1381

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

PREZYDENT MIASTA WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 01-07-2024
Podpis: Magdalena Błaszczak

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Wrocławia

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: Octa Quattro Sp. z o.o.

PP/4436843

Kraj: Polska Województwo: mazowieckie

Powiat: Warszawa Gmina: Warszawa

Ulica: Twarda Nr domu: 18 Nr lokalu:

Miejscowość: Warszawa Kod pocztowy: 00-105.

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)] Składamy wnioski do planu ogólnego Wrocławia, zgodnie z ich szczegółową treścią i

uzasadnieniami zawartymi w załączniku nr 1 do niniejszego pisma, stanowiącym integralną część pisma. Uwagi dotyczą:

1. włączenia [redacted] nieruchomości do strefy planistycznej SW – wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2. wyznaczenia w planie ogólnym obszaru uzupełniania zabudowy i włączenia do niego [redacted] nieruchomości
3. wyznaczenia w planie ogólnym strefy zabudowy śródmiejskiej i włączenia do niej [redacted] nieruchomości
4. ustalenia dla [redacted] nieruchomości max. nadziemnej intensywność zabudowy = 3,5, max. wysokości zabudowy = 28m, z dopuszczeniem lokalnej zwyżki do 40m, max. powierzchni zabudowy = 70%;
5. ustalenia dla strefy SW obejmującej [redacted] nieruchomość min. PBC = 20%

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan ogólny miasta Wrocławia	Działka nr 11/23 obręb Popowice	☒ tak ☐ nie	Składamy wnioski zgodnie z załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszego pisma

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych 7)	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny miasta Wrocławia	działka nr 11/23 obręb Popowice	☒ tak ☐ nie	SW	70%	28m + lokalna zwyżka do 40m	20%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]

Załącznik nr 1 zawierający szczegółowe przedstawienie i uzasadnienie składanych wniosków, dla nieruchomości przy ul. Legnickiej 51 i 53, stanowiącej działkę ew. nr 11/23 obręb Popowice

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: 27.06.2024

Piotr Rymaszewski
Członek Zarządu

Agnieszka Słowik
Członek Zarządu

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

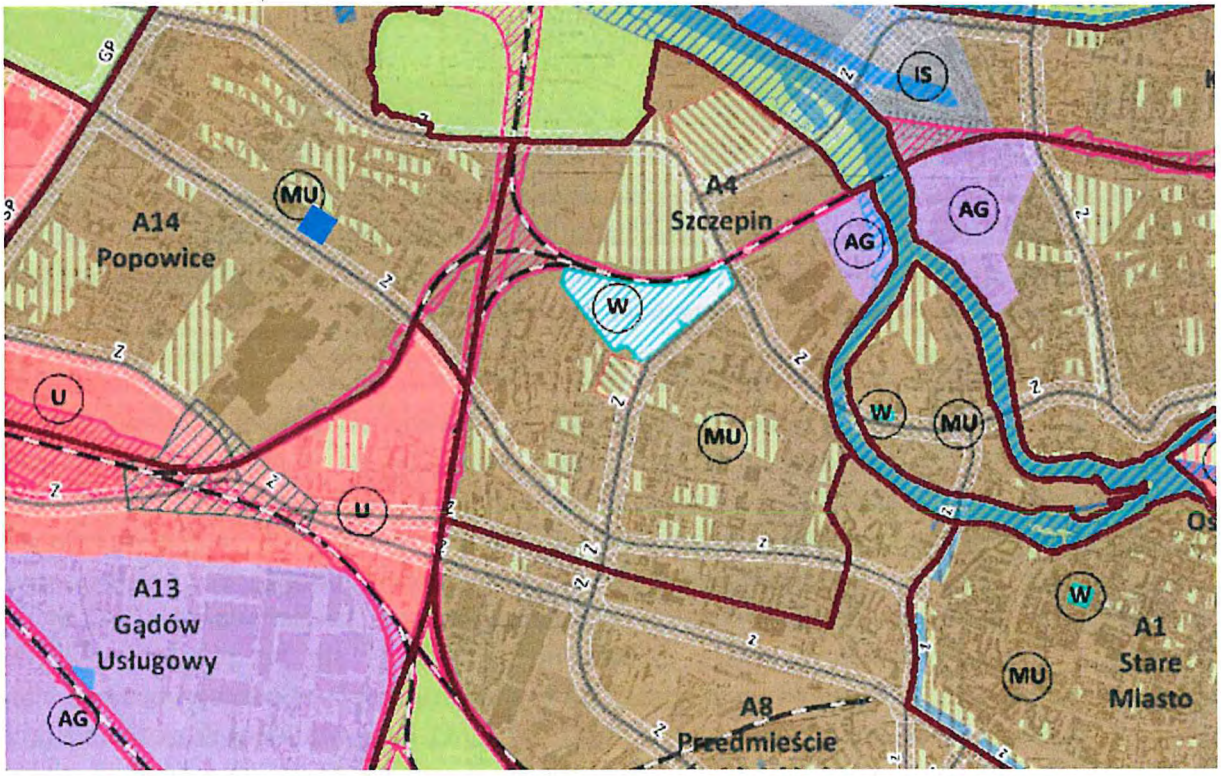
[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

