

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej i Ołowianej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XXXIX/1063/21 z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej i Ołowianej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 240).

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A11: Przedmieście Południowe, w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego miejscowego planu 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 położony jest w centralnej części Wrocławia, pomiędzy ulicami: Ołowianą od północy, Kłósną od zachodu, Grochową od południa oraz I. L. Pereca od wschodu. Jest to teren zabudowany, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, w tym budynek przy ulicy Ołowianej 2-4, który charakteryzuje się usługowym parterem, a także parterowy budynek usługowy, zlokalizowany przy ulicy Grochowej, tworzące kwartał zabudowy z wnętrzem wypełnionym zielenią. Na północ od kwartału, pomiędzy ulicami Ołowianą i Kłósną, znajduje się zieleńiec wyposażony w plac zabaw i siłownię zewnętrzną.

Lokalizacja obszaru opracowania w ukształtowanej funkcjonalnie tkance miejskiej, jaką jest śródmiejski fragment Wrocławia oraz bliskość ulicy Grabiszyńskiej, stanowiącej jedną z najważniejszych arterii komunikacyjnych miasta, determinuje bardzo dobrą dostępność komunikacyjną dla wszystkich użytkowników przestrzeni miejskiej. Układ komunikacyjny obszaru opiera się o otaczające go ulice i nie wymaga inwestycji w nowe elementy. Priorytety miejskiej polityki mobilności w postaci konieczności zapewnienia najlepszej możliwej dostępności pieszej, rowerowej i zbiorowej komunikacji publicznej, w przypadku przedmiotowego planu, realizowane są dzięki jego lokalizacji w kontekście rozwiniętego centrum Wrocławia. W sąsiedztwie przedmiotowego obszaru znajdują się ciągi komunikacyjne, wzdłuż których poprowadzone są trasy zbiorowej komunikacji publicznej. W ich skład wchodzi m.in. ulice: Grochowa, Stalowa i Grabiszyńska. Odbywa się na nich ruch autobusowy, a na ulicy Grabiszyńskiej również tramwajowy. Cały układ komunikacyjny posiada także obustronne chodniki oraz rozwiązania komunikacyjne sprzyjające ruchowi rowerowemu.

Obszar opracowania, o powierzchni około 1,6 ha, obejmuje działki nr 13/30, 31, 12, 7, 13/23, 13/26, 13/11, 13/13, 13/3, 13/19, 13/15, 13/5, 13/21, 13/7, 13/9, 13/17, 13/1, AM 14, obręb Grabiszyn oraz fragmenty działek 14/2 i 8, AM 14, obręb Grabiszyn. Istotne zniszczenia po II Wojnie Światowej w tej części miasta oraz modernistyczny duch wczesno-powojennego projektowania urbanistycznego zdeterminowały układ zabudowy w formie zespołów mieszkaniowych otoczonych zielenią, wpisanych w pozostałości historycznej zabudowy kwartałowej, charakteryzujący tereny sąsiadujące z obszarem planu. Z ukształtowanej w tym rejonie na przełomie XIX i XX w. zabudowy kwartałowej pozostały jedynie nieliczne fragmenty. Jednym z nich jest zabudowa wewnątrz obszaru opracowania, w której skład wchodzi 5 budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Budynki te stanowią fragment historycznego układu przestrzennego Gajowic, który również wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i wraz z zabudową wielorodzinną powstałą w tym miejscu po II Wojnie Światowej,

stanowią kwartał zabudowy otwarty od strony ulicy Grochowej. Otwarcie spowodowane jest parterowym budynkiem usługowo-handlowym, który poprzez swą stosunkowo małą wysokość (4,5 m), stanowi zasadniczy element zaburzający układ kwartału. W budynkach wielorodzinnych graniczących z obiektem parterowym, na elewacjach zlokalizowanych ponad tym obiektem, znajdują się otwory okienne i balkony. Istotny składnik kompozycyjny obszaru objętego planem stanowi także znajdujący się w tym miejscu od końca XIX w. zieleniec przy ulicy Ołowianej i Kłóśnej, który otwierając wnętrze ulicy, kreuje w tym miejscu przestrzeń publiczną o usługowym charakterze.

