

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Na Grobli i rzeki Oławy we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXXX/2108/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Na Grobli i rzeki Oławy we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2024 r., poz. 109).

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zajmuje obszar o powierzchni ok. 29,77 ha, znajdujący się w centralnej części Wrocławia, poniżej mostu Oławskiego i pomiędzy ulicą Na Grobli oraz rzeką Oławą. Są to tereny zlokalizowane w obrębie geodezyjnym Południe, na osiedlu Przedmieście Oławskie. Granice planu miejscowego obejmują kompleksy zabudowy Politechniki Wrocławskiej i Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu, usytuowanych wzdłuż ul. Na Grobli. Główną oś komunikacyjną i kompozycyjną stanowi ul. Na Grobli,

która obsługuje przyległą do niej zabudowę usługową i zapewnia powiązanie obszaru ze ścisłym centrum miasta. Drugim ważnym elementem determinującym kompozycję i układ funkcyjno-przestrzenny obszaru objętego planem miejscowym jest rzeka Oława wraz z otuliną przyległej do niej zieleni wysokiej, zlokalizowane wzdłuż zachodniej granicy opracowania. W obszarze planu miejscowego występują rozpoznawalne, historyczne elementy dawnej zabudowy i zagospodarowania terenu, identyfikujące przedmiotowy obszar na obszarze miasta: kładka pieszo-rowerowa nad rzeką Oławą, łącząca ul. Na Grobli z ul. Szybką i ul. Romualda Traugutta oraz obiekty zespołu wodociągów wrocławskich, należące do Zakładu Produkcji Wody MPWiK (filtry i zbiorniki wody czystej – na części obecnie Centrum Edukacji Ekologicznej „Hydropolis”, tj. muzeum i centrum wiedzy o wodzie, a także stawy osadnikowe).

Zgodnie ze *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), określającym politykę rozwoju przestrzennego miasta, obszar projektu planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej C1 Na Grobli, w obszarze przeznaczeniowym U - obszary usługowe. Zgodnie z polityką określoną w *Studium...* planuje się tu, m.in.: wzbogacenie działalności edukacyjno – poznawczych związanych z wodą, utrzymanie ośrodka akademickiego Politechniki Wrocławskiej oraz rozwój działalności rekreacyjno – turystycznych związanych z rzekami Odrą i Oławą.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru Na Grobli we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XXV/918/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2008 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 24 października 2008 r. Nr 9, poz. 937), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Na Niskich Łąkach i Szybkiej oraz rzeki Oławy we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr LXXIV/1895/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2023 r., poz. 268).

Ponadto fragment przedmiotowego projektu planu miejscowego uchyla swoim zasięgiem w granicach obszaru objętego planem miejscowym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego między Kładką Zwierzyniecką a Wieżą Ciśnień przy ulicy Na Grobli we Wrocławiu, przyjęte uchwałą Nr LIV/1372/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 lutego 2014 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2014 r., poz. 51).

Projekt planu miejscowego obejmuje działki, które należą do: Gminy, w tym w zarządzie i użytkowaniu, Skarbu Państwa w zarządzie i użytkowaniu oraz do osób prawnych.

Celem planu miejscowego jest zmiana zapisów obowiązujących planów miejscowych dotyczących zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności umożliwienia odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rzeki Oławy.

Wniosek w sprawie zmiany zapisów obowiązującego planu miejscowego na przedmiotowym obszarze złożyła Politechnika Wrocławska. Konieczność sporządzenia nowego planu miejscowego uzasadniono potrzebą umożliwienia funkcjonowania istniejących rozwiązań dotyczących gospodarowania wodami opadowymi po wygaśnięciu dotychczasowego pozwolenia wodno-prawnego w tym zakresie, a które nie są zgodne z obowiązującym planem miejscowym.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Ustalenia te, będą mieć wpływ na uporządkowaną zabudowę o określonych gabarytach.