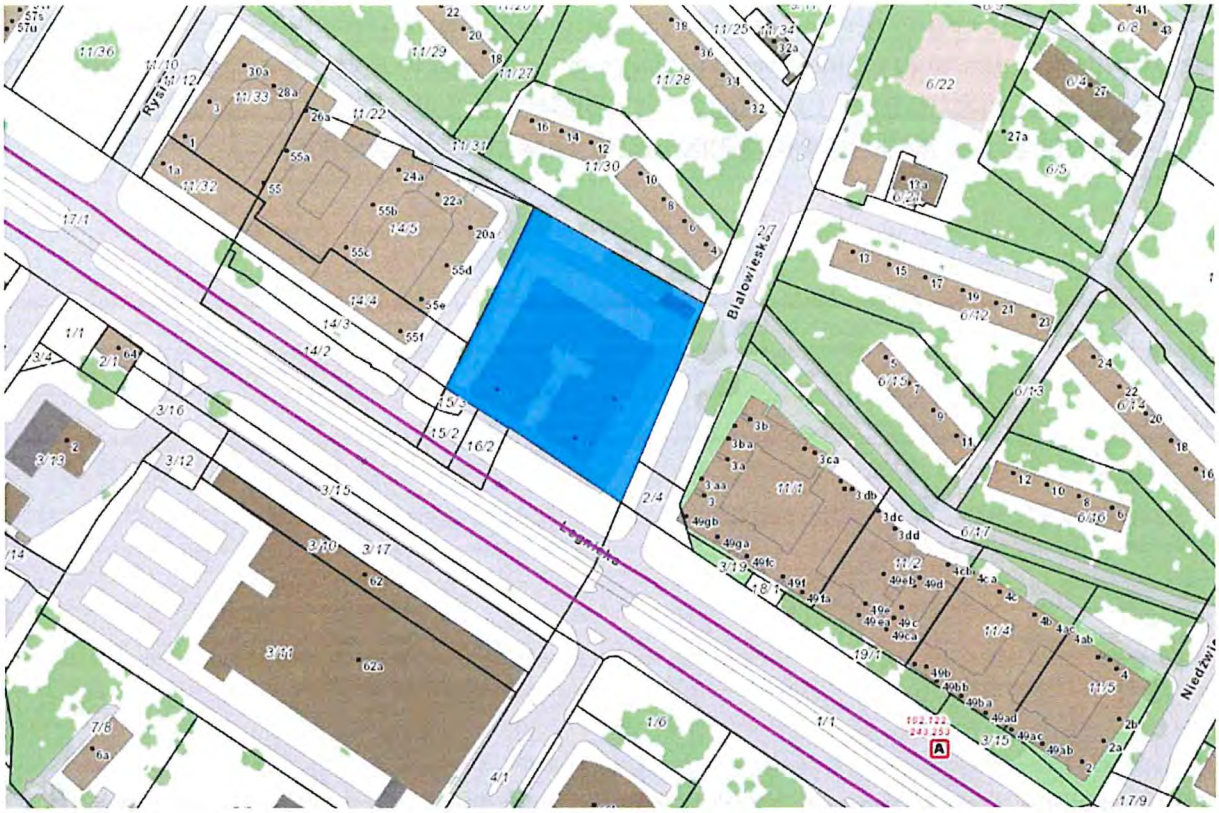
Załącznik nr 1 do pisma dot. wniosków do planu ogólnego miasta Wrocławia, w związku z ogłoszeniem o zbieraniu wniosków do planu ogólnego do dnia 2 sierpnia 2024 r., zawierający szczegółowe przedstawienie i uzasadnienie składanych wniosków, dla nieruchomości przy ul. Legnickiej 51 i 53 stanowiącej działkę ew. nr 11/23 obręb Popowice

Przedstawione poniżej wnioski składają się z 5 zagadnień, szczegółowo opisanych na 14 stronach niniejszego załącznika nr 1

Ilustracje przedstawiające lokalizację nieruchomości, których dotyczą wnioski:



Położenie nieruchomości w kontekście centrum Wrocławia – lokalizacja przedmiotowej nieruchomości przy ul. Legnickiej 51 i 53 oznaczona symbolicznie niebieskim kwadratem na rysunku obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wrocławia (w jednostce terenowej A14 Popowice).



Oznaczenie nieruchomości (kolorem niebieskim) przy ul. Legnickiej 51 i 53 stanowiącej działkę nr 11/23 obręb Popowice, o powierzchni 7.001 m2, na miejskim portalu mapowym. Po obu stronach nieruchomości widoczna zwarta, pierzejową zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach wzdłuż ulicy Legnickiej (przy ul. Legnickiej 55 i 49)

Wniosek nr 1

Wnosimy o włączenie [redacted] nieruchomości do wyznaczonej w Planie Ogólnym strefy planistycznej SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z oznaczeniem zastosowanym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023

Uzasadnienie, rozwinięcie i uszczegółowienie wniosku:

Zgodnie z Art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3* [w tym strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o której mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 Ustawy], *w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*". [redacted] nieruchomość znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu, przyjętym Uchwałą Nr XIII/253/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2011 r. Granice nieruchomości pokrywają się z granicami wyznaczonego w planie miejscowym terenu 15U. Zgodnie z §6 pkt 1 tekstu planu, wraz z innymi terenami położonymi wzdłuż ulicy Legnickiej, teren 15U *„stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*". Jest to teren, którego przeznaczeniem są usługi – w tym biura, handel,

gastronomia, kultura, rozrywka, hotele, uczelnie wyższe, obiekty kongresowe i konferencyjne itp. oraz skwery, place zabaw, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Sama nieruchomość nie ma zatem przeznaczenia mieszkaniowego ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, niemniej jednak otoczona jest ona zarówno istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną jak i terenami przeznaczonymi w planie miejscowym pod rozwój funkcji mieszkaniowej z usługami, w związku z czym również na naszej nieruchomości kontynuowany powinien być w przyszłości rozwój zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo-usługowej.

W obowiązującym planie miejscowym przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej z usługami w pierzejach ulicy Legnickiej po obu jej stronach na prawie wszystkich terenach na ok. kilometrowym odcinku ulicy – pomiędzy ul. Wejherowską a Niedźwiedzią. Wyjątkiem jest istniejąca przychodnia zdrowia u zbiegu Legnickiej i Wejherowskiej oraz właśnie nasza nieruchomość przy ul. Legnickiej 51 i 53, na której zlokalizowany jest istniejący biurowiec. Na wyznaczonych w planie miejscowym rozwojowych terenach 6U-MW/1, 6U-MW/2, 6U-MW/3, 6U-MW/4, 7U-MW oraz 8U-MW jako przeznaczenie podstawowe mogą być realizowane zarówno usługi (o profilu funkcjonalnym analogicznym jak na terenie 15U) jak też zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Wydaje się zatem, że brak dopuszczenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na [redacted] nieruchomości, tj. na terenie 15U wyznaczonym w planie miejscowym, był wyłącznie efektem utrwalenia istniejącej w momencie sporządzania i uchwalania planu (tj. w 2011 roku) zabudowy biurowej terenu. Należy jednak mieć na uwadze, że plan ten – uchwalony 13 lat temu, nie brał pod uwagę wielu późniejszych okoliczności, w tym sytuacji kryzysu mieszkaniowego, obecnego bardzo wysokiego popytu na powierzchnię mieszkaniową znacznie przekraczającego podaż, co niekorzystnie wpływa na skokowy wzrost cen mieszkań, wzmożonej fali imigracyjnej (w szczególności z Ukrainy od 2022 roku), zwiększonego zapotrzebowania na powierzchnię mieszkalną i znaczących zmian w trendach na rynku pracy, jakie nastąpiły po pandemii Covid-19 oraz wielu innych czynników społeczno-ekonomicznych, które kształtują w ostatnich latach niezwykle szybko zmieniającą się rzeczywistość. Tym samym w Planie Ogólnym, który powinien w dalszej perspektywie czasowej pozwalać na przyszłe korekty obowiązujących planów miejscowych, co najmniej częściowo już zdezaktualizowanych zważywszy na upływ czasu i dynamiczne zmiany otoczenia społeczno-gospodarczego, nasza nieruchomość powinna być włączona do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) łącznie z sąsiednimi terenami mieszkaniowo-usługowymi, tworzącymi pierzeję ulicy Legnickiej.



Fragment rysunku obowiązującego planu miejscowego z 2011 roku – [redacted] nieruchomość wyróżniona kolorem fioletowym, sąsiednie terenu rozwojowe mieszkaniowo-usługowe wzdłuż ulicy Legnickiej oznaczone grubą czarną obwódką

[redacted] nieruchomość położona jest w centralnym obszarze Wrocławia, zaledwie 2,5km na zachód od Starego Miasta, w zespole pierzejowej, nowoczesnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, kształtującej obudowę ulicy Legnickiej. Tym samym ciągła pierzeja uliczna powinna zostać ukształtowana również na naszej nieruchomości (łącząc odcinki ulicznego frontu istniejącego na nieruchomościach sąsiednich – przy ul. Legnickiej 55 po stronie zachodniej i przy Legnickiej 49 po stronie wschodniej). Powinien być przy tym docelowo utrzymany obecny charakter zabudowy przyulicznej – mieszkaniowy z usługowymi parterami, zapewniającymi atrakcyjną ofertę handlową, gastronomiczną i usługową również mieszkańcom pobliskich osiedli blokowych.

[redacted] nieruchomość posiada doskonały dostęp do wysokowydajnego transportu publicznego – linii tramwajowej przebiegającej w ciągu ulicy Legnickiej, z zespołami przystanków ulokowanymi w odległości ok. 150m od nieruchomości – zarówno po jej wschodniej jak i zachodniej stronie. Na tym obszarze, z doskonałym dostępem nie tylko do infrastruktury transportowej (w tym do wysokowydajnego transportu publicznego), ale również technicznej, społecznej i błękitno-zielonej, powinien zostać utrzymany i rozwijać się w dalszym ciągu zróżnicowany miks funkcjonalny z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W związku z tym ustalenia planistyczne nie powinny hamować rozwoju zabudowy o żadnej funkcji o charakterze śródmiejskim – ani usługowej, ani mieszkaniowej, jak też uniemożliwiać przekształceń istniejących budynków i ich adaptacji do nowych funkcji lub wymiany na zabudowę o innej funkcji – czy to usługowej czy mieszkaniowej. Przy czym, aby zachować zróżnicowany i przyjazny dla mieszkańców charakter centralnego rejonu Wrocławia, polityka przestrzenna miasta powinna wspierać rozwój funkcji mieszkaniowej na tym obszarze, w tym także przekształcanie się istniejących obiektów biurowych w wielofunkcyjne – mieszkaniowo-usługowe. Za docelowym dopuszczenie na [redacted] nieruchomości rozwoju również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w miksie funkcjonalnym z usługami) przemawia przy tym, wspomniany powyżej, bardzo dobry dostęp do infrastruktury społecznej, błękitno-zielonej, technicznej i drogowej. W odległości krótkiego dojścia pieszego znajdują się 4 szkoły podstawowe – szkoła nr 5 przy ul. Jelenia 7, zespół szkół nr 20 przy ul. Kłodnickiej 26, szkoła nr 3 przy ul. Bobrzej 27 oraz Polsko-Niemiecka szkoła podstawowa przy ul. Wejherowskiej 28, sześć przedszkoli i trzy żłobki, przychodnie zdrowia – przy ul. Legnickiej 61 i przy Wejherowskiej 28, Młodzieżowe Centrum Sportu przy Legnickiej 65, hala sportowo-widowiskowa przy ul. Wejherowskiej 34, a także tereny parkowe – Park Zachodni, Park Polana Popowicka, Górka Popowicka oraz Górka Szczepińska. Ulica Legnicka o klasie zbiorczej, prowadzi w kierunku wschodnim do pobliskiego Starego Miasta i ścisłego centrum Wrocławia, a w kierunku zachodnim do oddalonej o zaledwie pół kilometra obwodnicy – w ciągu drogi krajowej nr 5. Pełna infrastruktura techniczna pozwalająca na przyłączenie nowej zabudowy przyulicznej dostępna jest w pasie drogowym ulicy Legnickiej. Doskonały jest również dostęp do szerokiego wachlarza usług dla mieszkańców, nie tylko w oparciu o lokale w parterach budynków przy ul. Legnickiej, ale również dzięki bardzo bliskiej lokalizacji centrum handlowego Magnolia Park przy ul. Legnickiej 58.

Jest to szczególnie istotne zważywszy na fakt, że Intencją zmian ustawowych, wprowadzonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2015 oraz w 2023 roku, było takie uregulowanie urbanizacji nowych terenów, które zapewni powstawanie nowej zabudowy, w tym przede wszystkim mieszkaniowej, odpowiadającej na wysoki popyt na nowe

mieszkania, w pierwszej kolejności na terenach o najlepszym dostępie do już istniejącej lub mającej powstać w bliskiej przyszłości infrastruktury, w miejscach stanowiących uzupełnienie terenów już istniejącej struktury urbanistycznej. W związku z tym wprowadzono w pierwszej kolejności pojęcie tzw. obszaru zwartego (tj. obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej), który utożsamiać należy z obszarem, na którym znajduje się już częściowo istniejąca zabudowa, gdzie wykształcona jest siatka drogowa, który obsługiwany jest przez wydajny transport publiczny, na którym jest dobry dostęp do podstawowych usług, infrastruktury technicznej, parków i zieleńców (tzw. infrastruktury błękitno-zielonej), szkół, przedszkoli, placówek służby zdrowia i innych usług społecznych, zaś tereny przeznaczone pod zabudowę nie mają charakteru terenów cennych przyrodniczo – ostoi przyrody, intensywnych zadrzewień itp., których zabudowanie nie obniży bioróżnorodności obszaru (a wręcz przeciwnie – może przyczynić się do jej zwiększenia, dzięki wprowadzaniu zróżnicowanej zieleni towarzyszącej nowej zabudowie). Sytuowanie zabudowy w takich miejscach, przy kontynuacji charakteru otaczającej zabudowy istniejącej, jest gwarancją osiągnięcia ładu przestrzennego, pozwala na racjonalne, ekonomiczne wykorzystanie przestrzeni oraz ochronę środowiska naturalnego (jednocześnie również zmniejszając presję na tereny cenne przyrodniczo oraz pozbawione infrastruktury – nieprzygotowane do racjonalnej, zrównoważonej zabudowy). [redacted] nieruchomość wypełnia wszystkie cechy takiego właśnie położenia, pozwalając na jej zakwalifikowanie do tzw. obszaru zwartego i powinna w związku z tym podlegać zabudowie o racjonalnej intensywności i pożądanej społecznie funkcji, stanowiącej kontynuację zabudowy sąsiedniej, tj. zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Będzie ona spełniać wymóg obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003, po zmianach z 2023 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), która w Art. 1 ust. 4 pkt 4 stanowi: *„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: (...) dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (...), w szczególności poprzez uzupełnianie zabudowy"*.

Mieszane, mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie [redacted] nieruchomości uzasadnione jest również ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wrocławia, uchwalonego 6 lat temu (w 2018 roku), które – zachowując zasadniczo swoją aktualność w kwestii struktury funkcjonalno-przestrzennej, powinny być kontynuowane w ustaleniach Planu Ogólnego. Nasza nieruchomość znajduje się na terenie wyznaczonej w obowiązującym Studium Wrocławia jednostki urbanistycznej A14 – Popowice. Główne wyzwania dla jednostki wskazane w Studium to m.in. *„rozwój i wzmocnienie mieszkaniowo-usługowego charakteru jednostki poprzez harmonijne połączenie tych funkcji wraz z utrzymaniem istniejących układów urbanistycznych; (...) wzmocnienie prestiżu przestrzeni publicznych wzdłuż ulicy Legnickiej"*. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze MU – mieszkaniowo-usługowym, na którym klasy przeznaczeń to: mieszkalnictwo, usługi powszechne, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń. Teren położony przy tym także w wyznaczonym w Studium *„paśmie mieszkaniowym"*.

Zgodnie z obowiązującym Studium pożądane jest docelowe spójne uzupełnienie zabudowy na [redacted] nieruchomości – zarówno przestrzennie jak i funkcjonalnie, kształtujące harmonijną miejską pierzeję ulicy Legnickiej, w sposób bardziej właściwy z punktu widzenia ładu przestrzennego niż obecny budynek biurowy. Układ kompozycyjny w pasie terenu

obejmującym [redacted] nieruchomość, położonym po północnej stronie ulicy Legnickiej, pomiędzy korytarzem drogowym ulicy Legnickiej a zdefiniowanym układem kompozycyjnym istniejącego osiedla wielkopłytowego, został określony w obowiązującym Studium jako *„do rozwinięcia"*. W Studium zawarto dla tego obszaru następujące ustalenia: *„Układy kompozycyjne do rozwinięcia: Są to jednostki o niekompletnym, często zaburzonym tworzywie, jednak posiadające wykształconą silną determinantę kompozycyjną. W ramach układów kompozycyjnych do rozwinięcia, należy dążyć do: ukończenia układu kompozycyjnego w oparciu o istniejącą determinantę, przekształcania zakłócającego tworzywa w celu budowania kompletnego, harmonijnego układu kompozycyjnego, wyposażenia układów w niezbędne elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, niwelowania konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych za pomocą obudowy estetycznej"*.

[redacted] nieruchomość znajduje się również na wyznaczonym w Studium Wrocławia obszarze wymagającym przekształceń i rehabilitacji: obszar wielofunkcyjnych przekształceń, obejmujący pas terenów wzdłuż ulicy Legnickiej po północnej stronie, pomiędzy ul. Legnicką i osiedlem blokowym na Popowicach. Zgodnie z zapisami Studium na tego rodzaju obszarach *„Dąży się do tego, aby przekształcenia i rehabilitacja – rozumiane jako działania obejmujące materialną renowację obiektów, uzupełnianie i wymianę zabudowy i zagospodarowania – były katalizatorem rozwoju działalności społecznej i gospodarczej oraz czynnikiem przyciągającym inwestorów. Ponadto przekształcenia i rehabilitacja powinny wiązać się przestrzennie z przedsięwzięciami takimi jak: nowe inwestycje, modernizacja układu ulicznego, infrastruktury technicznej, urządzanie terenów zieleni, w sposób prowadzący do uzyskania efektu synergicznego."*

Należy również mieć na uwadze, że obszar, na którym położona jest [redacted] nieruchomość spełnia wszelkie warunki uznania go za *„obszar uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy"*, zgodnie z brzmieniem Art. 13d ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (na co wskazujemy w dalszej części niniejszych wniosków), w związku z czym powinien być w pierwszej kolejności objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Tym bardziej że zgodnie z Art. 13d ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie (biorąc pod uwagę, że istniejąca zabudowa na [redacted] nieruchomości może w przyszłości podlegać daleko idącym przekształceniom) nie może być mniejsza niż 70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Tym samym, zgodnie z przepisami ustawowymi, w tym również z Art. 1 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nowa zabudowa mieszkaniowa powinna w pierwszej kolejności powstawać jako uzupełnienie istniejącej zwartej struktury urbanistycznej, w miejscach najlepiej wyposażonych w infrastrukturę, o najlepszym dostępie do wysokowydajnego publicznego transportu zbiorowego, na obszarach o jak najszerszym, zrównoważonym miksie funkcjonalnym. Tym samym, docelowo ustalenia Planu Ogólnego, powinny na obszarze centralnym miasta, obejmującym [redacted] nieruchomość, wskazywać strefę planistyczną, w której możliwy będzie i traktowany priorytetowo rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym poprzez uzupełnianie luk w zabudowie, a także przekształcenia zabudowy o innych funkcjach w sposób uwzględniający rozwój nowej powierzchni mieszkaniowej.

Wniosek nr 2

Wnosimy o wyznaczenie w Planie Ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i włączenie [redacted] nieruchomości do wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy

Uzasadnienie, rozwinięcie i uszczegółowienie wniosku:

Zgodnie z Art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można określić – choć nie jest to obowiązkowe – obszary uzupełnienia zabudowy. Jednak, aby móc prawidłowo prowadzić politykę przestrzenną w tak dużym mieście jak Wrocław, o wyraźnych trendach rozwojowych i wzrostowych, w tym rosnącej presji inwestycyjnej na tereny cenne przyrodniczo, położone poza dostępem do infrastruktury, wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy należy uznać za niezbędne. Dzięki temu możliwe będzie objęcie w Planie Ogólnym terenów w centralnym obszarze miasta strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, także tam, gdzie nie obowiązują plany miejscowe albo ustalone w nich funkcje nie sprzyjają rozwojowi zabudowy mieszkaniowej. Rozwój zabudowy w mieście, w szczególności mieszkaniowej, powinien następować na terenach o najlepszym dostępie do infrastruktury, w tym wysokowydajnego publicznego transportu, wygodnego układu drogowego, infrastruktury technicznej, społecznej (szkół, przedszkoli, obiektów sportu, zdrowia, kultury itp.), terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz szerokiego wachlarza usług, służących mieszkańcom. Tylko w takiej sytuacji zagwarantowany będzie zrównoważony rozwój miasta, jak też możliwe będą przyszłe korekty w obowiązujących planach miejscowych, niejednokrotnie uchwalonych już dość dawno temu i częściowo zdezaktualizowanych i temu właśnie służą nowe narzędzia planistyczne, wprowadzone nowelizacją Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 roku. W związku z tym w Planie Ogólnym Wrocławia obszar uzupełnienia zabudowy bezwzględnie powinien zostać wyznaczony i powinien on również obejmować [redacted] nieruchomość, która spełniaj wszystkie kryteria, aby zostać do niego włączona.

Obowiązujące Rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dość precyzyjnie reguluje sposób, w jaki obszar uzupełnienia zabudowy powinien zostać w Planie Ogólnym wyznaczony. W pierwszej kolejności należy określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. [redacted] nieruchomość znajdują się w zwartej i ciągłej tkance śródmiejskiej kształtującej pierzeję ulicy Legnickiej, odległości między budynkami wynoszą w tym paśmie zabudowy ok. 30m do 75m. Następnie wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, po czym dodaje się do nich obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m^2, ograniczone z każdej strony krzywą. Wewnątrz tych obszarów wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40m od ich granicy. Od obszarów, które powstały w wyniku wykonania pierwszych czynności, odejmuje się obszar wyznaczony jako ostatni. Zważywszy na fakt, że nieruchomości sąsiednie tj. Legnicka 49 i Legnicka 55 oraz Białowieska 4 do 16 są zabudowane, a także obecnie zabudowana jest budynkiem biurowym [redacted] nieruchomość, powinna ona zostać w całości włączona w Planie Ogólnym do obszaru uzupełnienia zabudowy.

Wniosek nr 3

Wnosimy o wyznaczenie w Planie Ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej zgodnie z Art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i włączenie [redacted] nieruchomości do wyznaczonego obszaru zabudowy śródmiejskiej

Uzasadnienie, rozwinięcie i uszczegółowienie wniosku:

Zgodnie z Art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można fakultatywnie wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej. Z kolei Art. 2 pkt 23 Ustawy stanowi, że: *„ilekroć w ustawie jest mowa o 'obszarze zabudowy śródmiejskiej' – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej"*. Taki właśnie charakter ma obszar, na którym położona jest [redacted] nieruchomość, m.in. zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Miasta Wrocławia, uchwalonego w 2018 roku. [redacted] działka położona jest na obszarze, na którym obowiązujące Studium Wrocławia wskazuje **„Styl zamieszkiwania – SR – śródmiejski"**. W Studium zdefiniowano go w następujący sposób: *„Styl śródmiejski to sposób zamieszkiwania blisko centrum Wrocławia. Oznacza to obecność obiektów o różnorodnych funkcjach, w tym także wielu ogólnomiejskich. Dostępność do gęstej sieci komunikacji zbiorowej, pieszej i rowerowej zapewnia mieszkańcom możliwość podróżowania we wszystkich kierunkach. Przeważa zamieszkiwanie w zabudowie wielorodzinnej kwartałowej i blokowej, które łączy się z możliwością korzystania z pobliskiej zieleni ogólnomiejskiej – reprezentacyjnych parków, skwerów, zieleńców, bulwarów oraz zieleni przydomowej – podwórkowej i otwartej międzyblokowej. Mieszkańcy mają blisko do obiektów, takich jak sklepy, restauracje, kluby, pracownie rzemieślnicze, usytuowanych głównie w parterach budynków wzdłuż ulic i placów. Żyją w sąsiedztwie ważnych dla całego miasta przestrzeni publicznych oraz obiektów i zespołów zabudowy o znaczeniu historycznym, często symbolicznym dla Wrocławia"*. Zgodnie ze Studium dominującą formą zabudowy obszarze obejmującym [redacted] nieruchomość powinny być w układzie kwartałowym – kamienice i bloki mieszkalne. Należy dążyć m.in. do *„formy zabudowy wyróżniającej się wysokim standardem rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych oraz jakością wykonania, w szczególności w rejonie ulic i placów, harmonizowania ze sobą różnorodnych układów i typów zabudowy śródmiejskiej, kształtowania śródmiejskich form ulic i placów, zdeterminowanych kształtem zabudowy bądź układami zieleni i nasyconych małą architekturą"*. Tym samym obowiązujące Studium Wrocławia zalicza teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, do terenu zabudowy śródmiejskiej.

