PP/4452705

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 19-07-2024
L.dz. 271460 podpis .....

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 18-07-2024
podpis: Michał Pieniądz

3792

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

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

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **MBS sp. z o.o. sp.k.**

Kraj: **Polska** Województwo:**Dolnośląskie**

Powiat: **Wrocław** Gmina: **Wrocław**.....

Ulica: **Ks. Czesława Klimasa** Nr domu: **48**..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: **Wrocław**..... Kod pocztowy:**50-515**.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **m.stepinski@mbs.wroc.pl**

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]

Wnosimy niniejszym o zmianę przeznaczenia [redacted] terenów przemysłowych AG przy **ulicy Klimasa 48 oraz ulicy Bogedaina 4-6, o numerach ewidencyjnych działek: 10/6, 10/7 i 10/13 AM5 obręb Tarnogaj, o łącznej powierzchni 1,0801 ha** na tereny SW - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Uzasadnienie w załączniku nr. 1 do niniejszego wniosku.

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[8]
1	XIV/381/19	**10/6, 10/7, 10/13 AM5 obręb Tarnogaj**	☒ tak ☐ nie	**Zmiana terenów AG na na tereny SW - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami**

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	XIV/381/19	**10/6, 10/7, 10/13 AM5 obręb Tarnogaj**	☒ tak ☐ nie	**1AG**	**40**	**25**	**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]
Załącznik nr 1 – uzasadnienie do wniosku

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.

WICEPREZES ZARZĄDU

Podpis: ..... Data: 17.07.2024

Marcin Stępiński
mbs spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Ks. Czesława Klimasa 48
54-515 WROCŁAW
NIP 8992872717 tel. 71 7826000
mbs@mbs.wroc.pl (3)

[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.

Wrocław, dnia 17.07.2024r.

MBS sp. z o.o. sp.k.
Ul. Ks. Czesława Klimasa 48
50-515 Wrocław

Pan Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław

ZAŁĄCZNIK nr1 - uzasadnienie do uwag do Planu Ogólnego

Na podstawie **ROZPORZĄDZENIA** Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie uwag dotyczących aktu planowania przestrzennego

Wnosimy niniejszym o zmianę przeznaczenia [redacted] terenów przemysłowych AG przy **ulicy Klimasa 48 oraz ulicy Bogedaina 4-6, o numerach ewidencyjnych działek: 10/6, 10/7 i 10/13 AM5 obręb Tarnogaj, o łącznej powierzchni 1,0801 ha** na tereny SW - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami pragniemy przedstawić co następuje:

Na wnioskowanych nieruchomościach zlokalizowane są obecnie obiekty magazynowe materiałów budowlanych wraz z częścią handlową o niskim standardzie architektonicznym. Istniejące zagospodarowanie i użytkowanie nieruchomości, będących przedmiotem wniosku, powoduje konflikty przestrzenne z bezpośrednio sąsiadującą nową zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Klimasa. Obszar położony po południowej stronie ulicy Klimasa od kilku lat intensywnie rozwija się w kierunku mieszkaniowym wielorodzinnym. Kontynuując ten właściwy, w naszym odczuciu, kierunek rozwoju przedmiotowego obszaru, planujemy realizację budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach o maksymalnej wysokości zabudowy do 25m, liczbie kondygnacji do 8, powierzchni zabudowy do 35% oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%. Chcemy, aby planowana inwestycja wpłynęła również korzystnie na układ przestrzenny ulicy Klimasa, tworząc obustronną obudowę ulicy, zwiększając jakość przestrzeni publicznej, a także, aby wzmocniła zielony charakter ulicy Klimasa i ulicy Bogedaina. Jest to także lokalizacja w odległości zaledwie 4km od centrum miasta oraz w bliskim sąsiedztwie obwodnicy śródmiejskiej, co ma duże znaczenie dla atrakcyjności nieruchomości pod względem możliwości zamieszkiwania z dogodnym dostępem do kluczowych miejsc we Wrocławiu.

Obszar przemysłowy AG, na którym położone są wnioskowane działki nr 10/6, 10/7 i 10/13 AM5 obręb Tarnogaj, sąsiaduje bezpośrednio zarówno od strony południowej, jak również wschodniej z obszarem mieszkaniowym M, gdzie dominującą klasą przeznaczeń jest mieszkalnictwo w formie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, a zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy wynosi 35%. Jedną z cech obszaru jest zgodnie ze Studium „wymiana zabudowy magazynowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną". W ostatnim czasie również bezpośrednio sąsiadujące od strony północnej tereny przemysłowe po dawnym Transbudzie zostały przekształcone na mieszkaniowe w oparciu o tzw. Spec ustawę „lex deweloper".

Od kilkunastu lat obszar w rejonie ulic Międzyleskiej i Klimasa przekształca się stopniowo z funkcji aktywności gospodarczej w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W tym miejscu podkreślić warto, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjęte w 2018r. wprowadziło na przedmiotowym obszarze szereg zmian funkcjonalno-przestrzennych w stosunku do poprzedniego Studium z 2010r. Tendencja zmian jest wyraźnie widoczna, gdy pod analizę weźmiemy także Studium z 2006r. gdzie obszar zespołu aktywności gospodarczych był również zdecydowanie większy. Od czasu polityki przestrzennej z 2006 r. zespół aktywności gospodarczej, pomiędzy al. Armii Krajowej i ul. Gazową, zmniejszył się ponad 2,5 krotnie. Zmiany te w praktyce okazały się zmianami trafionymi, ponieważ obszar pozytywnie się rozwija i nabiera nowej dobrej jakości.
Jest to również zgodne z trendem stopniowego przekształcania się terenów poprodukcyjnych czy magazynowych zlokalizowanych w atrakcyjnych lokalizacjach w mieście z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Ten rejon osiedla Tarnogaj jest dowodem na te przekształcenia, odbywające się w sposób stopniowy i zrównoważony. Z tego względu w naszej ocenie będzie miało swoje uzasadnienie, jako kolejny etap przekształceń, wprowadzenie na wnioskowanym terenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w szczególności gdy zmiany w tym obszarze idą w parze z zapewnieniem podstawowych funkcji usługowych, wypoczynku dla mieszkańców, a bardzo dobra dostępność komunikacji zbiorowej wzmacnia atrakcyjność miejsca i daje realną alternatywę dla transportu indywidualnego.
Podobny kierunek przekształceń jest również od wielu lat zauważalny po północnej stronie al. Armii Krajowej i w rejonie ul. Pięknej, gdzie w ramach polityki przestrzennej przyjętej na przestrzeni ostatnich lat z sukcesem przekształcają się ten obszar w kolejne zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadniając nasz wniosek dodatkowo należy wymienić poniższe argumenty:

- Bliskość ogólnodostępnych terenów zieleni

Obszar, będący przedmiotem wniosku, położony jest w bliskim sąsiedztwie terenów zielonych. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Park Tarnogajski, zlokalizowany po wschodniej stronie ulicy Bogedaina, który staraniami mieszkańców i miasta zyskał w 2018 r. całkowicie nowe oblicze - miejsca nie tylko spacerów, ale także spotkań oraz projektów osiedlowych i śmiało można powiedzieć, że jest wizytówką zielonych przekształceń w mieście. W nieco większej odległości od przedmiotowych nieruchomości położony jest Park Wschodni, do którego dostęp jest zarówno od strony ul. Armii Krajowej, jak również od ulicy Międzyleskiej-Gazowej-Karwińskiej. To założenie parkowe daje dostęp nie tylko do atrakcyjnego kompleksu zieleni, ale także do naturalnych terenów nadrzecznych. Powstała Aleja Wielkiej Wyspy i towarzyszące wokół niej inwestycje w zagospodarowanie terenów rekreacyjnych i spacerowych wzdłuż rzeki Oławy i planowana rekultywacja terenów pokolejowych dopełniają zieloną transformację niegdyś nieciekawego i przemysłowego zagłębia.
Dzięki powyższym walorom wnioskowany obszar posiada bardzo ważne atuty dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie dostępności do miejsc wypoczynku i rekreacji.

- Dostęp do istniejącej komunikacji zbiorowej

Mamy świadomość, że aby przekształcanie terenów przemysłowych czy magazynowo-składowych na mieszkaniowe to poważna wieloaspektowa decyzja, jednak kluczowym elementem jest dostępność już istniejącego transportu publicznego pozwalającego na obsłużenie większej liczby przyszłych mieszkańców. Wnioskowane nieruchomości posiadają bardzo dobry dostęp do komunikacji zbiorowej, zarówno autobusowej, jak również tramwajowej. W odległości około 200m od wnioskowanych nieruchomości przebiega trasa tramwajowa w ulicy Tarnogajskiej z przystankiem w rejonie ulicy

Klimasa. Natomiast komunikacja autobusowa zlokalizowana jest zarówno w ulicy Tarnogajskiej, jak również alei Armii Krajowej. Dodatkowo w al. Armii Krajowej zlokalizowana jest trasa rowerowa, która łączy już Wielką Wyspę z południem Wrocławia. Dodatkowo kilkaset metrów dalej mieszkańcy mogą korzystać z kolejnych linii tramwajowych w ulicy Krakowskiej. Tak dobra baza komunikacji zbiorowej i rowerowej z pewnością przyczyni się w przyszłości do zmniejszenia ruchu samochodowego na rzecz komunikacji zbiorowej i rowerowej, a dla mieszkańców będzie dodatkowym udogodnieniem.

- Bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Nieruchomości, będące przedmiotem wniosku, sąsiadują bezpośrednio od strony południowej z dużym kompleksem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Lokum di Trevi, o pow. ok. 10ha, obejmującym obszar pomiędzy ulicą Tarnogajską, Klimasa, Międzyleską i Gazową. Jest to przykład przekształconego, w stosunkowo krótkim czasie, obszaru pomagazynowego w zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyposażonych w odpowiednie usługi, które znajdują się głównie od strony ulicy Tarnogajskiej. Dodatkowo we wnętrzach zabudowy zorganizowano tereny zielone, placyki, place zabaw dla dzieci, co sprawia, że zespół ten jest przyjazny dla jego mieszkańców. Kolejne dobrze zaprojektowane osiedla tworzą w bezpośredniej okolicy inni znani deweloperzy jak Archicom, Dom Develoment czy w planach Develia i dosłownie „za płotem" Toscom Development.
Powyższe przekształcenia uważamy za pozytywne i wzorując się na nich, chcielibyśmy dokonać dalszych przekształceń terenów magazynowych położonych po północnej stronie ulicy Klimasa, aby obszar ten w przyszłości stał się kompletnym osiedlem, bez konfliktów przestrzennych funkcji mieszkaniowej z magazynową, która posiada niskie walory architektoniczne, a jednocześnie powoduje uciążliwości dla mieszkańców zespołu mieszkaniowego.

- Dostęp do usług

Obszar wnioskowanych nieruchomości posiada również dobry dostęp do wszelkiego rodzaju usług: administracji, usług finansowych, usług pocztowych, przedszkoli i żłobka, usług handlu, gastronomii, usług zdrowia i innych. Jednocześnie al. Armii Krajowej jest dobrym zapleczem usługowym dla mieszkańców osiedla Gaj, Huby i Tarnogaj, tworząc dla nich mocną oś centrotwórczą. Wyposażenie w odpowiednie usługi komercyjne i publiczne sprawia, że obszar ten predestynuje do pełnienia funkcji mieszkaniowej z usługami.

- Uciążliwe sąsiedztwo

Nasza obecna działalność na wnioskowanych nieruchomościach, która polega na hurtowym handlu materiałami budowlanymi jest dość uciążliwa dla okolicznych mieszkańców – zwłaszcza przy powstałym w ostatnich latach dużym osiedlu mieszkaniowym LOKUM DiTrevi, a w niedalekiej przyszłości kolejnych osiedlach wymienionych wyżej.
W normalnym dniu roboczym przyjmujemy i wysyłamy dziesiątki ciężkich transportów z materiałami budowlanymi. Czekające na rozładunek TIRy pojawiają się i parkują na przylegających ulicach, często już późnym popołudniem dnia poprzedzającego. Wobec braku perspektyw rozwoju działalności handlowej w długim okresie spowodowanej m.in. coraz trudniejszą sytuacją komunikacyjną w centrum miasta, strategicznym celem firmy MBS jest przebudowa wg najnowszych standardów bazy na użytkowanych przez nas terenach przy ul. Żernickiej 296, działka 2/15, AM32 obręb Żerniki o powierzchni 2,7462 ha, które w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym w 2018r widnieje oznaczone jako tereny mieszkaniowe M.

Mając na uwadze konieczność zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy planowanymi terenami przemysłowymi a mieszkaniowymi w nowym Studium zagospodarowania przestrzennego Wrocławia proponujemy by przedmiotowe działki 10/6, 10,7 i 10/13 u zbiegu ulic Bogedaina i Klimasa o powierzchni 1,0801 ha, które wnosimy zamienić na tereny mieszkaniowe „zbilansować" z działką 2/15 przy ul. Żernickiej 296 o powierzchni 2,7462 ha (0,57 ha KDZ i 2,17ha AG) i włączyć ją do terenów zapisanych jako AG, co jest zgodnie z obowiązującym dla tej działki planem zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe wnosimy o wprowadzenie do opracowywanego Planu Ogólnego powyższych ustaleń i jesteśmy przekonani, że uwzględnienie naszego wniosku wpłynie korzystnie na dalszy pozytywny rozwój tej części osiedla Tarnogaj i uczyni go osiedlem kompletnym bez konfliktów przestrzennych, a także będzie odpowiedzią na istniejące potrzeby mieszkaniowe i wzmocni jakość życia na osiedlu.

Z wyrazami szacunku

WICEPREZES ZARZĄDU

Marcin Stępiński

.....

/podpis wnioskodawcy/

mbs® spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
ul. Ks. Czesława Klimasa 48
50-515 WROCŁAW
NIP 8992872717 tel. 71 7826000
mbs@mbs.wroc.pl (3)

Wyrażam zgodę, aby moje dane osobowe w zakresie obejmującym nr telefonu były przetwarzane przez Gminę Wrocław na potrzeby kontaktu w sprawie procedury sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zgoda może być w każdym momencie wycofana poprzez przesłanie żądania na adres Administratora Danych Osobowych.

WICEPREZES ZARZĄDU

Marcin Stępiński

.....

/podpis/

mbs® spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
ul. Ks. Czesława Klimasa 48
50-515 WROCŁAW
NIP 8992872717 tel. 71 7826000
mbs@mbs.wroc.pl (3)

3792

Wrocław, dnia 31.07.2024r.

MBS sp. z o.o. sp.k.
Ul. Ks. Czesława Klimasa 48
50-515 Wrocław

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 01-08-2024
L.dz. 298200 podpis

PP/4465901

J. Rapa

Pan Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław

UZUPEŁNIENIE DO WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO

Złożonego przez naszą firmę dnia 18.07.2024 (data wpływu przesyłki w UM)

Dotyczącego zmiany przeznaczenia [redacted] terenów przemysłowych AG przy **ulicy Klimasa 48 oraz ulicy Bogedaina 4-6, o numerach ewidencyjnych działek: 10/6, 10/7 i 10/13 AM5 obręb Tarnogaj, o łącznej powierzchni 1,0801 ha** na tereny SW - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Po wnikliwej analizie okolicznej zabudowy mieszkaniowej – zarówno istniejącej jak i tej planowanej prosimy o uwzględnienie w naszym wniosku zmian dotyczących następujących parametrów:

- maksymalna wysokość zabudowy – 25 m

  Nowa zabudowa zlokalizowana od północnej strony Nieruchomości, tj. Nowy Tarnogaj Toscom realizowana na podstawie uchwały nr LXXIV/1898/23 z dn. 19.10.2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie Alei Armii Krajowej, ulic Tarnogajskiej i biskupa Bernarda Bogedaina oraz ulicy Nyskiej 66 we Wrocławiu, dopuszcza wysokość zabudowy od 26 m do 36 m, a w miejscu wyznaczonej dominanty – 55 m. Od strony południowej, zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana wzdłuż ulicy Klimasa, oraz, od strony wschodniej powstająca zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Międzyleskiej, zgodnie z obowiązującym na tym terenie MPZP (uchwała nr LXXIV/1898/23 z dn. 24.03.2022r.) zakłada maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 18 m.

  Nieruchomość i projektowana tu inwestycja zlokalizowana jest na terenie pomiędzy planowaną zabudową mieszkaniową przy Alei Armii Krajowej, a istniejącą zabudową mieszkaniową przy ulicy Klimasa. Po analizie dopuszczalnych wysokości zabudowy na tych terenach można zauważyć gradację wysokości zabudowy zmniejszającą się w kierunku południowym (gradacja wysokości od Alei Armii Krajowej w kierunku południowym 55-26-36 m Toscom -> 25 m Lokum Klimasa -> 18 m Lokum di Trevi, Międzyleska Dom Development). Stąd dla projektowanej zabudowy przyjęto wysokość pośrednią wynoszącą 25 m.

Analizując obowiązujące plany miejscowe dla tego terenu oraz osie widokowe, nie ma uzasadnienia aby dla planowanej Inwestycji wskazać obszary dla dominanty wysokościowej.

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3.0

Dla nowej zabudowy Nowy Tarnogaj Toscom zlokalizowanej od północy, realizowanej na podstawie uchwały nr LXXIV/1898/23 z dn. 19.10.2023 r., wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 2,28 (maksymalna powierzchnia całkowita nadziemna/powierzchnia terenu). Od strony południowej, zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana wzdłuż ulicy Klimasa, oraz, od strony wschodniej, powstająca zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Międzyleskiej, zgodnie z obowiązującym na tym terenie MPZP (uchwała nr LXXIV/1898/23 z dn. 24.03.2022r.) zakłada wskaźnik intensywności zabudowy od 0-3. Mając na uwadze powyższą analizę, dla projektowanej zabudowy przyjęto maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 3.0.

- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%

Dla nowej zabudowy Nowy Tarnogaj Toscom zlokalizowanej od północnej strony Nieruchomości, realizowanej na podstawie uchwały nr LXXIV/1898/23 z dn. 19.10.2023 r., maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wynosi 52%. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana wzdłuż ulicy Klimasa, oraz, od strony wschodniej, powstająca zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Międzyleskiej, zgodnie z obowiązującym na tym terenie MPZP (uchwała nr LXXIV/1898/23 z dn. 24.03.2022r.) dopuszcza maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wynosi 40%, a w miejscach wydzieleń 45%.

Mając na uwadze powyższą analizę oraz przyjmując, że planowana zabudowa będzie wypełniać kwartał pomiędzy w/w zabudowaniami, proponujemy przyjąć maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu na poziomie 45% (gradacja parametru w kierunku południowym 52% Toscom - 45% Lokum Klimasa - 40% Lokum di Trevi, Międzyleska Dom Development).

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%

Dla nowej zabudowy Nowy Tarnogaj Toscom zlokalizowanej od północnej strony Nieruchomości, realizowanej na podstawie uchwały nr LXXIV/1898/23 z dn. 19.10.2023 r., minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25% (min. 30% pow. biologicznie czynnej na gruncie rodzimym). Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana wzdłuż ulicy Klimasa, oraz, od strony wschodniej, powstająca zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Międzyleskiej, zgodnie z obowiązującym na tym terenie MPZP (uchwała nr LXXIV/1898/23 z dn. 24.03.2022r.) zakłada minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

Mając na uwadze powyższą analizę oraz przyjmując, że planowana zabudowa będzie wypełniać kwartał pomiędzy w/w zabudowaniami proponujemy przyjąć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%. Przyjęta wartość jest zbliżona do założeń zabudowy sąsiedniej oraz zgodna z warunkami

technicznymi, a także nie jest niższa niż parametry zawarte w obowiązujących dla Nieruchomości planach miejscowych (20 i 25% powierzchni działki budowlanej).

W przekonaniu Wnioskodawcy cały teren, którego dotyczy wniosek powinien dodatkowo zostać objęty obszarem zabudowy śródmiejskiej. Umożliwi to zgrupowanie intensywnej zabudowy na stosunkowo niewielkim terenie i uwolnienie pozostałych obszarów pod części wspólne.

Uzupełniająco pragniemy poinformować, że przyszłą inwestycję będziemy realizować w porozumieniu i przy współpracy z firmą LOKUM DEWELOPER SA, która jest właścicielem sąsiednich działek przy ul. Klimasa tj.:, 10/12, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM5 obręb Tarnogaj.

Z wyrazami szacunku

Marcin Stępiński

Wiceprezes Zarządu

.....

/podpis wnioskodawcy/

mbs® spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Ks. Czesława Klimasa 48
50-515 WROCŁAW
NIP 8992872717 tel. 71 7826000
mbs@mbs.wroc.pl (26)

Wyrażam zgodę, aby moje dane osobowe w zakresie obejmującym nr telefonu były przetwarzane przez Gminę Wrocław na potrzeby kontaktu w sprawie procedury sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zgoda może być w każdym momencie wycofana poprzez przesłanie żądania na adres Administratora Danych Osobowych.

Marcin Stępiński

Wiceprezes Zarządu

.....

/podpis/