

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr LXXVIII/2044/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 40).

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni około 22,3 ha, położony jest na zachód od centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Kuźniki. Jego granice wyznaczają: od zachodu dolina rzeki Ślęzy, od północy linia kolejowa nr 273, od wschodu boisko sportowe i tereny osiedli mieszkaniowych przy ul. Sarbinowskiej, a od południa R.O.D. „Nadzieja”.

Strukturę przestrzenną obszaru projektu planu miejscowego stanowią łąki oraz zadrzewione tereny położone wzdłuż rzeki Ślęzy, w tym Las Kuźnicki, rozciągający się od ogrodów działkowych ROD „Nadzieja” w kierunku północno-zachodnim, aż do linii kolejowej. Obszar opracowania obejmuje działki będące w przeważającej części własnością gminy, gminy z wieczystym użytkowaniem oraz stanowiące własność Skarbu Państwa, a także grunty prywatne.

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 RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w przeważającej części w jednostce zieleni dominującej, obszarze zieleni - Z1. Według Studium w tej jednostce należy dążyć m.in. do zagospodarowania przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych, a także kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową. Istotne dla tego obszaru jest również podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych oraz wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych. Pozostała część objęta projektem planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej E3 - Kuźniki planowanej jako obszar o przeznaczeniu mieszkaniowym. Według Studium w tej jednostce należy dążyć m.in. do podniesienia jakości terenów zielonych oraz stworzenia powiązań z rzeką Śląską i Parkiem Milenijnym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kuźniki w Dolinie Ślęzy we Wrocławiu (Uchwała Nr XXXVI/825/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r.). Ponadto od strony zachodniej obszar projektu planu graniczy z będącym obecnie w opracowaniu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szczecińskiej we Wrocławiu (Uchwała Nr XII/287/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2019 r.).

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

Celem podjęcia przystąpienia jest ochrona zadrzewionych terenów nadrzecznych o szczególnych walorach przyrodniczych, położonych wzdłuż rzeki Ślęzy, a także potrzeba zachowania terenów zieleni, stanowiących ważny element życia codziennego mieszkańców przyległych osiedli jak i wszystkich wrocławian.

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

Przewiduje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planu miejscowego od istniejących ulic Sarbinowskiej oraz Puckiej.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się średnią dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Przede wszystkim ze względu na lokalizację poza 7,5 minutową strefą dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej. Wynika to z braku zagospodarowania obszaru objętego projektem planu miejscowego, a co za tym idzie z brakiem sieci drogowej. Na przedmiotowym obszarze nie ma także stref zamieszkiwania.

Ustalenia projektu planu miejscowego w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego, zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej.

Obszar projektu planu miejscowego został podzielony na: tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS, 3WS), tereny lasu (1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L), tereny zieleni (1Z, 2Z, 3Z), tereny zieleni naturalnej (1ZN, 2ZN, 3ZN), tereny ogrodów działkowych (1ZD, 2ZD) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR) i teren komunikacji pieszo-rowerowej (1KP). Znaczna część obszaru opracowania objęta jest użytkiem ekologicznym „Kuźniki w Dolinie Ślęzy” przyjętym uchwałą nr LXXX/2113/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. W granicach użytku ekologicznego znajdują się tereny zieleni naturalnej, tereny leśne oraz otwarte rowy melioracyjne. Ze względu na obostrzenia zawarte w przytoczonej powyżej uchwale dla części obszaru objętego użytkiem ekologicznym zrezygnowano z wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych, jedynie wskazano do utrzymania przebieg istniejących ciągów pieszo-rowerowych mających istotny wpływ na powiązanie terenów osiedla z terenami zlokalizowanymi po przeciwnej stronie rzeki Ślęzy. W wydzieleniach wewnętrznych (A) na terenie 1WS wprowadzono obowiązek zapewnienia powiązań ciągów pieszo-rowerowych relacji wschód-zachód poprzez dopuszczenie obiektów mostowych dla pieszych i rowerów. W granicach projektu planu miejscowego znajdują się także ogrody działkowe, które zostały w pełni usankcjonowane, ponadto wyznaczony został teren drogi wewnętrznej mający na celu realizację dojazdu dla użytkowników ogródków. Pozostałe tereny niebędące użytkiem ekologicznym, ze względu na obecne zagospodarowanie a także usytuowanie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią przeznaczono na tereny zieleni.

