

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Krzelowskiej we Wrocławiu

Przystąpieniem objęto teren położony na obrzeżu miasta, w północno-zachodniej jego części, w obszarze dawnej wsi Marszowice, w rejonie ulic: Marszowickiej, Wilkszyńskiej i Krzelowskiej, o powierzchni ok. 65 ha.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” uchwalonym 11 stycznia 2018 r. uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E30 Marszowice, w obszarze mieszkaniowym o stylu zamieszkiwania indywidualnym i sielskim. Przeznaczeniem dominującym obszaru jest mieszkalnictwo, w ramach którego dopuszcza się wyłącznie budynki jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej. Cel przystąpienia do miejscowego planu nie narusza jego ustaleń.

Obecnie na przeważającej jego części znajduje się nieurządzona niska zieleń, pojedyncze zakrzewienia i zadrzewienia, nieużytkowane pola i łąki z ciekami wodnymi. Wzdłuż ulicy Marszowickiej i Wilkszyńskiej usytuowana jest dawna zabudowa wsi Marszowice o charakterze zagrodowym. W obszarze przystąpienia wybudowano kilkanaście wolno stojących budynków mieszkalnych, natomiast do Urzędu Miejskiego wpływa coraz więcej wniosków o ustalenie warunków zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne. Wcześniej teren był wykorzystywany rolniczo.

Obsługę komunikacyjną stanowią ulice: Marszowicka, Wilkszyńska, Krzelowska i Małomska oraz inne drogi, które wcześniej stanowiły dojazd do działek rolnych. Istniejące drogi nie spełniają obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Zmiana przeznaczenia terenu wymaga poszerzenia istniejących ulic i zaprojektowania nowego układu ulic obsługujących wraz z niezbędnymi sieciami uzbrojenia technicznego.

Przystąpienie jest wynikiem złożonych do Urzędu Miasta kilkudziesięciu wniosków o ustalenie warunków zabudowy na obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Celem planu jest przygotowanie tego obszaru pod nowe inwestycje, a w szczególności ustalenie nowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, w związku z dużym zainteresowaniem właścicieli działek i inwestorów na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej na obszarze, który wcześniej był użytkowany rolniczo, spowoduje zmianę przeznaczenia tego terenu i określi zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla tworzącego się nowego osiedla mieszkaniowego.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.