

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Cmentarza Komunalnego Oddział Psie Pole przy ulicy Kiełczowskiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LIV/1477/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Cmentarza Komunalnego Oddział Psie Pole przy ul. Kiełczowskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2022 r. poz. 279).

Obszar objęty projektem planu o powierzchni około 58 ha zlokalizowany jest we wschodniej części osiedla Psie Pole–Zawidawie, od strony południowej przylega do ulicy Kiełczowskiej a od strony wschodniej do granicy administracyjnej miasta.

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 Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar objęty planem znajduje się w jednostce urbanistycznej Z – zielen dominująca, w obszarze zieleni Z1, z dopuszczeniem usług komunalnych w formie cmentarza, dla których parametry: wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna określane są w planie miejscowym.

Wschodnia część obszaru przystąpienia, o powierzchni około 21 ha, jest zagospodarowana i stanowi obszar czynnego Cmentarza Komunalnego Oddział Psie Pole wraz z obiektami towarzyszącymi przy ul. Kiełczowskiej. Zachodnia część obszaru przystąpienia, o powierzchni około 31 ha, będąca rezerwą pod rozbudowę istniejącego cmentarza, jest terenem niezagospodarowanym z zielenią niską. Układ komunikacyjny przyległy do cmentarza zrealizowany jest tylko na fragmencie. Wybudowana jest ul. Kiełczowska, która stanowi główny dojazd do obszaru, a także część dróg w zakresie potrzebnym do obsługi cmentarza oraz terenów przyległych.

W granicach przystąpienia do sporządzenia planu obowiązują trzy plany miejscowe:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego cmentarza komunalnego przy ul. Kiełczowskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XVII/530/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 roku (w Systemie Informacji Publicznej - SIP nr 76) – przystąpieniem objęto cały plan obowiązujący,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części zespołu urbanistycznego Psie Pole Przemysłowe – część A – we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XI/213/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 roku (w SIP nr 197) – przystąpieniem objęto teren 3KL, przyległy do obszaru cmentarza od strony północnej,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części zespołu urbanistycznego Psie Pole Przemysłowe we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLVII/1150/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2013 roku (w SIP nr 306) – przystąpieniem objęto teren 2KDL/2, przyległy do obszaru cmentarza od strony północnej.

Celem planu jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cmentarza komunalnego przy ulicy Kiełczowskiej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą XVII/530/00 RMW z 20.01.2000 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 14 kwietnia 2000 r. Nr 13, poz. 240) i obejmującego czynny cmentarz wraz z rezerwą pod jego rozbudowę.

Dla obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu został złożony wniosek przez Wrocławskie Inwestycje o zmianę obowiązującego planu w związku z zamierzeniem realizacji kolejnych etapów budowy cmentarza oraz brakiem możliwości spełnienia części wymogów obowiązującego planu i opracowanej koncepcji rozbudowy cmentarza, w szczególności w zakresie:

układu alejek, powiązań komunikacyjnych, ilości miejsc postojowych, a także kolejności i etapowości realizacji inwestycji.

Zmiana planu umożliwi opracowanie dokumentacji projektowej rozbudowy cmentarza na podstawie opracowanej koncepcji z uwzględnieniem etapów jego realizacji i nowych regulacji funkcjonalno-przestrzennych oraz umożliwi uzyskanie pozwolenia na budowę.

Głównym celem zmiany planu jest wprowadzenie nowych ustaleń funkcjonalno-przestrzennych, które określą zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu aktualnych przepisów prawa, a jednocześnie zapewnią harmonijne powiązanie istniejącej oraz projektowanej części cmentarza, a także ujednolicenie zapisów dotyczących układu komunikacyjnego w sąsiedztwie cmentarza.

Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wynikające z przeprowadzonych analiz aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu został sporządzony w dużej mierze w oparciu o szczegółową koncepcję rozbudowy cmentarza opracowaną przez Pracownię Projektową Myczkowski.

Obszar objęty opracowaniem jest usytuowany przy granicy administracyjnej miasta. W części przylegającej do gminy Długołęka znajduje się w całości cmentarz już istniejący. Po stronie sąsiedniej gminy obowiązuje *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka*, które przewiduje na styku tereny usług sportu i rekreacji oraz teren istniejącego lasu.

Projekt planu wyznacza tylko niezbędne korytarze komunikacyjne, zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, stanem istniejącym oraz koncepcją rozbudowy cmentarza. Od strony zachodniej występuje wydzielenie wewnętrzne A, gdzie wprowadzono zakaz pochówków tradycyjnych. Wynika to z warunków gruntowych występujących na tym obszarze. Wzdłuż granic nowej części cmentarza występują wydzielania wewnętrzne B z zakazem pochówków. Związane jest to z zasięgiem strefy sanitarnej od cmentarza i związanych z nią wymogów w zakresie bezpieczeństwa sanitarnego.

Projekt planu wyznacza jako dominantę istniejący dom pogrzebowy. W nowej części cmentarza wprowadzono obiekt szczególny. Projekt planu określa szereg osi widokowych nakierowanych na dom pogrzebowy oraz obiekt szczególny. Przyjęte rozwiązania kompozycyjne i przestrzenne mają na celu kształtowanie jednolitego i uporządkowanego układu elementów funkcjonalnych cmentarza w sposób podkreślający główne składowe całego założenia: strefy wejściowe, główne osie komunikacji wewnętrznej, miejsca szczególne, sektory o odrębnych uwarunkowaniach i regulacjach. Oprócz terenu cmentarza, w granicach opracowania planu, występują także tereny obsługi komunikacji obejmujące: strefy wejściowe, parkingi terenowe, podjazdy i pętle transportu publicznego. Dla samochodów osobowych łączna liczba stanowisk postojowych usytuowanych na terenach obsługi komunikacji nie może być mniejsza niż 400, a dla rowerów nie może być mniejsza niż 40.

W przeważającej części obszar objęty planem stanowi własność Gminy Wrocław w zarządzie lub użytkowaniu. Fragmenty znajdujące się w południowej części, przeznaczone pod ulicę Kiełczowską, są własnością Skarbu Państwa, Powiatu oraz osób prawnych i fizycznych.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, również w kontekście obowiązującego obecnie planu miejscowego, a także równego traktowania podmiotów. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni i uzasadnione kształtowanie przyjętych rozwiązań projektowych.

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 2023 1336 z późn. zm.) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 poz. 2409 z późn. zm.).

Przedmiotowy obszar nie wymaga więc zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską natomiast w jego granicach znajduje się obiekt nowożytny Twierdzy Wrocław podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Jest to schron mobilizacyjny z 1914 r. ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Obszar objęty opracowaniem planu jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W ulicy Kiełczowskiej występuje: miejska sieć wodociągowa, miejska sieć kanalizacji sanitarnej – rurociąg tłoczny, sieć gazowa średniego ciśnienia, a także rów odwadniający ul. Kiełczowską. W bezpośredniej bliskości obszaru opracowania od strony północno-wschodniej przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.

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.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 9 uchwały.

Przedmiotowy plan miejscowy z uwagi na swój charakter wiąże się z wydatkami z budżetu gminy na realizację celu publicznego, jakim jest cmentarz komunalny. Projekt planu uwzględnia potrzebę rozbudowy nekropolii oraz zapewnienia odpowiedniej jakości usług związanych z organizacją pochówku. Realizacja tak sformułowanego celu, stanowi zadanie własne gminy, które będzie finansowane z budżetu miejskiego. Koszty te obejmą szereg czynności i procesów, począwszy od przygotowania terenów pod poszerzenie cmentarza, poprzez budowę niezbędnych obiektów, elementy małej architektury, organizację komunikacji wewnątrz, a także dojazdów do nekropolii. Z uwagi na rozmiar przedsięwzięcia i dużą skalę wydatków, projekt będzie realizowany etapami. Bliższe informacje oraz analizy kosztów zawarte są w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Na obszarze przedmiotowego planu nie występują komunalne oferty przestrzenne ani uniemożliwienia lub ograniczenia możliwości dotychczasowego użytkowania.

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 w prasie lokalnej, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 1 grudnia 2022 r. do dnia 23 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 10088/23 Prezydenta Wrocławia z 19 kwietnia 2023 r. Od etapu opiniowania, zapewniono możliwość dostępu do informacji publicznej o projekcie planu w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej.

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w terminie od dnia 24 października 2023 r. do dnia 14 listopada 2023 r. Uwagi przyjmowano do dnia 28 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 11930/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 4 grudnia 2023 r. Uwagi nie zostały uwzględnione.

