

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piotra Czajkowskiego, Stanisława Przybyszewskiego i alei Jana Kasprowicza we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr IX/232/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Piotra Czajkowskiego, Stanisława Przybyszewskiego i alei Jana Kasprowicza we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 201).

Obszar planu miejscowego, o powierzchni ok. 18 ha położony jest w północnej części Wrocławia, w obrębie osiedla Karłowice, w jego centralnej części, pomiędzy ulicami: Adama Asnyka, Piotra Czajkowskiego, Stanisława Przybyszewskiego i Alei Jana Kasprowicza. Obszar zainwestowany jest na ok. 90% jego powierzchni. Na zagospodarowanie składa się głównie zabudowa jednorodzinna, na części działek usytuowane są budynki wielorodzinne, natomiast pojedyncze działki we wschodniej części stanowią tereny wymagające przekształceń, które w większości pozostały po rozbiórce budynków.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, obszar planu znajduje się w jednostce urbanistycznej B1 Karłowice, w obszarze przeznaczenia mieszkaniowego, na którym dopuszczono zabudowę mieszkaniową a także usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, naukę, infrastrukturę i zielen, przy uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń uszczegółowionych w odpowiednich rozdziałach *Studium* oraz kartach jednostek urbanistycznych. Jednocześnie na obszarach dotychczas zagospodarowanych niezgodnie z przeznaczeniami dopuszczonymi w danym obszarze przeznaczeń, *Studium* dopuszcza dodatkowo takie rodzaje przeznaczeń, które odpowiadają temu zagospodarowaniu, w celu umożliwienia utrzymania istniejącego zainwestowania. W obszarze Karłowic obowiązuje styl zamieszkiwania kameralny, w którym dopuszczono zabudowę mieszkaniową, jako jednorodzinną i wielorodzinną. Według *Studium...* w tej jednostce urbanistycznej należy dążyć do utrzymania charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, oraz utrzymanie zieleni, jako jednego z podstawowych elementów tworzących jednostkę. Ważna jest również integracja funkcjonalna i przestrzenna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową wielorodzinną.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do granic opracowania planu od strony północno-wschodniej i wschodnio-południowej przylega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej obejmujący tereny przy ul. P. Czajkowskiego 68 – 70 i al. J. Kasprowicza 106 – 112 (uchwała Nr VIII/278/99 RMW z dnia 23 kwietnia 1999 r., w SIP plan nr 32). Wzdłuż pozostałych granic planu przylegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do ich sporządzenia.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad zagospodarowania oraz zabudowy obszaru umożliwiających uzupełnienie i rozwój struktury osiedla Karłowice w oparciu o założenia *Studium* oraz zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Wprowadzenie ustaleń dotyczących rozwiązań funkcjonalnych oraz możliwości lokalizacji zabudowy wraz z określeniem jej gabarytów. Ustalenie zapisów pozwalających na ukształtowanie uporządkowanej, pod względem funkcjonalnym oraz przestrzennym, struktury urbanistycznej osiedla wraz z ukształtowaną obsługą komunikacyjną. Ponadto wskazanie terenów przeznaczonych na cele publiczne.

Cały obszar planu położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego osiedla Karłowice ujętego w gminnej ewidencji zabytków i objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Ochronie podlegają między innymi relacje przestrzenne i widokowe, ogrody i ogródki frontowe. W odniesieniu do budynków ochronie podlegają: gabaryty i bryła, forma architektoniczna, historyczny materiał elewacji i zadaszenia, układ, artykulacja, sposób opracowania i kolorystyka elewacji. Priorytetem jest też utrzymanie dominującej roli zieleni oraz rozmieszczenia i skali zabudowy. Ważne jest utrzymanie jednorodnego charakteru budynków oraz zachowania i kontynuacji idei kształtowania osiedla Karłowice w formie założenia miasto-ogród. W obszarze planu przedmiotem ochrony jest ok. 45 budynków, ok. 30 ogrodzeń frontowych oraz elementy wysokiej zieleni komponowanej na terenie ulic: Asnyka, Czajkowskiego i Wybickiego.

W przeważającej części, działki w obszarze objętym planem są własnością prywatną lub w użytkowaniu wieczystym. Jedynie pojedyncze działki należą do Gminy Wrocław.

Obszar objęty przystąpieniem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową i kanalizację sanitarną, ogólnospławną, w części kanalizację deszczową, sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia, w części sieć ciepłowniczą oraz stację transformatorową. Jednak w razie potrzeby, w zależności od zagospodarowania terenu i postępujących inwestycji, wymagana byłaby rozbudowa w/w sieci oraz budowa nowych stacji transformatorowych w granicach objętych planem. Dla nowych użytkowników obowiązuje, przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, uwzględnienie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystywanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Obecnie dostęp do transportu zbiorowego zapewnia ulica Kasprowiczka, w której odbywa się ruch autobusowy. Układ komunikacyjny obszaru planu jest ukształtowany i opiera się o ulice: Kasprowiczka, Asnyka, Czajkowskiego, Przybyszewskiego, Wybickiego, Karpińskiego, Krasickiego i Staffa. Linie rozgraniczające ulicy Czajkowskiego i Karpińskiego wymagają uporządkowania. Dla terenów przeznaczonych pod nowe zagospodarowanie należy wyznaczyć obsługę komunikacyjną.

W projekcie planu miejscowego zachowano charakter mieszkaniowy osiedla, wyznaczając jedynie pojedyncze działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową w rejonie ulicy Czajkowskiego, Przybyszewskiego i Staffa. W projekcie planu miejscowego wyznaczono na przeważającym obszarze tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. W miejscach uzasadnionych położeniem, charakterem istniejącej, historycznej zabudowy i sąsiedztwem, wydzielono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW-U, tereny usług U oraz tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U-MN. Przy ulicy Przybyszewskiego wyznaczono tereny zieleni i obiektów do parkowania 1Z i 1Z-KS.

W ramach zabudowy mieszkaniowej, zdecydowaną przewagę stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w której dominują budynki wolno stojące. Zabudowę w formie bliźniaków i budynków szeregowych utrzymano wyłącznie w istniejących miejscach. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej utrzymano w miejscu jej historycznej lokalizacji oraz dodatkowo wprowadzono na części terenu między ulicami Staffa i Przybyszewskiego, nawiązując gabarytami i intensywnością do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Nowa zabudowa wielorodzinna we wschodniej części planu, sąsiaduje z istniejącą zabudową wielorodzinną i stanowi funkcjonalną jej kontynuację. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w tym obszarze daje możliwość przekształcenia zagospodarowania o niskich walorach przestrzennych, uzupełnienia struktury osiedla i uzyskania jednorodnego założenia, spójnego pod względem parametrów i proporcji zabudowy do udziału zieleni na poszczególnych terenach. Na każdej działce, liniami zabudowy, wyznaczono miejsce dla zabudowy w nawiązaniu do charakteru i intensywności osiedla. Zachowano ogrody na tyłach zabudowy i ogródki frontowe, kontynuując ideę kształtowania osiedla Karłowice w formie założenia miasto-ogród.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia te, będą mieć wpływ na utrzymanie zabudowy

o określonych gabarytach oraz kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób sprzyjający podnoszeniu jego atrakcyjności i wzmacniania jego wartości urbanistycznej pod względem kompozycji i relacji z otoczeniem.

Zapisy projektu planu uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Projekt planu miejscowego umożliwi ochronę najcenniejszych budynków oraz całego układu osiedla stanowiącego spójne, jednorodne założenie urbanistyczne. Wprowadza możliwość częściowej transformacji fragmentu obszaru, polegającej na zastąpieniu mało reprezentacyjnej zabudowy nowymi budynkami, które będą nawiązywać układem i gabarytem do historycznego osiedla. Zapewnia ochronę: istniejących ogrodów i ogródków frontowych oraz szpalerów drzew w obszarach ulic. Ponadto wyznacza obowiązek ochrony drzew do zachowania, wyznaczonych na rysunku.

W obrębie działek budowlanych ustala się przestrzeń przewidzianą na powierzchnię biologicznie czynną (w tym powierzchnię przepuszczalną, zapewniającą retencję), co stwarza możliwości dla zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy zielenią. Wyznaczono strefy zieleni w częściach ogrodowych posesji dla potrzeb większej ochrony historycznych proporcji zieleni na poszczególnych terenach. W planie miejscowym określono obowiązek zachowania powierzchniowego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytych ciekami lub zbiornikami wodnymi. Wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego, wskazano, że w projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska, m. in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz terenów zieleni. Projekt planu miejscowego sporządzony został zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane w planie miejscowym funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów zgodne są z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy nie będzie znaczący. Ponieważ wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie nastąpi nieznaczny rozwój terenów mieszkaniowych i usługowych, po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu podatków od nieruchomości w miarę realizacji zabudowy.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami.

Teren objęty projektem planu, zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Na całym obszarze objętym planem miejscowym wyznaczono granicę obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń.

W obszarze planu nie występują tereny zamknięte i tereny pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja i obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Plan ustala, jako inwestycje celu publicznego teren zieleni 1Z oraz tereny dróg: zbiorczej – 1KDZ, lokalnych – 1KDL i 2KDL, dojazdowych – 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD, wewnętrznych 7KDW i 8KDW.

Ustalenia projektu planu miejscowego zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego. Szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu miejscowego w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jej 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 i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.

W ogłoszeniu prasowym z dnia 25 lipca 2019 r., w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczono termin zbierania wniosków do 30 sierpnia 2019 r. W wyznaczonym terminie zbierania wniosków złożono sześć wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 4892/26 z dnia 20 kwietnia 2026 r.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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

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

Projekt planu miejscowego jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja