

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Przejazdowej, alei Kanonierskiej i linii kolejowej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXI/800/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Przejazdowej, alei Poprzecznej i linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2020 r. poz. 340).

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 37 ha, położony jest w północno – wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Sołtysowice. Jego granice wyznaczają aleje Poprzeczna i Kanonierska, ulice Przejazdowa, pułkownika Ryszarda Kuklińskiego, będąca planowanym fragmentem Obwodnicy Śródmiejskiej oraz linia kolejowa.

Strukturę przestrzenną stanowi zabudowa o zróżnicowanej strukturze pod względem architektonicznym i funkcjonalnym. Większość terenu jest niezabudowana. We wschodniej części obszaru zlokalizowany jest zbiornik wodny – pozostałość po dawnej cukrowni.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” przyjętym Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej B8 – Poprzeczna w obszarze przeznaczenia M – obszarze mieszkaniowym o osiedlowym stylu zamieszkiwania oraz U – obszarze usługowym, który w znacznej części oznaczony jest jako korytarz węzłów i ulic. Ponadto wschodnia część obszaru objętego projektem planu znajduje się w jednostce Z – zieleń dominująca w obszarze zieleni Z1.

Na przedmiotowym obszarze we wschodniej części, obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla przebiegu północnego odcinka Obwodnicy Śródmiejskiej od ul. Kamieńskiego do alei Sobieskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r. Nr 261 poz. 3028),
- części zespołu urbanistycznego Doliny Widawy w rejonie obrębu Kłokoczyce we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 3877).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem planu jest zapewnienie spójnej struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru, w tym w powiązaniu ze stacją kolejową Wrocław Sołtysowice oraz docelowe ukształtowanie węzła komunikacyjnego Obwodnicy Śródmiejskiej z Łącznikiem Szczytnickim, Trasą Swojczycką oraz rejonem linii kolejowej w kierunku Warszawy.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od ulicy Przejazdowej, alei Poprzecznej i Kanonierskiej oraz z planowanych dróg publicznych. Bezpośrednio przy południowej granicy opracowania zlokalizowany jest przystanek kolejowy Wrocław Sołtysowice, obsługujący pociągi Kolei Dolnośląskich oraz PolRegio. Dojazd do stacji Wrocław Główny zajmuje 17 min.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się niezadawalającą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej.

Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulicy Przejazdowej i alej Kanonierskiej i Poprzecznej. Ponadto ustalenia planu utrwalają istniejące oraz wyznaczają nowe połączenia piesze i pieszo – rowerowe, w tym planowany rowerostradę wzdłuż linii kolejowej. W odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu zawiera projektowaną północną Obwodnicę Śródmiejskiej i około 5 km od Centrum Wrocławia.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, wyważono interes publiczny i prywatny.

Część obszaru objętego planem została objęta granicami strefy ochrony konserwatorskiej oraz granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. Na rysunku planu wskazano budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz granicę stanowiska archeologicznego wraz z granicą strefy ochrony.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w procentach indywidualnie dla każdego terenu wyznaczonego w planie, w tym dla wyznaczonych stref zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty planem jest częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną napowietrzną i podziemną wysokiego, średniego i niskiego napięcia i gaz. Ustalenia planu 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. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowanie tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.

Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 2021 r. poz. 1098 ze zm.) i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §7 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Natomiast potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §12 ust 2 uchwały.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

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 2 grudnia 2020 r. do dnia 23 grudnia 2020 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 rysunku i tekstu projektu planu miejscowego wysłanego do opiniowania i uzgadniania;
- udostępnienie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, obwieszczeń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 22 października do 12 listopada 2021 r., zbieraniu uwag do 26 listopada 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 9 listopada 2021 r.;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
- zbieranie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Do projektu planu wpłynął 1 wniosek. Dotyczył między innymi: przeznaczenia wybranych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wskaźników i parametrów zabudowy oraz układu komunikacyjnego. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 4710/21 z dnia 23 lutego 2021 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia jego zakończenia, nie wniesiono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan 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 RMW z 2018 r. poz. 126).

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan został sporządzony 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, 784, 922, 1873 i 1986), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.