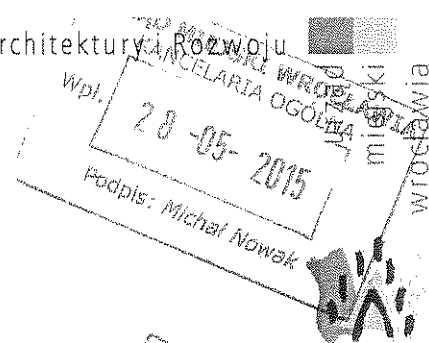
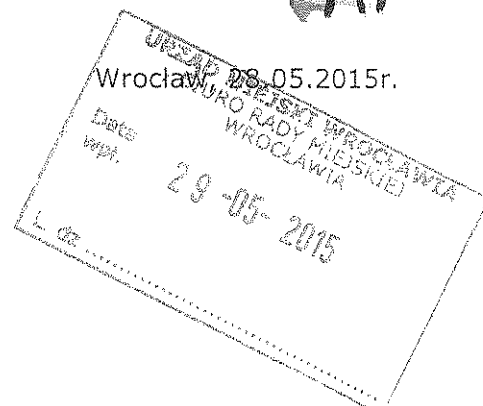




WAB.6730.1.2015.APF

Nr kanc. 17214/2015



**Szanowna Pani
Katarzyna Obara - Kowalska
Radna
Rady Miejskiej Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław**

Odpowiadając na zapytanie dotyczące przekształceń na osiedlu Oporów warto zwrócić uwagę na znaczenie tego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 roku wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 roku.

Założona w XIII wieku wieś Oporów przekształciła się w początkach XX wieku w osiedle willowe. Największy rozkwit przypada na lata trzydzieste, kiedy to na Oporowie bogaci mieszkańcy Wrocławia budowali wille; byli to zazwyczaj kupcy i bankowcy. W czasie II Wojny Światowej działania wojenne oszczędziły Oporów, którego zabudowa przetrwała w nienaruszonym stanie. W roku 1951 wieś włączono w granice Wrocławia.

Osiedle Oporów w swojej starej części zostało wpisane do gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Ponadto zabytkowa część osiedla Oporów, zgodnie ze „Studium ...” objęta jest ogólnomiejską strefą ochrony konserwatorskiej II. Podobne uwarunkowania można zaobserwować na terenach sąsiadujących zabytkowych osiedli, takich jak: Krzyki, Grabiszyn i Klecina.

Przyjęta polityka przestrzenna dla zespołu urbanistycznego Oporów zakłada, że oprócz najważniejszych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej jakimi są kompletne osiedla zabudowy jednorodzinnej, willowej i kameralnej, jednym z istotnych elementów są między innymi lokalne ośrodki usługowe.

W obszarze zespołu urbanistycznego mieszkaniowego jednorodzinne Oporów, na terenach niezagospodarowanych, zostały opracowane plany miejscowe w celu wyznaczenia właściwych kierunków rozwoju osiedla. Zapisy planów umożliwią rozwój terenów sąsiadujących z historyczną częścią osiedla tak by korespondowały z jego zabytkowym układem. Plany miejscowe wyznaczają między innymi tereny pod usługi tworząc ośrodki usługowe.

Przykładem dążenia do utworzenia ośrodka usługowego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Karmelkowej i Kupieckiej we Wrocławiu, Uchwała nr LXIV/1658/14 RMW z dnia 16 października 2014 r., gdzie wyznaczono tereny usługowe powiązane z terenem przystanków komunikacji zbiorowej, parkingiem i usługami sportu.

Dla zabytkowej części osiedla, będącej układem urbanistycznym wykształconym pod względem kompozycyjnym i funkcjonalnym, dla której brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sposób zagospodarowania terenu musi być zgodny z przepisami szczególnymi oraz spełniać wymogi ochrony konserwatorskiej.

Te działania mogą pośrednio zmniejszyć proces komercjalizacji istniejącej zabudowy jednorodzinnej osiedla.

Zwracam dodatkowo uwagę na specyfikę zabudowy zespołów jednorodzinnych, która ma swoją genezę w zawartej w prawie budowlanym definicji domu jednorodzinnego.

*Jest to 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**;*

Ta definicja powoduje sporą zawartość usług podstawowych, w budynkach jednorodzinnych. To zjawisko dotyczy wszystkich większych zespołów zabudowy jednorodzinnej. Jak się wydaje, ustawodawca celowo stworzył taką możliwość gdyż w zespołach zabudowy, szczególnie tych chronionych, jest to jedyne rozwiązanie dające szansę nasycenia drobnymi usługami. Taka definicja powoduje, że nawet uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z jedyną funkcją zabudowy jednorodzinnej tego zjawiska nie zmieni. Przywołane powyżej działania polegające na stworzeniu funkcjonalnej, konkurencyjnej w pewnym sensie oferty w ośrodkach usługowych wydają się optymalnym rozwiązaniem.

DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKT MIASTA
Piotr Fokczyński

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Prezydenta, Sukiennice 9
50-107 Wrocław
3. Biuro Rady Miejskiej UMW, Sukiennice 9,
50-107 Wrocław
4. Dyrektor Departamentu Architektury
i Rozwoju – w/m
5. a/a