Wszystkie przedłożone w uwagach propozycje nowoczesnego i niekonwencjonalnego kształtowania cmentarzy, uwzględniające aktualne zmiany trendów i oczekiwań społecznych, a także zmiany klimatu oraz postępującą urbanizację i kurczące się powierzchnie terenów potrzebnych dla realizacji celu publicznego, były brane pod uwagę w trakcie kształtowania ustaleń planu i podejmowania decyzji projektowych. Założeniem projektu planu było takie kształtowanie rozwiązań projektowych i regulacji funkcjonalno-przestrzennych, które w sposób elastyczny będą porządkować zasady realizacji cmentarza, przy jednoczesnym uwzględnieniu i zabezpieczeniu kwestii formalnych, które mają istotne

znaczenie z punktu widzenia zgodności z aktualnymi przepisami prawa. Wzięto pod uwagę obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także aktualnie procedowane zmiany przepisów dotyczących cmentarzy – projekt ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych. W efekcie przyjęte w projekcie planu rozwiązania i regulacje będą pozwalały na realizację propozycji przedstawionych w uwagach. Należy również zaznaczyć, że część uwag i propozycji dotyczy procesów realizacji inwestycji, co nie stanowi materii planu i nie jest przedmiotem regulacji w nim zawartych. Rozbudowa cmentarza będzie inwestycją komunalną rozłożoną na wiele lat. Zapisy planu powinny być sformułowane na wysokim stopniu ogólności, tak aby wytrzymały próbę czasu i okoliczności stale zmieniających się wymogów technologicznych, formalnych i prawnych. Z tego względu proponowane w uwagach uszczegółowienia zapisów, które w sposób precyzyjny odnoszą się do sposobu i formy pochówków czy urządzenia i zagospodarowania terenu, zostały nieuwzględnione. Wprowadzenie tak szczegółowych zapisów jest ryzykowne i nieuzasadnione z punktu widzenia zmieniających się przepisów i potrzeb. Sporządzany obecnie projekt planu został podjęty w celu aktualizacji zapisów określonych w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego cmentarza komunalnego przy ul. Kiełczowskiej we Wrocławiu (uchwała Nr XVII/530/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2000 r.). Zastosowane w obowiązującym planie zbyt szczegółowe regulacje funkcjonalno-przestrzenne wymagały nowego podejścia i dostosowania do nowych potrzeb rozwojowych cmentarza oraz do aktualnych warunków formalno-prawnych.

Inwestorem rozbudowy cmentarza będzie Gmina Wrocław, która zadba o odpowiednie proporcje różnych form pochówków, zgodnie z aktualnym zapotrzebowaniem, a także zapewni właściwe nasycenie zielenią, przy uwzględnieniu różnych jej rodzajów i sposobów kształtowania. Proponowane położenie nowych form pochówków takich jak „cmentarz ekologiczny” czy „las pamięci” nie może być przypadkowe i zlokalizowane na odległym końcu istniejącej części cmentarza. Taki obszar funkcjonalnie powinien być zlokalizowany w miejscu o określonej wielkości, kompozycji i ekspozycji w ramach całego założenia oraz z dobrą dostępnością komunikacyjną. Powierzchnia około 30 hektarów przeznaczona pod rozbudowę cmentarza daje możliwość odpowiedniego rozmachu przedsięwzięcia i potrzebną rezerwę przestrzeni, która gwarantuje, że w przyszłości nie będzie występowała konieczność zbytniego oszczędzania miejsca kosztem zieleni. Projekt planu miejscowego wyznacza w sposób rygorystyczny tylko niezbędne korytarze komunikacyjne oraz istotne elementy kompozycji cmentarza, takie jak: położenie budynków, osie widokowe i obiekty szczególne. Pozostałe formy zagospodarowania przestrzennego cmentarza są domeną planu realizacyjnego, który szczegółowo będzie określał sposób kształtowania poszczególnych elementów cmentarza. Obecnie obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy przeznacza przedmiotowe nieruchomości w całości na cele rozbudowy cmentarza. Zgodnie z tym planem działki zostały nieodpłatnie przekazane Gminie przez Agencję Nieruchomości Rolnych (obecnie: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) na cel rozbudowy cmentarza i układu komunikacyjnego. W celu uniknięcia roszczeń odszkodowawczych ze strony KOWR, zasadnym jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia tych działek. Tak więc zmiana dotychczasowego przeznaczenia fragmentu przyszłego cmentarza na park nie może zostać wprowadzona ze względów formalno-prawnych, związanych z przejęciem tych nieruchomości na określony cel. Należy zaznaczyć również, że przygotowanie i realizacja terenów dla potrzeb chowania zmarłych, przebiega w całym kraju ściśle według jednolitych zasad wyznaczonych przepisami prawa. Nie ma aktualnie możliwości wyznaczenia w planie miejscowym terenu o innym przeznaczeniu niż cmentarz dla potrzeb chowania zmarłych. Związane jest to z rygorami ochrony i bezpieczeństwa sanitarnego w otoczeniu cmentarzy, które rzutują na sąsiadujące tereny oraz możliwe przeznaczenia oraz sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu.

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.

Projekt planu 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).

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).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

Projekt planu sporządzono 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 i może być przedmiotem uchwalenia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.