

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i linii kolejowej we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIII/1536/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 380) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym Studium obszar objęty planem położony jest w jednostce zieleni dominującej – Z w obszarze zieleni – Z1.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Doliny Odry w rejonie obrębu Różanka we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XIX/398/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 grudnia 2011 r.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu było określenie przestrzennych zasad funkcjonowania planowanych plaż miejskich i terenów rekreacyjno-sportowych oraz zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie nowych wymogów prawnych. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Obszar planu, o powierzchni 30,02 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Kleczków. Jego granicę od północy wyznacza ulica Osobowicka, od południa rzeka Odra, w rejonie zachodniej granicy przebiega linia kolejowa nr 271. W obszarze planu znajduje się część koryta rzeki Odry wraz z niewielkim zbiornikiem wodnym stanowiącym zatokę w rejonie kanału Różanka, który wykorzystywany jest w celach rekreacyjno-sportowych. Dział tu ogólnodostępna przystań wioślarska Pegaz. Na terenie planu znajduje się budynek przedwojennej hali sportowej z lat 30-tych, obecnie w złym stanie technicznym, jednak stanowiący potencjał dla ewentualnego rozwoju rekreacji w tym rejonie. Większość gruntów objętych planem stanowi własność Skarbu Państwa, tylko jedna działka należy do Gminy Miejskiej Wrocławia.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem przewiduje się od ulicy Osobowickiej oraz dróg wewnętrznych.

Cały obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością pieszą i rowerową, a także położony jest w zasięgu komunikacji zbiorowej. Na koronie wału przeciwpowodziowego znajduje się trasa pieszo-rowerowa o przebiegu równoległym do ulicy Osobowickiej. W pobliżu znajdują się przystanki: tramwajowe linii 70 i 74, autobusowe linii 129, 142, 245, 255 i 600 oraz stacja kolejowa Wrocław-Różanka.

Obszar planu to jeden teren oznaczony na rysunku symbolem 1WS, na którym przewiduje się przeznaczenia: wody powierzchniowe, pasażerskie porty i przystanie, mariny, gastronomia, terenowe i kryte urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, łąki, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, stacje transformatorowe, obiekty infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, z zapisanymi ograniczeniami w sposobie zagospodarowania z uwagi na obszar szczególnego zagrożenia powodzią. W ramach przeznaczenia pasażerskie porty i przystanie dopuszcza się wyłącznie przystanie, dla marin nie dopuszcza się zaplecza noclegowego a z gastronomii wyklucza się obiekty służące działalności cateringowej. Wprowadzone zastrzeżenia wynikają z charakterystyki obszaru, a także wysokiego stopnia ryzyka zagrożenia powodzią. Plan nie wprowadza możliwości sytuowania nowej zabudowy a linie zabudowy ograniczają się wyłącznie do istniejącego budynku pełniącego niegdyś rolę hali sportowej. Obiekt ten wraz z działką należącą do gminy został objęty wydzieleniem wewnętrznym (A). Wyłącznie w granicach tego wydzielenia dopuszczono gastronomię,

kryte urządzenia sportowe, obiekty do parkowania, a także budynki w ramach przeznaczeń mariny oraz pasażerskie porty i przystanie. Na rysunku planu wyznaczono również wydzielania wewnętrzne (B), wyłącznie w których dopuszczono lokalizację plaż, w ramach terenowych urządzeń sportowych. Wydzielania wewnętrzne (C) i (D) odnoszą się do studialnej polityki rzecznej i polityki przestrzeni publicznych, w których przewidziano możliwość realizacji łącznika międzyosiedlowego w formie kładki łączącej Szczepin z Różanką. Dlatego w wydzieleniu wewnętrznym (C) obowiązuje droga dla pieszych i rowerów o szerokości co najmniej 5 m w formie mostu, natomiast w wydzieleniu (D) obowiązuje kontynuacja drogi dla pieszych i rowerów łączącej most z trasą zlokalizowaną na koronie wału przeciwpowodziowego.

Poza niewielkim fragmentem, obszar opracowania objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, w ramach której ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne. W granicach planu, przy ulicy Osobowickiej 48, znajduje się budynek wspomnianej przedwojennej hali sportowej ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Plan nakłada obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, ustalonych w procentach dla całego obszaru objętego planem oraz zakłada wprowadzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Ponadto na rysunku planu zaznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszar położony w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, na których obowiązuje stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi oraz przepisów odrębnych wynikających z prawa wodnego.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w planie. Oddziaływanie planowanych inwestycji na środowisko uzależnione będzie od stopnia realizacji postanowień planu oraz charakteru wybranych przeznaczeń na poszczególnych terenach.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną tj. posiada sieć wodociągową, sieć kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej, sieć energetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia. Przez obszar planu przechodzi sieć ciepłownicza. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W planie wprowadzono także dodatkowy zapis o uwzględnieniu rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu, a także retencjonowania tych wód na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika. Zapisy planu dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, realizując powyższe między innymi poprzez wprowadzenie linii zabudowy oraz określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, udziału powierzchni zabudowy, wartości wskaźnika intensywności zabudowy, a także udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego i nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację i retencję wód opadowych. Dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy dla drugiej kondygnacji nadziemnej, która daje możliwość odtworzenia historycznego założenia projektowego tego obiektu.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych

na obszarze miasta. Prawie cały obszar planu położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób z niepełnosprawnością w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w §12 pkt 1 uchwały.

