

Uzasadnienie

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

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu znajduje się w centrum Wrocławia w rejonie dworca Świebodzkiego i obejmuje nieruchomości pomiędzy terenami kolejowymi na południu i ulicą Robotniczą po północnej stronie. Obszar przystąpienia zajmuje powierzchnię ok. 3,9 ha i obejmuje działki będące w przeważającej części własnością Skarbu Państwa z użytkowaniem wieczystym podmiotów prywatnych, wśród których powierzchnię 2,87 ha zajmują nieruchomości Centrozłomu Wrocław S.A. Niemal w całości obszar jest zajęty i użytkowany jako teren składów i magazynów. Jedyne budynki mieszkalne wielorodzinne znajdują się w północno-zachodnim narożniku przy ul. Robotniczej 20, na działce należącej do PKP ze współwłasnością osób prywatnych (0,1 ha).

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku, obszar objęty przystąpieniem położony jest w jednostce urbanistycznej A8 Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w obszarze przeznaczeń MU - obszary mieszkaniowo-usługowe o stylu zamieszkiwania śródmiejskim.

Wśród wyzwań dla jednostki urbanistycznej Przedmieście Świdnickie i Oławskie w *Studium...* wskazano:

- utrzymanie wielkomiejskiego charakteru zabudowy, podniesienie atrakcyjności i prestiżu, rangi i znaczenia oraz walorów architektoniczno-kompozycyjnych oraz silnych powiązań ze Starym Miastem i z sąsiadującymi jednostkami,
- przekształcenie terenów pokolejowych i poprodukcyjnych, zintegrowanie ich z istniejącymi elementami struktury jednostki, a także przywrócenie funkcji kolejowej Dworca Świebodzkiego wzbogaconej o usługi o charakterze wielkomiejskim,
- wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, rzecznymi, transportem szynowym, stacjami kolejowymi oraz miejscami węzłowymi i węzłami przesiadkowymi.

W zachodniej części przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej we Wrocławiu, przyjęty uchwałą LXXVI/1988/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. Przystąpieniem objęto tereny oznaczone symbolami: 1U-MW, 5MW, 2U, 1ZP, 3KDPR, 4KDD. Włączenie tych terenów do obszaru opracowania nowego planu ma na celu wypracowanie spójnych regulacji i rozwiązań przestrzennych, które pozwolą zbudować jednolitą całość urbanistyczną oraz umożliwią integrację wewnętrzną elementów układu kompozycyjnego i funkcjonalnego tego obszaru.

Celem polityki przestrzennej w tym rejonie jest ukształtowanie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej opartej o przebudowany układ komunikacyjny, przy kontynuacji rozwiązań dla całego obszaru oraz uwzględnieniu wzajemnych relacji i współzależności. Założeniem planu jest również ochrona obszaru przed niekontrolowanym rozwojem zamierzeń inwestycyjnych, niedopasowanych przestrzennie, powiązaniami i gabarytami, co w przyszłości uniemożliwiłoby realizację kompleksowych, spójnych ze sobą rozwiązań. Celem planu będzie określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:

- pokolejowego charakteru miejsca,
- ustaleń przestrzennych i komunikacyjnych określonych w obowiązującym planie miejscowym obszaru na wschód od ulicy Góralskiej,
- powiązań przestrzennych z otoczeniem.

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 uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.