

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Orlej, Bolesława Ulanowskiego, Sokolej i Raclawickiej we Wrocławiu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LI/1215/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Orlej, Bolesława Ulanowskiego, Sokolej i Raclawickiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy RMW z 2018 r. poz. 45) 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.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu planu było utrzymanie i ochrona układu przestrzennego historycznego zespołu urbanistycznego Borek II we Wrocławiu, w tym funkcji i formy architektonicznej budynków, z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy i zieleni wewnątrz kwartału zabudowy ulic Orlej, Ulanowskiego, Sokolej i Raclawickiej.

Zgodnie z obowiązującym *Studium*, obszar objęty opracowaniem projektu planu miejscowego znajduje się w jednostce urbanistycznej D2 *Borek*, o kameralnym stylu zamieszkiwania, w której w zakresie przeznaczeń obowiązuje obszar mieszkaniowy z dopuszczonymi klasami przeznaczenia terenu: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura, zieleni. Wyzwaniami dla 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.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 4 ha, położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym *Borek*, w kwartale ulic Orlej, Raclawickiej, Sokolej i Bolesława Ulanowskiego. Obejmuje fragment struktury funkcjonalno-przestrzennej historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek. W rejonie obszaru projektu planu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz willowa z początku XX wieku. Starą zabudowę willową uzupełnia powojenna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca oraz bliźniacza. W niektórych budynkach prowadzona jest drobna działalność usługowa. Przy ul. Bolesława Ulanowskiego zlokalizowany jest serwis samochodowy. Wnętrze kwartału objętego projektem planu stanowią tereny zieleni ogrodowej z niewielkimi obiektami gospodarczymi. Przy ul. Bolesława Ulanowskiego zlokalizowany jest pomnik przyrody – żywotnik zachodni. Na terenach sąsiadujących z obszarem projektu planu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, willowa oraz wielorodzinna, a także zabudowa usługowa.

Osiedle Borek jest obecnie jednym z najbardziej prestiżowych wrocławskich osiedli. Do jego atutów należy przede wszystkim dobre połączenie z centrum miasta. Obszar objęty opracowaniem projektu planu położony jest w zachodniej części osiedla Borek przy ul. Raclawickiej, w rejonie ulic Gajowickiej i Powstańców Śląskich. Dzięki takiemu położeniu obszar 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 projektu planu jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną: wodę, gaz, energię elektryczną, oraz możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych.

Obszar opracowania projektu planu obejmuje tereny będący własnością prywatną, Gminy Miejskiej Wrocław i Skarbu Państwa oraz pozostające w użytkowaniu wieczystym. 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, historycznych ogrodzeń i rodzajów pokrycia dachów oraz układu zieleni. W projekcie planu miejscowego

wyznaczono granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszaru wymagającego przekształceń.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Realizując powyższe między innymi wprowadzono linie zabudowy, określono maksymalną wysokość obiektów, maksymalną ilość kondygnacji oraz dopuszczony kształt dachów, wyznaczono strefę zieleni i szpalery drzew. Ponadto w projekcie planu dopuszczono przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące, handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, zakłady lecznicze dla zwierząt, edukacja, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów, obiekty do parkowania, ulice, stacje transformatorowe, obiekty infrastruktury wodociągowej i obiekty infrastruktury kanalizacyjnej. Projekt planu utrzymuje istniejące funkcje usługowe. W projekcie planu w ulicach Raclawickiej i Orlej przewidziano trasę rowerową. Zapisy projektu 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 projektem planu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługowych. Wolorami przyrodniczymi jak i krajobrazowymi tego terenu jest istniejąca zieleń wysoka. W projekcie planu miejscowego we wnętrzu kwartału zabudowy wyznaczono strefę zieleni, a wzdłuż ul. Raclawickiej wprowadzono szpalery drzew. W ulicach Raclawickiej, Sokolej i Orlej wprowadzono obowiązek zieleni. Dodatkowo objęto ochroną drzewa poza obszarem zabudowy, a w ramach powierzchni biologicznie czynnej określono minimalny procent jej powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu wskazano, że ustalenia projektu przewidują przede wszystkim zachowanie/rozbudowanie istniejącej zabudowy oraz ewentualne utworzenie nowej zabudowy mieszkaniowej z usługami. W projekcie planu miejscowego stwarza się odpowiednie warunki dla rozwoju tych funkcji oraz odpowiedniego wyposażenia terenów w systemy infrastruktury technicznej. Ustala się również podstawowe wymogi dotyczące zachowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. W projekcie planu przyjęto korzystne rozwiązania z zakresu ochrony środowiska m. in. ochrony wód, powietrza i klimatu akustycznego oraz zachowania istniejących terenów zieleni. Projekt planu stwarza warunki do wyposażenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Projekt planu nie wprowadza funkcji uciążliwych, które mogłyby powodować degradację klimatu akustycznego na terenie planu, co jest istotne ze względu na występowanie i sąsiedztwo z tym terenem funkcji wrażliwych na hałas. W celu ochrony klimatu akustycznego w projekcie planu określono standardy akustyczne dla istniejących i projektowanych obiektów. Projekt planu miejscowego 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 projektu planu, przy ul. Bolesława Ulanowskiego zlokalizowany jest pomnik przyrody – żywotnik zachodni, powołany uchwałą Nr LXXIII/469/93 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 1993 r. Na pozostałym obszarze planu nie występują inne obiekty i tereny objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) oraz *Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.).

Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach opracowania projektu planu nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Obszar projektu planu znajduje się poza zasięgiem korytarzy ekologicznych zlokalizowanych na obszarze miasta.

Teren objęty projektem planu położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z dokumentem „Mapy zagrożenia powodziowego”) oraz poza obszarem planowanego przeprowadzenia wód powodziowych.

Obszar objęty projektem planu położony jest w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia projektu 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 projektu planu zawarte w §14 określają zasady w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi.

Obszar opracowania projektu planu zgodnie ze Studium należy do II strefy ochrony konserwatorskiej. Ponadto stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek II we Wrocławiu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Na omawianym obszarze zlokalizowane są również obiekty wpisane do ewidencji zabytków. Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez ustalenie na całym obszarze objętym opracowaniem strefy ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek II we Wrocławiu wpisany do ewidencji zabytków oraz obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

Regulacje projektu 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 projekt planu 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 planu miejscowego. Daje możliwość wykorzystania obszarów uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną, chroniąc jednocześnie walory kulturowe miejsca.

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 Nadodrze, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz terminie i formie wnoszenia wniosków do tego projektu planu;
- zbieranie wniosków do projektu planu;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia Zarządzenia Prezydenta Wrocławia w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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 Nadodrze, o terminie i miejscu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, terminie i miejscu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz terminie i formie wnoszenia uwag do tego projektu planu;
- zbieranie uwag do projektu planu;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej, a także na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia;

- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia wersji elektronicznej projektu planu z kolejnych etapów opracowania od etapu opiniowania;
- umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia otrzymanych opinii i uzgodnień do projektu planu;
- udostępnianie w trybie informacji publicznej, w formie papierowej oraz elektronicznej, aktualnego projektu planu miejscowego w czasie trwania procedury planistycznej od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia Nr 9778/18 z dnia 23 maja 2018 r.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski z opracowania ekofizjograficznego, analizy środowiskowej, analizy społecznej i ekonomicznej oraz analizy uwarunkowań infrastrukturalnych.

Do projektu planu miejscowego, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie złożono żadnych uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Projekt planu:

- 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.