

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Dolnobrzeskiej i Krępickiej we Wrocławiu

Przystąpienie obejmuje dwa odrębne obszary położone w zachodniej części Wrocławia, na osiedlu Leśnica w obrębie geodezyjnym Leśnica o łącznej powierzchni 1,5 ha. Jeden z obszarów, obejmujący całe działki nr 14/1 i 36, AR-13, obręb Leśnica i nr 93/3, AR-7, obręb Leśnica oraz fragmenty działek nr 14/4 i 35/2 AR-13, obręb Leśnica, przylega bezpośrednio do ul. Dolnobrzeskiej a drugi obszar, zlokalizowany bardziej na zachód, obejmujący całe działki nr 11/3, 11/4, 11/5 AR-13, obręb Leśnica, oraz fragmenty działek nr 14/4, AR-13, obręb Leśnica i nr 103, AR-7, obręb Leśnica, zlokalizowany jest przy ul. Krępickiej. Granice wschodniego obszaru przystąpienia stanowią: od strony wschodniej ulica Dolnobrzeska, od strony północnej, zachodniej i południowej tereny przyległej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą: drogami i parkingami wewnętrznymi oraz zielenią. Wschodni obszar obejmuje historyczną zabudowę mieszkaniową wzdłuż ul. Dolnobrzeskiej - dwa budynki mieszkalne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, z czego jeden jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Granice zachodniego obszaru przystąpienia stanowią: od strony zachodniej, północnej i wschodniej tereny przyległej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą: drogami i parkingami wewnętrznymi oraz zielenią, a od strony południowej ul. Krępicka. Obszar zachodni w sąsiedztwie ul. Krępickiej to przede wszystkim teren jednokondygnacyjnego budynku usługowego oraz parkingu, zieleni wraz z placem zabaw. Oba obszary znajdują się wewnątrz zespołu osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego stanowiącego inwestycję Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Spółka TBS wniosła o przystąpienie do sporządzenia zmiany obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego w celu umożliwienia realizacji potrzeb społecznych dla mieszkańców w formie biblioteki oraz świetlicy środowiskowej.

Działki objęte przystąpieniem stanowią w większości własność osób prawnych. Działka nr 36, AR-13, obręb Leśnica (wschodni obszar przystąpienia przy ul. Dolnobrzeskiej) jest współwłasnością Skarbu Państwa i osób fizycznych. Obsługa komunikacyjna obszaru przyległego do ul. Dolnobrzeskiej ma bezpośrednią obsługę z tej ulicy. Drugi obszar ma zapewnioną obsługę poprzez osiedlowe drogi wewnętrzne połączone z ul. Krępicką oraz z ul. Dolnobrzeską.

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 E24 Leśnica, w obszarze przeznaczeniowym M – obszary mieszkaniowe. Osiedle Leśnica stanowi dawne miasteczko w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Mokrzańskiego oraz Doliny Bystrzycy, połączone linią kolejową i tramwajową z centrum Wrocławia. Podstawowa droga oś komunikacyjna to ciąg ulic Dolnobrzeskiej i Trzmielowickiej oraz ul. Średzka, która prowadzi ruch drogi krajowej. Założeniem rozwojowym dla jednostki urbanistycznej jest zachowanie charakteru małomiasteczkowego poprzez nawiązanie do skali i formy istniejącego układu urbanistycznego. Planuje się uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności w obszarze rozwoju w centralnej części jednostki wzdłuż ulicy Średzkiej, gdzie dąży się do wykreowania centrum jednostki jako przestrzeni publicznej współdzielonej z lokalnym ośrodkiem usługowym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Leśnica oraz Parku Leśnickiego we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XLVII/3032/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 lutego 2006 r. (Dz.Urz. Woj. Doln. z 7 kwietnia 2006 r. Nr 75 poz.1195 – ogłoszenie tekstu jednolitego). Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym granice przystąpienia obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 2MW40 i 2MW45, w granicach których jako przeznaczenie podstawowe określono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (na terenie 2MW45 wyłącznie w formie willi

wielorodzinnej i małego domu mieszkalnego) i jako przeznaczenia uzupełniające dopuszczono usługi zlokalizowane na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków mieszkalnych, od strony ulic wyznaczonych na rysunku planu, jako następujące kategorie przeznaczenia terenu: obsługa firm, służba zdrowia, handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży: do 100 m² - na terenie 2MW45, do 300 m² - na terenie 2MW40. Na terenie 2MW40 usługi w obiektach wolno stojących dopuszczono wyłącznie w obszarze lokalizacji zabudowy usługowej wyznaczonym na rysunku planu.

Podjęcie przystąpienia ma na celu doposażenie osiedla mieszkaniowego o usługi, które umożliwiają realizację funkcji społecznych o znaczeniu dla wszystkich mieszkańców – biblioteki oraz świetlicy środowiskowej. W tej sprawie wystąpiła spółka TBS Wrocław, która wnioskowane funkcje społeczne planuje realizować w ramach własnych statutowych zadań inwestycyjnych, zwiększając tym samym atrakcyjność nowopowstałych budynków mieszkaniowych. Wprowadzenie zmian będzie wymagało korekt i nowych regulacji dotyczących ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu aktualnych wymogów formalno-prawnych. Nowy plan umożliwi również zabezpieczenie aktualnych potrzeb projektowych, w tym zabezpieczenie rozwiązań dotyczących zagospodarowania wód opadowych.

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.