

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Tadeusza Boya-Żeleńskiego i ulicy Władysława Orkana we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr IX/231/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Tadeusza Boya-Żeleńskiego i ulicy Władysława Orkana we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 200) 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...* obszar opracowania położony jest w jednostce urbanistycznej B1 – Karłowice, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe i charakteryzuje się kameralnym stylem zamieszkiwania. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej są m.in.: utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, utrzymanie zieleni jako jednego z podstawowych elementów tworzących jednostkę, wykreowanie wzdłuż alei Jana Kasprowicza kameralnych przestrzeni publicznych z usługami, aktywizacja nabrzeża Odry jako przestrzeni przyrodniczo-rekreacyjnej powiązanej ciągami pieszymi i rowerowymi z osiedlem i wyposażonej w atrakcyjne strefy wejściowe na bulwary z kameralnymi przestrzeniami publicznymi oraz usługami o charakterze rekreacyjnym.

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

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 22 ha położony jest w północnej części Wrocławia, pomiędzy alejami Jana Kasprowicza i Tadeusza Boya-Żeleńskiego, a parkiem Jana Kasprowicza, rzeką Odrą i linią kolejową. Karłowice zaprojektowane zostały zgodnie z ideą miasta-ogrodu, którą w 1911 r. rozpoczął niemiecki architekt Paul Schmitthenner. Zasadniczą cechą osiedla była kompozycja budynków mieszkalnych o wysokim poziomie architektonicznym, w tym okazałych rezydencji ustawionych w niewielkiej intensywności, w otoczeniu zieleni i rozległych ogrodów. Obszar objęty planem położony jest na terenie historycznego układu przestrzennego Karłowic, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Obecnie zagospodarowany jest głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną 2 i 3 kondygnacyjną oraz w niewielkim stopniu zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Obszar objęty planem obejmuje tereny będące w dominującym stopniu własnością prywatną osób fizycznych, a także w mniejszym stopniu tereny stanowiące: własność Gminy Wrocław, własność Gminy Wrocław z wieczystym użytkowaniem, własność Gminy Wrocław w zarządzie, własność Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem oraz własność innych osób prawnych.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się na istniejącym szkieletie komunikacyjnym alei Jana Kasprowicza oraz alei Tadeusza Boya-Żeleńskiego wraz z uzupełniającym systemem ulic: Władysława Orkana, Wacława Potockiego, Kazimierza Przerwy-Tetmajera, Adolfa Dygasińskiego i Wacława Berenta. W obszarze opracowania znajduje się teren linii kolejowej nr 143 relacji Kalety – Wrocław Popowice. Dostęp do transportu zbiorowego w zakresie komunikacji autobusowej zapewniają aleje Jana Kasprowicza i Tadeusza Boya-Żeleńskiego oraz północny odcinek ul. Wacława Berenta. W sąsiedztwie usytuowany jest zintegrowany węzeł przesiadkowy „Kromera” oddalony od obszaru planu o ok. 700 m. Położenie obszaru w stosunku do wymienionych ulic powoduje, że

zapewniona jest korzystna dostępność komunikacyjna obszaru dla pieszych, pasażerów komunikacji zbiorowej i korzystających z aut. Poprawy wymaga doposażenie ulic w ciągi piesze i rowerowe - zapisy o konieczności ich wprowadzenia zostały zawarte w ustaleniach planu.

Celem planu jest określenie zasad zagospodarowania oraz zabudowy obszaru umożliwiających uzupełnienie i rozwój struktury osiedla Karłowice w oparciu o założenia *Studium...* oraz zasady zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.

Obszar opracowania zarówno pod względem przestrzennym jak i funkcjonalnym to zagospodarowany fragment miasta. Najważniejszym założeniem planu jest ochrona istniejącego układu urbanistycznego, jego charakteru, skali oraz formy. W związku z tym plan wyznacza w dominującym stopniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w formie wolnostojącej; forma bliźniacza, szeregową, a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dopuszczone zostały wyłącznie w miejscach, w których występują obecnie, aby usankcjonować stan istniejący oraz umożliwić realizację niezbędnych działań wynikających z przyszłych zapotrzebowań mieszkańców. Ustalone w planie przeznaczenia, parametry i wskaźniki mają na celu zachowanie spójnego charakteru tej części Karłowic poprzez ograniczanie dysharmonizującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie gabarytu, wysokości, formy, typu i intensywności zabudowy, w tym m.in. niedopuszczenie do przekształcania zabudowy jednorodzinnej w wielorodzinną (zgodnie z petycją i wnioskiem mieszkańców) czy do niekontrolowanego rozwoju drugiej linii zabudowy (zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków). Plan dopuszcza zabudowę usługową w miejscach, w których występuje obecnie, a także wyznacza nowe miejsca dla jej usytuowania wzdłuż alei Jana Kasprowicza i w bezpośrednim sąsiedztwie parku Jana Kasprowicza, zapewniając szeroki wachlarz funkcji usługowych o charakterze społecznym - służących mieszkańcom, takich jak np. żłobek czy przedszkole (tereny: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 1U) oraz obiektów stanowiących zaplecze dla parku, takich jak np. gastronomia (tereny: 1MN-U, 2MN-U, 1MW-U, 2MW-U). Istotnym założeniem planu jest również utrzymanie zieleni jako jednego z podstawowych elementów tworzących osiedle. W tym celu wyznaczono strefy zieleni na ogrodach przydomowych, szpalery drzew w ulicach, wskazano drzewa do zachowania, a teren 1Z w przyszłości przekształcić się może w atrakcyjną zieloną przestrzeń otwartą dla mieszkańców, sprzyjającą integracji społecznej i zachęcającą do wypoczynku i rekreacji, w powiązaniu z wałem nadodrzańskim. Komunikacja wewnętrzna prowadzona jest poprzez istniejące ulice o klasie dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, chodniki, ciągi pieszo-rowerowe 1KDPR i 2KDPR. Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan 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 obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby planu wskazano, że w projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska m.in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz zachowania istniejących terenów zieleni. Plan ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, wyznacza teren zieleni, strefy zieleni, szpalery drzew oraz pojedyncze drzewa, dzięki czemu zostaną zachowane istniejące tereny zieleni oraz ewentualnie zostaną zaprojektowane nowe.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem *Mapy zagrożenia powodziowego*). Obszar opracowania znajduje się również poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Od południa obszar planu graniczy z wałem przeciwpowodziowym. W planie

ustalono, iż na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z *Prawa Wodnego*. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (5MN, 8MN, 9MN, 10MN) dopuszczają rozbudowę, przebudowę istniejących budynków lub ich wymianę na nowe, zatem nie eliminują możliwości realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W związku z tym wszelkie działania, związane m.in. z ewentualną rozbudową, przebudową lub wymianą na nowe budynki, na terenach znajdujących się w 50 – metrowej strefie od wału przeciwpowodziowego będą wymagały uzyskania odstępstwa od zakazów wymienionych w art. 176 ust. 1 ustawy *Prawo Wodne*, który w drodze decyzji wydaje właściwy organ Wód Polskich.

W granicach obszaru objętego planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są: historyczny układ przestrzenny Karłowic ujęty w gminnej ewidencji zabytków, budynki i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, budynki o odrębnych ustaleniach, których ochrona została ustalona w projekcie planu oraz oś widokowa wzdłuż al. Tadeusza Boya-Żeleńskiego w kierunku północno-zachodnim. W odniesieniu do obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają: historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny osiedla, relacje przestrzenne i widokowe, tereny zieleni komponowanej – ogrody i ogródki frontowe, historyczne ogrodzenia, nawierzchnia ulic i chodników. Ponadto ustalono, iż w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz w budynkach o odrębnych ustaleniach ochronie podlegają: bryła i gabaryty budynków, forma architektoniczna, historyczny materiał zadaszania, układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji oraz technologia i materiał budowlany. W odniesieniu do tych budynków: zakazano ich nadbudowy, montażu urządzeń technicznych i zewnętrznego docieplania budynków na eksponowanych i opracowanych architektonicznie elewacjach i na dachach, dopuszczono ich rozbudowę, o ile nie narusza wartości historycznych i architektonicznych budynków oraz ustalono obowiązek stosowania materiałów naturalnych i historycznie stosowanych na osiedlu w wykańczaniu elewacji. Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §15 pkt 1 uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny oznaczone symbolami 1MW i 2MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, a tereny oznaczone symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 1MW-U, 2MW-U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych. Ponadto w celu zapewnienia poprawnych warunków akustycznych, w budynkach mieszkalnych, edukacji, obiektach opieki nad dzieckiem, obiektach pomocy społecznej, obiektach hotelowych ustalono obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Ze względu na wykształcony układ komunikacyjny realizacja zamierzeń zawartych w planie nie będzie generowała kosztów po stronie gminy. Tereny 1Z, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 1KDPR, 2KDPR oraz 1KK zostały wyznaczone w planie jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Obszar objęty planem stanowi fragment istniejącej i funkcjonującej tkanki miejskiej, który jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociagową i kanalizacyjną oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Brak jest w obszarze planu sieci ciepłowniczej. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych

i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu zawarte w §16 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Do sieci kanalizacyjnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie w miejscu opadu nie było możliwe. Zapisy te zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do projektu planu w terminie od dnia 27 czerwca 2019 r. do dnia 18 lipca 2019 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 ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 lutego 2022 r. do 21 marca 2022 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 marca 2022 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 5 kwietnia 2022 r.

Do projektu planu zostało złożonych 9 wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 1920/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 października 2019 r.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu. Projekt planu został uzgodniony przez większość instytucji i organów właściwych do uzgadniania planu. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem nr 654/2021 z dnia 16 września 2021 r. odmówił uzgodnienia projektu planu oraz określił warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie. W projekcie planu wprowadzono wszystkie określone w ww. postanowieniu zmiany i przekazano go do ponownego uzgodnienia przez organ konserwatorski.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wyłożenia wniesiono 2 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 7523/22 z dnia 19 kwietnia 2022 r.

Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) 2 osoby fizyczne, pismem w dniu 4 kwietnia 2022 roku, dotyczącej działki nr 53/2, AM 11, obręb Karłowice, w zakresie dotyczącym:
 - a) przywrócenia pierwotnego projektu przedmiotowego MPZP opracowanego na etapie uzgodnień (uwzględniającego możliwość budowy budynku mieszkalnego na działce nr 53/2, AM 11, obręb Karłowice), który został zakwestionowany przez Wojewódzkiego Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków (DWKZ),
 - b) po ewentualnej ponownej odmowie uzgodnienia MPZP przez DWKZ wniesienie przez Urząd Miejski Wrocławia zażalenia na postanowienia DWKZ do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w przedmiotowej sprawie;

- 2) Orange Polska S.A., pismem w dniu 4 kwietnia 2022 roku, dotyczącej działki nr 109, obręb Karłowice, w zakresie dotyczącym:
- a) ustalenia przeznaczenia terenu jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz usługowej (U) z uwzględnieniem usług łączności (UŁ),
 - b) zmiany wskaźników ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na:
 - łączna liczba mieszkań nie większa niż 14,
 - wymiar pionowy budynku nie większy niż 13 m,
 - udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie większy niż 45%,
 - wartość wskaźnika intensywności zabudowy równa lub większa od 0, przy czym nie większa niż 3,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego – min. 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) uwzględnienia proponowanego przebiegu linii zabudowy, przedstawionego na załączniku nr 1 do uwagi.

Uzasadnienie nieuwzględnionych uwag:

Dotyczy pkt 1

Projekt planu na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 i art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* został przedstawiony właściwym organom celem uzgodnienia w zakresie wskazanym przez ustawodawcę. W projekcie ww. planu na działce nr 53/2, AM 11, obręb Karłowice dopuszczono zabudowę jednorodzinną. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków (DWKZ) postanowieniem nr 654/2021 z dnia 16 września 2021 r. odmówił uzgodnienia projektu planu w tej formie, uzasadniając swoją decyzję koniecznością ochrony historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego osiedla, konsekwencją czego jest niedopuszczanie do realizacji inwestycji w drugiej linii zabudowy. Dodatkowo podkreślił, że na omawianym obszarze nowa zabudowa możliwa jest jedynie jako zabudowa uzupełniająca układ przestrzenny parceli i strefę ogrodową: budynki gospodarcze i rekreacyjne, parterowe, o niewielkiej kubaturze.

Zgodnie z zasadami polityki konserwatorskiej, prowadzonej przez DWKZ nie dopuszcza się inwestycji, które prowadzą do niszczenia zabytkowych założeń urbanistycznych lub obniżenia wartości historycznych, artystycznych i naukowych, a także niewłaściwego przekształcania historycznej zabudowy. W związku z powyższym w projekcie planu uwzględniono wskazane wytyczne i ponownie przedstawiono projekt DWKZ. Postanowieniem nr 22/2022 z dnia 18 stycznia 2022 r. DWKZ uzgodnił projekt planu jako nie naruszający zasad ochrony zabytków.

Obszar objęty projektem planu położony jest na terenie historycznego układu przestrzennego Karłowic, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Karłowice zostały zaprojektowane zgodnie z ideą miasta-ogrodu, zachowały swój charakter – w stopniu, który umożliwia rewaloryzację osiedla w zgodzie z oryginalnym zamysłem urbanistycznym. Mimo różnorodności architektonicznej i stopniowego zagospodarowywania kolejnych terenów do późnych lat 30. XX w., zasadniczą cechą osiedla, sformułowaną jeszcze w latach 90. XIX w. była kompozycja budynków mieszkalnych o wysokim poziomie architektonicznym, w tym okazałych i luksusowych rezydencji ustawionych w niewielkiej intensywności, w otoczeniu zieleni i rozległych ogrodów. Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, w ramach wytycznych dla stylu zamieszkiwania kameralnego, należy dążyć m.in. do ochrony historycznych oraz kompletnych układów zabudowy i obszarów zieleni, ograniczania dysharmonizującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie gabarytu, wysokości, formy, typu i intensywności zabudowy oraz uzupełniania układów mieszkaniowych jednorodzinnych wyłącznie formami zabudowy jednorodzinnej, takimi samymi jak występujące w danym układzie.

Omawiany obszar zachował oryginalny, komponowany sposób zagospodarowania terenu i kształtowania relacji przestrzennych zabudowy i zieleni osiedla. Ze względu na określoną historycznie kompozycję osiedla Karłowice („miasta-ogrodu”) projekt planu sankcjonuje drugą linię zabudowy w miejscach, w których już ona występuje. Intencją planu jest zachowanie historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego osiedla wraz z utrzymaniem dominującej roli zieleni, w związku z czym jest zgodna ze stanowiskiem DWKZ. Dlatego też Prezydent Wrocławia nie skorzystał z przysługującego mu prawa i nie odwoła się do właściwego Ministra na decyzję DWKZ, uznając słuszność przedstawionego wyjaśnienia.

Dotyczy pkt 2 lit. a – b

Obszar objęty projektem planu położony jest na terenie historycznego układu przestrzennego Karłowic, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Karłowice zostały zaprojektowane zgodnie z ideą miasta-ogrodu, zachowały swój charakter – w stopniu, który umożliwia rewaloryzację osiedla w zgodzie z oryginalnym zamysłem urbanistycznym. Mimo różnorodności architektonicznej i stopniowego zagospodarowywania kolejnych terenów do późnych lat 30. XX w., zasadniczą cechą osiedla, sformułowaną jeszcze w latach 90. XIX w. była kompozycja budynków mieszkalnych o wysokim poziomie architektonicznym, w tym okazałych i luksusowych rezydencji ustawionych w niewielkiej intensywności, w otoczeniu zieleni i rozległych ogrodów. Zgodnie z obowiązującym *Studium...*, w ramach wytycznych dla stylu zamieszkiwania kameralnego, należy dążyć m.in. do ochrony historycznych oraz kompletnych układów zabudowy i obszarów zieleni, ograniczania dysharmonizującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie gabarytu, wysokości, formy, typu i intensywności zabudowy oraz uzupełniania układów mieszkaniowych jednorodzinnych wyłącznie formami zabudowy jednorodzinnej, takimi samymi jak występujące w danym układzie. Ze względu na fakt, że obszar opracowania zagospodarowany jest głównie zabudową mieszkaniową jednorodinną, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie dopuszczona wyłącznie w miejscach, w których występuje obecnie.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że na wcześniejszym etapie sporządzania projektu planu, propozycja dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej spotkała się z dużym oporem mieszkańców, którzy wystosowali protest do Prezydenta Miasta.

Budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki usługowe zostały dopuszczone w projekcie planu wyłącznie w miejscach, w których występują obecnie, aby usankcjonować stan istniejący oraz umożliwić realizację niezbędnych działań wynikających z przyszłych zapotrzebowań mieszkańców. Nie wyznaczono natomiast nowych miejsc, w których dopuszczona będzie nowa zabudowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa, w tym usług łączności, jako sprzeczne z charakterem osiedla-ogrodu.

Dotyczy pkt 2 lit. c

Szczegółowo określone w uwadze wskaźniki, parametry, zasady kształtowania zabudowy oraz wskazany przebieg linii zabudowy nie odpowiadają przyjętym założeniom i charakterowi, w którym osiedle powinno się rozwijać.

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

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

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).

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

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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.