PP/4452648

5895 data stempla 31.07

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
wpł. 05-08-2024
podpis: Michał Pieniądz

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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 06-08-2024

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[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)]

Wnioskuję o włączenie w opracowywanym planie ogólnym działek wymienionych w pkt 7.2.2 (wskazanych w załączniku graficznym do wniosku) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolem literowym SW, gdzie:

- **w ramach profilu podstawowego znajdą się tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej**
- **wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy będzie 3,0 oraz pozostałe parametry zostaną określone wg pkt 7.3.**
- **zostanie też wskazany obszar uzupełnienia zabudowy**

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**	026401_1.0025.AR_4.5/3, 026401_1.0025.AR_4.6/6, 026401_1.0025.AR_4.6/7, 026401_1.0025.AR_4.6/9, 026401_1.0025.AR_4.7/3, 026401_1.0025.AR_4.7/4, 026401_1.0025.AR_4.8/10, 026401_1.0025.AR_4.8/11, 026401_1.0025.AR_4.8/12, 026401_1.0025.AR_4.8/13, 026401_1.0025.AR_4.8/14, 026401_1.0025.AR_4.8/15, 026401_1.0025.AR_4.8/16, 026401_1.0025.AR_4.9/2, 026401_1.0025.AR_4.10/3, 026401_1.0025.AR_4.10/4, 026401_1.0025.AR_4.10/5, 026401_1.0025.AR_4.10/6	☒ tak ☐ nie	Wnioskuję o włączenie w opracowywanym planie ogólnym wymienionych obok działek (wskazanych w załączniku graficznym do wniosku) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną gdzie: • w ramach profilu podstawowego znajdą się tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej • wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy będzie 3,0 oraz pozostałe parametry zostaną określone wg pkt 7.3. • zostanie też wskazany obszar uzupełnienia zabudowy

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**	026401_1.0025.AR_4.5/3, 026401_1.0025.AR_4.6/6, 026401_1.0025.AR_4.6/7, 026401_1.0025.AR_4.6/9, 026401_1.0025.AR_4.7/3, 026401_1.0025.AR_4.7/4, 026401_1.0025.AR_4.8/10, 026401_1.0025.AR_4.8/11, 026401_1.0025.AR_4.8/12, 026401_1.0025.AR_4.8/13, 026401_1.0025.AR_4.8/14, 026401_1.0025.AR_4.8/15, 026401_1.0025.AR_4.8/16, 026401_1.0025.AR_4.9/2, 026401_1.0025.AR_4.10/3, 026401_1.0025.AR_4.10/4, 026401_1.0025.AR_4.10/5, 026401_1.0025.AR_4.10/6	☒ tak ☐ nie	SW	70	30	25 zgodnie z obowiązującym planem

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]
- Określenie granic terenu w formie graficznej
- Uzasadnienie wniosku do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia

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: 29.07.2024 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.

