

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej, Icchaka Lejba Pereca, Żelaznej i Jemiołowej we Wrocławiu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr VI/135/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej, Icchaka Lejba Pereca, Żelaznej i Jemiołowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2019 r. poz. 103.) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* uchwalonym 11 stycznia 2018 roku uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Obszar objęty projektem planu o powierzchni 6,68 ha, ograniczony ulicami: Grochową, Icchaka Lejba Pereca, Żelazną i Jemiołową położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Grabiszyn.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5) obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe, w obszarze przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo-usługowe.

Jednym z głównych wyzwań dla wskazanej jednostki urbanistycznej jest podniesienie atrakcyjności i prestiżu oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych jednostki poprzez podkreślenie różnorodnego charakteru zabudowy.

Celem planu jest uporządkowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, wskazanie odpowiednich rozwiązań przestrzennych dla analizowanego fragmentu, wykreowanie wspólnej przestrzeni lokalnej, uporządkowanie wnętrza kwartału oraz wzbogacenie układów zieleni i zapewnienie powiązań pieszych. Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz określić kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium*.

Obszar opracowania projektu planu obejmuje teren będący własnością Gminy Miejskiej Wrocław, Gminy Miejskiej Wrocław z wieczystym użytkowaniem, Gminy Miejskiej Wrocław w zarządzie, użytkowaniu, Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem, innych osób prawnych, tereny stanowiące współwłasność osób fizycznych i innych osób prawnych oraz tereny będące w zarządzie trwałym ZDIUM.

Teren objęty projektem planu jest zabudowany. Znajdują się na nim obiekty o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Wzdłuż ulicy Grochowej znajduje się budynek o funkcji edukacyjnej (Przedszkole nr 93 Integracyjne im. J. Brzechwy) oraz budynek dawnego Liceum Ogólnokształcącego nr V. Wzdłuż ulic Icchaka Lejba Pereca i Żelaznej znajdują się budynki o funkcji mieszkaniowej bez funkcji usługowej w parterach budynków oraz budynek usług zdrowia (Centrum Usług Medycznych *Proximum*). Przy ulicy Jemiołowej znajduje się *Ryneczek Jemiołowa*, który jest nowym miejscem dla lokalnych kupców. Wewnątrz kwartału objętego projektem planu znajduje się zróżnicowana zieleń osiedlowa, ciągi piesze oraz budynek o funkcji edukacyjnej (*Amigo*. Zespół Społecznych Integracyjnych Szkół).

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, a także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Przyjęte w planie ustalenia i regulacje przestrzenne będą sprzyjać kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uporządkowany oraz spójny z terenami sąsiednimi.

Projekt zakłada, że elementem organizującym przestrzeń w tym obszarze będzie nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa wzdłuż ulicy Jemiołowej, nowe tereny zieleni oraz ciągi piesze łączące wszystkie tereny o różnych funkcjach.

Biorąc pod uwagę aktualną strukturę kompozycyjną osiedla, projekt planu miejscowego reguluje zabudowę między innymi poprzez określenie adekwatnych, do szerszego kontekstu urbanistycznego gabarytów budynków, powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu honoruje stan istniejący oraz obecne funkcje budynków – funkcje mieszkaniowe, usługi edukacji oraz usługi zdrowia. Zabezpiecza tereny zieleni, istniejące ciągi piesze oraz wprowadza ich nowe przebiegi uzupełniając tym samym komunikację pieszą i rowerową.

Wzdłuż ulicy Jemiołowej, która w *Studium* pełni rolę lokalnej przestrzeni publicznej, projekt planu honoruje i zabezpiecza usługi handlu w postaci targowiska oraz wprowadza w miejscu dawnego budynku Liceum Ogólnokształcącego nr V nową zabudowę o funkcjach usługowych i mieszkaniowych. Projekt planu dopuszcza szeroki wachlarz przeznaczeń wzbogacających funkcję mieszkaniową, dając możliwość realizacji funkcji społecznych, których zapotrzebowanie deklarowali mieszkańcy.

Na każdym zaproponowanym terenie wyznaczono strefę zieleni oraz szpalery drzew lub wskazano drzewa do ochrony. Określono również minimalny procent stref zieleni oraz powierzchni z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

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

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu 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. Projekt planu nie wprowadza funkcji uciążliwych, które mogłyby powodować degradację klimatu akustycznego.

Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej w obszarze przystąpienia oraz określą kierunki przekształceń przestrzennych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium*...

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.) oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.). 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.

Teren objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Obszar opracowania projektu planu wyposażony jest w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłowniczą oraz energetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustalenia projektu 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. Ustalenia projektu planu zawarte w §13 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i 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.

