

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Fabrycznej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XLI/921/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Fabrycznej we Wrocławiu oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, przyjętym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia. Według Studium, plan usytuowany jest w jednostce urbanistycznej A13 Gądów Usługowy, w obszarze przemysłowym, w którym głównymi wyzwaniami między innymi są:

- wykreowanie wyspecjalizowanej jednostki o funkcji przemysłowo-usługowej w formie parku biznesowo-technologicznego,
- stworzenie systemu przestrzeni publicznych dla użytkowników kompleksów zabudowy przemysłowo-usługowej i wykreowanie w tych obszarach stref wejściowych do poszczególnych kompleksów,
- wprowadzenie zieleni wzbogacającej przestrzeń usługową i przemysłową,
- wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym,
- wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy, w tym w szczególności prowadzone niezależnie od układu drogowego.

Na obszarze projektu planu obowiązuje uchwała Nr XXXII/2290/04 RMW z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Strzegomskiej, w obrębie Grabiszyn we Wrocławiu. W obowiązującym planie przedmiotowy obszar usytuowany jest na terenie oznaczonym symbolem 7KK i przeznaczony pod bocznicę kolejową, która jest bocznicą zakładową dawnego zakładu Państwowej Fabryki Wagonów „PAFAWAG” i nie należy do PKP.

Opracowaniem objęta jest działka nr 1/56, AM1, obręb Grabiszyn, o powierzchni ok. 0,8 ha, zlokalizowana w rejonie zachodniego odcinka ulicy Fabrycznej, na obszarze dawnego zakładu PAFAWAG. Działka jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Działka nie jest zagospodarowana budynkami, występuje na niej nieurządzona zieleń niska i wysoka, a tory kolejowe zostały zdemontowane.

W obszarze planu nie ma gruntów rolnych i leśnych oraz terenów i obiektów podlegających ochronie, w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Teren planu nie jest objęty obszarem zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, Q 1% i Q 0,2%. W obszarze planu nie występują tereny zamknięte i tereny pomników zglądy.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem w zasadniczej części opiera się o ul. Fabryczną, usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz o układ dróg wewnętrznych dawnego zakładu PAFAWAG. Ważny układ komunikacyjny w tym rejonie stanowią ulice Strzegomska i Robotnicza. Dostęp do publicznego transportu zbiorowego autobusowego zapewniony jest w ulicach Strzegomskiej, Wagonowej i Robotniczej w odległościach ok. 250 m, 700 m i 1000 m od przystanku oraz od transportu tramwajowego zapewniony jest w ul. Robotniczej w odległości ok. 1000 m od przystanku.

W obszarze planu nie ma terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych. Obszar planu jest dobrze wyposażony w zakresie możliwości zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło z sieci ciepłowniczej oraz możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych.

Do planu na działkę nr 1/56 przystąpiono na wniosek użytkownika wieczystego sąsiednich działek nr 1/9 i 1/13. Wniosek dotyczył zmiany obowiązującego planu w zakresie wprowadzenia przeznaczenia jak dla terenu przyległego, oznaczonego symbolem 12AG2 w obowiązującym planie.

Zapisy Studium w obszarze przemysłowym, w którym usytuowana jest przedmiotowa działka, dopuszczają wprowadzenie takich przeznaczeń jak ustalone w obowiązującym planie dla terenu 12AG2.

Projekt planu obejmuje całą działkę nr 1/56, stanowiącą część terenu 7KK obowiązującego miejscowego planu i zmienia go przede wszystkim w zakresie możliwości wprowadzenia na jego części zabudowy z przeznaczeniem pod aktywność gospodarczą i usługi. Celem planu jest ustalenie nowego przeznaczenia dostosowanego do terenu 12AG2 w obowiązującym planie, kontynuacji sposobu zagospodarowania, określenie nowej obsługi komunikacyjnej oraz umożliwienie wspólnego zagospodarowania obu działek nr 1/56 i 1/9. Projekt planu, obejmujący działkę o szerokości ok. 23-33 m i długości ok. 300 m, usytuowany jest na obszarze dawnego zakładu PAFAWAG, w miejscu lokalizacji zakładowej bocznic kolejowej. Obecnie działka ta stanowi ostatni fragment terenu 7KK i nie jest wykorzystywana pod funkcję bocznic kolejowej. Likwidacja tego fragmentu bocznic nie będzie miała wpływu na funkcjonowanie pozostałych terenów w obowiązującym planie w szczególności, że tory kolejowe na tym odcinku zostały już zdemontowane a obecne zagospodarowanie stanowi nieurządzona zielen.

Zgodnie ze Studium teren projektu planu usytuowany jest w obszarze przemysłowym a głównym wyzwaniem po ewentualnie likwidowanej zakładowej bocznic kolejowej jest wprowadzenie zbiorczego ciągu rowerowego.

W związku z powyższym uwzględniając istniejące uwarunkowania, w projekcie planu ustalono duży pakiet przeznaczeń z zakresu aktywności gospodarczej i usług, który stanowi kontynuację funkcji z obowiązującego planu. Nie wprowadzono innych przeznaczeń z uwagi utrzymanie jednorodnego charakteru tego miejsca. Na części terenu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób umożliwiający wspólne zagospodarowania obu działek nr 1/56 i 1/9. Wysokość zabudowy ograniczono do 25 m z uwagi na istniejącą niską zabudowę bezpośrednio sąsiadującą po zachodniej stronie opracowywanego planu. Zabudowa taka będzie jednocześnie korespondowała z średniowysokimi obiektami usługowymi powstającymi w sąsiedztwie projektu planu. Na pozostałej części terenu, realizując między innymi wyzwania Studium dla obszaru przemysłowego, wyznaczono przy ulicy Fabrycznej obszar dla realizacji nawierzchni do specjalnego opracowania jako reprezentacyjnej strefy wejściowej oraz ustalono strefę zieleni ze szpalerem drzew, ciągiem pieszym i trasą rowerową. W obszarze nawierzchni do specjalnego opracowania nie dopuszczono parkingów terenowych otwartych. Na etapie pierwszego wyłożenia nie dopuszczono również bezpośredniego dojazdu od ul. Fabrycznej. Obszar nawierzchni do specjalnego opracowania ma być reprezentacyjnym miejscem z elementami zieleni oraz z komunikacją pieszą i rowerową. Z uwagi na: ukształtowanie ulicy Fabrycznej, rozdzielenie komunikacji pieszej od samochodowej oraz wyznaczoną w projekcie planu strefę wejściową, dojazd do terenu dopuszczono wyłącznie się od ul. Fabrycznej poprzez działki usytuowane poza obszarem objętym planem oraz od dróg wewnętrznych dawnego zakładu PAFAWAG poprzez działki usytuowane poza obszarem objętym planem. W wyniku uwzględnienia części uwagi złożonej do pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz ponownej analizy układu komunikacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie, w szczególności ewentualnych możliwości rozwiązań dojazdu do działek po przeciwnej stronie ul. Fabrycznej i rozwiązań dla projektowanej przebudowy ul. Fabrycznej, wprowadzono zmiany umożliwiając dojazd na działkę nr 1/56 również bezpośrednio z ul. Fabrycznej, ale wyłącznie dla obsługi parkingu podziemnego.

Wprowadzenie zabudowy na części działki ma na celu zwiększenie możliwości kompleksowego zagospodarowania i uporządkowania tego obszaru ponieważ teren jest nieużytkowany od wielu lat. Plan określa zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla zapewnienia uporządkowanego rozwoju przestrzennego, kształtowania przestrzeni i zachowania dobrego sąsiedztwa.

Ustalenia planu wprowadzają regulacje dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego, powiązań funkcjonalnych i obsługi komunikacyjnej. Projekt planu uwzględnia walory przestrzeni poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając maksymalną i minimalną wysokość obiektów budowlanych, wartość wskaźnika intensywności zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Plan daje możliwość wykorzystania obszaru w pełni uzbrojonego i zaopatrzonego w infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ważnym elementem planu było uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym walorów architektonicznych i kompozycyjnych. Realizując powyższe między innymi: ustalono linie zabudowy, maksymalną wysokość obiektów budowlanych, reprezentacyjną strefę wejściową od ulicy i strefę zieleni z ciągiem pieszym, trasą rowerową i szpalerem drzew. Wprowadzono obowiązek zieleni w strefie wejściowej a powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić co najmniej 25% działki budowlanej i co najmniej 55% strefy zieleni. Ustalenia w zakresie zagospodarowania mają na celu zwiększenie prestiżu tego miejsca.

