

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, 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 żaden 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 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 miejscowego uwzględnia wymagania ład 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 miejscowego w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Ponadto utrzymane funkcje w projekcie planu, będą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców osiedla.

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 granicą obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków. W strefie tej przedmiotem ochrony jest Cmentarz Parafialny Parafii Ducha Świętego, w tym dawny cmentarz św. Henryka, w których ochronie podlegają: historyczny układ przestrzenny cmentarza parafialnego, historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki i obiekty sztuki sepulkralnej, relikwiry baterii przeciwlotniczej oraz zieleń komponowana, w tym główna aleja cmentarza.

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

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, rozsącanie 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 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, z uwagi na charakter przestrzeni i planowane przeznaczenia terenu, nie określono wymogów dopuszczalnego poziomu hałasu. W ramach przeznaczenia uzupełniającego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ustalono, że w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewnią w nich właściwe warunki akustyczne. 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. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie planu w pełni uwzględniają 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, jest 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 w terminie od dnia 6 września 2024 r. do dnia 27 września 2024 r. w prasie lokalnej, 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, począwszy od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanu wykazu wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

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.

W dniu 20 stycznia 2025 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt planu miejscowego pozytywnie.

W dniu 22 stycznia 2025 r. projekt przedmiotowego planu miejscowego wysłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajął Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, wydając opinię pozytywną. W dniu 13 lutego 2025 r. właściwy zarządca infrastruktury kolejowej, PKP Polskie Linie Kolejowe S. A, w swojej opinii wniósł o wprowadzenie w projekcie planu miejscowego dodatkowych zapisów odnoszących się do przepisów odrębnych, w tym dodanie kolejnego zapisu o treści „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” oraz uwzględnienie powyższego w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zastosowany w projekcie planu miejscowego zapis „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” wprowadzony dla terenów, które graniczą z terenem kolejowym sygnalizuje występowanie dodatkowych przepisów odrębnych wpływających na możliwy sposób zagospodarowania terenu. Co więcej obecne brzmienie §14 pkt 7 projektu przedmiotowego planu miejscowego zobowiązuje 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. Wskazane w opinii tereny 1ZP i 2Z, dla których wniesiono wprowadzenia zapisu „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” znajdują się w odległości przekraczającej 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru, w związku z czym nie ma w tym wypadku konieczności sygnalizowania występowania na ich obszarze przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym.

Wobec pozostałych instytucji i organów opiniujących, które nie zajęły stanowiska, 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.

Dnia 17 września 2025 r. projekt planu miejscowego został przesłany do instytucji i organów właściwych do uzgadniania. W wyznaczonym terminie uzyskano odpowiedzi od Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Zarządu Województwa Dolnośląskiego, Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego oraz Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW we Wrocławiu Decyzją Nr 468/RPP/M-849/2025 z dnia 3 października 2025 r. umorzył postępowanie administracyjne w przedmiocie uzgodnienia przedmiotowego projektu planu, ponieważ obszar opracowania znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 w związku z art. 169 ust. 2 ustawy Prawo wodne. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 6 października 2025 r. wniósł o wydłużenie terminu uzgadniania do 28 października 2025 r. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego pismem z dnia 8 października 2025 r. postanowił uzgodnić przedmiotowy projekt planu

miejscowego wnosząc o wskazanie w części graficznej projektu planu dla terenów 1KDG, 2KP i 1C dodatkowej symboliki wskazującej na szczególne warunki zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót budowlanych oraz wprowadzenia w części graficznej i tekstowej dla terenów 1ZP i 2Z szczególnych warunków zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego. Wskazane w uzgodnieniu tereny 1ZP i 2Z, znajdują się w odległości przekraczającej 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru, w związku z czym nie ma w tym wypadku konieczności sygnalizowania występowania na ich obszarze przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym. Odnosząc się do terenów 1KDG, 2KP i 1C, zastosowany dla nich w projekcie planu zapis „obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego” sygnalizuje występowanie dodatkowych przepisów odrębnych wpływających na możliwy sposób zagospodarowania terenu i nie ma konieczności dodatkowej symbolizacji na rysunku projektu planu. W dniu 28 października 2025 r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem nr 1578/2025 uzgodnił przedmiotowy projekt planu.

Wobec pozostałych instytucji i organów uzgadniających, które nie zajęły stanowiska, 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 projektu.

Uzyskanie wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień pozwoliło na przystąpienie do kolejnego etapu sporządzania projektu planu miejscowego – konsultacji społecznych.

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 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja