

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowickiej, Kruczej, Jemiołowej, Żelaznej i Skwierzyńskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr III/19/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowickiej, Kruczej, Jemiołowej, Żelaznej i Skwierzyńskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 142).

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 jednostce urbanistycznej A11 Śródmieście Południowe, w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. Wśród wyzwań dla ww. jednostki *Studium...* wymienia m.in. zwiększenie atrakcyjności zamieszkiwania poprzez podniesienie standardu zieleni półprywatnej i wyposażenie istniejących terenów urządzonej zieleni służących jako miejsca wypoczynku i rekreacji, wzbogacenie historycznej zieleni przyulicznej oraz rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy. Do wytycznych dla obszarów o śródmiejskim stylu zamieszkiwania należy natomiast m.in. dążenie do: nasycenia obiektami usługowymi osiedli blokowych, a także zachowania układu osiedli blokowych i otwartej zieleni międzyblokowej.

Na obszarze objętym projektem planu nie ma obowiązujących planów miejscowych, natomiast w jego zachodnim sąsiedztwie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grochowej, Iccbaka Lejba Pereca, Żelaznej i Jemiołowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XLIX/1306/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 lutego 2022 r. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie projektu planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem projektu planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na uzupełnienie i rozwój istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego, zabezpieczenie terenów usługowych oraz ochronę terenów zieleni zlokalizowanej wzdłuż ulicy Gajowickiej i w układach zabudowy mieszkaniowej. Regulacje planu pozwolą również na usankcjonowanie działań związanych z realizacją Trasy Autobusowo-Tramwajowej (TAT) wzdłuż ulicy Gajowickiej, poprzez wskazanie przebiegu ścieżek pieszych i rowerowych wraz z towarzyszącą im zielenią.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 8,79 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Gajowice i jest ograniczony od północy ulicą Szczęśliwą, od zachodu ulicami Skwierzyńską i Jemiołową, od południa ulicą Kruczą, a od wschodu ulicą Gajowicką. Przedmiotowy teren jest w większości zainwestowany, w jego granicy znajduje się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz towarzysząca jej zielen. W granicach obszaru znajdują się również: szkolna bursa, pawilon handlowy „Społem” PSS Południe, budynki Instytutu Niskich Temperatur i Badań Strukturalnych im. Włodzimierza Trzebiatowskiego Polskiej Akademii Nauk, Główny Punkt Zasilania „Żelazna”, basen przeciwpożarowy, niewielkie obiekty usługowe (głównie handlowe), garaże i fragmenty dróg publicznych – ulic: Gajowickiej, Grochowej i Żelaznej.

Teren opracowania jest zróżnicowany pod względem struktury własności. W jego granicach występują działki będące: współwłasnością osób fizycznych, innych osób prawnych i Skarbu Państwa, działki stanowiące własność: gminy, gminy z wieczystym użytkowaniem, gminy w zarządzie, Skarbu Państwa oraz osób prawnych.

Obszar opracowania charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Jego układ drogowy, na który składają się fragmenty ulic Gajowickiej, Grochowej i Żelaznej, oraz ulice Krucza i Skwierzyńska powiązany jest z przebiegającymi w sąsiedztwie obszaru, istotnymi dla układu miejskiego ulicami Zaporoską i Grabiszyńską oraz aleją gen. Hallera stanowiącą część Obwodnicy Śródmiejskiej. Ulice te odpowiadają za połączenia międzydzielnicowe. Ulicami: Kruczą, Gajowicką i Grochową będą trasy autobusowe. Ponadto obszar posiada bardzo dobrze wykształcony system powiązań pieszych.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu, mające na celu zabezpieczenie terenów potrzebnych do realizacji Trasy Autobusowo – Tramwajowej (TAT) wzdłuż ul. Gajowickiej oraz ochronę istniejącej struktury urbanistycznej, opierają się na następujących składowych: ochronie zieleni, w tym zieleni międzyblokowej, zabezpieczeniu usług, utrzymaniu istniejącego układu zabudowy blokowej oraz uzupełnieniu tego układu w sposób dostosowany do jego cech i parametrów, a także usankcjonowanie działań związanych z realizacją przebudowy ul. Gajowickiej. Większość przedmiotowego obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Oprócz tego wyznaczone zostały tereny usługowe, tereny zieleni oraz tereny związane z komunikacją i infrastrukturą.

W celu ochrony zieleni przyulicznej, pomiędzy zabudową mieszkaniową oraz usługową, a ul. Gajowicką wyznaczono tereny zieleni oznaczone symbolami 1Z, 2Z i 3Z. Dodatkowo, na terenie usługowym oznaczonym symbolem 1U, w celu ochrony zieleni wysokiej wyznaczono strefy zieleni. Dla terenów zieleni określono wysokie wartości wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz udziału nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Na pozostałych terenach, przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wyznaczone zostały liczne strefy zieleni. Zarówno dla terenów oznaczonych symbolem Z, jak i dla stref zieleni, ustalono obowiązek ochrony drzew. Ponadto w strefach tych nie dopuszczono stanowisk postojowych. Dodatkowo w projekcie uwzględniono szpalery drzew oraz ochronę pojedynczych drzew, poprzez oznaczenie ich jako drzewa do zachowania.

Usługi znajdujące się w granicach przedmiotowego obszaru zabezpieczono poprzez wyznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1UZ-UE i 2U. Na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji dopuszczono możliwość zrealizowania inwestycji w ramach rządowego programu „Centra Opiekuńczo-Mieszkalne” pt. Centrum Usług Środowiskowych „Consociatio Bonitum”. Inwestycja ta zakłada budowę trzech budynków, w których znajdą się usługi opiekuńcze i medyczne, opieka wytchnieniowa oraz mieszkania dla dorosłych osób z niepełnosprawnościami oraz kawiarnia. Na terenie 2U usankcjonowano natomiast istniejącą koedukacyjną placówkę opiekuńczo – wychowawczą - bursę szkolną.

W przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przyjęte ustalenia mają na celu utrzymanie istniejącego układu zabudowy blokowej. Linie zabudowy dla budynków mieszkalnych na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami 1MW, 2MW i 5MW zostały wyznaczone w taki sposób, by uniemożliwić dogęszczenie struktury poprzez wprowadzenie kolejnych takich obiektów i znaczącą rozbudowę już istniejących. Poprowadzone linie zabudowy zachowują jedynie niewielkie odległości od elewacji i balkonów, dające możliwość modernizacji istniejących obiektów. Ochronie istniejącej struktury służą również wartości maksymalnych wysokości zabudowy mieszkaniowej, określone zgodnie z wysokościami istniejących budynków mieszkalnych.

Kolejnym założeniem projektu planu, jest uzupełnienie istniejącego układu zabudowy blokowej w sposób dostosowany do jego cech i parametrów. Założenie to było punktem wyjścia dla ustaleń przyjętych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW. Projekt planu zakłada natomiast dostosowanie zabudowy na tym obszarze do układu zabudowy znajdującej się w okolicy. Maksymalna wysokość zabudowy ma stanowić kontynuację wysokości układu budynków na terenach 5MW, 1U i 2U. Ukształtowanie linii zabudowy, wymuszające przerwanie zabudowy i odsunięcie budynków w głąb terenu od strony ulicy Grochowej, ma na celu zbudowanie relacji wysokościowych między istniejącymi, a projektowanymi obiektami. Dodatkowo, w celu wzbogacenia oferty usługowej przedmiotowego obszaru ustalono, że na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na terenie 4MW oraz na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków na terenie 3MW dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia uzupełniające, czyli określone rodzaje usług.

