

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę 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) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym 11 stycznia 2018 r. uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium*, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostkach urbanistycznych:

- 1) *B2 Polanka-Różanka*, w obszarze mieszkaniowym o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych (zasadnicza część zachodnia);
- 2) *B1 Karłowice*, w obszarze mieszkaniowym o kameralnym stylu zamieszkiwania (fragment ulicy ks. Norberta Bonczyka).

Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na uzupełnienie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla, uwzględniając zabezpieczenie przeznaczenia usług zdrowia, uregulowanie kwestii targowiska przy ulicy Władysława Broniewskiego oraz zachowanie walorów urbanistycznych, funkcjonalnych i przyrodniczych terenów mieszkaniowych.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 9,5 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Karłowice-Różanka, pomiędzy ulicami Rowerową od północnego-zachodu, ks. Norberta Bonczyka od wschodu, Zawalną od południa i Obornicką od zachodu. Jest on w większości zainwestowany – jedyne obszary wolne od zabudowy i towarzyszącego jej zagospodarowania terenu stanowią pojedyncze działki we własności Gminy Wrocław lub w jej zarządzie, pokryte zielenią niską i rozproszonymi zadrzewieniami, a także wnętrza międzyblokowe. W północno-wschodniej części obszaru objętego przystąpieniem znajdują się tereny blokowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości około 36 m otoczonej intensywną zielenią wysoką oraz infrastrukturą towarzyszącą, w której skład wchodzi m.in. place zabaw, drogi wewnętrzne, parkingi terenowe i ciągi piesze. We wnętrzu tego układu zabudowy zlokalizowane jest również publiczne centrum medyczne „Kar-Med”, świadczące usługi zdrowia mieszkańcom osiedla. W części południowo-wschodniej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, częściowo w układzie kwartałowym, o wysokości około 20 m wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci dróg wewnętrznych, przestrzeni parkingowych, placu zabaw oraz zieleni. Zachodnią część obszaru opracowania stanowi pas drogowy ulicy Żmigrodzkiej i torowisko tramwajowe oraz ulica Władysława Broniewskiego wraz ze zlokalizowaną w jej części południowej przestrzenią targową. Większość pasów drogowych w granicach planu miejscowego jest wyposażonych w szpalery drzew, drogi dla rowerów oraz chodniki. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych w granicach obszaru objętego planem miejscowym odbywa się poprzez drogi wewnętrzne podłączone do ulic ks. Norberta Bonczyka oraz Zawalnej, natomiast obsługa przestrzeni targowej – poprzez ulicę Władysława Broniewskiego. Obszar, dzięki umiejscowieniu we w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową i komunikacji zbiorowej. Zarówno przystanki autobusowe, jak i tramwajowe znajdują się w bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania, w ulicy Żmigrodzkiej, Władysława Broniewskiego,

Obornickiej oraz alei Jana Kasprowicza. Odbywa się na nich ruch autobusowy, a na ulicy Żmigrodzkiej również tramwajowy.

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą władania. Większość działek, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne stanowią współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych. Część gruntów jest własnością Gminy Wrocław z wieczystym użytkowaniem. Należą do nich działki obejmujące wnętrze kwartału zabudowy ograniczonego ulicami Żmigrodzką, Zawalną, ks. Norberta Bonczyka oraz aleją Jana Kasprowicza, a także działka obejmująca zielen przyuliczną w południowo-zachodniej części skrzyżowania ulic Władysława Broniewskiego i Żmigrodzkiej. Pozostałe działki, w tym obejmujące układ drogowy oraz zieleniec w północnej części planu miejscowego, znajdują się w zarządzie ZDiUM lub bezpośrednio we własności Gminy Wrocław. W granicach opracowania znajduje się również działka we własności innych osób prawnych położona w północno-zachodniej części skrzyżowania ulicy ks. Norberta Bonczyka i alei Jana Kasprowicza, na terenie której zlokalizowane jest centrum medyczne „Kar-Med”.

Plan miejscowy w zasadniczej części sankcjonuje istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny, na który składa się fragment osiedla mieszkaniowego wraz z usługami zdrowia, infrastrukturą drogową i społeczną oraz zielenią towarzyszącą. W tym celu w planie miejscowym wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami (MN-U), usługowe (U, UHD, UZ), zieleni (ZP) oraz komunikacji publicznej (KDZ, KDD, KP). Należy podkreślić, że generalnie usankcjonowano również teren centrum medycznego „Kar-Med”. Ustalenia planu miejscowego w jego obrębie zostały dostosowane do stanu obecnego, umożliwiając w niewielkim stopniu wzmocnienie funkcji usług zdrowia w kontekście rosnących potrzeb i rozwijających się technologii medycznych. Ponadto, w zakresie całego obszaru planu miejscowego, tereny zieleni wewnątrzosiedlowej wraz z istniejącym starodrzewem, jak również mniejsze tereny zieleni przyulicznej objęto ochroną poprzez wprowadzenie stref zieleni wraz z zapisami dotyczącymi ochrony drzew oraz wymaganymi wskaźnikami powierzchni biologicznie czynnej i gruntu rodzimego. Największe i najsilniej zadrzewione obszary objęto terenami zieleni urządzonej i przeznaczono je na cele publiczne, aby zagwarantować ich jakość oraz dostępność dla mieszkańców. Zapewniono również ochronę i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz wprowadzenie nowych, głównie w pasach drogowych. W zakresie układu drogowego usankcjonowano stan istniejący, nie ograniczając jednocześnie ewentualnych planów inwestycyjnych dotyczących jego rozbudowy, w ramach istniejących pasów drogowych. Na większości obszarów obejmujących istniejące zabudowania wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadające stanowi obecnemu – dotyczy to w szczególności wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy. Linie rozgraniczające i linie zabudowy ukształtowano w sposób ograniczający możliwość rozwoju tkanki zurbanizowanej ponad stan istniejący. Wyjątek stanowi teren 1UHD, w ramach którego plan miejscowy zakłada miejscową transformację przestrzeni w postaci uzupełnienia istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego. W ramach terenu 1UHD, aby zapewnić wyższy standard dla odbywającego się w tym miejscu handlu, zagwarantowano możliwość rozwoju przestrzeni targowej, wprowadzając odpowiednie parametry i linie zabudowy oraz wskazując obowiązek realizacji obiektów handlowych w formie hali targowej lub placu targowego.

Ustalenia planu miejscowego mają na celu zachowanie spójnego charakteru przestrzeni w jego granicach oraz terenów sąsiednich. Z tego względu należy zaznaczyć, że uwzględnia on wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe, między innymi wprowadzono linie zabudowy i określono maksymalną wysokość obiektów. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, a także ustala wskaźnik

procentowego udziału zieleni wysokiej dla wybranych terenów. Ponadto, wprowadzone zostały liczne strefy zieleni, szpalery drzew, a poza nimi także pojedyncze drzewa do zachowania. Działania te pozytywnie wpłyną na kształtowanie lokalnego klimatu, a także przyczynią się do redukcji zanieczyszczenia środowiska, w tym powietrza atmosferycznego, oraz regulacji poziomu wód gruntowych i opóźnienia spływ wód opadowych.

W granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) oraz poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym plan uwzględnia wymagania ochrony środowiska i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w § 6 uchwały oraz na rysunku planu. W granicach obszaru objętego planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Karłowice wraz z zabudową wzdłuż ulicy Sołtysowickiej, zespołami budowlanymi koszar, osiedlem w rejonie ulicy Mochackiego, parkiem im. M. Dąbrowskiej, obszarem w rejonie ulicy J. Długosza i krajobrazem kulturowym rzeki Odry we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. W ramach wskazanej strefy objęto również ochroną istniejącą oś widokową wzdłuż alei Jana Kasprowicza w kierunku ulicy Stanisława Przybyszewskiego. W odniesieniu do wskazanego obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają układ przestrzenny, relacje przestrzenne oraz zieleń komponowana. Na fragmencie obszaru objętego planem miejscowym wskazano również strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. Ponadto wskazano na rysunku planu ujęte w gminnej ewidencji zabytków kamienice przy ulicy Żmigrodzkiej 13-15, w odniesieniu do których ochronie podlegają: bryła i gabaryty; materiał i technologia budowlana; forma, materiał i sposób pokrycia dachu; układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji; historyczne podziały okienne i drzwiowe; detale architektoniczne elewacji. W celu ochrony wartości historycznych wskazanych kamienic zakazano również nadbudowy oraz montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach frontowych i na dachu, a także zewnętrznego docieplania elewacji frontowych.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 11 pkt 3 uchwały. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

Obszar objęty planem miejscowym jest optymalnie wyposażony w infrastrukturę techniczną. Na obszarze opracowania występują lokalnie: sieć wodociągowa oraz kanalizacji ogólnospławnej, sieć ciepłownicza, sieć gazowa niskiego ciśnienia, magistrala wodociągowa oraz kablowe linie energetyczne średniego i niskiego napięcia. 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. Plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu zawarte w § 12 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających

na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych nieskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem, iż urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przykrytych dachem. Plan miejscowy uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Tereny: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP, 1ZP, 2ZP oraz 3ZP zostały wyznaczone w planie jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 22 listopada 2022 r. do dnia 14 grudnia 2022 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji Zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 5 lipca do dnia 14 sierpnia 2023 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 26 lipca 2023 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 7 listopada do dnia 13 grudnia 2023 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 22 listopada 2023 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu złożono dwadzieścia siedem wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 9741/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 marca 2023 r.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Po przeanalizowaniu aspektów wskazanych w uwagach zamieszczonych w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, nie zdecydowano się wprowadzić korekt w projekcie planu. Uzasadniając tę decyzję, należy wskazać, że pełne odtworzenie historycznej linii zabudowy alei Jana Kasprowicza dla nowoprojektowanych budynków na terenie centrum medycznego nie jest możliwe ze względu na istniejące podziały własnościowe – teren znajdujący się na przedłużeniu linii zabudowy jednorodzinnej historycznego osiedla Karłowice znajduje się we własności spółdzielni

mieszkaniowej, a nie właściciela terenu centrum medycznego. Ponadto, dzięki utworzeniu przedpola projektowanego obiektu od strony południowej możliwe jest objęcie ochroną cennej zieleni zlokalizowanej wzdłuż alei Jana Kasprowicza. Nawiązanie do historycznej linii zabudowy wiązałoby się z koniecznością usunięcia znacznej jej części, co skutkowałoby negatywnymi skutkami środowiskowymi. Dodatkowo, należy mieć na uwadze, że przez obszar zlokalizowany pomiędzy projektowaną zabudową a aleją Jana Kasprowicza przebiega droga wewnętrzna, niezbędna dla optymalnej obsługi terenu 1MW. Sugerowane zmiany ustaleń skutkowałyby zatem tak dysharmonią w zakresie urbanistycznym i krajobrazowym, jak i nieproporcjonalnym ograniczeniem prawa własności, dlatego zdecydowano o nieuwzględnieniu przedstawionych uwag.

Do projektu planu w trakcie jego pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 14 sierpnia 2023 r. wniesionych zostało dziewięćdziesiąt jeden uwag, które rozpatrzone zostały Zarządzeniem nr 11231/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 sierpnia 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych 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 pismami 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 zacienienia 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 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;
- 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 zacinienia wnętrza osiedlowego i terenów zielonych między ul. Bonczyka i Rowerową oraz zacinienia 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. „stref 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 w wewnętrznych (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 wewnętrznych 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, nadwyreżonych 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 ujednolicenia 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).

Dotyczy: pkt 9 lit. a; pkt 9 lit. r; pkt 4 lit. f i pkt 10 lit. l

Wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących ochrony istniejącej przychodni spowodowałoby uniemożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia na tym terenie w przyszłości. W związku z uwzględnieniem części uwag, konieczne jest wzmocnienie tej funkcji i umożliwienie jej rozszerzenia w kontekście rosnących potrzeb i rozwijających się technologii medycznych. Wiązać się to może z potrzebą dokonania odpowiedniej rozbudowy lub przebudowy istniejącego obiektu, jak również z koniecznością dokonania zmian w zagospodarowaniu terenu, w tym m.in. w układzie ciągów pieszych, lokalizacji parkingów terenowych czy umiejscowieniu zieleni towarzyszącej. W związku z tym, nie jest zasadne ustalanie ochrony istniejącego zagospodarowania, ponieważ działania takie wiązałyby się z brakiem możliwości dokonania jakichkolwiek zmian, w tym zmian na korzyść lokalnej społeczności. Niemniej, w planie dopuszczona zostanie wyłącznie funkcja usług zdrowia oraz gabaryty budynku zbliżone do stanu obecnego.

Dotyczy pkt 4 lit. e i pkt 10 lit. k

W związku z uwzględnieniem części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia, bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Nie ma zatem możliwości przeznaczenia przedmiotowego terenu na żłobek. Będzie to jednak funkcja społeczna – usługi zdrowia.

Dotyczy: pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, pkt 5 lit. b, pkt 6 lit. b tiret pierwsze i pkt 11 lit. a

Należy podkreślić, że dokument, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może regulować kwestii umów zawieranych przez podmioty prowadzące działalność w jego granicach, w tym w zakresie umów z Narodowym Funduszem Zdrowia. Byłoby to niezgodne z prawem. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem tworzącym podstawy prawne do tego żeby proces inwestycyjny mógł być prowadzony zgodnie z zasadami w nim określonymi, w związku z czym zapisy w planie nie mogą dotyczyć tak szczegółowych zagadnień jak zobowiązanie podmiotów prowadzących działalność usługową do zawarcia określonych umów. Zakres planu miejscowego reguluje Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia są egzekwowane przede wszystkim podczas prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę – w związku z tym powinny być jednoznaczne i dotyczyć wyłącznie kwestii możliwych do zweryfikowania podczas wydawania rzeczowego pozwolenia. Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego również regulowane są stosownymi przepisami. Nie dają one możliwości wprowadzania do projektu budowlanego kwestii dostępności usług czy rodzajów umów zawieranych przez podmioty świadczące te usługi. W związku z tym, wymaga to wyraźnego podkreślenia – nie ma możliwości prawnej regulowania kwestii dostępności do usług oraz obligowania podmiotów świadczących te usługi do zawierania określonych umów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dotyczy: pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. b, pkt 5 lit. c, pkt 6 lit. c i pkt 11 lit. b; pkt 1 lit. d, pkt 2 lit. d, pkt 5 lit. e, pkt 6 lit. e i pkt 11 lit. d; pkt 13 lit. c; pkt 3 lit. c i pkt 10 lit. c; pkt 7 lit. e i pkt 8 lit. e; pkt 6 lit. b tiret drugie; pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. c, pkt 5 lit. d, pkt 6 lit. d i pkt 11 lit. c; pkt 1 lit. f, pkt 2 lit. f, pkt 5 lit. g, pkt 6 lit. j i pkt 11 lit. f; pkt 3 lit. d i pkt 10 lit. d; pkt 4 lit. d i pkt 10 lit. j; pkt 7 lit. b i pkt 8 lit. b; pkt 13 lit. a; pkt 1 lit. j, pkt 2 lit. j, pkt 5 lit. j, pkt 6 lit. n i pkt 11 lit. j; pkt 3 lit. e i pkt 10 lit. e; pkt 7 lit. c i pkt 8 lit. c; pkt 4 lit. b i pkt 10 lit. h; pkt 1 lit. e, pkt 2 lit. e, pkt 5 lit. f, pkt 6 lit. f i pkt 11 lit. e; pkt 12 lit. c; pkt 4 lit. a i pkt 10 lit. g

Wskazane parametry odbiegają znacząco od stanu istniejącego, a z powodu uwzględnienia części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju istniejącej funkcji. Podtrzymanie oznacza usankcjonowanie obecnych gabarytów zabudowy, poprzez ustanowienie odpowiednich ustaleń, w tym wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu na poziomie co najmniej równym obecnemu. Ponadto należy mieć również na uwadze, że mając na względzie rosnące zapotrzebowanie na usługi

zdrowia w tej części miasta, co pokazała skala otrzymanych uwag, konieczne może być zapewnienie możliwości wzmocnienia i rozwoju tej funkcji. W związku z tym, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zostać odpowiednio zwiększone. Aktualnie, zgodnie z przeprowadzonymi analizami:

- powierzchnia zabudowy na przedmiotowej działce wynosi około 25%;
- wysokość budynku zasadniczo wynosi około 9 m, ale w najwyższym punkcie około 12 m;
- liczba kondygnacji budynku zasadniczo wynosi 2, ale w najwyższym punkcie wynosi 3;
- współczynnik intensywności zabudowy wynosi około 0,53;
- powierzchnia biologicznie czynna stanowi maksymalnie około 30%;
- dach jest płaski.

Wprowadzenie do planu wnioskowanych wskaźników spowodowałoby zatem brak możliwości dokonania niezbędnych modernizacji w przyszłości bez generalnej transformacji bryły.

Ponadto, uzasadniając nieuwzględnienie fragmentów uwag w zakresie ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych i dachów, należy wskazać, że aktualna kolorystyka obiektu usług zdrowia nie charakteryzuje się szczególnymi walorami estetycznymi i nie wpływa pozytywnie na krajobraz ani ład przestrzenny tej części osiedla, w związku z czym nie ma racjonalnych powodów, aby ją usankcjonować poprzez zapisy planu miejscowego. Nie znajduje również racjonalnego uzasadnienia narzucanie właścicielowi nieruchomości obowiązku realizacji kolorystyki pastelowej, tym bardziej mając na względzie kwestie ochrony wartości konserwatorskich osiedla Polanka. Osiedla powstałe w duchu modernizmu, pozbawione były kolorów pastelowych. Obecna kolorystyka stanowi późniejszą naleciałość, która w pewnym stopniu zmienia pierwotne założenia modernistyczne. Ponadto, pastelowa kolorystyka nie koresponduje z historycznym osiedlem Karłowice, które stanowi skrajnie odmiennie założenie niż osiedle Polanka. Różni się tutaj zarówno układ zabudowy, jej gabaryty i intensywność, jak i właśnie kolorystyka. Nie jest zatem możliwe uzyskanie wspólnego mianownika dla tych odmiennych osiedli, w związku z czym nie ma racjonalnego uzasadnienia sankcjonowania kolorystyki pastelowej dla przewidzianego w tym miejscu obiektu usług zdrowia.

Dotyczy: pkt 12 lit. b

W związku z uwzględnieniem części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia, bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Odniesienie się do historycznej zabudowy Karłowic nie byłoby zatem zasadne, ponieważ zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usług zdrowia mogą charakteryzować się skrajnie odmiennymi parametrami, przede wszystkim w zakresie kąta nachylenia dachu czy wysokości. Znamiennym jest, że najwyższe budynki po wschodniej stronie ulicy Bonczyka charakteryzują się wysokością sięgającą 19 m. Nie ma racjonalnego uzasadnienia do kształtowania tak istotnej wysokości dla obiektu o jednorodnej funkcji – usług zdrowia, a właśnie taki obiekt jest zgodny z uwzględnionymi fragmentami uwag.

Dotyczy: pkt 16 lit. a; pkt 16 lit. b; pkt 16 lit. c; pkt 13 lit. b

W związku z uwzględnieniem części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia, bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Przedstawione w uwadze parametry i ustalenia odnoszą się do sytuacji dotychczasowej, w której projekt planu zakładał przekształcenie obszaru na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami zdrowia w parterze. W związku z tymi zmianami, nie będzie potrzeby utrzymywania tak znacznej wysokości budynku w momencie, kiedy będzie miał on służyć jedynie celom społecznym, związanym z usługami zdrowia. Nie będzie również potrzeby doprecyzowywania zapisów dotyczących zielonych ścian oraz samego oznaczenia linii zabudowy (jasno rozdzielonej punktami zmiany rodzaju), ponieważ ustalenia te odnosiły się do wysokiego budynku o funkcji usługowo-mieszkaniowej, którego – z powodu uwzględnienia części uwag dotyczących tego zakresu – poprawiona wersja projektu planu nie będzie dopuszczała.

Dotyczy: pkt 1 lit. k, pkt 2 lit. k, pkt 5 lit. k, pkt 6 lit. o i pkt 11 lit. k; pkt 4 lit. h i pkt 10 lit. o; pkt 1 lit. n, pkt 2 lit. n, pkt 5 lit. q, pkt 6 lit. r i pkt 11 lit. n; pkt 1 lit. l, pkt 2 lit. l, pkt 5 lit. l, pkt 6 lit. p i pkt 11 lit. l; pkt 14 lit. f

Z powodu uwzględnienia części uwag, dla przedmiotowego terenu nie będzie dopuszczona zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W związku z tym, nie będzie potrzeby dokonywania zmian wartości wskaźników dotyczących zabudowy mieszkaniowej – zapisy te zostaną zlikwidowane.

Odnosnie zwiększenia wskaźnika dla usług zdrowia, należy zauważyć, że ustalony dotychczas wskaźnik odpowiada stanowi obecnemu w zakresie liczby istniejących stanowisk postojowych, a intencją jest co najmniej usankcjonowanie stanu obecnego. Przy ewentualnej rozbudowie funkcji, mając na uwadze odniesienie wskaźnika do powierzchni użytkowej, i tak zaistnieje potrzeba realizacji nowych stanowisk. Ponadto podkreślić należy, że stanowiska postojowe już w stanie obecnym zajmują istotny udział powierzchni działki. Zwiększenie wskaźnika oznaczałoby wyraźne ograniczenie m.in. powierzchni biologicznie czynnej, jak również pozostałych powierzchni, w tym przeznaczonych dla ruchu pieszego, co w konsekwencji mogłoby doprowadzić do ograniczenia możliwości rozwoju funkcji usług zdrowia. Dodatkowo należy podkreślić, że zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku (dalej *Studium...*), przedmiotowy projekt planu znajduje się w strefie śródmiejskiej obejmującej obszar śródmiejskiej strefy dostępności komunikacyjnej miasta. Dla strefy tej polityka parkingowa przyjmuje następujące ustalenia: rozważne wprowadzanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych z założeniem, że ze względu na uwarunkowania przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami, nie należy dążyć do zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów w tej części miasta; możliwość nieustalenia wskaźników miejsc postojowych dla samochodów.

Dotyczy pkt 14 lit. c

Zgodnie z zapisami *Studium...*, przedmiotowy projekt planu znajduje się w strefie śródmiejskiej obejmującej obszar śródmiejskiej strefy dostępności komunikacyjnej miasta, w ramach której należy dążyć do rozwoju ruchu pieszego i rowerowego. Skrzyżowanie ulicy Żmigrodzkiej i alei Jana Kochanowskiego stanowi pośredni węzeł przesiadkowy integrujący ruch tramwajowy, autobusowy oraz rowerowy. Wzdłuż alei Jana Kochanowskiego i ulicy Rowerowej przebiegają zbiorcze trasy rowerowe, natomiast wzdłuż ulicy Żmigrodzkiej trasa główna – tzw. rowerostrada. Uwarunkowania te determinują doskonałą dostępność rowerową przedmiotowej działki, co wraz z kierunkami prowadzonej za pomocą *Studium...* polityki parkingowej, dobrze uzasadnia utrzymanie wyznaczonej wartości wskaźnika dla usług zdrowia. Ponadto, należy mieć na uwadze, że realizacja stanowisk postojowych dla rowerów, konieczna będzie jedynie w przypadku zmian w zagospodarowaniu terenu lub zmian parametrów zabudowy wymagających pozwolenia na budowę, przez co nie spowoduje ograniczenia możliwości zagospodarowania działki, bowiem inwestycje takie wymagają stosunkowo niewielkiej przestrzeni.

Dotyczy: pkt 1 lit. m, pkt 2 lit. m, pkt 5 lit. m, pkt 6 lit. q i pkt 11 lit. m; pkt 3 lit. b, pkt 7 lit. g i pkt 10 lit. a

Z uwagi na rezygnację z mieszkaniowego przeznaczenia terenu w związku z uwzględnieniem części uwag, nie będzie potrzeby wprowadzania obowiązku sytuowania stanowisk postojowych dla samochodów w garażach podziemnych. Przedmiotowe fragmenty uwag stają się zatem bezzasadne.

Dotyczy: pkt 1 lit. i, pkt 2 lit. i, pkt 4 lit. g, pkt 5 lit. i, pkt 6 lit. m, pkt 10 lit. n i pkt 11 lit. i; pkt 6 lit. g; pkt 6 lit. h; pkt 6 lit. i; pkt 12 lit. a

W związku z uwzględnieniem części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia, bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostaną zasadniczo dostosowane do wskaźników odpowiadających stanowi obecnemu. Plan nie zobliguje zatem do budowy garaży podziemnych i nie umożliwi realizacji intensywnej zabudowy deweloperskiej, ale zasadniczo usankcjonuje istniejące zagospodarowanie terenu. Sytuacja ta nie wpłynie znacznie na aktualne uwarunkowania fizjograficzne, w związku z czym nie będzie zagrażała omówionymi w uwagach negatywnymi oddziaływaniami związanymi z problemami hydrologiczno-geologicznymi, zwiększonymi emisjami czy ograniczonym przewietrzaniem terenu. Mając na uwadze omówiony stan rzeczy, nie będzie zasadne, aby uwzględniać w prognozie oddziaływania na środowisko wskazane informacje. Prognoza zostanie natomiast dostosowana do nowego projektu planu.

Dotyczy: pkt 14 lit. b; pkt 14 lit. g

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu uwarunkowane było wnioskiem o warunki zabudowy dla przedmiotowej działki, który zakładał nieproporcjonalnie intensywną zabudowę mieszkaniową w stosunku do gabarytów obiektów sąsiednich, w szczególności historycznego osiedla Karłowice, co spotkało się z bardzo istotnym protestem społecznym. Przedstawiony w ramach wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu przygotowany został w celu zapewnienia kompromisu pomiędzy interesem inwestora a lokalnej społeczności, poprzez odpowiednie obniżenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawionych w rzeczonym wniosku i zaproponowanie bryły budynku wpisanej w kontekst strefy styku wysokiej zabudowy bloków mieszkalnych i niskiej zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa zaproponowana w projekcie planu charakteryzowała się niemal dwukrotnie niższą intensywnością w stosunku do wniosku inwestora, przez co Wydział Planowania Przestrzennego uznał ją za dobry kompromis. Mimo to, wyłożony do publicznego wglądu projekt nie został odebrany przez mieszkańców jako kompromisowy i poskutkował jeszcze większym oporem społecznym, co potwierdza istotna liczba uwag do projektu planu i petycja podpisana przez ponad 3500 osób przeciw transformacji tego obszaru. Mając zatem na względzie opisane uwarunkowania, nie ma możliwości zachowania dotychczasowych ustaleń projektu. Z powodu uwzględnienia części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia, bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, co związane jest z koniecznością zasadniczego dostosowania wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu do stanu obecnego, z możliwością wzmocnienia funkcji społecznej. Zgodnie z zasadą proporcjonalności, określoną w art. 31 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, konieczne jest zachowanie odpowiedniej proporcji pomiędzy ograniczaniem prawa własności a interesem publicznym. Przepisy te jasno wskazują, że w planowaniu przestrzennym należy równoważyć interes ogólnopaństwowy, interes gminy i interes jednostki. Zgodnie z wyrokiem NSA z 27 października 2011 roku, sygn. akt: II OSK 1679/11, przyznanie prymatu jednemu z tych interesów powinno być wystarczająco dobrze uzasadnione. Należy w tym miejscu podkreślić, że stanowisko mieszkańców osiedla przedstawiające sprzeciw wobec transformacji tego obszaru na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, poparte tysiącami podpisów, stanowi właściwe uzasadnienie dla nieuwzględnienia przedmiotowych fragmentów uwag.

Dotyczy pkt 14 lit. d

Zgodnie z zapisami *Studium...* dla przedmiotowego obszaru wskazano zalecany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45%. Obecnie udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki wynosi około 30%. Mając na uwadze aktualne kierunki rozwoju przestrzennego określone w *Studium...*, a także wyniki wielu analiz i diagnoz, związanych z wpływem rozwoju przestrzennego na nasilanie się negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych we Wrocławiu (takich jak susze miejskie, powodzie błyskawiczne czy miejska wyspa ciepła), przedstawionych w Planie adaptacji miasta Wrocławia do zmian klimatu, jak również w dokumentach takich jak m.in. Krajowa Polityka Miejska 2030 czy Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030, należy podkreślić, że ustalenie tak niskiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (15%), jest niedopuszczalne przy założeniu konieczności zapewnienia w planie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami opadowymi. Wskazuje się, że określenie wskaźnika na proponowanym w uwadze poziomie doprowadziłoby do zmniejszenia jakości życia oraz stanowiłoby bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia mieszkańców tej części Karłowic, do czego Wydział Planowania Przestrzennego nie może dopuścić. Powierzchnia biologicznie czynna dla przedmiotowego terenu, zgodnie z wymienionymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi, powinna być co najmniej równa stanowi obecnemu.

Dotyczy pkt 14 lit. e

Wysokość opłaty planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu reguluje aktualnie stanowisko nr LIX/10/2022 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2022 r. w sprawie wysokości opłaty planistycznej we Wrocławiu, które kierunkowo wspiera Prezydenta Wrocławia w ustalaniu przedmiotowej stawki procentowej na maksymalnym dopuszczalnym ustawowo poziomie.

Zgodnie z brzmieniem ww. stanowiska, podejście takie ma przyczynić się do „podnoszenia standardu życia mieszkańców, komfortu zamieszkiwania i atrakcyjności Wrocławia przy jednoczesnym stosowaniu zasady wyważonego, racjonalnego kształtowania potrzeb inwestycyjnych oraz możliwości ich realizacji”. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż gmina wykonując władztwo planistyczne, zdefiniowane w art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ma obowiązek wywierać interesy prywatne z publicznymi i uwzględniać aspekt racjonalnego działania (wyrok NSA z 25 września 2012 r., sygn. akt: II OSK 1377/12). Biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania ekonomiczno-gospodarcze, tj. złą sytuację makroekonomiczną i geopolityczną oraz rosnącą inflację, racjonalnym działaniem uwzględniającym nie tylko interesy prywatne, ale również publiczne, jest ustanawianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego we Wrocławiu stawki opłaty planistycznej m.in. dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej czy usługowej na poziomie 30%.

Dotyczy pkt 5 lit. a, pkt 6 lit. a, pkt 7 lit. a, pkt 8 lit. a i pkt 9 lit. b

Wskazane w *Studium...* wskaźniki stanowią ogólne, zalecane wytyczne odnośnie kształtowania ich w obrębie dużych jednostek urbanistycznych. Konkretnie wartości wskaźników określone zostały w wyniku szeregu szczegółowych analiz na etapie sporządzania tego dokumentu, jednak nie było intencji, aby traktować je jako obowiązkowy poziom konieczny do powielenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do każdej działki jednakowo. Już wtedy, na etapie określania zasięgów poszczególnych jednostek urbanistycznych, w ich granicach występowały obszary zabudowy charakteryzujące się wyższymi niż określone wskaźnikami, jak również wskaźnikami niższymi, które winny takimi pozostać. Mając to na uwadze, należy wskazać, że dopiero w planach miejscowych, po dokonaniu szczegółowych analiz istniejących uwarunkowań i stanu projektowanego dostosowanych do indywidualnych przypadków, może nastąpić właściwe rozstrzygnięcie kwestii doboru konkretnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do poszczególnych działek. Warto w tym miejscu podkreślić, że w granicach przedmiotowego projektu planu, w kwartale istniejącej zabudowy ograniczonym ulicami Zawalną, Bonczyka, Kasprowicza i Żmigrodzką, wskaźnik ten również jest znacznie wyższy niż określone w *Studium...* 20%. W tym przypadku ustalenie wskaźnika zgodnego z zaleceniem ze *Studium...* skutkowałoby zablokowaniem możliwości wykonywania prawa własności tych nieruchomości. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku działki 1/4. W tym miejscu należy podkreślić, że wskaźnik powierzchni zabudowy determinuje możliwość realizacji inwestycji na działce w ogóle i z tego względu jego ustalenie jest na tyle istotne w kontekście kształtowania przestrzeni, że rozstrzygane powinno być indywidualnie dla różnorodnych przypadków. Ponadto, należy mieć na uwadze, że zgodnie z przepisami planistycznymi, wskaźnik powierzchni zabudowy powinien odnosić się do powierzchni działki budowlanej, która to powierzchnia może znacząco się różnić – przykładowo w historycznej zabudowie śródmiejskiej, nierzadko kamienice czynszowe zajmują 100% powierzchni działki, w związku z czym w ich przypadku powierzchnia zabudowy wyniosłaby właśnie 100%, pomimo faktu, że zarówno wnętrza kwartałów, jak i przestrzeń ulicy pozostaje niezabudowana. Jednocześnie zdarzają się przypadki, gdzie pojedynczą działką objęta jest zarówno część pierzei, jak i fragment wnętrza kwartału. Wówczas wskaźnik powierzchni zabudowy będzie znacznie niższy, pomimo faktu, że w przestrzeni nie ma różnicy pomiędzy obydwoimi przypadkami. Są to niuanse, które należy mieć na względzie podczas wszelkich porównań wskaźników powierzchni zabudowy – na pewno nie należy ich porównywać bez kontekstu powierzchni działek. To samo dotyczy wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Dotyczy pkt 6 lit. w

Aktualnie zakres projektów planów miejscowych reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Załącznik nr 1 tego aktu w części II szczegółowo reguluje kwestie standardów stosowania w projektach symboli, nazw i oznaczeń graficznych. Pkt 4 lit c mówi: „nazwy klas oddziela się spójnikiem „lub”, a kolejność nazw dostosowuje się według kolejności symboli. Słowa „teren” używa się tylko raz przed nazwą pierwszej klasy”. Wskazany w uwadze konflikt nie stanowi zatem sprzeczności, a reprezentuje zgodność wyłożonego projektu z przepisami nadrzędnymi.

Dotyczy: pkt 15; pkt 18; pkt 19; pkt 20; pkt 21; pkt 22; pkt 23 lit. a; pkt 23 lit. b

Z powodu uwzględnienia części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia, bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na działce 1/4. Taki stan rzeczy oznacza wprost konieczność usankcjonowania stanu obecnego w tej części osiedla, co dotyczy również przedmiotowych działek 3 i 5. Wszystkie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostaną zatem zasadniczo dostosowane do wskaźników odpowiadających stanowi obecnemu, tak aby nie doprowadzić do dogęszczenia delikatnej tkanki urbanistycznej osiedla. Ponadto, należy mieć na uwadze, że zabudowa jednorodzinna na przedmiotowych działkach znajduje się co prawda po zachodniej stronie ulicy Bonczyka, podobnie jak zabudowa blokowa osiedla Polanka, ale relacje przestrzenne związane są przede wszystkim z zabudową jednorodziną historycznego osiedla Karłowice, zlokalizowanego wprost po drugiej stronie ulicy. Zatem do gabarytów i funkcji właśnie tej zabudowy zasadne jest się odwoływać. Stan taki determinuje również powierzchnia przedmiotowej nieruchomości, która koresponduje z powierzchnią działek zabudowy jednorodzinnej i której daleko jest do wielkości rozległych nieruchomości osiedla Polanka. Sytuacja ta ma szczególne przełożenie w zakresie kwestii odpowiedniego zagospodarowania terenu, w tym zapewnienia odpowiedniej ilości przestrzeni przeznaczonej na zieleń i infrastrukturę towarzyszącą, w tym stanowiska postojowe.

Dotyczy: pkt 1 lit. g, pkt 2 lit. g, pkt 5 lit. h, pkt 6 lit. k i pkt 11 lit. g; pkt 4 lit. c i pkt 10 lit. i; pkt 1 lit. h, pkt 2 lit. h, pkt 4 lit. i, pkt 4 lit. j, pkt 5 lit. p, pkt 6 lit. l, pkt 10 lit. m i pkt 11 lit. h; pkt 1 lit. p, pkt 2 lit. p, pkt 5 lit. o, pkt 6 lit. v i pkt 11 lit. p; pkt 3 lit. a i pkt 10 lit. b; pkt 10 lit. p; pkt 6 lit. t; pkt 6 lit. u; pkt 7 lit. d i pkt 8 lit. d; pkt 9 lit. m; pkt 7 lit. f i pkt 8 lit. h; pkt 8 lit. f; pkt 9 lit. c; pkt 9 lit. n; pkt 9 lit. o; pkt 9 lit. p; pkt 9 lit. q; pkt 8 lit. g i pkt 9 lit. e; pkt 8 lit. i i pkt 9 lit. d; pkt 9 lit. f; pkt 9 lit. g; pkt 9 lit. h; pkt 9 lit. i; pkt 9 lit. j; pkt 9 lit. l; pkt 11 lit. q; pkt 14 lit. a; pkt 17

Z powodu uwzględnienia części uwag, konieczne jest podtrzymanie i umożliwienie rozwoju funkcji usług zdrowia, bez dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na działce 1/4. Wszystkie przedmiotowe fragmenty uwag odnoszą się do stanu, który zakładał przekształcenie terenu na zabudowę wysoką o funkcji usługowo-mieszkaniowej. W związku zatem z uwzględnieniem części uwag dotyczących zachowania istniejącego charakteru obiektu, zarówno pod względem funkcji, jak i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, przedmiotowe fragmenty uwag stają się bezzasadne.

Ponadto należy mieć na uwadze, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest planem realizacyjnym ani budowlanym, a jedynie dokumentem tworzącym podstawy prawne do tego żeby proces inwestycyjny mógł być prowadzony zgodnie z zasadami w nim określonymi, w związku z czym zapisy w planie nie mogą dotyczyć tak szczegółowych zagadnień, jak szkody budowlane czy naruszenie struktury gruntu. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i wyznacza ramowe kierunki działania, a dopiero na etapie prac przedprojektowych i projektowych związanych z projektem budowlanym, określone są kwestie szczegółowe. Aspekty te regulowane są nie przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a szczegółowymi przepisami budowlanymi. Należy mieć na uwadze, że przeznaczenie terenu w planie miejscowym wraz z określeniem wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, nie determinuje realizacji zabudowy wypełniającej cały dopuszczony płaszczyzn wysokościowy. Dopiero na etapie postępowań związanych z pozwoleniem na budowę następuje szczegółowa weryfikacja projektu budowlanego w zakresie zgodności z różnorodnymi precyzyjnie określonymi w powszechnym prawie normami, jak m.in. przepisy przeciwpożarowe. Zgodność projektu budowlanego z planem miejscowym stanowi zatem jedynie jeden z wielu warunków jakie musi spełnić projekt. Należy mieć przy tym na uwadze, że nie można zapisami planu ingerować w kwestie określone w przepisach odrębnych. Podobnie sytuacja kształtuje się w zakresie dodatkowego zacienienia lokali mieszkalnych. Przepisy budowlane, a konkretnie rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, bardzo szczegółowo regulują kwestie dostępu do światła słonecznego w lokalach. Projekt budowlany jest zatem szczegółowo weryfikowany w zakresie potencjalnych przekroczeń ustawowych norm. W konsekwencji, nawet jeżeli plan miejscowy dopuszcza większą wysokość zabudowy, to jeżeli w założeniach projektu budowlanego potencjalnie doprowadzić może ona do przekroczenia norm związanych z dostępem do światła, lub jakichkolwiek innych norm, pozwolenie nie zostanie wydane i wymagane będzie zrewidowanie założeń projektu budowlanego celem dostosowania go do obowiązujących przepisów.

Dotyczy: pkt 1 lit. o, pkt 2 lit. o, pkt 5 lit. n, pkt 6 lit. s i pkt 11 lit. o

W projekcie planu w § 12 dopuszczono na całym obszarze opracowania sieci uzbrojenia, które zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 10, stanowią m.in. stacje ładowania pojazdów elektrycznych. Nie można natomiast zapisami planu wymusić realizacji tego typu inwestycji, ponieważ dokument ten nie jest planem realizacyjnym ani budowlanym, a jedynie dokumentem tworzącym podstawy prawne do tego żeby proces inwestycyjny mógł być prowadzony zgodnie z zasadami w nim określonymi. Jeżeli zaistnieje potrzeba stworzenia odpowiedniej infrastruktury, zapisy planu nie będą stały w sprzeczności z możliwością jej realizacji.

Dotyczy: pkt 3 lit. f i pkt 10 lit. f

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 17 jasno określa etapy procedury planistycznej, w ramach których przewiduje się partycypację społeczną w tworzeniu projektu planu miejscowego. W przypadku przedmiotowego projektu wykonano wszystkie czynności zgodnie z prawem. W terminie od 22 listopada 2022 r. do 14 grudnia 2022 r. zebrano wnioski, natomiast w terminie od 5 lipca 2023 r. do 14 sierpnia 2023 r. zebrano uwagi do projektu. Podczas trwania całej procedury możliwy był również kontakt telefoniczny, mailowy, jak i osobisty z pracownikami Urzędu Miejskiego Wrocławia zaangażowanymi w tworzenie projektu. Należy w tym miejscu podkreślić, że omówione etapy procedury i metody kontaktu, zdaniem Wydziału Planowania Przestrzennego, definiują wystarczający i racjonalnie uzasadniony poziom partycypacji społeczeństwa w kształtowaniu przestrzeni za pomocą prawa miejscowego. Ponadto, co jest najważniejszą w tym zakresie kwestią, środki te gwarantują równość wszystkich wobec toczącej się procedury planistycznej – w przedstawionych etapach możliwość wyrażenia swojego interesu miał każdy, na takich samych prawach. Podejście to, z konstytucyjnego punktu widzenia (zasada równości – art. 32), stanowi jedyny właściwy sposób włączania partycypacji społecznej w procedurę planistyczną. Należy zauważyć, że w zakresie przedmiotowego projektu, obserwowane są sprzeczne interesy różnych grup społecznych i innych podmiotów. Wydział Planowania Przestrzennego nie może faworyzować jednych z nich kosztem innych, tym bardziej biorąc pod uwagę sytuację własnościową przedmiotowego gruntu. Sytuacja prawna wskazuje, że nie stanowi on własności SM Polanka, niezależnie od przedstawionych w uwagach domniemań na temat jej historii. Uwzględnienie przedmiotowego fragmentu uwagi stanowiłoby zatem istotne pogwałcenie zasady równości, która swoje źródło znajduje w Konstytucji.

Dotyczy pkt 9 lit. k

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest poza granicami przedmiotowego projektu planu. Należy w tym miejscu mieć na uwadze, że zakres przestrzenny ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, winien być ograniczony wyłącznie do terenów, dla których ustalono przeznaczenie, tj. zlokalizowanych wewnątrz jego granic. Nie ma zatem możliwości sformułowania jakichkolwiek ustaleń dla terenów zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma również podstaw, aby w ramach procedury sporządzania planu miejscowego zwracać się do różnych instytucji z pytaniami nie dotyczącymi zakresu tego planu. Procedura ta nie służy do tego typu korespondencji. Należy wskazać, że informacje dotyczące przedmiotowego fragmentu uwagi najlepiej byłoby uzyskać bezpośrednio w Miejskim Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK).

W konsekwencji uwzględnienia fragmentów uwag, dokonano zmiany projektu i wprowadzono niezbędne korekty wynikające z przyjętego sposobu rozpatrzenia. Zmianie uległy ustalenia dotyczące terenu 1MW-UZ, dopuszczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami zdrowia w parterze do 33 m wysokości, który został przetransformowany na teren 1UZ, dopuszczający wyłącznie usługi zdrowia i pomocy społecznej, o wysokości maksymalnej 9-12 m. Zmianie uległ również teren 1MN-U, w ramach którego ustalono maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem obecnym, na poziomie 7 m.

Do projektu planu w trakcie jego drugiego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 13 grudnia 2023 r. wniesionych zostało siedem uwag, które rozpatrzone zostały Zarządzeniem nr 12095/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 grudnia 2023 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych 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 przeznaczonych 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.

Dotyczy: pkt 1 lit. a, pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a, pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. g

Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi odnoszące się do działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice wraz z terenami przylegającymi, czyli również do działek 3 i 5. Uwagi te dotyczyły m.in. zachowania zabudowy w stanie istniejącym oraz ograniczenia skali nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych. Wskazywano również, że nowa zabudowa powinna odnosić się gabarytami do historycznej zabudowy Karłowic, a przede wszystkim do gabarytów obiektów usytuowanych wzdłuż ul. ks. Norberta Bonczyka. Ponadto, w terminie zbierania uwag do przedmiotowego projektu planu wpłynęła petycja do Prezydenta

Wrocławia, w której apelowano m.in. o niewydawanie zgody na nową deweloperską zabudowę mieszkaniową na terenie osiedla oraz objęcie całego obszaru ochroną przestrzenną. W petycji wskazano również, że koncepcje nowej zabudowy wielorodzinnej naruszają wartościowy charakter osiedla i interesy mieszkańców oraz doprowadzą do degradacji wspólnych terenów rekreacyjnych, ograniczą dostęp do światła dziennego, spotęgują problemy komunikacyjne i w konsekwencji doprowadzą do obniżenia wartości istniejących mieszkań i lokali. Co więcej, podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej 26 lipca 2023 r. w ramach konsultacji społecznych dotyczących przedmiotowego projektu, również wskazywano, że w sąsiedztwie centrum medycznego powinna zostać utrzymana zabudowa jednorodzinna niska o układzie i gabarytach odwołujących się do zabudowy po drugiej stronie ul. ks. Norberta Bonczyka, podkreślając brak zasadności zwiększania intensywności zabudowy w tej części osiedla. Ze względu na charakterystykę złożonych uwag, tj. odniesienie się jednocześnie zarówno do działki 1/4, jak również do działek 3 i 5 (w zakresie terenów przylegających), nie było możliwe uwzględnienie wszystkich postulatów odnoszących się do gabarytów nowej zabudowy oraz liczby kondygnacji – przede wszystkim ze względu na konieczność łącznego traktowania tych terenów. Niemniej, intencyjnie uwzględnione zostały uwagi dotyczące zachowania stanu istniejącego i odwołania się do zabudowy po wschodniej stronie ulicy ks. Norberta Bonczyka, co wynika przede wszystkim z niebędących przedmiotem uwag licznych uzasadnień, przebiegu i wydźwięku dyskusji publicznej oraz samej treści rzeczowej petycji. W tym zakresie należy podkreślić, że nie jest zasadne nawiązywanie wysokością zabudowy o dachach płaskich do zabudowy charakteryzującej się dachami spadzistymi. Bryły tych obiektów w odmienny sposób korespondują z otoczeniem i inaczej wpływają na odbiór przestrzeni miasta. W związku z tym, dla przedmiotowych nieruchomości podjęto decyzję o odwołaniu się do gabarytów obiektów o dachach płaskich zlokalizowanych po wschodniej stronie ulicy ks. Norberta Bonczyka, w przypadku których wysokość wynosi: 7 m (Bonczyka 30), 7 m (Bonczyka 23), 7 m (Bonczyka 21) i 7,5 m (Bonczyka 19). Mając na względzie powyższe oraz fakt, że wysokość istniejącej zabudowy na działkach 3 i 5 wynosi niecałe 7 m, podjęto decyzję o odrzuceniu przedmiotowych fragmentów uwag.

W zakresie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, należy podkreślić, że pomimo zachowania zbliżonych gabarytów ewentualnych nowych obiektów, taka zmiana w sposób istotny wpłynęłaby na funkcjonowanie tej części osiedla. Przyjęcie wnioskowanych parametrów mogłoby doprowadzić do powstania znacznie większej liczby nowych mieszkań. Taki przyrost wiązałby się z koniecznością zapewnienia odpowiedniego zagospodarowania terenu, m.in. na stanowiska postojowe, zieleni i przestrzeń rekreacyjną, na co nie pozwalają istniejące wymiary przedmiotowych działek, zbliżone do wymiarów działek typowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dotyczy: pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. c i pkt 3 lit. h

Aktualnie, w ramach ustaleń projektu planu, możliwe byłoby przekształcenie przedmiotowego obiektu w jeden nowy budynek o układzie bliźniaczym lub jeden nowy budynek o układzie wolno stojącym, co jest zgodne z założeniem projektu planu dotyczącym ochrony istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego. Wprowadzenie przedstawionych zmian umożliwiłoby przekształcenie istniejącego pojedynczego obiektu (bliźniaka) w dwa oddzielne obiekty wolno stojące, co spowodowałoby przyrost intensywności zabudowy, zagrażający zarówno bezpieczeństwu funkcjonalnemu, jak i krajobrazowemu tego obszaru. Co istotne, w uwagach podkreślone zostały kwestie dekompozycji przestrzennej i patologii wynikającej z zaistniałej w ubiegłym stuleciu sytuacji, podczas której przy zabudowie jednorodzinnej zlokalizowane zostało osiedle blokowe. Należy mieć na uwadze, że uwzględnienie przedmiotowych uwag skutkowałoby pojawieniem się w tym miejscu kolejnego obiektu dysharmonizującego, co wpłynęłoby na pogłębienie tej niekorzystnej sytuacji.

Dotyczy pkt 2 lit. d

Wskazane w *Studium...* wskaźniki stanowią ogólne, zalecane wytyczne odnośnie kształtowania ich w obrębie dużych jednostek urbanistycznych. Konkretnie wartości wskaźników określone zostały w wyniku szeregu szczegółowych analiz na etapie sporządzania tego dokumentu, jednak nie było intencji, aby traktować je jako obowiązkowy poziom konieczny do powielenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do każdej działki jednakowo. Już wtedy, na etapie określania zasięgów poszczególnych jednostek urbanistycznych, w ich granicach występowały obszary

zabudowy charakteryzujące się wyższymi niż określone wskaźnikami, jak również wskaźnikami niższymi, które winny takimi pozostać. Mając to na uwadze, należy wskazać, że dopiero w planach miejscowych, po dokonaniu szczegółowych analiz istniejących uwarunkowań i stanu projektowanego dostosowanych do indywidualnych przypadków, może nastąpić właściwe rozstrzygnięcie kwestii doboru konkretnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do poszczególnych działek. Ponadto należy mieć na uwadze, że przedmiotowy zarzut niezgodności projektu planu z ustaleniami *Studium...* jest niepoprawny logicznie. *Studium...* ustala dla wskazanego obszaru wysokość maksymalną na poziomie 40 m. Nie oznacza to, że w ramach każdej nieruchomości w obrębie tej jednostki urbanistycznej należy dążyć do ustalania wskaźników zabudowy pozwalających na realizację gabarytów tej rangi, ale wskazuje nieprzekraczalną wartość, jaka możliwa jest do przyjęcia w planie miejscowym, jeżeli jest to uzasadnione względami urbanistycznymi i funkcjonalnymi. Przyjęta w ramach przedmiotowych nieruchomości wartość 7 m znajduje się w przedziale 0-40, a zatem wymóg niesprzeczności ze *Studium...* jest zachowany.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem tworzącym podstawy prawne do tego żeby proces inwestycyjny mógł być prowadzony zgodnie z zasadami w nim określonymi, w związku z czym zapisy w planie nie mogą dotyczyć tak szczegółowych zagadnień jak zobowiązanie podmiotów prowadzących działalność usługową do zawarcia określonych umów lub prowadzenia działalności o określonej charakterystyce. Zakres planu miejscowego reguluje Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Akt ten wyznacza zamknięty katalog przeznaczeń terenu możliwych do dopuszczenia na danym terenie za pomocą zapisów planu. Dla obiektów medycznych, obiektów okołomedycznych, szpitali etc. rozporządzenie przewiduje konkretną nazwę klasy przeznaczenia terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej. Zgodnie z przepisami, w planach miejscowych należy stosować wyłącznie nazwy tożsame z wartościami określonymi w ww. rozporządzeniu. Nie ma zatem możliwości wprowadzania modyfikacji odgórnie narzuconych klas.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia są egzekwowane przede wszystkim podczas prowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę – w związku z tym powinny być jednoznaczne i dotyczyć wyłącznie kwestii możliwych do zweryfikowania podczas wydawania rzeczonożego pozwolenia. Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego również regulowane są stosownymi przepisami. Nie dają one możliwości wprowadzania do projektu budowlanego kwestii dostępności usług czy charakteru prowadzonej działalności usług zdrowia.

Dotyczy pkt 3 lit. b, pkt 3 lit. c, pkt 3 lit. d i pkt 3 lit. f

W związku z uwzględnieniem części uwag złożonych w ramach pierwszego wyłożenia przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu, konieczne jest wzmocnienie funkcji usług zdrowia i umożliwienie jej rozszerzenia w kontekście rosnących potrzeb i rozwijających się technologii medycznych. Wiązać się to może z potrzebą dokonania odpowiedniej rozbudowy lub przebudowy istniejącego obiektu. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że znaczna część uwag od mieszkańców złożonych w ramach pierwszego wyłożenia, poza sprzeciwem wobec podnoszenia intensywności zabudowy, dotyczyła również zwiększających się potrzeb w zakresie usług zdrowia. Ponadto, dotyczyła tego częściowo również uwaga spółki Kar-Med, w której wnioskowano o zwiększenie wysokości zabudowy do 12 m na całej powierzchni zabudowy. Ustalone w projekcie planu wskaźniki stanowią zatem dobry kompromis pomiędzy potrzebami rozwojowymi centrum medycznego a ochroną interesu miejscowej społeczności i nie ma podstaw ku temu, aby wartości te modyfikować. Ustalenia odnoszące się do przedmiotowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób racjonalny zapewniają ochronę istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla, dopuszczając jednocześnie możliwość wzmocnienia i rozwoju funkcji usług zdrowia.

W zakresie liczby kondygnacji, należy zaznaczyć, że standardowa wysokość kondygnacji w przypadku obiektów usługowych wynosi 4 m. Dopuszczenie wysokości na poziomie 12 m uniemożliwia realizację więcej niż trzech w pełni funkcjonalnych kondygnacji, w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzania ustaleń odnoszących się literalnie do tego parametru.

Dotyczy pkt 3 lit. e

W zakresie zwiększenia wskaźnika dla stanowisk postojowych, należy zauważyć, że ustalona dotychczas wartość generalnie odpowiada infrastrukturze istniejącej. Co istotne, przy ewentualnej rozbudowie funkcji, mając na uwadze odniesienie wskaźnika do powierzchni użytkowej, i tak zaistnieje potrzeba realizacji nowych stanowisk. Ponadto podkreślić należy, że stanowiska postojowe już w stanie obecnym zajmują istotny udział powierzchni działki. Zwiększenie wskaźnika oznaczałoby wyraźne ograniczenie możliwości realizacji m.in. powierzchni biologicznie czynnej, jak i powierzchni komunikacyjnych, w tym przeznaczonych dla ruchu pieszego, co w konsekwencji mogłoby doprowadzić do ograniczenia możliwości rozwoju funkcji usług zdrowia w przyszłości. Dodatkowo należy podkreślić, że zgodnie z zapisami *Studium...*, przedmiotowy projekt planu znajduje się w strefie śródmiejskiej obejmującej obszar śródmiejskiej strefy dostępności komunikacyjnej miasta. Dla strefy tej polityka parkingowa przyjmuje następujące ustalenia: rozważne wprowadzanie w planach miejscowych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych z założeniem, że ze względu na uwarunkowania przestrzenne oraz politykę ograniczającą obsługę centrum miasta samochodami, nie należy dążyć do zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów w tej części miasta; możliwość nieustalenia wskaźników miejsc postojowych dla samochodów. Wprowadzona w projekcie wartość wskaźnika w sposób racjonalny zabezpiecza niezbędną infrastrukturę przy jednoczesnym pozostawieniu możliwości wzmocnienia i rozwoju funkcji usług zdrowia.

Dotyczy pkt 3 lit. i

Zgodnie z przedstawionym sposobem rozpatrzenia uwag, nie ma możliwości, aby uwzględnić je w całości.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

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

Plan miejscowy nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

Plan miejscowy sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.