

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego we Wrocławiu

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu znajduje się w południowej części Wrocławia, w granicach osiedla Jagodno i przylega do ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego. Stanowi on obecnie obszar użytkowany jako grunty rolne. Obszar przystąpienia zajmuje powierzchnię ok. 14 ha i obejmuje działki będące w przeważającej części własnością Skarbu Państwa.

Przystąpienie obejmuje w całości granice wcześniej podjętego przystąpienia, przyjętego uchwałą Nr LXXVIII/2037/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Buforowej, Witolda Lutosławskiego i Rafała Maszkowskiego we Wrocławiu (plan nr 826 w SIP). W trakcie prac nad projektem planu nr 826 okazało się, że najnowsze analizy hydrogeologiczne i hydrodynamiczne wykazały potrzebę rozszerzenia obszaru aktualizacji planu obowiązującego. Z tego względu podjęto decyzję o nowym przystąpieniu w szerszym zakresie opracowania. Podjęcie nowego przystąpienia skutkuje utratą mocy uchwały nr LXXVIII/2037/24 z dnia 15 lutego 2024 r. Obszar opracowania nowego przystąpienia został poszerzony o granice terenu 3MN/2, wyznaczonego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce (plan nr 289 w SIP), przyjętym uchwałą Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r. Obszar ten zostanie w projekcie sporządzanego planu przeznaczony pod usługi, które będą realizować potrzeby mieszkańców całego osiedla.

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 D7 Jagodno, w obszarze przeznaczeniowym M – mieszkaniowym. Według *Studium...* w jednostce tej należy dążyć m.in. do uzupełnienia i doprowadzenia do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych.

W otoczeniu obszaru objętego przystąpieniem, po zachodniej stronie ul. Buforowej, postępuje w ostatnich latach realizacja nowego dużego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, które powstaje na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu, przyjętego uchwałą Nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 r. Wymieniony obowiązujący plan miejscowy obejmuje swoim zasięgiem również cały obszar przystąpienia. W tym planie miejscowym wyznaczono tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym. Podjęcie przystąpienia w celu zmiany planu obowiązującego wynika z potrzeby zabezpieczenia rozwiązań dotyczących retencji i zagospodarowania wód opadowych o znaczeniu dla całego osiedla, w związku z występującymi na tym obszarze sprzyjającymi warunkami gruntowo-wodnymi.

Celem podjęcia planu w granicach przystąpienia jest adaptacja do zmian klimatu poprzez umożliwienie działań łagodzących skutki tych zmian w relacji z budowanym obecnie dużym osiedlem mieszkaniowym wielorodzinnym. Założeniem jest wprowadzenie rozwiązań zgodnych z ideą kształtowania zrównoważonego rozwoju, umożliwiających realizację inwestycji celu publicznego, odpowiadających na aktualne potrzeby społeczne dotyczące bezpiecznego, wygodnego zamieszkiwania w mieście. Jednocześnie prace projektowe w tym rejonie wskazały na konieczność zmiany dotychczasowego podejścia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, co przyczyniło się do potrzeby poszukiwania nowych rozwiązań, m.in. dotyczących kształtowania zespołu usługowego wzdłuż ul. Lutosławskiego i zabezpieczenia przestrzeni dla publicznych usług zdrowia i edukacji.

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.