

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie elektrociepłowni przy ul. Łowieckiej we Wrocławiu

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr LXIV/1669/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie elektrociepłowni przy ul. Łowieckiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2023 r. poz. 13) oraz zgodnie z polityką przestrzenną, określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5). Zgodnie z obowiązującym *Studium...* obszar objęty planem położony jest w jednostce urbanistycznej A6 Śródmieście Nadodrzańskie, na obszarze o przeznaczeniu przemysłowym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowieckiej i Flisackiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LXII/1601/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 3886). Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium...*

Celem planu jest wprowadzenie regulacji umożliwiających realizację strategicznego zamierzenia inwestycyjnego w zakresie zabezpieczenia dostaw ciepła i energii elektrycznej dla Wrocławia. Ze względu na konieczną transformację energetyczną, zaostrzające się wymogi regulacyjne i środowiskowe, a także kończąca się żywotność techniczną jednostek wytwórczych funkcjonującej elektrociepłowni – bloków węglowych, których wyłączenie z eksploatacji przewiduje się na 2030 r., Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. (zwany dalej: ZEW KOGENERACJA S.A.) zaplanował budowę nowych, ekologicznych jednostek w obrębie ul. Łowieckiej, w tym na terenie zajęтым przez zabytkowe zabudowania zespołu dawnej elektrowni. Realizację tego zamierzenia inwestycyjnego uniemożliwiają jednak zapisy obowiązującego planu, zgodnie z którymi na terenie 2U, obejmującym większość przedmiotowego obszaru, wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej dopuszczono wyłącznie w wydzielaniu wewnętrznym (B), obejmującym istniejący taśmociąg węglowy. Z tego powodu, w następstwie pozytywnego rozpatrzenia wniosku ZEW KOGENERACJA S.A. o zmianę ww. zapisów, podjęto decyzję o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego.

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni 5,63 ha, położony jest w centrum Wrocławia, w granicach osiedla Nadodrże, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki. Ograniczają go: od wschodu ulice Łowiecka i Władysława Reymonta, od północy linia kolejowa o znaczeniu państwowym, od zachodu rzeka Odra, natomiast od południa obszar sąsiaduje z zabudowaniami czynnej elektrociepłowni. Wszystkie działki znajdujące się w jego granicach, oprócz jednej, będącej własnością Gminy Wrocław w zarządzie lub użytkowaniu, stanowią własność Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem.

Na zagospodarowanie przedmiotowego obszaru składają się: wpisany do gminnej ewidencji zabytków zespół zabudowań dawnej elektrowni, przychodnia Euromedicare, część budynków i infrastruktury czynnej elektrociepłowni, parkingi, droga wewnętrzna i bocznic kolejowa oraz niewielkie obszary porośnięte zielenią niską i wysoką, w tym szpaler drzew wzdłuż drogi wewnętrznej. Na północ od przedmiotowego obszaru, po przeciwnej stronie linii kolejowej znajduje się Port Miejski, na zachód i południowy zachód – rozwijające się tereny mieszkaniowe na Kępie Mieszczańskej i w rejonie ul. Gnieźnieńskiej oraz tereny zajęte przez sklepy wielkopowierzchniowe i różnego rodzaju firmy w rejonie ul. Długiej i ul. Kazimierza Michalczyka, natomiast na południowy wschód i wschód – istniejące tereny mieszkaniowe, Dworzec Nadodrże i Park Stanisława Staszica.

Ze względu na strategiczne znaczenie funkcjonującej elektrociepłowni, większość przedmiotowego obszaru nie jest ogólnodostępna – wstęp na nią wymaga odpowiedniego upoważnienia. W granicach obszaru nie występują drogi publiczne ani powiązania pieszo-rowerowe. Jego układ komunikacyjny składa się z drogi wewnętrznej, bocznic kolejowej oraz kilku parkingów, częściowo zadaszonych. Powiązanie drogowe z otoczeniem zapewniają znajdujące się przy jego granicach ul. Łowiecka (powiązanie w kierunku centrum miasta) i ul. Władysława Reymonta (powiązanie w kierunku północnej części miasta). W sąsiedztwie obszaru przebiegają linie tramwajowe (wzdłuż ul. Władysława Reymonta, pl. Stanisława Staszica i ul. Pomorskiej) oraz autobusowe (wzdłuż ul. Władysława Reymonta, ul. Łowieckiej i ul. Kurkowej). Powiązania rowerowe mają przebieg analogiczny do tramwajowych, dodatkowo występują na pl. Strzeleckim. Ponadto w odległości ok. 350 m na wschód od granic obszaru objętego planem znajduje się Dworzec Nadodrze.

Plan dzieli przedmiotowy obszar na dwa tereny: teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KKK oraz teren produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1P-I. Pierwszy z ww. terenów, niewielki teren komunikacji kolejowej został wyznaczony w związku z prowadzonym przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. projektem pn. „Prace na linii kolejowej nr 143 na odcinku Kluczbork – Oleśnica – Wrocław Mikołajów”, zakładającym poszerzenie terenu kolejowego ze względu na lokalizację projektowanych słupów trakcyjnych z fundamentem, uziemieniem i podwieszeniem sieci. Drugi z ww. terenów zajmuje zdecydowaną większość obszaru objętego planem. Przypisano mu dwa przeznaczenia podstawowe: teren produkcji (w tym: teren produkcji energii oraz teren składów i magazynów), a także teren infrastruktury technicznej (w tym: teren elektroenergetyki, teren ciepłownictwa, teren gazownictwa i teren wodociągów). Dodatkowo na terenie tym dopuszczono cztery przeznaczenia uzupełniające: usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe oraz komunikację drogową wewnętrzną. Pierwsze trzy z ww. przeznaczeń uzupełniających dopuszczono wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A), zlokalizowanym w południowo-wschodniej części przedmiotowego obszaru, w sąsiedztwie ul. Łowieckiej.

Linie zabudowy na terenie 1P-I zostały wyznaczone w sposób ogólny, po to by nie ograniczać możliwości realizacji wspomnianej strategicznej inwestycji, której ostateczny kształt nie został jeszcze przesądzony. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte dla ww. terenu są wypadkową wymogów zawartych w *Studium...*, zapisów planu obowiązującego oraz potrzeb wynikających z planowanej inwestycji ZEW KOGENERACJA S.A., obejmującej m.in. budowę nowych kominów. Wymiar pionowy budynków i budowli ograniczono do 25 m, z zastrzeżeniem dotyczącym budowli przekrytych i nieprzekrytych dachem związanych z przeznaczeniami: teren produkcji energii, teren elektroenergetyki i teren ciepłownictwa. Dla budowli tych, korzystając z możliwości, jakie daje wyjątek przewidziany w *Studium...*, dopuszczono maksymalny wymiar pionowy wynoszący odpowiednio 50 m i 100 m. Wskaźnikom intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nadano wartości odpowiadające tym, które zostały określone w dotychczas obowiązującym planie dla terenu 2U.

Zarówno w części tekstowej planu, jak i na jego rysunku, uwzględnione zostały elementy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego, takie jak strefa ochrony konserwatorskiej oraz zespół i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, związane z kwestiami przyrodniczymi, takie jak strefa zieleni, szpalery drzew i drzewa do zachowania, a także związane z innymi uwarunkowaniami, wynikającymi z odrębnych przepisów, np. granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości budynków i budowli, a także wyznaczenie szpalerów drzew. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

W przedmiotowym planie uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. W miejscach, w których było to możliwe, biorąc pod uwagę planowaną inwestycję, wyznaczone zostały drzewa do zachowania oraz strefa zieleni. Wzdłuż drogi wewnętrznej wyznaczono ww. szpalery drzew.

W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub terenie biologicznie czynnym obowiązujących na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także zapis o obowiązku wyposażenia parkingów terenowych w zieleni wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Plan sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Fragmenty obszaru objętego planem położone są w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”). Przedmiotowy obszar znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wody pitnej dla Wrocławia i występowaniem głównych zbiorników wód podziemnych.

Przedmiotowy plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku planu. Na całym przedmiotowym obszarze wprowadzona została strefa ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są ujęte w gminnej ewidencji zabytków: fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu i zespół dawnej elektrowni, ob. Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich KOGENERACJA S.A. Dla ww. elementów oraz dla poszczególnych budynków wchodzących w skład ww. zespołu dawnej elektrowni w części tekstowej planu ustalono zakres ich ochrony. Ponadto na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze w granicach stanowiska archeologicznego nr 536 – osada średniowieczna oraz w granicach jego strefy ochrony, ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W, w której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono § 14 pkt 4 uchwały. W zakresie ochrony przed hałasem wskazano, że dla przeznaczenia teren usług zdrowia i pomocy społecznej w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Przedmiotowy plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury sporządzania planu analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Występuje na nim miejska sieć wodociągowa, a także sieć będąca własnością ZEW KOGENERACJA S.A. oraz ujęcie na rzece Odrze, z którego jest czerpana, a następnie uzdatniana woda wykorzystywana w urządzeniach zlokalizowanych na terenie zakładu. Na przedmiotowym obszarze znajduje się również sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także sieć elektroenergetyczna – wysokiego (napowietrzno-kablowa linia WN 110 kV, wskazana informacyjnie na rysunku planu), średniego i niskiego napięcia oraz magistralna sieć ciepłownicza. Sieć gazowa niskiego ciśnienia przebiega w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W § 15 zawarto ustalenia określające zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia,

obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Ponadto ustalono, że przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszczono odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Zapisy te zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Zaopatrzenie w ciepło dopuszczono wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszczono z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Dodatkowo w § 16 ustalono granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1P-I, zaznaczając równocześnie, że na całym obszarze objętym planem zakazuje się elektrowni wiatrowych.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jawność i przejrzystość procedury planistycznej zostały zapewnione 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 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 29 marca 2023 r. do dnia 21 kwietnia 2023 r.,
- umieszczenie elektronicznej wersji zarządzenia Prezydenta Wrocławia o sposobie rozpatrzenia wniosków do projektu planu na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
- 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia 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 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 listopada 2023 r. do 29 listopada 2023 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 21 listopada 2023 r. oraz zbieraniu uwag do projektu planu do 13 grudnia 2023 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem nr 10597/23 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 czerwca 2023 r.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia właściwym instytucjom i organom. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego w postanowieniu o uzgodnieniu projektu zawarł dwie uwagi. W przypadku pierwszej uznano, że wystarczającym jest zapis zawarty w ustaleniach dla obydwu terenów, mówiący, że obowiązują na nich przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego. Natomiast w związku z drugą uwagą skorygowano linie zabudowy w północno-wschodniej części obszaru objętego planem oraz usunięto jedno z wydzielen wewnętrznych (A), położone w sąsiedztwie ul. Władysława Reymonta. W wyniku tej zmiany przeznaczenia uzupełniające, czyli usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi biurowe, pozostały dopuszczone wyłącznie w jednym wydzieleniu wewnętrznym (A), obejmującym południowo-wschodnią część obszaru objętego planem.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i w wyznaczonym terminie do 13 grudnia 2023 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie 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 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 opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

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 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, co umożliwiło zgodnie z art. 67 ust. 3 zastosowanie przepisów przejściowych.

Plan został sporządzony 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.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.