

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIV/529/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wybrzeża Juliusza Słowackiego i ulicy Na Grobli we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r. poz. 140).

Obszar projektu planu, o powierzchni 6,05 ha, położony jest na południowy-wschód od centrum Wrocławia, u zbiegu rzek Odry i Oławy. Granicami opracowania planu są: rzeki Odra i Oława, ulica Na Grobli oraz linia przebiegu kolejki linowej nad Odrą. Obszar projektu planu znajduje się w rejestrze zabytków. Zlokalizowany tu basen dawnego zimowiska statków, wykorzystywany był następnie do przeładunku materiałów budowlanych oraz węgla na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji. Obecnie służy na potrzeby wydobywania kruszywa z dna rzeki.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar położony jest w jednostce urbanistycznej C1–Na Grobli. Na tym obszarze obowiązuje obszar przeznaczenia – U, na którym dopuszcza się usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, naukę, infrastrukturę, zieleń. Fragmenty rzek znajdujące się w granicach planu znajdują się w jednostce urbanistycznej Z. Obowiązuje na nich obszar przeznaczenia Z1. Dopuszcza się w nim zieleń, rolnictwo, naukę, infrastrukturę, usługi powszechne 2 wyłącznie w zakresie rodzaju przeznaczenia terenu gastronomia. W polityce rzecznej na obszarze tym wskazuje się lokalizację przystani i mariny.

Obszar planu graniczy z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie Placu Społecznego we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr XLV/1366/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r.,
- południowej części obszaru Na Grobli we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr XXV/918/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 października 2008 r.

Ustalenia planu zapewniają uzyskanie ciągłości funkcjonalnej i komunikacyjnej z obszarami poza granicami planu.

Celem sporządzanego planu jest wprowadzenie regulacji prawnych umożliwiających realizację mariny dla obiektów pływających, wyposażonej w usługi. Jest to obszar predestynowany dla tego rodzaju obiektu, ze względu na swoje położenie blisko centrum, blisko innych atrakcyjnych obiektów kulturalnych, naukowych, usługowych, o wyjątkowych walorach historycznych i architektonicznych oraz umiejscowieniu na tym odcinku szlaku wodnego Wrocławskiego Węzła Wodnego. W planie wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i jest nim „Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego”.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W planie przewiduje się możliwość realizacji mariny, pasażerskiego portu i przystani z niezbędnymi usługami, którymi są: handel detaliczny małopowierzchniowy do 400 m², gastronomia, rozrywka, hotele, które dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące marinom, przystaniom i pasażerskim portom oraz terenowe urządzenia sportowe. Istotnym założeniem planu jest utrzymanie ciągłości komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej ulicy Na Grobli z placem Społecznym.

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) oraz *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Obszar planu nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem. W strefie przedmiotem ochrony są: zespół wodociągów wrocławskich, w skład którego wchodzi m.in. port Ujście Oławy, Most Oławski. oraz fragment historycznego układu przestrzennego Placu Grunwaldzkiego. Ponadto ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. W granicach stanowiska archeologicznego oraz w granicach jego strefy ochronnej, wskazanych na rysunku planu, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu wyznacza się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują przepisy odrębne.

Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszaru wymagającego przekształceń oraz granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z granicami obszaru objętego planem.

Plan wyznacza także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, stanowiące fragment zadania o znaczeniu krajowym i wojewódzkim „Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego”, tożsame z granicami obszaru objętego planem.

Na obszarze planu ustala się wskaźniki parkingowe dla samochodów i rowerów. Określono liczbę miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Obszar opracowania planu jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: ciepłowniczą, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, energetyczną średniego i niskiego napięcia. W zakresie systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się sieci uzbrojenia, a przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną. Przy odprowadzaniu wód opadowych

i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych 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.

W projekcie planu teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ ustalono na teren realizacji celu publicznego.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny oraz zadbano o poszanowanie prawa własności.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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

- 1) umieszczenie 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 w terminie od dnia 17 sierpnia 2016 r. do dnia 7 września 2016 r.;
- 2) zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- 3) udostępnienie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej;
- 4) umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od dnia 8 sierpnia 2018 r. do dnia 29 sierpnia 2018 r. i możliwości składania uwag do projektu planu do 12 września 2018 r.

Do projektu planu złożono 257 wniosków rozpatrzonych Zarządzeniem nr 9203/18 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 lutego 2018 r.

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi, w wyznaczonym przez Prezydenta Wrocławia terminie.

Projekt planu 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 w sprawie „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.

Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.