

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Armii Krajowej i ulicy Pięknej we Wrocławiu.

Obszar objęty przystąpieniem o powierzchni około 13,5 ha położony jest w południowej części Wrocławia, we wschodniej części osiedla Tarnogaj. Od strony północnej i wschodniej obszar przystąpienia graniczy z terenami kolejowymi, od strony południowej graniczy z aleją Armii Krajowej oraz terenami usługowymi, a od strony zachodniej graniczy z terenami mieszkaniowymi w rejonie ulic Pięknej i Nyskiej. Obszar przystąpienia znajduje się w obrębach geodezyjnych Tarnogaj oraz Południe. Obejmuje działki, które w przeważającej części stanowią kompleks ogrodów działkowych ROD „Pokój” i ROD „Gaje”. Działki te w części są własnością Gminy w użytkowaniu (ROD „Pokój”) oraz w części własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (ROD „Gaje”). W obszarze przystąpienia występuje również kilka działek Skarbu Państwa w zarządzie, użytkowaniu (al. Armii Krajowej) i jedna działka Skarbu Państwa.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), obszar objęty przystąpieniem położony jest w obszarze przeznaczonym mieszkaniowo-usługowym MU w jednostce urbanistycznej A10 Huby, gdzie dopuszcza się m.in. klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zielen. Według *Studium...* w tej jednostce urbanistycznej należy dążyć m.in. do przekształcenia i zintegrowania terenów kolejowych i poprzemysłowych z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową w celu podniesienia atrakcyjności miejsca. Część obszaru przystąpienia obejmująca fragment al. Armii Krajowej leży w części usługowej U jednostki D4 Tarnogaj.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nyskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą Nr XXIX/1006/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2008, który w granicach objętych przystąpieniem wyznaczył tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU), tereny usług (U) i zieleni parkowej (ZP), wraz z układem dróg dojazdowych (KDD).

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do planu stanowi reakcję na potrzebę uporządkowania stanu prawnego i faktycznego obszaru kompleksu ogrodów działkowych ROD „Pokój” i ROD „Gaje”. Celem planu jest wprowadzenie zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu oraz regulacji dotyczących ochrony i zachowania ogrodów działkowych. Rozwiązania takie będą spełniać oczekiwania działkowców oraz będą służyć zaspokojeniu potrzeb wypoczynkowych, rekreacyjnych i socjalnych mieszkańców przyległych osiedli mieszkaniowych. Założeniem planu będzie również ochrona wartości przyrodniczych, biologicznych, z jednoczesnym uwzględnieniem systemu ważnych powiązań pieszych i pieszorowerowych w otoczeniu terenów usługowych i mieszkaniowych w sąsiedztwie.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodność 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.