

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jerzmanowskiej, Anny Jasińskiej oraz Heleny i Ludwika Adamczewskich we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXII/1448/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Jerzmanowskiej, Anny Jasińskiej oraz Heleny i Ludwika Adamczewskich we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 288).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E15: Jerzmanowo-Jarnołtów, w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o stylu zamieszkiwania sielskim, z płaszcem wysokościowym do 12 m. Głównymi wyzwaniami w tej jednostce są:

- wykreowanie czytelnej struktury przestrzennej dla nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej o sielskim charakterze, wykorzystującej historyczny potencjał miejsca i nawiązującej do skali i formy istniejących budynków,
- wzmocnienie istniejącego centrum lokalnego wsi oraz wykreowanie nowych kameralnych przestrzeni publicznych powiązanych z doliną Bystrzycy,
- wzbogacenie sieci rowerowej o połączenia z terenami rekreacyjnymi wzdłuż rzeki Bystrzycy.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w jego sąsiedztwie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: dla północnej części zespołu urbanistycznego Jerzmanowo-Jarnołtów (uchwała Nr XLV/1369/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r.), dla obszaru w rejonie ul. Widłakowej (uchwała Nr LVI/1725/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r.), w rejonie ulicy Gałowskiej 12 (uchwała Nr VIII/135/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 marca 2015 r.), dla części zespołu urbanistycznego Klin Jerzmanowski (uchwała Nr XII/267/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2007 r.) oraz w trakcie opracowywania jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Augustyna Kośnego i Jarnołtowskiej we Wrocławiu (uchwała Nr XIV/371/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r.).

Obszar objęty przystąpieniem obejmuje historyczne centrum dawnej wsi Jerzmanowo o powierzchni ok. 5 ha, o owalnicowym układzie kompozycyjnym. Wschodnia owalnica, w której znajdują się: kościół NMP Królowej Polski (dawny kościół ewangelicki wpisany do rejestru zabytków, dominujący nad osiedlem bryłą i wysokością), Dom Jana Pawła II (dawna szkoła katolicka) i kościół Św. Jadwigi (wpisany do rejestru zabytków wraz z dawnym cmentarzem i okalającym go murem), ma charakter sakralno-kulturalny. Zachodnie wrzeciono posiada funkcje typowo mieszkaniowe. Znajduje się też tam kilka niezagospodarowanych działek oraz niewielki skwer. W granicach planu występują także 2 zbiorniki przeciwpożarowe.

Celem polityki przestrzennej w tym rejonie jest wzmocnienie istniejącego centrum lokalnego dawnej wsi, wykreowanie nowych kameralnych przestrzeni publicznych, a także uzupełnienie historycznej części osiedla o sielskim charakterze, przy jednoczesnym uwzględnieniu potencjału miejsca oraz przy poszanowaniu skali i gabarytów zabytkowych budynków. W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do planu wpłynęły wnioski dotyczące utrzymania sielskiego charakteru miejsca z zakazem zabudowy wielorodzinnej oraz uciążliwych usług i produkcji. Wnioski dotyczyły także uzupełnienia tego obszaru usługami nieuciążliwymi, gastronomią, kulturą, miejscami wypoczynku, itp. Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań, teren objęty planem przeznaczono przede wszystkim na usługi (U, UKK) oraz mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami (U-MN) typu: gastronomia, handel detaliczny małopowierzchniowy A, usługi drobne, produkcja drobna, biura,

edukacja, obiekty upowszechniania kultury, pracownie artystyczne, poradnie i pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem czy obiekty kształcenia dodatkowego, co zwiększy dostępność funkcji społecznych i powinno przyczynić się do poprawienia jakości życia mieszkańców najbliższej okolicy. Nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wskazano tereny możliwe do zainwestowania budynkami o wysokości do 10 m (poza obiektami zabytkowymi). Projekt planu na wjeździe do Jerzmanowa zakłada nową przestrzeń publiczną, wydzieloną w ramach ulicy Jerzmanowskiej, z posadzką do specjalnego opracowania, strefami zieleni i z adaptacją dawnego zbiornika przeciwpożarowego pod funkcje rekreacyjne. Chronione są zabytkowe obiekty oraz ich przeznaczenie pod funkcje sakralno-kulturalne. Wprowadzono plac przed kościołem NMP Królowej Polski (1KDPL) oraz przestrzeń publiczną przy kościele Św. Jadwigi. W drugim wrzecionie funkcje mieszkaniowe rozszerzono o równorzędne usługi (U-MN), usankcjonowane zostały niewielkie tereny zielone wraz ze zbiornikiem (1Z i 2Z), a na niezagospodarowanych działkach wprowadzono pakiety szczegółowo przeanalizowanych usług z nawierzchniami do specjalnego opracowania (1U, 2U i 3U). Dostępność komunikacyjną oparto na istniejącym układzie drogowym wyznaczonym przez ulice: Jerzmanowską, Jasińskiej i Adamczewskich, w tym ulice Jasińskiej i Adamczewskich określono jako przestrzeń współdzielone typu „shared space” (1KDD i 2KDD). Natomiast dla drogi wojewódzkiej nr 362 (tj. ul. Jerzmanowskiej) ustalono klasę ulicy zbiorczej z możliwością obniżenia w przyszłości jej kategorii do ulicy lokalnej (1KDZ-L). Dodatkowo teren został wzbogacony o ciągi pieszo-rowerowe (KDPR). Zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, projekt planu ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określa procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego. Wskazano także drzewa do zachowania oraz wprowadzono strefy zieleni i szpalery drzew. Ww. ustalenia w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów mają na celu zwiększenie prestiżu tego miejsca oraz zapewnienie mieszkańcom Jerzmanowa podstawowej infrastruktury społeczno-usługowej w myśl osiedla kompletnego, przy jednoczesnej dbałości o ochronę dziedzictwa kulturowego.

