

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej części parku Popowickiego oraz rzeki Odry i linii kolejowej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXXVIII/2045/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnej części parku Popowickiego oraz rzeki Odry i linii kolejowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 41).

Projekt planu miejscowego sporządzono 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 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5). Zgodnie ze *Studium...* obszar objęty projektem planu położony jest w większości na terenie zieleni dominującej (Z), gdzie nadrzędnym przeznaczeniem jest zieleń, a jako uzupełniające dopuszcza się takie klasy przeznaczenia terenu jak: nauka, infrastruktura czy gastronomia. Według *Studium...* w tej jednostce należy dążyć m.in. do zagospodarowania przestrzeni w sposób, który nie zakłóca funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz zachowuje ciągłość korytarzy ekologicznych. Wskazuje się również potrzebę tworzenia nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową. Istotnym aspektem jest także podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez odpowiednie układy kompozycyjne i przystosowanie do sportu i rekreacji, przy zachowaniu bioróżnorodności oraz wartości przyrodniczych. W jednostce należy również zadbać o powiązania między obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a zielenią na obszarach zurbanizowanych. Niewielki fragment projektu planu znajduje się w jednostce urbanistycznej A14 Popowice w obszarze mieszkaniowo-usługowym (MU), gdzie zgodnie ze *Studium...* zaleca się, aby zapewnić piesze i rowerowe połączenia z sąsiednimi terenami zieleni oraz obszarami rzecznyymi.

W zachodniej części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Portu Popowice i Parku Dębowego (Uchwała Nr XXXIII/1131/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 kwietnia 2009 r.). Niewielki fragment tego planu obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW-U). Ze względu na brak linii zabudowy w tej części obszaru, teren ten stanowił dodatkowy element w stosunku do głównej funkcji obszarów mieszkaniowych, dlatego podjęto decyzję o przekształceniu go na teren zieleni urządzonej (ZP).

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego opracowano analizę uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium...*, która wykazała zasadność sporządzenia planu w przyjętych granicach.

Celem projektu planu jest ochrona terenów zadrzewionych i rekreacyjnych położonych w północnej części osiedla Popowice. Założeniem jest zachowanie terenów z dużymi kompleksami istniejącej zieleni, w tym ogrodów działkowych, które stanowią ważny element życia codziennego mieszkańców przyległych osiedli.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni ok. 4,9 ha, znajduje się centralnej części Wrocławia, na osiedlu Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn., w sąsiedztwie rzeki Odry. Północna część obszaru opracowania obejmuje niezagospodarowane tereny zadrzewione nadbrzeża, będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie PKP oraz budynek dawnej restauracji dworcowej przy Porcie

Popowice, który jest własnością PKP i obecnie mieści mieszkania pracownicze. Od południa granicę projektu planu miejscowego wyznacza ogrodzony teren ogrodów działkowych „Polana Popowicka”, będący w wieczystym użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców. Obszar opracowania od wschodu sąsiaduje z zamkniętymi terenami kolejowymi, natomiast od zachodu – z obszarami przemysłowymi, gdzie powstaje osiedle mieszkaniowe przy ul. Białowiejskiej. Całość obszaru jest ważnym elementem codziennej rekreacji dla mieszkańców pobliskich osiedli.

Ze względu na umiejscowienie w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, sąsiedztwo obszaru projektu planu miejscowego charakteryzuje się dobrą dostępnością pieszą, rowerową jak i komunikacji zbiorowej. Wzdłuż ul. Popowickiej znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe, a w odległości około 200 m od granicy projektu planu miejscowego – stacja kolejowa Wrocław Popowice. Obsługa komunikacyjna terenów znajdujących się na omawianym obszarze odbywa się poprzez dojazdy od ul. Starogroblowej i ul. Popowickiej.

Głównym założeniem projektu jest zachowanie i ochrona dużego kompleksu zieleni i terenów rekreacyjnych, usankcjonowanie ogrodów działkowych jak i wskazanie powiązań pieszo-rowerowych. W projekcie planu miejscowego w przeważającej części zachowuje się istniejące funkcje terenu. W celu utrzymania dotychczasowych funkcji wyznaczono tereny obejmujące istniejące zagospodarowanie: 1ZD – teren ogrodów działkowych i 1ZP – teren zieleni urządzonej. Ponadto dopuszczono usługi gastronomiczne poprzez wyznaczenie terenu 1UG. Istniejący budynek mieszkalny został usankcjonowany poprzez wskazanie linii zabudowy. W celu zapewnienia ciągłości powiązań pieszo-rowerowych na terenie 1ZP wyznaczono korytarz komunikacyjny [kk] i korytarz ciągu pieszo-rowerowego [kpr]. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej budynku znajdującego się na terenie 1UG w korytarzu komunikacyjnym dopuszczono drogi wewnętrzne o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 3 m. Usankcjonowano tym jedyny możliwy dojazd do wskazanego wcześniej budynku. Ponadto wspomniany korytarz komunikacyjny ma na celu zapewnienie powiązań pieszo-rowerowych pomiędzy terenem parku „Polana Popowicka” i Groblą Kozanowską. Przebieg korytarza [kpr] wyznaczono po trasie dawnych torów bocznic kolejowej prowadzących do portu. Włączenie tego powiązania w struktury projektu planu umożliwia adaptację nieczynnych terenów kolejowych, zabezpieczając przestrzeń rekreacyjną i komunikując nowe osiedle mieszkaniowe (powstające w sąsiedztwie obszaru projektu planu) z powiązaniem pieszo-rowerowym od parku Polana Popowicka w kierunku rzeki Odry w wyznaczonym korytarzu komunikacyjnym [kk]. Stanowiska postojowe dopuszczono jedynie dla rowerów, dojazd do terenu 1ZD dopuszczono od ul. Popowickiej, a dla terenu 1UG od ul. Starogroblowej. W projekcie nie dopuszcza się sytuowania nowej zabudowy, przez co układ przestrzenny obszaru nie ulegnie istotnym zmianom.

