

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu znajduje się północno-zachodniej części Wrocławia, w zachodniej części osiedla Stabłowice, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bystrzycy, w większości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wzdłuż rzeki Bystrzycy zlokalizowana jest odnoga starorzecza a także rozległe otwarte tereny nadrzeczne ze zróżnicowaną zielenią oraz ciągami pieszymi. Wzdłuż ul. Głównej, od jej strony północno-wschodniej, położony jest zespół ogrodów działkowych ROD „Włókniarz”. Cały obszar w granicach przystąpienia zajmuje powierzchnię 38,2 ha i obejmuje działki będące w dużej mierze własnością prywatną. Na tym obszarze zlokalizowane są również działki będące własnością Skarbu Państwa i Gminy, a także działki Gminy będące w zarządzie, użytkowniu (ulice) lub w użytkowaniu wieczystym (ROD „Włókniarz”).

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 obszarze zieleni dominującej Z1, gdzie dopuszcza się klasy przeznaczenia terenu: zieleni, rolnictwo, nauka, infrastruktura, gastronomia. Według *Studium...* należy dążyć tu m.in. do zagospodarowania przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych, a także do kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową. Istotne dla tego obszaru jest również podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych oraz wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych.

Obszar objęty przystąpieniem od wschodu graniczy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Północne we Wrocławiu, przyjętym uchwałą nr XLIX/3117/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 kwietnia 2006 r. (w SIP plan nr 240).

Ponadto obszar ten od strony północnej przylega do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru rozwoju Marszowice Malownicze II we Wrocławiu (uchwała nr XVIII/525/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2004 r. - w SIP plan nr 121) oraz do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Krzelowskiej we Wrocławiu (uchwała nr LXXV/1943/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. - w SIP plan nr 729).

Do przystąpienia do sporządzenia planu na przedmiotowym obszarze przyczynił się wniosek jednego z właścicieli nieruchomości o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji określonej jako budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym o liczbie kondygnacji nadziemnych od 5 do 8. Inwestycja ta stoi w sprzeczności z polityką przestrzenną określoną na tym obszarze w *Studium...*

Celem planu w granicach przystąpienia jest ochrona przed zabudową terenów nadrzecznych o dużych walorach przyrodniczych, położonych wzdłuż rzeki Bystrzycy. Założeniem jest utrzymanie obszarów niezabudowanych, będących elementem korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Bystrzycy. Tereny te planuje się jako otwarte, pełniące funkcje zielonego klina przyrodniczego związanego przestrzennie z pasmem nadrzecznym. Zamierzeniem projektowym jest utrwalenie i ochrona walorów przyrodniczych, biologicznych i krajobrazowych tych obszarów.

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.