

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Orlej i Raclawickiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LI/1216/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Orlej i Raclawickiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 46) oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* uchwalonym 11 stycznia 2018 roku uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 5).

Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 1,36 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Borek, u zbiegu ulic Orlej i Raclawickiej. Obejmuje grunty będące własnością prywatną, Skarbu Państwa oraz Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym. Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami *Studium*.

Zgodnie z obowiązującym *Studium*, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej D2 *Borek*, o kameralnym stylu zamieszkiwania, w obszarze przeznaczeń M – obszar mieszkaniowy. Wyzwaniami dla przedmiotowej jednostki są między innymi: utrzymanie charakteru i formy układu urbanistycznego w obszarach położonych w rejonie ulicy Powstańców Śląskich, utrzymanie istniejących form zieleni oraz zachowanie alejowego charakteru ulic.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Orlej, Bolesława Ulanowskiego, Sokolej i Raclawickiej we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr LXIII/1542/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r.

Celem opracowania planu jest utrzymanie i ochrona układu przestrzennego historycznego zespołu urbanistycznego w rejonie ulic Orlej i Raclawickiej, w szczególności z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i zieleni.

Przedmiotowy obszar obejmuje fragment struktury funkcjonalno-przestrzennej historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek we Wrocławiu. Na terenie objętym opracowaniem dominuje zabudowa mieszkaniowa willowa z początku XX wieku. Starą zabudowę willową uzupełnia powojenna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza. W niektórych budynkach prowadzona jest drobna działalność usługowa. Obszar opracowania od południa graniczy z terenem Wojskowego Klubu Sportowego. Wnętrze obszaru opracowania stanowią tereny zieleni ogrodowej z niewielkimi obiektami gospodarczymi i garażami. Na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, willowa oraz wielorodzinna, a także zabudowa usługowa. Osiedle Borek jest dobrze skomunikowane z centrum miasta. Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części osiedla Borek przy ul. Raclawickiej, w rejonie ulic Gajowickiej i Powstańców Śląskich. Dzięki takiemu położeniu posiada dobrą dostępność do komunikacji zbiorowej, a także pieszej, rowerowej i samochodowej i nie wymaga inwestowania w nowy układ komunikacyjny. W odległości ok. 400 m znajdują się przystanki tramwajowe i autobusowe. Ponadto obszar planu jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodę, kanalizację, gaz oraz energię elektryczną.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w przedwojennym osiedlu zabudowy mieszkaniowej wymagającym przekształceń i rehabilitacji. Charakteryzuje się ukształtowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną i nie wymaga zdecydowanych jej zmian. Wymaga natomiast ochrony funkcji terenu, bryły i gabarytów obiektów oraz układu zieleni. W planie wyznaczono granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszaru wymagającego przekształceń.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Zakłada utrzymanie i ochronę układu funkcjonalno-przestrzennego historycznego zespołu urbanistycznego Borek II. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów, maksymalną ilość kondygnacji oraz dopuszczony kształt dachów, a także wyznaczono strefy zieleni. Plan utrzymuje istniejące funkcje mieszkaniowe. Zapisy planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w *Studium* oraz istniejące zagospodarowanie, wprowadzają ustalenia umożliwiające rozwój tego terenu, jednocześnie chroniąc go przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, teren objęty planem należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów mieszkaniowo - usługowych. Wolorami przyrodniczymi jak i krajobrazowymi tego terenu jest istniejąca zieleń wysoka. W planie we wnętrzu obszaru wyznaczono strefę zieleni, wymuszając jednocześnie, żeby co najmniej 70% powierzchni tej strefy stanowiła nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa. Ponadto obowiązuje ochrona drzew wskazanych na rysunku planu. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że w projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska m. in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz zachowania istniejących terenów zieleni. Plan nie wprowadza funkcji uciążliwych. Został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a wprowadzane funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta. Teren objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Plan uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które określono w szczególności w §8 uchwały oraz na rysunku projektu planu. W granicach obszaru objętego planem ustalono strefę ochrony konserwatorskiej, w której przedmiotem ochrony są: historyczny układ przestrzenny osiedla Borek II oraz siedem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W odniesieniu do obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają: układ funkcjonalno – przestrzenny, ogrody frontowe, historyczne ogrodzenia posesji oraz starodrzew. W przypadku budynków ochroną objęto: bryłę i gabaryty budynków, formy dachów jak również układ, artykulację i sposób opracowania elewacji. Dopuszczono rozbudowę budynków wpisanych do ewidencji zabytków o klatkę schodową, taras, urządzenie dla niepełnosprawnych lub urządzenie dźwigowe do obiektu, parking samodzielny jednopoziomowy o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §13 uchwały.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego. Daje możliwość wykorzystania

obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną, chroniąc jednocześnie walory kulturowe miejsca.

Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną oraz gazową. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze objętym opracowaniem lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ustalenia planu zawarte w §14 określają zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając sieci uzbrojenia i ustalając m.in. odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacyjną. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska. Projekt planu uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz obwieszczeń na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego Wrocławia i Rady Osiedla Borek o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 7 maja 2018 r. do dnia 28 maja 2018 r.;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia skanów otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego od dnia 31 marca do 26 kwietnia 2021 r., oraz zbieraniu uwag do dnia 12 maja 2021 r. i zorganizowaniu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 13 kwietnia 2021 r.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 3 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 9947/18 z dnia 20 czerwca 2018 r.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. W wyniku analizy uwag zamieszczonych w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w projekcie planu objęto obowiązującymi liniami zabudowy budynki ujęte w ewidencji zabytków, pozostawiając możliwość ich rozbudowy w głąb działki budowlanej. W ten sposób zapewniona została ochrona budynków ewidencyjnych. Nie uwzględniono propozycji zdjęcia obowiązku posiadania dwóch miejsc parkingowych na mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast zdjęto wymóg miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Odnosząc się do propozycji dopuszczenia garaży wolnostojących, dwustanowiskowych niezwiązanych z bryłą budynku należy zauważyć, że obszar opracowania projektu planu miejscowego położony jest na terenie historycznego układu przestrzennego osiedla Borek II, ujętego w ewidencji zabytków. Ochronie podlega historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny, w tym między innymi zachowany historyczny sposób zagospodarowania terenu, znaczny udział zieleni komponowanej, ogrody. W projekcie planu, od strony tylnej elewacji budynków, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy powiększając dopuszczalną powierzchnię

zabudowy, na której dopuszczono rozbudowę obiektów między innymi o parking samodzielny jednopoziomowy. Istnieje więc możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów zarówno przylegających do budynku jak i niezwiązanych z bryłą budynku.

Uwzględniono również uwagę zawartą w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wprowadzając w projekcie planu ustalenie z zakresu gospodarki odpadami.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 5321/21 z dnia 1 czerwca 2021 r. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu planu przez osoby fizyczne, pismem w dniu 30 kwietnia 2021 r., w sprawie:

- 1) niedokonywania zmian możliwości dysponowania ogrodem zgodnie z prawem własności i z obowiązującym prawem budowlanym;
- 2) pozostawiania możliwości wybudowania wolno stojącego garażu zgodnie z zabudową sąsiednich działek, na których takie garaże istnieją (zgodnie z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej);
- 3) rozszerzenia ewentualnej funkcji usługowej (bez ograniczania do 30% według projektu planu), wprowadzenia funkcji takich jak kameralny hotel, gastronomia, edukacja, opieka nad dzieckiem;
- 4) wprowadzenia dodatkowej zabudowy uzupełniającej na tyłach ogrodów o przeznaczeniu na funkcje towarzyszące (np. pawilon techniczny, rekreacyjny, mała pracownia artystyczna, etc...).

Dotyczy pkt 1

Projekt planu został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w tym ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i prawo budowlane. Projekt planu nie wyklucza możliwości korzystania z ogrodu zgodnie ze stanem istniejącym, nie ingeruje również w prawo własności. W uwadze wskazano na znaczące różnice struktury funkcjonalno – przestrzennej opisanej w opiniach rzeczoznawców wydanych w ramach wyceny działki przez Skarb Państwa jak i Urząd Miejski - na podstawie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* przyjętego uchwałą LIV/3249/06 z dnia 06.07.2006 r. oraz w obowiązującym od 11.01.2018 r. *Studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. W poprzedniej edycji Studium przedmiotowy teren znajdował się w zespole mieszkaniowym urbanistycznym kameralnym, w ramach którego dopuszczano zarówno zabudowę wielorodzinną jak i jednorodziną. Zgodnie z obowiązującym *Studium ...*, przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce urbanistycznej D2 Borek, o kameralnym stylu zamieszkiwania, w obszarze przeznaczeń M – obszar mieszkaniowy. Odnosząc się do kwestii zarzutu niezgodności proponowanych w planie rozwiązań do ustaleń *Studium ...*, należy zauważyć, że *Studium...* jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest on aktem prawa miejscowego, odmiennie od planu miejscowego (art. 14 ust. 8 ww. ustawy). Nie można więc domniemywać, że na każdej działce zapisy planu będą w równych proporcjach i w całym zakresie dopuszczały wszystkie możliwe, zgodne ze *Studium...* funkcje. Istnieje różnica między kierunkami zagospodarowania przestrzennego, które winno określać studium, a ustaleniami planu miejscowego. Zestawienie treści przepisów art. 10 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że inne są zakresy przedmiotowe dla tych dokumentów. O ile ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być precyzyjne, o tyle treść studium, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny. *Studium...* z uwagi na zakres opracowania, nie odnosi się do poszczególnych działek, lecz do większych obszarów, w tym przypadku do jednostki urbanistycznej Borek. Natomiast przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę konkretną lokalizację i uwarunkowania, decydując o docelowej funkcji, intensywności i parametrach, zarówno zabudowy jak i zagospodarowania terenu.

