

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Karpnickiej, Głównej i Stabłowickiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr LV/1291/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Karpnickiej, Głównej i Stabłowickiej we Wrocławiu oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, uchwalonym 11 stycznia 2018 roku uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia. Według Studium, plan usytuowany jest w jednostce urbanistycznej E21 Stabłowice Stare (Wojanowska), w obszarze przeznaczeń U – obszary usługowe, oraz w obszarze przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe. Celem polityki przestrzennej w tym rejonie jest wytworzenie lokalnego centrum usługowego pomiędzy linią kolejową 273 a ulicą Stabłowicką. Ważnym elementem jest również wykreowanie terenów rekreacyjno-sportowych jako przestrzeni integracji społecznej oraz pełnowartościowych terenów zieleni. Istotny jest także rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wzmocnienie miejsc węzłowych takich jak stacja kolejowa Pracze Odrzańskie.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje uchwała Nr LX/1525/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Głównej, Stabłowickiej i Towarowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 3132), zgodnie z którym tereny położone w północnej części planu są przeznaczone pod usługi, w części południowej pod usługi sportu i rekreacji oraz usługi oświaty. Natomiast centralna części planu przeznaczona jest pod zieleń.

Obszar objęty planem ma powierzchnię 42,63 ha, położony jest w zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Stabłowice. Obejmuje teren pomiędzy ulicą Główną, Stabłowicką, oraz linią kolejową 273.

Celem planu jest wskazanie dyspozycji funkcjonalnych i kompozycyjnych adekwatnych do aktualnych uwarunkowań, co pozwoli na uzupełnienie układu urbanistycznego dla rozwijającej się w okolicy zabudowy mieszkaniowej, w sposób przemyślany i harmonijny. Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej na styku różnych układów urbanistycznych oraz określić kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem.

W planie wprowadzono regulacje dotyczące ukształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwią urządzenie lokalnego centrum usługowego i terenów zieleni wyposażonych w system przestrzeni publicznych, a także umożliwią wprowadzenie usług sportowo – rekreacyjnych jako krytych i terenowych urządzeń sportowych.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem od strony ulic: Stabłowickiej, Głównej i Karpnickiej, a także nowoprojektowanych dróg publicznych i wewnętrznych. W ramach planu zapewniono również połączenia piesze i pieszo-rowerowe. Dodatkowo ważnym elementem komunikacyjnym jest dobra dostępność do stacji kolejowej Pracze Odrzańskie, w sąsiedztwie której został zarezerwowany teren pod Park & Ride.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej. W ramach transportu publicznego ulica Stabłowicka i Główna obsługiwana jest przez linie autobusowe 101, 102, 103, 245, 923. Obszar rozwija powiązania piesze z resztą dzielnicy w ciągach ulic a także poprzez nowo wytyczone ciągi piesze i rowerowe.

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

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Rady Osiedla, o przystąpieniu do sporządzenia mpzp i zbieraniu wniosków do planu,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.

W wyznaczonym terminie zbierania wniosków od 27 czerwca 2018 r. do 20 lipca 2018 r. nie wpłynął żaden wniosek.

Po zakończeniu etapów opiniowania i uzgodnienia projekt planu przygotowany został do wyłożenia do publicznego wglądu. Po ogłoszeniu w prasie lokalnej w dniu 6 lutego 2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 lutego 2020 r. do 6 marca 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 19 lutego 2020 r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zbierano do 20 marca 2020 r. Do planu złożono 2 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Nr 2841/20 z dnia 7 kwietnia 2020 r. Wszystkie uwagi zostały nieuwzględnione, a dotyczyły:

- 1) zmiany charakteru dróg oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW na drogi publiczne w taki sposób, że stanowiłyby przedłużenie dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD i dróg oznaczonych symbolami 1KDPR, 3KDPR, 4KDPR,
- 2) zmiany charakteru dróg oznaczonych symbolami 1KDPR, 3KDPR, 4KDPR na drogi publiczne w tym w formie ciągów pieszo – jezdnych,
- 3) dokonania zmian projektu tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikających z powyższych zmian projektu rysunku planu,
- 4) przesunięcia linii zabudowy wyznaczonej na terenie 2MW w kierunku drogi oznaczonej symbolem 5KDD, w taki sposób, aby linia przebiegała w odległości nie większej niż 5m od południowej granicy terenu 5KDD,
- 5) zmiany § 17 ust. 1 projektu tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, że przeznaczenie terenu 2MW zostanie uzupełnione o: handel detaliczny małopowierzchniowy, gastronomię, biura, usługi drobne, zakłady lecznicze dla zwierząt, edukację, produkcję drobną, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obsługę pojazdów, naprawę pojazdów, obiekty do parkowania, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe,
- 6) przeprowadzenia aktualizacji pomiarów natężenia hałasu oraz określenia wpływu budowy parkingu w obszarach oznaczonych symbolami 1KDS i 2KDS na przekroczenie norm hałasu dla budynków mieszkalnych,
- 7) dodania dodatkowego wydzielenia wewnętrznego w ramach obszaru IUO dla budynku przy ul. Stabłowickiej 141 oraz dodania zapisów w § 18 ust. 2 pkt 3, o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym wydzieleniu,
- 8) zastąpienia terenów 1KDPR i 4KDPR terenami KDW z dopuszczonym ruchem kołowym oraz zastąpienie 3KDPR obszarem KDD lub KDW, tak aby zachować kontynuację drogi 5KDD do ul. Karpnickiej,
- 9) zmiany lokalizacji parkingu 1KDS i 2KDS w miejsce boiska byłej Szkoły Podstawowej SP22 lub odsunięcia parkingów 1KDS i 2KDS na przedłużeniu drogi 3KDD przez teren 1Z oraz pozostawienia szpaleru drzew od strony zachodniej obszaru 1Z,
- 10) usunięcia zapisów zawartych w § 18 ust. 2 pkt 14, „obowiązują szczególne wymagania architektoniczne i wyeksponowanie obiektów od strony terenu 1KDD”,
- 11) stwierdzenia braku stosownych oznaczeń szpalerów drzew chronionych na rysunku planu,
- 12) uzupełnienia planu o wymagane zasady gromadzenia i usuwania odpadów z terenu objętego opracowaniem.

Uwagi dotyczące zmian w projekcie planu zostały nieuwzględnione, a uzasadnienie ich nie uwzględnienia zostało przedstawione poniżej.

Sanitarnym i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Zarówno projekt planu miejscowego, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały pozytywnie zaopiniowane przez wymienione instytucje. Wykonanie prognozy dostosowane było do aktualnego stanu wiedzy oraz po analizie potencjalnych oddziaływań będących skutkiem realizacji postanowień projektu planu miejscowego.

W opracowaniu zostały uwzględnione aktualne dane dotyczące stanu i jakości środowiska, a także dostępne materiały opisujące środowisko. Obecnie najbardziej aktualnym opracowaniem odnoszącym się do środowiska akustycznego omawianego obszaru jest Mapa Akustyczna opracowana na zlecenie Gminy Wrocław w 2017 r. Nie ma wymogu, ani podstaw do wykonania dodatkowych analiz z zakresu pomiarów jakości środowiska, w tym hałasu.

Na etapie sporządzenia MPZP brak jest wiedzy dotyczącej rozwiązań projektowych lub innych szczegółów technicznych przedsięwzięcia, które wpływają na możliwość pojawiania się ewentualnych uciążliwości, tym samym dokonania szczegółowej oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko. Plan miejscowy określa przeznaczenia terenu, wskaźniki jego zagospodarowania i ogólne wytyczne co do kształtowania zabudowy na danym terenie. Prognoza oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dostosowana jest do stopnia ogólności ocenianego dokumentu. Na tym etapie brak jest możliwości dokonania szczegółowej oceny zgodnie z treścią uwagi. Bardziej szczegółowa analiza oddziaływania na środowisko, a tym samym wskazanie możliwości zastosowania środków minimalizujących potencjalny negatywny wpływ, będzie możliwa na dalszych etapach inwestycyjnych tj. w procesie wydawania decyzji środowiskowej (w raporcie oddziaływania na środowisko, jeśli zajdzie potrzeba jego sporządzenia) w oparciu o projekt inwestycji.

Nie zostały uwzględnione również uwagi dotyczące zmiany w przeznaczeniach terenu 1UO, ponieważ po przeanalizowaniu uwarunkowań własnościowych dla terenu 1UO, należy zauważyć, że nieruchomości położona przy ul. Towarowej 3 jest częściowo własnością osób fizycznych, a częściowo Gminy Wrocław, a w budynku dominują lokale mieszkaniowe. Ponadto nieruchomość ta znajduje się w Zarządzie Zasobu Komunalnego. Natomiast nieruchomość położona przy ul. Stabłowickiej 141, jest własnością Gminy Wrocław w zarządzie Szkoły Podstawowej nr 22 i stanowi zasób obiektów związanych z funkcją edukacyjną. W projekcie planu teren 1UO jest dedykowany szeroko rozumianym usługom społecznym, związanym m.in. z edukacją, opieką nad dziećmi, czy funkcjami związanymi z integracją lokalnej społeczności, wzbogaconymi różnorodnymi usługami umożliwiającymi kreowanie przestrzeni publicznych. Taki kierunek rozwoju jest zgodny z zapotrzebowaniem społecznym na m.in. usługi oświaty. Biorąc pod uwagę, że Prezydent Wrocławia jest zobowiązany zapewnić mieszkańcom miasta szereg usług społecznych, które należy realizować na gruntach gminnych, kierunek utrzymania tego obszaru jako terenu usług edukacji, jest istotny dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców tej części miasta, szczególnie w kontekście rozwijającej się w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej.

Ponadto uwaga dotycząca zmiany lokalizacji parkingu terenowego Park&Ride, nie została uwzględniona, ponieważ zmiana ta spowoduje przerwanie integralności terenu zieleni 1Z. Integralność tego obszaru jest istotna nie tylko ze względu na potrzebę zapewnienia mieszkańcom dostępu do terenów zieleni, a również związana jest z koniecznością adaptacji do zmian klimatu. Polityka Wrocławia w zakresie ochrony klimatu została wyrażona w „Miejskim Planie Adaptacji do Zmian Klimatu”. Ponadto rozdzielenie terenu 1Z uniemożliwi stworzenie spójnej koncepcji zagospodarowania, która w istotny sposób może podnieść jakość zamieszkiwania w tej części Wrocławia.

Należy również zauważyć, że zaproponowany w projekcie planu miejscowego układ drogowy został pozytywnie uzgodniony przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta. Projekt planu w kwestii parkingów wyznacza jedynie rezerwę pod funkcje związane z parkowaniem, a dopiero projekt budowlanych przesądzi o konkretnych lokalizacjach elementów w przestrzeni, spełniając wszystkie wymagania związane z ich usytuowaniem. Analiza wykonana na etapie projektowania planu wykazała, że obecne usytuowanie terenów przeznaczonych pod parking jest najlepsze pod względem funkcjonalnym w relacji do stacji Wrocław Prace, oraz ze względu na obsługę komunikacyjną. Dodatkowo odnosząc się do zapisu dotyczącego zieleni, determinuje on minimalną liczbę drzew na obszarze parkingu, nie przesądzając o ich

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 2020 r. poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.