

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Krzyckiej, alei Karkonoskiej i Przyjaźni we Wrocławiu.

Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Krzyki, w północno-centralnej części osiedla Krzyki-Partynice. Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 22,3 ha. Granica przystąpienia od zachodu przebiega ulicą Krzycką, od północy ulicą Sowią, od wschodu aleją Karkonoską i ulicą Przyjaźni, a następnie południowo-zachodnią granicą „Osiedla Przyjaźni” w kierunku ulicy Krzyckiej. Obszar objęty przystąpieniem w większości jest zabudowany, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie południowa część obszaru zagospodarowana jest w formie zespołu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z zabudową wysoką (do 11 kondygnacji). W granicach przystąpienia znajdują się pojedyncze, niezabudowane działki, będącą własnością Gminy Wrocław, na których w dużej części występuje zieleni wysoka. Zdecydowana większość działek na obszarze przystąpienia jest własnością prywatną.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5) obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej D10 Krzyki Zachód, w obszarze mieszkaniowym M. W *Studium...* wśród wyzwań dla jednostki urbanistycznej określono utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego historycznego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Należy dążyć również do zwiększania czytelności układów zabudowy oraz minimalizowania konfliktów na stykach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Obszar w granicach przystąpienia objęty jest na niewielkich fragmentach wzdłuż ul. Przyjaźni obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Krzyki-Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr VIII/160/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 kwietnia 2003 r. W rejonie ul. Krzyckiej, poniżej „Osiedla Przyjaźni” objęty jest na fragmencie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru rozwoju Krzyki I we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr XIV/339/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007 r. (tereny komunikacyjne i garaże na działkach Gminy Wrocław). Ponadto w części południowej graniczy z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Polarnej we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr XXII/486/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 marca 2016 r. oraz na odcinku ulicy Krzyckiej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Skarbowców i Krzycką we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr XXIV/880/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie określenie zasad zagospodarowania oraz zabudowy obszaru, umożliwiających uzupełnienie i rozwój struktury osiedla w oparciu o założenia *Studium...* z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego. W planie wprowadzone zostaną ustalenia dotyczące rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Ustalone zostaną zasady ochrony historycznego układu urbanistycznego, w tym możliwości jego uzupełniania z poszanowaniem form i skali istniejącej zabudowy. Ponadto wskazane zostaną tereny przeznaczone na cele publiczne. Zapisy planu pozwolą na ukształtowanie uporządkowanej struktury urbanistycznej osiedla wraz z zapewnieniem właściwej obsługi komunikacyjnej. Kompleksowe rozwiązania projektowe dla całego obszaru pozwolą kształtować harmonijne osiedle mieszkaniowe oraz jego relacje z otoczeniem, przy uwzględnieniu kontekstu istniejącego zainwestowania.

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.