Ustalenia planu dopuszczają sieci uzbrojenia oraz zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając tym samym ochronę wód i gruntu przed skażeniem. 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. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnym. Ponadto plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W obszarze planu nie ma terenu, który należy zakwalifikować zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. Natomiast obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach z opieką nad dzieckiem i edukacją oraz w innych budynkach związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

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

Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Na terenie miejscowego planu nie występują grunty należące do Gminy Wrocław. W związku z brakiem terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych nie przewiduje się kosztów z tego tytułu. Po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu podatków od nieruchomości w miarę realizacji zabudowy.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jawność i przejrzystość procedury planistycznej, został zapewniony na każdym jego etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, informujące o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu miejscowego,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego,

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego wersji elektronicznej projektu planu z etapu opiniowania, uzgadniania i z dwóch wyłożeń,
- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o dwóch wyłożeniach do publicznego wglądu mpzp wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej i zbieraniu uwag,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego.

W ogłoszeniu prasowym z dnia 4 października 2017 r., w BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz w obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla poinformowano o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczono termin zbierania wniosków do 31 października 2017 r. W wyznaczonym terminie zbierania wniosków wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem Prezydenta Nr 9607/18 z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Projekt planu po zaopiniowaniu i uzgodnieniu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lipca 2018 r. do 7 sierpnia 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 24 lipca 2018 r. Uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zbierano do dnia 21 sierpnia 2018 r. Do planu złożono jedną uwagę, która została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Nr 10494/18 z dnia 11 września 2018 r.

Zgodnie z ww. Zarządzeniem, przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona, w zakresie dotyczącym:

- 1) wprowadzenia zapisów umożliwiających realizację dojazdu na działkę nr 1/56 bezpośrednio z ul. Fabrycznej przy zachowaniu ciągłości ciągu pieszego i trasy rowerowej, zgodnie z wariantem 1 przedstawionym na załączniku nr 1 do uwagi,
- 2) jednoznacznego oddzielenia na rysunku planu strefy zieleni, szpaleru drzew, ciągu pieszego i trasy rowerowej od nawierzchni do specjalnego opracowania przy jednoczesnym utrzymaniu obowiązku realizacji tej funkcji w ramach nawierzchni do specjalnego opracowania.

Nieuwzględnienie uwagi wynikało z nw. względów.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, jednym z głównych wyzwań dla obszaru opracowania projektu planu jest wzbogacenie systemu rowerowego o nowe trasy prowadzone niezależnie od układu drogowego, w tym wprowadzenie ciągu rowerowego zbiorczego w miejscu zakładowej bocznicy kolejowej wokół dawnego zakładu PAFAWAG. Uwzględniając powyższe wytyczne, fragment terenu usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Fabrycznej, oznaczony na rysunku planu nawierzchnią do specjalnego opracowania stanowi naturalną strefę wjazdową dla nowo projektowanej trasy rowerowej z kierunku ul. Otyńskiej, jak również miejsce lokalizacji reprezentacyjnej strefy wejściowej dla tego rejonu aktywności gospodarczej i usług. Jednocześnie biorąc pod uwagę: sąsiadującą zabudowę i możliwości jej rozbudowy, podziały geodezyjne, kształt działki, wysoki mur ceglany w zachodniej części działki, ukształtowanie ulicy Fabrycznej, która w bezpośrednim sąsiedztwie wznosi się o ok. 1,5 m z dużym spadkiem w kierunku ul. Otyńskiej, wskazane jest wykreowanie reprezentacyjnej strefy wejściowej z rozdzieleniem ruchu samochodowego od pieszo-rowerowego.

Wyznaczenie strefy zieleni i nawierzchni do specjalnego opracowania ze szpalerem drzew, ciągiem pieszym i trasą rowerową stanowi czytelny układ dla komunikacji pieszej i rowerowej oraz umożliwia wprowadzenie parku liniowego, który może powstać po likwidacji zakładowej bocznicy kolejowej.

Jednocześnie w wyniku uwzględnienia części uwagi zgodnie z ww. Zarządzeniem, projekt planu wymagał ponownego uzgodnienia i wyłożenia do publicznego wglądu. W toku dalszej procedury, przed ponownym uzgodnieniem i wyłożeniem do publicznego wglądu, oraz ponownej analizie układu komunikacyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie, w szczególności ewentualnych możliwości rozwiązań dojazdu do działek po przeciwnej stronie ul. Fabrycznej i rozwiązań dla projektowanej przebudowy ul. Fabrycznej, konieczne było wprowadzenie ustaleń częściowo dopuszczających rozwiązania ujęte w zakresie nieuwzględnionej części uwagi.

Projekt planu po ponownym uzgodnieniu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 lutego 2019 r. do 26 lutego 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 13 lutego 2019 r. Uwagi do wyłożonego do wglądu publicznego projektu zbierano do dnia 12 marca 2019 r. Do ponownego wyłożenia projektu planu nie złożono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania planowania i zagospodarowania 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.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają 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 r. (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).

Plan 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.