

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Karola Skibińskiego we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXXV/924/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Karola Skibińskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2021 r. poz. 95).

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. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej D5 – Księżę, w ramach obszaru przeznaczeń U – obszary usługowe.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Karola Skibińskiego i Krakowskiej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XIII/250/15 z dnia 9 lipca 2015 r.

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

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było wprowadzenie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych, określających nowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniające harmonijne powiązanie działki nr 2/1 z działkami sąsiednimi.

Obszar objęty planem, zajmujący powierzchnię 1,65 ha, położony jest w południowo-wschodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Tarnogaj i Księżę Małe. Jego granice wyznaczają linia kolejowa, ulica Karola Skibińskiego oraz sąsiednia nieruchomości po północnej stronie.

Strukturę przestrzenną stanowi niezabudowany obszar. Teren opracowania jest zróżnicowany pod względem struktury własności i obejmuje nieruchomości należące do Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym i gminy Wrocław w zarządzie ZDIUM.

W planie wprowadzono teren komunikacji kolejowej, co wynika z inwestycji Kolei Dużych Prędkości w ramach realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego. W związku z powyższym zmianie uległ przebieg linii zabudowy oraz dostosowano rezerwę drogową pod nowe rozwiązanie komunikacyjne obsługujące przedmiotowy obszar.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od północnego fragmentu ulicy Karola Skibińskiego i dróg wewnętrznych usytuowanych poza obszarem planu.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. W ramach transportu publicznego obszar jest obsługiwany przez linie tramwajowe 3 i 5 wzdłuż ulicy Krakowskiej, jak i linie autobusowe dzienne 100, 114, 124 i 134 oraz linię nocną 243 wzdłuż ulicy Krakowskiej i Karwińskiej. W zakresie powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszar planu zlokalizowany jest w odległości pozwalającej na dojazd do centrum Wrocławia w około 15 minut. W odniesieniu do infrastruktury pieszej i rowerowej obszar ma zapewnione powiązania z resztą miasta głównie w ciągu ulicy Krakowskiej. Ponadto w bezpośrednim styku z obszarem planu przewidziana jest rezerwa pod tzw. „Trasę Krakowską” w której planowany jest chodnik i droga rowerowa.

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

Na obszarze planu zostały wydzielone tereny: usług 1U, teren drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji kolejowej 1KK. W planie przewidziano nieprzekraczalne linie zabudowy pozostawiające swobodę zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym zapewnieniu terenu zieleni poprzez wyznaczenie stref zieleni, szpaleru drzew oraz drzew do zachowania. Dopuszczony wymiar pionowy budynków został dostosowany do obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pod względem przeznaczeń na tym terenie dopuszczony został szeroki pakiet działalności mających na celu zaspokojenie rozmaitych potrzeb mieszkańców. W związku z trwającymi pracami inwestycyjnymi dla realizacji Kolei Dużych Prędkości, na obszarze planu przewidziano także rezerwę pod przebieg tej linii, który został zapewniony poprzez wydzielenie terenu 1KK i uzgodniony pozytywnie z UTK.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w procentach dla terenu 1U, w tym dla wyznaczonej strefy zieleni oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Obszar planu nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Obszar planu jest dobrze wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ustalenia zawarte w §14 planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także ustalając m.in. obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, co zapewnia ochronę wód i gruntu przed skażeniem tymi ściekami. Ponadto przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. 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. Plan uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, a także znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu wskazano, że plan zawiera odpowiednie wymagania i rozwiązania służące ochronie środowiska oraz oceniono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do znacznego pogorszenia jakości środowiska. Także, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach. Także wprowadzono zapis o zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

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

niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §13 pkt 1 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

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 ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 21 czerwca 2021 r. do dnia 12 lipca 2021 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 maja 2023 r. do 7 czerwca 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 23 maja 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 21 czerwca 2023 r.,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 września 2023 r. do dnia 29 września 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 21 września 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 13 października 2023 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Karola Skibińskiego we Wrocławiu nie złożono wniosków.

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

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

Po zakończeniu etapu zbierania uwag, do Wydziału Planowania Przestrzennego wpłynęło pismo Centralnego Portu Komunikacyjnego, realizującego na obszarze opracowania projekt budowy linii kolejowej nr 86 na odc. Sieradz Północ-Kępno-Czernica Wrocławska-Wrocław Główny w ramach Kolei Dużych Prędkości. Poinformowano w nim o zmianie przebiegu rezerwy komunikacyjnej, określonej w projekcie planu jako teren 1KK. Biorąc pod uwagę zmianę kluczowego uwarunkowania przestrzennego oraz starając się maksymalnie wyważyć interes publiczny i prywatny, podjęto decyzję o zmianie projektu planu, polegającej na korekcie linii rozgraniczającej tereny 1KK i 1U, a co za tym idzie modyfikacji nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz strefy zieleni.

W związku z korektą rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na rysunku projektu planu, ponownie zwrócono się o uzgodnienie do Wojewody Dolnośląskiego, Zarządu Województwa Dolnośląskiego oraz Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia powyższych osób i instytucji.

W trakcie drugiego 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 między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - 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 niepełnosprawnych,
 - 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 i społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

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 RMW 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 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Plan był sporządzony 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 nie zawiera danych prawnie chronionych.