

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, Icchaka 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 zieleń. 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 bieżą 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 vegetację 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 4MW 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 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 3MW oraz dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 3U. Projekt planu zakłada natomiast dostosowanie zabudowy na tym obszarze do układu zabudowy znajdującej się w okolicy. 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 i drugiej kondygnacji nadziemnej budynków na terenie 3MW dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia uzupełniające, czyli określone rodzaje usług. Także wyznaczono teren 3U, który również ma na celu wzbogacenie oferty usługowej osiedla.

Na ustalenia projektu planu w zakresie terenów 3MW i 3U wpłynęły uwarunkowania przyrodnicze zachodniej części terenu 2Z oraz szpaler drzew na styku linii rozgraniczających tereny 3U i 2Z, a także szeroki przejazd, łączący ul. Gajowicką z ul. Jemiołową. Dążenie do ochrony drzew zdecydowało o zasięgu terenu 2Z oraz linii zabudowy na terenie 3U 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 3U 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) oraz 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 istniejącego obiektu. Dla nowopowstałych w tym miejscu budynków nałożono od strony budynków mieszkalnych obowiązki 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 budynku Głównego Punktu Zasilania „Żelazna” (teren 1E) oraz basen przeciwpożarowy (teren 1WS).

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, zabezpieczają 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. Wyznaczony 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 opadowymi. 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 stref ochrony zabytków archeologicznych OW i OM, fragmentu obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków historycznego układu dzielnicy Południe we Wrocławiu, budynku

w ewidencji zabytków oraz objęcia ochroną schronu przy ul. Grochowej 6 i budynku zlokalizowanego przy ul. Jemiółowej 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, 1UZ-UE 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,
- 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.

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*. Wnioski dotyczyły między innymi przeznaczenia wybranych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi społeczne czy zieleń, a także parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania właściwym instytucjom oraz organom i uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

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

- wymagania ład 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.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja