

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wędkarzy i Lasu Rędzińskiego we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzany na podstawie uchwały Nr VII/123/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wędkarzy i Lasu Rędzińskiego we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 255).

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni około 8,76 ha, znajduje się w północno-zachodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Rędzin, w centralnej części osiedla Osobowice-Rędzin. Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Rędzińskiego, od północy graniczy z obszarem rolniczym, natomiast od strony wschodniej z ulicą Wędkarzy. Granice opracowania obejmują obszar otwartej zieleni w otoczeniu zbiornika wodnego, który znajduje się w centralnej części.

Strukturę przestrzenną obszaru projektu planu miejscowego stanowią łąki, tereny zieleni wysokiej, staw usytuowany w centralnej części, a także wał przeciwpowodziowy znajdujący się przy południowej granicy. Obszar obejmuje działki będące w przeważającej części własnością osób fizycznych, a także stanowiące własność gminy w zarządzie, użytkowaniu oraz własność Skarbu Państwa w zarządzie, użytkowaniu.

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 projektem planu miejscowego położony jest w jednostce urbanistycznej Z – zielen dominująca. Przeważająca część terenu zlokalizowana jest w obrębie obszarowej formy zieleni sportowej oznaczonej symbolem Z2, stanowiącej tereny specjalnego zagospodarowania z wiodącą funkcją sportową i towarzyszącymi usługami oraz niezbędną infrastrukturą. Niewielki fragment obszaru przystąpienia znajduje się w granicach obszaru zieleni dominującej oznaczonego symbolem Z1. Według Studium w tym obszarze należy dążyć m.in. do zagospodarowania przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych, a także podnoszenia atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie zespołu urbanistycznego Rędzin i północnej części Osobowickich Pól Irygacyjnych, przyjęty uchwałą Nr XII/255/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. Podjęcie decyzji o przystąpieniu do zmiany obowiązującego planu stanowi reakcję na potrzebę dostosowania przeznaczenia terenu po zmianie dotychczasowych uwarunkowań w wyniku zakończenia eksploatacji złoża kopalin i zakończeniu rekultywacji terenu. Podjęcie planu umożliwi aktualizację stanu prawnego i faktycznego.

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

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie prowadzenia działalności związanej z usługami sportu i rekreacji w miejscu dawnego złoża kopalin kruszywa naturalnego „Rędzin”. Grunty dotychczas stanowiące tereny górnicze zostały poddane rekultywacji, w wyniku której nastąpiła zmiana klasyfikacji użytków z kopalin na grunty orne oraz wodę stojącą. Wprowadzenie możliwości rozwoju terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na przedmiotowym obszarze przyczyni się do kształtowania atrakcyjnych dla mieszkańców Wrocławia przestrzeni do spędzania czasu wolnego w otoczeniu zieleni. Ważnym aspektem rozwiązań projektowych będzie uwzględnienie walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności cennych ekosystemów, a także występującego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru przystąpienia Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000. Plan umożliwi kształtowanie powiązań i relacji funkcjonalno-przestrzennych z otoczeniem.

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 istniejącej ulicy Wędkarzy oraz dróg wewnętrznych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się słabą dostępnością komunikacyjną dla pasażerów komunikacji zbiorowej. Wynika to przede wszystkim ze względu na lokalizację poza 12 minutową strefą dojścia pieszego do przystanków komunikacji zbiorowej. Na przedmiotowym obszarze nie ma także stref zamieszkiwania.

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

Obszar projektu planu miejscowego został podzielony na tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS), tereny komunikacyjne (1KP, 1KR), teren zieleni (1Z), teren zieleni naturalnej (1ZN) oraz teren usług sportu i rekreacji lub zieleni (1US-Z). Tereny wód śródlądowych obejmują wał przeciwpowodziowy wraz z fragmentem obszaru doliny zalewowej rzeki Odry oraz wyrobisko zalane wodą pozostałe po zakończeniu rekultywacji terenu. Teren zieleni naturalnej stanowi strefę ekotonową wobec środowisk leśnych objętych obszarem NATRA 2000 zlokalizowanych poza obszarem objętym projektem planu miejscowego. Wokół zbiornika wodnego wprowadzono tereny zieleni oraz teren usług sportu i rekreacji lub zieleni. Przyjęte strefowanie ma na celu zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych przy jednoczesnym umożliwieniu wykorzystania tego obszaru do funkcji sportowo-rekreacyjnych. W północnej części projektu planu miejscowego wskazano do poszerzenia przebieg istniejącej drogi wewnętrznej obecnie stanowiącej dojazd do gruntów rolnych. Przedmiotowy projekt zapewnia również utrzymanie i poszerzenie ciągów pieszo-rowerowych usytuowanych przy południowej i wschodniej granicy obszaru objętego opracowaniem.

Cały obszar objęty został strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. W granicach tej strefy znajdują się 3 stanowiska archeologiczne wraz z ich strefami ochronnymi, a także strefa ochronna stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem objętym projektem planu miejscowego. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM oraz w wyznaczonych strefach ochrony stanowisk archeologicznych ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. W granicach wskazanych stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną: gazową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz w energię elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, za wyjątkiem słupowej trafostacji zlokalizowanej na skraju północno-zachodniej granicy opracowania.

Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się 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, rozsączenie 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.

Obszar projektu planu miejscowego graniczy od strony zachodniej, południowej i wschodniej z obszarem NATURA 2000 – Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk „Dolina Widawy”.

Przy południowej granicy projektu planu znajduje się wał przeciwpowodziowy oraz występują tereny zagrożone powodzią. W projekcie wskazano obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granicę obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, a także wyznaczono granicę obszaru 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 niepełnosprawnych 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 wazono 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 w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz 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 30 stycznia 2025 r. do dnia 20 lutego 2025 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 ulicy Wędkarzy i Lasu Rędziańskiego we Wrocławiu nie zostały złożone wnioski.

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,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 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 miejscowego nie zawiera danych prawnie chronionych.

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU


Sławomir Górski