

## 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 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 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...* należy dążyć m.in. do wykreowania powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz rzecznymi.

Przedmiotowy projekt planu graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Portu Popowice i Parku Dębowskiego (Uchwała Nr XXXIII/1131/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 kwietnia 2009 r.) oraz obejmuje jego niewielki fragment – część terenu 1MW-U/2. 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, a także potrzeba zachowania terenów zielonych, stanowiących ważny element życia codziennego mieszkańców przyległych osiedli jak i wszystkich wrocławian.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni ok. 4,9 ha znajduje się centralnej części Wrocławia, na osiedlu Pilczyce-Kozanów-Popowice Phn., w sąsiedztwie rzeki Odry. Północną część obszaru opracowania obejmują niezagospodarowane, zadrzewione tereny nadbrzeża, będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie PKP oraz budynek dawnej restauracji dworcowej przy Porcie Popowice, (także własność PKP), gdzie obecnie znajdują się 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.

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

Projekt planu miejscowego w przeważającej części utrzymuje istniejące funkcje terenów i koncentruje się na zachowaniu ich cennych walorów przyrodniczych i rekreacyjnych. Zadrzewiony kompleks zieleni oznaczono jako teren 1ZP (teren zieleni urządzonej), a istniejące ogrody działkowe zostały usankcjonowane jako teren 1ZD, gdzie dodatkowo jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono zieleni urządzonej, co stwarza możliwość częściowego przekształcenia ich w tereny o bardziej otwartym charakterze w przyszłości, uwzględniając także, iż jedna z działek w granicach tego terenu jest własnością gminy. Dodatkowo na terenach tych określono wysoką wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – odpowiednio 85% oraz 70%, co ma na celu ochronę ich naturalnego charakteru i funkcji wypoczynkowej. Zachowanie tych terenów, stanowiących istony element zielonej infrastruktury umożliwi ich dalsze użytkowanie, a także wzmacnia proekologiczny charakter całego obszaru.

W związku z usytuowaniem przedmiotowego terenu na obszarze zieleni dominującej, gdzie zgodnie z założeniami studialnymi dopuszczono – obok zieleni – również funkcję gastronomiczną, w projekcie planu, zgodnie z wytycznymi studialnymi, a także biorąc pod uwagę uwarunkowania historyczne wyznaczono tereny 1MW-UG oraz 1UG. W przeszłości na tym obszarze funkcjonowała restauracja „Gospoda na skraju przy Grobli Kozanowskiej (niem. Bahnhofswirtschaft zur Kippe). Z jej tarasu rozstaczał się widok na rzekę Odrę, Osobowicki most kolejowy oraz pobliski port przeładunkowy. W związku z tym, iż w budynku dawnej restauracji obecnie znajdują się mieszkania, postanowiono usankcjonować także jego obecną funkcję, poprzez wyznaczenie terenu 1MW-UG (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług gastronomicznych), umożliwiając zarazem przekształcenie go ponownie na cele gastronomiczne w przyszłości. Jednocześnie wyznaczono teren 1UG dedykowany wyłącznie pod funkcję związaną z usługami gastronomicznymi. Dopuszczenie tego typu usług pozwala na rozwój przedmiotowego obszaru i zwiększenie jego wartości poprzez wprowadzenie funkcji atrakcyjnych dla mieszkańców, spójnych z parkowo-rekreacyjnym charakterem otoczenia. Na terenie 1MW-U parametry zabudowy dostosowano do stanu istniejącego – linie zabudowy poprowadzono po obrysie budynku i ustalono dla niego zróżnicowaną wysokość, która w wydzielaniu wewnętrznym (A) wynosi 7 m, a poza nim 12 m. Linie zabudowy na terenie 1UG nawiązują kształtem do sąsiedniego budynku mieszkalnego, jednak wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 8 m, a wysokość budowli 5 m. Ponadto, dla obu terenów określono kąt nachylenia połaci dachowych, nadziemną intensywność zabudowy i wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Dojazd do tych terenów dopuszczony został od ulicy Starogroblowej, poprzez drogę wewnętrzną w korytarzu komunikacyjnym [kk]. Jednym z głównych założeń projektu planu jest również wskazanie powiązań pieszo-rowerowych, które stanowią istotne połączenia w strukturze przestrzennej obszaru. W celu zapewnienia ich ciągłości na terenie 1ZP wyznaczono korytarz komunikacyjny [kk] i korytarz ciągu pieszo-rowerowego [kpr]. Korytarz komunikacyjny [kk] realizuje dwa kluczowe cele: zapewnia ciągłość powiązań pieszo-rowerowych pomiędzy parkiem „Polana Popowicka” a Groblą Kozanowską, a także dopuszcza drogę wewnętrzną, stanowiącą dojazd do terenów 1MW-UG i 1UG. Przebieg korytarza [kpr] wyznaczono po trasie dawnych torów bocznic kolejowych prowadzących do portu miejskiego. Włączenie tego powiązania w struktury projektu planu umożliwia adaptację nieczynnych terenów kolejowych, 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].

Przyjęte w projekcie planu założenia oraz regulacje zapewniają ochronę cennych terenów zieleni, jednocześnie umożliwiając transformację części obszaru, dostosowując jego charakter 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, rozsączanie 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. Ustalono granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM, tożsamą z granicą obszaru objętego projektem planu, a także wskazano granicę stanowiska archeologicznego i wyznaczono jego strefę ochrony, w której 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, zadbane o poszanowanie prawa własności. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Teren IZP 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;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia elektronicznej wersji wykazu wniosków złożonych do projektu planu miejscowego wraz z załącznikiem.

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*.

Projekt planu został przekazany do opiniowania właściwym instytucjom oraz organom. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w przesłanej opinii zwrócił uwagę, że na obszarze objętym ustaleniami projektu planu występują tereny wpisane do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi i informacja o tym powinna znaleźć się zarówno w projekcie planu, jak i w prognozie oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym na rysunku projektu planu obszar historycznych zanieczyszczeń oznaczony został wydzieleniami wewnętrznymi (B), a tekst uchwały i prognozę oddziaływania na środowisko uzupełniono o wymagane zapisy w tym zakresie. Dodatkowo również, zdecydowano o usankcjonowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajdującego się w graniach opracowania i wprowadzenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług gastronomii (1MW-UG) do projektu planu, wydzielając także osobny teren pod usługi gastronomii (1UG). Następnie projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy i instytucje. Prezes UTK w postanowieniu z dnia 24 listopada 2025 r. uzgodnił przedłożony projekt planu miejscowego wnosząc jednocześnie o wskazanie w części graficznej projektu ograniczeń wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, a także uzupełnienie części tekstowej projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW-UG, 1UG oraz 1ZD, poprzez dodanie informacji o obowiązywaniu ww. ograniczeń. W związku z tym projekt uchwały uzupełniony został o wnioskowane zapisy. Nie wprowadzono jednak zmian w części graficznej, ponieważ uznano, że zapis o obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie transportu kolejowego dla każdego terenu spełnia ustawowy wymóg, a dodatkowe wyznaczenie w części graficznej ograniczeń w zagospodarowaniu, wynikających z przepisów odrębnych, mogłoby w przyszłości stanowić wadliwe wskazanie w przypadku zmiany granicy terenu kolejowego. W projekcie planu wyznaczono przeznaczenia zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenów bezpośrednio graniczących z obszarem kolejowym – zieleń 1Z oraz ogrody działkowe 1ZD, a w najbliższym sąsiedztwie poprzez linię zabudowy i parametry usankcjonowano istniejący budynek na terenie 1MW-UG. Nowy budynek dopuszczony został jedynie na terenie 1UG, w odległości większej niż 10 m od terenu kolejowego.

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;
- 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 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;
- 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.

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 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 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.