

Wrocław, 2 października 2025 r.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie elektrociepłowni pomiędzy ulicą Łowiecką i rzeką Odrą we Wrocławiu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr V/57/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie elektrociepłowni pomiędzy ulicą Łowiecką i rzeką Odrą we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r. poz. 185) 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 miejscowym położony jest w jednostce urbanistycznej A6 Śródmieście Nadodrzańskie, w 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 i z 2024 r. poz. 502). 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 kończącą 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 zabytkowy zespół zabudowań dawnej elektrowni, położony w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru. Zapisy obowiązującego planu uniemożliwiają zabezpieczenie dodatkowych, rezerwowych powierzchni pod realizację tej inwestycji. 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 ok. 9 ha, położony jest w centrum Wrocławia, w granicach osiedla Nadodrże, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki. Od wschodu ograniczają go ul. Łowiecka i pl. Strzelecki, a od zachodu rzeka Odra. Większość działek w granicach przedmiotowego obszaru stanowi własność Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu. Oprócz tego w jego granicach znajdują się działki będące własnością Gminy Wrocław, w tym część w zarządzie i w wieczystym użytkowaniu.

Na zagospodarowanie obszaru składają się budynki i infrastruktura czynnej elektrociepłowni, parkingi terenowe, drogi wewnętrzne, bocznicą kolejowa i niewielkie obszary porośnięte zielenią. Od północy obszar sąsiaduje z ww. zespołem zabudowań dawnej elektrowni, przychodnią, a także częścią obiektów czynnej elektrociepłowni. Dalej w kierunku północnym, po przeciwnej stronie linii kolejowej położony jest Port Miejski, na zachód i południowy zachód – rozwijające się tereny mieszkaniowe w rejonie ul. Gnieźnieńskiej i na Kępie Mieszczańskej oraz tereny zajęte przez sklepy wielkopowierzchniowe i różnego rodzaju firmy w rejonie ul. Długiej i ul. Kazimierza Michalczyka. Po stronie południowej znajdują się pozostałe zabudowania elektrociepłowni, a nieco dalej liceum ogólnokształcące, natomiast po stronie południowo-wschodniej i wschodniej – istniejące tereny mieszkaniowe, Dworzec Nadodrże i Park Stanisława Staszica.

Ze względu na strategiczne znaczenie funkcjonującej elektrociepłowni, przedmiotowy obszar nie jest ogólnodostępny – teren jest ogrodzony, a wstęp wymaga odpowiedniego upoważnienia. W granicach

obszaru nie występują powiązania pieszo-rowerowe ani drogi publiczne, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu pl. Strzeleckiego, przy którym znajduje się część bram wjazdowych oraz parking terenowy. Układ komunikacyjny obszaru składa się z dróg wewnętrznych, bocznic kolejowej oraz kilku parkingów terenowych. Powiązanie drogowe z otoczeniem zapewniają znajdujące się przy jego granicach ul. Łowiecka, pl. Strzelecki i ul. Kurkowa. W sąsiedztwie obszaru, wzdłuż ul. Władysława Reymonta, pl. Stanisława Staszica i ul. Pomorskiej przebiegają linie tramwajowe i autobusowe. Powiązania rowerowe mają przebieg analogiczny do tramwajowych, dodatkowo występują na pl. Strzeleckim. Ponadto w odległości ok. 500 na północny wschód od granic przedmiotowego obszaru znajduje się Dworzec Nadodrze.

Główne założenia planu miejscowego są analogiczne do założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie elektrociepłowni przy ul. Łowieckiej we Wrocławiu, przyjętego uchwałą nr LXXVII/2014/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2024 r. poz. 502), obowiązującego w sąsiedztwie obszaru objętego planem, po jego północnej stronie.

W planie miejscowym wyznaczono jeden teren – produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 1P-I. W ramach przeznaczenia teren produkcji nie zostały dopuszczone: produkcja przemysłowa, elektrownie wiatrowe oraz przemysł portowy, a w ramach przeznaczenia teren infrastruktury technicznej: obsługa produktów naftowych, oczyszczalnie i pompownie ścieków oraz gospodarowanie odpadami. Oprócz przeznaczeń podstawowych w planie uwzględniono trzy przeznaczenia uzupełniające: usługi gastronomii, usługi biurowe oraz wody powierzchniowe śródlądowe. Ostatnie z nich dopuszczono wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B), w zachodniej części obszaru. Natomiast usługi gastronomii i usługi biurowe dopuszczono wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A), zlokalizowanym we wschodniej części przedmiotowego obszaru, w sąsiedztwie ul. Łowieckiej. W dotychczas obowiązującym planie wyznaczono w tym miejscu teren usługowy. W przedmiotowym planie funkcje usługowe ograniczono ze względu na planowaną transformację energetyczną i towarzyszące jej niezbędne przekształcenia obszaru, podporządkowując podstawowe przeznaczenia funkcjonującej elektrociepłowni.

Linie zabudowy zostały wyznaczone w sposób ogólny, ze względu na istniejące zagospodarowanie, a także po to, by nie ograniczać możliwości realizacji wspomnianej strategicznej inwestycji ZEW KOGENERACJA S.A., której ostateczny kształt nie został jeszcze przesądzony. Przyjęte wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu są wypadkową ustaleń zawartych w *Studium...*, zapisów dotychczas obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego, dzielącego obszar na dwa tereny – aktywności gospodarczej i usług, oraz potrzeb wynikających z planowanej inwestycji, obejmującej m.in. budowę nowych kominów. Szczególne widoczne jest to w przypadku regulacji dotyczących wysokości zabudowy. Ze względu na ostatni z trzech ww. aspektów, skorzystano z zapisu *Studium...*, dopuszczającego przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy, ustalonej w tym dokumencie dla poszczególnych obszarów wskaźnikowych, w przypadku obiektów infrastruktury technicznej należących do klas przeznaczenia terenu: infrastruktura (w tym m.in. wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej) i infrastruktura specjalna. Na tej podstawie ustalono, że poza wydzieleniem wewnętrznym (A) wysokość zabudowy nie może być większa niż 60 m, a dodatkowo dla budowli nieprzekrytych dachem w ramach klas przeznaczenia terenu: produkcja energii, elektroenergetyka i ciepłownictwo nie może być większa niż 100 m. Ponadto, aby umożliwić zachowanie istniejących kominów w wydzieleniach wewnętrznych (C) i (D) wskaźnikowi temu nadano odpowiednio wartości 190 m i 120 m. Natomiast w wydzieleniu wewnętrznym (A), zgodnie ze *Studium...* i ustaleniami planu obowiązującego, ustalono, że wysokość zabudowy nie może przekroczyć 25 m.

Planu miejscowy uwzględnia również elementy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego, takie jak strefa ochrony konserwatorskiej, związane z kwestiami przyrodniczymi, poprzez ustalenie ochrony wyznaczonych na rysunku drzew do zachowania, a także wynikające z odrębnych przepisów granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedmiotowy planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, m.in. poprzez wprowadzenie linii zabudowy, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, a także wyznaczenie drzew do zachowania. 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 miejscowym uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. W miejscach, w których było to możliwe w kontekście planowanej inwestycji, wyznaczone zostały drzewa do zachowania. W części tekstowej planu zastosowano dwa wskaźniki – wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz dodatkowo minimalny udział nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokrytej ciekami lub zbiornikami wodnymi w powierzchni działki budowlanej. Ponadto w planie wprowadzono zapis o zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej 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. Planu 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.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapisy zawarte w § 6 uchwały oraz naniesienie niezbędnych elementów na rysunku planu. Na całym przedmiotowym obszarze wprowadzone zostały strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych W. W pierwszej z nich przedmiotem ochrony jest fragment historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiącego część Śródmieścia we Wrocławiu. W części tekstowej planu ustalono zakres ochrony ww. fragmentu historycznego układu. W odniesieniu do drugiej z ww. stref oraz stanowiska archeologicznego nr 536 – osady średniowiecznej wskazano, że w ich granicach obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i badań archeologicznych. Ponadto ustalono, że w granicy strefy ochrony stanowiska archeologicznego ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

Regulacje planu miejscowego 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 § 13 pkt 4 uchwały. W planie nie zostały dopuszczone przeznaczenia, które wymagałyby wprowadzenia ustaleń w zakresie ochrony przed hałasem.

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i dąży do jej racjonalnego wykorzystania. W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo 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 miejscowym jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W jego granicach występuje wewnętrzna sieć wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, będąca własnością ZEW KOGENERACJA S.A., a w korytarzach ulic przyległych do niego – miejska sieć wodociągowa i kanalizacji ogólnospławnej. Na przedmiotowym obszarze znajduje się także sieć elektroenergetyczna wysokiego (wskazana informacyjnie na rysunku planu), średniego i niskiego napięcia oraz magistralna i rozdzielcza 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 § 14 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 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, rozsączanie 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. Ustalenia planu dopuszczają lokalizację niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 14 ust. 6a pkt 2 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

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 w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 4 września 2024 r. do dnia 26 września 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;
- 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 elektronicznej wersji wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz wraz z załączonymi wnioskami;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia ogłoszenia o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 24 lipca 2025 r. do 22 sierpnia 2025 r., zbieraniu uwag do projektu planu i możliwości wypełnienia geoankiety w czasie trwania konsultacji społecznych, tj. w terminie do 22 sierpnia 2025 r., a także o terminie spotkania otwartego w dniu 13 sierpnia 2025 r.;
- przed przedstawieniem projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej Wrocławia umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych, zawierającym wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie został złożony 1 wniosek osoby prawnej oraz 6 odpowiedzi od instytucji. Wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Wrocławia, a sposób rozpatrzenia wniosków został przedstawiony w wykazie wniosków. Wniosek osoby prawnej został częściowo nieuwzględniony, 5 wniosków od instytucji zostało uwzględnionych w całości, natomiast wniosek od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków został częściowo

niewuwzględniony. Uzasadnienie do wniosków częściowo niewuwzględnionych przedstawione zostało w wykazie wniosków.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe instytucje i organy.

W trakcie konsultacji społecznych, tj. w terminie od 24 lipca 2025 r. do 22 sierpnia 2025 r., a także w wyznaczonym terminie zbierania uwag, tj. do dnia 22 sierpnia 2025 r., nie złożono żadnych uwag oraz nie wypełniono geoankiety. W dniu 13 sierpnia 2025 r. o godz. 16:00 odbyło się spotkanie otwarte, w którym wzięły udział 3 osoby i nie zabrały głosu. Raport z konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, został opublikowany w dniu 2 października 2025 r. przed przekazaniem planu Radzie Miejskiej Wrocławia.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie miejscowym przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 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;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz analiz: ekonomicznej, społecznej, komunikacyjnej i uwarunkowań infrastrukturalnych.

Plan miejscowy 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).

Plan miejscowy 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).

Plan miejscowy 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 miejscowy nie zawiera danych prawnie chronionych.