Aby osiągnąć cele obecnego Studium (uchwalonego w najnowszej wersji stosunkowo niedawno, bo w 2018 roku), które powinny być kontynuowane w Planie Ogólnym Wrocławia, niezbędne jest wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym, co pozwoli na wprowadzenie uzupełnień zabudowy w centralnym rejonie miasta, kształtujących zwarte, miejskie pierzeje uliczne, kontynuując przede wszystkim miejską, ciągłą pierzeję ulicy Legnickiej, o wyraźnym charakterze śródmiejskim, ukształtowaną już na działkach sąsiadujących z [redacted] nieruchomością. W praktyce projektowej wyznaczenie strefy zabudowy śródmiejskiej pozwala na ukształtowania zwartej zabudowy kwartałowej, dzięki przepisom rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Bez ustanowienia obszaru zabudowy śródmiejskiej może docelowo okazać się niemożliwe zrealizowanie słusznych założeń planistycznych zmierzających do uzupełnienia i harmonijnego ukształtowania zwartej miejskiej pierzei ulicy Legnickiej po obu jej stronach, zarówno zgodnie z ustaleniami Studium jak i obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z §6 pkt 1 tekstu obowiązującego planu miejscowego zachodniego odcinka ulicy Legnickiej, w granicach którego położona jest [redacted] nieruchomość, teren 15U obejmujący [redacted] działkę, wraz z innymi terenami położonymi wzdłuż ulicy Legnickiej, *„stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie"*. Ustalenia Planu Ogólnego powinny kontynuować ustalenia obowiązującego planu miejscowego, w związku z czym [redacted] nieruchomość powinna być włączona do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym, poza przesłankami kompozycji urbanistycznej i konsekwentnego kształtowania pierzei ulicy Legnickiej, umożliwi również inteligentne i zrównoważone dogęszczenie zabudowy w centralnym obszarze miasta, na terenach doskonale obsłużonych przez infrastrukturę, a jednocześnie zapobiegać będzie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na przedmieściach, co jest wypełnieniem założeń obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie, wraz z innymi ustaleniami Planu Ogólnego oraz planów miejscowych, w zakresie wskaźników zabudowy, udziału zieleni, wyznaczenia przestrzeni publicznych, otwartych skwerów, placów, parków, wnętrz zieleni osiedlowej wyłączonych z zabudowy oraz wyraźnemu wydzieleniu pasa zwartej zabudowy po obu stronach ulicy Legnickiej od sąsiednich osiedli blokowych, na obszarze zabudowy śródmiejskiej nie będzie dochodzić do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, które mogłoby zagrażać komfortowi życia obecnych mieszkańców. Dzięki konsekwentnie prowadzonej miejskiej polityce planistycznej, wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, w której powinna znaleźć się [redacted] nieruchomość, będzie z korzyścią dla zrównoważonego rozwoju miasta, jakości życia mieszkańców, przyjazności i atrakcyjności centralnego obszaru miasta i powinno zostać w Planie Ogólnym przewidziane.

Wniosek nr 4

W ramach wyznaczonej strefy planistycznej SW (tj. stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) obejmującej [redacted] nieruchomość (zgodnie z wnioskiem nr 1), wnosimy o dopuszczenie lokalizacji na [redacted] działce lokalnej dominanty – zwyżki o max. wysokości do 40m oraz ustalenie dla strefy następujących parametrów zabudowy terenu:

- **max. wysokość zabudowy (nie licząc zwyżek / dominant): 28m**
- **max. nadziemna intensywność zabudowy: 3,5**
- **max. udział powierzchni zabudowy: 70%**

Uzasadnienie, rozwinięcie i uszczegółowienie wniosku:

Zgodnie z Art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. b w planie ogólnym obowiązkowo ustala się *„gminne standardy urbanistyczne"*. Zgodnie z Art. 13e gminne standardy urbanistyczne obowiązkowo zawierają *„gminny katalog stref planistycznych"*, który poza określeniem profilu funkcjonalnego strefy planistycznej musi ustalić – m.in. dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych. Przy czym zgodnie z Art. 2 pkt 32 lit. a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez nadziemną intensywność zabudowy należy rozumieć: *„stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego"*. Przez udział powierzchni zabudowy natomiast należy

rozumieć, zgodnie z Art. 2 pkt 35 lit. a Ustawy: *„stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego"*. Natomiast wysokość podawana jest jako wartość maksymalna dopuszczalnej wysokości budynków w danej strefie planistycznej.

Wskaźniki zabudowy określone w Planie Ogólnym na [redacted] nieruchomości powinny kontynuować zasadnicze wytyczne obowiązującego Studium Miasta Wrocławia w zakresie strefy wysokościowej – tzw. płaszcza wysokościowego ustalonego w Studium, a także konkretne ustalenia przyjęte w obowiązującym planie miejscowym w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej oraz powinny brać pod uwagę charakter zabudowy sąsiedniej, który powinien być – zgodnie z zasadami ładu przestrzennego – kontynuowany na [redacted] nieruchomości. Dzięki temu możliwe będzie spójne, harmonijne uzupełnienie pierzei ulicy Legnickiej na [redacted] działce, harmonizujące z zabudową sąsiednią – istniejącą i projektowaną w planach miejscowych, także w przypadku zmiany obowiązującego planu miejscowego na [redacted] nieruchomości, która będzie musiała w przyszłości zachowywać zgodność z ustaleniami Planu Ogólnego.

[redacted] nieruchomość, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Wrocławia, położona jest w strefie zabudowy średniowysokiej, w podstrefie W1 – zabudowa średniowysoka do 25m, a jednocześnie w śródmiejskiej strefie podwyższenia wysokości zabudowy – do max. 55m. W strefie W1 Studium dopuszcza także lokalizację zwyżek zabudowy, na określonych zasadach: *„Należy dążyć do kształtowania dominant kompozycyjnych oraz podwyższeń, wyniesień zabudowy w obszarach i miejscach uzasadnionych kompozycyjne oraz urbanistycznie, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych. Najwyższa zabudowa powinna być lokalizowana dla uwydatnienia, wzmocnienia układów kompozycyjnych w celu zaakcentowania położenia i znaczenia głównych elementów tworzących kompozycję. Każdorazowo przy wyznaczaniu wysokości nowej zabudowy należy uwzględnić ustalenia określone w polityce kompozycji urbanistycznej"*. Z kolei dla śródmiejskie strefy podwyższenia wysokości obowiązujące Studium ustala: *„Dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej na 25 m do wartości nie większej niż 55 m wyłącznie na obszarze śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy (...). Przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionej potrzeby realizacji mocniejszej dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych"*.

Istniejąca po północnej stronie ulicy Lubelskiej wyraźna miejska pierzeja zabudowy jest bardzo jednolita na odcinku o długości aż 700m – ma równo od 26m do 28m wysokości. W obowiązującym planie miejscowym wskazano dwie nieduże zwyżki w pierzei południowej ulicy Legnickiej – do 32m na narożnikach kwartałów flankujących skrzyżowanie ulicy Małopanewskiej i Legnickiej – tj. na przedłużeniu po południowej stronie Legnickiej ulicy Rysiej, na północ prowadzącej w kierunku lokalnego centrum usługowego tego obszaru (zlokalizowanego w rejonie szkoły, kościoła, ośrodka młodzieżowego i parku Górka Popowicka, u zbiegu ulicy Rysiej i Bobrzej). Dzięki temu zabiegowi podkreślony będzie kierunek połączenia wielkomiejskiej, głównej przestrzeni publicznej ulicy Legnickiej z położonym nieco bardziej w

głębi osiedla lokalnym centrum tego obszaru. W dalszym ciągu jednak północna pierzeja ulicy Legnickiej pozostawać będzie nadmiernie monotonna na długim odcinku, stąd też, zgodnie z wytycznymi obowiązującego Studium oraz zasadami ładu przestrzennego, należy poszukać możliwości jej zróżnicowania, poprzez wprowadzenie lokalnej zwyżki w miejscu uzasadnionym kompozycją urbanistyczną i widokową. Lokalizacja takiej lokalnej zwyżki jest uzasadniona na [redacted] nieruchomości, w związku z jej relacją widokową i przestrzenną z przeciwległą przestrzenią publiczną – przedpolem centrum handlowego Magnolia Park, urządzonym w formie miejskiego placu z zielenią. Przestrzenne otwarcie w tym miejscu i przerwanie południowej pierzei ulicy Legnickiej kształtuje niezakłócony widok na północną pierzeję ulicy Legnickiej, szczególnie w kierunku zachodnim. Pozwala to na wykorzystanie widokowego powiązania placu przed C.H. Magnolia Park z narożnikiem naszej nieruchomości – przy skrzyżowaniu ulicy Legnickiej i Białowieskiej, jak też połączenie przestrzenne bezpośrednio z placu w kierunku skrzyżowania z Białowieską i uzasadnia lokalizację narożnej zwyżki zabudowy na [redacted] nieruchomości. Jednocześnie podkreślać ona będzie kierunek połączenia przez ulicę Białowieską wielkomiejskiej przestrzeni ulicy Legnickiej z lokalnym centrum zlokalizowanym we wnętrzu osiedla, na północ od ul. Legnickiej. Tym samym sprzężenie przestrzenne i widokowe wnętrza urbanistycznego placu miejskiego przed C.H. Magnolia Park oraz towarzyszącego mu terenu zieleni z szczególnie dobrze eksponowanym przeciwległym narożnikiem Legnicka / Białowieska, uzasadnia wprowadzenie zwyżki zabudowy – do max. 40m, na [redacted] nieruchomości przy ul. Legnickiej 51 i 53. Zostało to zilustrowane na poniższym widoku:



Powiązanie widokowe placu i skweru przed C.H. Magnolia Park (stanowiącego przerwę w południowej pierzei ulicy Legnickiej) z przeciwległym narożnikiem Legnicka / Białowieska, stanowiącym wyróżnik w północnej, zwartej pierzei ulicy Legnickiej, uzasadniające lokalizację na [redacted] nieruchomości zwyżki zabudowy do 40m wysokości.

Przepisy ustawowe ani przepisy Rozporządzenia nie zabraniają ustalenia zróżnicowanych wskaźników urbanistycznych w obrębie jednej strefy planistycznej, co pozwala na wprowadzenie odrębnego wskaźnika max. wysokości zabudowy w danej strefie planistycznej dla przewidzianych w Planie Ogólnym zwyżek wysokości i dominant, jako wytycznej do ustaleń planu miejscowego. W związku z powyższą argumentacją postulujemy o wprowadzenie w Planie Ogólnym wskazania możliwości realizacji lokalnej zwyżki do 40m wysokości w strefie planistycznej obejmującej [redacted]nieruchomość, w tym w szczególności na [redacted] nieruchomości – na narożniku ulicy Legnickiej i Białowieskiej.

Obowiązujące Studium Miasta Wrocławia wskazuje jako wytyczną do planów miejscowych wysokość 25m w strefie obejmującej m.in. otoczenie ulicy Legnickiej. W obowiązującym planie miejscowym wysokość zabudowy tworzącej pierzeje ulicy Legnickiej została jednak nieznacznie podniesiona, w dostosowaniu do warunków technicznych i standardów użytkowych budynków, tak aby pozwolić na ukształtowanie 8-kondygnacyjnej pierzei ulicznej w zabudowie wielorodzinnej, z wysokim usługowym parterem. W związku z tym, na terenach sąsiednich wzdłuż ulicy Legnickiej, w obowiązującym planie miejscowym zostały przyjęte następujące max. wysokości zabudowy: w pierzei południowej na terenach 7U-MW i 8U-MW: 28m w pierzei ul. Legnickiej, z miejscowymi zwyżkami do 32m, zaś w pierzei północnej: na terenach 6U-MW/1, 6U-MW/2, 6U-MW/3, 6U-MW/4: 28m. [redacted] na terenie 15U przyjęto w obowiązującym planie miejscowym nawet nieco wyższą max. wysokość wynoszącą 29m, w związku z wymogami nieco większej wysokości kondygnacji dla funkcji biurowej, niemniej jednak w związku z potrzebą ukształtowania spójnej jednolitej pierzei ulicznej oraz z uwzględnieniem postulowanej miejscowej zwyżki przy skrzyżowaniu ul. Legnickiej i Białowieskiej, również na naszej nieruchomości powinien zostać w Planie Ogólnym przyjęty parametr max. wysokości zabudowy wynoszący 28m, jak dla całej strefy planistycznej SW, która będzie w Planie Ogólnym wyznaczona wzdłuż ulicy Legnickiej, obejmując zarówno [redacted]nieruchomość, jak też działki sąsiednie. Takie ustalenie Planu Ogólnego uwzględniać będzie również stan istniejący – ukształtowana północna pierzeja zabudowy wzdłuż ulicy Legnickiej ma konsekwentnie wysokość od 26m do 28m.

Obowiązujący plan miejscowy nie zawiera ustaleń w zakresie max. intensywności zabudowy nadziemnej, niemniej jednak wzdłuż całej północnej pierzei ulicy Legnickiej w istniejących zespołach zabudowy mieszkaniowo-usługowej jest ona bardzo spójna. Wzdłuż ulicy Legnickiej, w ciągu obejmującym również [redacted]nieruchomość, powstały na przestrzeni ostatnich lat 3 zespoły mieszkaniowo-usługowe:

- Kwartał mieszkaniowo-usługowy Legnicka 55 – pomiędzy naszą nieruchomością a ul. Rysią, na działkach nr: 11/32, 11/33, 11/22, 14/4, 14/5 o łącznej powierzchni 12.125 m^2, powierzchnia całkowita nadziemna budynków w stanie istniejącym wynosi ok. 40.000 m^2, nadziemna intensywność zabudowy – ok. 3,3;
- Kwartał mieszkaniowo-usługowy Legnicka 57 i 59 – na zachód od ulicy Legnickiej, w kierunku ul. Wejherowskiej, na działkach nr: 4/21, 4/22, 4/23 o łącznej powierzchni 13.543 m^2, powierzchnia całkowita nadziemna budynków w stanie istniejącym wynosi ok. 49.000 m^2, nadziemna intensywność zabudowy – ok. 3,6;
- Kwartał mieszkaniowo-usługowy Legnicka 49 – na wschód od przedmiotowej nieruchomości, pomiędzy ul. Białowieską i Niedźwiedzią, na działkach nr: 11/1, 11/2, 11/4, 11/5 o łącznej powierzchni 14.292 m^2, powierzchnia całkowita nadziemna budynków w stanie istniejącym wynosi ok. 53.000 m^2, nadziemna intensywność zabudowy – ok. 3,7.

W celu harmonijnego, spójnego uzupełnienia północnej pierzei zabudowy ulicy Legnickiej, również na [redacted] nieruchomości powinien zostać w Planie Ogólnym przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej analogiczny jak na ww. nieruchomościach sąsiednich, tj. nie niższy niż 3,5. Ustalony w Planie Ogólnym wskaźnik max. intensywności zabudowy dla strefy planistycznej powinien zarówno uwzględniać stan istniejący jak i potrzebę harmonijnego uzupełnienia zabudowy pierzejowej na [redacted] nieruchomości, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

W obowiązującym planie miejscowym w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej, na terenach tworzących pierzeję ulicy Legnickiej zostały ustalone następujące max. wskaźniki powierzchni zabudowy: w pierzei południowej na terenach 7U-MW i 8U-MW: odpowiednio 50 do 80% oraz 90% w pierzei ul. Legnickiej, zaś w pierzei północnej: na terenach 6U-MW/1, 6U-MW/2, 6U-MW/3, 6U-MW/4: 75%. Na terenie [redacted] oznaczonym w planie miejscowym symbolem 15U, ustalono max. powierzchnię zabudowy na poziomie 70%. W stanie istniejącym wskaźniki powierzchni zabudowy na terenach tworzących północną pierzeję ulicy Legnickiej, sąsiadujących z [redacted] nieruchomością, nie przekraczają wartości 70%. W dalszym ciągu jest to wartość wysoka, szczególnie w przypadku funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, ale wynika ona przede wszystkim z wyniesienia kondygnacji parteru pod całością dziedzińców i podwórek (ze względu na zlokalizowanie w parterze rozbudowanych lokali usługowych oraz częściowo kondygnacji garażowej), co jest zabiegiem stosowanym w zabudowie o charakterze śródmiejskim. Faktyczne powierzchnie zabudowy na tych terenach wynoszą odpowiednio: w kwartale zabudowy Legnicka 55 – ok. 68% powierzchni działek budowlanych (powierzchnia zabudowy wynosi ok. 8.200 m^2), w kwartale zabudowy Legnicka 57 i 59 – ok. 63% (powierzchnia zabudowy wynosi ok. 8.500 m^2), w kwartale zabudowy Legnicka 49 – ok. 69% (powierzchnia zabudowy wynosi ok. 9.800 m^2). W związku z tym w strefie planistycznej, która obejmie te nieruchomości oraz [redacted] działkę w Planie Ogólnym, max. powierzchnia zabudowy powinna zostać ustalona na poziomie 70%, zgodnie ze stanem istniejącym oraz biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

Wniosek nr 5

Wnosimy o ustalenie dla strefy planistycznej obejmującej [redacted] nieruchomość min. udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) wynoszącego 20%, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów, przy jednoczesnym objęciu [redacted] terenu obszarem zabudowy śródmiejskiej (zgodnie z wnioskiem nr 3)

Uzasadnienie, rozwinięcie i uszczegółowienie wniosku:

[redacted] nieruchomość położona jest na obszarze centralnym Wrocławia, w otoczeniu śródmiejskiej, pierzejowej zabudowy kształtującej wielkomiejski front ulicy Legnickiej, gdzie uzyskanie wysokich wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów nie jest możliwe. Niskie wskaźniki PBC w zabudowie pierzejowej (zgodnie ze stanem istniejącym oraz ustaleniami obowiązującego planu miejscowego) rekompensowane są jednak przez sąsiedztwo publicznych terenów zieleni – takich jak skwer przed C.H. Magnolia Park, zieleń osiedlowa wzdłuż ulicy Małopanewskiej, czy Park Górka Popowicka oraz wysoki udział zieleni w zagospodarowaniu sąsiednich osiedli blokowych po obu stronach ulicy Legnickiej. Ustalone w obowiązującym planie miejscowym w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej wskaźniki min. udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach w pierzei ulicy Legnickiej wynoszą odpowiednio: 10 do 15% na terenie 7U-MW,

10% na terenie 8U-MW oraz 15% na terenach 6U-MW/1, 6U-MW/2, 6U-MW/3, 6U-MW/4. Na terenie 15U obejmującym naszą nieruchomość ustalono w obowiązującym planie miejscowym min. powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 15% powierzchni działki budowlanej. W związku z tym wnosimy o ustalenie na [redacted] nieruchomości najniższego możliwego udziału PBC na jaki pozwalają obowiązujące obecnie przepisy.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ustala w charakterystyce stref planistycznych min. udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 30% (podobnie zresztą jak dla większości innych stref funkcjonalnych). Jednocześnie jednak Art. 54 ust. 2 pkt 1 lit b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że: *„Zgodność warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym zapewnia się przez ustalenie* (...) *sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren"*. Tym samym, przy przyjęciu w Planie Ogólnym wejściowo min. udziału PBC = 30% w jednostce terenowej SW i jednoczesnym objęciu terenu jednostki [redacted] obszarem zabudowy śródmiejskiej, min. PBC dla jednostki SW wyznaczonej wzdłuż ulicy Legnickiej włącznie z [redacted] nieruchomości będzie mogła zostać ustalona na poziomie 2/3 x 30% = 20%.