

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Wiśniowej, Wiazowej i Lipowej oraz ulicy Ślężnej we Wrocławiu.

Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,5 ha, położony w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Borek. Ograniczony jest alejami: Wiśniową, Wiazową i Lipową oraz ulicą Ślężną. Strukturę przestrzenną obszaru przystąpienia stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz budynki edukacyjny.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego posiada istotne wartości kulturowe i historyczne. Znajduje się on w granicach historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek I we Wrocławiu i został ujęty w wykazie zabytkowych obszarów urbanistycznych prowadzonym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu. Powstanie zabudowy i założeń urbanistycznych datuje się na okres od 1872 do 1945 roku. Osiedle Borek stanowi przykład planowego rozwoju przestrzennego z końca XIX i pierwszej połowy XX wieku, charakteryzującego się usystematyzowanym układem komunikacyjnym, wysoką jakością kompozycji urbanistycznej, willową zabudową oraz dużymi terenami zieleni.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu 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 D2 – Borek w ramach obszaru przeznaczeń M – obszary mieszkaniowe o kameralnym stylu zamieszkiwania. Do podstawowych wyzwań postawionych jednostce D2 należy w szczególności utrzymanie charakteru i formy układu urbanistycznego.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem podjęcia przedmiotowej uchwały jest wprowadzenie regulacji i ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które pozwolą na ochronę i uzupełnienie istniejącego układu zabudowy mieszkaniowej, z poszanowaniem charakteru i tożsamości przestrzennej tego obszaru. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań przestrzennych pozwoli na zachowanie właściwych relacji pomiędzy zabudową jednorodziną a wielorodziną, z uwzględnieniem harmonijnego powiązania funkcji, skali i charakteru zabudowy. Jednym z kluczowych wyzwań jest także podkreślenie idei osiedla Borek, opartej na możliwości realizacji ogrodów przydomowych jako nieodłącznej części układu mieszkaniowego, wspierającej lokalną tożsamość, tradycję urbanistyczną oraz zrównoważony rozwój.

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.