Dotyczy pkt 2

Celem opracowania planu jest utrzymanie i ochrona układu przestrzennego historycznego zespołu urbanistycznego w rejonie ulicy Orlej i Raławickiej, w szczególności z uwzględnieniem charakteru

istniejącej zabudowy i zieleni. Wyznaczone w projekcie planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy są wypadkową położenia planu w granicach historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek II jak również szczegółowych ustaleń z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który uznał, że nie należy sytuować budynków w drugiej linii zabudowy. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków jest jedną z instytucji, która uzgadnia projekt planu, jego decyzja jest wiążąca i znacząco wpływa na ustalenia projektu planu. W przedmiotowym projekcie planu dodatkowo sugerował indywidualne podejście do każdego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków i dopuścił ich rozbudowę wyłącznie o klatkę schodową, taras, urządzenie dla niepełnosprawnych lub urządzenie dźwigowe do obiektu, parking samodzielny jednopoziomowy, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu. Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zaopiniowała projekt planu pozytywnie proponując m.in. dopuszczenie garaży wolnostojących, dwustanowiskowych niezwiązanych z bryłą budynku, pomysł ten był konsultowany z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i nie uzyskał jego akceptacji. Ustalenia projektu planu sankcjonują istniejące garaże, jednocześnie w obrębie każdego budynku dopuszczono możliwość rozbudowy o parking samodzielny jednopoziomowy.

Dotyczy pkt 3

W granicach obszaru objętego projektem planu, występuje zarówno zabudowa jednorodzinna jak i wielorodzinna, w postaci kameralnych willei miejskich. W jednym budynku mieszkalnym jest maksymalnie pięć lokali mieszkalnych. Plan miejscowy sankcjonuje stan istniejący, jednocześnie dopuszczając częściowe przekształcenie budynków na usługi zarówno w postaci lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jak również jako obiekty usługowe wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne. W prawie budowlanym budynek mieszkalny jednorodzinny został zdefiniowany jako budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Mając na względzie spójne podejście do wszystkich nieruchomości objętych projektem planu, na działkach, na których obecnie znajduje się zabudowa wielorodzinnych tzn. są więcej niż dwa lokale mieszkalne, również umożliwiono prowadzenie działalności usługowej na podobnych zasadach tzn. w ramach obiektu wbudowanego w budynek rozumianego jako pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należąca do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej. Usługi, które zostały dopuszczone dla tego obszaru dobrano tak aby ruch samochodowy oraz uciążliwości dla sąsiadów zostały były jak najmniejsze. Umożliwienie przekształcanie całego terenu objętego planem na funkcje usługowe mogłoby spowodować nasilenie i tak intensywnego już ruchu samochodowego, zwiększyć problemy z parkowaniem, a jednocześnie generować uciążliwości dla sąsiadów, zwłaszcza zamieszkujących sąsiednie domy jednorodzinne.

Dotyczy pkt 4

Wyznaczone w projekcie planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy są wypadkową położenia planu w granicach historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek II jak również szczegółowych ustaleń z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który uznał, że nie należy sytuować budynków w drugiej linii zabudowy. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków jest jedną z instytucji, która uzgadnia projekt planu, jego decyzja jest wiążąca i znacząco wpływa na ustalenia projektu planu. W przedmiotowym projekcie planu dodatkowo sugerował indywidualne podejście do każdego budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków i dopuścił ich rozbudowę wyłącznie o klatkę schodową, taras, urządzenie dla niepełnosprawnych lub urządzenie dźwigowe do obiektu, parking samodzielny jednopoziomowy, o ile nie narusza to wartości zabytkowej obiektu. Dodatkowo, biorąc pod uwagę, fakt że usługi zostały dopuszczone w postaci lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz jako obiekty wbudowane w budynki

mieszkalne wielorodzinne, nie ma przesłanek ku temu, aby wprowadzać zabudowę na tyłach ogrodów o przeznaczeniu na funkcje towarzyszące działalności usługowej.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Orlej i Raławickiej we Wrocławiu:

- nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5);
- jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LV/1290/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 126);
- sporządzony został zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan nie zawiera danych prawnie chronionych.