

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Gajowickiej, Kruczej, Jemiołowej, Żelaznej i Skwierzyńskiej we Wrocławiu.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni ok. 8,79 ha, położony jest w centralnej części Wrocławia, w granicach osiedla Gajowice. Granica przystąpienia przebiega: od zachodu częściowo wzdłuż ulic Skwierzyńskiej i Jemiołowej, od południa częściowo wzdłuż ulicy Kruczej, od wschodu częściowo wschodnią granicą ulicy Gajowickiej i od północy częściowo wzdłuż ulicy Żelaznej oraz północną granicą działek o numerze 46/3 i 47/5 AM-13, obręb Grabiszyn. Powyższy teren jest w większości zainwestowany, w jego granicy znajdują się tereny blokowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej otoczonej zielenią wysoką oraz infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowane przy ulicy Skwierzyńskiej i w kwartale zabudowy wydzielonym ulicami Grochową, Jemiołową i Gajowicką. Przy ulicy Skwierzyńskiej znajduje się budynek po byłej niepublicznej szkole podstawowej. Przy ulicy Gajowickiej zlokalizowane są budynki Instytutu Niskich Temperatur i Badań Strukturalnych im. Włodzimierza Trzebiatowskiego Polskiej Akademii Nauk, a przy ulicy Żelaznej Główny Punkt Zasilania GPZ „Żelazna” wraz z basenem przeciwpożarowym, za którym zbudowano, w miejscu dawnego targowiska przy ulicy Jemiołowej, budynek mieszkalno-usługowy. Przy ulicy Jemiołowej zlokalizowany jest budynek szkolnej bursy oraz pawilon handlowy „Społem” PSS Południe. Przy ulicy Grochowej znajduje się parterowy supermarket „Społem” oraz zabudowa usługowa w zaadaptowanych parterowych budynkach.

Obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych w granicach obszaru objętego przystąpieniem odbywa się poprzez drogi wewnętrzne podłączone do ulic: Skwierzyńskiej, Żelaznej, Jemiołowej, Grochowej, Kruczej i Gajowickiej lub bezpośrednio z wymienionych ulic. Obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością samochodową, pieszą i komunikacji zbiorowej. Przystanki autobusowe znajdują się w obszarze opracowania lub w jego bliskim sąsiedztwie, w ulicy Gajowickiej, Grochowej i Kruczej. Odbywa się na nich ruch autobusowy.

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 *A11 Śródmieście południowe*, w obszarze mieszkaniowo-usługowym o śródmiejskim stylu zamieszkiwania.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na uzupełnienie i rozwój istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego, zabezpieczenie terenów usługowych oraz ochronę terenów zieleni zlokalizowanej wzdłuż ulicy Gajowickiej i w układach zabudowy mieszkaniowej.

Regulacje planu pozwolą również na usankcjonowanie działań związanych z realizacją Trasy Autobusowo-Tramwajowej (TAT) wzdłuż ulicy Gajowickiej, poprzez wskazanie przebiegu ścieżek pieszych i rowerowych wraz z towarzyszącą im zielenią.

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.