

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu.

Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni około 45,8 ha, położony w południowej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Gaj i Tarnogaj. Ograniczony jest od zachodu i północy ulicami: Bardzką, Morwową, Gazową, od wschodu terenami usługowymi z obiektami magazynowymi i poprodukcyjnymi, od południa terenem kolejowym.

Strukturę przestrzenną obszaru opracowania stanowią Rodzinne Ogrody Działkowe: Jelcz, Tarnogaj, Witaminka, tereny niezagospodarowane o charakterze uprawowym, tereny z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi, teren cmentarza oraz tereny kolejowe z linią kolejową o znaczeniu państwowym. Obsługa komunikacyjna obszaru przystąpienia realizowana jest przyległych ulic poprzez wewnętrzne drogi gruntowe.

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 RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w karcie zieleni dominującej w obszarze zieleni Z1 i Z2. Są to obszary kluczowe z punktu widzenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla przedmiotowych terenów należy w szczególności zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów przyrodniczych, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu stanowi reakcję na składane wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza, na obszarze wyznaczonym w Studium jako Z1 – zieleni dominującej, w którym jakkolwiek zabudowa mieszkaniowa nie jest dopuszczona. Ponadto, konieczne jest określenie granic terenu, na którym może być zlokalizowany cmentarz wraz ze strefą ochrony sanitarnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

Celem podjęcia planu, jest wprowadzenie regulacji dotyczących ochrony ekosystemów przyrodniczych z jednoczesnym uwzględnieniem systemu powiązań pieszych i pieszo-rowerowych, zachowanie obecnego zagospodarowania w postaci terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych oraz określenie maksymalnego przestrzennego zasięgu cmentarza wraz z obostrzeniami w zagospodarowaniu terenu wynikającymi ze strefy sanitarnej od cmentarza.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, w tym regulacji określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu w przyjętych granicach jest zasadne.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.