Ustalenia planu w znacznym stopniu zaspokajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego zgodnie z wnioskami zawartymi w analizie społecznej. Plan został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie 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 został w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem przedmiotowego 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 oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 25 października 2018 r. do dnia 19 listopada 2018 r.,
- umieszczenie zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP 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 wersji elektronicznej projektu miejscowego planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- umieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 maja 2023 r. do 2 czerwca 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 17 maja 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do dnia 16 czerwca 2023 r.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, wpłynął 1 wniosek, który dotyczył:

- ujęcia istniejącej infrastruktury SN i 110kV zaznaczonej na załączniku graficznym,
- zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń elektroenergetycznych dla obsługi i środków transportu oraz wprowadzenia ograniczenia umożliwiającego prawidłową i bezpieczną eksploatację,
- ustalenia dla napowietrznych linii 110kV pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania, w którym w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m oraz obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
- zastosowania dla napowietrznych linii 110kV obowiązujących przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r., dla terenów dopuszczających jakąkolwiek zabudowę poza pasem technologicznym, a w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- uzgodnienia na etapie sporządzania MPZP lokalizacji stacji transformatorowych,
- zapewnienia możliwości lokalizacji tymczasowych, wolnostojących stacji transformatorowych,
- zarezerwowania działki pod budowę stacji transformatorowej o powierzchni ok. 40 m²,
- wprowadzenia zapisów gwarantujących możliwość prowadzenia kabli energetycznych w liniach rozgraniczających dróg,
- wprowadzenia zapisu umożliwiającego lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, poza określonymi w planie liniami zabudowy,

– przesłania projektu MPZP do zaopiniowania w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.

Wniosek został rozpatrzony przez Prezydenta Wrocławia Zarządzeniem Nr 8664/22 z dnia 29 września 2022 r.

Dnia 26 października 2022 r. projekt planu został wysłany do instytucji i organów właściwych do zaopiniowania. W wyznaczonym terminie stanowisko zajęła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która wydała negatywną opinię dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i linii kolejowej we Wrocławiu. W uzasadnieniu do zajętego stanowiska wskazano, iż obszar przeznaczony na rysunku projektu planu pod plażę obejmuje teren pokryty zielenią nadrzeczną i wysoką oraz udokumentowane na podstawie inwentaryzacji z 2012 r. dwa stanowiska bobra europejskiego. W opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska realizacja tego typu zamierzeń może negatywnie oddziaływać na roślinność a tym samym na siedliska bobra i innych zwierząt zamieszkujących akwen zatoki Odry. W odniesieniu do przedstawionej opinii zawężono zasięg obszaru przeznaczonego pod plażę poprzez wyznaczenie dwóch mniejszych wydzieleń wewnętrznych omijających wartościowe skupiska zieleni wysokiej oraz wskazane tereny siedliskowe bobra. W dniu 27 stycznia 2023 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do uzgodnienia planu. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnił projekt planu z uwagami, które uwzględniono w części dotyczącej ograniczenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na dachach budynków i budowli przekrytych dachem oraz niedopuszczenia wykonania ciągu pieszo-rowerowego na nasypie.

W odniesieniu do uwag dotyczących wprowadzenia w projekcie planu zapisu nakazującego zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych oraz nakazu usunięcia obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego stwierdzono, że w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stanowi to materii miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przeanalizowaniu pozostałych uwag uznano za bezzasadne wprowadzenie do rysunku projektu planu oznaczenia wału przeciwpowodziowego oraz doprecyzowanie w części tekstowej projektu planu, że obszar szczególnego zagrożenia powodzią stanowi międzywale rzeki Odry. Podkład mapowy wyraźnie wskazuje przebieg skarp i korony wałów przeciwpowodziowych a wprowadzona na rysunku projektu planu granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje obszar między linią brzegu a koroną wału przeciwpowodziowego. Wobec uwagi dotyczącej zapisania w projekcie planu zakazu wprowadzania nowych nasadzeń, uznaje się, że brak w projekcie uchwały obowiązku utrzymania lub wprowadzenia nowych nasadzeń spełnia ten warunek pozostawiając tę kwestię właścicielom lub zarządcą nieruchomości objętych planem.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego również uzgodnił projekt planu z uwagami, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz ekonomicznej i społecznej oraz opracowania ekofizjograficznego.

Plan jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przyjętej uchwałą nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 126).

Plan 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).

Plan został sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.