

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2024 r.

w sprawie opinii do projektu audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego

Na podstawie art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Miejska Wrocławia opiniuje negatywnie przedstawiony projekt audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego w zasięgu granic administracyjnych miasta Wrocławia.

§ 2. Rada Miejska Wrocławia uznaje przedstawione w opiniowanym dokumencie rekomendacje i wnioski dla Wrocławia za mające wysoko niepokojące oraz potencjalnie niebezpieczne konsekwencje dla polityki przestrzennej miasta, w szczególności w kwestii:

- 1) delimitacji obszarów krajobrazowych oraz typowania krajobrazów priorytetowych i określenia ich szczegółowych granic;
- 2) nieproporcjonalnej ingerencji w przyszły kształt lokalnych aktów planowania przestrzennego, a także konsekwencji wpływu tych relacji na rozwój polityki przestrzennej miasta;
- 3) formy oraz zakresu merytorycznego rekomendacji, na poziomie dokumentu, którego zadaniem jest identyfikacja oraz wskazanie cech charakterystycznych, a także określenie zasad ochrony wartości krajobrazu;
- 4) braku odniesienia do obowiązujących we Wrocławiu dokumentów planistycznych oraz funkcjonowania i rozwoju strategicznych działalności i instytucji, w tym w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego.

§ 3. Rada Miejska Wrocławia przedstawia stanowisko merytoryczne do projektu audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego, zawarte w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rada Miejska Wrocławia zgłasza uwagi w formie formularza do określonych krajobrazów priorytetowych, zawarte w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej Wrocławia

Rada Miejska Wrocławia jest w pełni świadoma, że jednym z najważniejszych zadań jest opracowanie audytu krajobrazowego. Tworzony dla całego województwa akt stanowi nowy dokument, którego celem jest ochrona i kształtowanie wspólnego dobra publicznego jakim jest krajobraz. Umożliwia on dokonanie waloryzacji krajobrazu w obszarze województwa w oparciu o uniwersalną metodę oceny i wniosków, które mają mieć następnie zastosowanie w dokumentach planistycznych niższego rzędu. Jest to zatem istotny element w systemie dokumentów planowania przestrzennego, który w założeniu ma na celu zabezpieczenie najcenniejszych krajobrazów, odpowiednio do specyfiki i potencjału poszczególnych obszarów. Potrzeba doskonalenia i ochrony przestrzeni, widoków oraz walorów kulturowych i przyrodniczych, wymaga właściwej ich identyfikacji. Audyt krajobrazowy, w oparciu o ramy wyznaczone ustawą i aktami wykonawczymi, przeprowadza inwentaryzację zasobu krajobrazowego, wskazuje odpowiednie priorytety ochrony oraz wyznacza nowe lub zmienia już wskazane granice form ochrony kulturowej lub przyrodniczej. W takim wymiarze należy podkreślić ekspercką, opiniotwórczą wymowę tego specjalistycznego dokumentu, który oprócz ważnej roli nadzoru administracyjnego, pełni również funkcję informacji i edukacji społecznej oraz popularyzacji potrzeb związanych z krajobrazem, a także przyczynia się do wzmacniania tożsamości lokalnej i wiedzy o poszczególnych miejscach i ich relacjach z całym regionem. Mając na uwadze znaczenie formalno-prawne i rangę dokumentu, należy zwrócić szczególną uwagę na indywidualny charakter i precyzję w procesie delimitacji obszarów priorytetowych oraz wskazywanych dla nich rekomendacji. Audyt krajobrazowy będzie wymagał nie tylko odniesienia i zastosowania w innych dokumentach planistycznych, ale również będzie kształtował świadomość społeczną i będzie oddany do użytku i wiedzy publicznej, w tym też dla środowisk merytorycznie związanych z tą problematyką. Dla większości województw, w tym także dla województwa dolnośląskiego, będzie to szczególnie ważny dokument zważywszy, że jest to pierwsze formalne tego typu opracowanie dotyczące tematyki krajobrazu. Z tego powodu, tak istotnym elementem jest trafna diagnoza i właściwa delimitacja obszarów krajobrazowych oraz typowanie krajobrazów priorytetowych wraz z określeniem ich szczegółowych granic. Identyfikacja typów krajobrazów, ich zakresów przestrzennych oraz wskazań i rekomendacji powinna być dostosowana do indywidualnego charakteru poszczególnych obszarów, ze szczególnym uwzględnieniem ich jednostkowego, własnego lokalnego dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego. Aspekt właściwego, trafnego określania granic krajobrazów, w tym wyznaczania granic krajobrazów priorytetowych, jest szczególnie ważny, mając na uwadze wpływ audytu krajobrazowego na inne dokumenty planistyczne oraz zależności i konsekwencje formalno-prawne z tym związane.

W skali województwa dolnośląskiego różnorodności krajobrazów i ich indywidualna specyfika związana z położeniem i charakterem poszczególnych obszarów stawia wysokie wymagania w zakresie ich identyfikacji. Formułowanie szczegółowych rekomendacji dla poszczególnych krajobrazów priorytetowych – szczególnie tych miejskich, wymaga analiz uwzględniających charakter i unikatowość miejsca, przy jednoczesnym zachowaniu potencjału tych obszarów. W przypadku miasta Wrocławia, które cechuje się bogactwem różnorodności i niepowtarzalności krajobrazów kulturowych i przyrodniczych, często chronionych formalnie w różnym przedmiocie i zakresie, zasadne wydaje się przeanalizowanie tej specyfiki tak, aby szczególna wartość i ranga tych wyjątkowych i cennych krajobrazów znalazła odzwierciedlenie w opracowaniu specjalistycznym, które ma służyć identyfikacji i ochronie krajobrazu. Opracowanie będzie popularyzować wiedzę na temat krajobrazu w mieście i tym samym będzie kształtował wizerunek dotyczący jakości i unikatowości przestrzeni, widoków i cennych elementów kulturowych i przyrodniczych we Wrocławiu.

Dlatego mając powyższe na uwadze oraz rozumiejąc role audytu krajobrazowego, Rada Miejska Wrocławia z dużym zaniepokojeniem przyjmuje regulacje przedłożonego projektu. Zaproponowane rekomendacje wpływają swoim charakterem na możliwość zachowania decyzyjności nadanej gminom w zakresie określonym przepisami ustawowymi, w szczególności dotyczącym tworzenia aktów planowania przestrzennego, a także realizacji ich postanowień, w tym m.in. w zakresie podnoszonej w ostatnim czasie potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa infrastrukturalnego, ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa energetycznego. Nie bez znaczenia jest również wybór poszczególnych krajobrazów priorytetowych oraz określenie ich granic, które powinny zostać poddane ponownej analizie dostosowanej w większym stopniu do lokalnych uwarunkowań, możliwości realizacji potrzeb społecznych i inwestycji celu publicznego. W tym miejscu należy podkreślić, że skorzystanie z doświadczeń jednostek administracji publicznej kompetencyjnie odpowiedzialnych za poszczególne obszary, ze szczególnym uwzględnieniem ich znajomości dotyczącej relacji do dokumentów formalno-prawnych oraz realizowanych polityk i planowanych zadań publicznych, pozwoliłoby trafniej określić potrzeby i obszary wspólnych działań na rzecz ochrony i podnoszenia jakości krajobrazu. Analizując praktyki innych województw, wydaje się, że konsultacje przeprowadzone chociażby przez województwo pomorskie, stanowią dobry przykład współpracy na szczeblu samorządowym. Konsultacje te dotyczyły wskazania przez gminy objęte audytem cennych krajobrazowo obszarów, a także umożliwiły powiązanie tych wskazań z kierunkami polityki przestrzennej realizowanymi przez gminy. Dopiero na tej podstawie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i szczegółowe rekomendacje. Wrocław jest gotów do takiej współpracy.

W przedstawionym audycie dla Wrocławia wyznaczone zostały cztery obszary krajobrazów priorytetowych: „Port Miejski we Wrocławiu”, „Hala Stulecia we Wrocławiu i okolice”, „Wrocław Stare Miasto” i „Dworzec Wrocław Główny”. Ocenic jednak trzeba, że przesłanki wybrania tych obszarów i wyznaczenia ich granic są niejasne i wydają się niezasadne w kontekście występujących na obszarze miasta wielu innych unikatowych w skali województwa, a także w skali kraju obszarów kulturowych i przyrodniczych. Wymienić tu można liczne zespoły zabudowy mieszkaniowej, a także cenne urbanistycznie układy bardziej współczesne. Również obszary o wartościach historycznych zostały potraktowane wybiórczo, bez wyraźnego uzasadnienia braku odniesienia się audytu krajobrazowego do cennych fragmentów centrum miasta sąsiadujących z wyznaczonymi krajobrazami priorytetowymi. Są to często obszary będące w procesie transformacji i wymagające harmonijnego włączenia w strukturę ścisłego centrum miasta, również w aspekcie kształtowania spójnego krajobrazu. Analizy pod kątem przyjętych założeń wymagają również weryfikacji cennych przyrodniczo elementów krajobrazu, takie jak doliny rzeczne czy najbardziej wartościowe i niepowtarzalne pod względem przyrodniczym różnorodne formy ochrony przyrody. Na tle zagadnień związanych z bogatym wrocławskim krajobrazem nadrzecznym oraz zachowaną nadrzeczną infrastrukturą techniczną, wątpliwości budzi sposób określenia granic krajobrazu priorytetowego obszaru „Port Miejski we Wrocławiu”. Podobnie jest w przypadku proponowanych granic krajobrazu priorytetowego dla obszaru „Dworzec Wrocław Główny”, który został określony bez uwzględnienia kontekstu urbanistycznego, relacji z otoczeniem, a także z pominięciem innych podobnych obszarów kolejowych na obszarze miasta.

Weryfikacja przedstawionego projektu ujawnia niewłaściwy sposób identyfikacji i waloryzacji różnorodnych struktur funkcjonalno-przestrzennych w ramach krajobrazów priorytetowych we Wrocławiu - bez uwzględnienia widocznych w układzie miasta charakterystycznych cech i walorów krajobrazu, a także z pominięciem indywidualnego wartościowania w ramach struktur miejskich dla całego województwa. Często pomimo braku jednorodności obszarów priorytetowych, wskazywane w audycie rekomendacje w rzeczywistości stanowią obligatoryjne, bardzo szczegółowe wymogi i rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne dotyczące sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Podkreślenia wymaga, że tak szczegółowe rozwiązania nadmiernie ingerują w rolę gminy w procesie planowania przestrzennego, wpływają na zaburzenie obowiązków i zadań nakładanych na gminę, a także zakłócenie dyspozycji i hierarchii dokumentów planistycznych.

W ocenie Rady Miejskiej Wrocławia proponowane w audycie rekomendacje stanowią bardzo niebezpieczną ingerencję w przyszły kształt docelowych rozwiązań planistycznych i są niedostosowane swoją szczegółowością do potrzeb, oczekiwań i powinności ustawowych przynależnych do dokumentu audytu krajobrazowego. Jest to szczególnie niepokojące od strony formalno-prawnej na styku implementacji rekomendacji w dokumentach planistycznych niższego rzędu – tj. planach miejscowych, planie ogólnym, które w zakresie swojej szczegółowości muszą uwzględniać zaproponowane wytyczne. W proponowanej konstrukcji dokumentu widać zatem możliwość kolizji w zakresie spełnienia stawianych w audycie wymogów dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w konfrontacji z potrzebami realizacji kierunków polityki przestrzennej wyznaczonymi w obowiązujących i sporządzanych dokumentach planistycznych, m.in. dotyczących realizacji zadań własnych gminy związanych z zabezpieczeniem inwestycji celu publicznego i potrzeb społecznych mieszkańców. Co istotne, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz. U. z 2024r. poz. 537), wskazywanie dyspozycji dotyczących wskaźników i parametrów zabudowy nie jest obligatoryjnym elementem audytu krajobrazowego. Zaznaczyć trzeba także, że szczególnie rażące jest zastosowanie rekomendacji wykluczających transformacje i możliwości dalszego rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego w ramach wskazanych krajobrazów priorytetowych. Niektóre obiekty znajdujące się na obszarach krajobrazów priorytetowych to wciąż działające strategiczne obiekty infrastrukturalne, które mogą wymagać zarówno rozbudowy jak i przekształcenia. Funkcji tych nie można relokować, należy je więc zabezpieczyć zapisami, które później umożliwią wprowadzenie stref funkcjonalnych zgodnych z istniejącym zagospodarowaniem w sporządzanym obecnie planie ogólnym. W zapisach nie uwzględniono również potencjalnych przyszłych kierunków rozwoju, branych pod uwagę w strategicznych wariantach przekształceń na tych obszarach. Przestrzeń miejska jest żywym organizmem, który wymaga przemyślanych, ale również elastycznych i dynamicznych decyzji. Dlatego ważne jest, aby umożliwić dostosowanie realizowanych zamierzeń miasta do ram formalno-prawnych, a jednocześnie zapewnić realizację aktualnych i przyszłych potrzeb społecznych, infrastrukturalnych i celów strategicznych, przy uwzględnieniu adaptacji miasta do zmian klimatu, czy potrzeb elastycznego dostosowania do nowych trendów urbanistycznych. Zgodnie z ideą audytu sporządzanego minimum raz na 20 lat, narzucanie zapisów dotyczących wysokości zabudowy, konkretnych lokalizacji nasadzeń zieleni, czy określania konkretnych materiałów stosowanych do budowy, może wpłynąć na zahamowanie rozwoju kluczowych terenów w granicach miasta Wrocławia.

Warto nadmienić również, że szczególnie problematyczne są jednakowe ustalenia dla skrajnie różnych pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazów priorytetowych. Niezrozumiałe i jaskrawie widoczne są identyczne dyspozycje dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy dla różnych w charakterze jednostek. Problemem jest także uśrednianie wskaźników kształtowania zabudowy zawartych w rekomendacji na zbyt rozległym obszarze, co może negatywnie wpłynąć na zachowanie charakteru poszczególnych terenów. Celem audytu nie jest przeciwdziałanie rozwojowi inwestycyjnemu, jednak zapisy w obecnej formie znacznie go ograniczają, nakładając konieczność stosowania bardzo rygorystycznych, ujednoliconych zasad.

Audyt krajobrazowy jest ważnym narzędziem wspierającym politykę krajobrazową na poziomie wojewódzkim dlatego, aby spełniał swoją rolę w pożądanym sposób, zarówno w zakresie sporządzanych zgodnie z nim dokumentów planistycznych dotyczących planowania przestrzennego, jak również w zakresie kształtowania świadomości i wiedzy o krajobrazie lokalnym i regionalnym oraz jego znaczeniu dla mieszkańców, konieczne jest przeformułowanie wielu zapisów i lepsze dostosowanie ich do specyfiki poszczególnych obszarów, z poszanowaniem autonomii i zadań gminy w procesie planowania przestrzennego.

Mając na uwadze przedstawione wątpliwości niezbędne jest ponowne zdefiniowanie zasięgów krajobrazów priorytetowych i przypisanych im rekomendacji, tak aby dokument w adekwatny sposób służył zarówno ochronie jak i transformacji mającej na celu przywrócenie miastu tych wartościowych

obszarów. W odniesieniu szczególnie do Wrocławia wznowienie analiz i wspólnych prac mających na celu doskonalenie przestrzeni miejskiej i krajobrazu miejskiego, a także minimalizowanie konfliktów na styku formalno-prawnych procedur planistycznych, będzie służyć harmonijnemu, zrównoważonemu rozwojowi oraz kształtowaniu poczucia bezpieczeństwa publicznego i zadowolenia społecznego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/24
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 2024 r.

Formularz zgłaszania uwag do projektu Audytu krajobrazowego Województwa Dolnośląskiego na podstawie art. 38b. ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

1. Uwagi do projektu Audytu krajobrazowego Województwa Dolnośląskiego

Lp.	Kod krajobrazu Nazwa formy ochrony	Numer załącznika	Treść uwagi	Uzasadnienie do uwagi	Proponycja zmiany
Delimitacja krajobrazów priorytetowych oraz metodologia tworzenia rekomendacji i wniosków.					
1.	02-318.52-60 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY WROCLAW – STARE MIASTO	Załącznik nr 4 Załącznik nr 8 Krajobrazy priorytetowe Załącznik nr 11 Lokalne formy architektoniczne	Nieodpowiednia delimitacja granic krajobrazu priorytetowego. Granice wyznaczono jako zdecydowanie zbyt szerokie.	Granice krajobrazu powinny obejmować obszar Parku Kulturowego „Stare Miasto”. Historyczne przedmieścia to odrębnie ukształtowane struktury, do których nie powinny się odnosić tak restrykcyjne ustalenia. W ich granicach znajdują się obszary, które uległy głębokim przeobrażeniom, całkowicie utraciły swoją historyczny charakter, jednocześnie kreując unikalne rozpoznawalne struktury urbanistyczne np.: plac Grunwaldzki.	Przeanalizować granicę krajobrazu priorytetowego, dokonać wedle potrzeby korekty kart oceny krajobrazu.
		Załącznik nr 4 KARTA OCENY KRAJOBRAZU	Brak wyselekcjonowania cech krajobrazu oraz wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, estetyczno- widokowych, które są unikatowe dla przedmiotowego krajobrazu	Brak rekomendacji i wniosków odnoszących się do unikatowych cech obszaru i zabudowy, które mają za zadanie wspierać prowadzenie polityki krajobrazowej i określać zasady ochrony i kształtowanie krajobrazu. Zunifikowanie kompleksów powoduje	Zrekonstruować metodologię rekomendacji i wniosków na bazie korekt karty oceny krajobrazu.

			priorytetowego, dla których powinno się określić indywidualne rekomendacje i wnioski.	zatrącenie ich odrębności, a tym samym obniżenie ważności wskazanych obszarów i obiektów. Brak odniesienia się do ważnych elementów np.: cech indywidualnych krajobrazu związanych z Wrocławskim Węzłem Wodnym, unikatowych w skali Europy widoków i ekspozycji na dziedzictwo kulturowe wrocławskich wysp w centrum miasta.	
		Załącznik nr 4 Tabela I wiersz I.2 Kolumna 2,3,4	Niezrozumiałe jest kształtowanie ustaleń projektu audytu jako bezpośrednie propozycje zapisów do niektórych aktów planowania, czyli planu ogólnego i planu miejscowego.	Audyt powinien stanowić zestaw dyspozycji dotyczących ochrony i kształtowania krajobrazów, ich wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych, w tym obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, oraz wartości estetyczno-widokowych, w tym w szczególności elementów ekspozycji takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Nie powinien stanowić zestawu norm upodabniających się do zapisów np.: planu miejscowego.	Modyfikacja metodologii kształtowania rekomendacji i wniosków. Zbyt szczegółowe zapisy, które udają ustalenia konkretnych aktów planowania.
2.	02-318.52-62 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY HALA STULECIA WE WROCŁAWIU I OKOLICE	Załącznik nr 4 Załącznik nr 8 Krajobrazy priorytetowe Załącznik nr 11 Lokalne formy architektoniczne	Nieodpowiednia delimitacja granic krajobrazu priorytetowego. Wątpliwości co do słuszności grupowania obszarów o znacząco odmiennym charakterze.	Każdy z kompleksów poczynając od Hali Stulecia i terenów wystawowych, terenu zoo, terenów olimpijskich i kończąc na Parku Szczytnickim ma bardzo indywidualne odmienne od siebie wartościowe cechy krajobrazu, walory przyrodnicze oraz charakterystyczne cechy zabudowy i sposobu zagospodarowania. Niezrozumiałe jest dlaczego dokonano zgrupowania wymienionych obszarów i zastosowano do nich jednorodne rekomendacje i wnioski.	Przeanalizować granicę krajobrazu priorytetowego, dokonać wedle potrzeby korekty kart oceny krajobrazu.
		Załącznik nr 4 KARTA OCENY KRAJOBRAZU	Brak wyselekcjonowania cech krajobrazu oraz wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, estetyczno-widokowych, które są unikatowe dla przedmiotowego krajobrazu	Brak rekomendacji i wniosków odnoszących się do unikatowych cech obszaru i zabudowy, które mają za zadanie wspierać prowadzenie polityki krajobrazowej i określać zasady ochrony i kształtowanie krajobrazu. Zunifikowanie kompleksów powoduje	Zrekonstruować metodologię rekomendacji i wniosków na bazie korekt karty oceny krajobrazu.

			priorytetowego, dla których powinno się określić indywidualne rekomendacje i wnioski.	zatrącenie ich odrębności, a tym samym obniżenie ważności wskazanych obszarów i obiektów. Brak odniesienia się do ważnych elementów np.: cech indywidualnych parków tematycznych, takich jak kompleks Zoo czy ogród japoński.	
		Załącznik nr 4 KARTA OCENY KRAJOBRAZU Walory kulturowe	Błędnie wskazany obszar wpisany do rejestru zabytków jako walor kulturowy określonego krajobrazu priorytetowy.	Wskazane: osiedle „WUWA”, w rejonie ulic: Kopernika - Dembowskiego - Tramwajowa - Wróblewskiego - Zielonego Dębu, 1929, nr rej.: A/1003 z 28.03.2007 (część osiedla „WUWA” przy ul. Kopernika) nie zawiera się w granicy określonego krajobrazu priorytetowego.	Wykreślić walor lub doprecyzować opis w zakresie waloru jako tła nie będącego w granicach przedmiotowego krajobrazu.
		Załącznik nr 4 Tabela I wiersz I.2 Kolumna 2,3,4	Niezrozumiałe jest kształtowanie ustaleń projektu audytu jako bezpośrednie propozycje zapisów do niektórych aktów planowania, czyli planu ogólnego i planu miejscowego.	Audyt powinien stanowić zestaw dyspozycji dotyczących ochrony i kształtowania krajobrazów, ich wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych, w tym obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, oraz wartości estetyczno-widokowych, w tym w szczególności elementów ekspozycji takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Nie powinien stanowić zestawu norm upodabniających się do zapisów np.: planu miejscowego.	Modyfikacja metodologii kształtowania rekomendacji i wniosków. Zbyt szczegółowe zapisy, które udają ustalenia konkretnych aktów planowania.
3.	02-318.52-63 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY PORT MIEJSKI WE WROCŁAWIU	Załącznik nr 4 Załącznik nr 8 Krajobrazy priorytetowe Załącznik nr 11 Lokalne formy architektoniczne	Nieodpowiednia delimitacja granic krajobrazu priorytetowego. Wątpliwości co do słuszności włączenia obszarów, które uległy już bądź są w trakcie transformacji funkcjonalno-przestrzennej.	W granicach wskazanego krajobrazu priorytetowego, poza zespołem zabudowań portu miejskiego, sąsiadującymi zabytkowymi budynkami i urządzeniami hydrotechnicznymi, oraz zespołem elektrociepłowni wskazano także tereny położone na południowym brzegu odry dolnej. Są to tereny ulegające aktualnie przekształceniom, o ograniczonym powiązaniu funkcjonalno-przestrzennym z zabytkowymi zespołami wymienionymi powyżej. Występują tam jedynie pojedyncze obiekty zabytkowe,	Przeanalizować granicę krajobrazu priorytetowego, dokonać wedle potrzeby korekty kart oceny krajobrazu.

				zaś większość zabudowy stanowi zabudowę współczesną o formach architektonicznych całkowicie odmiennych od występujących we wskazanych wyżej zespołach – mieszkaniową, usługową, przemysłową oraz związaną z funkcjonowaniem infrastruktury. Obszary te ani w przeszłości ani obecnie nie wykazywały cech spójnego układu urbanistycznego o jednolitej tkance architektonicznej. Zabudowa zlokalizowana na północ od ul. Długiej została wskazana w dokumentach określających politykę przestrzenną w dużej mierze do transformacji pod średnią zabudowę mieszkaniową. Rekomendacje analizowanego dokumentu dotyczące kreowania tam zabudowy, w najmniejszym stopniu nie sankcjonują obowiązujących tam aktów prawa miejscowego.	
		Załącznik nr 4 KARTA OCENY KRAJOBRAZU	Brak wyselekcjonowania cech krajobrazu oraz wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, estetyczno-widokowych, które są unikatowe dla przedmiotowego krajobrazu priorytetowego, dla których powinno się określić indywidualne rekomendacje i wnioski.	Brak rekomendacji i wniosków odnoszących się do unikatowych cech obszaru i zabudowy, które mają za zadanie wspierać prowadzenie polityki krajobrazowej i określać zasady ochrony i kształtowanie krajobrazu. Zunifikowanie kompleksów powoduje zatracenie ich odrębności, a tym samym obniżenie ważności wskazanych obszarów i obiektów. Brak odniesienia się do ważnych elementów krajobrazu np.: widoków i ekspozycji związanych z korytem rzeki Odry.	Zrekonstruować metodologię rekomendacji i wniosków na bazie korekt karty oceny krajobrazu.
		Załącznik nr 4 Tabela I wiersz I.2 Kolumna 2,3,4	Niezrozumiałe jest kształtowanie ustaleń projektu audytu jako bezpośrednie propozycje zapisów do niektórych aktów planowania, czyli planu ogólnego i planu miejscowego.	Audyt powinien stanowić zestaw dyspozycji dotyczących ochrony i kształtowania krajobrazów, ich wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych, w tym obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, oraz wartości estetyczno-widokowych, w tym w szczególności elementów ekspozycji	Modyfikacja metodologii kształtowania rekomendacji i wniosków. Zbyt szczegółowe zapisy, które udają ustalenia konkretnych aktów planowania.

				takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Nie powinien stanowić zestawu norm upodabniających się do zapisów np.: planu miejscowego.	
4.	02-318.53-77 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY DWORZEC WROCLAW GŁÓWNY	Załącznik nr 4 Załącznik nr 8 Krajobrazy priorytetowe Załącznik nr 11 Lokalne formy architektoniczne	Nieodpowiednia delimitacja granic krajobrazu priorytetowego. Wątpliwości co do przypadkowego połączenia części zespołu kwartałów kamienic z obszarem Dworca Głównego.	Niezrozumiałym jest uznanie za krajobraz priorytetowy związany z dworcem kolejowym zabudowy położonej wzdłuż ul. Piłsudskiego w szczególności na zachód od dworca. Nie sąsiaduje ona bezpośrednio z dworcem, ani nie jest z nim powiązana funkcjonalnie. Obszar ten stanowi integralną część zabudowy znajdującej się w tkance charakterystycznych kwartałów kamienicowych śródmieścia. Wytoczne i rekomendacje dla tej zabudowy powinny więc być odmienne niż dla dworca i jego otoczenia. Wątpliwa jest również granica północna krajobrazu, przecinająca w przypadkowym miejscu budynku i wnętrza kwartałów kamienic. Niezasadne jest pominięcie przestrzeni publicznej przy ul. Peronowej, która stanowi funkcjonalnie spójną całość z placem przed dworcem i określa klarownie widok na przeciwległe kamienice tworząc całościowe ramy placu przed dworcem głównym. Niewłaściwe jest pominięcie infrastruktury kolejowej, w postaci nasypu kolejowego, który obecnie nie tylko stanowi wyraźny element charakterystyczny w przestrzeni bramy wjazdowej do centrum miasta ale także nabiera coraz większego znaczenia w aspekcie interakcji społecznych. Jest to unikatowa w skali regionu przestrzeń, pełniąca ważne funkcje dla mieszkańców i turystów, stanowiąca dobry przykład synergii terenów kolejowych z tkanką miejską.	Przeanalizować granicę krajobrazu priorytetowego, dokonać wedle potrzeby korekty kart oceny krajobrazu.
		Załącznik nr 4	Brak wyselekcjonowania cech krajobrazu oraz wartości przyrodniczych, kulturowych,	Brak rekomendacji i wniosków odnoszących się do unikatowych cech obszaru i zabudowy, które mają za	Zrekonstruować metodologię rekomendacji i wniosków na

		KARTA OCENY KRAJOBRAZU	historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, estetyczno-widokowych, które są unikatowe dla przedmiotowego krajobrazu priorytetowego, dla których powinno się określić indywidualne rekomendacje i wnioski.	zadanie wspierać prowadzenie polityki krajobrazowej i określać zasady ochrony i kształtowanie krajobrazu. Zunifikowanie kompleksów powoduje zatracenie ich odrębności, a tym samym obniżenie ważności wskazanych obszarów i obiektów. Brak odniesienia się do ważnych elementów np.: cech indywidualnych dotyczących wpływu na przestrzeń i funkcji nasypów kolejowych.	bazie korekt karty oceny krajobrazu.
		Załącznik nr 4 Tabela I wiersz I.2 Kolumna 2,3,4	Niezrozumiałe jest kształtowanie ustaleń projektu audytu jako bezpośrednie propozycje zapisów do niektórych aktów planowania, czyli planu ogólnego i planu miejscowego.	Audyt powinien stanowić zestaw dyspozycji dotyczących ochrony i kształtowania krajobrazów, ich wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych, w tym obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, oraz wartości estetyczno-widokowych, w tym w szczególności elementów ekspozycji takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Nie powinien stanowić zestawu norm upodabniających się do zapisów np.: planu miejscowego.	Modyfikacja metodologii kształtowania rekomendacji i wniosków. Zbyt szczegółowe zapisy, które udają ustalenia konkretnych aktów planowania.
Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie – plan ogólny.					
1.	02-318.52-60 STANDARDY PROJEKTOWE KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY WROCŁAW – STARE MIASTO	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określenia stref planistycznych	Ponadnormatywne zobligowanie do wykonania analiz widokowych i wyznaczania stref planistycznych na ich podstawie.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma uzasadnienia do wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.

			Zakres dopuszczonych stref powinien być znacznie większy. Nie wzięto pod uwagę zagospodarowania wzdłuż rzeki oraz potrzeby wprowadzenia stref zieleni i rekreacji lub strefy otwartej, ze względu na występowanie ogrodów działkowych, parków, ogrodu botanicznego, uczelni wyższej.	Strefą został objęty duży obszar o różnicowanej strukturze zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Choć bardzo wiele przeznaczeń zawartych jest w strefie wielofunkcyjnej, to jednak może zaistnieć konieczność wyznaczenia odrębnej strefy, i audyt krajobrazowy nie powinien tego uniemożliwiać.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w kierunku dopuszczenia większej ilości stref zgodnych z istniejącym zagospodarowaniem, a także umożliwiającym ich przekształcenia.
		Załącznik nr 4 I.2.A. Rekomendacje i wnioski dot. kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określania obszarów zabudowy	Audyt krajobrazowy nie powinien narzucać gdzie ma zostać wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej.	Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie jest obowiązkowe w planach ogólnych, decyzja czy i w jakim zakresie powinien zostać wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej podejmuje zgodnie z ustawą sporządzający plan ogólny. Zatem żaden inny dokument nie powinien naruszać tych kompetencji miasta.	Wykreślić zapis.
		Załącznik nr 4 I.2.A. Rekomendacje i wnioski dot. kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Wymóg określania stref planistycznych oraz przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów w sposób związany z dotychczasowym użytkowaniem terenów jest całkowicie nieuzasadniony. Ustalenie to wyklucza całkowicie możliwość przekształceń.	Dokument strategiczny, który może być sporządzany raz na 20 lat nie może uniemożliwiać rozwoju miasta i jego przyszłych przeobrażeń, zwłaszcza dla tak wyjątkowych terenów jak np. Plac Społeczny. Miasto powinno mieć swobodę w kształtowaniu stref planistycznych i samemu decydować o kierunkach rozwoju miasta. Jednocześnie móc przenosić ustalenia z obowiązujących dokumentów tzn. Studium i planów miejscowych.	Wykreślić zapis.
			W planie ogólnym nie określa się stref planistycznych oraz przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów w taki sposób, aby umożliwiały ochronę przed zmianą zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni dla wszystkich zadrzewień i zakrzewień.	Plan ogólny ma za zadanie określać ogólne zasady zagospodarowania terenu. To w planach miejscowych po przeprowadzeniu wielopłaszczyznowych analiz wprowadza się ochronę różnych form zieleni. Niemożliwym jest wyznaczenie wszystkich obszarów zadrzewień i zakrzewień jako osobnych stref w planie ogólnym. Będzie to wpływało znacząco na rozdrobnienie samych stref i prawo własności. Należy również brać pod uwagę obowiązujące plany miejscowe i to ich ustalenia w	Ograniczyć zapis do zieleni publicznej oraz istniejących cmentarzy (otwartych i zamkniętych).

				pierwszej kolejności przenosić do stref planistycznych w planie ogólnym.	
		Załącznik nr 4 I.2.B. Rekomendacje i wnioski dot. zasad kształtowania zabudowy, w tym: warunków działalności usługowej, w tym handlowej	W obszarze znajdują się obiekty handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , nie ma możliwości, aby plan zignorował istniejące zainwestowanie. Wyznaczona strefa w planie ogólnym powinna dopuszczać taki obiekt handlowy.	W strefie znajdują się galerie handlowe, których powierzchnia sprzedaży wynosi więcej niż 2000 m ² , w planie ogólnym należy brać pod uwagę istniejące zagospodarowanie, jeśli nie wyznaczmy strefy planistycznej, w której jest dopuszczony taki rodzaj handlu to już nigdy w planie miejscowym nie będzie możliwości usankcjonowania obecnych obiektów.	Wykreślić zapis odnoszący się do handlu wielkopowierzchniowego lub doprecyzować, iż odnosi się on do nowych obiektów handlu wielkopowierzchniowego, a w planie ogólnym można usankcjonować stan istniejący i ustalenia obowiązujących planów miejscowych.
		Załącznik nr 4 I.2.C. Rekomendacje i wnioski dot. parametrów i wskaźników zagospodarowania Przestrzennego, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Wymogi określania: wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wysokości zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 2 m od średniej wartości wskaźnika wysokości zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wskaźnika udziału powierzchni zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika udziału powierzchni zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, są całkowicie nie do przyjęcia dla tego obszaru.	Wymogi określania w ten sposób wskaźników w planie ogólnym są zbyt restrykcyjne. Parametry zabudowy będą przypisane do każdej strefy, w której mogą występować zarówno obiekty zabytkowe jak i nie. Ponadto nie wiadomo o jaką ochronę konserwatorską chodzi, i obiektów z jakiej epoki historycznej dotyczy. Zwłaszcza w granicach Starego Miasta jest to szczególnie ważne. Poza tym konserwator zabytków powinien móc się w tej kwestii wypowiedzieć na etapie składania wniosków oraz uzgadniania planu. Mogą być przypadki, w których wartość ta całkowicie uniemożliwi przekształcenia, albo nakaże odtworzenie w miejscach o zupełnie innych wartościach historycznych. Audyt krajobrazowy nie może uniemożliwiać przyszłych przekształceń, na etapie procedur sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych konserwator każdorazowo powinien wypowiadać się w tych kwestiach jako organ do tego zobowiązany.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w sposób umożliwiający określenie wytycznych przez Konserwatora Zabytków w czasie procedowania POG, w przypadku uzupełniania zabudowy na obszarach objętych ochroną konserwatorską.

			Nie ma potrzeby wykonywania analiz architektoniczno-urbanistycznych i krajobrazowych. Każdorazowo przy kształtowaniu nowej zabudowy obszar poddawany jest analizie.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma potrzeby wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.
2.	02-318.52-62 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY HALA STULECIA WE WROCŁAWIU I OKOLICE	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określenia stref planistycznych	Ponadnormatywne zobligowanie do wykonania analiz widokowych i wyznaczania stref planistycznych na ich podstawie.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma uzasadnienia do wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określenia obszarów zabudowy	Audyt krajobrazowy nie powinien odnosić się do obszaru uzupełnienia zabudowy.	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest obowiązkowe w planach ogólnych, decyzja czy i w jakim zakresie powinien zostać wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy podejmuje zgodnie z ustawą sporządzający plan ogólny. Zatem żaden inny dokument nie powinien naruszać tych kompetencji miasta. Możliwe, że niektóre obszary, na których występuje zabudowa mieszkaniowa zostaną wyłączone z obszaru uzupełnienia zabudowy, a strefy wielofunkcyjne będzie należało dla nich wskazać chociażby po to, aby je usankcjonować. Mogą również wynikać z ustaleń obowiązujących planów, a należy pamiętać o wymogu ustawowym, który mówi o konieczności w pierwszej kolejności przenoszenia terenów mieszkaniowych z obowiązujących planów miejscowych.	Wykreślić zależność z obszarem uzupełnienia zabudowy. Strefy wielofunkcyjne powinny zostać wyznaczone w oparciu o stan istniejący, obowiązujące plany miejscowe oraz kierunki rozwoju zgodne ze Studium.

		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Wymóg określania stref planistycznych oraz przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów w sposób związany z dotychczasowym użytkowaniem terenów jest całkowicie nieuzasadniony. Ustalenie to wyklucza całkowicie możliwość przekształceń.	Dokument strategiczny, który może być sporządzany raz na 20 lat nie może uniemożliwiać rozwoju miasta i jego przyszłych przeobrażeń. W związku z tym, że jest to wyjątkowy obszar, częściowo wpisany do UNESCO, miasto nie zakłada jego drastycznych przeobrażeń jednak mogą zaistnieć sytuacje, w których poszczególne działki będą musiały się przekształcić i będzie na to zgoda miasta, mieszkańców i innych instytucji. Miasto powinno mieć swobodę w kształtowaniu stref planistycznych i samemu decydować o kierunkach rozwoju miasta. Jednocześnie móc przenosić ustalenia z obowiązujących dokumentów tzn. Studium i planów miejscowych. Ustalenie projektu audytu ogranicza perspektywicznie możliwości rozwoju czy doposażenia cennego zespołu Hali Stulecia i jego otoczenia. Kłopotliwym w wyznaczonym obszarze są obiekty i obszary zdegradowane, które czekają na transformację co nie jest równoznaczne z zatraceniem walorów kulturowych.	Wykreślić zapis.
			W planie ogólnym nie określa się stref planistycznych oraz przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów w taki sposób, aby umożliwiała ochronę przed zmianą zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni dla wszystkich zadrzewień i zakrzewień.	Plan ogólny ma za zadanie określać ogólne zasady zagospodarowania terenu. To w planach miejscowych po przeprowadzeniu wielopłaszczyznowych analiz wprowadza się ochronę różnych form zieleni. Niemożliwym jest wyznaczenie wszystkich obszarów zadrzewień i zakrzewień jako osobnych stref w planie ogólnym. Będzie to wpływało znacząco na rozdrobnienie samych stref i prawo własności. Należy również brać pod uwagę obowiązujące plany miejscowe i to ich ustalenia w pierwszej kolejności przenosić do stref planistycznych w planie ogólnym.	Ograniczyć zapis do zieleni publicznej oraz istniejących cmentarzy (otwartych i zamkniętych).
			Ograniczenie rozwoju nowej zabudowy nie związanej z funkcjami rekreacyjno-wypoczynkowymi na terenach zieleni i rekreacji.	Co do zasady należy zgodzić się z postulatem ochrony zieleni i nie wprowadzać nowej zabudowy niezwiązanej z funkcjami rekreacyjno -	Zmodyfikować zapis, w sposób chroniący wartościową zieleni. Strefy powinny zostać wyznaczone w oparciu o stan

				wypoczynkowymi lub sportowymi. Niemniej jednak jest to zapis wykluczający możliwość realizacji ważnych funkcji. Należy pamiętać o potrzebach związanych z infrastrukturą techniczną, komunikacją (np. ciągi piesze) czy funkcjami związanymi z kulturą i rozrywką, nauką i edukacją.	istniejący, obowiązujące plany miejscowe oraz kierunki rozwoju zgodne ze Studium.
	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony i kształtowania krajobrazu	Ponadnormatywne zobligowanie do wykonania analiz widokowych i wyznaczania stref planistycznych na ich podstawie.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma uzasadnienia do wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.	
		Nie ma potrzeby wykonywania dodatkowych analiz widokowych. Każdorazowo przy kształtowaniu nowej zabudowy obszar poddawany jest analizie również w zakresie ważnych elementów kompozycyjnych.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma potrzeby wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.	
	Załącznik nr 4 I.2.C Rekomendacje i wnioski dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Wymogi określania: wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wysokości zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 2 m od	Wymogi określania w ten sposób wskaźników w planie ogólnym są zbyt restrykcyjne. Parametry zabudowy będą przypisane do każdej strefy, w której mogą występować zarówno obiekty zabytkowe jak i nie. Ponadto nie wiadomo o jaką ochronę konserwatorską chodzi, i obiektów z jakiej epoki historycznej dotyczy. Zwłaszcza w granicach Starego Miasta jest to szczególnie ważne. Poza tym konserwator zabytków powinien móc się w tej kwestii wypowiedzieć na etapie	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w sposób umożliwiający określenie wytycznych przez Konserwatora Zabytków w czasie procedowania POG, w przypadku uzupełniania zabudowy na obszarach objętych ochroną konserwatorską.	

			średniej wartości wskaźnika wysokości zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wskaźnika udziału powierzchni zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika udziału powierzchni zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, są całkowicie nie do przyjęcia dla tego obszaru.	składania wniosków oraz uzgadniania planu. Mogą być przypadki, w których wartość ta całkowicie uniemożliwi przekształcenia, albo nakaże odtworzenie w miejscach o zupełnie innych wartościach historycznych. Audyt krajobrazowy nie może uniemożliwiać przyszłych przekształceń, na etapie procedur sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych konserwator każdorazowo powinien wypowiadać się w tych kwestiach jako organ do tego zobowiązany.	
3.	02-318.52-63 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY PORT MIEJSKI WE WROCŁAWIU	Załącznik nr 4 1.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określenia stref planistycznych	Ponadnormatywne zobligowanie do wykonania analiz widokowych i wyznaczania stref planistycznych na ich podstawie.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma uzasadnienia do wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.
			Zakres dopuszczonych stref powinien być znacznie większy. Należy dodać strefy infrastrukturalną (tereny infrastruktury technicznej o powierzchni powyżej 5000 m ²) oraz strefę gospodarczą. Nie wzięto również pod uwagę zagospodarowania wzdłuż rzeki, należy umożliwić wprowadzenie w planie ogólnym stref zieleni i rekreacji lub strefy otwartej.	Należy pamiętać, że w granicach wskazanego obszaru znajdują się również strategiczne obiekty infrastrukturalne (MPWIK) oraz związane z produkcją energii (Kogeneracja – elektrociepłownia). Nie ma możliwości przeniesienia tych obiektów w inne miejsca i należy je usankcjonować w planie ogólnym. Terenów infrastrukturalnych powyżej 5000 m ² nie ma możliwości inaczej zabezpieczyć w planie ogólnym niż w postaci dedykowanej strefy. Jako, że plan ogólny musi uwzględniać rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego, zmiana ta jest niezbędna dla odpowiedniego kształtowania stref funkcjonalnych w tym obszarze.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w kierunku dopuszczenia większej ilości stref zgodnych z istniejącym zagospodarowaniem, a także umożliwiającym ich przekształcenia.

		Załącznik nr 4 I.2.A. Rekomendacje i wnioski dot. kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określania obszarów zabudowy	Warunek ograniczenia zasięgu stref związanych z możliwością zabudowy do obszarów spełniających warunki określone dla obszaru uzupełnienia zabudowy uniemożliwia przekształcenia terenów, w tym przypadku zwłaszcza Portu Miejskiego.	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest obowiązkowe w planach ogólnych, decyzja czy i w jakim zakresie powinien zostać wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy podejmuje zgodnie z ustawą sporządzający plan ogólny. Zatem żaden inny dokument nie powinien naruszać tych kompetencji miasta. Możliwe, że niektóre obszary, na których występuje zabudowa mieszkaniowa zostaną wyłączone z obszaru uzupełnienia zabudowy, a strefy wielofunkcyjne będzie należało dla nich wskazać chociażby po to, aby je usankcjonować. Port Miejski jest miejscem o wielkim potencjalne w kierunku przyszłych przekształceń i nowego zagospodarowania. Audyt Krajobrazowy nie powinien ograniczać takiej możliwości. Obecne funkcje oraz hałda węgla mają charakter degradujący dla przestrzeni, z chwilą odejścia od produkcji ciepła z węgla zaistnieje możliwość przekształcenia tego obszaru. Dokument strategiczny, który może być sporządzany raz na 20 lat nie może uniemożliwiać rozwoju miasta i jego przyszłych przeobrażeń, zwłaszcza w dla tak wyjątkowych obszarów jak Port Miejski. Podejście to jest niespójne z proponowanym wyżej określaniem stref wielofunkcyjnych lub usługowych.	Wykreślić zależności z obszarem uzupełnienia zabudowy. Strefy powinny zostać wyznaczane w oparciu o stan istniejący, obowiązujące plany miejscowe oraz kierunki rozwoju zgodne ze Studium.
		Załącznik nr 4 I.2.A. Rekomendacje i wnioski dot. kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Wymóg określania stref planistycznych oraz przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów w sposób związany z dotychczasowym użytkowaniem terenów jest całkowicie nieuzasadniony. Ustalenie to wyklucza całkowicie możliwość przekształceń, tym samym zdegradowaną przestrzeń Portu Miejskiego utrzymując na kolejne lata.	Port Miejski jest miejscem o wielkim potencjalne w kierunku przyszłych przekształceń i nowego zagospodarowania. Audyt Krajobrazowy nie powinien ograniczać takiej możliwości. Obecne funkcje oraz hałda węgla mają charakter degradujący dla przestrzeni, z chwilą odejścia od produkcji ciepła z węgla zaistnieje możliwość przekształcenia tego obszaru. Dokument strategiczny, który może być	Wykreślić zapisy zwłaszcza w obszarze Portu Miejskiego.

			Ograniczenie zabudowy tylko do obszarów zwartych ponownie wyklucza możliwość przekształceń m.in. w Porcie Miejskim.	sporządzany raz na 20 lat nie może uniemożliwiać rozwoju miasta i jego przyszłych przeobrażeń, zwłaszcza w dla tak wyjątkowych obszarów jak Port Miejski. Podejście to jest niespójne z proponowanym wyżej określaniem stref wielofunkcyjnych lub usługowych.	
		Załącznik nr 4 I.2.C Rekomendacje i wnioski dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Wymogi określania: wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wysokości zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 2 m od średniej wartości wskaźnika wysokości zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wskaźnika udziału powierzchni zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika udziału powierzchni zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, są całkowicie nie do przyjęcia dla tego obszaru.	Wymogi określania w ten sposób wskaźników w planie ogólnym są zbyt restrykcyjne. Parametry zabudowy będą przypisane do każdej strefy, w której mogą występować zarówno obiekty zabytkowe jak i nie. Ponadto nie wiadomo o jaką ochronę konserwatorską chodzi, i obiektów z jakiej epoki historycznej dotyczy. Zwłaszcza w granicach Starego Miasta jest to szczególnie ważne. Poza tym konserwator zabytków powinien móc się w tej kwestii wypowiedzieć na etapie składania wniosków oraz uzgadniania planu. Mogą być przypadki, w których wartość ta całkowicie uniemożliwi przekształcenia, albo nakaże odtworzenie w miejscach o zupełnie innych wartościach historycznych. Audyt krajobrazowy nie może uniemożliwiać przyszłych przekształceń, na etapie procedur sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych konserwator każdorazowo powinien wypowiadać się w tych kwestiach jako organ do tego zobowiązany.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w sposób umożliwiający określenie wytycznych przez Konserwatora Zabytków w czasie procedowania POG, w przypadku uzupełniania zabudowy na obszarach objętych ochroną konserwatorską.
			Nie ma potrzeby wykonywania analiz architektoniczno-urbanistycznych i krajobrazowych. Każdorazowo przy kształtowaniu nowej zabudowy obszar poddawany jest analizie.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma potrzeby wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.

4.	02-318.53-77 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY DWORZEC WROCLAW GŁÓWNY	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określenia stref planistycznych	Ponadnormatywne zobligowanie do wykonania analiz widokowych i wyznaczania stref planistycznych na ich podstawie.	Obligatoryjny zakres planu ogólnego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie stref planistycznych jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma uzasadnienia do wprowadzania tego nakazu do planu ogólnego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w zakresie zalecenia a nie obowiązku.
			Zakres dopuszczonych stref powinien być znacznie większy. Podstawowym elementem strefy jest dworzec główny PKP, który mógłby również zostać wyznaczony jako strefa komunikacyjna.	Strefą został objęty obszar o różnicowanej strukturze zabudowy i zagospodarowaniu terenu, z jednej strony mamy kamienice, a z drugiej dworzec główny wraz z liniami kolejowymi. Należy pamiętać, że dworce kolejowe oraz linie kolejowe są w strefie komunikacyjnej. Audyt nie może uniemożliwiać wyznaczanie dedykowanej strefy, tym bardziej, że Urząd Transportu Kolejowego może nakazać nam wyznaczenie takiej strefy w planie ogólnym.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w kierunku dopuszczenia większej ilości stref zgodnych z istniejącym zagospodarowaniem, a także umożliwiającym ich przekształcenia.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Wymóg określania stref planistycznych oraz przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów w sposób związany z dotychczasowym użytkowaniem terenów jest całkowicie nieuzasadniony. Ustalenie to wyklucza całkowicie możliwość przekształceń.	Dokument strategiczny, który może być sporządzany raz na 20 lat nie może uniemożliwiać rozwoju miasta i jego przyszłych przeobrażeń. W związku z tym, że jest to wyjątkowy obszar, częściowo wpisany do UNESCO, miasto nie zakłada jego drastycznych przeobrażeń jednak mogą zaistnieć sytuacje, w których poszczególne działki będą musiały się przekształcić i będzie na to zgoda miasta, mieszkańców i innych instytucji. Miasto powinno mieć swobodę w kształtowaniu stref planistycznych i samemu decydować o kierunkach rozwoju miasta. Jednocześnie móc przenosić ustalenia z obowiązujących dokumentów tzn. Studium i planów miejscowych.	Wykreślić zapis.

		Załącznik nr 4 I.2.C Rekomendacje i wnioski dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Wymogi określania: wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wysokości zabudowy „w sposób nie zaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 2 m od średniej wartości wskaźnika wysokości zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, wskaźnika udziału powierzchni zabudowy „w sposób niezaburzający cech historycznego założenia przestrzennego, tj. jako wartość nie odbiegającą o więcej niż 10 % od średniej wartości wskaźnika udziału powierzchni zabudowy dla obszaru objętego ochroną”, są całkowicie nie do przyjęcia dla tego obszaru.	Wymogi określania w ten sposób wskaźników w planie ogólnym są zbyt restrykcyjne. Parametry zabudowy będą przypisane do każdej strefy, w której mogą występować zarówno obiekty zabytkowe jak i nie. Ponadto nie wiadomo o jaką ochronę konserwatorską chodzi, i obiektów z jakiej epoki historycznej dotyczy. Zwłaszcza w granicach Starego Miasta jest to szczególnie ważne. Poza tym konserwator zabytków powinien móc się w tej kwestii wypowiedzieć na etapie składania wniosków oraz uzgadniania planu. Mogą być przypadki, w których wartość ta całkowicie uniemożliwi przekształcenia, albo nakaże odtworzenie w miejscach o zupełnie innych wartościach historycznych. Audyt krajobrazowy nie może uniemożliwiać przyszłych przekształceń, na etapie procedur sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych konserwator każdorazowo powinien wypowiadać się w tych kwestiach jako organ do tego zobowiązany.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w sposób umożliwiający określenie wytycznych przez Konserwatora Zabytków w czasie procedowania POG, w przypadku uzupełniania zabudowy na obszarach objętych ochroną konserwatorską.
Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie – w planie miejscowym.					
1.	02-318.52-60 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY WROCLAW – STARE MIASTO	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określenia obszarów zabudowy.	Audyt krajobrazowy nie powinien jednoznacznie narzucać wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej i sytuowania w nim nowej zabudowy.	Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie jest obowiązkowe w planach ogólnych. Decyzję czy i w jakim zakresie powinien zostać wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej podejmuje zgodnie z ustawą sporządzający plan ogólny. Żaden inny dokument nie powinien naruszać tych kompetencji miasta.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować do formy zalecenia.

		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego.	Proponowane ustalenie wyklucza możliwość przekształceń i adaptacji zabudowy do nowych funkcji.	Dokument strategiczny, który może być sporządzany raz na 20 lat nie może uniemożliwiać rozwoju miasta i jego przyszłych przeobrażeń, zwłaszcza dla takich terenów jak np. plac Społeczny. Miasto powinno mieć swobodę decydowaniu o kierunkach rozwoju i adaptacji do nowych funkcji, adekwatnych do zmieniających się uwarunkowań, z poszanowaniem wartości historycznych przestrzeni. Ponadto powinno mieć możliwość przenoszenia ustalenia z obowiązujących dokumentów tzn. studium i planów miejscowych.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w sposób pozostawiający większą elastyczność.
			Zapis zbyt restrykcyjnie formułuje wymóg ochrony ogólnie rozumianego pojęcia terenów zieleni.	Ochrona istniejącej zieleni jest każdorazowo brana pod uwagę w trakcie prac nad planami miejscowymi na terenie Wrocławia. Jednak o ile ochrona przed zmianą zagospodarowania i użytkowania świadomie komponowanych terenów zieleni takich jak parki i skwery, a także obszarów istniejących cmentarzy jest kwestią bezdyskusyjną, o tyle nie jest możliwe zapewnienie ochrony wszelkich zadrzewień i zakrzewień na obszarze tak rozległym, jak przedmiotowy. Takie formy zieleni często występują na terenach prywatnych oraz na działkach, na których zgodnie z wytycznymi niniejszego dokumentu powinno nastąpić odtworzenie historycznej linii zabudowy. Wymóg nie jest również możliwy do zrealizowania w odniesieniu do relikwów dawnych cmentarzy.	Ograniczyć do zieleni publicznej oraz istniejących cmentarzy (otwartych i zamkniętych).
			Zapis niejasny w części: „(...) zgodnie z przeznaczeniem i pełnioną funkcją.”	Niejasne jest, czy wskazany fragment zapisu odnosi się do przeznaczenia i funkcji zabudowy historycznej, czy nowej.	Doprecyzować zapis.
			Utrzymanie przebiegu linii zabudowy wyznaczonego przez istniejącą zabudowę historyczną nie jest możliwe na całym obszarze krajobrazu priorytetowego.	Krajobraz priorytetowy obejmuje tereny, które w wielu przypadkach uległy przeobrażeniom. W jego granicach można znaleźć przykłady powojennej zabudowy	Rezygnacja z zapisu lub zmodyfikowanie do formy zalecenia, odniesienie do miejsc, w których jego spełnienie jest realne i racjonalne.

				mieszkaniowej, biurowej i usługowej, w tym służącej celom publicznym, która nie kontynuuje historycznych linii zabudowy. Dotyczy to zarówno obszaru Starego Miasta, jak również rejonu pl. Społecznego czy pl. Grunwaldzkiego. W niektórych miejscach spełnienie wymogu nie jest możliwe również ze względu na obecny kształt układu komunikacyjnego.	
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony i kształtowania środowiska i przyrody.	Zapisy odnoszące się do zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz wzdłuż linii brzegowej mają niespójną formę. Ponadto pierwszy z nich jest zbyt szczegółowy.	Odniesienie w pierwszym zapisie do gatunków rodzimych jest zbyt szczegółowe z perspektywy planu miejscowych a wręcz nie stanowi jego materii. Spełnienie wymogu zachowania i odtwarzania zadrzewień i zakrzewień nie zawsze jest możliwe ze względu na elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przepisy odrębne – do tego powinien odnosić się człon dotyczący uwzględnienia warunków lokalnych. Ponadto zapisy powinny mieć formę zalecenia, a nie nakazu.	Nadać zapisom spójnego brzmienia i formy zalecenia, pozwalającej na realizację zapisów w sytuacji, gdy pozwalają na to uwarunkowania lokalne.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony i kształtowania krajobrazu.	Nieodpowiednia moc dyspozycji.	Zapis traktowany jako zalecenie nie wzbudza wątpliwości, natomiast gdyby na jego podstawie miała być egzekwowana ochrona wszystkich wymienionych elementów, autorzy opracowania powinni wskazać lokalizację elementów, które są wg nich kluczowe.	Zmodyfikować zapis do formy zalecenia.
			Rysunek, na którym wskazano potencjalne obszary ekspozycji jest nieczytelny, a zapis wymuszający wykonanie analiz w oparciu o ten załącznik zbyt restrykcyjny.	Skala i rozdzielczość rysunku, na którym wskazano potencjalne obszary ekspozycji, nie pozwalają na jednoznaczne określenie lokalizacji tych obszarów. Dodatkowo w legendzie nie dokonano podziału na stopnie/istotność, wobec czego można domniemywać, że zapis wymusza przeprowadzenie analiz nawet dla miejsc, którym przypisano oznaczenie „najmniejsza widoczność”. Dodatkowo, o ile oznaczenia rysunku dla przedmiotowego obszaru zostały właściwie odczytane, przeprowadzenie	Określić najistotniejsze potencjalne obszary ekspozycji wynikających z analizy, w sposób umożliwiający ich jednoznaczną identyfikację.

				analiz jest wymagane na praktycznie całym obszarze krajobrazu priorytetowego.	
			Zapis niedopuszczający możliwości powstawania nowych dominant na całym obszarze krajobrazu priorytetowego jest zbyt restrykcyjny.	Ustalenie proponowane w dokumencie jest zbyt restrykcyjne, biorąc pod uwagę zasięg i zróżnicowanie proponowanego krajobrazu priorytetowego. Jego wprowadzenie jest uzasadnione w stosunku do obszaru Parku Kulturowego, podlegającego szczególnej ochronie, natomiast nie dla przekształconych terenów takich jak rejon pl. Grunwaldzkiego. Podejście takie przyjęto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, które ustala konkretną, nieprzekraczalną wysokość zabudowy, nie dającą możliwości wprowadzania nowych dominant na obszarze ww. Parku Kulturowego, natomiast na pozostałym obszarze w granicach krajobrazu priorytetowego umożliwia również dopuszczenie obiektów wysokich w przypadkach uzasadnionych kompozycyjnie.	Ograniczyć zapis do obszaru Parku Kulturowego.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.	Wytyczne zbyt restrykcyjne i nieadekwatne do wskazanego obszaru krajobrazu priorytetowego Starego Miasta.	Przedstawione rekomendacje cechują się stopniem szczegółowości charakterystycznym dla obiektów i obszarów ujętych w rejestrze zabytków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków jest wskazanie szczegółowego zakresu ochrony, każdorazowo analizowanego i dostosowanego do istniejących uwarunkowań (w tym występujących form ochrony zabytków). Wskazany krajobraz priorytetowy obejmuje rozległy obszar o zróżnicowanym stopniu przekształceń. Nie cechuje się on jednolitym nasyceniem elementami historycznymi, które wymagają bezwzględnej ochrony. Poza Pomnikiem Historii, obszarami i obiektami wpisanymi do rejestru zabytków	Dopasować zapisy do indywidualnych wartości krajobrazowych poszczególnych terenów i obiektów. Rezygnacja ze szczegółowych i restrykcyjnych zapisów dla obszarów i obiektów objętych ścisłą ochroną np.: pomnik historii, rejestr zabytków, UNESCO, ze względu na brak uprawnień ustawowych do wprowadzania takich ustaleń do MPZP.

				znajdują się w jego granicach również obszary wymagające przekształceń (pl. Społeczny) bądź też ukształtowane w okresie powojennym (pl. Grunwaldzki). Naturalnym dla tkanki miejskiej jest przekształcanie się, poszukiwanie nowych form architektury, która z czasem również staje się elementem tożsamości (np. Wrocławski Manhattan). Audyt krajobrazowy jest dokumentem sporządzanym raz na 20 lat i nie może ograniczać rozwoju tak dużego fragmentu miasta jedynie do odtworzeń historycznych form. Wskazane rekomendacje są równocześnie niemożliwe do przeniesienia do planów miejscowych w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ze względu na przekroczenie kompetencji nadanych ustawowo, jak i nadmiernie szczegółowe w stosunku do pozostałych obszarów.	
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dot. zasad kształtowania zabudowy, w tym: zasad kształtowania form budynków.	W zakresie warunków zabudowy i sposobów zagospodarowania terenów przy dokonywaniu prac budowlanych należy ustalić zapisy zapewniające poprawę estetyki obiektów dezintegrujących – zapis ten zakłada, iż każdy obiekt współczesny powinien być realizowany w duchu zabudowy historycznej. Takie podejście jest niezwykle restrykcyjne.	Cała wytyczna opiera się na określeniu zasad działania, wskazanych dla subiektywnie określanych form obiektów budowlanych. Należy wskazać czym są obiekty dezintegrujące historyczną przestrzeń (czyli jaką? Z XIX, XX wieku?). Czy wszystkie obiekty, które nie są historyczne są dezintegrujące? Zabudowa historyczna również reprezentuje różne style architektoniczne, charakterystyczne dla okresu, w którym powstawała. Deprecjonowanie obiektów współczesnych i wskazywanie jako jedynie słusznych form zabudowy tych z przełomu wieków, powinno być poparte rzetelną kwerendą historyczną. Nawet w granicach Starego Miasta znajdują się współczesne uzupełnienia zabudowy. Zaproponowane zapisy, cechują się poważnymi konsekwencjami, także finansowymi w zakresie istniejącej zabudowy. Zapisy planu miejscowego w	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w taki sposób, by nie wymuszał historyzującej formy zabudowy.

				swym zakresie nie określają stopnia estetyki obiektów. Wyliczone elementy, za pośrednictwem których ma się to zdarzyć określają fizyczne aspekty budynków i budowli. Estetyka sama w sobie nie stanowi materii planu i jest subiektywną oceną obserwatora, zatem nie może stanowić przepisu prawa.	
			Wymóg zachowania zwartej zabudowy pierzejowej nawiązującej do istniejącej zabudowy historycznej w zakresie gabarytów, proporcji i kształtu bryły, formy dachu, podziałów i wystroju elewacji, z wykluczeniem stosowania elementów dysharmonijnych zaburzających specyficzne i unikatowe cechy pierzei - zbyt restrykcyjny zapis.	Obszar wskazanego krajobrazu priorytetowego jest zbyt zróżnicowany i rozległy aby możliwe było jednorodne potraktowanie zabudowy i wymuszanie w nim układu pierzejowego. W jego granicach znajdują się tereny przekształcone nie kontynuujące historycznych linii zabudowy (w tym w szczególności tereny szkół). Zapis uniemożliwia kreowanie współczesnej zabudowy i uznaje wszystkie nowoczesne rozwiązania za dysharmonizujące. Ponadto warto zauważyć, że w przestrzeni można wykorzystać inne sposoby nawiązania do historycznych układów zabudowy np.: nasadzenie szpaleru drzew na przebiegu historycznej linii zabudowy.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować do formy zalecenia.
			Wymóg dostosowania do istniejącej zabudowy historycznej nowej zabudowy w zakresie gabarytów, proporcji i kształtu bryły, formy dachu, cech elewacji, stosowanych materiałów oraz usytuowania względem ulicy i granic działki.		
			Wymóg wyznaczenia obowiązujących linii zabudowy na podstawie lokalizacji zabudowy historycznej oraz uwzględnienia historycznej parcelacji działek – w pierwszej części wymaga korekty, a w drugiej jest niejasny i nieuzasadniony.	Wymóg wyznaczenia obowiązujących linii zabudowy na podstawie lokalizacji zabudowy historycznej jest niespójny z wytycznymi dotyczącymi zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w których sformułowano wymóg ochrony przed zmianą zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni, w tym zadrzewień i zakrzewień. Formy te często występują w miejscach, w których dawniej znajdowała się zabudowa. W wytycznych nie określono, co ma w takiej sytuacji pierwszeństwo – uzupełnienie/odtworzenie zabudowy, czy ochrona zieleni? Linie zabudowy określone zgodnie z tym wymogiem uniemożliwiłyby	Wykreślić zapisy lub doprecyzować - w jakich miejscach należy wyznaczyć linię zabudowy zgodną z przebiegiem historyczny, w jakich miejscach dopuszcza się odstępstwa, a także wskazanie racjonalnego sposobu nawiązania do historycznej parcelacji.

				również usankcjonowanie w planach miejscowych istotnych obiektów, takich jak szkoły, które powstały w okresie powojennym w miejscu historycznych kwartałów zabudowy. W takich przypadkach nie jest również możliwe uwzględnienie historycznej parcelacji. Ponadto w audycie nie określono, o parcelację z jakiego okresu chodzi ani w jaki, racjonalny sposób miałyby być uwzględniona.	
			Zachowanie i objęcie ochroną w historycznych obiektach zabytkowych wymienionych elementów, następuje w planie miejscowym po stosowanym określeniu przez konserwatora zabytków, które to elementy powinny zostać chronione. Narzucenie tak szczegółowych wytycznych jest nadużyciem przepisów obowiązujących.	Historyczne obiekty zabytkowe to te wpisane do ewidencji i rejestru zabytków. Wytyczne dotyczące sposobu ich ochrony wskazywane są każdorazowo przez DWKZ. Odniesienie się do kolorystyki (historycznej), kształtów dachów czy samej bryły wymaga ich precyzyjnego wskazania. Odniesienie się natomiast w takim zakresie do budynków wpisanych do rejestru zabytków w planie miejscowym stanowi przekroczenie posiadanych kompetencji.	Wykreślenie zapisu.
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dot. zasad kształtowania zabudowy, w tym: uwzględniania lokalnych form architektonicznych.	Wymóg kontynuowania tradycyjnych form architektury w realizacji nowej zabudowy poprzez określenie odpowiednich warunków zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu uwzględniających charakterystyczne cechy zabudowy lokalnej (gabaryty, proporcje i kształt bryły, forma dachu i cechy elewacji) oraz wymóg ustalenia obowiązku stosowania tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów budowlanych określonych na podstawie przekazów historycznych i wytycznych konserwatorskich, są nieprecyzyjne i wykluczają stosowanie współczesnych rozwiązań.	Zapisy te mają sens w przypadku obszarów ujętych w rejestrze zabytków, ale nie w przypadku pozostałej części krajobrazu. Skutkują wykluczeniem możliwości stosowania współczesnych rozwiązań, mogących dobrze wpisać się w tkankę i nie powodować dysharmonii. Dla tak rozległego obszaru, obejmującego zabudowę powstałą w różnych okresach i o zróżnicowanych cechach stylistycznych, wydaje się być niemożliwym wskazanie w sposób racjonalny zamkniętego zbioru tradycyjnych form architektonicznych, co znajduje odzwierciedlenie w lakonicznym opisie cech historycznej zabudowy, zawartym w Katalogu lokalnych form architektonicznych, będącym załącznikiem do audytu. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że drugi z zapisów odnosi się do	Wykreślić zapisy lub określić je wyłącznie w odniesieniu do nowej zabudowy w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej.

				materiałów budowlanych charakterystycznych dla regionu, a nie dla krajobrazu priorytetowego. Ponadto powołuje się na wytyczne konserwatorskie, gdy równocześnie w innych zapisach bardzo precyzyjnie określa kwestie, które powinny znaleźć się w wytycznych formułowanych przez konserwatora w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego.	
		Załącznik nr 4 I.2.B. Rekomendacje i wnioski dot. zasad kształtowania zabudowy, w tym: warunków działalności usługowej, w tym handlowej.	Nie ma możliwości wykluczenia obiektów handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,	W granicach krajobrazu priorytetowego znajdują się obiekty handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w tym m.in. zabytkowy dom handlowy Renoma. Plany miejscowe muszą je uwzględniać.	Wykreślić zapis odnoszący się do handlu wielkopowierzchniowego lub doprecyzować, iż odnosi się on do nowych obiektów i dać możliwość usankcjonowania stanu istniejącego.
		Załącznik nr 4 I.2.C. Rekomendacje i wnioski dot. parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym: nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Ograniczenia parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego na obszarach objętych ochroną konserwatorską, odwołujące się do średnich wartości na obszarze objętym ochroną, z marginesami +/- 10%, a w przypadku wysokości zabudowy, określające, że nie może ona odbiegać o więcej niż 2 m od wartości średniej, są nieuzasadnione.	W projekcie audytu krajobrazowego nie wyjaśniono, na jakiej podstawie zostały przyjęte ustalenia, mówiące o wartościach średnich, marginesach 10% i 2 m, a przedmiotowy krajobraz priorytetowy obejmuje rozległy obszar, o zróżnicowanych uwarunkowaniach. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku planów miejscowych wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej oblicza się w odniesieniu do poszczególnych działek budowlanych. Ponadto w planie miejscowym określa się obowiązkowo linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W granicach jednego „historycznego założenia przestrzennego” na obszarze przedmiotowego krajobrazu priorytetowego mogą znajdować się zarówno działki, które są w całości zabudowane (np. działki wyznaczone pod kamienicami), jak i rozległe działki, zabudowane tylko w części – wskaźniki obliczone zgodnie z ustawą dla takich	Wykreślić zapisy lub zmodyfikować do formy zalecenia dostosowania wskaźników do uwarunkowań lokalnych.

				działek oraz przyjęte zasady zagospodarowania będą zupełnie różne, a określenie wartości średnich, nawet z marginesem 10%, może skutkować niedostosowaniem nowej zabudowy zarówno do działek zagospodarowanych w sposób intensywny, jak i tych zagospodarowanych tylko w części. Wartość średnia nie powinna być punktem odniesienia do określania zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Warto również zwrócić uwagę na fakt, że tak sformułowany zapis projektu audytu wymusza obliczanie wartości średnich dla „historycznego założenia przestrzennego” niezależnie od wielkości obszaru objętego planem miejscowym i tego, jaką część powierzchni takiego założenia stanowi obszar planu, nawet w sytuacji, gdy w celu dopasowania do sąsiedniej zabudowy adekwatnym i wystarczającym byłoby zweryfikowanie wskaźników dla dużo mniejszego obszaru, np. kwartału zabudowy.	
			Nie ma potrzeby nakazywania wykonywania analiz architektoniczno-urbanistycznych i krajobrazowych na potrzeby planów miejscowych.	Obligatoryjny zakres planu miejscowego został określony w ustawie i rozporządzeniu. Ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest każdorazowo poprzedzone analizami dla danego obszaru i nie ma potrzeby nakazywania wykonywania tego typu analiz w ramach audytu krajobrazowego.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować do formy zalecenia.
		Załącznik nr 4 I.2.C. Rekomendacje i wnioski dot. parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym: standardów dostępności oraz zasad urządzania i sytuowania obszarów zieleni publicznej.	Wymóg stosowania ustaleń w zakresie przeznaczeń terenów oraz sposobów ich zagospodarowania zapewniających odtworzenie kompozycji i form zieleni dla terenów zieleni urządzonej z widocznym historycznym układem kompozycyjnym – wykracza poza materię planu miejscowego i jest zbyt restrykcyjny.	Plan miejscowy nie jest dokumentem realizacyjnym ani projektem zagospodarowania terenu. Ponadto nakaz odtworzenia historycznych form terenów zieleni może skutkować koniecznością usunięcia współczesnych elementów ich zagospodarowania, bardziej dostosowanych do aktualnych potrzeb i bardziej funkcjonalnych. Dokument nie wskazuje, że wymóg	Wykreślić zapis lub zmodyfikować – odniesienie do konkretnych przestrzeni, które zgodnie z wynikami audytu, wymagają przeprowadzenia tego typu działań albo nadanie formy zalecenia kształtowania terenów zieleni ze szczególną starannością.

				dotyczy przestrzeni zaniedbanych, wymagających działań podnoszących ich jakość.	
			Zapis: „W celu minimalizowania efektu miejskiej wyspy ciepła na terenach zwartej zabudowy w zakresie przeznaczeń terenów oraz sposobów ich zagospodarowania ustalać obowiązek kształtowania i przywracania nasadzeń zieleni, tworzenia jej układów wewnątrz rynków, placów, kwartałów zabudowy oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych” – nie zawsze jest możliwy do realizacji.	Zapis powinien dawać możliwość uzależnienia od uwarunkowań lokalnych lub mieć formę zalecenia. W wielu miejscach spełnienie tak sformułowanego wymogu nie jest możliwe z uwagi na istniejące elementy infrastruktury czy sprzeczność z wymogami formułowanymi przez konserwatora zabytków.	Zmodyfikować zapis, umożliwiając uzależnienie spełnienia od uwarunkowań lokalnych.
		Załącznik nr 4 I.2.C. Rekomendacje i wnioski dot. parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym: sposobów wykorzystania terenów przestrzeni publicznych.	Wymóg ustalania w warunkach zabudowy i sposobach zagospodarowania terenu standardów jakościowych dla stosowanych w tych przestrzeniach materiałów, obiektów i rozwiązań, wykracza poza zakres planu miejscowego.	Określanie rodzajów materiałów i obiektów stosowanych w przestrzeniach publicznych nie stanowi materii planu miejscowego. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kwestia określania standardów jakościowych i materiałów jest poruszona jedynie w kontekście uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.	Wykreślić zapis lub przenieść go do kolumny „ZADANIA” oraz nadanie formy zalecenia.
			Wymóg wykluczenia w obrębie krajobrazu priorytetowego w możliwości lokalizacji obiektów tymczasowych jest zbyt restrykcyjny i niesie ze sobą istotne konsekwencje dla przestrzeni miejskiej.	Do obiektów tymczasowych należą m.in. obiekty takie jak: ogródki gastronomiczne, jarmarki, sceny, kioski, szalety. Obiekty te są nieodłącznym elementem żywej przestrzeni miejskiej i organizowanych imprez i wydarzeń.	Wykreślić zapis.
2.	02-318.52-62 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz	Wymóg określania przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów w sposób związany z dotychczasowym użytkowaniem terenów jest całkowicie nieuzasadniony. Ustalenie to wyklucza całkowicie możliwość przekształceń.	Ustalenie ogranicza perspektywiczny rozwój wskazanego krajobrazu priorytetowego. Ogranicza możliwość unowocześniania, doposażenia, wzbogacania dotychczasowego użytkowania. Może stanowić poważny problem w potrzebie	Zmodyfikować zapis do formy dążenia do utrzymania charakteru funkcji określonych kompleksów stosownie do ich indywidualnych cech i walorów krajobrazowych.

	HALA STULECIA WE WROCŁAWIU I OKOLICE	ochrony i kształtowania ład przestrzennego.		realizacji ważnych zadań z sektora niezbędnej infrastruktury technicznej czy komunikacji. Należy zwrócić uwagę, że nie każde działanie wpływa negatywnie na wartości kulturowe obszarów i obiektów.	
			Określić przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenów umożliwiające ochronę przed zmianą zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni, w tym: zadrzewień, zakrzewień, parków, cmentarzy, skwerów.	Co do zasady miasto chroni tereny zieleni (realizacja założeń polityki zieleni i środowiska zawartej w Studium Wrocławia) w szczególności urządzone formy parków i skwerów, a także poszczególne wyjątkowe egzemplarze zadrzewień lub ich formę szpalerową. Proponowany zapis zbyt silnie obciąża do ochrony każdego przypadku typu zieleni w tym pojedynczych zadrzewień i zakrzewień w stanie istniejącym. Nie każde drzewo, zakrzewienie czy też kawałek naturalnej zieleni wymaga ochrony a wręcz wymagać może transformacji w obrębie funkcji - zieleni publicznej. Powyższa dyspozycja nie pozwala na zmianę sposobu zagospodarowania np.: góry Kilimandżaro jako terenowego obiektu sportu i rekreacji, który wymaga zdefiniowania, strefowania, doposażenia. Zapis ogranicza potencjalne potrzeby zmian infrastrukturalnych w sąsiedztwie terenów zieleni. Potrzeby cyklicznych zmian dla zadrzewień i zakrzewień wynikają także z przepisów odrębnych np.: sanitarnych, na które ustalenia MPZP nie mają wpływu. Należy zaznaczyć, że każdorazowo w czasie sporządzania MPZP sporządzane jest opracowanie ekofizjograficzne, które wskazują jednoznacznie na cenne przyrodniczo elementy.	Zmodyfikować zapis do formy dążenia do ochrony obszarów zieleni w tym w szczególności wyjątkowych okazów pojedynczych drzew, układów zieleni czy też szpalerów drzew.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym:	Obligatoryjne określenie dyspozycji zachowania i odtwarzania zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych przy zastosowaniu gatunków rodzimych z uwzględnieniem warunków lokalnych	Co do zasady miasto chroni tereny zieleni realizując założenia polityki zieleni i środowiska zawartej w Studium Wrocławia. Natomiast odtwarzanie układów zadrzewień i zakrzewień z bliżej niewiadomego okresu historii	Zmodyfikować zapis do formy dążenia do ochrony i kształtowania różnych form zieleni w pasach drogowych z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury.

		zasad ochrony i kształtowania środowiska i przyrody		może okazać się niemożliwe do zrealizowania z uwagi na obecną transformację tych terenów np.: w kontekście komunikacyjnym i przebiegu dróg a nawet lokalizacji parkingów podziemnych. Zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych nie mogą kolidować z infrastrukturą oraz blokować rozwoju układu komunikacyjnego. Ponadto dobór gatunkowy roślin nie stanowi materii planu miejscowego. Warto dodać, że w odniesieniu do realizacji różnych form zieleni w obrębie dróg publicznych we Wrocławiu, taka realizacja obwarowana jest standardami planowania i zagospodarowania ulic z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury oraz ustaleniami zarządzenia Prezydenta w sprawie gospodarowania wodami opadowymi.	Wykreślenie fragmentu związanego z doбором gatunkowym roślin.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony i kształtowania krajobrazu	Umożliwienie poprzez ustalenia planu likwidacji zakłóceń osi i panoram widokowych.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt planowania, którego dyspozycje nie odnoszą się do kwestii realizacyjnych. Działania mające na celu likwidację zakłóceń osi i panoram widokowych pośrednio realizowane mogą być poprzez określenie odpowiednich np.: linii zabudowy, czy też ustalenie ochrony ważnych osi i widoków, jednak nie gwarantują zmiany w określonym kierunku jeśli aktualna struktura funkcjonalno-przestrzenna tego nie zapewnia. Relacje przestrzenne istniejącej zabudowy, będące uwarunkowaniem w czasie sporządzania planu miejscowego nie podlegają tym zapisom i mogą trwać bez końca. Plan miejscowy nie działa wstecz, nie nakazuje realizacji działań naprawczych, nie ma władzy absolutnej nad przestrzenią zwłaszcza w odniesieniu do własności prywatnej.	Zmodyfikować zapis do formy dążenia do nie tworzenia zakłóceń lub przekierowanie dyspozycji na inne działania o charakterze lokalnym.

Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych	Wytyczne zbyt restrykcyjne i nieadekwatne do wskazanego obszaru krajobrazu priorytetowego.	Przedstawione rekomendacje cechują się stopniem szczegółowości charakterystycznym dla obiektów i obszarów ujętych w rejestrze zabytków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków jest wskazanie szczegółowego zakresu ochrony, każdorazowo analizowanego i dostosowanego do istniejących uwarunkowań (w tym występujących form ochrony zabytków). Wskazane rekomendacje są równocześnie niemożliwe do przeniesienia do planów miejscowych w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ze względu na przekroczenie kompetencji nadanych ustawowo, jak i nadmiernie szczegółowe w stosunku do pozostałych obszarów.	Dopasować zapisy do indywidualnych wartości krajobrazowych poszczególnych terenów i obiektów. Rezygnacja ze szczegółowych i restrykcyjnych zapisów dla obszarów i obiektów ujętych ścisłą ochroną np.: pomnik historii, rejestr zabytków, UNESCO, ze względu na brak uprawnień ustawowych do wprowadzania takich ustaleń do MPZP.
	Dążenie do pełnej rewaloryzacji obiektów i zespołów poprzez wskazanie ustaleń obligujących do realizacji działań.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt planowania, którego dyspozycje nie odnoszą się do kwestii realizacyjnych.	Wykreślić zapis.
	Zachowanie i utrzymanie w stanie niezmienionym strukturę przestrzenną zespołu hali oraz terenów wystawowych, a także historycznego założenia terenów olimpijskich ze stadionem olimpijskim wraz z kompleksem zabudowy poprzez rozplanowanie poszczególnych funkcji oraz ich kształtowanie i uzupełnienie. Zachować i odtwarzać charakterystyczne cechy obiektów zabytkowych zgodnie z historycznymi przekazami i wytycznymi konserwatorskimi.	Audyt krajobrazowy jest dokumentem sporządzanym raz na 20 lat i nie może ograniczać rozwoju tak dużego i zróżnicowanego fragmentu miasta jedynie do odtworzeń historycznych form. Zbyt silna dyspozycja. Skutkuje zubożeniem wartości krajobrazowych i brakiem dostosowywania przestrzeni do współczesnych potrzeb, a także brakiem możliwości zagospodarowania terenów i obiektów zniszczonych i zdegradowanych na miarę współczesnych możliwości i potrzeb.	Zmodyfikować zapis do formy dążenia do zachowania w jak najszerszym zakresie idei założenia, charakteru zespołu, stylu zabudowy i terenów otwartych.
	Zachować wartości zabytkowe i walory krajobrazowe przy modernizacji i adaptacji obiektów zabytkowych do nowych funkcji.	Dyspozycja nie stanowi materii planu miejscowego. Zapis powinien dotyczyć innych działań lokalnych.	Wykreślić zapis.

			Nie wprowadzać inwestycji zaburzających historyczne kompozycje urbanistyczne.	Wskazane zapisy stanowią nad wyraz silny element ochrony krajobrazu, jednocześnie uniemożliwiając w razie potrzeby jego przekształcenie funkcjonalne. Jednocześnie zapisy te nie pozwalają na rozwijanie, w tym nową formą zabudowy, istniejących form zagospodarowania. Ponadto literalnie odczytując zapis dyspozycja ta nie stanowi materii planu miejscowego. Ponieważ plan nie wprowadza inwestycji tylko określa ramy funkcjonalne i przestrzenne na bazie których można realizować inwestycje.	Wykreślić zapis.
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym: zasad kształtowania form budynków	Uwzględnić zapisy w zakresie kształtowania zabudowy uzupełniającej na zasadzie kontynuacji gabarytów i form istniejącej zabudowy oraz historycznych cech kompozycji przestrzennej.	Kontynuacja gabarytów i form w ewentualnych uzupełnieniach zabudowy w tak indywidualnej strukturze jaką jest każdy obiekt z zespołu hali, jest dyspozycją bezzasadną, a wręcz szkodliwą. Każdy z obszarów, który znajduje się w granicy przedmiotowego krajobrazu priorytetowego jest swego rodzaju indywidualum, a w szczególności zespół hali. W przypadku zespołu hali potencjalne uzupełnienia zabudowy nie powinny konkurować z istniejącymi obiektami, mogą wspierać ich ekspozycję, stanowić tło krajobrazu, o ile ścisła ochrona na to pozwala. Zapis jest dalece nietrafiony jeśli chodzi o zabudowania Parku Szczytnickiego czy też zespołu olimpijskiego.	Wykreślić zapis.
			Zachować i objąć ochroną w historycznych obiektach zabytkowych: gabaryty, kształt bryły, formę dachu, podziały i wystrój elewacji oraz kolorystykę.	Nie wszystkie historyczne obiekty posiadają szczególne cechy architektoniczne. W czasie sporządzania planu miejscowego, każdorazowo na etapie zawiadomień wojewódzki konserwator zabytków określa wytyczne konserwatorskie oraz dyspozycje mające na celu ochronę konkretnych wartości historycznych. Zatem nie ma potrzeby do ustalania obligatoryjnie takiego zapisu w projekcie audytu. W tym przypadku ważną kwestią jest odkrycie unikatowych cech form zabudowy i	Wykreślić zapisu lub przekierować dyspozycje na inne działania o charakterze lokalnym.

				próba ich ekspozycji, ochrony czy kontynuacji. Wskazane rekomendacje są równocześnie niemożliwe do przeniesienia do planów miejscowych w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ze względu na przekroczenie kompetencji nadanych ustawowo, jak i nadmiernie szczegółowe w stosunku do pozostałych obszarów. Odnoszenie się do kolorystyki (historycznej), kształtów dachów czy samej bryły wymaga ich precyzyjnego wskazania. Odniesienie się natomiast w takim zakresie do budynków wpisanych do rejestru zabytków w planie miejscowym stanowi przekroczenie posiadanych kompetencji.	
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym uwzględnianie lokalnych form architektonicznych	Kontynuować tradycyjne formy architektury w realizacji nowej zabudowy.	Czyli dokładniej jakich cech? W żadnym miejscu nie odniesiono się do sprecyzowania cech tradycyjnej formy architektury. W karcie opisano obecny sposób zagospodarowania całego obszaru oraz wymieniono obiekty wpisane do rejestru zabytków. Całkowicie natomiast pominięto diagnozę unikatowych cech architektury tego obszaru, które to predysponowałyby go do wskazania jako krajobrazu priorytetowego. Czy w przypadku tak specyficznej architektury, która współcześnie często wymaga zastosowania nowoczesnych technologii (obiekty zoo, obiekty sportowe) powinny być zobligowane do kontynuacji tradycyjnych form architektury. Czy założeniem audytu była konserwacja stanu istniejącego z epoki XIX i XX wieku pomimo biegu historii?	Wykreślić zapis.
			Ustalić obowiązek stosowania tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów budowlanych określonych na podstawie przekazów historycznych i wytycznych konserwatorskich – zapis ten wymaga	Nie określono jakiego typu są to charakterystyczne dla regionu materiały budowlane. Ponadto rodzaj materiału budowlanego nie stanowi materii planu miejscowego. Współcześnie nie zawsze ze względu na technologię budowy i	Wykreślić zapis.

			dostosowanie się do unikatowych cech krajobrazu, które nie zostały wskazane w analizowanym dokumencie.	przepisy budowlane jest możliwe zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych. Nie powinno się ograniczać możliwości korzystania z nowoczesnych technologii i współczesnego wyrazu formy w budownictwie, co nie oznacza rezygnacji z realizowania architektury na bazie podobieństw czy kontynuacji. Już zastosowanie zbliżonych parametrów zabudowy czy gabarytów i kształtu jest formą kontynuacji charakteru zabudowy i miejsca. Narzucenie w MPZP kontynuacji stylu w nowej zabudowie przewyższa nawet kompetencje ustawowe wytycznych konserwatorskich do projektu planu miejscowego.	
		Załącznik nr 4 I.2.C Rekomendacje i wnioski dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Zbyt szczegółowa dyspozycja. Zagrożenie brakiem możliwości skonsumowania zapisów.	Podane szczegółowe ograniczenia nie mają uzasadnienia zwłaszcza ujednolicone do całego krajobrazu priorytetowego, który zawiera zróżnicowane zespoły zabudowy i odmienny od siebie sposób zagospodarowania. Odniesienie się do powyższych wskaźników urbanistycznych nie musi naśladować ustaleń MPZP może przyjąć formułę opisową odnoszącą się do walorów i cech charakterystycznych danego zespołu, czyli np.: wysoka lub niska intensywność, rozproszona zabudowa, zwarta zabudowa, wysoki lub niski procent powierzchni biologicznie czynnej, możliwość podwyższenia zabudowy lub zbieżnie się do wysokości otaczającej zabudowy.	Wykreślić lub zmodyfikować zapisy.
3.	02-318.52-63 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY PORT MIEJSKI WE WROCŁAWIU	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: określenia obszarów zabudowy	Zapis ograniczający możliwość zabudowy do obszarów spełniających warunki określone dla obszaru uzupełnienia zabudowy lub już przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.	Zapis ten może uniemożliwiać uzupełnianie zabudowy, pozostaje też w sprzeczności z intencją ewentualnych przekształceń funkcjonalnych, które dopuszcza sam audyt. obecnie znaczna 1) część terenu portu miejskiego jest niezabudowana, m.in. ze względu zagospodarowana jako skład węgla, a co za tym idzie nie spełnia warunków	Wykreślić zapis.

				określonych dla obszaru uzupełniania zabudowy; 2) obszary wzdłuż ul. Długiej (teren mpwik, politechniki wrocławskiej) cechują się luźną zabudową, która ze względu na funkcje wymaga przekształceń/uzupełnień. Wprowadzając ograniczenia nawiązujące do sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy dla terenu o charakterze przemysłowym, należy też mieć na uwadze, iż proces ten pomija budynki o niektórych funkcjach.	
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dot. kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Brak spójności pomiędzy zapisami „nie określać stref planistycznych oraz przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów, które nie są związane z dotychczasowym użytkowaniem terenów” z zapisami dot. określania stref planistycznych dla wskazanego krajobrazu – nie dopuszczają one możliwości przekształceń funkcjonalnych.	Wskazany zapis jest sprzeczny z ustaleniem dot. określania stref planistycznych w planie ogólnym dla wskazanego krajobrazu – rekomenduje się kształtowanie struktury przestrzennej w oparciu o dominację stref usługowych oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, które obecnie nie występują na wskazanym obszarze, jednocześnie nie zezwalając na określanie przeznaczeń niezwiązanych z dotychczasowym użytkowaniem terenów.	Wykreślić zapis.
			Wyznaczenie stref planistycznych wyłącznie w obszarze zwartej zabudowy i na podstawie MPZP, deprecjonuje władztwo planistyczne i możliwość przekształcenia obszarów będących poza wskazanymi terenami.	We wskazanym krajobrazie portu, znajdują się tereny, które powinny przejść transformację przestrzenną, której zakres powinien być określony w planie miejscowym. zapis ten może stanowić istotne ograniczenie w przypadku zespołu portu miejskiego, zarówno pod kątem uzupełnienia zdegradowanej tkanki (wyburzona zabudowa portowa), jak i ewentualnych przekształceń funkcjonalnych, które są dopuszczone dla tego obszaru – prowadziłby m. in. do braku możliwości racjonalnego zagospodarowania terenu stanowiącego obecnie skład węgla.	Wyznaczyć strefy planistyczne zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną.
			Bezzasadne uzależnienie dopuszczenia zabudowy od istniejącej infrastruktury technicznej.	Obszary, które wymagają przekształceń w sposób naturalny nie są wyposażone w przystosowaną do nich infrastrukturę techniczną. kolejność procesu jest	Przeanalizować potrzebę zabezpieczenia dla wskazanych przeznaczeń w niezbędną infrastrukturę techniczną.

				odwrotna – po określeniu przeznaczenia można określić zakres niezbędnej infrastruktury.	
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony i kształtowania krajobrazu	Wymaganie określenia warunków zabudowy, przeznaczenia terenów, zapewniających zachowanie i ochronę elementów kompozycji przestrzennych dla elementów obszaru krajobrazu, bez wskazania ich w tkance zabudowy przemysłowej wydaje się bezzasadne.	W krajobrazie portu miejskiego, w żadnej z części nie określono elementów kompozycyjnych i przestrzennych, które stanowią sensu stricto główne elementy kształtujące tę przestrzeń (poza spichlerzem w dawnym porcie miejskim). nie wskazano ważnych punktów, osi i ciągów widokowych ani dominat i akcentów przestrzennych. mimo to wymagane jest aby były chronione.	Wskazanie elementów podlegających ochronie jako tych, które stanowią o wyróżniających się cechach.
			Wykluczenie nowych dominat przestrzennych mogących mieć negatywny wpływ na historyczną strukturę założenia urbanistycznego, stanowi poważne zagrożenie dla funkcjonowania obszarów związanych z produkcją i infrastrukturą techniczną. jest całkowicie niezasadne na obszarze, w których zlokalizowana jest elektrociepłownia.	Obszar krajobrazu, port miejski, stanowi w przeważającej części obszar infrastrukturalny, który ze względu na funkcje wyposażony jest w różne formy urządzeń technicznych – kominy, dźwigi portowe, taśmociągi węglowe, silosy z wodą, itd. są to nie tylko obiekty budowlane ale także budynki (budynek elektrociepłowni ma prawie 60 m). uniemożliwienie sytuowania nowych elementów – dominant przestrzennych, które są związane bezpośrednio z funkcjonowaniem tych obszarów jest całkowicie sprzeczne z wytypowaniem tej przestrzeni jako krajobrazu priorytetowego o charakterze przemysłowym.	Wykreślić zapis.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych	Wytyczne zbyt restrykcyjne i nieadekwatne do wskazanego obszaru krajobrazu priorytetowego.	Przedstawione rekomendacje cechują się stopniem szczegółowości charakterystycznym dla obiektów i obszarów ujętych w rejestrze zabytków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków jest wskazanie szczegółowego zakresu ochrony, każdorazowo analizowanego i dostosowanego do istniejących uwarunkowań (w tym występujących form ochrony zabytków). Wskazane rekomendacje są równocześnie	Dopasowanie zapisów do indywidualnych wartości krajobrazowych poszczególnych terenów i obiektów. Rezygnacja ze szczegółowych i restrykcyjnych zapisów dla obszarów i obiektów ujętych ścisłą ochroną np.: rejestr zabytków, ze względu na brak uprawnień ustawowych do wprowadzania takich ustaleń do MPZP.

				niemożliwe do przeniesienia do planów miejscowych w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ze względu na przekroczenie kompetencji nadanych ustawowo, jak i nadmiernie szczegółowe w stosunku do pozostałych obszarów.	
			Ustalenie obowiązków zachowania reliktyw historycznego zagospodarowania przy adaptacji terenów przemysłowych do nowej funkcji bez wskazania o jakie relikty chodzi, czy o wszystkie, może prowadzić do uniemożliwienia właściwego zakomponowania terenu, np. poprzez przeprowadzenie drogi publicznej.	Nie sprecyzowano o jakie relikty historyczne zagospodarowania, chodzi i na jakiej podstawie mają one zostać wskazane. Czy wszystkich na danym obszarze powinny być wyznaczone?	Doprecyzować zapis bądź go wykreślić.
			Zachowanie i odtworzenie kompozycji istniejących obiektów architektury w zakresie wymienionych elementów, może powodować całkowity paraliż inwestycyjny. Tkanka miejska nie jest skansenem i musi się przekształcać oraz dostosowywać do nowych uwarunkowań, w tym technicznych.	Zachowanie i odtworzenie jakich obiektów? Wszystkich, które były na danym obszarze? Z jakiego okresu historycznego? Jeśli odtworzenie wszystkich, to zapis ten uniemożliwia jakąkolwiek transformację. Tak restrykcyjne zapisy właściwe są dla obszarów objętych ścisłą ochroną konserwatorską, która poza kilkoma obiektami wpisanymi do rejestru zabytków nie występuje na tym obszarze.	Wykreślić zapis.
			Nie wprowadzanie inwestycji zaburzających historyczny układ urbanistyczny stanowi całkowite zaprzeczenie możliwości zarówno przekształcenia zabudowy do nowej funkcji jak i procesów budowlanych związanych z istniejącą funkcją przemysłową – np. Przekształcanie się elektrociepłowni.	W krajobrazie portu zdiagnozowano 5 elementów wpisanych do rejestru zabytków. Nie ma ani jednej formy obszarowej, która stanowi obszar wpisany do rejestru zabytków. Wskazane zapisy stanowią więc nad wyraz silny element ochrony krajobrazu, jednocześnie uniemożliwiając w razie potrzeby jego przekształcenie funkcjonalne. Jednocześnie zapisy te nie pozwalają na rozwijanie, w tym nową formą zabudowy, istniejących form zagospodarowania – port miejski, elektrociepłownia. Ponadto literalnie odczytując zapis dyspozycja ta nie stanowi materii planu miejscowego.	Wykreślić zapis.

				Ponieważ plan nie wprowadza inwestycji tylko określa ramy funkcjonalne i przestrzenne na bazie których można realizować inwestycje.	
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dot. zasad kształtowania zabudowy, w tym: zasad kształtowania form budynków	W zakresie warunków zabudowy i sposobów zagospodarowania terenów przy dokonywaniu prac budowlanych należy ustalić zapisy zapewniające poprawę estetyki obiektów dezintegrujących – zapis ten zakłada, iż każdy obiekt współczesny powinien być realizowany w duchu zabudowy historycznej. Takie podejście jest niezwykle restrykcyjne.	Cała wytyczna opiera się na określeniu zasad działania, wskazanych dla subiektywnie określanych form obiektów budowlanych. Należy wskazać czym są obiekty dezintegrujące historyczną przestrzeń (czyli jaką? Z XIX, XX wieku?). Czy wszystkie obiekty, które nie są historyczne są dezintegrujące? Zabudowa historyczna również reprezentuje różne style architektoniczne, charakterystyczne dla okresu, w którym powstawała. Deprecjonowanie obiektów współczesnych i wskazywanie jako jedynie słusznych form zabudowy tych z przełomu wieków, powinno być poparte rzetelną kwerendą historyczną. Nawet w granicach Starego Miasta znajdują się współczesne uzupełnienia zabudowy. Zaproponowane zapisy, cechują się poważnymi konsekwencjami, także finansowymi w zakresie istniejącej zabudowy. Zapisy planu miejscowego w swym zakresie nie określają stopnia estetyki obiektów. Wyliczone elementy, za pośrednictwem których ma się to zdarzyć określają fizyczne aspekty budynków i budowli. Estetyka sama w sobie nie stanowi materii planu i jest subiektywna oceną obserwatora, zatem nie może stanowić przepisu prawa.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować w taki sposób, by nie wymuszał historyzującej formy zabudowy.
			Zachowanie i objęcie ochroną w historycznych obiektach zabytkowych wymienionych elementów, następuje w planie miejscowym po stosowanym określeniu przez konserwatora zabytków, które to elementy powinny zostać chronione. Narzucenie tak szczegółowych wytycznych jest nadużyciem przepisów obowiązujących.	Historyczne obiekty zabytkowe to te wpisane do ewidencji i rejestru zabytków. Wytyczne dotyczące sposobu ich ochrony wskazywane są każdorazowo przez DWKZ. Odniesienie się do kolorystyki (historycznej), kształtów dachów czy samej bryły wymaga ich precyzyjnego wskazania. Odniesienie się natomiast w takim zakresie do budynków wpisanych do rejestru zabytków w planie miejscowym	Wykreślić zapis.

				stanowi przekroczenie posiadanych kompetencji.	
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dot. zasad kształtowania zabudowy, w tym: uwzględniania lokalnych form architektonicznych	Kontynuowanie tradycyjnych form architektury w realizacji nowej zabudowy poprzez określenie odpowiednich warunków zabudowy – zapis ten wymaga dostosowanie się do unikatowych cech krajobrazu, które nie zostały wskazane w analizowanym dokumencie.	Krajobraz priorytetowy port miejski we Wrocławiu, w żadnym miejscu nie opisał cech tradycyjnej formy architektury. W karcie opisano obecny sposób zagospodarowania całego obszaru oraz wymieniono obiekty wpisane do rejestru zabytków. Natomiast całkowicie zabrakło wyjaśnienia oraz diagnozy cech architektury tego obszaru, które to predysponowałyby go do wskazania jako takiego. Poprzez dokonanie zbioru charakterystycznych cech i detali, które to tworzą wyróżniającą się tradycyjną dla obszaru architekturę delimituje się granice krajobrazu priorytetowego, dla którego to potem wprowadza się wytyczne, jak ten krajobraz chronić. W omawianym krajobrazie portu mamy całkowicie różną tkankę – portu miejskiego i dawnej elektrociepłowni, terenów położonych na północ od ul. Długiej (gdzie znajduje się jeden budynek wpisany do ewidencji zabytków) oraz niezabudowane tereny wzdłuż rzeki Odry. Trudno jest znaleźć wspólny mianownik dla tych obszarów (poza położeniem przy rzece), zwłaszcza architektoniczny. Jakże więc charakterystyczne cechy zabudowy lokalnej tego obszaru? Jeśli to one stanowią o tak niezwykłym charakterze tego obszaru w skali miasta to powinny zostać szczegółowo opisane.	Wykreślić zapis. Zmiana delimitacji krajobrazu priorytetowego portu miejskiego.
		Załącznik nr 4 I.2.C Rekomendacje i wnioski dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym nadziemnej intensywności	Ograniczenia parametrów na obszarach objętych ochroną konserwatorską – odwołujące się do średnich wartości na obszarze objętym ochroną, z marginesami +/- 10% w przypadku nadziemnej intensywności mogą stanowić przeszkodę zarówno w	Port miejski oraz przyległe tereny elektrociepłowni cechuje silne zróżnicowanie gabarytów zabudowy, wynikające z przemysłowego charakteru terenu i zróżnicowania ról poszczególnych obiektów w ramach procesów technologicznych	Wykreślić zapis lub zmodyfikować tak by zamiast do wartości średnich odnosiły się do indywidualnych wytycznych formułowanych przez konserwatora zabytków na etapie

		zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	przekształceniu, jak i odtwarzaniu i uzupełnianiu założeń takich jak port miejski lub obszar elektrociepłowni.	wykonywanych w tych zespołach. ponadto, zespół portu miejskiego cechują ubytki w strukturze – część budynków poddano całkowitej rozbiórce, część wymaga odtworzenia zniszczonych bądź rozebranych fragmentów. zachowanie zgodności z rekomendacją odnoszenia się do średnich wartości w sytuacji, gdy zespół tworzą obiekty o silnie zróżnicowanych gabarytach, mogłoby poskutkować koniecznością przyjęcia innej wartości parametru, niż historyczna. Niejasne jest wskazanie obszaru, dla którego powinno się obliczać wartości średnie – czy w przypadku zespołu portu miejskiego stanowiącego jednocześnie część wpisanego do ewidencji zabytków historycznego układu dzielnicy Kleczków, wartości te miałyby być obliczane w odniesieniu do składającego się z pięciu budynków zespołu, czy też w odniesieniu do wskazanego układu obejmującego także zabudowę o zupełnie odmiennych funkcjach?	zawiadomień w trakcie sporządzania planu miejscowego.
			Ograniczenia parametrów na obszarach objętych ochroną konserwatorską – odwołujące się do średnich wartości na obszarze objętym ochroną, z marginesami +/- 2 m w przypadku wysokości zabudowy mogą stanowić przeszkodę zarówno w przekształceniu, jak i odtwarzaniu i uzupełnianiu założeń takich jak port miejski lub obszar elektrociepłowni.	Port miejski oraz przyległe tereny elektrociepłowni cechuje silne zróżnicowanie gabarytów zabudowy, wynikające z przemysłowego charakteru terenu i zróżnicowania ról poszczególnych obiektów w ramach procesów technologicznych wykonywanych w tych zespołach. Ponadto, zespół portu miejskiego cechują ubytki w strukturze – część budynków poddano całkowitej rozbiórce, część wymaga odtworzenia zniszczonych bądź rozebranych fragmentów. Zachowanie zgodności z rekomendacją odnoszenia się do średnich wartości w sytuacji, gdy zespół tworzą obiekty o silnie zróżnicowanych gabarytach, mogłoby poskutkować koniecznością przyjęcia innej wartości parametru, niż historyczna.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować tak by zamiast do wartości średnich odnosiły się do indywidualnych wytycznych formułowanych przez konserwatora zabytków na etapie zawiadomień w trakcie sporządzania planu miejscowego.

				Niejasne jest wskazanie obszaru, dla którego powinno się obliczać wartości średnie – czy w przypadku zespołu portu miejskiego stanowiącego jednocześnie część wpisanego do ewidencji zabytków historycznego układu dzielnicy Kleczków, wartości te miałyby być obliczane w odniesieniu do składającego się z pięciu budynków zespołu, czy też w odniesieniu do wskazanego układu obejmującego także zabudowę o zupełnie odmiennych funkcjach?	
			Nie ma potrzeby wykonywania analiz architektoniczno-urbanistycznych i krajobrazowych. Każdorazowo przy kształtowaniu nowej zabudowy obszar poddawany jest analizie.	Obligatoryjny zakres planu miejscowego został określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownym rozporządzeniu. Wyznaczenie terenów o określonych przeznaczeniach jest poprzedzone szeregiem analiz. Projekt audytu nie precyzuje czym są te konkretne analizy, przez kogo mogą zostać wykonane ani w jaki sposób je wykonać. Nie ma potrzeby wprowadzania tego nakazu do planu miejscowego.	Wykreślić zapis lub wprowadzić w zakresie zalecenia a nie obowiązku.
			Ograniczenia parametrów na obszarach objętych ochroną konserwatorską – odwołujące się do średnich wartości na obszarze objętym ochroną, z marginesami +/- 2 m w przypadku wysokości zabudowy mogą stanowić przeszkodę zarówno w przekształceniu, jak i odtwarzaniu i uzupełnianiu założeń takich jak port miejski lub obszar elektrociepłowni.	Port miejski oraz przyległe tereny elektrociepłowni cechuje silne zróżnicowanie gabarytów zabudowy, wynikające z przemysłowego charakteru terenu i zróżnicowania ról poszczególnych obiektów w ramach procesów technologicznych wykonywanych w tych zespołach. Ponadto, zespół portu miejskiego cechują ubytki w strukturze – część budynków poddano całkowitej rozbiórce, część wymaga odtworzenia zniszczonych bądź rozebranych fragmentów. Zachowanie zgodności z rekomendacją odnoszenia się do średnich wartości w sytuacji, gdy zespół tworzą obiekty o silnie zróżnicowanych gabarytach, mogłoby skutkować koniecznością przyjęcia innej wartości parametru, niż historyczna.	Wykreślić zapis lub zmodyfikować tak by zamiast do wartości średnich odnosiły się do indywidualnych wytycznych formułowanych przez konserwatora zabytków na etapie zawiadomień w trakcie sporządzania planu miejscowego.

				Niejasne jest wskazanie obszaru, dla którego powinno się obliczać wartości średnie – czy w przypadku zespołu portu miejskiego stanowiącego jednocześnie część wpisanego do ewidencji zabytków historycznego układu dzielnicy Kleczków, wartości te miałyby być obliczane w odniesieniu do składającego się z pięciu budynków zespołu, czy też w odniesieniu do wskazanego układu obejmującego także zabudowę o zupełnie odmiennych funkcjach?	
4.	02-318.53-77 KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY DWORZEC WROCLAW GŁÓWNY	Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Zachowanie i odtworzenie kompozycji istniejących obiektów architektury w zakresie wymienionych elementów, może powodować całkowity paraliż inwestycyjny. tkanka miejska nie jest skansenem i musi się przekształcać oraz dostosowywać do nowych uwarunkowań, w tym technicznych.	Zachowanie i odtworzenie jakich obiektów? Wszystkich, które były na danym obszarze? Z jakiego okresu historycznego? Jeśli odtworzenie wszystkich, to zapis ten uniemożliwia jakąkolwiek transformację. Tak restrykcyjne zapisy właściwe są dla obszarów objętych ścisłą ochroną konserwatorską, która poza kilkoma obiektami wpisanymi do rejestru zabytków nie występuje na tym obszarze.	Wykreślić zapis.
			Zobligowanie do wyznaczenia linii zabudowy dla nowej zabudowy w nawiązaniu do usytuowania budynków na nieruchomościach sąsiednich.	Zwracając uwagę na indywidualny charakter, punktowej, zarówno wysokościowej jak i architektonicznej dominanty budynku głównego dworca, zapis jest całkowicie nie trafiony dla sąsiadujących z tym terenem działek. Należy zwrócić uwagę na wykluczające się ustalenia audytu w odniesieniu do rekomendacji zachowania w stanie niezmienionym i jednoczesnym określeniu zasad kształtowania nowej zabudowy. Ponadto teren kolejowy, w ramach którego znajdują się także obiekty i tereny wymagające transformacji, przyszłości najprawdopodobniej będą mogły tworzyć nowe zespoły zabudowy o charakterze usługowym. Specyfika tego typu obszarów charakteryzuje się potrzebą ekspozycji stref wejściowych i kształtowaniem w centrum miasta zróżnicowanych przestrzeni	Wykreślić zapis.

				publicznych. Zapis ogranicza kreatywność w zakresie kształtowania nowoczesnych przestrzeni publicznych pomiędzy budynkami.	
			Zobligowanie do utrzymania przebiegu linii zabudowy, która wyznaczona jest przez istniejącą historyczną zabudowę w celu zachowania historycznego układu urbanistycznego. Dyspozycja uniemożliwiająca jakiegokolwiek potrzebne przekształcenia.	Dyspozycja ta ma charakter zbyt ogólny, ponieważ nie we wszystkich przypadkach obecne uwarunkowania sprawiają, że zasadne jest przywracanie linii zabudowy wyłącznie w historycznej formie. Tego typu decyzje powinny być każdorazowo podejmowane przy sporządzaniu miejscowych planów w oparciu o wytyczne konserwatorskie na etapie zawiadomień.	Wykreślić zapis.
		Załącznik nr 4 I.2.A Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, w tym: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym: krajobrazów kulturowych	Wytyczne zbyt restrykcyjne i nieadekwatne do wskazanego obszaru krajobrazu priorytetowego.	Przedstawione rekomendacje cechują się stopniem szczegółowości charakterystycznym dla obiektów i obszarów ujętych w rejestrze zabytków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków jest wskazanie szczegółowego zakresu ochrony, każdorazowo analizowanego i dostosowanego do istniejących uwarunkowań (w tym występujących form ochrony zabytków). Wskazane rekomendacje są równocześnie niemożliwe do przeniesienia do planów miejscowych w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ze względu na przekroczenie kompetencji nadanych ustawowo, jak i nadmiernie szczegółowe w stosunku do pozostałych obszarów.	Dopasować zapisy do indywidualnych wartości krajobrazowych poszczególnych terenów i obiektów. Rezygnacja ze szczegółowych i restrykcyjnych zapisów dla obszarów i obiektów ujętych ścisłą ochroną np.: rejestr zabytków, ze względu na brak uprawnień ustawowych do wprowadzania takich ustaleń do MPZP.
			Dążenie do pełnej rewaloryzacji obiektów i zespołów poprzez wskazanie ustaleń obligujących do realizacji działań.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt planowania, którego dyspozycje nie odnoszą się do kwestii realizacyjnych.	Wykreślić zapis.

			Zachowanie i utrzymanie w stanie niezmienionym strukturę przestrzenną dworców kolejowych poprzez rozplanowanie poszczególnych funkcji oraz ich kształtowanie i uzupełnienie. Ustalenie obowiązku zachowania wartości zabytkowych obiektów i urządzeń infrastruktury kolejowej.	Audyt krajobrazowy jest dokumentem sporządzanym raz na 20 lat i nie może ograniczać rozwoju miasta jedynie do odtworzeń historycznych form. Zbyt silna dyspozycja. Skutkuje zubożeniem wartości krajobrazowych i brakiem dostosowywania przestrzeni do współczesnych potrzeb, a także brakiem możliwości zagospodarowania terenów i obiektów zniszczonych i zdegradowanych na miarę współczesnych możliwości i potrzeb. Plan miejscowy nie reguluje ustaleń w zakresie urządzeń.	Zmodyfikować zapis do formy dążenia do zachowania w jak najszerszym zakresie idei założenia, charakteru zespołu, stylu zabudowy terenów kolejowych lub przekierowanie dyspozycji na inne działania o charakterze lokalnym.
			Zobligowanie do realizacji nowej zabudowy i uzupełnień wyłącznie na zasadach odtworzenia i kontynuacji. Uzupełnienia możliwe wyłącznie w miejscach dawnych budynków historycznych.		
			Zachować wartości zabytkowe i walory krajobrazowe przy modernizacji i adaptacji obiektów zabytkowych do nowych funkcji.	Dyspozycja nie stanowi materii planu miejscowego.	Wykreślić zapis.
			Nie wprowadzać inwestycji zaburzających historyczne kompozycje urbanistyczne.	Wskazane zapisy stanowią nad wyraz silny element ochrony krajobrazu, jednocześnie uniemożliwiając w razie potrzeby jego przekształcenie funkcjonalne. Jednocześnie zapisy te nie pozwalają na rozwijanie, w tym nową formą zabudowy, istniejących form zagospodarowania. Ponadto literalnie odczytując zapis dyspozycja ta nie stanowi materii planu miejscowego. Ponieważ plan nie wprowadza inwestycji tylko określa ramy funkcjonalne i przestrzenne na bazie których można realizować inwestycje.	Wykreślić zapis.
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym: zasad kształtowania form budynków	Ustalenie zapisu zapewniającego poprawę estetyki obiektów.	Cała wytyczna opiera się na określeniu zasad działania, wskazanych dla subiektywnie określanych form obiektów budowlanych. Należy wskazać czym są obiekty dezintegrujące historyczną przestrzeń (czyli jaką? Z	Wykreślić lub zmodyfikować zapis.

				XIX, XX wieku?). Czy wszystkie obiekty, które nie są historyczne są dezintegrujące? Deprecjonowanie obiektów współczesnych i wskazywanie jako jedynie słusznych form zabudowy tych z przełomu wieków, powinno być poparte rzetelną kwerendą historyczną. Nawet konserwator zabytków nie wskazał obszary krajobrazu portu jako tych, w których wprowadzono obszar wpisany do rejestru zabytków. Zaproponowane zapisy, cechują się poważnymi konsekwencjami, także finansowymi w zakresie istniejącej zabudowy. Zapisy planu miejscowego w swym zakresie nie określają stopnia estetyki obiektów. Wyliczone elementy, za pośrednictwem których ma się to zdarzyć określają fizyczne aspekty budynków i budowli. Estetyka sama w sobie nie stanowi materii planu i jest subiektywną oceną obserwatora, zatem nie może stanowić przepisu prawa.	
			Zachować i objąć ochroną w historycznych obiektach zabytkowych: gabaryty, kształt bryły, formę dachu, podziały i wystrój elewacji oraz kolorystykę.	Nie wszystkie historyczne obiekty posiadają szczególne cechy architektoniczne. W czasie sporządzania planu miejscowego, każdorazowo na etapie zawiadomień wojewódzki konserwator zabytków określa wytyczne konserwatorskie oraz dyspozycje mające na celu ochronę konkretnych wartości historycznych. Zatem nie ma potrzeby do ustalania obligatoryjnie takiego zapisu w projekcie audytu. W tym przypadku ważną kwestią jest odkrycie unikatowych cech form zabudowy i próba ich ekspozycji, ochrony czy kontynuacji. Wskazane rekomendacje są równocześnie niemożliwe do przeniesienia do planów miejscowych w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ze względu na przekroczenie kompetencji nadanych ustawowo, jak i nadmiernie szczegółowe w stosunku do pozostałych	Wykreślić zapis lub przekierować dyspozycje na inne działania o charakterze lokalnym.

				obszarów. Odnoszenie się do kolorystyki (historycznej), kształtów dachów czy samej bryły wymaga ich precyzyjnego wskazania. Odniesienie się natomiast w takim zakresie do budynków wpisanych do rejestru zabytków w planie miejscowym stanowi przekroczenie posiadanych kompetencji.	
			Zachować zwartą zabudowę pierzejową w tym o charakterze śródmiejskim.	Zapis nieadekwatny dla większej części obszaru krajobrazowego.	Doprecyzować zapis. Nie odnosić się do obszarów kolejowych.
		Załącznik nr 4 I.2.B Rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym: uwzględniania lokalnych form architektonicznych	Kontynuować tradycyjne formy architektury w realizacji nowej zabudowy – zapis ten wymaga dostosowanie się do unikatowych cech krajobrazu, które nie zostały wskazane w analizowanym dokumencie.	Czyli dokładniej jakich cech? W żadnym miejscu nie odniesiono się do sprecyzowania cech tradycyjnej formy architektury. W karcie opisano obecny sposób zagospodarowania całego obszaru oraz wymieniono obiekty wpisane do rejestru zabytków. Całkowicie natomiast pominięto diagnozę unikatowych cech architektury tego obszaru, które to predysponowałyby go do wskazania jako krajobrazu priorytetowego. Czy w przypadku tak specyficznej architektury, która współcześnie często wymaga zastosowania nowoczesnych technologii (obiekty zoo, obiekty sportowe) powinny być zobligowane do kontynuacji tradycyjnych form architektury. Czy założeniem audytu była konserwacja stanu istniejącego z epoki XIX i XX wieku pomimo biegu historii?	Wykreślić zapis.
			Ustalić obowiązek stosowania tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów budowlanych określonych na podstawie przekazów historycznych i wytycznych konserwatorskich.	Nie określono jakiego typu są to charakterystyczne dla regionu materiały budowlane. Ponadto rodzaj materiału budowlanego nie stanowi materii planu miejscowego. Współcześnie nie zawsze ze względu na technologię budowy i przepisy budowlane jest możliwe zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych. Nie powinno się ograniczać możliwości korzystania z nowoczesnych technologii i	Wykreślić zapis.

				współczesnego wyrazu formy w budownictwie, co nie oznacza rezygnacji z realizowania architektury na bazie podobieństw czy kontynuacji. Już zastosowanie zbliżonych parametrów zabudowy czy gabarytów i kształtu jest formą kontynuacji charakteru zabudowy i miejsca. Narzucenie w MPZP kontynuacji stylu w nowej zabudowie przewyższa nawet kompetencje ustawowe wytycznych konserwatorskich do projektu planu miejscowego.	
		Załącznik nr 4 I.2.C Rekomendacje i wnioski dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania przestrzennego, w tym nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Zbyt szczegółowa dyspozycja. Zagrożenie brakiem możliwości skonsumowania zapisów.	Podane szczegółowe ograniczenia nie mają uzasadnienia zwłaszcza ujednolicone do całego krajobrazu priorytetowego, który zawiera zróżnicowane zespoły zabudowy i odmienny od siebie sposób zagospodarowania. Odniesienie się do powyższych wskaźników urbanistycznych nie musi naśladować ustaleń MPZP może przyjąć formułę opisową odnoszącą się do walorów i cech charakterystycznych danego zespołu, czyli np.: wysoka lub niska intensywność, rozproszona zabudowa, zwarta zabudowa, wysoki lub niski procent powierzchni biologicznie czynnej, możliwość podwyższenia zabudowy lub zbieżnie się do wysokości otaczającej zabudowy.	Wykreślić lub zmodyfikować zapisy.
		Załącznik nr 4 I.2.D Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w tym: standardów dostępności oraz zasad urządzania i sytuowania obszarów zieleni publicznej.	Odtworzenie kompozycji i form zieleni dla terenów zieleni urządzonej z widocznym układem kompozycyjnym.	Na obszarze określonego krajobrazu priorytetowego nie występują klarowne kompozycje zieleni urządzonej w kontekście historycznym. Odtwarzanie form kompozycyjnych zieleni z bliżej niewiadomego okresu historii może okazać się niemożliwe do zrealizowania z uwagi na obecną transformację tych terenów np.: w kontekście komunikacyjnym przebiegu dróg czy lokalizacji parkingów podziemnych, a także nadania np.: na placu przed dworcem głównym nowej formuły zieleni urządzonej.	Wykreślić zapis.

	Załącznik nr 4 I.2.D Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w tym: sposobów wykorzystania terenów przestrzeni publicznych.	Zobligowanie do ustalenia standardów jakościowych dla stosowanych materiałów, obiektów i rozwiązań.	Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odniesieniu do rozporządzenia w sprawie sporządzenia audytu krajobrazowego, w którym wyraźnie zaakcentowano, że standardy jakościowe powinny odnosić się do małej architektury oraz kształtowania ogrodzeń, należy wysunąć wniosek, że dyspozycja ta powinna zostać określona dla uchwały reklamowej nie dla procedury sporządzania planów miejscowych.	Wykreślić zapis.
		Wykluczyć możliwość realizacji obiektów tymczasowych.	Realizacja obiektów tymczasowych jak stanowią przepisy i sama nazwa możliwe są do realizacji okresowo. W zależności od potrzeb w zawężonym zakresie mogą wspierać różnego typu interakcje społeczne, wydarzenia cykliczne, imprezy sezonowe w kontekście rozwoju kultury i sztuki, rekreacji i wypoczynku itp.	Wykreślić ograniczenie związane z możliwością realizacji obiektów tymczasowych.
	Załącznik nr 4 I.2.D Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w tym: zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń.	Zakaz umieszczania na budynkach szyldów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych.	Wątpliwość pojawia się w odniesieniu ochrony i utrzymania starych neonów, które stanowią współczesne dziedzictwo kulturowe.	Zmodyfikować zapis aby uwzględnić chronione formy reklam – neony.