

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Marcina Kromera we Wrocławiu

Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 0,96 ha, położony w północno-wschodniej części Wrocławia, w obrębach geodezyjnych Karłowice i Kowale. Ograniczony jest od południowo-wschodu Aleją Marcina Kromera oraz zabudową mieszkaniową i usługową z pozostałych stron. Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia stanowi budynek administracji publicznej wraz z parkigami, drogą wewnętrzną i budynkiem garażowym, a także niezabudowana działka z zielenią wysoką. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego przystąpieniem odbywa się z przyległej Alei Kromera oraz z Alei Boya-Żeleńskiego poprzez sąsiadującą drogę wewnętrzną.

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. (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej C8 – Kromera - Krzywoustego planowanej jako obszar usługowy U, a także w części jako obszar o przeznaczeniu mieszkaniowym M o kameralnym stylu zamieszkiwania. Do podstawowych wyzwań postawionych w Studium dla jednostki C8 należy w szczególności poprawa znaczenia i wizerunku ulicy Kromera jako estetycznej i nowoczesnej strefy wjazdowej do miasta, wzmocnienie pl. Kromera jako usługowego centrum lokalnego oraz wykreowanie pełnowartościowych przestrzeni publicznych wyposażonych w usługi.

Ponadto w projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia, w którym 25 maja 2026 r. zakończono etap konsultacji społecznych, na obszarze przystąpienia wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW_2 o profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych i teren infrastruktury technicznej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kowale Komercyjne we Wrocławiu przyjęty uchwałą Nr XL/1263/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 października 2009 r.

Celem podjęcia przedmiotowej uchwały jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które pozwolą na transformację istniejącego terenu. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań przestrzennych pozwoli na zachowanie właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem harmonijnego powiązania skali i charakteru zabudowy. Ponadto ustalenia planu miejscowego określą najważniejsze powiązania pieszo-rowerowe i zasady kształtowania przestrzeni publicznych na styku z istniejącą zielenią wysoką.

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