

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kiełczowskiej i Żmudzkiej we Wrocławiu.

Obszar objęty projektem planu położony jest we wschodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Zgorzelisko i Psie Pole. Obszar przystąpienia obejmuje tereny zlokalizowane na południe od Cmentarza Komunalnego Oddział Psie Pole przy ul. Kiełczowskiej. Obejmuje pas nieruchomości o szerokości od 100 do 250 metrów przylegających od południa do ulicy Kiełczowskiej na odcinku od granicy administracyjnej miasta po rejon ulicy Żmudzkiej. Działki w obszarze przystąpienia w większości stanowią własność prywatną, ponadto występują ale w mniejszym udziale działki będące własnością Skarbu Państwa oraz Gminy Wrocław.

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, zwanym dalej *Studium*, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce zieleni dominującej, w obszarach zieleni Z1, w obrębie której zlokalizowano obszar perspektywiczny mieszkaniowy M*, a także w jednostce urbanistycznej B18 – Psie Pole Wschód w obszarze przeznaczenia M – obszar mieszkaniowy o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych. W obszarze perspektywicznym mieszkaniowym M* klasy przeznaczenia terenu jak dla obszarów mieszkaniowych będą mogły być dopuszczone w przyszłości wyłącznie w przypadku wykazania w przyszłych edycjach *Studium* w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę - przekroczenia zapotrzebowania w stosunku do przyjętej chłonności.

Na części obszaru objęto przystąpieniem niewielkie fragmenty dwóch obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego położone w rejonie na wschód od ulicy Żmudzkiej. Są to kolejno:

- m.p.z.p. części zespołu urbanistycznego Psie Pole w rejonie ulic Żmudzkiej i Nowogródzkiej we Wrocławiu - uchwała nr VIII/136/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 marca 2015 r. (fragmenty terenów 1MW i 14ZP)
- m.p.z.p. dla obszaru pomiędzy ulicą Kiełczowską i doliną rzeki Widawy we Wrocławiu uchwała nr XLVII/1251/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 grudnia 2021 roku (fragmenty terenów 1KDZ i 5Z)

Strukturę przestrzenną stanowi w większości obszar niezagospodarowany. Jedynie w rejonie ulicy Żmudzkiej występuje niewielka enklawa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przy ul. Kiełczowskiej 177 położony jest obiekt usługowy w ramach którego funkcjonują klub fitness, przedszkole publiczne oraz warsztat samochodowy. Teren przystąpienia od strony północnej sąsiaduje z Cmentarzem Komunalnym Oddział Psie Pole przy ul. Kiełczowskiej.

Celem planu zagospodarowania przestrzennego będzie korekta zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz dostosowanie ich do aktualnych wymogów prawnych, m.in. w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego w otoczeniu cmentarza.

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 uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.