

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.

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 są 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, pasażerskich portów i przystani. 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.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. W planie przewiduje się możliwość realizacji mariny, przystani z niezbędnym wyposażeniem 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. Na obszarze tym dopuszcza się wyłącznie obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, łatwo demontowalne.

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 tereny 1US, 1KDZ i 1WS ustalono jako obszary przeznaczone na cele publiczne.

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 wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny oraz zadbanie 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.;
- 5) 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 17 marca 2020 r. do dnia 8 kwietnia 2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu do 23 kwietnia 2020 r. – dyskusja publiczna nie odbyła się;
- 6) 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 25 maja 2020 r. do dnia 15 czerwca 2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu do 29

czerwca 2020 r. z uwzględnieniem wszelkich wymogów wynikających z obostrzeń oraz ograniczeń sanitarnych.

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

Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, podczas trzeciego wyłożenia, w wyznaczonym przez Prezydenta Wrocławia terminie. Uwaga została odrzucona. Dotyczyła dopuszczenie funkcji muzeum w obszarze planu. Celem sporządzenia miejscowego planu jest umożliwienie realizacji mariny, portu pasażerskiego. Lokalizacja tego typu funkcji u zbiegu rzek Odry i Oławy, w centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie uczelni wyższych, w strategicznym miejscu na wrocławskim szlaku wodnym wykorzystuje potencjał tego miejsca i stanowi wyjątkową ofertę usługową, turystyczną dla posiadaczy obiektów pływających z Wrocławia, jak i spoza miasta. Stanowi również atrakcyjną ofertą usługową dla mieszkańców chcących spędzić czas w sąsiedztwie wody, w otoczeniu przyrody. Wprowadzenie w planie miejscowym funkcji muzeum na lądzie związanego z ekspozycją obiektów pływających mogłoby uniemożliwić w przyszłości realizację mariny. Z przeprowadzanych analiz wynika, że to jedno z ostatnich, wyjątkowych w mieście lokalizacji dla usytuowania mariny, predysponowane w skali regionu. Ponadto odnosząc się do ustalania funkcji obiektów pływających, należy stwierdzić, że plan miejscowy nie ma delegacji prawnej określania funkcji obiektów pływających, czy statków.

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.