

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Topolowej, Cedrowej, Wileńskiej, Węgierskiej, Centralnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu.

Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 33,95 ha, położony w południowo-wschodniej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Brochów. Ograniczony jest ulicami: Topolową, Cedrową, Wileńską, Warszawską, Biegłą, Węgierską, Centralną oraz od zachodu linią kolejową. Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia w znacznej części stanowią tereny zieleni w postaci Rodziny Ogródów Działkowych (Kolejarz, Elektron i Pokój), terenów sportowych oraz dużej niezagospodarowanej działki gminnej pokrytej zielenią wysoką. Ponadto w jej skład wchodzi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna we wschodniej części oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w południowej części. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego przystąpieniem odbywa się z przyległych wyżej wymienionych ulic oraz ulicy Pionierów i Laotańskiej.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej D6 – Brochów planowanej jako obszar o przeznaczeniu mieszkaniowym M oraz mieszkaniowo-usługowym MU o małomiasteczkowym stylu zamieszkiwania, a także w jednostce Z – karcie zieleni dominującej w obszarze zieleni Z1. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki D6 należy w szczególności uporządkowanie i rozwinięcie struktury funkcjonalno-przestrzennej przez uzupełnienie zabudowy, z uwzględnieniem publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych. Natomiast dla jednostki Z podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych.

W zachodniej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu - część C przyjęty uchwałą Nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do planu stanowi reakcję na złożone wnioski o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w rejonie ulic Wiaduktowej, Laotańskiej i Topolowej oraz o utworzenie parku. W dniu 16 stycznia 2024 r. wpłynęła uchwała Nr XXXI/110/24 Rady Osiedla Brochów w sprawie wniosku dotyczącego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wiaduktowej. Dodatkowo, Rada Osiedla Brochów wystosowała pismo z dnia 29 kwietnia 2024 r., w którym przedstawiła dyspozycje funkcjonalno-przestrzenne dla tego obszaru zgodnie ze wskazaniami mieszkańców osiedla. 21 marca 2024 r. mieszkańcy wnieśli petycję w sprawie utworzenia parku kieszonkowego przy ul. Pionierów, do której złożono uwagę o poszerzenie obszaru parku. 10 kwietnia 2024 r. wpłynął wniosek mieszkańca o sporządzenie planu miejscowego dla dz. nr 13/4, AM 6, obręb Brochów i przeznaczenie jej na funkcje rekreacyjno-parkowe wraz z ciągiem pieszo-rowerowym między ul. Wiaduktową a Leonarda da Vinci. Ponadto 20 marca 2024 r. złożono wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczący budowy 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej, który wymaga analizy w szerszym kontekście układu urbanistycznego historycznego osiedla Brochów.

Celem podjęcia planu miejscowego w granicach przystąpienia, jest ochrona terenów zróżnicowanej zieleni i gruntu przepuszczalnego o właściwościach chłonnych oraz przydatności dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Założeniem jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na określenie różnych form zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej oraz uzupełnienie tkanki osiedla zabudową w stylu małomiasteczkowym, zgodnie z charakterem i rysem historycznym osiedla Brochów. Istotnym będzie także określenie ważnych powiązań, w tym w szczególności pieszo-rowerowych na styku Parku Brochowskiego i nowych form zieleni.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, w tym regulacji określonych w 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.