3478

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzenneg

PP/4446867

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **PREZYDENT WROCŁAWIA – WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA, UL. ŚWIDNICKA 53, 50-030 WROCŁAW**

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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 17 -07- 2024

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

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)]: .....

[redacted]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

WNIOSKUJĘ O WPROWADZENIE DLA OBSZARU, NA KTÓRYM ZLOKALIZOWANA JEST NIERUCHOMOSC OBJĘTA NINIEJSZYM WNIOSKIEM, STREFY WIELOFUNKCYJNEJ SW Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, Z UWZGLĘDNIENIEM DANYCH SZCZEGÓŁOWYCH ZAWARTYCH W TABELACH W P. 7.2 I 7.3.

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**	**Dz. nr 13:** **AM2, ob. Gądów Mały**	☒ tak ☐ nie	**WNIOSKUJĘ O WPROWADZENIE DLA OBSZARU, NA KTÓRM ZLOKALIZOWANA JEST NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA NINIEJSZYM WNIOSKIEM, STREFY WIELOFUNKCYJNEJ SW Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZGODNEJ ZE SZCZEGÓŁOWYMI PARAMETRAMI OKREŚLONYMI W TABELI W P. 7.3.**

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**	**Dz. nr 13:** **AM2, ob. Gądów Mały**	☒ tak ☐ nie	**SW**	**60%**	**45**	**30%**

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)]

.....

A) ZAŁĄCZNIK OPISOWY NR 1

Argumentacja do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

B) ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:

- **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1**
  Przeznaczenia funkcjonalne terenów w obszarze ul. Lotniczej, ul. Na Ostatnim Groszu oraz trasy kolejowej.
- **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2**
  Przestrzenno-funkcjonalne powiązania terenu, w obrębie którego znajduje się dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały, której dotyczy wniosek.
- **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3**
  Potencjalna zabudowa terenu w obrębie, którego znajduje się dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały, której dotyczy wniosek.
- **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4A**
  Perspektywa, model 3d.
- **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4B**
  Perspektywa, model 3d.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis p[redacted]adania pisma w postaci papierowej.

Podpis[redacted] Data: 17.07.2024 r.

[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.

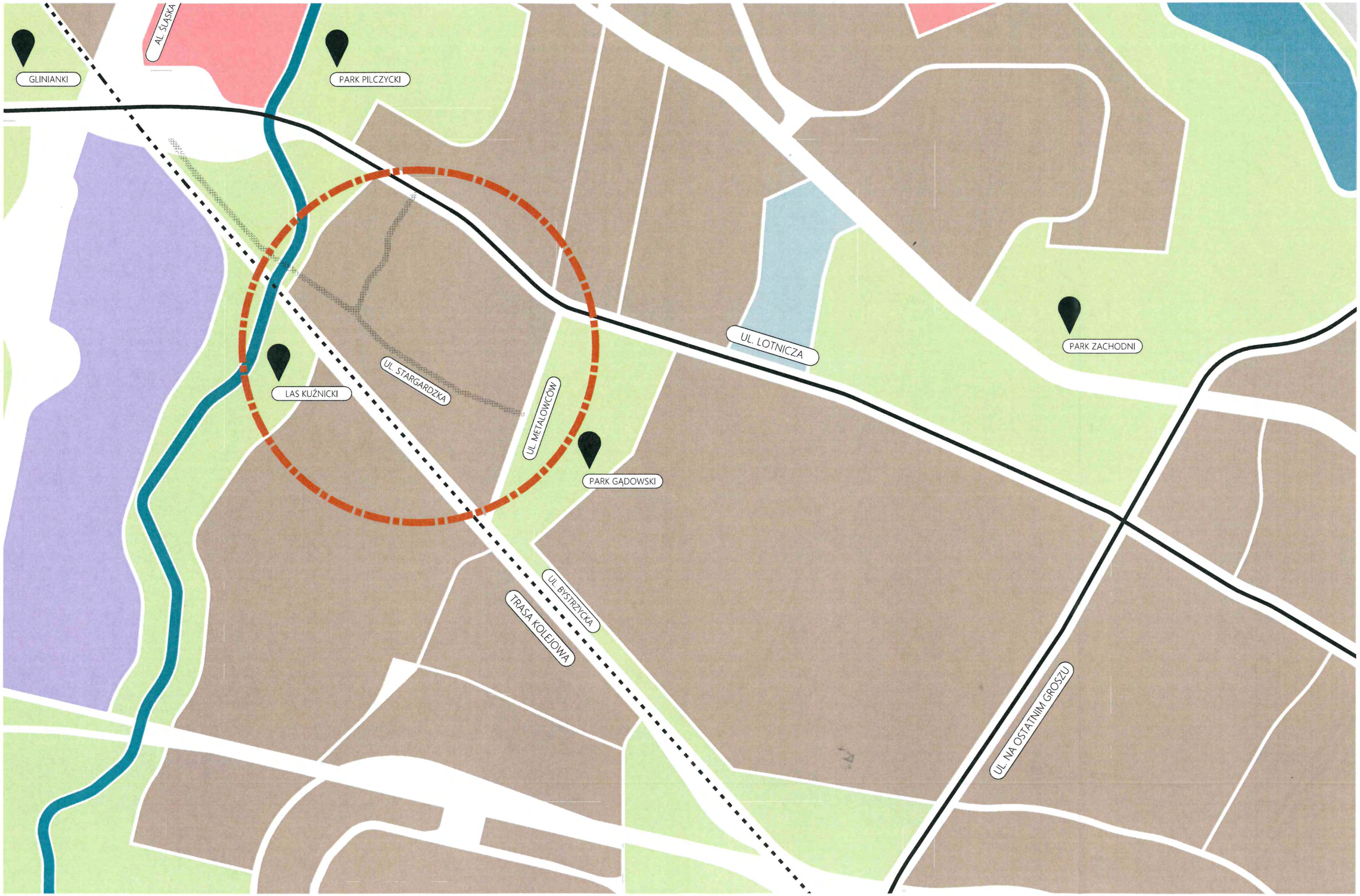
[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku 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 GRAFICZNY NR 1
Przeznaczenia funkcjonalne terenów w obszarze
ul. Lotniczej, ul. Na Ostatnim Groszu oraz trasy kolejowej



LEGENDA

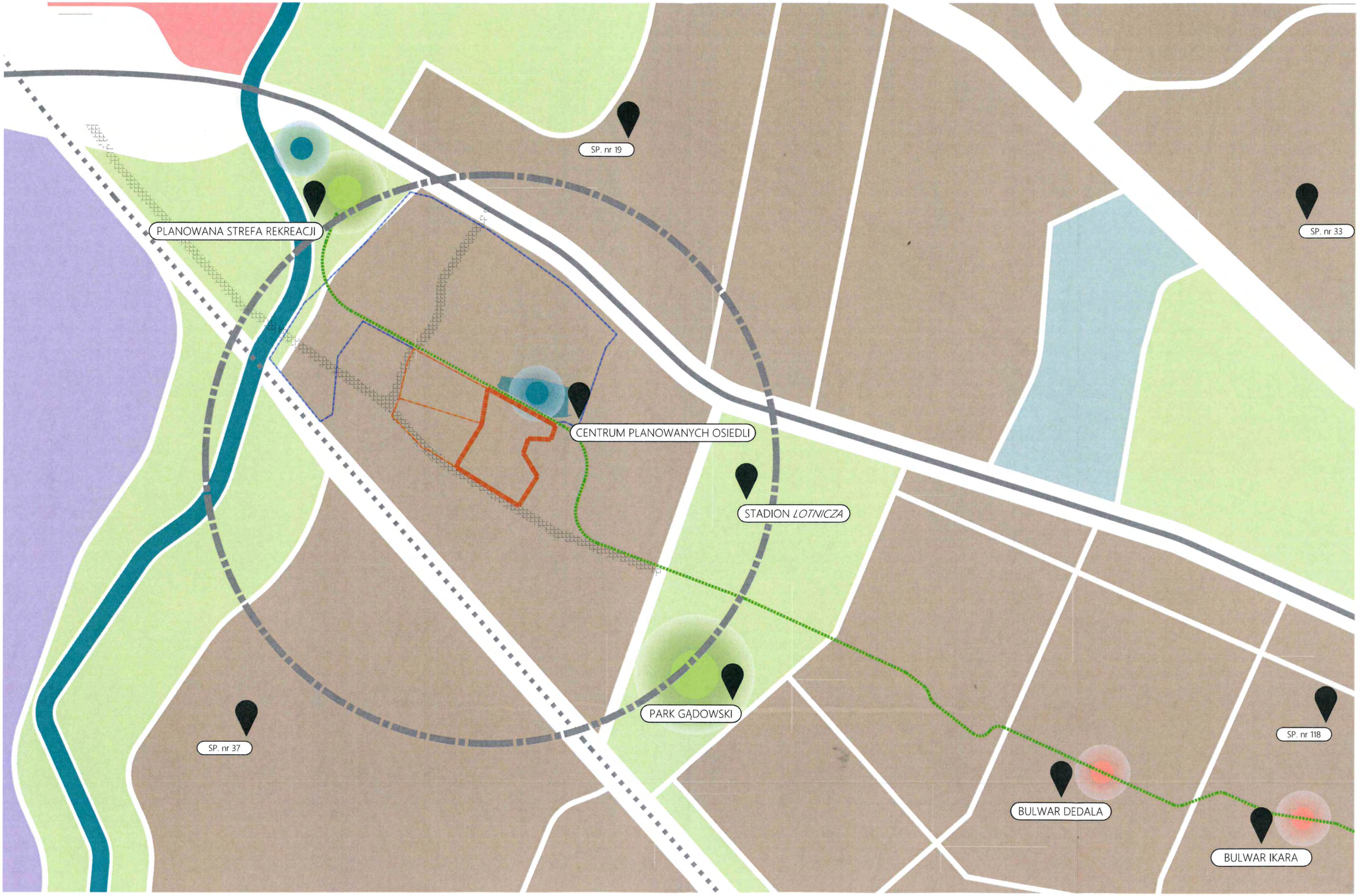
- rzeka Ślęza
- arterie komunikacyjne ograniczające obszar, na którym sugerowane są zmiany przeznaczenia terenów
- planowany przebieg połączenia ul. Stargardzkiej z ul. Lotniczą i al. Śląska
- obszar w obrębie, którego sugerowane są zmiany przeznaczenia terenów
- ARTERIE KOMUNIKACYJNE
- TERENY ZIELONE
- strefa SW
- strefa SN
- strefa SP
- strefa SU
- strefa SC

MPP KPP 07.2024

2323_STARGARDZKA_WROCŁAW

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2

Przestrzenno-funkcjonalne powiązania terenu, w obrębie którego znajduje się dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały, której dotyczy wniosek



LEGENDA

- granica działki objętej wnioskiem: dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały
- granice działek objętych innym wnioskiem w obrębie planowanego zespołu
- granice działek objętych innym wnioskiem na terenach sąsiadujących z planowanym zespołem
- ciąg przestrzenno-funkcjonalny przebiegający od Gądowa Małego, przez Park Gądowski, aż po planowany teren nadrzecznej rekreacji
- obszar w obrębie, którego sugerowane są zmiany przeznaczenia terenów
- SP. nr XX
- PKT USŁUG
- TERENY ZIELENI
- ZIELEŃ+WODA
- strefa SW

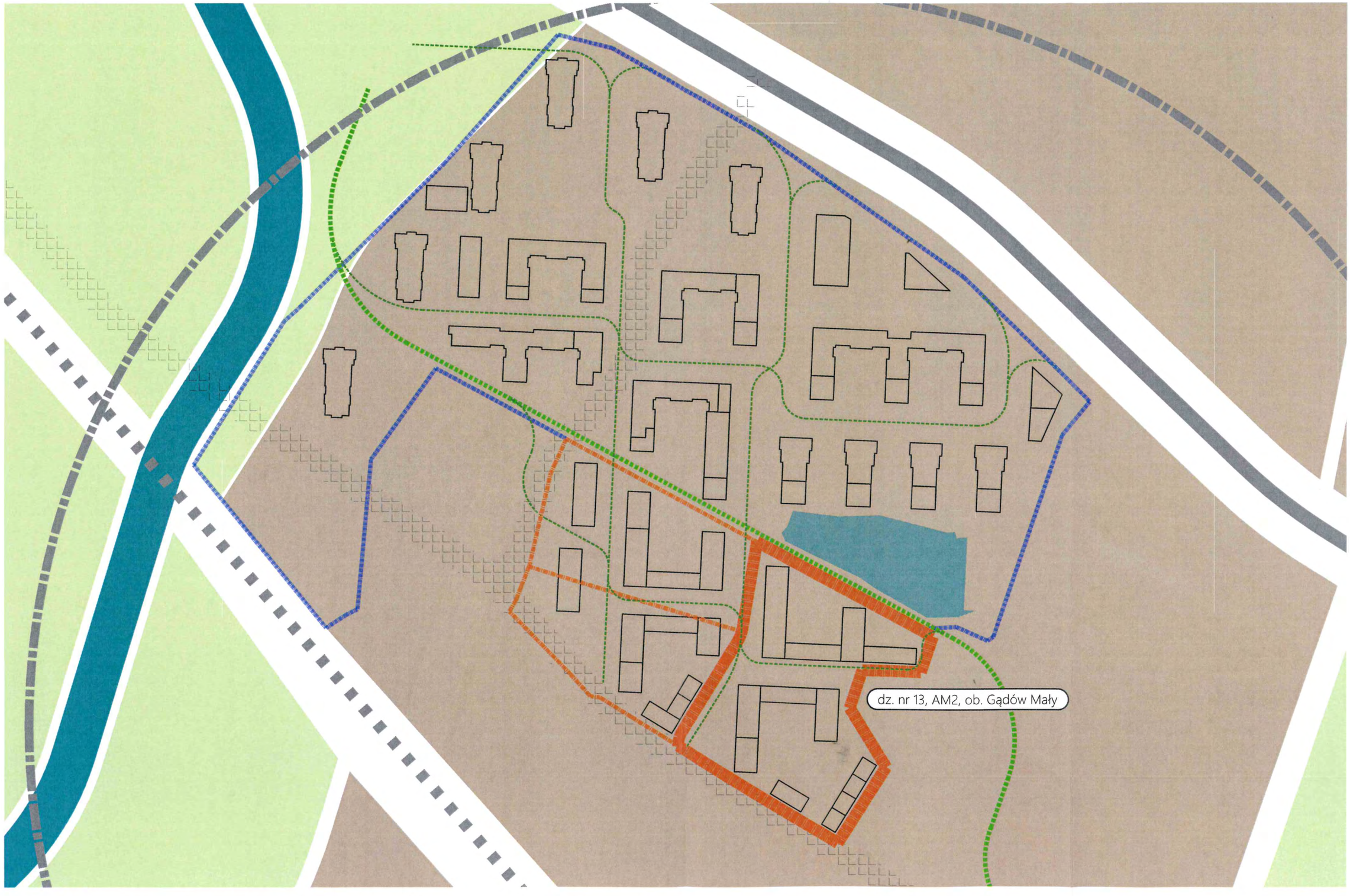
07.2024

KPP

MPP

2323_STARGARDZKA_WROCŁAW

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3
Potencjalna zabudowa terenu w obrębie, którego znajduje się dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały, której dotyczy wniosek

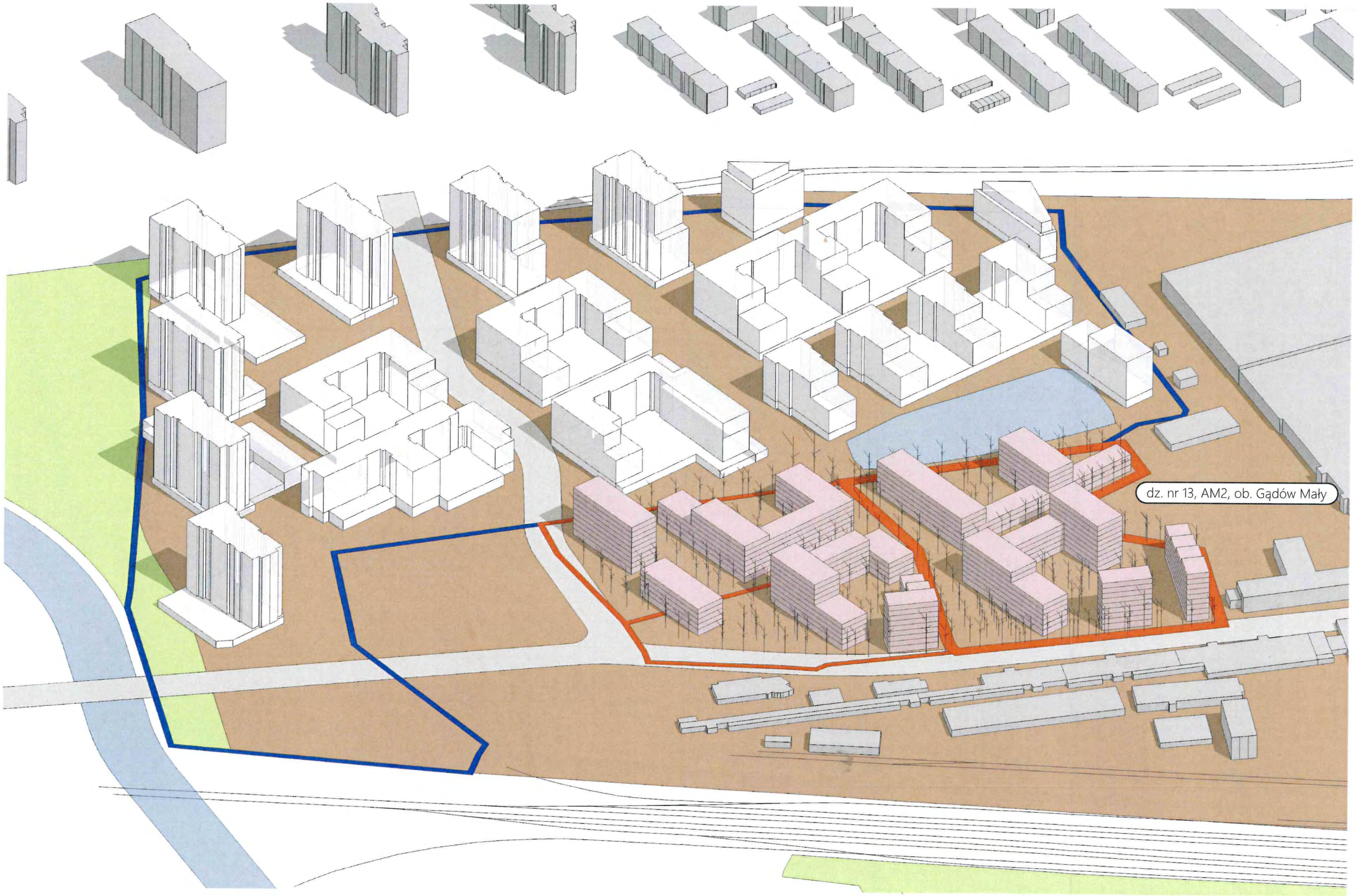


LEGENDA
- granica działki objętej wnioskiem: dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały
- granice działek objętych innym wnioskiem w obrębie planowanego zespołu
- granice działek objętych innym wnioskiem na terenach sąsiadujących z planowanym zespołem
- ciąg przestrzenno-funkcjonalny przebiegający od Gądowa Małego, przez Park Gądowski, aż po planowany teren nadrzecznej rekreacji
- ciągi piesze w obrębie planowanej zabudowy
- obszar w obrębie, którego sugerowane są zmiany przeznaczenia terenów
- potencjalna zabudowa terenu w obrębie, którego znajduje się działka objęta wnioskiem
- strefa SW
- dz. nr XX, AMX, ob. Gądów Mały — nr działki objętej wnioskiem

MPP KPP 07.2024

2323_STARGARDZKA_WROCŁAW

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4A
PERSPEKTYWA, MODEL 3D

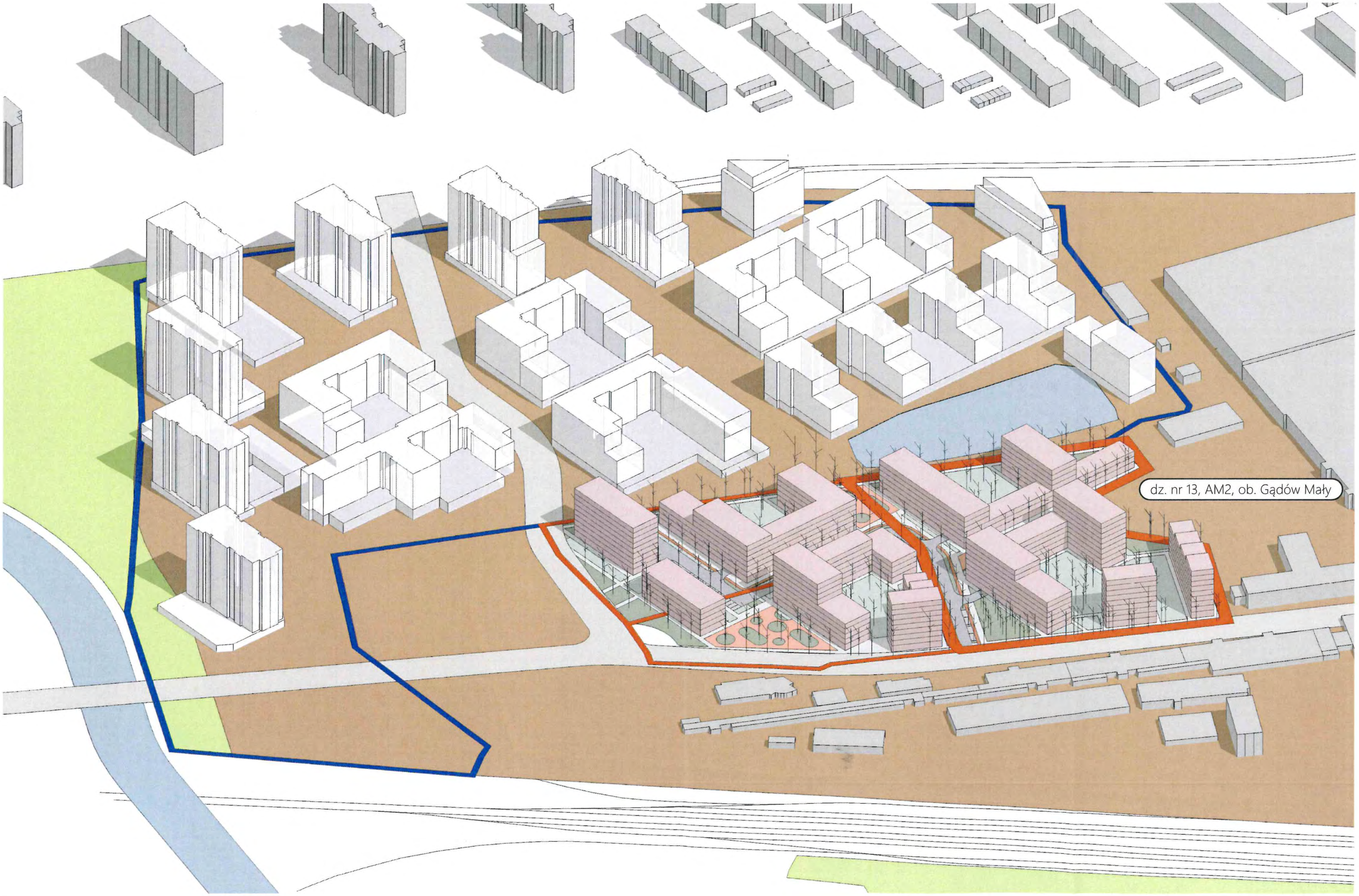


LEGENDA
- granica działki objętej wnioskiem: dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały
- granice działek objętych innym wnioskiem w obrębie planowanego zespołu
- granice działek objętych innym wnioskiem na terenach sąsiadujących z planowanym zespołem

MPP KPP 07.2024

2323_STARGARDZKA_WROCŁAW

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4B
PERSPEKTYWA, MODEL 3D



LEGENDA

- granica działki objętej wnioskiem: dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały
- granice działek objętych innym wnioskiem w obrębie planowanego zespołu
- granice działek objętych innym wnioskiem na terenach sąsiadujących z planowanym zespołem

MPP
KPP
07.2024

2323_STARGARDZKA_WROCŁAW

PISMO PRZEWODNIE

DO | TO: **Prezydent Wrocławia**
Wydział Planowania Przestrzennego
Urzędu Miejskiego Wrocławia
ul. Świdnicka 53 | 50-030 Wrocław

DW | CC: a/a

[redacted]

NR PISMA | NO: 33/07/2024

TEMAT | SUBJECT: Załącznik opisowy nr 1.
Argumentacja do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

W związku z uchwałą ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), [redacted] nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej **(dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały)**, zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie w przygotowywanym Planie Ogólnym dla Wrocławia poniższego ustalenia:

Wnioskuję o wprowadzenie na obszarze objętym wnioskiem, strefy wielofunkcyjnej SW, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Uzasadnienie:

Postulowane działanie ma na celu umożliwienie stworzenia spójnego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze kompletnego osiedla i pełne wykorzystanie potencjału terenów w zachodniej części Wrocławia: bliskość zróżnicowanych terenów zielonych, rozwinięte zaplecze infrastrukturalne oparte na linii tramwajowej, autobusowej, a także kolejowej, dostęp do sieci usług różnej skali, placówek edukacji wczesno szkolnej oraz terenów sportowych.

Nieruchomość wskazana we wniosku znajduje się na terenie ograniczonym arteriami komunikacyjnymi: ul. Lotniczą (od północy), ul. Na Ostatnim Groszu (od zachodu), linia kolejową ze stacją Wrocław-Kuźniki (od południa) oraz rzeką Ślęzą (od wschodu). Przywołane granice wyznaczają obszar klina (zaprezentowany na **załączniku nr 1**), którego dominującą funkcją jest zabudowa wielorodzinna: osiedle Gądów Mały pomiędzy ulicami Horbaczewskiego, Bajana i Idzikowskiego z zabudową blokową w systemie W70 (proj. [redacted]) z końca lat siedemdziesiątych i lat osiemdziesiątych, uzupełnione o zabudowę nowszą z lat dziewięćdziesiątych, dwutysięcznych. Funkcję mieszkalną dopełniają usługi różnej skali od handlu wielkopowierzchniowego (sklepy zlokalizowane wzdłuż ul. Lotniczej; dom handlowy *Astra* u zbiegu ul. Szybowcowej i ul. Na Ostatnim Groszu), po punkty usługowe w parterach obiektów mieszkaniowych (wzdłuż trasy Bulwaru Dedala na wschodzie płynnie przechodzącej w Bulwar Ikara dochodzący do ul. Bajana). Zabudowa blokowa Gądowa Małego tworzy sieć zielonych wnętrz urbanistycznych, których odpowiednia proporcja w stosunku do skali budynków pozwala stwierdzić, iż bloki te położone są na otwartym terenie zielonym. Wzdłuż linii kolejowej przebiega strefa buforowa w postaci zieleni izolacyjnej, a w centralnym obszarze omawianego obszary zlokalizowany jest Stadion Sportowy *Lotnicza* i Park Gądowski. Układ zieleni wewnątrz klina dopełnia zieleń go okalająca: Park Zachodni, Park Pilczycki z akwenem wodnym (na północy), *Rodzinne Ogrody Działkowe* (na południu), Las Kuźnicki przebiegający wzdłuż rzeki Ślęzy, kąpielisko *Glinianki* (na zachodzie).
Północno-zachodnia strefa klina – przylegająca do terenów nadrzecznych w obrębie, której zlokalizowana jest działka objęta wnioskiem dotychczas stanowiła strefę funkcji przemysłowych. Jednakże od kilku lat trwa proces relokacji tych funkcji na obrzeża miasta. Działki zlokalizowane od strony północno-wschodniej, które przez wiele lat były własnością spółki Danfos zostały sprzedane, a firma przeniosła swoją produkcję do nowo wybudowanej siedziby na obrzeżach Wrocławia. Obiekt obecnie nie jest wykorzystywany do celów produkcyjnych.

