

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mydlanej i Swojczyckiej oraz linii kolejowej we Wrocławiu.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, o powierzchni ok. 25 ha, położony jest we wschodniej części Wrocławia, w granicach Rady Osiedla Strachocin – Swojczyce – Wojnow. Granica przystąpienia przebiega: od zachodu wzdłuż ulicy Mydlanej, od południa i wschodu wzdłuż ulicy Swojczyckiej oraz od północy wzdłuż linii kolejowej nr 292. Przedmiotowy teren jest w większości zainwestowany, w jego granicy znajduje się Baza Paliw PKN Orlen zakwalifikowana do grupy zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz firma Magictime, która jest producentem fajerwerków zaklasyfikowanym do grupy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a także mniejsze przedsiębiorstwa usługowo - produkcyjne, w tym betoniarnia. W południowej części obszaru objętego planem zlokalizowane jest starorzecze rzeki Odry – Czarna Woda.

Zgodnie z obowiązującym *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), określającym politykę przestrzenną miasta, przeważająca część przedmiotowego terenu położona jest w jednostce urbanistycznej C11 Kowale Przemysłowe, w obszarze przeznaczeniowym przemysłowym – AG. Według *Studium...* w tej jednostce należy dążyć do wyznaczenia pasów zieleni, w tym szpalerów drzew tworzących bufor izolujący od strony terenów mieszkaniowych. Wskazuje się również wykorzystanie potencjału kolei, a także wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój komunikacji szynowej, a także zapewnienie powiązań komunikacyjnych likwidujących barierę linii kolejowej. Niewielki fragment obszaru objętego przystąpieniem znajduje się w jednostce C12 Swojczyce – w obszarze przeznaczeniowym usługowym – U. Jest to jednostka z dominującymi obszarami mieszkaniowymi i usługowymi. Wśród wyzwań dla jednostki wskazuje się integrację funkcjonalną i przestrzenną obu części jednostki poprzez wykreowanie mocnych, atrakcyjnych powiązań pieszo-rowerowych oraz podtrzymanie ciągłości terenów zieleni.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, w tym również ochrona środowiska w kontekście oddziaływania przedmiotowego obszaru na otoczenie jak również minimalizowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto ustalenia projektu planu zabezpieczą tereny związane z przeprowadzeniem linii tramwajowej w kierunku osiedla Swojczyce.

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.