Ustalenia planu dopuszczają sieci uzbrojenia oraz uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie wodę siecią wodociągową oraz odprowadzanie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnym.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 poz. 55) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161). Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W § 6 pkt 2 uchwały zakwalifikowano tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 10 pkt 1 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp.

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

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu i terminach zbieraniu uwag oraz dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu i terminie zbierania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i terminie zbieraniu uwag oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- zbieranie wniosków i uwag do projektu planu,
- na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu,
- umieszczanie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej w czasie trwania procedury planistycznej,
- od etapu opiniowania, zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

O przystąpieniu do sporządzenia mpzp ogłoszono w prasie lokalnej w dniu 15 października 2018 r. oraz w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia i poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń UMW i Rady Osiedla Jerzmanowo-Jarnołtów-Strachowice-Osiniec. W wyznaczonym terminie do 7 listopada 2018 r. wpłynęło 5 wniosków, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 508/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 marca 2019 r.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgodnienia projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 3 listopada 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 listopada 2019 r. do 10 grudnia 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 4 grudnia 2019 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 27 grudnia 2019 r. Do planu złożono 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 2394/20 z dnia 16 stycznia 2020 r. Jedną uwagę uwzględniono w całości, a drugą częściowo.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie dotyczącym stwierdzenia sprzeczności ustaleń §28 ust. 2, pkt 6 i 7 w kwestii sytuowania parkingów terenowych otwartych i przyulicznych, zakwestionowania braku definicji obiektów do parkowania, zakwestionowania zaplanowania terenu rekreacji w wydzielaniu wewnętrznym (A) wraz ze wskazaniem dopuszczenia ulicy w wydzielaniu wewnętrznym (B) jako dojazdu do terenów graniczących z wydzielaniem wewnętrznym (B). Nawiązując do powyższego, zaznacza się, że głównym założeniem planu było wzmocnienie istniejącego centrum lokalnego dawnej wsi oraz wykreowanie nowych kameralnych przestrzeni publicznych zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. W związku z powyższym na etapie sporządzenia projektu planu w ciągu ulicy Jerzmanowskiej oznaczonej symbolem 1KDZ-L w wydzielaniach wewnętrznych (A) i (B) zaplanowano przestrzeń o charakterze rekreacyjnym z nawierzchnią do specjalnego opracowania, z wykorzystaniem istniejących uwarunkowań – zbiornika retencyjnego oraz zieleni. Niemniej jednak do niniejszej przestrzeni bezpośrednio przylegają działki budowlane, dla których musiała zostać ustalona obsługa komunikacyjna – stąd dopuszczenie dojazdu poprzez wydzielanie wewnętrzne (B). Należy także zaznaczyć, że projekt planu dopuszcza obniżenie klasy drogi wojewódzkiej ze zbiorczej na lokalną, co dodatkowo sprzyjać będzie realizacji przestrzeni publicznych w tym rejonie. Nie ma też sprzeczności między zapisami §28 pkt 6 i 7. Pkt 6 dotyczy całej drogi 1KDZ-L i dopuszcza realizację parkingów terenowych otwartych oraz parkingi dla rowerów w całym jej przebiegu, ale z zastrzeżeniem pkt 7, który dotyczy wyłącznie wydzielania wewnętrznego (B). Celem takich ustaleń było stworzenie w wydzielaniu wewnętrznym (B) przestrzeni publicznej bez możliwości organizowania w niej miejsc postojowych dla samochodów. Zaznacza się jednak, że wyniku złożonej uwagi, w wydzielaniu wewnętrznym (B) dopuszczono lokalizację 5 miejsc postojowych dla samochodów. Wyjaśnia się także, że projekt planu nie wprowadza definicji obiektów do parkowania. W przyjętej technice zapisu planistycznego sposób parkowania określony jest poprzez definicje poszczególnych rodzajów parkingów w §2 oraz poprzez ich dopuszczenie w §10 i w ustaleniach dla terenów.

Częściowe uwzględnienie uwag wymagało ponownienia procedury planistycznej, w tym ponownych uzgodnień w zakresie przyjętych rozwiązań komunikacyjnych z odpowiednimi instytucjami, oraz drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 23 czerwca 2020 r.

projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 01 lipca 2020 r. do 22 lipca 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 15 lipca 2020 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 05 sierpnia 2020 r. W wyniku drugiego wyłożenia do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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.

Plan nie narusza ustaleń *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).

Plan 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).

Wszystkie etapy opracowania projektu 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 2020 r. poz. 293 i 1086), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.