

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Inowrocławskiej we Wrocławiu.

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 12,3 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, pomiędzy ulicami Długą od północy, Rybacką od wschodu, Zachodnią od południa i Młodych Techników od zachodu. Obszar jest w całości zainwestowany. Zasadniczą jego część stanowią tereny otoczonej zielenią wysoką zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o rozproszonym układzie. W centralno-zachodniej części obszaru opracowania znajduje się teren uczelni niepublicznej i liceum ogólnokształcącego oraz porośnięty wysokimi zadrzewieniami skwer, natomiast w części południowej zlokalizowany jest pawilonowy budynek usługowy, w którym mieści się m.in. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych w granicach obszaru objętego przystąpieniem odbywa się poprzez dojazdy od ulic Młodych Techników, Inowrocławskiej i Rybackiej. Obszar, dzięki umiejscowieniu w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą, rowerową i komunikacji zbiorowej. Zarówno przystanki autobusowe, jak i tramwajowe znajdują się w bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania, w ulicy Długiej i Zachodniej. Odbywa się na nich ruch autobusowy, a na ulicy Długiej realizowana jest także linia tramwajowa.

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 mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania. W obszarze objętym przystąpieniem nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na usankcjonowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego, uwzględniając walory urbanistyczne, funkcjonalne i przyrodnicze terenów mieszkaniowych, w sposób ściśle korespondujący z przestrzenią całego osiedla Szczepin.

Podjęcie przystąpienia stanowi następstwo kilkudziesięciu wniosków o sporządzenie planu, które wpłynęły od mieszkańców osiedla w związku ze złożonym uprzednio przez inwestora wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla działek nr 13 i 1/11 AM-5, obręb Stare Miasto. Wniosek ten zakłada lokalizację dominanty o wys. 55 m i zabudowanie wnętrza kwartału przy ulicy Długiej 14/16.

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

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.