2023 r. i osobę fizyczną, pismem w dniu 12 grudnia 2023 r., dla działek nr 3 i 5 AM-6 obręb Karłowice, w sprawie:

- a) zwiększenia wysokości zabudowy do 9 metrów, zgodnie z założeniami pierwszego projektu planu,
- b) zmiany sposobu zagospodarowania terenu z zabudowy jednorodzinnej lub usługi na zabudowę wielorodzinną niską (do 9 metrów wysokości) lub usługi,
- c) zmiany minimalnej wielkości działki budowlanej z 1200 metrów na 600 metrów,
- d) wyrażonej opinii jakoby przyjęcie projektu planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie w obecnym kształcie było istotnym naruszeniem art. 9 pkt 4 i art. 20 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) dwie osoby fizyczne, pismami w dniu 13 grudnia 2023 r. i osobę fizyczną, pismem w dniu 12 grudnia 2023 r., dla działek nr 3 i 5 AM-6 obręb Karłowice, w sprawie:

- a) zmiany treści § 21 ust. 2 pkt 1 uchwały na następującą: obowiązują usługi zdrowia i pomocy społecznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1400 m², przy czym co najmniej 40% powierzchni przeznaczone jest na usługi niekomercyjne, nie mniej niż 1000 m²,
- b) zmiany treści zapisu § 21 ust. 2 pkt 5 uchwały na następujący: dopuszcza się zwiększenie wymiaru pionowego, o którym mowa w pkt 4 do 12 m na nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy na działce budowlanej do maksymalnie trzech kondygnacji,
- c) zmiany treści zapisu § 21 ust. 2 pkt 10 uchwały na następującą: udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki nie może być większy niż 31%,
- d) zmiany treści zapisu § 21 ust. 2 pkt 10 uchwały na następującą: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 34% powierzchni działki budowlanej,
- e) zmiany treści zapisu § 21 ust. 3 pkt 2a uchwały na następującą: dla usług zdrowia i pomocy społecznej – co najmniej 2,2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej jako linia „A” na rysunku dołączonym jako załącznik nr 1 o dodatkowe trzy metry od granicy działki według powyższego załącznika,
- g) zmiany treści zapisu § 16 ust. 3 pkt 5 uchwały na następującą: wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9 m,
- h) zmiany treści zapisu § 16 ust. 3 pkt 4 uchwały na następującą: 4) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny: a) wolno stojący nie może być mniejsza niż 600 m²,

i) przyjęcia złożonych uwag w całości i przedstawienia poprawionej wersji planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/23

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę