

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Krzyckiej, alei Karkonoskiej oraz Przyjaźni we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXI/1587/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Krzyckiej, alei Karkonoskiej oraz Przyjaźni we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 400) oraz zgodnie z polityką przestrzenną miasta, określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, przedmiotowy obszar usytuowany jest w granicach jednostki urbanistycznej *D10 Krzyki Zachód*, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. Na części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru rozwoju Krzyki I we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XIV/339/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007 r. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni ok. 22,30 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Krzyki znajdującym się w północno-centralnej części osiedla Krzyki-Partynice. Zawiera się w obszarze ograniczonym ulicami: Sowią – od północy, aleją Karkonoską – od wschodu, Przyjaźni – od południa, oraz Krzycką – od zachodu. W północnej oraz centralnej części obszaru planu dominującą formę zagospodarowania stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – część historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Krzyki wraz z dawnym osiedlem policyjnym w rejonie ul. Skarbowców. W jego obrębie występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wille miejskie i pojedyncze kamienice skupione wzdłuż ulic Krzyckiej i (w mniejszym stopniu) Wiosennej oraz występujące punktowo na całym obszarze budynki o formie i gabarycie zbieżnych z otaczającą zabudową jednorodziną, dla których wyodrębniono więcej niż dwa lokale mieszkalne. Funkcja usługowa ogranicza się do obiektów wbudowanych lub pojedynczych lokali w budynkach mieszkalnych, są to przede wszystkim biura, gabinety lekarskie oraz punkty nieuciążliwych usług rzemieślniczych. Południową część obszaru objętego planem stanowi „Osiedle Przyjaźni” – określony jako dobro kultury współczesnej kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zróżnicowanej wysokości: od 4 do 12 kondygnacji nadziemnych. Przy ulicy Polarnej, stanowiącej północną granicę wspomnianego osiedla, znajduje się przeznaczony dla mieszkańców parking terenowy oraz parterowa zabudowa usługowa – obiekty handlu detalicznego (budynek supermarketu i towarzyszące pawilony) oraz budynek administracji Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Inny znaczący obiekt usługowy stanowi znajdujący się u zbiegu ulicy Przyjaźni i Alei Karkonoskiej szpital jednodniowy. Większe założenia zieleni występują w dwóch miejscach: w sąsiedztwie ulicy Sowiej i Alei Karkonoskiej, oraz między ulicami Letnią i Polarną – skwer Tymoteusza Karpowicza. W granicach obszaru planu znajduje się również wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Cmentarz Parafii św. Trójcy (do 1916 roku Cmentarz Parafii św. Jana).

Na obszarze planu miejscowego dominuje własność osób fizycznych oraz innych osób prawnych, własność Gminy Wrocław stanowią grunty na terenach zieleni: pomiędzy ulicą Sowią i aleją Karkonoską oraz skwer Tymoteusza Karpowicza; własność bądź współwłasność Gminy występuje też dla pojedynczych nieruchomości o zabudowie jedno- i wielorodzinnymi – przede wszystkim w rejonie zachodniej części ulic Wiosennej i Zimowej. Teren gminny znajdujący się obecnie w użytkowaniu wieczystym stanowią również grunty pod zespołem usługowym i parkingiem terenowym przy ulicy Polarnej.

Obszar opracowania znajduje się pomiędzy ulicą Krzycką – stanowiącą jedną z głównych osi lokalnych, aleją Karkonoską – dwujezdniową drogą główną stanowiącą jedną z najważniejszych arterii miejskich oraz ulicą Przyjaźni, oznaczoną w *Studium...* jako droga zbiorcza. Sieć komunikacyjna obszaru jest w pełni wykształcona, stanowi ortogonalną siatkę dróg dojazdowych połączoną przede wszystkim z ulicą Krzycką: połączenie osiedla z aleją Karkonoską zapewnia biegnąca pomiędzy wymienionymi ulicami Letnia. Obszar cechuje dobra dostępność transportu zbiorowego – przez ulice: Krzycką, Letnią oraz aleję Karkonoską kursuje kilka dziennych linii autobusowych, ponadto w ciągu ulic aleja Karkonoska – Przyjaźni przebiega linia tramwajowa łącząca sąsiednie osiedle Klecina z centrum miasta. W północnym sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, u zbiegu ulicy Krzyckiej i alei Karkonoskiej znajduje się też pętla autobusowo-tramwajowa.

Celem planu miejscowego 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. Na obszarze objętym planem miejscowym wewnątrz terenów o dominującej funkcji jednorodzinnej wystąpiła presja inwestycyjna na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o gabarytach większych niż istniejąca zabudowa. Z uwagi na to że podobne przekształcenia, które nastąpiły już na terenach otaczających obszar, poskutkowałyby zarówno zatarciem historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Krzyki jak i uciążliwościami dla jej mieszkańców, w projekcie planu zdecydowano się na zabezpieczenie istniejącego układu przestrzennego. W ramach rozwoju zabudowy przewidziano przede wszystkim uzupełnienie ww. układu oraz wprowadzenie bądź rozwój istniejących funkcji usługowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających między innymi z charakteru sąsiedztwa.

Na terenie o dominującym udziale historycznej zabudowy jednorodzinnej, na który składają się wyznaczone w projekcie tereny MN, MN-U oraz MW-U, ochronę układu przestrzennego zrealizowano między innymi poprzez wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy o przebiegu zbieżnym co najmniej z frontowymi elewacjami budynków oraz przez wycofanie linii zabudowy w przestrzeniach między zabudową istniejącą. Nie dopuszczono także zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – poza terenami jej obecnego występowania. Z uwagi na lokalizację niektórych budynków mieszkalnych i licznych budynków towarzyszących w drugiej linii zabudowy, zdecydowano się na pełne ujęcie wewnątrz kwartałów wewnątrz linii zabudowy, obejmując jednocześnie istniejące ogrody strefami zieleni o bardzo wysokim minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – przebieg granic stref i przewidziane dla nich wskaźniki wyznaczono w sposób znacząco ograniczający możliwość sytuowania kolejnych budynków w drugiej linii względem siatki ulic. Parametry takie jak udział powierzchni zabudowy czy jej intensywność określono na podstawie analizy stanu istniejącego, podobnie postępując w przypadku maksymalnej wysokości zabudowy – przy czym z uwagi na zróżnicowanie istniejących budynków mieszkalnych, wartość tego wskaźnika powiązano z geometrią dachów, przyjmując maksymalną wysokość 10 metrów w przypadku dachu płaskiego oraz 12 metrów w przypadku dachu stromego (o minimalnym nachyleniu 12°). Z zasady tej wyłączono budynki ujęte w gminnej ewidencji lub rejestrze zabytków oraz budynki istniejące przekraczające przyjęte wartości. W przypadku terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego jako 1MW – „Osiedla Przyjaźni”, określonego jako dobro kultury współczesnej, ochroną objęto zarówno układ przestrzenny, jak i charakterystyczną architekturę modernistycznych budynków projektu Witolda Molickiego: utrwalono strukturę wysokościową zabudowy, zakazano jej nadbudowy oraz wskazano artykulację i kształt balkonów i otworów okiennych jako konieczne do ochrony. Zieleni towarzyszącą objęto ochroną poprzez ujęcie w strefach zieleni, wytyczonych w sposób uwzględniający układ komunikacyjny osiedla.

Zgodnie z zapisami *Studium...*, wedle których północna i centralna część obszaru objętego planem miejscowym znajdują się na terenie indywidualnego stylu zamieszkiwania, ograniczono tam możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej do wydzielen wewnątrznych odpowiadających kształtem istniejącej zabudowie. W przypadku kamienic i willi miejskich skupionych w rejonie ulic Wiosennej i Krzyckiej utrwalono obecną funkcję, zaś w przypadku budynków znajdujących się na terenach o dominującej funkcji jednorodzinnej i o bryle

odpowiadającej tejże funkcji, umożliwiono zarówno dalsze użytkowanie w istniejącej formie, tj. z podziałem na więcej niż dwa lokale mieszkalne, jak i ich ewentualne przekształcenie. Z uwagi na ograniczoną dostępność usług na terenie osiedla, dopuszczono rozwój tych funkcji w paśmie zabudowy mieszkaniowej znajdującym się bezpośrednio przy ulicy Krzyckiej – z uwagi na możliwość zapewnienia tam adekwatnej obsługi komunikacyjnej, oraz chęć podkreślenia roli wspomnianego ciągu jako połączenia pomiędzy centrami lokalnymi. Przewidziano przy tym ograniczenia dla funkcji nieadekwatnych do charakteru sąsiedztwa lub potencjalnie uciążliwych w stosunku do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej – wprowadzono ograniczenia powierzchniowe dla handlu detalicznego oraz nie dopuszczono usług rozrywki, handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego oraz turystyki. Mając na uwadze przepisy odrębne oraz złożone w ramach procedury wnioski mieszkańców, w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza nie dopuszczono też usług gastronomii.

Tereny usług i tereny zieleni urządzonej wyznaczone w planie miejscowym odpowiadają w większości stanowi istniejącemu – zmianę w stosunku do jednego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi wyznaczenie terenu zieleni urządzonej oznaczonego jako 3ZP. Na terenie usług u zbiegu ulic Krzyckiej i Polarnej, w sąsiedztwie osiedla zabudowy wielorodzinnej, przewidziano dalszy rozwój istniejącej funkcji handlowej oraz możliwe wprowadzenie innych przeznaczeń – w związku z czym dopuszczono podwyższenie dwóch istniejących budynków do wysokości 12 metrów oraz zastąpienie istniejących budowli niską zabudową o wysokości do 5 m. Zaprojektowano tam centrum lokalne mające na celu połączyć obecnie wyodrębnione strefy wejściowe zabudowy handlowej i mieszkaniowej oraz utworzyć, wraz z projektowanym ciągiem pieszo-rowerowym, pasaż łączący ulicę Przyjaźni i teren osiedla z ulicą Krzycką. Na sąsiednim terenie 1KOG-KOP, stanowiącym obecnie parking terenowy na potrzeby osiedla, umożliwiono kontynuację funkcji oraz przekształcenie w garaż wielostanowiskowy, z zastrzeżeniem konieczności wprowadzenia zielonych ścian na co najmniej 50% elewacji powstałego budynku, oraz wprowadzenia przestrzeni o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej i zieleni wysokiej na części terenu istniejącego parkingu ujętej w wydzieleniu wewnętrznym (A).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan miejscowy nakłada obowiązek utworzenia zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Dla każdego terenu określono powierzchnię biologicznie czynną oraz nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, a także ustalono wskaźnik procentowego udziału zieleni wysokiej dla wybranych terenów. Obszar objęty projektem planu 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.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – określono je szczegółowo w § 6. 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 planie wskazano budynek przy ulicy Krzyckiej 21 wpisany do rejestru zabytków, wskazano również wille, kamienice i budynki mieszkalne w rejonie ulic: Sowiej, Jesiennej, Wiosennej, Zimowej, Letniej i Krzyckiej oraz teren cmentarza parafii św. Trójcy (do 1916 r. cmentarza parafii św. Jana) jako obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków – ustalono dla nich szczegółowo przedmiot oraz zasady ochrony. Podobnie postąpiono w przypadku obiektów nieujętych w gminnej ewidencji zabytków, lecz wskazanych wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: budynku mieszkalnego przy

ul. Letniej 1a/1b oraz historycznych ogrodzeń frontowych posesji przy ulicach: Jesiennej, Wiosennej, Zimowej, Letniej i Krzyckiej. W planie miejscowym określono także granice obszaru dobra kultury współczesnej – „Osiedla Przyjaźni”, wraz z wprowadzeniem zasad jego ochrony. Wyznaczono również strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz wskazano stanowisko archeologiczne, dla którego wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Dla terenów, w których dopuszczono: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi edukacji oraz usługi zdrowia i pomocy społecznej; wyznaczono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 12 pkt 3.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie miejscowym w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Obszar objęty planem miejscowym wyposażony jest w infrastrukturę techniczną – występują w nim: miejska sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna oraz deszczowa, sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia, sieć energetyczna wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami elektroenergetycznymi SN/nN oraz sieć ciepłownicza. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W treści § 13 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi oraz roztopowymi zostały dopuszczone wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. Dopuszczono zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych systemów grzewczych oraz zaopatrzenie w energię m. in. z odnawialnych źródeł energii. Szczegółowo opisano sposób postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, aby zagospodarować je w miarę możliwości w miejscu opadu.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 11 stycznia 2023 r. do dnia 3 lutego 2023 r.,
- zbieranie wniosków do projektu planu,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu od etapu opiniowania oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej, papierowej oraz elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu

uwag w terminie od dnia 28 listopada 2023 r. do dnia 8 stycznia 2024 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 6 grudnia 2023 r.,

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 16 lipca 2024 r. do dnia 9 sierpnia 2024 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 25 lipca 2024 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu złożono 116 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 11201/23 z dnia 22 sierpnia 2023 r.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu, z zastrzeżeniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego odnośnie uzupełnienia zapisów dotyczących wyznaczonej na rysunku strefy ochrony sanitarnej o zakres obowiązujących tam ograniczeń. Zdecydowano się nie uwzględnić postulatu z uwagi na fakt, że stanowiłoby to powtórzenie treści przepisów (rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315), do których zawarto już odwołanie w treści projektu uchwały.

Następnie projekt planu miejscowego został uzgodniony przez właściwe instytucje i organy, wobec czego przystąpiono do jego wyłożenia do publicznego wglądu.

W trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie złożono 131 uwag – zostały one rozpatrzone Zarządzeniem nr 12348/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 stycznia 2024 r. Nie uwzględniono następujących uwag wniesionych przez:

- 1) osoby fizyczne pismami w dniu 19 grudnia 2023 r. oraz 6, 7 i 8 stycznia 2024 r., w zakresie:
 - a) wprowadzenia dla terenów usług zapisu określającego odrębny wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, dla budynków o dachach płaskich oraz budynków o dachach spadzistych – z wyjątkiem budynków wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków,
 - b) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług; określenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej dla dachów spadzistych o wartości 25°,
 - c) zdefiniowania strefy zieleni w tekście projektu uchwały, aby uniknąć sytuacji, gdy do tych obszarów zostaje zaliczony obszar zielonego dachu, zazielenienie balkonów itp. wraz z wyeliminowaniem możliwości lokalizowania budynków w strefie zieleni, jeżeli odpowiednia część strefy zostanie urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych – jednoznacznego zakazu sytuowania nowych budynków w strefie zieleni,
 - d) niedopuszczenia wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni powyżej 10 m² i reklam świetlnych,
 - e) dla działek nr 42, 43, 74, 87/6, 88/3, 105/1, 108/1 i 133, AM-6, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - f) dla działek nr 13, 14, 24, 26 i 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - g) dla działki nr 7/6, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia w wydzieleniu wewnętrznym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,

- j) dla wszystkich działek w obrębie terenu oznaczonego symbolem 12MN, z wyjątkiem wydzielen wewnętrznych (A) i (B) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 20%;
- 2) osoby fizyczne pismami w dniu 4 stycznia 2024 r. w zakresie:
- a) wprowadzenia dla terenów usług zapisu określającego odrębny wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, dla budynków o dachach płaskich oraz budynków o dachach spadzistych – z wyjątkiem budynków wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków,
 - b) zdefiniowania strefy zieleni w tekście projektu uchwały, aby uniknąć sytuacji, gdy do tych obszarów zostaje zaliczony obszar zielonego dachu, zazielenienie balkonów itp. wraz z wyeliminowaniem możliwości lokalizowania budynków w strefie zieleni, jeżeli odpowiednia część strefy zostanie urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych – jednoznaczny zakaz sytuowania nowych budynków w strefie zieleni,
 - c) niedopuszczenia wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni powyżej 10 m² i reklam świetlnych,
 - d) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług; określenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej dla dachów spadzistych o wartości 25°,
 - e) dla działek nr 42, 43, 74, 87/6, 88/3, 105/1, 108/1 i 133, AM-6, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - f) dla działek nr 1/5, 30 i 47, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia usług kultury, usług zdrowia, pomocy społecznej, usług edukacji,
 - g) dla działki nr 30, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia w wydzieleniu wewnętrznym zabudowy wielorodzinnej,
 - h) dla działki nr 7/6, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia w wydzieleniu wewnętrznym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego,
 - i) dla działek nr 13, 14, 24, 26 i 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - j) dla wszystkich działek w obrębie terenu 2MN, z wyjątkiem wydzielen wewnętrznych (E) i (F) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - k) dla wszystkich działek w obrębie terenu 5MN, z wyjątkiem wydzielen wewnętrznych (D), (E), (F) i (G) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - l) dla wszystkich działek w obrębie terenu 12MN, z wyjątkiem wydzielen wewnętrznych (A) i (B) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 20%;
- 3) osoby fizyczne pismami w dniu 4 stycznia 2024 r. w zakresie:
- a) wprowadzenia dla terenów usług zapisu określającego odrębny wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, dla budynków o dachach płaskich oraz budynków o dachach spadzistych – z wyjątkiem budynków wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków,
 - b) zdefiniowania strefy zieleni w tekście projektu uchwały, aby uniknąć sytuacji, gdy do tych obszarów zostaje zaliczony obszar zielonego dachu, zazielenienie balkonów itp. wraz z wyeliminowaniem możliwości lokalizowania budynków w strefie zieleni, jeżeli odpowiednia część strefy zostanie urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych – jednoznaczny zakaz sytuowania nowych budynków w strefie zieleni,
 - c) niedopuszczenia wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni powyżej 10 m² i reklam świetlnych,
 - d) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług; określenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej dla dachów spadzistych o wartości 25°,
 - e) dla działek nr 42, 43, 74, 87/6, 88/3, 105/1, 108/1 i 133, AM-6, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,

- f) dla działek nr 1/5, 30 i 47, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia usług kultury, usług zdrowia, pomocy społecznej, usług edukacji,
 - g) dla działki nr 30, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenie w wydzieleniu wewnętrznym zabudowy wielorodzinnej,
 - h) dla działki nr 7/6, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia w wydzieleniu wewnętrznym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego,
 - i) dla działek nr 13, 14, 24, 26 i 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - j) dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki – zmiany zapisu dotyczącego odległości zabudowy na „odległość zabudowy liczona co najmniej 4 m od granicy działki”,
 - k) dla wszystkich działek w obrębie terenu 2MN, z wyjątkiem wydzielen w wewnętrznych (E) i (F) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - l) dla wszystkich działek w obrębie terenu 5MN, z wyjątkiem wydzielen w wewnętrznych (D), (E), (F) i (G) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - m) dla wszystkich działek w obrębie terenu 12MN, z wyjątkiem wydzielen w wewnętrznych (A) i (B) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 20%;
- 4) osobę fizyczną pismem w dniu 5 stycznia 2024 r. dotyczącym dz. ew. nr 58/2, AM-6, obręb Krzyki, w zakresie dopuszczenia wydzielenia w budynku 4 lokali mieszkalnych zamiast 2 poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej analogicznie jak w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B) i (C);
- 5) osobę fizyczną pismem w dniu 8 stycznia 2024 r. dotyczącym dz. ew. nr 35, AM-8, obręb Krzyki, w zakresie wyrażonej opinii dotyczącej nadmiernego zagęszczenia zabudowy w sięgaczu w stosunku do istniejącej infrastruktury;
- 6) osobę fizyczną pismem w dniu 8 stycznia 2024 r., dotyczącym terenu 11MN, w zakresie:
- a) zmiany powierzchni działki budowlanej przypadającej na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny na nie mniejszą niż 400 m² dla budynku wolnostojącego oraz nie mniejszą niż 250 m² dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustalenia powierzchni terenu biologicznie czynnego jako co najmniej 30%,
 - c) ustalenia wartości nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej na poziomie 25% działki budowlanej,
 - d) usunięcia zapisów dotyczących strefy zieleni i niewyznaczania jej na rysunku planu;
- 7) osobę fizyczną pismem w dniu 8 stycznia 2024 r. w zakresie dotyczącym:
- a) wprowadzenia dla terenów usług zapisu określającego odrębny wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, dla budynków o dachach płaskich oraz budynków o dachach spadzistych – z wyjątkiem budynków wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków,
 - b) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług; określenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej dla dachów spadzistych o wartości 25°,
 - c) zdefiniowania strefy zieleni w tekście projektu uchwały, aby uniknąć sytuacji, gdy do tych obszarów zostaje zaliczony obszar zielonego dachu, zazielenienie balkonów itp. wraz z wyeliminowaniem możliwości lokalizowania budynków w strefie zieleni, jeżeli odpowiednia część strefy zostanie urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych – jednoznaczny zakaz sytuowania nowych budynków w strefie zieleni,
 - d) niedopuszczenia wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni powyżej 10 m² i reklam świetlnych oraz ograniczenia liczby nośników reklamowych na elewacjach do dwóch na jeden lokal usługowy i dopuszczenia ich rozmiaru stanowiącego nie więcej niż 20% elewacji frontowej,
 - e) dla działek nr 42, 43, 74, 87/6, 88/3, 105/1, 108/1 i 133, AM-6, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,

- f) dla działek nr 13, 14, 24, 26 i 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - g) dla działki nr 7/6, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia w wydzieleniu wewnętrznym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego,
 - h) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług: niedopuszczenia lokalizacji automatów paczkowych, tzw. paczkomatów,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - k) dla wszystkich działek w obrębie terenu oznaczonego symbolem 12MN, z wyjątkiem wydzielen wewnątrznych (A) i (B) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 20%;
- 8) osobę fizyczną pismem w dniu 8 stycznia 2024 r. w zakresie dotyczącym:
- a) wprowadzenia dla terenów usług zapisu określającego odrębny wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, dla budynków o dachach płaskich oraz budynków o dachach spadzistych – z wyjątkiem budynków wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków,
 - b) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług; obniżenia wskaźników intensywności zabudowy,
 - c) dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej lub usług, usług; określenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej dla dachów spadzistych o wartości 25°,
 - d) zdefiniowania strefy zieleni w tekście projektu uchwały, aby uniknąć sytuacji, gdy do tych obszarów zostaje zaliczony obszar zielonego dachu, zazielenienie balkonów itp. wraz z wyeliminowaniem możliwości lokalizowania budynków w strefie zieleni, jeżeli odpowiednia część strefy zostanie urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych – jednoznaczny zakaz sytuowania nowych budynków w strefie zieleni,
 - e) zachowania jak największej liczby drzew i podniesienia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) niedopuszczenia wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni powyżej 10 m² i reklam świetlnych,
 - g) dla działek nr 42, 43, 74, 87/6, 88/3, 105/1, 108/1 i 133, AM-6, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - h) dla działek nr 13, 14, 24, 26 i 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia ochrony drzew w strefie zieleni,
 - i) dla działki nr 7/6, AM-8, obręb Krzyki – niedopuszczenia w wydzieleniu wewnętrznym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego,
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - k) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 25%,
 - l) dla wszystkich działek w obrębie terenu oznaczonego symbolem 12MN, z wyjątkiem wydzielen wewnątrznych (A) i (B) – określenia wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej na poziomie 20%;
- 9) osoby fizyczne pismem w dniu 7 stycznia 2024 r. dotyczącym terenu 3ZP, w zakresie usunięcia z treści uchwały punktu §68 ust. 2 pkt 4: „w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne”;
- 10) osobę fizyczną pismem w dniu 8 stycznia 2024 r. w zakresie:
- a) usunięcia z art. 17 pkt 1 zabudowy jednorodzinnej grupowej – dopuszczenia jedynie zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - b) doprecyzowania nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób nie pozwalający na realizację zabudowy na granicy działek,
 - c) określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wnętrza kwartału;

11) radcę prawnego działającego z upoważnienia Neocity Development sp. z o. o., pismem w dniu 8 stycznia 2024 r., dla dz. ew. nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:

- a) dopuszczenia realizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej na części nieruchomości znajdującej się poza strefą oddziaływania cmentarza, z dopuszczalną zabudową usługową, ewentualnie dopuszczenie możliwości realizacji willi miejskich mieszczących 6-8 mieszkań przy zachowaniu alternatywnej funkcji usługowej,
- b) skorygowania linii zabudowy, adekwatnie do działek sąsiednich i respektując układ zieleni, w sposób zgodny z przedstawionym załącznikiem graficznym,
- c) wyznaczenia strefy zabudowy w głębi nieruchomości,
- d) uwzględnienia w projekcie planu dwóch budynków istniejących,
- e) zmiany wskaźnika zabudowy z 12% do adekwatnego względem nieruchomości sąsiednich – 25%,
- f) wykreślenia zakazu realizacji parkingów podziemnych,
- g) uwzględnienia w zapisach projektu planu parametrów zabudowy ujętych w decyzji o warunkach zabudowy nr 2580/2014 – wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz możliwości kształtowania zabudowy w wewnętrznej części nieruchomości.

Poniżej znajduje się uzasadnienie nieuwzględnienia wymienionych uwag:

Dotyczy pkt 1 lit. a, b, pkt 2 lit. a, d, pkt 3 lit. a, d, pkt 7 lit. a, b, pkt 8 lit. a, c

W kwestii wprowadzenia zapisów uzależniających maksymalną wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem od kąta jego nachylenia, należy wskazać, że na obszarze objętym projektem planu kilkadziesiąt budynków istniejących przekracza postulowaną maksymalną wysokość 8 m dla obiektu o dachu płaskim – nawet w przypadku odrzucenia dalszego postulatu i utrzymania wartości 12 stopni jako minimalnego kąta nachylenia dla dachu stromego.

Z tego względu proponuje się wprowadzenie zbliżonego zapisu, określającego wysokość budynku lub budowli przekrytej dachem od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu jako nie większą niż 10 m, z dopuszczeniem wartości 12 metrów wyłącznie dla obiektów o dachach stromych (podtrzymując wykluczenie obiektów ujętych w ewidencji lub rejestrze zabytków). Ograniczy to możliwość wprowadzenia zabudowy o zwiększonej liczbie kondygnacji nadziemnych w przypadku zastosowania dachu płaskiego, a jednocześnie pozwoli na uniknięcie pogorszenia warunków korzystania z wielu nieruchomości na wskazanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W projekcie planu przewidziano trzy tereny usług – obejmują one pojedyncze budynki gdzie funkcja ta jest już realizowana. Żaden z tych obiektów nie znajduje się w gminnej ewidencji bądź rejestrze zabytków – są to obiekty współczesne, o dachach płaskich i zróżnicowanej (od ok. 6 do 14 m) wysokości zależnej od rodzaju działalności, pod którą przewidziano budynek. Uwzględnienie proponowanego limitu wysokości zależnego od typu dachu byłoby, w przypadku terenów usługowych w obrębie projektowanego planu, znaczącym ograniczeniem, zarówno pod względem możliwości rozwoju nowych funkcji i przekształcenia obiektów do wyższego standardu, jak i pod względem dalszego korzystania ze stanu istniejącego (teren 3U).

Mając na względzie powiązanie proponowanych zapisów z ochroną historycznego układu urbanistycznego, należy podkreślić, że wszystkie tereny usługowe znajdują się na jego obrzeżach lub poza nim (przy alei Karkonoskiej, przy Osiedlu Przyjaźni), w pewnej izolacji od spójnych ciągów zabudowy jednorodzinnej.

Dotyczy pkt 1 lit. e, f, pkt 2 lit. e, i, pkt 3 lit. e, i, pkt 7 lit. e, f, pkt 8 lit. g, h

Należy wskazać, że wszystkie działki wymienione powyżej są obecnie zabudowane budynkami mieszkalnymi i poza pojedynczymi wyjątkami stanowią własność osób fizycznych. Z uwagi na

konieczność zachowania historycznego układu urbanistycznego definiowanego m.in. przez zielen wewnątrz kwartałów, zdecydowano się objąć obszary ogrodów strefami zieleni nakładającymi wymóg zachowania wysokiego (od 75 do 90%) udziału nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną roślinność. Należało jednak przy tym uwzględnić odmienną charakterystykę korzystania z takich terenów w stosunku do zieleni istniejącej na terenach publicznych czy wewnątrz spójnych założeń zabudowy wielorodzinnej – wynikającą z podziałów indywidualność potrzeb, uwarunkowań i możliwych problemów. Mając na względzie powyższe oraz związany z tym orientacyjny charakter wyznaczonych granic stref zieleni, w projekcie planu nie wprowadzono jednoznacznego zakazu zabudowy na terenie stref zieleni czy obowiązku ochrony wszystkich drzew. Wykorzystano zamiast tego wspomniany wcześniej minimalny udział nawierzchni ziemnej oraz ograniczenia dotyczące kształtowania budynków, tj. maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej zbliżona do powierzchni obiektów istniejących czy wyznaczone obowiązujące linie zabudowy, celem jak największego zminimalizowania ryzyka zabudowy istniejących ogrodów przy jednoczesnym uniknięciu znaczących konfliktów. Wprowadzenie jednoznacznego wymogu ochrony wszystkich drzew w obrębie powyższych nieruchomości stanowiłoby nieproporcjonalne i nieuzasadnione ograniczenie prawa do dysponowania nimi przez ich właścicieli. W kwestii wprowadzenia nowych stref zieleni, należy zastrzec możliwe ograniczenia w spełnieniu postulatów z uwagi na to, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynikający z powierzchni stref zieleni i związanych z nimi wymagań nie może przekroczyć minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przewidzianego na danym terenie.

Dotyczy pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. b, pkt 3 lit. b, pkt 7 lit. c, pkt 8 lit. d, e

Zgodnie z art. 15, ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej stanowi obligatoryjny element miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prawna definicja tego pojęcia znajduje się zarówno w art. 3 pkt 22 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – gdzie określono teren biologicznie czynny jako „teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie” i, od 24 września 2023 r., w art. 2 pkt 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie definicję rozszerzono do „teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²”.

Strefa zieleni to obowiązujące ustalenie planu stosowane w większości wrocławskich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pozwalające na rozwinięcie wskazanych zapisów i wprowadzenie dodatkowych wytycznych odnośnie sposobu w jaki mają zostać zrealizowane wymagania, wraz z precyzyjnym wskazaniem przestrzeni, gdzie dodatkowe zapisy mają obowiązywać. Ich zakres jest zależny od uwarunkowań panujących na obszarze objętym projektem planu, w szczególności przeznaczenia terenów, ich struktury właścicielskiej oraz tego, czy strefa będzie obejmować zielen projektowaną, chronić istniejące założenie, czy tylko wskazywać tereny gdzie zakłada się zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej.

W przedmiotowym projekcie planu dla stref zieleni wprowadzony jest wymóg minimalnego procentowego udziału urządzonej w odpowiedni sposób nawierzchni ziemnej lub wody powierzchniowej – co stanowi doprecyzowanie względem wymogu określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej wg definicji przywołanych powyżej i możliwe ograniczenie dla stosowania rozwiązań takich jak zielone dachy czy tarasy. Ponadto, niezależnie od zapisów dotyczących kształtowania stref zieleni, ograniczenie realizacji nowej zabudowy na ich terenie mogą stanowić, z uwagi na niemal całkowite zagospodarowanie obszaru przedmiotowego planu, określone w projekcie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – dla wielu

nieruchomości parametry już istniejącej zabudowy uniemożliwiają wprowadzenie kolejnego obiektu o zbliżonym gabarycie.

Jednoznacznego zakazu zabudowy w obrębie stref zieleni nie uwzględnia się z uwagi na ograniczenia w precyzji wytyczania ich granic wynikające z: charakteru przedmiotowych terenów (przydomowe ogrody), ich zróżnicowania pod względem parametrów i istniejącego zagospodarowania w obrębie poszczególnych nieruchomości oraz występowania obiektów kubaturowych w drugiej linii zabudowy – zarówno mieszkalnych, jak i towarzyszących zabudowie mieszkalnej. Rozwiązania zastosowane w projekcie planu mają na celu zachowanie w jak największym stopniu zieleni wewnątrz kwartałów oraz ograniczenie zjawisk niepożądanych, mając jednocześnie na uwadze równość i swobodę w korzystaniu z nieruchomości przez ich właścicieli.

Projekt planu uwzględnia ochronę drzew wskazanych na rysunku: pojedynczych i w szpalerach, ale realizuje ten cel również pośrednio, poprzez objęcie istniejącej zieleni strefami zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem skupisk zieleni wysokiej. Nałożone wymogi dotyczące zachowania nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin ograniczają możliwość zabudowy bądź utwardzenia tych terenów, a co za tym idzie – ograniczają presję inwestycyjną. Należy przy tym ponownie podkreślić, iż znaczną część obszaru objętego projektem planu stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej – wprowadzenie bardziej restrykcyjnych rozwiązań tj. ochrona wszystkich drzew lub objęcie większości z nich indywidualną ochroną mogłoby skutkować znaczącymi utrudnieniami dla właścicieli poszczególnych nieruchomości.

Minimalne wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej są powiązane z wartościami wynikającymi z powierzchni wyznaczonych stref zieleni oraz z wyznaczonymi parametrami dotyczącymi zabudowy – ich zmiana musiałaby się wiązać również z wprowadzeniem zmian w tym zakresie.

Dotyczy pkt 1 lit. d, pkt 2 lit. c, pkt 3 lit. c, pkt 7 lit. d, h, pkt 8 lit. f

Zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulacje dotyczące sytuowania obiektów małej architektury czy tablic i urządzeń reklamowych wraz z określaniem ich gabarytów i standardów jakościowych stanowią przedmiot odrębnego aktu prawa miejscowego, tzw. uchwały krajobrazowej – zostały wyłączone z zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianą ustawy w dniu 11 września 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 774). Wprowadzenie postulowanych zapisów do projektu planu miejscowego mogłoby skutkować, w wypadku jego zaskarżenia, orzeczeniem o częściowej nieważności uchwały, analogicznie do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 maja 2020 r., sygn. akt. II SA/Go 84/20.

Dotyczy pkt 1 lit. g, pkt 2 lit. g, h, pkt 3 lit. g, h, pkt 4, pkt 7 lit. g, pkt 8 lit. i, pkt 11 lit. a

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszar ograniczony ulicami: Sowią, al. Karkonoską, Letnią, Polarną i Krzycką; stanowi obszar indywidualnego stylu zamieszkiwania – zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Przestrzeganie zakazów i nakazów tego typu jest, zgodnie z rozdziałem 2.3 Studium..., jednym z warunków wymaganej ustawowo zgodności projektu planu miejscowego z dokumentem nadrzędnym. Jedyne odstępstwo stanowi sytuacja, gdzie zabudowa nieodpowiadająca wytycznym Studium stanowi stan istniejący (zgodnie z treścią rozdziału 4.7 Studium...).

Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 3 pkt 2a) ustawy Prawo budowlane, budynek mieszkalny przestaje spełniać definicję jednorodzinnego gdy wydzielono w nim więcej niż dwa lokale mieszkalne.

W związku z powyższymi, dla opisanego obszaru nie ma możliwości dopuszczenia funkcji wielorodzinnej, zarówno jako nowej zabudowy, jak i przekształcenia istniejącej. Funkcja ta została jedynie usankcjonowana dla wszystkich 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.

Dotyczy pkt 1 lit. h-j, pkt 2 lit. j-l, pkt 3 lit. k-m, pkt 7 lit. i-k, pkt 8 lit. j-l

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla działek budowlanych na poszczególnych terenach określano kierując się przede wszystkim możliwością zachowania stanu istniejącego. Mając na uwadze zróżnicowanie brył oraz specyfikę zabudowy jednorodzinnej, zdecydowano się przyjąć wartości dopasowane do jak największej liczby budynków w obrębie danego terenu, podwyższoną w sposób mający umożliwić ewentualną rozbudowę lub realizację obiektu towarzyszącego takiego jak większy garaż lub budynek gospodarczy lecz jednocześnie nie pozwalający na realizację kolejnego budynku o gabarytach zbliżonych do mieszkalnego znajdującego się już na działce. W sytuacji, gdy stosunek powierzchni zabudowy istniejącej do powierzchni działki w sposób znaczący odbiegał od obliczonego dla nieruchomości sąsiednich, na przykład z uwagi na podobny gabaryt zabudowy lecz znacznie większą powierzchnię działki, obszar obejmowano wydzieleniem wewnętrznym, w którym określono odrębną, adekwatną wartość wskaźnika.

Wprowadzenie pojedynczej wartości wskaźnika dot. maksymalnej powierzchni zabudowy na wskazanych terenach mogłoby skutkować zarówno naruszeniem praw właścicieli (w przypadku, gdy istniejąca zabudowa zajmuje więcej niż postulowany udział w powierzchni działki), jak i kompozycji urbanistycznej (w przypadku gdy postulowana wartość stanowiłaby zwiększenie wskaźnika zawartego w projekcie o ponad połowę, umożliwiając znaczną rozbudowę lub wręcz powstanie nowych brył o wymiarach zbliżonych do istniejących).

Dotyczy pkt 2 lit. f, pkt 3 lit. f

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach projektowanego planu cechuje ograniczona dostępność usług – występują głównie biura, pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, czy punkty usług drobnych, najczęściej w postaci wbudowanej w budynek mieszkalny. Aby umożliwić poprawę i rozszerzenie oferty usług przy jednoczesnym zachowaniu kameralnego charakteru osiedla oraz ograniczeniu negatywnych oddziaływań związanych z ewentualnym pojawieniem się obiektów usługowych, przestrzeń pod nowe funkcje przewidziano przede wszystkim w paśmie wzdłuż ulicy Krzyckiej, w tym na wskazanych nieruchomościach.

Dopuszczone przeznaczenia dobierano mając na uwadze charakter sąsiedztwa oraz możliwe potrzeby mieszkańców. Należy przy tym zauważyć, że z uwagi na sąsiedztwo cmentarza i związane z tym obowiązujące przepisy odrębne oraz liczne wnioski złożone w trakcie trwania procedury planistycznej, funkcje w obrębie wskazanych działek objęto dodatkowymi ograniczeniami w stosunku do pozostałych terenów mieszkaniowo-usługowych w obrębie projektowanego planu. Uwzględnienie postulatu skutkowałoby zarówno dalszym ograniczeniem możliwości zagospodarowania nieruchomości, jak i utrudnieniem rozwoju funkcji ważnych dla sąsiedztwa o przeważającej funkcji mieszkaniowej, nie znajdując przy tym uzasadnienia w istniejących uwarunkowaniach.

Dotyczy pkt 3 lit. j

Przedmiotowa działka znajduje się w granicach projektowanego terenu 6MN-U, dla którego wprowadzono dodatkowy zapis dotyczący odległości między budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i w zabudowie bliźniaczej, określając ją jako nie mniejszą niż 8 m – z uwagi na znaczną powierzchnię nieruchomości, brak istniejącej zabudowy i intencję kształtowania nowych budynków w sposób zgodny z dominującym w sąsiedztwie. Uzupełnienie tego zapisu o wymóg

zachowania odległości co najmniej 4 m od granicy działki nie jest konieczne z uwagi na to, że zbliżony wymóg już obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi – §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – zaś projektowany plan miejscowy nie przewiduje, dla terenu 6MN-U, wprowadzenia możliwych odstępstw. Warto także zaznaczyć, że nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na przedmiotowym terenie wyznaczono zgodnie z przywołanym przepisem – w odległości co najmniej 4 m od granic działek sąsiadujących z terenem.

Dotyczy pkt 5

Przedmiotowy obszar znajduje się tylko częściowo w granicach projektowanego planu – i w jego zakresie uwzględniono przede wszystkim zachowanie istniejącego zagospodarowania, z umożliwieniem niewielkiej rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych lub realizacji obiektów towarzyszących tj. budynki gospodarcze czy garaże. Wskaźniki zawarte w projekcie planu określano mając na uwadze powyższe intencje, stąd też ich wartości odpowiadają stanowi istniejącemu, z powiększeniem niewystarczającym na dogęszczenie zabudowy mieszkalnej na wskazanym obszarze.

Dotyczy pkt 6

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag, dokonano korekt zapisów dla terenu 11MN, przy czym należy mieć na uwadze ochronę historycznego układu urbanistycznego (co stanowiło cel przystąpienia) oraz zachowanie proporcjonalności względem terenów sąsiednich. Wskaźniki dotyczące zabudowy wyznaczano mając na uwadze przede wszystkim stan istniejący – biorąc pod uwagę zróżnicowanie sąsiedztwa pod względem zabudowy i powierzchni poszczególnych działek, przyjęcie wartości identycznych jak na sąsiednim terenie nie zawsze będzie oznaczać spełnienie wyżej wymienionych założeń. Z uwagi na relatywny (w stosunku do działki budowlanej) charakter wyznaczanych parametrów, w przypadku dwóch nieruchomości zabudowanych obiektami o niemalże identycznej kubaturze, utrzymanie tego stanu z możliwością rozbudowy w podobnym zakresie może wymagać wprowadzenia zupełnie innych wartości. W nawiązaniu do celu przedmiotowego planu należy też podkreślić, że usankcjonowanie stanu istniejącego nie jest zawsze równoznaczne z uznaniem go za zjawisko pożądane i możliwe do kontynuowania na kolejnych terenach.

W przedmiocie wyznaczonych stref zieleni oraz wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej – należy mieć na uwadze, że udział i usytuowanie zieleni stanowi jeden z elementów definiujących chroniony układ urbanistyczny. Jednocześnie, podjęto próbę uwzględnienia specyfiki nieruchomości o zabudowie jednorodzinnej oraz możliwych potrzeb właścicieli, przyjmując rozwiązanie pośrednie. Uzupełniono wymóg minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wskazanie miejsc, gdzie w szczególności powinna ona zostać zachowana – wyznaczono strefy zieleni wymagające określonego udziału nawierzchni ziemnej zapewniającej naturalną vegetację roślin, nie wprowadzając przy tym dalszych ograniczeń takich jak wymóg ochrony wszystkich drzew czy całkowity zakaz sytuowania budynków w strefie bez względu na to, czy przekraczałyby jej granicę tylko w bardzo nieznacznym stopniu. Rezygnacja z tego rozwiązania dla całego obszaru planu byłaby wbrew jego założeniom oraz sprzeczna z wieloma uwagami złożonymi w trakcie procedury – zaś rezygnacja dla pojedynczego terenu lub nieruchomości, w przypadku braku uzasadnienia takiego jak błędne wyznaczenie obszaru czy uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w stopniu zgodnym z dotychczasowym, stanowiłaby naruszenie zasady równego traktowania.

Dotyczy pkt 8 lit. b

Wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte na wskazanych terenach w znacznej części odzwierciedlają stan istniejący – obniżenie ich stwarzałoby ryzyko pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości w przypadku konieczności przeprowadzenia działań wymagających sprawdzenia zgodności z ustaleniami planu miejscowego. Należy dodać, że parametr ten uwzględnia także kondygnacje podziemne.

Dotyczy pkt 9

Przepisy odrębne – rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – wskazują w zakresie dotyczącym zagospodarowania przestrzennego dwa zasięgi obowiązywania ograniczeń: 150 m od granicy cmentarza lub 50 m w przypadku, gdy teren pomiędzy tymi odległościami posiada sieć wodociągową i wszystkie znajdujące się tam budynki korzystające z wody są do niej przyłączone.

Teren 3ZP którego dotyczy przywołany zapis projektowanego planu znajduje się w odległości pomiędzy 50 a 150 metrów od granicy cmentarza. O ile wykonane w trakcie prac projektowych analizy wskazują na spełnianie warunku przez całe sąsiedztwo, co przekładałoby się na brak dodatkowych obostrzeń dla terenów w odległości od 50 do 150 m od granicy cmentarza, to dla zachowania zgodności z przywołanymi przepisami zdecydowano się uwzględnić oznaczenie graficzne także dla tej strefy.

Dotyczy pkt 10

Według rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dzieli się na trzy klasy: zabudowa szeregowa i grupowa stanowią jedną z nich. Pojęcie zabudowy grupowej występuje też w art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, gdzie stanowi jeden z możliwych rodzajów zabudowy jednorodzinnej. Biorąc pod uwagę że wspomniany zapis zawiera nie tylko możliwe typy, ale i pełną definicję zabudowy jednorodzinnej, budynek w zabudowie grupowej musi spełniać te same wymagania, co budynek jednorodzinny wolnostojący, połowa budynku bliźniaczego, czy segment zabudowy szeregowej – nie może zostać podzielony na więcej, niż dwa samodzielne lokale mieszkalne.

W odniesieniu do dalszych postulatów należy podkreślić, że linie zabudowy wyznaczone w projekcie planu nie stanowią jedyne go środka kontroli rozwoju zabudowy – ograniczeniem są przede wszystkim maksymalna powierzchnia zabudowy przewidziana dla działki budowlanej (wyznaczona poprzez nieznaczące powiększenie wartości wynikającej z powierzchni zabudowy istniejącej), czy strefy zieleni nakładające wymóg zachowania co najmniej 75% nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin.

Dotyczy pkt 11 lit. b-g

Wskazane na załączniku graficznym korekty przebiegu linii zabudowy nie znajdują uzasadnienia przy zachowaniu funkcji przewidzianych w projekcie planu – skutkowałyby wprowadzeniem pól, w których możliwa byłaby realizacja pojedynczych budynków o gabarycie znacznie wykraczającym poza wymiary typowych obiektów tworzących historyczny układ urbanistyczny. Uwzględnienie postulowanej drugiej linii zabudowy skutkowałoby ponadto naruszeniem relacji przestrzennych między zabudową w obrębie wspomnianego układu, co jest sprzeczne z celem przystąpienia do przedmiotowego planu. O ile w kwartale ulic Krzycka-Letnia-Polarna faktycznie występuje zabudowa położona w drugiej linii względem ulicy Letniej i została ona ujęta w projektowanych liniach zabudowy, to należy podkreślić iż jest to podtrzymanie stanu istniejącego i nie może stanowić uzasadnienia dla dalszego przekształcania wspomnianego układu. Dodatkowo, należy wskazać że na przedmiotowym terenie obowiązują przepisy odrębne, które nakładają ograniczenia odnośnie funkcji zabudowy na obszarze w którym zawiera się proponowana druga linia. Wprowadzenie drugiej linii zabudowy od strony ul. Letniej pozostaje też w sprzeczności z uwzględnionymi wnioskami dotyczącymi ochrony zieleni w sąsiedztwie cmentarza – z tego samego względu podtrzymuje się również zakaz realizacji parkingów podziemnych. Mając na uwadze kształt granic nieruchomości, jej relację z otoczeniem oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, przyjęcie identycznej wartości przedmiotowego wskaźnika co dla działek ewidencyjnych o kilkukrotnie mniejszej powierzchni skutkowałoby umożliwieniem wprowadzenia zabudowy o gabarycie nieadekwatnym do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie jak i całego historycznego układu

urbanistycznego. Wartość przyjęta w projekcie planu umożliwia kontynuację zabudowy w liniach wzdłuż ulicy Letniej i Krzyckiej, w wymiarach zbliżonych do istniejących obiektów, w tym obiektów historycznych. Odnosnie przywołanej decyzji o warunkach zabudowy, należy wskazać że zawarte tam parametry dotyczą realizacji innej funkcji, niż przewidziane w projekcie planu miejscowego. W odniesieniu do wskazanych budynków istniejących, należy zauważyć iż są to obiekty gospodarcze o przypadkowym położeniu w obrębie nieruchomości, w bardzo złym stanie technicznym lub poddane częściowej rozbiórce – dla przedmiotowej nieruchomości wydano w ostatnich latach dwa pozwolenia na rozbiórkę dotyczące budynku gospodarczego czy budynku warsztatowo-magazynowego. Z uwagi na stan przegród zewnętrznych (częściowo zlikwidowanych) oraz zadaszenia obiektów, na dzień dzisiejszy nie wydaje się możliwym użytkowanie wskazanej zabudowy, a co za tym idzie – zachowanie ciągłości funkcjonowania. W związku z tym ujęcie wskazanych budynków w projekcie lub kształtowanie nowej zabudowy, zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej czy usługowej, na podstawie ich położenia i gabarytów nie znajduje uzasadnienia z perspektywy utrzymania ładu urbanistycznego w sąsiedztwie.

Wskutek wprowadzenia zmian wynikających z uwzględnienia pozostałych uwag, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wprowadzono zapisy uzależniające maksymalny wymiar pionowy liczony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu od kąta nachylenia połaci dachowej, wyznaczono nowe strefy zieleni na wskazanych działkach ewidencyjnych oraz dokonano korekt przebiegu linii zabudowy. Następnie projekt planu przekazano do ponownego uzgodnienia przez właściwe instytucje i organy, po czym dokonano jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie złożono 122 uwagi – zostały one rozpatrzone Zarządzeniem nr 860/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. Nie uwzględniono następujących uwag wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną pismem w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 58/2, AM-6, obręb Krzyki, w zakresie:
 - a) zmiany zapisu w zakresie dopuszczonej ilości lokali mieszkalnych wydzielonych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z 2 na 4 – dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) likwidacji strefy zieleni wskazanej na rysunku.
- 2) osoby fizyczne pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w zakresie:
 - a) przesunięcia linii zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowanej na działce wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 o 12 m od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U,
 - b) wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności na terenie działki wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 i 43 z obu stron – tj. strefy zieleni od strony ul. Krzyckiej i terenu 5MN-U, z uwzględnieniem ochrony drzew i krzewów, jak też z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub wód powierzchniowych stanowiącej co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej oraz ujęcie w rysunku planu odległości nie mniejszej niż 8 metrów między budynkiem a granicą działki od strony terenów zabudowy a ul. Krzycką oraz 12 metrów od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U,
 - c) braku lokalizacji wjazdu na teren działki od ul. Krzyckiej,
 - d) uniemożliwienia wykonania przedszkola, żłobków, szkoły muzycznej.
- 3) osoby fizyczne pismami w dniu 20 sierpnia 2024 r., w sprawie:
 - a) dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki – zmiany zapisu w zakresie dopuszczalnej wysokości budynku na zapis o brzmieniu „wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25 stopni, nie może być większy niż 12 m,
 - w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 25 stopni nie może być większy niż 10 m”,

- b) dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia następującego zapisu w zakresie dopuszczalnej wysokości elewacji: „wysokość elewacji frontowej mierzona od poziomu terenu do okapu, gzymsu lub attyki nie może być większa niż 8 m”,
 - c) dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia zapisu „szerokość elewacji frontowej budynku nie może być większa niż 15 m, z wyjątkiem budynków wpisanych do ewidencji lub rejestru zabytków”
 - d) dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia zapisu „lokale usługowe dopuszcza się wyłącznie na poziomie parteru”,
 - e) dla działki nr 7/3, AM-8, obręb Krzyki – zmiany zapisu w zakresie dopuszczalnej wysokości budynku na zapis o brzmieniu „wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - poza wydzieleniem wewnętrznym (A) w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25 stopni, nie może być większy niż 12 m,
 - poza wydzieleniem wewnętrznym (A) w przypadku dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 25 stopni nie może być większy niż 10 m,
 - w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie może być większy niż 14 m,”
 - f) dla działki nr 7/3, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia następującego zapisu w zakresie dopuszczalnej wysokości elewacji: „wysokość elewacji frontowej mierzona od poziomu terenu do okapu, gzymsu lub attyki nie może być większa niż 9 m”,
 - g) dla działki nr 30, AM-8, obręb Krzyki – zmiany zapisu w zakresie dopuszczalnej wysokości budynku na zapis o brzmieniu „wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - poza wydzieleniem wewnętrznym (A) w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25 stopni, nie może być większy niż 12 m,
 - poza wydzieleniem wewnętrznym (A) w przypadku dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 25 stopni nie może być większy niż 10 m,
 - w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie może być większy niż 14 m,”
 - h) dla działki nr 30, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia następującego zapisu w zakresie dopuszczalnej wysokości elewacji: „Poza wydzieleniem wewnętrznym (A) wysokość elewacji frontowej mierzona od poziomu terenu do okapu, gzymsu lub attyki nie może być większa niż 8 m”,
 - i) dla działki nr 30, AM-8, obręb Krzyki – zmiany zapisu w zakresie przeznaczenia terenu – dopuszczenie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - j) dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki – wprowadzenia zapisu, że inwestycja na terenie tego obszaru wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych ze względu na fakt, że znajduje się w obszarze zabytku archeologicznego jakim jest stanowisko archeologiczne nr 462 i na przynależność tego terenu do ogólnomiejskiej strefy ochrony konserwatorskiej OW, obowiązujących w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i ujętego w wykazie zabytków archeologicznych;
- 4) osoby fizyczne pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) przesunięcia linii zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowanej na działce wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 o 12 m od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U,
 - b) wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności na terenie działki wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 i 43 z obu stron – tj. strefy zieleni od strony ul. Krzyckiej i terenu 5MN-U z uwzględnieniem ochrony drzew i krzewów, jak też z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub wód powierzchniowych stanowiącej co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej oraz ujęcie w rysunku planu odległości nie mniejszej niż 8 metrów między budynkiem a granicą działki od strony terenów zabudowy a ul. Krzycką oraz 12 metrów od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U,
 - c) braku lokalizacji wjazdu na teren działki od ul. Krzyckiej;
- 5) osoby fizyczne pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:

- a) przesunięcia linii zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowanej na działce wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 o 12 m od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U,
 - b) wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności na terenie działki wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 i 43 z obu stron – tj. strefy zieleni od strony ul. Krzyckiej i terenu 5MN-U z uwzględnieniem ochrony drzew i krzewów, jak też z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub wód powierzchniowych stanowiącej co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej oraz ujęcie w rysunku planu odległości nie mniejszej niż 8 metrów między budynkiem a granicą działki od strony terenów zabudowy a ul. Krzycką oraz 12 metrów od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U;
- 6) osoby fizyczne pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) przesunięcia linii zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowanej na działce wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 o 12 m od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U i wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności na terenie działki, wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 z uwzględnieniem ochrony drzew i krzewów poprzez ujęcie w rysunku planu odległości nie mniejszej niż 12 metrów między budynkiem a granicą działki od strony terenów zabudowy,
 - b) wykreślenia możliwości lokalizacji wjazdu na teren działki 6MN-U od ul. Krzyckiej,
 - c) ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako 12%, wymiaru pionowego budynku mierzonego od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25° jako nie większy niż 12 m, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 25° jako nie większy niż 10 m; minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 50%,
 - d) zmniejszenia maksymalnej dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej do 15 m;
- 7) osoby fizyczne pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) przesunięcia linii zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowanej na działce wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 o 12 m od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U i wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności na terenie działki, wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 z uwzględnieniem ochrony drzew i krzewów poprzez ujęcie w rysunku planu odległości nie mniejszej niż 12 metrów między budynkiem a granicą działki od strony terenów zabudowy,
 - b) wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności poprzez uwzględnienie w rysunku planu odległości 8 metrów na terenie działki wzdłuż ul. Krzyckiej,
 - c) wykreślenia możliwości lokalizacji wjazdu na teren działki 6MN-U od ul. Krzyckiej,
 - d) ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako 12%, maksymalnej wysokości zabudowy jako 10 m przy kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 25° i 12 m przy kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 50%,
 - e) zmniejszenia maksymalnej dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej do 15 m;
- 8) osoby fizyczne pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) przesunięcia linii zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowanej na działce wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 o 12 m od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U i wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności na terenie działki, wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 z uwzględnieniem ochrony drzew i krzewów poprzez ujęcie w rysunku planu odległości nie mniejszej niż 12 metrów między budynkiem a granicą działki od strony terenów zabudowy,
 - b) wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności poprzez uwzględnienie w rysunku planu odległości 8 metrów na terenie działki wzdłuż ul. Krzyckiej,
 - c) wykreślenia możliwości lokalizacji wjazdu na teren działki 6MN-U od ul. Krzyckiej,
 - d) ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako 12%, maksymalnej wysokości zabudowy jako 9 m przy kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 35° i 12 m przy

- kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35°, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 50%,
- e) zmniejszenia maksymalnej dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej do 15 m oraz maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m w przypadku dachu płaskiego lub ewentualnie 12 m wyłącznie w przypadku, gdy dach będzie miał min. 25° nachylenia;
- 9) osoby fizyczne pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) przesunięcia linii zabudowy mieszkalno-usługowej zlokalizowanej na działce wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 o 12 m od strony terenu 5MN-U w głąb działki 6MN-U i wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności na terenie działki, wzdłuż wjazdu do posesji nr 41 z uwzględnieniem ochrony drzew i krzewów poprzez ujęcie w rysunku planu odległości nie mniejszej niż 12 metrów między budynkiem a granicą działki od strony terenów zabudowy,
 - b) wprowadzenia ochrony istniejącej roślinności poprzez uwzględnienie w rysunku planu odległości 8 metrów na terenie działki wzdłuż ul. Krzyckiej,
 - c) wykreślenia możliwości lokalizacji wjazdu na teren działki 6MN-U od ul. Krzyckiej,
 - d) ustalenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako 12%, maksymalnej wysokości zabudowy jako 9 m przy kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 25° i 12 m przy kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 50%,
 - e) zmniejszenia maksymalnej dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej do 15 m;
- 10) osoby fizyczne pismem w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla nieruchomości przy ul. Wiosennej 1, w sprawie:
- a) zniesienia strefy zieleni, ewentualnie określenia procentowej strefy zieleni dla nieruchomości, lub zmniejszenia strefy zieleni dalej od budynku i przesunięcia jej w okolice komory ciepłowniczej i strefy wyłączonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) doprecyzowania zakazu rozbudowy i jego złagodzenia poprzez dopuszczenie rozbudowy od strony elewacji nieekspozowanych o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu;
- 11) osobę fizyczną pismem w dniu 23 sierpnia 2024 r., w sprawie:
- a) dla całego obszaru planu – ustalenia wymiaru pionowego budynku mierzonego od podstawy do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35 stopni, na nie większy niż 12 m, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 35 stopni, na nie większy niż 8 m,
 - b) dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki – zmiany usytuowania budynków na działce celem zachowania jak największej ilości drzewostanu;
- 12) osobę fizyczną pismami w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 9, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) zmiany proponowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy wg załącznika graficznego,
 - b) zmiany wielkości powierzchni działki budowlanej przypadającej na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny: dla budynku wolnostojącego nie mniejsza niż 400 m², dla budynku w zabudowie bliźniaczej nie mniejsza niż 250 m²,
 - c) ustalenia wartości powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie co najmniej 30%,
 - d) ustalenia wartości nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej na poziomie 25%,
 - e) usunięcia zapisów dotyczących strefy zieleni i nie wyznaczania jej na rysunku planu lub oznaczenia strefy zieleni w sposób okazany na załączniku graficznym;
- 13) osobę fizyczną pismem w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 67/2, AM-6, obręb Krzyki, w sprawie zmiany przebiegu północnej granicy strefy zieleni w obrębie działki: zgodnie z załączonym rys. nr 1 – cofnięcia o 17 m w kierunku południowym i 3,8 m w kierunku wschodnim, lub zgodnie z załączonym rys. nr 2 – cofnięcia o 8 m w kierunku południowym i 3,8 m w kierunku wschodnim;
- 14) osobę fizyczną z upoważnienia Neocity Development sp. z o. o., pismem w dniu 23 sierpnia 2024 r., dla działki nr 47, AM-8, obręb Krzyki, w sprawie:
- a) dopuszczenia realizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej co najmniej na części nieruchomości znajdującej się poza strefą oddziaływania cmentarza, z dopuszczalną zabudową usługową, lub dopuszczenie możliwości realizacji willi miejskich

mieszczących kilka mieszkań przy zachowaniu funkcji alternatywnej w postaci zabudowy usługowej,

- b) skorygowania wyznaczonych linii zabudowy w sposób adekwatny do linii na działkach sąsiednich oraz do istniejącej na nieruchomości zabudowy, z uwzględnieniem ochrony zieleni na działce,
- c) wyznaczenia strefy zabudowy w głębi nieruchomości wraz z uwzględnieniem możliwości realizacji funkcji usługowej w strefie sanitarnej cmentarza (w odległości mniejszej niż 50 m od granic nieczynnego cmentarza),
- d) uwzględnienia w projekcie planu dwóch budynków istniejących na obszarze 6MN-U,
- e) zmiany wskaźnika zabudowy z 12% na adekwatny względem nieruchomości sąsiednich – co najmniej 25% lub 20% dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej, 30% dla bliźniaczej, 50% dla szeregowej,
- f) przywrócenia sumy powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego ze 150 m² do 400 m²,
- g) usunięcia ograniczenia wysokości budynku do 10 m w przypadku stosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowej mniejszego niż 12°.

Poniżej znajduje się uzasadnienie nieuwzględnienia wymienionych uwag:

Dotyczy pkt 1 lit. a

Zgodnie z art. 3 pkt 2a) ustawy Prawo budowlane, budynek mieszkalny przestaje spełniać definicję jednorodzinny gdy wydzielono w nim więcej niż dwa lokale mieszkalne – dopuszczenie wydzielenia czterech lokali mieszkalnych w budynku wymagałoby zatem dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie obejmującym przedmiotową nieruchomość.

Należy jednak wskazać, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszar ograniczony ulicami: Sowią, al. Karkonoską, Letnią, Polarną i Krzycką; stanowi obszar indywidualnego stylu zamieszkiwania – zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako jednorodziną. Przestrzeganie zakazów i nakazów tego typu jest, zgodnie z rozdziałem 2.3 *Studium...*, jednym z warunków wymaganej ustawowo zgodności projektu planu miejscowego z dokumentem nadrzędnym. Jedyne odstępstwo stanowi sytuacja, gdzie zabudowa nieodpowiadająca wytycznym Studium stanowi stan istniejący (zgodnie z treścią rozdziału 4.7 *Studium...*).

W związku z powyższym, dla wskazanej nieruchomości nie ma możliwości dopuszczenia w planie miejscowym funkcji wielorodzinnej. Wskazane w uzasadnieniu do złożonej uwagi tereny stanowią odstępstwo od tej reguły z uwagi na stwierdzenie, na podstawie dostępnych danych, iż funkcja wielorodzinna stanowi tam istniejący sposób użytkowania.

Dotyczy pkt 1 lit. b, pkt 10 lit. a, pkt 12 lit. c, d i pkt 13

W odniesieniu do propozycji zmian granic stref, należy wskazać że wyznaczone w projekcie planu strefy zieleni stanowią jedną z metod ochrony historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Krzyki, tworzonego w większości przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zielenią skoncentrowaną wewnątrz tworzonych przez nią kwartałów. Projekt planu nie przewiduje, z wyjątkiem uwzględnienia stanu istniejącego, możliwości tworzenia drugiej linii zabudowy, z uwagi na sprzeczność takiego rozwiązania z wytycznymi odnośnie ochrony zabytku jakim jest wyżej wymieniony układ. Ponadto, należy podkreślić że część ze stref zieleni wskazanych w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono w konsekwencji uwzględnienia uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – lokalizacja kolejnych stref zieleni stanowiła przedmiot 123 z 131 uwag złożonych w terminie.

Dla stref zieleni usytuowanych na projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zapis, wedle którego w każdej strefie zieleni nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej określony procent powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

Projekt planu miejscowego nie wprowadza zatem całkowitego zakazu sytuowania części budynków, budowli, obiektów małej architektury, bądź utwardzenia nawierzchni w obrębie przedmiotowych stref – przy spełnieniu opisanego wyżej warunku oraz pozostałych ustaleń dla poszczególnych terenów, czynności te pozostają możliwe. Dopuszczalne jest także wykonanie np. podjazdu, stosując rozwiązania zgodne z wymogami nałożonymi dla nawierzchni w obrębie strefy. W nawiązaniu do uzasadnień części wyżej wymienionych uwag należy również dodać, że zasady sytuowania obiektów małej architektury nie są regulowane w projekcie planu miejscowego – zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kwestia ta stanowi przedmiot odrębnego aktu prawa miejscowego.

Dotyczy pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9, pkt 11

Działka nr 47, AM-8, obręb Krzyki, której dotyczy większość wyżej wymienionych postulatów, stanowi przedmiot postępowania w zakresie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkanego – usługowego z garażem podziemnym oraz dwóch budynków usługowych (biura) z garażem podziemnym połączonych łącznikiem, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą”. Procedura została zainicjowana wnioskiem złożonym przez właściciela terenu - spółkę Neocity Development sp. z o.o. w dniu 12 marca 2021 r., zgodnie z art. 52 ust. 1 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.).

Złożenie takiego wniosku stanowi, w myśli art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.), wszczęcie postępowania administracyjnego, które kończy się wydaniem stosownej decyzji (ustalającej lub odmawiającej ustalenia warunków zabudowy) na podstawie art. 104 k.p.a. albo umarzającej postępowanie na podstawie art. 105 k.p.a.

W dniu 21 lipca 2023 r., Prezydent Wrocławia wydał decyzję nr 390/2023 odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 24 października 2023 r. uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Po uzupełnieniach i korektach wniosku przez pełnomocnika wnioskodawcy, Prezydent Wrocławia po analizie całości materiału dowodowego, decyzją nr 352/2024 z 16 lipca 2024 r., ponownie odmówił ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Od decyzji tej odwołał się inwestor. Sprawa ponownie zawisła przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym.

W art. 1 ust. 2, u.p.z.p. ustawodawca wskazuje konieczność uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walorów architektonicznych i krajobrazowych, a zatem także wartości, o których mówią ustalenia *Studium...*, a które są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wszystkie te kwestie w sposób kompleksowy można ocenić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozwiązać na podstawie jego ustaleń, przesądzając o przeznaczeniu terenów oraz o sposobach ich zagospodarowania i zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy są decyzjami szczególnymi, określającymi jedynie możliwość realizacji inwestycji zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami szczególnymi. W ramach prowadzonych postępowań administracyjnych w sprawach wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie przewiduje się konsultacji społecznych. Postępowania te prowadzone są przy udziale stron postępowania zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

Mając na względzie uwarunkowania prawne a także ograniczenia w zakresie możliwości zagospodarowania terenów nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy), w dniu 24 listopada 2022 r. została podjęta uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LXI/1587/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Krzyckiej, alei Karkonoskiej i Przyjaźni we Wrocławiu obejmująca także teren przedmiotowej inwestycji.

Należy zauważyć, że podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie skutkuje bezprzedmiotowością rozpatrywanego wniosku o warunki zabudowy i nie stanowi przesłanki do umorzenia postępowania w trybie art. 105 k.p.a. Natomiast uchwalenie oraz wejście w życie planu miejscowego w trakcie procedowania wniosku o ustalenie warunków zabudowy wywołuje bezprzedmiotowość i podstawę umorzenia toczącego się postępowania.

Wymienione postulaty dotyczące działki nr 47 oraz, częściowo, nieruchomości bezpośrednio z nią sąsiadujących, stanowią w większości powtórzenie, rozwinięcie bądź zaostreżenie ograniczeń postulowanych na wcześniejszych etapach procedury planistycznej.

Do projektu planu wpłynęło 116 wniosków rozpatrzonych zarządzeniem nr 11201/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 22 sierpnia 2023 r., z czego 112 dotyczyło wskazanej wcześniej działki ewidencyjnej, zawierając przede wszystkim postulaty odnośnie funkcji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe), gabarytów projektowanej zabudowy, oraz ochrony zieleni w otoczeniu cmentarza. Uwzględniono znaczną część wniosków, wykluczając przede wszystkim postulaty wzajemnie sprzeczne, niemożliwe do uwzględnienia na wczesnym etapie procedury, lub restrykcyjne w stopniu, w którym uwzględnienie ich mogłoby stanowić istotne naruszenie praw właściciela nieruchomości. W konsekwencji przedmiotowa nieruchomość została ujęta w terenie 6MN-U o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, z wykluczeniem zabudowy jednorodzinnej szeregowej oraz części przeznaczeń usługowych takich jak usługi turystyki czy gastronomii – przy czym należy podkreślić, że wymienione funkcje wykluczono lub znacząco ograniczono także na pozostałych terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w obrębie projektowanego planu. Mając na względzie ochronę historycznego układu urbanistycznego, dopuszczono kontynuację istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulic Letniej i Krzyckiej, wyznaczając parametry projektowanej zabudowy tak, by uzyskać zbliżone gabaryty względem budynków istniejących w sąsiedztwie. Należy przy tym zaznaczyć, z uwagi na odnoszenie się ww. parametrów do powierzchni działki budowlanej, wartości zapewniające zbliżony gabaryt budynków mogą być różne, w zależności od podziałów ewidencyjnych na danym terenie. Projekt planu opracowano w sposób umożliwiający inwestycje i uzupełnienie zabudowy w kwartale ulic Krzycka-Letnia-Polarna, mając jednak na względzie liczne postulaty społeczności lokalnej oraz wytyczne instytucji opiniujących i uzgadniających plan, jak i zapisy *Studium*....

W trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 131 uwag, dotyczących między innymi wyznaczenia dodatkowych stref i ochrony zieleni na wybranych terenach, czy też ograniczenia wysokości zabudowy na całym obszarze historycznego układu urbanistycznego i powiązania jej z geometrią dachów. Na mocy zarządzenia nr 12348/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 stycznia 2024 r., uwagi te zostały częściowo uwzględnione, mając na uwadze zasady ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ale też sprawiedliwe ważenie interesu publicznego i prywatnego, w obliczu konfliktujących postulatów właściciela nieruchomości oraz społeczności lokalnej. W projekcie przedstawionym w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu przyjęto, w odniesieniu do wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, spójne zasady i wartości dla wszystkich jej terenów, dopuszczając odstępstwo jedynie w przypadku budynków ujętych w rejestrze bądź gminnej ewidencji zabytków albo budynków które przekraczają przyjęte wartości w stanie istniejącym. Docelowe wysokości budynków oraz kąt nachylenia dachu warunkujący dopuszczalną wysokość określono drogą analizy stanu istniejącego na całym obszarze historycznego układu urbanistycznego, przyjmując wartości obejmujące jak największą część istniejącej zabudowy. Dla przedmiotowego terenu nie stwierdzono przesłanek uzasadniających przyjęcie wartości indywidualnych, obniżonych bądź podwyższonych względem sąsiedztwa.

W konsekwencji wprowadzenia powyższych zmian, projekt planu ponownie uzgodniono z właściwymi instytucjami oraz wyłożono do publicznego wglądu. Należy w tym miejscu podkreślić,

że w stosunku do przedmiotowej procedury, z uwagi na obowiązywanie przepisów przejściowych – art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 1688), czynności tych należy dokonać każdorazowo w razie uwzględnienia uwag skutkującego koniecznością zmiany jakichkolwiek zapisów projektu planu – co skutkuje wydłużeniem procedury planistycznej, której zakończenie byłoby równoznaczne z umorzeniem równoległego postępowania o decyzję o warunkach zabudowy. W przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz, na jej podstawie, pozwolenia na budowę przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisy planu musiałyby ulec zmianie tak, by uwzględnić zagospodarowanie nieruchomości według ww. dokumentów.

W odniesieniu do postulatów dotyczących dojazdu do nieruchomości, należy wskazać że szczegółowe uzgodnienie obsługi komunikacyjnej dokonywane jest dopiero dla indywidualnej inwestycji – wykluczenie możliwości dojazdu z jednej z ulic, do których przedmiotowy teren ma dostęp, nie jest konieczne z punktu widzenia funkcjonowania lokalnego układu ulic i bez znajomości zamierzeń inwestycyjnych mogłoby stanowić znaczące utrudnienie w późniejszym zagospodarowaniu terenu.

Należy też nadmienić, w odniesieniu do postulatu przeprowadzenia badań archeologicznych z uwagi na obecność stanowiska archeologicznego nr 462, że stanowisko to, wraz ze strefą ochrony, znajduje się poza granicami obszaru objętego przedmiotowym projektem planu.

Dotyczy pkt 10 lit. b

W odniesieniu do postulatu dopuszczenia rozbudowy budynku od strony elewacji nieekspozowanych, należy wskazać że zapisy przyjęte w projekcie planu wynikają z uwzględnienia wniosku organu uzgadniającego. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, w piśmie z dnia 27 lutego 2023 r., że dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w tym willi przy ul. Wiosennej 1, nie jest dopuszczalna rozbudowa i nadbudowa, z wyjątkiem rozbudowy w celu umożliwienia dostępu do budynku, pod warunkiem że nie wpłynie negatywnie na wartości zabytkowe obiektu. Uwzględnienie postulatu dopuszczenia rozbudowy budynków od strony elewacji nieekspozowanych mogłoby skutkować odmową uzgodnienia projektu planu, a w konsekwencji znacznym wydłużeniem procedury.

Dotyczy pkt 12 lit. a, b

Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 11MN został poszerzony wskutek częściowego uwzględnienia uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – przy czym wyznaczono go w sposób nawiązujący do istniejącego układu i gabarytów zabudowy. Dalsze poszerzenie linii w sposób wskazany na załączniku graficznym umożliwiłoby realizację obiektów odbiegających od sąsiedztwa pod względem powyższych, nie znajdując jednocześnie uzasadnienia takiego jak, na przykład, konieczność umożliwienia pełnego wykorzystania wskaźników zapisanych dla terenu.

W odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – wartości wyznaczone w projekcie pozostają w większości zgodne dla wszystkich terenów, z wprowadzeniem wyjątków w sytuacjach, gdy przyjęta wartość wskaźnika uniemożliwiałaby kontynuowanie istniejącego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Dotyczy pkt 14

Na obszarze ulicy Letniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej występuje wyłącznie w obrębie terenu 7MN, w wydzieleniu wewnętrznym (B) – jest to zespół sześciu budynków w dwóch liniach zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości dominującą formę zabudowy mieszkaniowej stanowi zabudowa jednorodzinna wolnostojąca oraz bliźniacza, której kontynuację na terenie 6MN-U dopuszczono, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Należy też zauważyć, że w karcie ewidencyjnej historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Krzyki wraz z dawnym osiedlem policyjnym w rejonie ul. Skarbowców we Wrocławiu, zabudowa szeregowa została wskazana jako jeden z nieadekwatnych typów zabudowy

stanowiących zagrożenie dla zachowania założenia. Uwzględnienie uwagi mogłoby zatem stać w sprzeczności z celem przystąpienia do sporządzania planu miejscowego, jak i z zasadami ochrony zabytków, podobnie jak postulat wyznaczenia strefy zabudowy w głębi nieruchomości. Jak zostało wskazane wcześniej, o ile w kwartale ulic Krzycka-Letnia-Polarna faktycznie występuje zabudowa położona w drugiej linii względem ulicy Letniej i została ona ujęta w projektowanych liniach zabudowy, to jest to wyłącznie podtrzymanie stanu istniejącego i nie może stanowić uzasadnienia dla dalszego przekształcania wspomnianego układu. Należy także podkreślić, że linią zabudowy objęto w tym wypadku użytkowaną zabudowę mieszkaniową wraz z zabudowaniami towarzyszącymi.

Ograniczenie wysokości budynku do 10 m w przypadku stosowania dachu o kącie nachylenia połąci dachowej mniejszym niż 12° zostało przyjęte dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, z wyłączeniem budynków ujętych w rejestrze lub gminnej ewidencji zabytków, oraz budynków gdzie zapis ten powodowałby znaczące ograniczenia względem stanu istniejącego. Zbliżone rozwiązanie stanowiło postulat większości uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, uzasadniane zachowaniem relacji wysokościowych między zabudową współczesną, przede wszystkim o dachach płaskich, oraz zabudową historyczną, którą cechuje większa wysokość ale i zwiększone nachylenie połąci dachowych. Wysokość oraz kąt przyjęte w projekcie planu stanowią wynik analizy geometrii dachów na całym terenie historycznego układu urbanistycznego w granicach projektu planu. Przyjęte rozwiązanie zostało zaaprobowane przez konserwatora zabytków, zaś odstępianie od niego dla pojedynczego terenu, zwłaszcza w sytuacji gdy jest to teren potencjalnego uzupełnienia układu zabudowy, nie znajduje uzasadnienia – w szczególności biorąc pod uwagę położenie terenu u zbiegu ulic, gdzie dominują formy zabudowy odmienne pod względem wysokości i zadaszenia.

W odniesieniu do postulatów zbieżnych z nieuwzględnionymi w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu uwag dotyczących uwzględnienia wskazanych budynków w projekcie planu oraz zmian wskaźników przyjętych dla zabudowy, należy ponownie wskazać, co następuje:

Mając na uwadze kształt granic nieruchomości, jej relację z otoczeniem oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, przyjęcie identycznej wartości przedmiotowego wskaźnika co dla działek ewidencyjnych o kilkukrotnie mniejszej powierzchni skutkowałoby umożliwieniem wprowadzenia zabudowy o gabarycie nieadekwatnym do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie jak i całego historycznego układu urbanistycznego. Wartość przyjęta w projekcie planu umożliwia kontynuację zabudowy w liniach wzdłuż ulicy Letniej i Krzyckiej, w wymiarach zbliżonych do istniejących obiektów, w tym obiektów historycznych. Odnośnie przywołanej decyzji o warunkach zabudowy, należy wskazać że zawarte tam parametry dotyczą realizacji innej funkcji, niż przewidziane w projekcie planu miejscowego.

W odniesieniu do wskazanych budynków istniejących, należy zauważyć iż są to obiekty gospodarcze o przypadkowym położeniu w obrębie nieruchomości, w bardzo złym stanie technicznym lub poddane częściowej rozbiórce – dla przedmiotowej nieruchomości wydano w ostatnich latach dwa pozwolenia na rozbiórkę dotyczące budynku gospodarczego czy budynku warsztatowo-magazynowego. Z uwagi na stan przegród zewnętrznych (częściowo zlikwidowanych) oraz zadaszenia obiektów, na dzień dzisiejszy nie wydaje się możliwym użytkowanie wskazanej zabudowy, a co za tym idzie – zachowanie ciągłości funkcjonowania. W związku z tym ujęcie wskazanych budynków w projekcie lub kształtowanie nowej zabudowy, zwłaszcza o funkcji mieszkaniowej czy usługowej, na podstawie ich położenia i gabarytów nie znajduje uzasadnienia z perspektywy utrzymania ładu urbanistycznego w sąsiedztwie.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - walory ekonomiczne przestrzeni,
 - prawo własności,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

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

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

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

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.