Regulacje projektu 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 §12 uchwały.

Przedmiotowy projekt planu 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.

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

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 8 maja 2019 r. do dnia 7 czerwca 2019 r. ;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej, a także na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 31 sierpnia do 21 września 2021 r., oraz o zbieraniu uwag do dnia 5 października 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 14 września 2021 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły trzy wnioski. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 2174/19 z dnia 5 grudnia 2019 r.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgadniania projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 23 sierpnia 2021 roku projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko w dniach od 31 sierpnia 2021 roku do 21 września 2021 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbywała się 14 września 2021 roku. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zbierano do 5 października 2021 roku. Do projektu planu złożono siedem uwag. Rozpatrzone zostały Zarządzeniem nr 6369/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 26 października 2021 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) Fundację Skutecznie do Przodu pismem w dniu 5 października 2021 roku, w zakresie przeznaczenia na następujące cele:
 - a) obiekty naukowe i badawcze,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) zieleń parkowa,
 - d) tereny zielone wydzielone dla zwierząt,
 - e) wody powierzchniowe,
 - f) kryte urządzenia sportowe,
 - g) obiekty tresury zwierząt,
 - h) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - i) poradnie medyczne,
 - j) edukacja;
- 2) osobę fizyczną pismem w dniu 5 października 2021 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) dokładnego sprawdzenia ilości wyznaczonych miejsc postojowych na osiedlu,
 - b) zmiany sposobu kształtowania projektowanych w planie szpalerów,
 - c) zobowiązania inwestora, który wygra przetarg, do remontu ulicy Grochowej;
- 3) osobę fizyczną pismem w dniu 7 września 2021 roku w zakresie dotyczącym wydzielenia w planie ogrodzonego terenu umożliwiającego „wybieganie” psów;
- 4) osobę fizyczną pismem w dniu 6 września 2021 roku w zakresie dotyczącym powstania terenu zielonego w miejscu starej szkoły LO nr V;
- 5) osobę fizyczną pismem w dniu 6 września 2021 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) negatywnej opinii projektu planu w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również wyznaczonych linii zabudowy na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1MW-U,
 - b) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1MW-U na usługi publiczne (UP);
- 6) Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalowiec” pismem w dniu 30 września 2021 roku w zakresie dotyczącym:
 - a) wykreślenia §17 ust. 2 pkt 12 projektu uchwały, a tym samym dopuszczenia na terenie 2MW w wyznaczonej na rysunku projektu planu strefie zieleni, możliwości wykonania miejsc postojowych,
 - b) rozszerzenia wydzielania wewnętrznego (A) w rejonie szczytu budynku od strony północno-zachodniej (Żelazna 44) w celu umożliwienia utrzymania obecnej zabudowy usługowej (małopowierzchniowego obiektu handlowego) przylegającej do chodnika,
 - c) rozszerzenia wydzielania wewnętrznego (A) obejmując zakresem zlokalizowaną na terenie spółdzielni osłonę śmietnikową,
 - d) zwiększenia wskaźników obowiązujących miejsc postojowych z 0,8 do 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz z 1,0 do 1,2 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży,

- e) ograniczenia wymiaru pionowego budynku mierzonego od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu dla terenu 1UZ, nawiązującego do istniejącej okolicznej zabudowy, m.in. budynku Żelazna 38-44,
- f) wykreślenia §18 ust. 1 pkt 1 projektu uchwały, dopuszczając dla terenu 1MW-U wyłącznie usługi aktywności lokalnej wraz z usługami podstawowymi, skwerami, infrastrukturą drogową i obiektami infrastruktury technicznej;
- 7) osobę fizyczną pismem w dniu 5 października 2021 roku w zakresie dotyczącym bezwzględnego zachowania istniejącego budynku szkoły, stanowiącego dawną siedzibę LO nr V i odstąpienia od lokalizowania funkcji mieszkaniowo-usługowej na obszarze określonym w projekcie planu jako teren 1MW-U.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej. Przyjęte rozwiązania projektowe dają możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych inwestora oraz aktywizacji i rozwoju przedmiotowego obszaru. Jednocześnie mają na celu uzupełnienie struktury urbanistycznej oraz kształtowanie spójnej zabudowy i zagospodarowania terenu, harmonijnie wpisanych w kontekst otoczenia. Realizacja ustaleń planu przyczyni się do ożywienia procesów inwestycyjnych i społecznych, związanych z budową nowej zabudowy, a także kształtowania przestrzeni wspólnych i zieleni towarzyszącej.

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

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

Projekt planu nie narusza ustaleń wspomnianego wyżej *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 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).

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.