Cały obszar objęty został strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW. W granicach tej strefy znajdują się 4 stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochronnymi, obszar dawnego cmentarza oraz historyczny jaz forteczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Projekt planu nakłada obowiązek zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i 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 planu.

Stwierdzono również, że projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

Na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje infrastruktura techniczna. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie 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 występuje obszar podlegający 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., jest to wymieniony powyżej użytek ekologiczny „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”, którego granica obejmuje między innymi tereny leśne. Ponadto na obszarze objętym projektem planu miejscowego znajduje się drzewo – dąb szypułkowy, uznane jest za pomnik przyrody – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXV/1936/23 z dnia 23 listopada 2023 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r., poz. 310). Przedmiotowy obszar projektu planu miejscowego nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000.

Znaczna część terenów objętych projektem planu miejscowego położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wodnych i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego nie zaistniała potrzeba ustalenia standardu dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa paragraf dotyczący zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz sposobu parkowania.

W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego szczegółowo analizowano i wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony zostanie w prognozie finansowej, sporządzanej na potrzeby planu miejscowego.

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

- umieszczenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu miejscowego w terminie od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia 25 czerwca 2024 r., w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 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 poczynwszy od etapu opiniowania,

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sarbinowskiej oraz rzeki Ślęzy we Wrocławiu nie zostały złożone wnioski.

W dniu 18 listopada 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt planu miejscowego.

Dnia 7 marca 2025 r. projekt planu miejscowego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, wydając opinię pozytywną oraz PKP Polskie Linie Kolejowe S. A. Właściwy zarządca infrastruktury kolejowej w swojej opinii wniósł o wprowadzenie w projekcie planu następujących zmian:

- 1) wprowadzenie do rysunku projektu planu oznaczenia „granica terenów zamkniętych”;
- 2) zmianę przeznaczenia terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 1KP i włączenia go do sąsiadującego terenu zieleni naturalnej;
- 3) dodanie kolejnego paragrafu w rozdziale 2 o treści „W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego”;
- 4) modyfikację §14 pkt 5 poprzez dodanie „Zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.”;
- 5) dodanie kolejnego punktu w §20 i 27 w ust. 2 o treści „lokalizacja drzew i krzewów musi uwzględniać przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego”.

Ponadto wskazano na potrzebę uwzględnienia powyższych zmian w prognozie oddziaływania na środowisko.

W odniesieniu do wniesionych postulatów uznaje się, że zastosowany w projekcie planu miejscowego zapis „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” wprowadzony dla terenów, które graniczą z terenem kolejowym spełnia postulaty wyrażone w punktach 3 i 5.

Wprowadzenie oznaczenia „granica terenów zamkniętych” nie znajduje zastosowania dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego, ponieważ teren zamknięty nie znajduje się w przyjętych granicach projektu planu miejscowego.

Wyodrębnienie terenu 1KP wynika z potrzeby utrzymania otwartego charakteru istniejącego powiązania pieszo-rowerowego o przebiegu wschód-zachód. Ciąg ten ma swoją kontynuację w korytarzach pieszo-rowerowych wyznaczonych na terenie zieleni naturalnej oraz terenie lasu poprzez wydzielenie wewnętrzne (A) na terenie wód powierzchniowych śródlądowych – 2WS. Ze względu na częściowy przebieg ciągu przez teren będący własnością prywatną niezbędnym jest ustanowienie na tym odcinku obszaru przeznaczonego na cele publiczne w celu zachowania ciągłości powiązania pieszo-rowerowego. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez ograniczenie możliwości wkraczania osób postronnych na obszar kolejowy jest zadaniem realizacyjnym wykraczającym poza materię planu miejscowego. Ponadto zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym przepisy dotyczące odległości sytuowania budynków i budowli od granicy obszaru kolejowego nie mają zastosowania do budowli istniejących, w tym przypadku istniejącego ciągu pieszo-rowerowego.

Zgodnie z obecnym brzemieniem §14 pkt 5 projektu uchwały przedmiotowego planu miejscowego zobowiązuje się do zastosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód

opadowych i roztopowych w miejscu opadu, czyli w obrębie działki budowlanej, której dotyczy proces budowlany.

Wobec pozostałych instytucji i organów opiniujących postąpiono zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stwierdza, że nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2, w terminie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - potrzeby zrównoważonego rozwoju,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - 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 na obszarze Wrocławia” 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 miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja