

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr V/59/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 187).

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 z przyległych ulic.

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.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

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 jakakolwiek 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.

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

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się wykształconym systemem powiązań pieszych, ale nie posiada wystarczającej infrastruktury pieszej. Chodniki dla pieszych zlokalizowane są wzdłuż ulic Bardzkiej, Morwowej i Gazowej oraz wzdłuż nasypu kolejowej Towarowej Obwodnicy Wrocławia w ramach Promenady Krzyckiej. Powiązania piesze wzdłuż ulicy Ziębickiej i Owocowej nie mają dedykowanej infrastruktury, a także nawierzchni przystosowanej do ruchu pieszego. Komunikacja rowerowa może odbywać się po wykształconych trasach wzdłuż ul. Bardzkiej oraz Promenadą Krzycką.

Obszar opracowania w większości znajduje się w 7,5 minutowej strefie dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej, które zlokalizowane są wzdłuż zachodniej i północnej granicy opracowania. Dodatkowo przeważająca część obszaru znajduje się w 5 minutowej strefie dojazdu rowerem do najbliższego parkingu B+R zlokalizowanego przy węźle przesiadkowym przy skrzyżowaniu ulic Bardzkiej i Świeradowskiej. Obszar opracowania, poza ulicą Bardzką, nie posiada wykształconej infrastruktury drogowej a wewnętrzna obsługa komunikacyjna realizowana jest ulicami Owocową, Śliwkową, Ziębicką i sięgaczem ulicy Gazowej o nawierzchniach gruntowych.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

Projekt planu miejscowego chroni istniejące ogrody działkowe oraz pozostałe tereny zieleni wyznaczając na ich obszarze tereny 1ZD, 2ZD, 3ZD, 1Z, 2Z i 1ZP. Nie dopuszcza się nowej zabudowy sankcjonując jedynie istniejące budynki mieszkalne oraz dwa prawomocne pozwolenia na budowę na rozbudowę budynku jednorodzinnego oraz budowę budynku gospodarczego z funkcją usługową na cele ogrodniczo-sadownicze – w wydzieleniach wewnętrznych: (A) na terenie 1Z oraz (C), (D) i (E) na terenie 2Z. Ponadto na dwóch działkach gminnych przy ul. Owocowej w wydzieleniach (A) i (B) na terenie 2Z dopuszczono funkcję gastronomii z wykorzystaniem istniejącego budynku oraz funkcję sportu i rekreacji. Określono przestrzenny zasięg istniejącego cmentarza parafialnego wraz ze strefami 50 m i 150 m ochrony sanitarnej. Ze względu na brak wprowadzania nowych funkcji, które generowałyby większe niż obecne natężenie ruchu, projekt planu miejscowego sankcjonuje obecny sposób obsługi komunikacyjnej, wprowadzając obowiązek przestrzeni współdzielonej i określając drogi publiczne jako dojazdowe. Ponadto w projekcie planu miejscowego podkreślono powiązania piesze i pieszo-rowerowe na terenie ogrodów działkowych oraz na terenie cmentarza wprowadzając korytarze piesze i pieszo-rowerowe. Wyznaczono także odrębne tereny z komunikacją pieszo-rowerową – uwzględniając istniejący ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż południowej granicy projektu planu miejscowego oraz tworząc nowe połączenie wzdłuż północnej i wschodniej granicy cmentarza.

Na obszarze opracowania ustalono strefę ochrony konserwatorskiej tożsamą z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. W strefie tej znajduje się również dawny cmentarz św. Henryka.

Projekt planu nakłada obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych poprzez ustalenie udziału powierzchni w procentach indywidualnie dla terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu miejscowego wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie. Stwierdzono również, że projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Z racji sąsiedztwa czynnego cmentarza oraz stref ochrony sanitarnej od cmentarza zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. W projekcie planu miejscowego wprowadzono dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, a do sieci kanalizacji ogólnospławnej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

Na obszarze opracowania nie występują obszary podlegające 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. Nie jest również wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzone funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego, z uwagi na charakter przestrzeni i planowane przeznaczenia terenu, nie określono wymogów dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 pkt 3 uchwały.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy plan miejscowy w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i 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, jest zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i 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 6 września 2024 r. do dnia 27 września 2024 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 Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bardzkiej, Owocowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu złożono 86 wniosków w większości dotyczących zachowania funkcji istniejących ogrodów działkowych.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory krajobrazowe,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony terenów zieleni,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 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.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2024 r. poz. 105).

Projekt miejscowego 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).

Projekt miejscowego planu jest sporządzany 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.

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTY MIASTA

Przemysław Matyja