

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zalipie i Zająchkowskiej oraz ulic Pęgowskiej i Zagaje we Wrocławiu.

Przystąpieniem obejmuje się dwa osobne obszary na osiedlu Świniary o łącznej powierzchni ok. 215 ha. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszary objęte przystąpieniem znajdują się w jednostce urbanistycznej B13 Świniary. *Studium...* wskazuje na północnym fragmencie przystąpienia obszar mieszkaniowy M, a na południowej części przystąpienia przeważa obszarowa forma zieleni dominującej Z1 z fragmentami obszaru mieszkaniowego M.

Granica południowego obszaru objętego przystąpieniem (196 ha) przebiega od zachodu wzdłuż ulicy Zająchkowskiej i terenów kolejowych, od wschodu przy granicy miasta Wrocław, od północy wzdłuż granicy terenów zielonych doliny rzeki Widawa, a od strony południowej graniczy z terenami zieleni przy ulicy Kminkowej. Obszar objęty przystąpieniem w części południowej jest w większości niezagospodarowany i ma charakter terenów otwartych, związanych funkcjonalnie i przestrzennie z doliną rzeki Widawa. Zapewnia powiązania przyrodnicze, biologiczne i krajobrazowe przewidziane w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w *Studium...*. Wzdłuż ulicy Zająchkowskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa i usługowa z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej i willowej oraz z zabudową zagrodową. Przy ulicy Zalipie na fragmencie wzdłuż wałów przeciwpowodziowych powstała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

Północny obszar objęty przystąpieniem (19,5 ha) od wschodu obejmuje ulicę Pęgowską, od strony zachodniej przebiega wzdłuż terenów kolejowych, od strony południowej przebiega wzdłuż ulicy Zagaje. Obszar ten obejmuje również tereny zieleni, w tym zieleni wysokiej, związane z doliną rzeki Widawa oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową zlokalizowaną w rejonie ul. Zagaje. Obszar graniczy z terenem publicznego przedszkola specjalnego „Wesołe Żabki”, które jest usytuowane przy ul. Zagaje poza południową granicą przystąpienia.

Obszary w granicach przystąpienia nie są objęte obowiązującym planem miejscowym. Na styku południowej granicy południowego obszaru przystąpienia znajduje się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po zachodniej stronie ulicy Tymiankowej i jej przedłużenia w kierunku północnym we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr LVII/1353/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 czerwca 2018 r. Strona północna południowego obszaru przystąpienia oraz północno-wschodnia granica obszaru północnego graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie rzek Widawy i Młynówki, przyjętym uchwałą nr XXII/1836/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 kwietnia 2004 r. Oba obszary przystąpienia od strony zachodniej graniczą z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie zespołu urbanistycznego Rędzin i północnej części Osobowickich Pól Irygacyjnych, przyjętym uchwałą nr XII/255/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z rezerwą terenów otwartych stanowiących zielony klin przyrodniczy, zgodnie z wytycznymi *Studium...* oraz z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Istotnym zamierzeniem rozwiązań w tych obszarach będzie również uwzględnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z otoczeniem. Granice przystąpienia realizują wniosek Rady Osiedla Świniary pomiędzy ulicami Pęgowską i Zagaje oraz linią kolejową. W uzasadnieniu wniosku podkreślono duże zainteresowanie inwestycyjne omawianym terenem i chęć zadbania o optymalne oraz racjonalne zagospodarowanie obszaru, który według *Studium...* jest objęty obszarem mieszkaniowym M i stanowi atrakcyjne tereny dla rozwoju zabudowy. Ważnym aspektem jest również realizacja kierunków rozwoju przestrzennego zawartych w *Studium...* w tym m.in. ujętych

w polityce zieleni i środowiska. Na południowym obszarze objętym przystąpieniem będzie to polegało głównie na utrwaleniu wyznaczonego w *Studium...* obszaru zieleni dominującej oraz ochronie jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych związanych przede wszystkim z doliną rzeki Widawy.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium...*, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu w przyjętych granicach jest zasadne.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.