

Wrocław, 30 kwietnia 2026 r.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ignacego Chrzanowskiego i Parku Marii Dąbrowskiej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXXVIII/2039/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ignacego Chrzanowskiego i Parku Marii Dąbrowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia poz. 35).

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., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostkach urbanistycznych *B1 Karłowice* w obszarze mieszkaniowym o kameralnym stylu zamieszkiwania oraz *B6 Kamieńskiego* w obszarze mieszkaniowym o mozaikowym stylu zamieszkiwania ze szrafem zieleni na terenie parku stanowiącym obszarową formę zieleni wypoczynkowej. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

W południowo-wschodniej części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od ul. I. Chrzanowskiego w obrębie Karłowice we Wrocławiu – część B, przyjęty uchwałą Nr XLIII/2946/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2005 r., który na terenie ogrodów działkowych dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Celem planu jest wprowadzenie zmian w stosunku do obecnie obowiązującego planu miejscowego w zakresie korekty przeznaczenia terenu oraz wprowadzenia regulacji dotyczących ochrony i zachowania obecnego zagospodarowania w postaci Rodzinnych Ogrodów Działkowych, a także usankcjonowanie Parku Marii Dąbrowskiej, jako istotnego terenu zieleni i rekreacji w północnej części osiedla Karłowice-Różanka.

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 11,6 ha, położony jest w północnej części Wrocławia, pomiędzy ulicami: I. Chrzanowskiego od południa, H. M. Kamieńskiego od zachodu, Jutrosińską od północy oraz osiedlem „Cichy Zaulek” od wschodu. W granicach obszaru objętego opracowaniem znajdują się tereny zielone, w tym Rodzinne Ogrody Działkowe „Różanka” oraz Park Marii Dąbrowskiej, a także dwa tereny drogowe – część ulicy I. Chrzanowskiego oraz część ulicy W. Gąsiorowskiego przy parku, która umożliwia dojazd do sąsiadujących z parkiem budynków mieszkalnych. W obszarze objętym planem znajduje się także nieruchomość z budynkiem mieszkaniowym, który ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.

Obszar planu charakteryzuje się dobrą dostępnością samochodową, rowerową, pieszą oraz komunikacji publicznej. Powiązanie z otoczeniem realizowane jest poprzez przylegającą do obszaru opracowania ulicę H. M. Kamieńskiego, a w granicach planu przebiegają dwie ulice publiczne – I. Chrzanowskiego oraz W. Gąsiorowskiego. Dla ulicy I. Chrzanowskiego sporządzony został projekt rozbudowy na odcinku od ulicy W. Pola do ulicy Filomatów, który przewiduje budowę jezdni, chodnika po południowej stronie oraz pobocza po północnej stronie. Dostęp do transportu zbiorowego zapewnia ulica H. M. Kamieńskiego, przy której usytuowane są przystanki autobusowe.

Tereny w granicach obszaru opracowania stanowią w większości własność Gminy Wrocław. Obszar parku znajduje się w gospodarowaniu Zarządu Zieleni Miejskiej, teren ogrodów działkowych znajduje

się w użytkowaniu wieczystym Polskiego Związku Działkowców, a działki w części północnej znajdują się w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, na terenach gminnych. Budynek mieszkaniowy usytuowany jest na prywatnej działce będącej własnością osób fizycznych.

Głównym założeniem planu miejscowego jest ochrona i zachowanie terenów zieleni. Park Marii Dąbrowskiej stanowił historyczny Cmentarz 11000 Dziewic II, który zlikwidowano w 1966 r., a następnie zamieniono w park w 1975 r. W planie miejscowym park ten został usankcjonowany poprzez wyznaczenie terenu 1ZP – terenu zieleni urządzonej. Na jego obszarze wyznaczono istniejące ciągi piesze przebiegające zarówno po śladzie historycznie zachowanych, jak i nowych, łączących najważniejsze kierunki i stanowiących strefy wejściowe do parku. Dla terenu 1ZP określono wysokie wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej o charakterze przepuszczalnym.

W planie miejscowym na terenie ogrodów działkowych wyznaczono teren 1ZD, w celu ochrony przed przekształceniem go na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z obowiązującym dotychczas planem miejscowym. W zachodniej części terenu 1ZD wyznaczono orientacyjny przebieg ciągu pieszego, wykorzystując przebieg istniejącej alejki w celu minimalizacji powstania konfliktów przestrzennych, tworząc atrakcyjną zieloną strefę wejściową do parku od strony południowej i włączając teren ogrodów działkowych do struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla poprzez udostępnienie przejścia dla większej ilości mieszkańców. Na zachód od ogrodów działkowych wyznaczony został teren 1Z – teren zieleni, który może zostać nabyty w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych lub może zostać przekształcony na teren zielony o charakterze ogólnodostępnym np. plac zabaw lub siłownię na powietrzu.

W południowo-zachodniej części planu miejscowego wyznaczony został teren 1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, na którym obecnie usytuowany jest budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan miejscowy dopuszcza na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A). W związku z tym, że teren ten znajduje się w przestrzeni stanowiącej strefę wejściową do parku oraz do jednorodzinnej części osiedla Karłowice, a także położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy H. M. Kamińskiego, na całym terenie dopuszczono również funkcję usługową, w tym m.in. możliwość powstania żłobka, przedszkola, przychodni czy gastronomii, które stanowiłyby uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla. Maksymalne wysokości zabudowy w planie wyznaczone zostały w oparciu o maksymalne wysokości budynków ewidencyjnych, a wprowadzone linie zabudowy chronią wyeksponowane elewacje budynków, dopuszczając niewielką rozbudowę na ich tyłach – od strony wschodniej. Na terenie tym wyznaczono również strefy zieleni zgodnie z ich obecnym zasięgiem, a wschodnią część działki stanowiącej własność Gminy włączono do parku. W bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczono również teren 1IE – teren elektroenergetyki, na którym znajduje się istniejąca stacja transformatorowa, której funkcja ma charakter techniczny i nie generuje stałych potrzeb parkingowych, wymaga jedynie okresowych wizyt serwisowych i nie przewiduje stałego zatrudnienia.

