

Uzasadnienie

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

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni około 3,14 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Ołtaszyn. Przystąpienie obejmuje teren ograniczony ulicami: Pszczelarską i Bartłomieja Strachowskiego. Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia stanowi obszar dawnej wsi o średniowiecznym rodowodzie i owalnicowym kształcie z otaczającymi dwoma ulicami w osi wschód-zachód z dwurzędowym układem zabudowy. Obszar ten jako „nawisie” pierwotnie stanowił część wspólną mieszkańców wsi i służył jako centralne miejsce wykorzystywane do wspólnych celów np.: handlowych. We wschodniej części obszaru przystąpienia osiowe miejsce zajmuje Kościół pw. Wniebowzięcia NMP, który stanowi silną dominantę i zamyka oś widokową od strony ulicy Strachowskiego. Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu zabudowanych działek w granicach obszaru objętego przystąpieniem do planu odbywa się z przyległych wyżej wymienionych ulic.

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 D8 – Partynice-Ołtaszyn-Wojszyce w obszarze mieszkaniowym M o indywidualnym stylu zamieszkiwania. Zgodnie ze Studium podstawowymi wyzwaniem w powyższej jednostce urbanistycznej są m.in.:

- utrzymanie charakteru, skali i formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem pozostałości form wiejskich w rejonie ulic Pszczelarskiej i Strachowskiego oraz Pawiej,
- wykreowanie kameralnych przestrzeni publicznych oraz lokalnych centrów usługowych w rejonie ronda Św. Ojca Pio, skrzyżowania ulic Strachowskiego i Parafialnej oraz w rejonie ulic Grota-Roweckiego, Parafialnej i Pawła Jasienicy.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- obszaru zawartego między ulicami: Bartłomieja Strachowskiego, Agrestową, Łubinową, Rzepaków i Pszczelarską we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr LII/780/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 czerwca 1998 r.,
- obszaru zawartego między linią kolejową, ul. Świt, ul. Parafialną, ul. Hubala, ul. Rzepakową, ul. Łubinową i ul. Agrestową we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XLVI/1558/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2002 r.,
- obszaru ograniczonego ulicami: gen. S. Grota-Roweckiego, K. I. Gałczyńskiego i B. Strachowskiego, gen. T. Kutrzeby, Piechoty i S. Starzyńskiego, Obrońców Poczty Gdańskiej i granicą administracyjną miasta Wrocławia w obrębie Ołtaszyn we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XXI/1792/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2004 r.,
- w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr XXXVI/827/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do planu stanowi reakcję na potrzebę wykorzystania potencjału nieruchomości gminnych usytuowanych w centralnej części osiedla w celu wsparcia i aktywizacji lokalnej społeczności.

Celem planu jest wykreowanie przestrzeni publicznej jako lokalnego centrum oraz wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na zabezpieczenie i uporządkowanie istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego tej części osiedla uwzględniając zachowanie historycznego układu urbanistycznego. Ważne będzie również wyeksponowanie walorów historycznej zabudowy, jej uzupełnienie oraz wprowadzenie optymalnej oferty usług wspierających wielofunkcyjność tego terenu z jednoczesnym poszanowaniem dawnego charakteru wsi.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, w tym regulacji określonych w 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.