Teren 1UG, zlokalizowany jest na obszarze zieleni dominującej, gdzie zgodnie z założeniami studialnymi dopuszczono – obok zieleni – funkcję gastronomiczną. Uwzględniając te wytyczne oraz lokalne uwarunkowania historyczne i przestrzenne, zapewniono możliwość przekształcenia dotychczasowego zagospodarowania mieszkaniowego w funkcję gastronomiczną. Projektowana zmiana wynika również z kontekstu transformacji kierunkowej, jaka zachodzi w sąsiedztwie obszaru opracowania. Przemiany te obejmują głównie tereny przemysłowe i pokolejowe, które stopniowo są adaptowane do nowych funkcji, zgodnych z aktualnymi potrzebami społecznymi oraz waloryzującymi przestrzeń publiczną. Budynek znajdujący się na terenie 1UG pełnił w przeszłości funkcję restauracji – „Gospoda na skraju przy Grobli Kozanowskiej” (niem. Bahnhofswirtschaft zur Kippe). Przed budynkiem znajdował się taras restauracyjny, z którego rozpościerał się efektowny widok na rzekę Odrę, pobliski port przeładunkowy oraz Osobowicki most kolejowy. Teren jest otoczony zielenią, co podkreśla walory krajobrazowe lokalizacji i przyczynia się do jej wyjątkowego charakteru. Formę zabudowy dostosowano do stanu istniejącego – ustalono zróżnicowaną wysokość zabudowy, która dla budynku w wydzielaniu wewnętrznym (A) wynosi 7 m, a poza nim – 12 m. Ponadto określono kąt nachylenia połaci dachowych i nadziemną intensywność zabudowy. W części tekstowej projektu zamieszczono także zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujące dla powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych. Projektowana zmiana w zagospodarowaniu tej przestrzeni może przynieść korzyści zarówno dla mieszkańców pobliskich osiedli jak i całemu otoczeniu. Wprowadzenie funkcji gastronomicznej na niezagospodarowanym terenie zielonym może

poprawić estetykę tego rejonu oraz wizerunek nadbrzeża Odry, a także umożliwić stworzenie miejsca spotkań i wypoczynku, wzbogacając przestrzeń rekreacyjną. Ponadto podniesie to walory krajobrazowe jak i użytkowe tego terenu. Wprowadzenie funkcji gastronomicznej jest zgodne z wytycznymi zawartymi w *Studium...* i sprzyja harmonijnej transformacji przestrzeni miejskiej.

Ochrona terenów zielonych i dopuszczenie usług gastronomii pozwoli na harmonijne wpisanie się w proces przekształceń i dostosowanie charakteru przestrzeni do przyjętych założeń studialnych. W związku z powyższym, projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zapisy projektu planu miejscowego, uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium...* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Obszar objęty projektem planu nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie. W najbliższym sąsiedztwie opracowania występują: sieć wodociągowa rozdzielcza oraz sieć gazowa niskiego ciśnienia, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie kablowe energetyczne średniego i niskiego napięcia. Przez południową część opracowania przebiegają linie napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV. Ustalenia zawarte w §11 projektu planu określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, a także odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. 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, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie, zaś do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii, a zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, aby minimalizować wpływ zagospodarowania na jakość powietrza i środowiska.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. Obszar opracowania nie wymaga zgody 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 planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zostały one określone w §6 oraz na rysunku projektu planu. Wskazano granicę stanowiska archeologicznego i wyznaczono jego strefę ochrony, gdzie ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Regulacje projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W projekcie planu miejscowego ustalono wskaźniki parkingowe, zabezpieczając w ten sposób potrzeby parkingowe dla tego obszaru, a potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10 pkt 2 uchwały. Przedmiotowy projekt planu miejscowego w pełni uwzględnia walory

ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. W trakcie procedury sporządzania projektu planu miejscowego szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny, zadbano o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Teren 1ZP został wyznaczony w projekcie planu jako obszar przeznaczony na cele publiczne.

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 25 lipca 2024 r. do dnia 19 sierpnia 2024 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 z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu złożono 1 wniosek, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu 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 projektem miejscowego planu 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 planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia”, przyjętej uchwałą Nr LXXX/2104/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 105).

Projekt 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 planu jest 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 i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.


DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTYKI MIASTA
Przemysław Matyja