

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lutyńskiej, Żarskiej i Lubskiej we Wrocławiu

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 RMW z 2018 r. poz. 5) obszar objęty przystąpieniem znajduje się: w jednostce urbanistycznej E27 – Żar, w obszarze przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe, w jednostce urbanistycznej Z w obszarze zieleni dominującej Z1, a niewielki fragment obszaru w jednostce urbanistycznej E28 – Żar Przemysłowy, w obszarze przeznaczeń AG – obszary przemysłowe.

Jednymi z głównych wyzwań dla jednostki urbanistycznej E27 Żar są utrzymanie charakteru zabudowy z budynkami o skali nawiązującej do zachowanej zabudowy historycznej w rejonie dawnej wsi Żar, stworzenie samodzielnej jednostki o charakterze mieszkaniowym, na przeważającym terenie z zabudową indywidualną, o wykształconym układzie urbanistycznym, wyposażonej w niezbędne funkcje usługowe i dobry dostęp do terenów zieleni, a także zapewnienie powiązań komunikacyjnych w ramach jednostki oraz z jednostkami sąsiednimi.

Dla jednostki urbanistycznej Z jednym z głównych wyzwań jest zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych.

W jednostce urbanistycznej E28 Żar Przemysłowy jednym z wyzwań jest dążenie do uzyskania spójności pod względem funkcjonalno - przestrzennym z sąsiadującymi terenami przemysłowymi gminy Miękinia.

Do Biura Rozwoju Wrocławia wpłynął wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z powstającymi i planowanymi inwestycjami na terenie historycznego układu urbanistycznego dawnej wsi Żar we Wrocławiu, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Strukturę przestrzenną jednostki tworzą elementy historyczne - obszar dawnej wsi Żar przy ulicach Lutyńskiej, Lubskiej, Żarskiej, z zachowanym przebiegiem dróg i zabudową po stronie południowej ul. Żarskiej oraz nielicznymi domami przedwojennymi. Pozostałą część stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny niezainwestowane. Jednostka sąsiaduje od południa z dużymi kompleksami terenów zieleni, w tym z Lasem Ratyńskim.

Część jednostki urbanistycznej Żar znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”. Część jednostki urbanistycznej Z obejmują specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000.

Celem planu jest określenie zasad i regulacji w zakresie możliwości dalszego rozwoju zabudowy, zieleni, układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, a także wyznaczenie parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po przeprowadzeniu analiz dotyczących uwarunkowań stanu istniejącego, skali i zgodności przewidywanych zmian ze *Studium* ..., w świetle obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

Ustalenia planu pozwolą na integrację elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz określić kierunki przekształceń przestrzennych obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.