Plan miejscowy wyznacza trzy tereny dróg dojazdowych: 1KDD – poszerzenie ulicy W. Gąsiorowskiego w celu zabezpieczenia przestrzeni na chodnik dla pieszych, 2KDD – fragment ulicy W. Gąsiorowskiego stanowiący dojazd do nieruchomości przyległych do parku oraz 3KDD – fragment ulicy I. Chrzanowskiego, objęty decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji pt. „Rozbudowa ul. I. Chrzanowskiego na odcinku od ul. W. Pola do ul. Filomatów”, której ustalenia zostały uwzględnione w planie miejscowym, ponieważ realizacja utwardzonej, równej przestrzeni dla pieszych, rowerzystów i pojazdów jest kluczowa dla poprawy warunków poruszania się w tym rejonie.

W związku z powyższym, plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zapisy planu miejscowego, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. Obszar opracowania nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty planem miejscowym położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, poprzez szczegółowe ich określenie w §6 uchwały. W planie miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są: fragment historycznego układu urbanistycznego osiedla Karłowice we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, a także budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz dawny Cmentarz ewangelicki Jedenastu Tysięcy Dziewic (III), obecny Park Marii Dąbrowskiej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. W odniesieniu do fragmentu historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Karłowice... ochronie podlegają historyczny układ i relacje przestrzenne oraz historyczne nasadzenia. W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają: bryła i gabaryty budynków, geometria dachu, forma pokrycia dachowego, układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji, podział i detale architektoniczne elewacji, materiał i technologia budowlana, historyczna forma stolarki okiennej i drzwiowej, układ otworów okiennych i drzwiowych. W odniesieniu do ww. budynków zakazano nadbudowy, zewnętrznego docieplania elewacji oraz montażu urządzeń technicznych na eksponowanych i opracowanych architektonicznie elewacjach i na dachach, dopuszczono działania odtworzeniowe na podstawie materiałów historycznych oraz rozbudowę, o ile nie narusza wartości zabytkowej obiektu. W odniesieniu do dawnego Cmentarza ewangelickiego Jedenastu Tysięcy Dziewic (III), obecnego Parku Marii Dąbrowskiej, ochronie podlegają: układ funkcjonalno-przestrzenny, historyczne ciągi komunikacyjne – pocmentarne aleje parkowe oraz starodrzew.

Obszar objęty planem miejscowym oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo wyposażone są w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także w energetyczną niskiego i średniego napięcia oraz stację elektroenergetyczną. Ustalenia planu miejscowego 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. Ustalenia zawarte w §11 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m. in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami znajdującymi się w ściekach. Zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zobowiązują do stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub w części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Plan miejscowy uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Regulacje planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową określa §10 pkt 3 uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-U określono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Ponadto ustalono, że dla klas przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji,

w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, zadbane o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1IE oraz 1ZP zostały wyznaczone w planie miejscowym jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, 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 Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 3 września 2024 r. do dnia 25 września 2024 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z załącznikiem;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia ogłoszenia o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 24 marca 2026 r. do 22 kwietnia 2026 r., zbieraniu uwag do projektu planu i możliwości wypełnienia geoankiety w czasie trwania konsultacji społecznych, a także o terminie spotkania otwartego w dniu 2 kwietnia 2026 r.;
- przed przedstawieniem projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej Wrocławia umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, zawierającym wykaz uwag oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie zostały złożone 2 wnioski – odpowiedzi od instytucji. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia, a sposób rozpatrzenia wniosków został przedstawiony w wykazie wniosków. Wnioski te dotyczyły całego obszaru planu miejscowego i zostały w całości uwzględnione.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez instytucje i organy właściwe do opiniowania projektu planu miejscowego, a następnie przekazany do uzgodnień.

W związku z odmową uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w projekcie planu miejscowego wprowadzono następujące zmiany: wskazano ochronę konserwatorską dawnego Cmentarza ewangelickiego Jedenastu Tysięcy Dziewic (III), skorygowano ustalenia na terenie 1MNW-U w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy oraz ograniczenia obszaru dopuszczalnej rozbudowy, a także usunięto korytarz pieszy [kp], po czym przekazano projekt planu miejscowego do ponownych uzgodnień.

Po uzyskaniu uzgodnień właściwych instytucji i organów, projekt planu miejscowego został przygotowany do konsultacji społecznych.

W trakcie konsultacji społecznych, tj. w terminie od 24 marca 2026 r. do 22 kwietnia 2026 r. i w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 22 kwietnia 2026 r. nie złożono żadnych uwag. W dniu 2 kwietnia 2026 r. o godz. 16:00 odbyło się spotkanie otwarte, w którym wzięły udział

3 osoby, ale nie zabrały głosu i nie sformułowano żadnych zagadnień do omówienia. Geoankietę wypełniło 6 osób, które wyraziły akceptację dla rozwiązań przyjętych w planie oraz przedstawiły propozycje rozwiązań planistycznych. Raport z konsultacji społecznych, zawierający wykaz uwag oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, został opublikowany w dniu 30 kwietnia 2026 r., przed przekazaniem planu Radzie Miejskiej Wrocławia.

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;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz z opracowania ekofizjograficznego.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i 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 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 poz. 5).

Plan miejscowy został sporządzony 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.