Na ustalenia projektu planu w zakresie terenów 3MW i 4MW wpłynęło istniejącego zagospodarowania terenu – drzewo, znajdujące się zachodniej części terenu 2Z oraz szpaler drzew na styku linii rozgraniczających tereny 4MW i 2Z, a także szeroki przejazd, łączący ul. Gajowicką z ul. Jemiołową. Dążenie do ochrony ww. drzewa oraz szpalery drzew zdeterminowało zasięg terenu 2Z oraz linii zabudowy na terenie 4MW od strony terenu 2Z. Korytarz pieszo - rowerowy, wyznaczony m.in. w miejscu ww. przejazdu, ma natomiast zapewnić ciągłość powiązań pieszych pomiędzy zachodnią i wschodnią częścią przedmiotowego obszaru. Dodatkowo wzdłuż linii rozgraniczających tereny 3MW i 4MW wyznaczono istniejący szpaler drzew, w celu ograniczenia ich ewentualnego wzajemnego oddziaływania na siebie.

Ostatnią grupę terenów wyznaczonych w projekcie planu, dopełniającą strukturę obszaru, stanowią tereny związane z komunikacją i infrastrukturą. Teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ, obejmuje fragment ul. Gajowickiej wraz z niezbędnym obszarem potrzebnym do realizacji Trasy Autobusowo – Tramwajowej (TAT), dróg pieszych i rowerowych. Tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL, obejmują odpowiednio fragmenty dróg gminnych – ulic Żelaznej i Grochowej. W projekcie planu wyznaczono również teren usług lub garażu, oznaczony symbolem 1U-KOG. Ustalenia dla tego terenu pozwalają zarówno na zachowanie istniejących garaży, jak i na zastąpienie go garażem wielopoziomowym podziemnym. Także na przedmiotowym terenie, w wydzieleniu wewnętrznym (A) wyznaczono parametry, które dają możliwość podniesienia standardu istniejących w tym miejscu usług poprzez przekształcenie, czy rozbudowę tego obiektu. Dla nowopowstałych w tym miejscu budynków nałożono od strony budynków mieszkalnych obowiązek zielonych ścian. Ponadto wyznaczono – teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem 1IE, oraz teren 1WS. Tereny te zostały wyznaczone ze względu na znajdujące się na nich istniejące budynki Głównego Punktu Zasilania „Żelazna” oraz basen przeciwpożarowy.

W związku z powyższym, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczając poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W projekcie planu uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczone zostały tereny zieleni o symbolach 1Z, 2Z i 3Z, liczne strefy zieleni i szpalery drzew. Zapewniono ochronę istniejącej zieleni wysokiej, drzew do zachowania oraz wprowadzenie w odniesieniu do stref zieleni zapisu o obowiązku ochrony drzew. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej obowiązującej na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim 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 obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 projektu uchwały, odnoszące się do znajdującego się w granicach przedmiotowego obszaru fragmentu strefy ochrony zabytków archeologicznych OW, budynku w ewidencji zabytków oraz objęcia ochroną budynku zlokalizowanego przy ul. Jemiołowej 64.

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 ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 9 pkt 4 projektu uchwały. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na projekcie rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 1UZ-UE, 1U, 2U określono dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Ponadto ustalono, że dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zdrowia i pomocy społecznej i usługi edukacji obowiązuje stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury jego sporządzania szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacyjną sanitarną i deszczową, gazową oraz energetyczną. Ustalenia projektu 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. Na terenie IIE dopuszczony został istniejący Główny Punkt Zasilania „Żelazna”, do którego podchodzi kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Ustalenia zawarte w §10 projektu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na całym obszarze, a także ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając tym samym 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 tych wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, wobec czego projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym 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 ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 2 września 2024 r. do dnia 23 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 4 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Projekt planu miejscowego 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 z 2024 r. poz. 105).

Projekt planu miejscowego 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).

Projekt planu miejscowego 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.

Projekt planu miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU

Tomasz Smoliński