

Uzasadnienie

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

Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Krzyki, w północno-zachodniej części osiedla Krzyki-Partynice. Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 47,7 ha. Granica przystąpienia przebiega od zachodu ulicą Skarbowców (na odcinku od ul. Róży Wiatrów do ul. Raclawickiej), od północy linią kolejową do alei Karkonoskiej, od wschodu fragmentem alei Karkonoskiej, ulicą Sowią, następnie ulicą Krzycką (do wysokości skrzyżowania z ul. Polarną) i ulicą Halną w kierunku Skarbowców. Z obszaru przystąpienia wyłączono fragmenty, gdzie są już plany obowiązujące, a sporządzany plan będzie stanowił ich dopełnienie. Plany obowiązujące graniczą z obszarem przystąpienia wzdłuż ulicy Halnej i ul. Skarbowców, w tym w rejonie ul. Pogodnej i Sowiej, a także wewnątrz obszaru objętego przystąpieniem w rejonie ul. Deszczowej.

Obszar objęty przystąpieniem w większości jest zabudowany, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje jedynie w rejonie ulicy Wietrznej oraz przy ul. Sowiej. W granicach przystąpienia brak nieruchomości będącą własnością Gminy Wrocław mających wartość inwestycyjną. Największą nieruchomość należącą do gminy zajmuje szkoła podstawowa przy ul. Skarbowców. Poza tym zdecydowanie dominują działki będące 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.

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.