

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stacha Świstackiego i Krakowskiej we Wrocławiu

Obszar objęty przystąpieniem położony jest na południowy wschód od ścisłego centrum Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Południe, wzdłuż ulicy Krakowskiej, graniczący również z terenami kolejowymi – po południowej stronie.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), północna część obszaru objętego przystąpieniem znajduje się w jednostce urbanistycznej A8 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie, w ramach obszaru przeznaczeń MU – obszary mieszkaniowo usługowe, w ramach śródmiejskiego stylu zamieszkiwania o wielofunkcyjnym charakterze, z dominacją funkcji mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz z obiektami administracji publicznej. Południowa część w/w obszaru znajduje się w jednostce urbanistycznej A9 – Krakowska, w ramach obszaru przeznaczeń U – obszary usługowe, na których dominuje obecnie zabudowa usługowo-przemysłowa rozproszona, chaotyczna i zdegradowana o nieczytelnym układzie przestrzennym, podlegająca intensywnym przekształceniom funkcjonalnym i urbanistycznym.

Obecne zagospodarowanie terenu to w przeważającej części tereny kolejowe, które – poza kilkoma nieruchomościami - aktualnie są sklasyfikowane jako tereny zamknięte. Dominuje na nich zabudowa przemysłowa, obiekty magazynowe, lokalna galeria handlowa i salon sprzedaży samochodów oraz bocznice kolejowe obsługujące funkcjonujący terminal kontenerowy.

Art. 14 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nowelizacja ustawy z października 2010 r.) umożliwia sporządzenie planu na terenach zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu. Z uwagi na prowadzone obecnie procesy inwestycyjne w obszarach bezpośrednio przyległych, w ramach których realizowana będzie (w oparciu o obowiązujący plan miejscowy) inwestycja mieszkaniowa oraz układ drogowy, celem planu jest zabezpieczenie terenów do realizacji celów publicznych w postaci powiązań komunikacyjnych sieci dróg miejskich oraz zapewnienia dojść i przejść pieszych wraz z przestrzeniami publicznymi. W tym zakresie szczególnie istotne jest zachowanie możliwości odtworzenia kładki pieszej nad terenami kolejowymi, łączącej Przedmieście Oławskie i Huby a wskazanej w Studium jako ważny łącznik międzyosiedlowy. Dodatkowo niezbędne jest określenie warunków obsługi terenów potencjalnie możliwych do zabudowy wraz ze zmianą funkcji w sposób odcciążający główny układ dróg miejskich zarówno od strony ul. Kazimierza Pułaskiego jak i ul. Krakowskiej. Plan zapewni dostosowanie do potrzeb oraz charakteru miejsca, rozmieszczenie funkcji, a tym samym prowadzenie w sposób uporządkowany procesów inwestycyjnych wraz z wyznaczeniem nowego układu komunikacyjnego, na którym będzie oparta całościowa kompozycja, spójna z istniejącą w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową. Plan uzupełni i uporządkuje tkankę miejską w miejscach, w których brak jest czytelnego układu przestrzennego i umożliwi zrównoważoną obsługę komunikacyjną istniejących oraz projektowanych terenów mieszkaniowych i usługowych. Przyczyni się także do realizacji powiązania ulic Stanisława Małachowskiego i Krakowskiej w sposób wpływający korzystnie na obsługę komunikacyjną sąsiednich obszarów. Plan ma również stworzyć takie regulacje, dzięki którym kształtowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu będzie zgodne z całościową strukturą funkcjonalno-przestrzenną, określoną w „Studium”.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.