

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Armii Krajowej oraz ulic: Orzechowej, Widnej, Kamiennej i Bardzkiej we Wrocławiu.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu znajduje się w południowej części Wrocławia. Wyznaczona granica obejmuje fragment zachodniej części osiedla Tarnogaj, północno-wschodni fragment osiedla Gaj oraz południowo-wschodni fragment osiedla Huby i jest położona w obrębie geodezyjnym Gaj. Powyższy teren jest w większości zainwestowany, w jego granicy zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze oraz obiekty usługowe i usługowo-handlowe, w tym Hala Kupców „Perła”. W granicy obszaru opracowania znajduje się również Kościół rzymskokatolicki pw. Ducha Świętego we Wrocławiu.

Przystąpienie obejmuje obszar o powierzchni około 22 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 (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, obszar objęty przystąpieniem położony jest we fragmentach trzech jednostek urbanistycznych: A10 Huby, w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowo-usługowym – MU (dopuszczone m.in. klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń), D3 Gaj, w obszarze przeznaczeniowym mieszkaniowym – M (dopuszczone m.in. klasy przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura, zieleń) oraz D4 Tarnogaj, w obszarze przeznaczeniowym usługowym, (dopuszczone usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń).

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem projektu planu jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części Wrocławia, zapewniając rozwiązania urbanistyczne, funkcjonalne i przyrodnicze dla rozwoju nowych funkcji mieszkaniowych i usługowych. Istotnym założeniem planu będzie harmonijne zakomponowanie nowej zabudowy względem istniejącej struktury miejskiej, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, w tym Kościoła pw. Ducha Świętego wraz z dzwonnica.

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.