

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni około 29 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, pomiędzy linią kolejową nr 143 od północnego-zachodu, rzeką Odram od wschodu i ulicą Długą od południowego-zachodu. Obszar jest w całości zainwestowany. W jego części południowo-centralnej usytuowane są tereny usługowo-handlowe, zawierające m.in. obiekty handlu wielkopowierzchniowego i usług warsztatowych oraz utwardzone powierzchnie parkingowe. Część północno-zachodnią obszaru opracowania zajmuje teren Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta, obejmujący budynki biurowe, magazyny halowe i terenowe, a także tereny zieleni i powierzchnie komunikacyjne. Wschodnią część obszaru objętego projektem planu stanowi nabrzeże rzeki Odry, w którego części północnej zlokalizowana jest Stocznia Wrocławska, natomiast w części południowej – będąca na etapie realizacji zabudowa mieszkaniowa. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się poprzez istniejący układ drogowy, w tym przede wszystkim z ulic wewnętrznych oraz przestrzeni parkingowych przyłączonych do ulicy Kazimierza Michalczyka lub bezpośrednio do ulicy Długiej. Obszar, przez otoczenie linią kolejową i rzeką oraz zróżnicowany charakter zagospodarowania terenu, skutkujący grodzeniem poszczególnych terenów usługowych i słabym powiązaniem sieci drogowej, charakteryzuje się umiarkowaną dostępnością kołową, pieszą, rowerową oraz komunikacji zbiorowej. Przystanki autobusowe znajdują się w bliskim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu, w ulicy Poznańskiej, Zachodniej, a także w ulicy Długiej, w której w związku z budową linii tramwajowej, realizowane są również przystanki tramwajowe. W części zachodniej obszaru znajduje się przystanek kolejowy.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej A4 Szczepin w obszarze:

- 1) mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania (zasadnicza część południowo-zachodnia),
- 2) przemysłowym (część północno-wschodnia).

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapisy te mają umożliwić wykreowanie spójnego i kompletnego założenia urbanistycznego opartego o zabudowę mieszkaniowo-usługową, harmonijnie zakomponowaną z terenami komunikacyjnymi oraz zielenią i innymi przyjaznymi mieszkańcom przestrzeniami publicznymi, wraz z usankcjonowaniem lokalizacji istotnych dla miasta funkcji przemysłowych.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium...*, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i gospodarowaniu przestrzenią należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu w przyjętych granicach jest zasadne.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.