[redacted]

Inwestor planując przedsięwzięcie wziął pod uwagę powyższe zachodzące zmiany łącznie z terenem, który należał do firmy Elektrotim (firma planuje przeniesienie się do nowej lokalizacji poza centrum miasta).

Teren w bezpośrednim sąsiedztwie dz. nr 11/1, AM2, ob. Gądów Mały zlokalizowany na północ należy do Inwestora Lotnicza 100, który planuje realizację inwestycji pn. *Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu* planowaną na działkach nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22 oraz fragmentach działek 3/21, 3/23, 3/24, AM2, ob. Gądów Mały oraz z dn. LXXVI.1980/2023 uzyskał zgodę lex.

Uznać tym samym należy, iż proces przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych nadrzecznych terenów omawianego klina faktycznie już nastąpił, znajdując potwierdzenie w dokumentach formalnych, odzwierciedlających przede wszystkim strategiczne intencje na poziomie planistycznym w odniesieniu do zachodniej części miasta. Naturalną konsekwencją podjętych decyzji będzie dalsze wzmacnianie i uzupełnianie charakteru jednostki czego przedmiotem jest także niniejszy wniosek.

Planowany zespół mieszkaniowy w obrębie działki objętej wnioskiem **(dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały)** obejmuje także dz. nr 11/2 i 13, AM2, ob. Gądów Mały). Układ i struktura zespołu nawiązuje do idei otwartych, zielonych wnętrz funkcjonujących w obrębie osiedla Gądów Mały na wschodniej części klina, a jednocześnie koresponduje z planowaną zabudową mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie, na działkach Inwestora Lotnicza 100. W ramach planowanych zamierzeń podejmowanych wspólnie przez Inwestorów (Lotnicza 100, Trudo Zachód Sp. z o.o., Trudo Południe Sp. z o.o., [redacted]) na przywołanych powyżej terenach przewiduje się m.in. rewitalizację istniejącego zbiornika wodnego jako centralnego i istotnego elementu infrastruktury wypoczynkowo rekreacyjnej o wartości przyrodniczej, oraz wyposażenie przestrzeni publicznych i półprywatnych w zieleń, która zarazem stanowić będzie bufor izolujący na okres współistnienia różnych funkcji na tym terenie. Jednocześnie sekwencja powyższych przestrzeni kontynuować będzie oś funkcjonalno-przestrzenną przebiegającą przez centralne punkty zabudowy mieszkaniowej tj. Bulwar Ikara, Bulwar Dedala poprzez teren zielony Parku Gądowskiego i Stadiony Sportowego Lotnicza (łączącego zielenią dwa kompleksy mieszkaniowe), aż po zbiornik wodny w obrębie planowanej zabudowy i tereny rekreacyjne nadrzeczne. Ciąg funkcjonalno-przestrzenny zaprezentowano w formie **załącznika graficznego nr 2.**

Należy także zauważyć, iż pod kątem środowiskowym realizacja inwestycji przyczyni się w znacznym stopniu do rewitalizacji terenu. Ze względu na planowaną funkcję mieszkaniową zmniejszy się oddziaływanie w zakresie wpływu na powietrze atmosferyczne, hałas oraz gospodarkę odpadami w stosunku do funkcjonujących na tym terenie zakładów obecnie.

Powyższe argumenty poparto częścią graficzną w formie poniższych załączników:

Załącznik nr 1
Przeznaczenia funkcjonalne terenów w obszarze ul. Lotniczej, ul. Na Ostatnim Groszu oraz trasy kolejowej.

Załącznik nr 2
Przestrzenno-funkcjonalne powiązania terenu, w obrębie którego znajduje się dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały, której dotyczy wniosek.

Załącznik nr 3
Potencjalna zabudowa terenu w obrębie, którego znajduje się dz. nr 13, AM2, ob. Gądów Mały, której dotyczy wniosek.

Załącznik nr 4A
Perspektywa, model 3d.

Załącznik nr 4B
Perspektywa, model 3d.

[redacted]