Zapisy projektu planu miejscowego uwzględniają obowiązującą politykę przestrzenną miasta, określoną w *Studium...*, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój terenu objętego projektem planu miejscowego, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi. Założeniem planu miejscowego jest wykreowanie harmonijnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą stanowić kontynuację regulacji przyjętych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych na tym obszarze. Szczególnie ważny zakres prac projektowych stanowią starania związane z aktualizacją i wzmocnieniem ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb społecznych i wymogów technicznych, w tym dotyczących udziału powierzchni biologicznie czynnej i zabezpieczenia powierzchni przebuszalnych, ochrony drzew i zieleni oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Ważną częścią rozwiązań projektowych jest również kształtowanie przestrzeni publicznych i wspólnych, w tym usytuowanych wzdłuż ul. Na Grobli. Ich lokalizacja ma zwiększyć atrakcyjność użytkową i estetyczną obszaru, podkreślić elementy kompozycji urbanistycznej i wzmocnić walory ekspozycji. Istotnym elementem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych są również wzajemne relacje i powiązania projektowanych terenów z bliskim i dalszym otoczeniem, w szczególności poprzez wyznaczone tereny komunikacji pieszo-rowerowej oraz korytarze komunikacyjne i pieszo-rowerowe. Ustalenia planu miejscowego pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej zarówno wewnątrz – w obszarze opracowania planu miejscowego, jak również w relacji z otoczeniem. Założeniem planu miejscowego jest wzmocnienie rozwiązań, które będą sprzyjać zwiększaniu dostępności obszaru dla wszystkich użytkowników oraz kształtowaniu funkcji i przestrzeni przyjaznych mieszkańcom i turystom.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzenia projektu planu miejscowego wskazano, że ustalenia planu przewidują zachowanie/rozbudowanie/modernizację istniejącej zabudowy oraz stworzenie nowej zabudowy. W planie miejscowym przyjęto zasadniczo korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska m.in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz terenów zieleni. Plan miejscowy ustala obowiązek urządzenia zieleni na wszystkich powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, a także określa minimalny procent udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta ciekami lub zbiornikami wodnymi. Ponadto wyznacza tereny wód powierzchniowych, tereny zieleni ZP, strefy zieleni, szpalery drzew, a także ustala obowiązek ochrony drzew (na terenie U, KDZ, KP-Z, IW, WS, ZP), obowiązek wyposażenia parkingów terenowych w zielenią wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych oraz określa lokalizacje zielonych ścian i zielonych dachów. Wszystkie te zapisy wpłyną na zachowanie (w przeważającej części) oraz wzbogacenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru planu miejscowego.

Na obszarze projektu planu miejscowego nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2026 poz. 13) oraz ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82). Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu miejscowego nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar planu miejscowego znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Niewielkie tereny objęte projektem planu miejscowego (wzdłuż rzeki Oławy), zgodnie z aktualnymi „Mapami zagrożenia powodziowego”, położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W planie miejscowym wyznaczono granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ustalono iż w obszarze tym obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego oraz że na obszarze tym obowiązuje stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi.

Obszar opracowania planu miejscowego nie znajduje się w zasięgu stref ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych ani stref ochronnych ujęć wodnych.

W granicach planu miejscowego nie ma terenów zamkniętych oraz terenów pomników zagłady.

Na części obszaru planu miejscowego ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest bulwar z wewnętrzną aleją spacerową w ul. Zaporoskiej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a także układ komunikacyjny, historyczna kamienna nawierzchnia ulic, tereny zieleni komponowanej, charakter nasadzeń i starodrzew.

Projekt planu miejscowego stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze planu miejscowego dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Ustalenia planu miejscowego dopuszczają zaopatrzenie w ciepło wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Ponadto ustalenia planu miejscowego zobowiązują do odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej. Zapisy te zasadniczo zapewniają tym samym ochronę wód, gruntu przed skażeniem ściekami bytowymi i przemysłowymi. Ustalenia planu miejscowego zawarte w §12 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Wprowadzono również zapis wskazujący, iż 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 na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

Na części obszaru objętego planem miejscowym wyznaczono granicę obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granicę obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszczono rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Regulacje projektu 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 parkowanie pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową określa §11 uchwały. Dla klasy przeznaczenia terenu usług edukacji obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

Plan miejscowego ustala jako inwestycje celu publicznego następujące tereny: teren drogi zbiorczej – 1KDZ, teren komunikacji pieszo-rowerowej – 1KP, tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni – 1KP-Z, 2KP-Z, teren wód powierzchniowych śródlądowych – 1WS. Wyznaczone tereny drogi publicznej 1KDZ, komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, obejmują istniejące, zrealizowane drogę i ciągi pieszo-rowerowe publiczne. Nowe inwestycje będą związane z dostosowaniem do nowego przeznaczenia i wymogów z tym związanych na terenach komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni 1KP-Z, 2KP-Z, gdzie planuje się wykreowanie urządzonych, ogólnodostępnych bulwarów nadrzecznych. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie miejscowym nastąpi rozwój terenów usługowych. Po stronie wpływów do budżetu Gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, a także w miarę realizacji zabudowy, także przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, został przeanalizowany w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby mpzp. W wyniku realizacji ustaleń zawartych w planie miejscowym nastąpi otwarcie możliwości inwestycyjnych oraz rozwój i aktywizacja obszaru objętego planem miejscowym.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na dotychczasowych etapach, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w dniu 24 czerwca 2024 r. w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu miejscowego w terminie do dnia 16 lipca 2024 r. – w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski,
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej lub elektronicznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania, począwszy od etapu opiniowania oraz udzielanie informacji o projekcie planu miejscowego w formie ustnej, pisemnej, papierowej oraz elektronicznej w czasie trwania procedury planistycznej,
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany pozytywnie przez instytucje i organy właściwe do opiniowania planu miejscowego.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, 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 niepełnosprawnych,
- 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.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej, komunikacyjnej, infrastrukturalnej i społecznej.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz 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 2018 r. poz. 125).

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono do jego sporządzania przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2003 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 miejscowy jest sporządzany 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.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja