

Uzasadnienie

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

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 9,5 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Karłowice-Różanka, pomiędzy ulicami Rowerową od północnego-zachodu, ks. Norberta Bonczyka od wschodu, Zawalną od południa i Obornicką od zachodu. Jest on w większości zainwestowany – jedyne obszary wolne od zabudowy i towarzyszącego jej zagospodarowania terenu stanowią pojedyncze działki we własności Gminy Wrocław lub w jej zarządzie, pokryte zielenią niską i rozproszonymi zadrzewieniami. We wschodniej części obszaru objętego przystąpieniem znajdują się tereny blokowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej otoczonej zielenią wysoką oraz infrastrukturą towarzyszącą, w której skład wchodzi m.in. place zabaw, drogi wewnętrzne, parkingi terenowe i ścieżki piesze. We wnętrzu układu zabudowy znajdującej się w północno-wschodniej części zlokalizowane jest również publiczne centrum medyczne, świadczące usługi zdrowia mieszkańcom osiedla. Zachodnią część obszaru opracowania stanowi pas drogowy ulicy Żmigrodzkiej i torowisko tramwajowe oraz ulica Władysława Broniewskiego wraz ze zlokalizowaną w jej części południowej przestrzenią targową. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych w granicach obszaru objętego przystąpieniem odbywa się poprzez drogi wewnętrzne podłączone do ulic ks. Norberta Bonczyka oraz Zawalnej. Obszar, dzięki umiejscowieniu w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum Wrocławia, charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacji zbiorowej, pieszą, rowerową i samochodową.

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 jednostkach urbanistycznych:

- 1) *B2 Polanka-Różanka*, w obszarze mieszkaniowym o stylu zamieszkiwania osiedli blokowych (zasadnicza część zachodnia);
- 2) *B1 Karłowice*, w obszarze mieszkaniowym o kameralnym stylu zamieszkiwania (fragment ulicy ks. Norberta Bonczyka).

W obszarze objętym przystąpieniem nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie przystąpienia stanowi reakcję na złożony wniosek o wydanie warunków zabudowy dla działki nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice, na której zlokalizowane jest publiczne centrum medyczne. Wniosek ten zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 40 m we wnętrzu istniejącego układu zabudowy, co zdysharmonizuje przestrzeń styku zabudowy jednorodzinnej z blokową zabudową wielorodzinną.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na uzupełnienie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla, uwzględniając zabezpieczenie przeznaczenia usług zdrowia, uregulowanie kwestii targowiska przy ulicy Władysława Broniewskiego oraz zachowanie walorów urbanistycznych, funkcjonalnych i przyrodniczych terenów mieszkaniowych.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu obecnego, 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.