

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Architektów i rzeki Ługowiny we Wrocławiu

Obszar objęty przystąpieniem znajduje się w zachodniej części Wrocławia, w sąsiedztwie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia i Stadionu Miejskiego, na południe od Kąpieliska Glinianki i ul. Kosmonautów. Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 20,8 ha. Granica przystąpienia od wschodu przebiega wzdłuż niezagospodarowanych terenów graniczących z terenami R.O.D „Słonecznik”, od północy i południa wzdłuż otwartych terenów zielonych, a od zachodu wzdłuż wschodniego brzegu rzeki Ługowiny. Obszar objęty przystąpieniem jest niezagospodarowany i ma charakter terenów otwartych. Obejmuje w przeważającej części działki będące własnością Gminy Wrocław. Obszar objęty przystąpieniem znajduje na południe od osiedla modelowego Nowe Żerniki, gdzie od 2012 r. postępują inwestycje związane z budową i rozwojem kompleksowego zespołu mieszkaniowego z usługami i zielenią. Zrealizowana część osiedla zlokalizowana jest na północ od ul. Tadeusza Brzozy i na zachód od alei Architektów. U zbiegu ulic Tadeusza Brzozy i Maxa Berga Spółka TBS Wrocław w grudniu 2019 r. zakończyła budowę budynku z mieszkaniami dla seniorów. Realizacja kolejnych fragmentów osiedla postępuje w oparciu o ustalenia planów obowiązujących uchwalonych w 2012 r. oraz w 2021 r.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętą uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej E10 Nowe Żerniki. Według *Studium...* obszar w granicach przystąpienia znajduje się w większości w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowym M. Od strony zachodniej, wzdłuż rzeki Ługowiny, obejmuje fragment strefy zieleni dominującej Z1, a po wschodniej stronie od alei Architektów obejmuje fragment obszaru usługowego U.

Obszar w granicach przystąpienia nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Na styku północnej granicy obszaru przystąpienia znajduje się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ernesta Maya, Tadeusza Brzozy i alei Architektów we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XLVI/1219/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r. oraz obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnego odcinka Trasy Targowej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą nr XXXI/703/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2012 r.

Celem planu jest umożliwienie dalszego rozwoju modelowego osiedla mieszkaniowego Nowe Żerniki. Zamierzeniem jest otwarcie możliwości inwestycyjnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, przy uwzględnieniu potrzeb związanych z obsługą komunikacyjną, dostępnością do usług podstawowych, terenów zieleni, a także sieci infrastruktury technicznej i w zgodzie z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w dokumencie *Studium...* Plan umożliwi kontynuację budowy modelowego osiedla, kształtowanego jako spójny zespół urbanistyczny i realizowanego w oparciu o uporządkowaną, harmonijną wizję całości urbanistycznej.

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.