W kwietniu 2020 r. przedsiębiorstwo HEBE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Invest sp. k. złożyło wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr 31 na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowo-handlowymi w parterze, określając we wniosku parametry planowanej inwestycji. Wniosek stanowił następstwo wygranego przetargu WNS/13/20 z dnia 17 stycznia 2020 r. i na jego podstawie wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 4793/20, która określiła ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków oraz wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawierające podstawowe parametry konieczne do spełnienia przez planowaną inwestycję. W grudniu 2020 r., po wydaniu decyzji, od tego samego wnioskodawcy wpłynął kolejny wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr 31, w którym zawarto parametry istotnie odbiegające od wskazanych w wydanej decyzji, co stanowiło bezpośrednie zagrożenie ładu przestrzennego. Ze względu na konieczność ochrony wartości urbanistycznych osiedla Gajowice, podjęto decyzję o sporządzeniu planu miejscowego dla kwartału zabudowy, którego częścią jest działka nr 31, będąca przedmiotem wskazanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy wraz z otaczającymi go ulicami oraz zieleniem.

W związku z potencjałem rozwoju i możliwością odtworzenia kwartałowego układu tego obszaru oraz ze względu na zgodność proponowanych ustaleń ze *Studium*, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzania planu w tych granicach jest zasadne, a plan miejscowy umożliwi realizację zamierzonych inwestycji wpisujących się w politykę przestrzenną miasta i przyczyni się do uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w jego granicach.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych określających zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zapewniające harmonijne ukształtowanie historycznego kwartału zabudowy oraz wprowadzenie podstawowego pakietu usług. Przyczyni się to do uzupełnienia układu przestrzennego Gajowic o element zapewniający ciągłość kwartałowego charakteru zasadniczej historycznej tkanki urbanistycznej osiedla oraz pozwoli uzupełnić lokalny układ ośrodków usługowych, czego skutkiem będzie zwiększenie jakości przestrzeni na Gajowicach.

Plan zakłada wprowadzenie ustaleń umożliwiających uzupełnienie kwartału zabudowy ograniczonego ulicami: Grochową, Ołowianą, Kłóśną i I. L. Pereca budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze od strony ulicy Grochowej. W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW), teren zieleni (1Z), teren drogi publicznej klasy lokalnej (1KDL) oraz dwa tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (1KDD i 2KDD). Wskazane linie zabudowy wraz z ustaleniami dla terenów, sugerują uzupełnienie kwartału zabudowy zarówno w zakresie rzutu, jak i wysokości planowanego obiektu.

Zasadniczą część obszaru opracowania obejmuje teren 1MW, na którym wprowadzono przeznaczenie w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz szereg przeznaczeń usługowych, których umiejscowienie zostało ograniczone w celu optymalnego wykorzystania przestrzeni i zgodnego z zasadami ładu przestrzennego dostosowania funkcji do sąsiedztwa. Układ budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków został usankcjonowany poprzez otoczenie ich obrysów obowiązującą linią zabudowy oraz objęcie ich ochroną, z zastrzeżeniem możliwości rozbudowy o urządzenia ułatwiające dostęp do obiektów od strony dziedzińca. W ramach ochrony

historycznych wartości kwartału nie dopuszczono możliwości przekształceń istniejących brył budynków zabytkowych wchodzących w jego skład, za wyjątkiem przebudowy polegającej na rekonstrukcji elementów historycznych, w tym form elewacji i dachów oraz historycznego wymiaru pionowego. Linie zabudowy wskazane w ramach terenu 1MW zostały poprowadzone w sposób dopuszczający jedynie taką zabudowę, która pozwoli utrzymać istniejący fragment układu kwartałowego i uzupełnić jego południową część. Ponadto wprowadzono wydzielenia wewnętrzne umożliwiające dostosowanie gabarytów projektowanej zabudowy do budynków sąsiednich. We wnętrzu kwartału zlokalizowanego na terenie 1MW ustalono strefę zieleni oraz objęto ochroną najcenniejsze drzewa, dzięki czemu zabezpieczono najbardziej wartościową materię biologicznie aktywną na tym terenie.

Obszar historycznego zieleńca przy ulicach Ołowianej i Kłóśnej objęto terenem 1Z, w ramach którego wprowadzono właściwe mu w stanie obecnym ustalenia i parametry. W celu zachowania istniejących wartości przyrodniczych obszaru, objęto ochroną szpaler drzew okalający wnętrze zieleńca, a także wskazano najważniejsze drzewa poza szpalerem do zachowania. Tereny dróg publicznych 1KDL, 1KDD i 2KDD wyznaczone zostały po obrysie fragmentów istniejących ulic Grochowej, Ołowianej i Kłóśnej. W ich granicach ustalono przeznaczenie terenu w postaci ulicy klasy lokalnej i dwóch ulic klasy dojazdowej wraz z obustronnymi chodnikami. W ramach terenu 1KDL wskazano najważniejsze drzewa do zachowania, a na terenie 2KDD, prócz drzew do zachowania, wyznaczono również strefę zieleni w miejscu istniejącej obecnie przepuszczalnej powierzchni zielonej. Dzięki przyjętym rozwiązaniom, zapewniono lepszy standard infrastruktury drogowej oraz zachowano wartości przyrodnicze w osiach ulic.

Biorąc powyższe pod uwagę, plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że zawiera on odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska oraz oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znacznego pogorszenia jakości środowiska. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”), a także znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. W planie wyznaczono strefy zieleni, w sposób zapewniający utrzymanie najcenniejszych, istniejących w granicach opracowania terenów biologicznie czynnych. W granicach stref zieleni wprowadzono również zapis zakazujący sytuowania obiektów do parkowania, z wyjątkiem parkingów rowerowych.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem zanieczyszczeniami zawartymi w przedmiotowych ściekach. Dodatkową ochronę środowiska przyrodniczego zapewni zapisane w planie dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł lub sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem, że urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie w budynkach. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, co wpisuje się w obecne standardy projektowania urbanistycznego wykorzystującego rozwiązania z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej i pozostałych elementów struktury hydrologicznej miasta, dopuszczono wyłącznie w zakresie wód niemożliwych do zagospodarowania poprzez urządzenia zatrzymujące je w miejscu opadu, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających. Ostatecznie, jeśli również to nie jest możliwe, zdecydowano się dopuścić odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej, po uprzednim ich spowolnieniu.

Obszar objęty planem jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej niskiego ciśnienia, elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia i ciepłowniczej. Aktualnie istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest dla niego wystarczający. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, co przyczyni się do zmniejszenia zjawiska niskiej emisji i w konsekwencji częściowego ograniczenia negatywnych zmian klimatycznych. Zaopatrzenie w wodę dopuszczono z sieci wodociągowej. Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszczono wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych, co pozwoli zapewnić ochronę wartości estetycznych kwartału zabudowy.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze opracowania lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W treści § 10 ustalone zostały zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej. Jednocześnie plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w § 7 oraz poprzez pozostałe zapisy i ustalenia graficzne. Cały obszar opracowania objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu przestrzennego Gajowic oraz strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. W skład obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z Zarządzeniem nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r. w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, wchodzi:

- fragment historycznego układu przestrzennego Gajowic,
- budynek mieszkalny przy ulicy Kłóśnej 4,
- budynek mieszkalny przy ulicy Kłóśnej 6,
- budynek mieszkalny przy ulicy Ołowianej 6,
- budynek mieszkalny przy ulicy Ołowianej 8,
- budynek mieszkalny przy ulicy Ołowianej 10.

W odniesieniu do fragmentu układu przestrzennego ochronie podlega historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny, historyczna nawierzchnia ulic i historyczna zieleń komponowana, natomiast w kontekście samych budynków – ich bryła i gabaryty, forma i sposób pokrycia dachu, układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji, historyczna stolarka okienna i drzwiowa, podziały okienne i drzwiowe, a także detale architektoniczne. Istotne dla całego obszaru jest zachowanie pozostałości układu przestrzennego jaki został wykształcony na przełomie XIX i XX wieku wraz z zielenią, starodrzewem i historyczną nawierzchnią ulic oraz najważniejszych charakterystycznych cech fizjonomii budynków, a także dążenie do uzupełnienia zwartych pierzei zabudowy i odtworzenia wysokości i głębokości zabudowy frontowej.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W § 6 pkt 2 wyszczególniono teren 1MW w kontekście dopuszczalnych poziomów hałasu jako obszar strefy zabudowy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 9.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia 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, zadbane o poszanowanie prawa własności, w szczególności własności prywatnej. Plan nie zakłada kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu 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 27 lipca 2021 r. do dnia 21 sierpnia 2021 r.;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego;
- 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 od etapu opiniowania;
- 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 wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 27 kwietnia do dnia 14 czerwca 2022 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 17 maja 2022 r.;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu uwag w terminie od dnia 1 września do dnia 17 października 2022 r., a także o terminie dyskusji publicznej w dniu 15 września 2022 r.;
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzeń Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego.

Do projektu planu złożono dziewięć 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 6024/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 2 września 2021 roku.

Projekt planu został zaopiniowany oraz uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu.

Do projektu planu w trakcie jego pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 14 czerwca 2022 r. wniesionych zostało pięć uwag – cztery od osób fizycznych i jedna od HEBE sp. z o.o. sp. k. z/s w Warszawie – rozpatrzonych Zarządzeniem nr 8019/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 1 lipca 2022 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez:

- 1) HEBE sp. z o.o. sp. k. z/s w Warszawie, pismem w dniu 13 czerwca 2022 r., dla działki nr 31, AM 14, obręb Grabiszyn, w zakresie:
 - a) części dotyczącej umożliwienia na działce zabudowy z dominantą do 25 m,
 - b) modyfikacji § 9 pkt 2 lit. a poprzez wprowadzenie 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) modyfikacji § 9 pkt 2 lit. b poprzez wprowadzenie 0 miejsc parkingowych dla handlu;
- 2) osobę fizyczną, pismem w dniu 2 czerwca 2022 r., dla działek nr 12, 8, 18, 14/2, 13/30, 31, 13/23, 13/1, 13/17, 13/9, 13/7, 13/21, 13/5, 13/15, 13/26, 13/19, 13/3, 13/13, 13/11, 13/29, AM 14 obręb Grabiszyn, w zakresie:
 - a) usunięcia zapisu „1,5 m” w § 5 pkt 1, aby była dopuszczalna jedynie zabudowa zwarta,
 - b) usunięcia zapisu w § 8 pkt 2, który umożliwia utworzenie działki o powierzchni 2 m²,
 - c) modyfikacji § 9 pkt 2 lit. a, w celu zwiększenia wskaźnika miejsc parkingowych do co najmniej 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,

- d) modyfikacji § 9 pkt 2 lit. d, w celu zwiększenia wskaźnika miejsc parkingowych do 1 miejsca parkingowego na 100 m² lokalu,
- e) modyfikacji § 9 pkt 4, poprzez zamianę zapisu 75% miejsc w parkingach podziemnych na 100%,
- f) usunięcia zapisu w § 17 ust. 2 pkt 6 lit. b,
- g) punktowego rozmieszczenia elementów strefy zieleni na terenie 2KDD;
- 3) osobę fizyczną, pismami w dniu 14 czerwca 2022 r., dla działki nr 31, AM 14, obręb Grabiszyn, w zakresie:
 - a) naruszenia konstrukcji budynku mieszkalnego przy ulicy Kłóśnej w związku z budową parkingu podziemnego,
 - b) niespełnienia norm oświetleniowych lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ulicy Kłóśnej 8-10 mieszkanie 6 przez wysokość budynku planowanej inwestycji,
 - c) zbyt małej liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby lokali, co będzie skutkowało utrudnieniami w parkowaniu na posesji.

Dotyczy pkt 1 lit. a

Spółka nabyła działkę nr 31, AM 14, obręb Grabiszyn, w ramach przetargu WNS/13/20 z dnia 17 stycznia 2020 r. Powodem wyboru oferty była zgodność przedłożonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej z wizualizacją zabudowy opracowaną przez Biuro Rozwoju Wrocławia, przedstawioną na załączniku nr 3 do ogłoszenia o rzeczonym przetargu, a także jej dostateczne walory urbanistyczne, związane w szczególności z wysokością zabudowy i umiejscowieniem krawędzi elewacji. Zgodnie z warunkami nabycia nieruchomości, zawartymi w punkcie 5 protokołu przetargu, Spółka oświadczyła, że zrealizuje budynek w stanie surowym zamkniętym zgodnie z przedłożoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, przyjętą w postępowaniu przetargowym i opinią do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zawartą w punkcie 4 protokołu, w terminie nie późniejszym niż 4 lata od daty nabycia nieruchomości. W przedmiotowej koncepcji Spółka określiła m.in. wysokość zabudowy na poziomie 18 m i następnie uzyskała decyzję nr 4793/20 o warunkach zabudowy z dnia 12 listopada 2020 r., sankcjonującą parametr wysokości zabudowy do 18 m, zawarty w koncepcji. W związku z powyższym wprowadzenie dominanty do 25 m staje się niezgodne zarówno z parametrami zabudowy uznanymi za wiążące w kontekście wyboru oferty, jak i z kluczowymi parametrami zawartymi w wydanej decyzji o warunkach zabudowy, które w kontekście art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są dla Gminy Wrocław optymalne.

Dotyczy pkt 1 lit. b i c

Wydana decyzja nr 4730/20 o warunkach zabudowy określiła wymaganą ilość miejsc postojowych dla powierzchni mieszkalnej na minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 12 miejsc na 1000 m² powierzchni o funkcji usługowej. *Studium* wskazuje dla obszaru obejmującego przedmiotowy projekt planu zalecaną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zabudowy wielorodzinnej na poziomie 0-1. W projekcie planu, w celu realizacji filozofii polityki parkingowej i polityki zrównoważonej mobilności zawartej w *Studium*, w zmniejszono ww. wskaźniki do wartości równej 0,8. Parametr ten został wyznaczony na podstawie szczegółowych analiz eksperckich dotyczących zapotrzebowania parkingowego wynikającego zarówno z przyszłych transformacji przestrzennych, jak i zastanych uwarunkowań, występujących w granicach projektu planu i w jego otoczeniu, uwzględniającym także ustalenia planów sąsiednich. Tego typu analizy przeprowadzane są indywidualnie dla każdego projektu planu i w zależności od zidentyfikowanych potrzeb dobierany jest wskaźnik miejsc postojowych.

Dotyczy pkt 2 lit. a

Ze względu na zastane uwarunkowania dotyczące istniejącej zabudowy – w tym układ budynków, otwory okienne i balkony, nie jest możliwe zrealizowanie jedynie zabudowy zwartej.

Dotyczy pkt 2 lit. b

Zapis ten służy celom wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej. Optymalna minimalna wielkość działki pod ten cel to 2 m².

Dotyczy pkt 2 lit. c i d

Według obowiązującego *Studium*, obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie śródmiejskiej, której dotyczą postulaty dla polityki parkingowej i polityki zrównoważonej mobilności składające się m.in. na ograniczanie obsługi centrum miasta samochodami i nie dążenie do zaspokajania potrzeb parkingowych dla samochodów. Zgodnie ze *Studium*, w strefie śródmiejskiej zalecana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zabudowie wielorodzinnej to 0-1 miejsca na 1 mieszkanie. Wyznaczony w projekcie planu wskaźnik o wartości równej 0,8, stanowi parametr wyznaczony na podstawie szczegółowych analiz eksperckich dotyczących zapotrzebowania parkingowego wynikającego zarówno z przyszłych transformacji przestrzennych, jak i zastanych uwarunkowań, występujących w granicach projektu planu i w jego otoczeniu, uwzględniającym także ustalenia planów sąsiednich. Tego typu analizy przeprowadzane są indywidualnie dla każdego projektu planu i w zależności od zidentyfikowanych potrzeb dobierany jest wskaźnik miejsc postojowych.

Dotyczy pkt 2 lit. e

Zgodnie z założeniami koncepcji projektowej, konieczne jest zachowanie części miejsc postojowych w formie parkingów terenowych otwartych ze względu na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Znamionym jest również fakt, iż w § 9 pkt 3 projektu uchwały, ustalono konieczność sytuowania miejsc parkingowych zarówno na terenie, jak i na działce, na której znajduje się obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

Dotyczy pkt 2 lit. f i g

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest planem realizacyjnym ani budowlanym, a jedynie dokumentem tworzącym podstawy prawne do tego żeby proces inwestycyjny mógł być prowadzony zgodnie z zasadami w nim określonymi. Przedstawiony w projekcie planu zapis dotyczący strefy zieleni na terenie 1KDD uniemożliwia realizację nowych miejsc postojowych w jej granicach, nie odnosząc się do kwestii parkowania. Granice wyznaczonej w planie strefy zieleni na terenie 2KDD tożsame są z istniejącym zagospodarowaniem terenu, tj. powierzchnią biologicznie czynną w postaci trawników, żywopłotów i zadrzewień, które pozbawione jest miejsc postojowych. W stanie obecnym parkowanie pojazdów odbywa się na terenie jezdni, poza wyznaczoną strefą zieleni. Wyłączenie obszaru w granicach przedmiotowej strefy z możliwości lokalizowania obiektów do parkowania nie wpłynie zatem na stan obecny. Działanie to pozwoli natomiast zachować istotną, nieutwardzoną powierzchnię gruntu biologicznie czynnego, co w obliczu aktualnej miejskiej polityki gospodarowania wodami opadowymi jest działaniem priorytetowym.

Dotyczy pkt 3

Uwaga nie odnosi się do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz do decyzji nr 4793/20 o warunkach zabudowy, w związku z czym pozostaje bezprzedmiotowa.

W związku z częściowym uwzględnieniem uwag, do projektu planu wprowadzono niezbędne zmiany. W § 13 ust. 3 pkt 24 usunięto zapis dotyczący minimalnej wysokości przejazdu bramowego. W § 13 ust. 3 usunięto pkt 2, 3, 7, 8 i 17, tj. wyeliminowano wszelkie dotychczasowe zapisy o wydzieleniu wewnętrznym A i B, dotyczące wysokości zabudowy, obowiązku realizacji zielonych dachów oraz dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej. Ustalono nowe wydzielenia wewnętrzne A i B dopuszczające zabudowę o jednolitej wysokości do 18 m. W ramach wydzielenia wewnętrznego B, na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, wprowadzono również obowiązek realizacji przeznaczeń usługowych o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 300 m². Zmodyfikowano także przebieg linii zabudowy, uwzględniając obrys projektowanego przez inwestora HEBE budynku i umożliwiając jego realizację zgodnie z przedłożonym w postępowaniu przetargowym rysunkiem koncepcji

projektowej. W tym celu usunięto nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu symbolem 1, która wprowadzała obowiązek realizacji zielonej ściany w formie pnączy na co najmniej 40% powierzchni elewacji oraz poszerzono obszar ograniczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony wnętrza kwartału. Z uwagi na wprowadzone zmiany, ponowiono procedurę planistyczną od etapu uzgodnień i ponownie wysłano projekt planu do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Został on uzgodniony przez tę instytucję.

Do projektu planu w trakcie jego drugiego wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 14 czerwca 2022 r. wniesione zostały dwie jednobrzmiące uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 8877/22 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 listopada 2022 r. Nie uwzględniono uwag wniesionych przez HEBE sp. z o.o. sp. k. z/s w Warszawie, pismami w dniu 17 października 2022 r., dotyczących działki nr 31, AM 14, obręb Grabiszyn, w sprawie ustalenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze oraz garażem podziemnym wraz z rozbiórką istniejącego budynku przy ulicy Grochowej 17, 19-21 we Wrocławiu, zgodnie z uzyskanym przez spółkę pozwoleniem na budowę – Decyzja nr 1467/2022.

Dotyczy § 1 Zarządzenia

Nieruchomość (działka nr 31, AM 14, obręb Grabiszyn) została nabyta w ramach przetargu nieograniczonego, który odbył się na podstawie ogłoszenia Prezydenta Wrocławia o przetargu nr WNS/13/20 z dnia 17 stycznia 2020 r. Jednym z powodów wyboru oferty była zgodność przedłożonej przez Spółkę koncepcji urbanistyczno-architektonicznej z wizualizacją zabudowy opracowaną przez Biuro Rozwoju Wrocławia, przedstawioną na załączniku nr 3 do rzeczonoego ogłoszenia, a także jej dostateczne walory urbanistyczne, związane w szczególności z wysokością zabudowy i umiejscowieniem krawędzi elewacji. Znamiennym jest, że jednym z warunków nabycia nieruchomości, zawartych w punkcie 5 protokołu przetargu, było zrealizowanie budynku w stanie surowym zamkniętym zgodnie z przedłożoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, przyjętą w postępowaniu przetargowym i opinią do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zawartą w punkcie 4 protokołu, w terminie nie późniejszym niż 4 lata od daty nabycia nieruchomości. W przedmiotowej koncepcji Spółka określiła m.in. wysokość zabudowy na poziomie 18 m oraz kształt krawędzi ścian zewnętrznych planowanego budynku w rzucie pionowym. Parametry te uznano zatem za obowiązujące w kontekście możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu na przedmiotowej działce. W związku z przedstawionymi okolicznościami, należy podkreślić, że dokonanie zmian na obecnym etapie w zakresie ww. parametrów spowoduje niezgodność projektu planu z koncepcją przetargową uznaną za wiążącą w kontekście wyboru oferty, co stoi w sprzeczności z zasadami równego traktowania wszystkich uczestników rzeczonoego przetargu nieograniczonego oraz świadczyłoby o niekonsekwencji w działaniu tut. organu. Ponadto należy podkreślić, że w uzasadnieniu do uwagi złożonej przez Spółkę podczas pierwszego wyłożenia projektu planu w dniu 13 czerwca 2022 r., dobitnie zaakcentowano jak ważne jest respektowanie zgodności projektu miejscowego planu z przedłożoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną przyjętą w postępowaniu przetargowym, powołując się na konkretne, wiążące zapisy protokołu przetargowego. Znajdując wspólny interes w tym zakresie, uznano za zasadne przychylenie się do złożonej uwagi i wprowadzono zmiany w projekcie planu. Znamiennym jest jednak, że Spółka formułując treść uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia, dotyczącą zmiany w zakresie układu linii zabudowy, nie odniosła się w żaden sposób do jakiegokolwiek elementu dokumentacji projektowej związanej z trwającym wówczas postępowaniem administracyjnym w przedmiocie pozwolenia na budowę, obecnie rozstrzygniętym Decyzją nr 1467/2022, a odwołała się jedynie do załączonego rysunku przedstawiającego wrysowany w projekt planu obrys projektowanego budynku, który – jak wskazano w Zarządzeniu nr 8019/22 – został wówczas uwzględniony. Ze względu na omówione wyżej okoliczności zdecydowano się utrzymać w projekcie planu zgodność z koncepcją przetargową, co równoznaczne jest z nieuwzględnieniem przedmiotowej uwagi.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

- walory architektoniczne i krajobrazowe;
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami;
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 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 jest zgodny z wynikami analizy *„Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”* przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126).

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

Plan miejscowy 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.

Plan miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.