

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sowiej, Krzyckiej i Skarbowców we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXI/1588/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sowiej, Krzyckiej i Skarbowców we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 401).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem miejscowym znajduje się w jednostce urbanistycznej D10 – Krzyki Zachód, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o indywidualnym oraz osiedlowym stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem planu jest określenie zasad zagospodarowania oraz zabudowy obszaru, umożliwiających uzupełnienie i rozwój struktury osiedla w oparciu o założenia Studium z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego. W planie miejscowym wprowadzone zostaną ustalenia dotyczące rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Ustalone zostaną zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego, w tym możliwości jego uzupełniania z poszanowaniem form i skali istniejącej zabudowy. Ponadto wskazane zostaną tereny przeznaczone na cele publiczne. Zapisy planu pozwolą na ukształtowanie uporządkowanej struktury urbanistycznej osiedla wraz z zapewnieniem właściwej obsługi komunikacyjnej. Kompleksowe rozwiązania projektowe dla całego obszaru pozwolą kształtować harmonijne osiedle mieszkaniowe oraz jego relacje z otoczeniem, przy uwzględnieniu kontekstu istniejącego zainwestowania.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię ok. 47,6 ha, położony jest w południowej części Wrocławia w obrębie geodezyjnym Krzyki. Obszar opracowania zawarty jest między ulicami: Skarbowców, Krzycką, aleją Karkonoską i terenem kolejowym. Strukturę przestrzenną stanowi przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W północnej części, między ul. ks. Wawrzyniaka a nasypem kolejowym, znajduje się fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Krzyki wraz z dawnym osiedlem policyjnym w rejonie ul. Skarbowców. Znajduje się tu zabudowa willowa, jedno i wielorodzinna, w większości objęta ochroną konserwatorską. W centralnej części, między ul. Wietrzną a ul. ks. Wawrzyniaka, znajduje się harmonijny układ zabudowy jednorodzinnej, najczęściej wolnostojącej, o zbliżonych do siebie gabarytach. W południowej części, przy ul. Wietrznej, znajduje się zabudowa wielorodzinna – odrębny kompleks zabudowy blokowej. Na całym obszarze planu występuje punktowo zabudowa wielorodzinna, przekształcona z zabudowy jednorodzinnej i zabytkowych willi, w których wyodrębniono więcej niż dwa lokale, a także pojawiająca się nowa zabudowa. Funkcja usługowa skupia się w trzech miejscach: przy wiadukcie przy ul. Krzyckiej, w rejonie Kościoła św. Trójcy, przy ul. Krzyckiej oraz przy szkole podstawowej nr 61 przy ul. Skarbowców. Każdy z nich charakteryzuje się odmienną strefą usług: handlową, edukacyjną i kulturową. Pomiędzy nimi i wewnątrz założenia funkcja usługowa występuje w pojedynczych obiektach lub lokalach w budynkach mieszkalnych. Są to przede wszystkim biura, gabinety lekarskie, usługi rzemieślnicze, gastronomia. Ulica Krzycka łączy w równym stopniu zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy bliźniaczej, wielorodzinną w formie willi miejskich lub bloków na południu oraz usługową.

Na obszarze planu miejscowego dominuje własność osób fizycznych oraz innych osób prawnych, własność Gminy Wrocław stanowią grunty między ul. Krzycką i aleją Karkonoską; własność bądź współwłasność Gminy występuje też dla pojedynczych nieruchomości wewnątrz założenia. Teren gminny znajdujący się obecnie w użytkowaniu wieczystym stanowią teren szkoły oraz obszar parkingu terenowego przy ulicy Skarbowców.

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

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacji zbiorowej. Dostępność piesza jest na bardzo dobrym poziomie. W ramach transportu publicznego obszar obsługiwany jest przez linie autobusowe (A, D, 107, 126, 133) oraz linie autobusowe nocne (248, 251). W południowej części planu znajduje się pętla tramwajowa Krzyki (linie 2, 6, 7, 17). Obszar planu ma zapewnione powiązania piesze oraz rowerowe z resztą dzielnicy zarówno w ciągach ulic, jak i poprzez ciągi piesze prowadzone pomiędzy zabudową jednorodzinną często w zieleni.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto funkcje w zakresie pakietu usług, które mogą powstać na obszarze opracowania, będą służyć zaspokajaniu potrzeb okolicznych mieszkańców.

W planie miejscowym zwrócono szczególną uwagę na relacje przestrzenne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w odniesieniu do historycznego założenia osiedla Krzyki, a także na stworzeniu oferty usług podstawowych i uzupełnienie przestrzeni obszarami zieleni. W procesie projektowym ważną rolę stanowiło ukształtowanie systemu przestrzeni publicznych oraz zapewnienie między nimi ciągłości powiązań pieszych i rowerowych w przyjaznym otoczeniu zieleni i usług.

W planie wyznaczono trzy lokalne centra o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W północnej części ulicy Krzyckiej, podkreślając już wykształconą przestrzeń usługową, dopuszczono szeroki wachlarz usług, w szczególności usługi handlu i gastronomii. W projekcie zwrócono szczególną uwagę na przestrzeń między budynkami, aby zapewnić jej spójny i przyjazny dla użytkowników charakter. W południowej części planu dominantę osi ulicy Krzyckiej stanowi kościół św. Trójcy. Wraz z cmentarzem i zabudową usługową po drugiej stronie ulicy, stanowi strefę kultury i religii. Trzecim lokalnym centrum jest obszar w rejonie szkoły podstawowej nr 61 przy ul. Skarbowców. Jest to przestrzeń wymagająca uporządkowania i przekształceń. W obszarze tym uwzględniono teren usług edukacji z szerokim programem funkcjonalnym, a także bogatą ofertę innych usług w tym w szczególności usług biurowych. W sąsiedztwie wyznaczono istniejący GPZ – główny punkt zasilania w energię z możliwością jego rozwoju, a na działkach sąsiadujących tereny zieleni i ciągi pieszo-rowerowe. Wyznaczono również plac, który może pełnić funkcję placu targowego. Pomiedzy lokalnymi centrami rozciąga się ulica Krzycka wraz ze szpalerami drzew oraz ulica ks. Wawrzyniaka, wzdłuż których dopuszczono możliwość transformacji zabudowy na funkcje usługowe.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczono między liniami rozgraniczającymi istniejących ulic. W celu ochrony charakteru osiedla, zgodnie ze Studium, większość obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowę wielorodzinną dopuszczono wyłącznie jako istniejącą, w tym w dwóch przypadkach istniejącą na podstawie wydanych pozwoleń na budowę, gdzie odnotowano zgłoszenia robót budowlanych w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia. W obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została wyznaczona poprzez wydzielenia wewnętrzne z dopuszczeniem możliwości transformacji na zabudowę jednorodzinną. Na obszarze planu zabudowę jednorodzinną szeregową lub grupową dopuszczono wyłącznie w miejscach, w których istnieje. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyznaczono obowiązujące linie zabudowy, a większość ogrodów objęto strefą zieleni. W obszarze planu została wyznaczona strefa ochrony sanitarnej terenu cmentarza parafii św. Trójcy (do 1916 r. cmentarza parafii św. Jana).

W zakresie powiązań pieszo-rowerowych uwzględniono podstawowy układ komunikacyjny, w szczególności promenadę Hugo Richtera, usytuowanie istniejących obiektów użyteczności publicznej oraz lokalizację pętli tramwajowej przy alei Karkonoskiej.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Fragment historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Krzyki wraz z dawnym osiedlem policyjnym w rejonie ul. Skarbowców został objęty strefą ochrony konserwatorskiej, zgodnie z granicami wskazanymi w gminnej ewidencji zabytków. W projekcie wskazano wille przy ul. Krzyckiej 16, budynek szkoły gminnej przy ul. Wietrznej 10 i budynek mieszkalny, Villa Colonia, przy ul. Rapackiego 14 wpisane do rejestru zabytków, wskazano również budynki i obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków. Wskazano również budynki i obiekty, które nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków, lecz zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków powinny być objęte ochroną: willa przy ul. Wietrznej 2, południowe skrzydło szkoły przy ul. Wietrznej 10 oraz historyczne ogrodzenia frontowe wskazanych posesji. W projekcie przygotowywanym do etapu opiniowania wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM i OW oraz wskazano stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochronnymi, dla których wymagane było przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Na etapie uzgodnień, opisane poniżej, dokonane zostały korekty w zakresie elementów ochrony konserwatorskiej.

Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej, nakłada także obowiązek zachowania zieleni lub powierzchni terenu biologicznie czynnego na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dla każdego terenu określono powierzchnię biologicznie czynną oraz nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową. Zwrócono uwagę na uzupełnienie zieleni zarówno w postaci stref zieleni, jak również zielonych dachów. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że plan został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar objęty planem jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Na terenie IIE znajduje się Główny Punkt Zasilania, do którego przez teren 2Z doprowadzona jest linia wysokiego napięcia 110 kV. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika. Do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Ustalenia planu zawarte w §15 uchwały określają zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczono obszary, na których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW: z promieniowania słonecznego oraz wnętrza ziemi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §5 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób ze

szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §14 pkt 3 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 11 stycznia 2023 r. do dnia 3 lutego 2023 r.,
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 sierpnia 2024 r. do 2 września 2024 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 22 sierpnia 2024 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 16 września 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Do projektu planu wpłynęły 4 wnioski złożone przez osoby fizyczne. Dotyczyły one m.in. korekty przeznaczeń terenu, ustaleń parametrów zabudowy, elementów komunikacji oraz ochrony zieleni. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 11177/23 z dnia 16 sierpnia 2023 r.

Dnia 18 września 2023 r. na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej podjęto dyskusję nad sposobem zabudowy i zagospodarowania terenów usługowych w rejonie ulicy Krzyckiej i ulicy Skarbowców. Po przeprowadzonej analizie dokonano drobnych korekt w przebiegu linii zabudowy w obu centrach lokalnych.

Dnia 21 września 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu.

Dnia 22 września 2023 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie otrzymano odmowę uzgodnienia od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Postanowieniem nr 649/2023 z dnia 19 października 2023 r.

W oparciu o decyzję Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 19.10. 2023 r. w projekcie planu skorygowano przebieg granicy strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz zasięg strefy ochrony zabytków archeologicznych OW.

Uwzględniając Postanowienie z dnia 21 lutego 2024 r. (znak: DOZ-OAiK.650.486.2023.AR) Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, odnoszące się do wady prawnej zapisu z zakresu ustaleń ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słowiańskiej we Wrocławiu, zdecydowano o zastosowaniu w przedmiotowym projekcie planu nowego zapisu, który dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytków

archeologicznych brzmie „w strefie, o której mowa w pkt 1, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne”.

W czasie trwania procedury, mieszkanka ulicy Sowiej wystąpiła z prośbą o możliwość włączenia części działki drogowej pod teren zabudowy mieszkaniowej. Po szczegółowej analizie układu komunikacyjnego oraz w oparciu o pozytywną opinię ZDiUM, przychylnie się do prośby i skorygowano tereny 11MN i 16KDD.

W czasie trwania procedury ponowiono analizę funkcji w obszarze ulicy ks. Wawrzyniaka, ze względu na dużą różnorodność istniejących usług, skorygowano linie rozgraniczające terenów 1MN i 4MN-U oraz rozszerzono pakiet usług.

W dniu 29 kwietnia 2024 r. TAURON Dystrybucja S.A., właściciel i zarządca działki, na której zlokalizowana jest stacja GPZ, po zapoznaniu się z projektem wystąpił z prośbą o przeznaczenie całej działki ewidencyjnej na teren elektroenergetyki, którą uwzględniono wraz z korektą wskaźników i parametrów urbanistycznych.

Po wprowadzeniu powyższych zmian projekt planu został w dniu 20 czerwca 2024 r. ponownie wysłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. Projekt planu został uzgodniony pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania planu, wobec czego przystąpiono do jego wyłożenia do publicznego wglądu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu, wniesiono 11 uwag, złożonych przez 11 osób fizycznych. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem nr 994/24 z dnia 1 października 2024 r.

Nie uwzględniono następujących uwag wniesionych przez:

- 1) jedną osobę fizyczną pismem w dniu 26 sierpnia 2024 r., dla działki nr 41/5, AM-3, obręb Krzyki, w sprawie:
 - a) wyrażenia opinii, że nie powinno się planować terenów zieleni oraz korytarza pieszo-rowerowego na własności prywatnej,
 - b) wykreślenia w §81 ust. 4 pkt. 2 zapisu „stanowiska postojowe dopuszcza się wyłącznie dla rowerów”,
 - c) dodania w §81 zapisu „jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze”,
 - d) możliwości zlokalizowania zabudowy modułowej, kontenerowej, niezwiązanej trwale z gruntem, o powierzchni zabudowy 150 m², z zachowaniem bilansu 80% powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z poglądową wizualizacją graficzną;
- 2) jedną osobę fizyczną pismem w dniu 31 sierpnia 2024 r., dla terenu 1KKS, w sprawie:
 - a) wyrażenia opinii o braku w projekcie planu możliwości komunikacyjnych w odniesieniu do realizacji kolei aglomeracyjnej,
 - b) zapewnienia realizacji przystanku kolejowego z całym możliwym zapleczem w uzgodnieniu z zarządcą linii kolejowej oraz instytucją projektującą infrastrukturę kolejową dla potrzeb Wrocławia, tak jak jest to realizowane w miastach: Krakowie, Poznaniu, Szczecinie, Warszawie, Gdańsku i Gdyni;
- 3) jedną osobę fizyczną dwoma pismami w dniu 16 września 2024 r., dla działki nr 19/3, przy ulicy Wojciecha Korfańskiego 26a, w sprawie:
 - a) stworzenia generalnej zasady kształtowania linii zabudowy w celu potraktowania wszystkich nieruchomości jednakowo, bez stwarzania sytuacji, które mogą być odczytane jako uprzywilejowanie,
 - b) zmiany kategorii budynku z jednorodzinny na wielorodzinny;
- 4) cztery osoby fizyczne pismami w dniu 16 września 2024 r., w sprawie:
 - a) wprowadzenia dla terenów: 1MNW, 2MN, 2MNW, 3MNW, 3MN, 4MN, 4MNW przeznaczeń uzupełniających: usług rzemieślniczych, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych,

- b) wprowadzenia dla działki nr 35 AM-3, obręb Krzyki, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełniającego przeznaczenia,
 - c) zmiany udziału powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium – rys. 7b, uznanie ustalenia dla zabudowy wielorodzinnej – brak zalecanej maksymalnej wartości powierzchni zabudowy,
 - d) przesunięcia linii zabudowy na działce nr 35, AM-3, obręb Krzyki, tak aby zachować wymagane przepisami odległości od granicy działki;
- 5) cztery osoby fizyczne pismami w dniu 16 września 2024 r., dla działki nr 13, AM-3, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która powinna objąć istniejący budynek gospodarczy,
 - b) korekty oznaczenia terenów zieleni, która powinna umiejscowić ogród z przodu, od strony ul. Korfantego,
 - c) wyznaczenia dodatkowej linii zabudowy, która powinna objąć istniejący garaż oraz umożliwić jego rozbudowę o dwa, trzy kolejne stanowiska.

Poniżej przedstawiono uzasadnienie nieuwzględnionych uwag.

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

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w sąsiedztwie GPZ – głównego punktu zasilania oraz publicznej szkoły podstawowej, a nad nią przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV. Ze względu na tak niesprzyjające uwarunkowania infrastrukturalne ograniczające możliwości inwestycyjne oraz obwarowania przepisami odrębnymi, podjęto decyzję o przeznaczeniu tego terenu na zieleni, zwłaszcza że obecnie działka nie jest zabudowana.

Ponadto w analizach podjętych w trakcie procedury planu miejscowego, zwrócono szczególną uwagę na stopień zazielenienia nieruchomości wysokim drzewostanem, który wpływa na ocenę możliwości transformacji tej działki. Zauważono również brak powiązania pieszo-rowerowego terenów przy szkole i potrzebę powiązania terenów 1KOR z terenem 3KDD, a tym samym z północną częścią osiedla, zwłaszcza w kontekście planowanej przebudowy szkoły. Warto zauważyć, że teren 3KP, czyli teren komunikacji pieszo-rowerowej, jest w projekcie planu przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego, co umożliwia zastosowanie art. 112 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie wszczęcia procedury wywłaszczenia gruntu wraz z rekompensatą.

Ze względu na lokalizację terenu 1Z tuż przy terenie 1KOR i w przypadku braku możliwości zabudowy, nie ma potrzeby dopuszczenia na tym terenie miejsc postojowych dla samochodów.

Należy pamiętać, że chociaż struktura własności jest jednym z uwarunkowań w planowaniu przestrzennym, nie stanowi ona jedynej determinanty do określenia ustaleń planistycznych. Powyższe uwarunkowania mają realny wpływ na możliwości zabudowy nieruchomości i decyzje planistyczne.

Dotyczy pkt 2 lit. a i b

W granicach terenu 1KK przebiegają linie kolejowe nr 349 i 750. W wykonanym na zlecenie PKP PLK opracowaniu pn. „Wstępne Studium Wykonalności dla Wrocławskiego Węzła Kolejowego wraz z opracowaniem Studium Wykonalności dla C-E 59 – odcinek Święta Katarzyna-Wrocław Brochów-Wrocław Muchobór/Wrocław Kuźniki”, Zadanie II: Studium Wykonalności dla C-E 59 – odcinek Święta Katarzyna - Wrocław Brochów-Wrocław Muchobór/Wrocław Kuźniki” ujęto dodatkowe przystanki pasażerskie na obecnej Obwodnicy Towarowej, które wskazuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Tym samym została przeanalizowana nie tylko ich lokalizacja, ale także uwarunkowania techniczne wykonania. Na podstawie tego opracowania można stwierdzić, że przyjęta szerokość terenu 1KK umożliwi lokalizację potencjalnego przystanku. Ustalenie więc dla terenu 1KK przeznaczenia – komunikacja kolejowa i szynowa konsumuje potrzeby związane z wykonaniem nowego przystanku kolejowego w tej lokalizacji. Jednocześnie należy dodać, że obecnie PKP PLK rozstrzyga przetarg na opracowanie dokumentacji projektowej dla tego zadania w zakresie obejmującym opracowane studium wykonalności.

Przystanek kolejowy będzie zintegrowany z terenem węzła przesiadkowego, który jest usytuowany po stronie północnej linii kolejowej. To w tym miejscu, na terenie 6KDAB w obszarze obowiązującego mpzp, znajduje się pętla autobusowa oraz przystanki tramwajowe. Poza przystankami autobusowymi i tramwajowymi, zlokalizowane są tam wiaty rowerowe oraz stacja Wrocławskiego Roweru Miejskiego, co już teraz czyni to miejsce istotnym punktem przesiadkowym. Po realizacji przystanku kolejowego integracja zostanie zapewniona także z systemem kolejowym. Wyznaczony na rysunku planu teren komunikacji szynowej, oznaczony symbolem 1KKS obejmuje istniejącą pętlę tramwajową, która jest pętlą techniczną. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego węzła przesiadkowego oraz zapewnione warunki do lokalizacji przystanku kolejowego w granicach nieruchomości kolejowej, nie jest zasadne rozszerzanie funkcji terenu 1KKS o dodatkowe funkcje komunikacyjne związane z infrastrukturą kolejową.

Dotyczy pkt 3 lit. a

Celem planu jest uzupełnienie i rozwój struktury osiedla z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, w szczególności poprzez ochronę historycznego układu urbanistycznego oraz form i skali istniejącej zabudowy. Ze względu na charakter osiedla oraz zabudowy, celowo podjęto projekt planu o charakterze inwentaryzacyjnym, zwłaszcza, że obszar planu jest już w znacznym stopniu zainwestowany. Głównym założeniem było niedopuszczenie do dalszego rozwoju niekontrolowanej zabudowy niezgodnej z indywidualnym stylem zamieszkania określonym w Studium, która zaburzałaby charakter historycznego osiedla Krzyki.

Zgodnie z zasadami ładu przestrzennego zabudowa powinna być odsunięta od linii rozgraniczającej z drogą oraz sąsiednimi działkami. Ze względu na charakter zabudowy na osiedlu, gdzie budynki gospodarcze i garaże często znajdują się na granicy działek, podjęto decyzję o nieograniczaniu bocznych i tylnych części działek liniami zabudowy, za wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał mocniejsze ograniczenia. W powyższym przypadku skupiono się najbardziej na wykreowaniu frontowej linii zabudowy. Warto tu wskazać, że dla obszarów o uwolnionej tylnej linii zabudowy zazwyczaj występuje szeroka strefa zielni, która dodatkowo ogranicza możliwości zbyt intensywnej zabudowy. Wspólnie, opisane metody kształtowania zabudowy na obszarze planu wraz z nadanymi wskaźnikami urbanistycznymi kreują proporcjonalnie podobne możliwości inwestycyjne.

Warto zauważyć, że linia zabudowy poprowadzona schodkowo po obu stronach ulicy Korfanteo stanowi charakterystyczną obudowę tej ulicy i jest szczególnym elementem kompozycyjnym historycznego układu osiedla. Zastosowano ten zabieg, nie tylko po to, aby nie dopuścić do przybliżenia się zabudowy do ulicy, a także w celu ochrony istniejącej zieleni na frontach działek. Jedynie ze względu na istniejącą zabudowę w kilku przypadkach m.in. na terenie 1MN-U, zdecydowano się na odstępstwo od tej zasady.

Tak samo jak systemowo zostały potraktowane linie zabudowy, takie samo podejście przyjęto przy określaniu parametrów zabudowy. Tym samym warto zauważyć, że na terenie 1MNW przyjęto ogólny udział powierzchni zabudowy na poziomie 25%, a w wydzieleniu wewnętrznym (C), czyli na przedmiotowej działce, na poziomie 35%, ze względu na stan istniejący.

Niezależnie od tego, w jaki sposób zostały poprowadzone linie zabudowy w przedmiotowym mpzp, nie zmuszają one do zachowania wyłącznie stanu istniejącego, a pozwalają w zależności od uwarunkowań indywidualnych danej nieruchomości na powstanie uzupełnień, a czasami budowę nowej zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Bywa jednak i tak, że nieduże nieruchomości osiągają dziś już tak duży stopień intensywności zabudowy, która niestety nie pozwala już na dalszą eksplorację działki.

Jednocześnie należy pamiętać, że każda nieruchomość posiada indywidualne cechy i lokalizację, a także środowisko prawne (ewentualne decyzje administracyjne) i ten fakt różnicuje niektóre ustalenia planistyczne.

Dotyczy pkt 3 lit. b oraz pkt 4 lit. b

Zgodnie ze Studium, przedmiotowa działka znajduje się na obszarze indywidualnego stylu zamieszkiwania, na którym zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Przestrzeganie zakazów i nakazów zawartych w Studium jest jednym z warunków wymaganej

ustawowo zgodności projektu planu miejscowego z dokumentem nadrzędnym. Jedyne odstępstwo stanowi sytuacja, gdzie zabudowa nieodpowiadająca wytycznym Studium stanowi stan istniejący.

Warto doprecyzować, że decyzja o warunkach zabudowy nie jest równoznaczna ze stanem istniejącym, więc nie stanowi podstawy do odstąpienia.

W związku z powyższym, dla przedmiotowej działki nie ma możliwości dopuszczenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Funkcja ta została jedynie usankcjonowana dla nieruchomości, gdzie, na podstawie dostępnych danych, stwierdzono ten sposób użytkowania – wprowadzając przy tym dodatkowe ograniczenia pod względem rozbudowy i znaczącej zmiany bryły względem sąsiednich budynków – w przypadku obiektów o cechach fizycznych typowych dla budynków jednorodzinnych. Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, budynek mieszkalny przestaje spełniać definicję jednorodzinnego, gdy wydzielono w nim więcej niż dwa lokale mieszkalne. Za pośrednictwem takiej analizy stwierdzono, które budynki w obszarze przedmiotowego planu są formalnie zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Na działkach nr 35 i 19/3, AM-3, obręb Krzyki nie stwierdzono formalnie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przywołana „zasada dobrego sąsiedztwa” zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku, gdy inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, natomiast wytyczne te nie dotyczą zasad sporządzania planów miejscowych.

Dotyczy pkt 4 lit. a

Celem planu jest uzupełnienie i rozwój struktury osiedla z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, w szczególności poprzez ochronę historycznego układu urbanistycznego oraz form i skali istniejącej zabudowy. Głównym założeniem było niedopuszczenie do dalszego rozwoju niekontrolowanej zabudowy niezgodnej z indywidualnym stylem zamieszkania określonym w Studium, która zaburzałaby charakter historycznego osiedla Krzyki.

Podczas przeprowadzania analiz projektowych stwierdzono rozlewanie się zabudowy usługowej wewnątrz osiedla jednorodzinnego, która zaburza proporcję funkcjonalną dla tego obszaru. Z tego względu w celu zachowania ładu przestrzennego, dopuszczono funkcje usługowe w wyznaczonych miejscach przede wszystkim wzdłuż ulic: Krzyckiej, Skarbowców i Wawrzyniaka. Na pozostałej części osiedla dopuszczono jedynie istniejące już funkcje usługowe dla budynków, które z formalnego punktu widzenia pełnią funkcję usługową już w momencie sporządzania planu.

Należy jednak zwrócić szczególną uwagę na fakt, że zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane każdy właściciel budynku mieszkalnego jednorodzinnego ma prawo do lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku i w tej przestrzeni zgodnie z planem można realizować różne funkcje usługowe bez konkretnego ich wskazania w projekcie planu. Takie możliwości daje ustawa, czyli akt prawa nadrzędnego nad planem miejscowym.

Dotyczy pkt 4 lit. c

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym maksymalny udział powierzchni zabudowy jest jednym z obligatoryjnych elementów planu miejscowego i w przypadku dopuszczenia jakiegokolwiek zabudowy należy obowiązkowo określić taki wskaźnik.

Zgodnie ze Studium. w odniesieniu do rysunku 7B, dla obszaru wskaźnikowego P14 nie jest określony maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdyż jest on przypisany do obszarów o indywidualnym stylu zamieszkiwania, na których nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zgodnie z rysunkiem nr 8 – polityka zamieszkiwania).

Dotyczy pkt 4 lit. d

Celem planu jest uzupełnienie i rozwój struktury osiedla z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, w szczególności poprzez ochronę historycznego układu urbanistycznego oraz form i skali istniejącej zabudowy. Ze względu na charakter osiedla oraz

zabudowy, celowo podjęto projekt planu o charakterze inwentaryzacyjnym, zwłaszcza, że obszar planu jest już w znacznym stopniu zainwestowany. Głównym założeniem było niedopuszczenie do dalszego rozwoju niekontrolowanej zabudowy niezgodnej z indywidualnym stylem zamieszkania określonym w Studium, która zaburzałaby charakter historycznego osiedla Krzyki.

Zgodnie z zasadami ładu przestrzennego zabudowa powinna być odsunięta od linii rozgraniczającej z drogą oraz sąsiednimi działkami. Ze względu na charakter zabudowy na osiedlu, gdzie budynki gospodarcze i garaże często znajdują się na granicy działek, podjęto decyzję o nieograniczaniu bocznych i tylnych części działek liniami zabudowy, za wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał mocniejsze ograniczenia. Warto tu wskazać, że dla obszarów o uwolnionej tylnej linii zabudowy zazwyczaj występuje szeroka strefa zielni, która dodatkowo ogranicza możliwości zbyt intensywnej zabudowy. Wspólnie, opisane metody kształtowania zabudowy na obszarze planu wraz z nadanymi wskaźnikami urbanistycznymi kreują proporcjonalnie podobne możliwości inwestycyjne.

Budynek położony na terenie 2MN w wydzieleniu wewnętrznym (B), który jest zlokalizowany u zbiegu dwóch ulic: Korfantego i Rapackiego, jest szczególnym przypadkiem obiektu historycznego, który posiada ekspozycje elewacji praktycznie ze wszystkich stron w kierunku ulic. Należy wskazać, że we wniosku Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał do bezwzględnej ochrony gabaryt i bryłę budynku oraz zakazał jego rozbudowy. Ze względu na uwarunkowania i wskazane ograniczenia nie ma podstaw do poszerzenia linii zabudowy.

Dotyczy pkt 5 lit. a i c

Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego. Przepis ten został również przytoczony w złożonym do projektu planu wniosku Urzędu Transportu Kolejowego, dlatego w projekcie planu miejscowego nie objęto liniami zabudowy wszystkich obiektów, które nie spełniają powyższego wymogu.

Wskazany budynek mieszkalny znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, w złożonym do projektu planu wniosku wskazał do bezwzględnej ochrony gabaryt i bryłę budynku mieszkalnego oraz zakazał jego rozbudowy. Ze względu na uwarunkowania i wskazane ograniczenia nie ma podstaw do poszerzenia linii zabudowy.

Należy mieć na uwadze, że plan miejscowy nie jest planem realizacyjnym i jego zapisy nie oznaczają natychmiastowej rozbiórki istniejącego garażu. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Dotyczy pkt 5 lit. b

Mając na uwadze pobliskie sąsiedztwo terenów kolejowych oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej, zlokalizowano strefę zieleni na tyłach działki. Taką zasadę przyjęto wzdłuż całego terenu 1KP, w miejscach, które umożliwiały wyznaczenie takich stref. Działki zlokalizowane na terenie 2MNW są mocno zadrzewione zarówno od strony ul. Korfantego, jak również od strony nasypu kolejowego i traktu pieszego. Podjęto decyzję o odizolowaniu zabudowy mieszkaniowej od kolei, która jest bardziej uciążliwa niż droga osiedlowa. Nie oznacza to jednak, że od strony ulicy Korfantego, nie może znajdować się ogród. Wskazano jedynie, że na etapie zmiany sposobu użytkowania terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane na podstawie ustaleń planu miejscowego, w miejscu wskazanym jako strefa zieleni należy spełnić obowiązek wskazanego udziału gruntu rodzimego w powierzchni tej strefy. Ze wskazanego na przedmiotowej nieruchomości sposobu ukształtowania linii zabudowy jednoznacznie wynika, że założenie ogrodowe na przodzie obiektu jest chronione od możliwości jego zabudowy.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia przyjętej uchwałą nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

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

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

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

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.