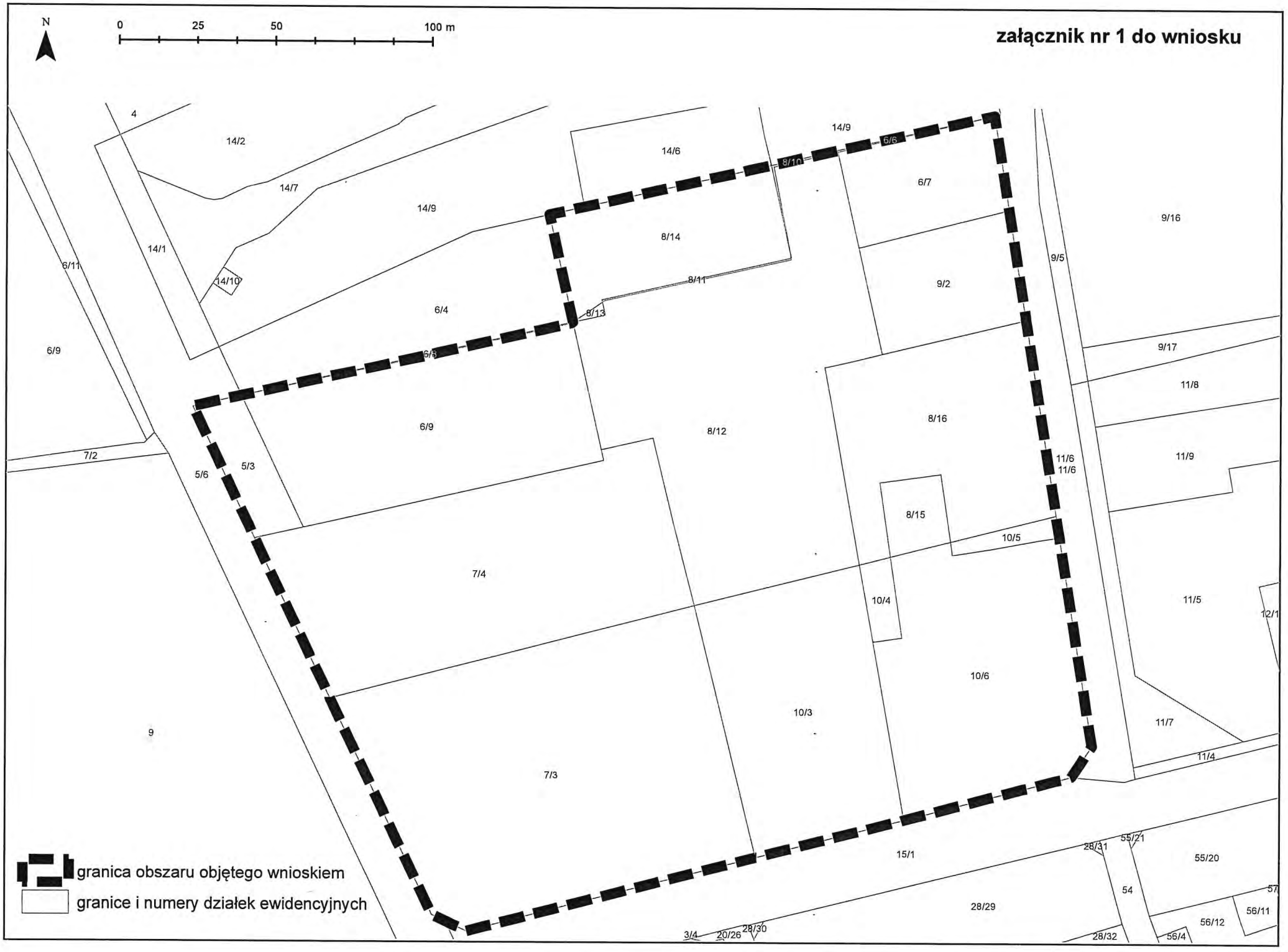
[5)] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych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


N
0
25
50
100 m
załącznik nr 1 do wniosku
granica obszaru objętego wnioskiem
granice i numery działek ewidencyjnych
4
14/2
14/7
14/9
14/6
14/9
6/6
8/10
6/7
9/16
14/1
14/10
8/14
8/11
9/5
9/2
6/11
6/4
8/13
6/9
6/3
9/17
11/8
6/9
8/12
8/16
7/2
5/6
5/3
11/6
11/6
11/9
8/15
10/5
7/4
10/4
11/5
12/1
10/6
10/3
11/7
9
7/3
11/4
15/1
55/21
28/31
55/20
54
57
28/29
56/11
56/12
3/4
20/26
28/30
56/4
28/32

UZASADNIENIE WNIOSKU
DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA
załącznik nr 2 do wniosku

Dotyczy: działek ewidencyjnych nr:
5/3, 6/6, 6/7, 6/9, 7/3, 7/4, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 9/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6
Obręb Tarnogaj
o następujących identyfikatorach:
026401_1.0025.AR_4.5/3, 026401_1.0025.AR_4.6/6, 026401_1.0025.AR_4.6/7, 026401_1.0025.AR_4.6/9, 026401_1.0025.AR_4.7/3, 026401_1.0025.AR_4.7/4, 026401_1.0025.AR_4.8/10, 026401_1.0025.AR_4.8/11, 026401_1.0025.AR_4.8/12, 026401_1.0025.AR_4.8/13, 026401_1.0025.AR_4.8/14, 026401_1.0025.AR_4.8/15, 026401_1.0025.AR_4.8/16, 026401_1.0025.AR_4.9/2, 026401_1.0025.AR_4.10/3, 026401_1.0025.AR_4.10/4, 026401_1.0025.AR_4.10/5, 026401_1.0025.AR_4.10/6

W celu umożliwienia wykorzystania w pełnym zakresie potencjału inwestycyjnego powyższego terenu, wnoszę o włączenie w opracowywanym Planie Ogólnym wymienionych w pkt 7.2.2 formularza działek (wskazanych w załączniku graficznym do wniosku) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolem literowym SW, gdzie:

1) **w ramach profilu podstawowego znajdą się tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej**
2) **zostanie też wskazany obszar uzupełnienia zabudowy**
3) **proponujemy następujące wskaźniki:**
   - **maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 %**
   - **maksymalna wysokość budynku: 30 m**
   - **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25 % zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.**
   - **maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 3,0.**

Proponowane wskaźniki nie naruszą ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju w tej części miasta. Należy zwrócić uwagę, że pomimo iż rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowaniu prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów narzuca minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% dla strefy o symbolu literowym SW, proponowane we wniosku wskaźniki w tym zakresie są również zgodne z tym rozporządzeniem, ponieważ §2 ust. 3 tego rozporządzenia brzmi *„W przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy"*.

Przyjęcie wniosku umożliwi w przyszłości budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze oraz garażami podziemnymi. Uwzględnienie wniosku jest możliwe i korzystne dla miasta z wielu powodów.

1. Lokalizacja i obecne zagospodarowanie

Teren objęty wnioskiem znajduje się w południowo-wschodniej części Wrocławia, w kwartale ulic: Ziębicka, Klimasa, Łagiewnicka, składa się z kilkunastu sąsiadujących ze sobą działek. Teren jest obecnie zabudowany obiektami usługowymi i gospodarczymi o niskich walorach architektonicznych – znajdują się na nim m.in. zakład farmaceutyczny , drukarnia i hurtownia.
Lokalizacja i obecne zagospodarowanie otoczenia wnioskowanych działek predysponują je do wykorzystania mieszkaniowego.

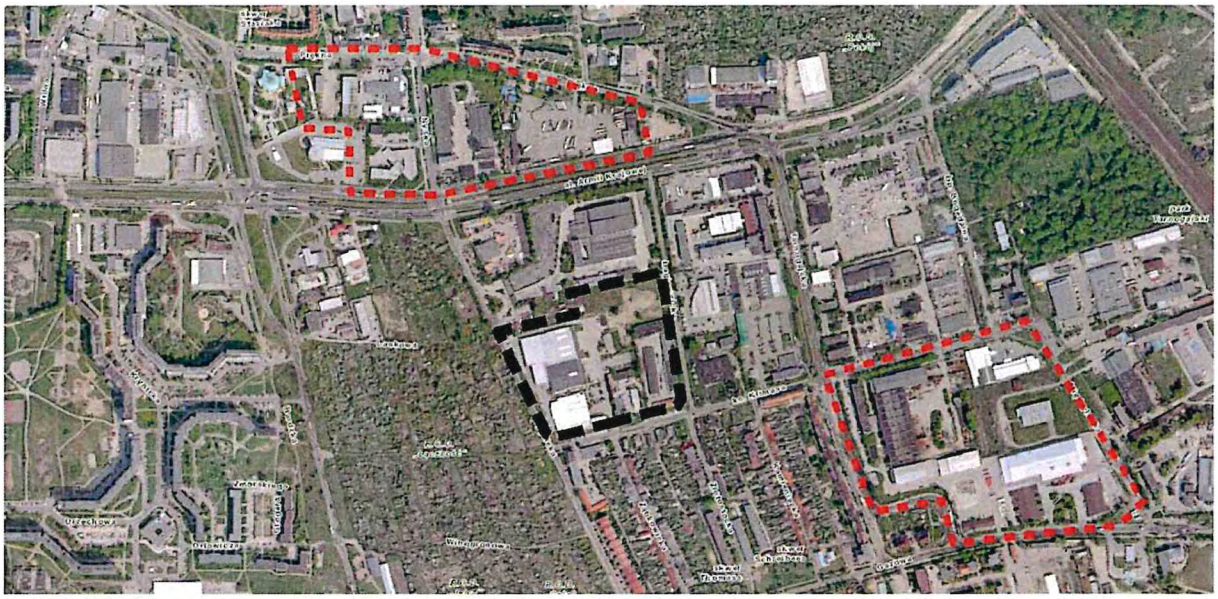
Po stronie wschodniej przy ulicy Łagiewnickiej i Klimasa zlokalizowane są obiekty usługowe, handlowe, biurowe – m.in. Ośrodek Szkolenia Kierowców, Urząd Skarbowy, salon samochodowy.
Od strony południowej teren graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz obiektem biurowym.
Od strony zachodniej teren graniczy z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „Łączność", a od północnej z Dolnośląskim Ośrodkiem Ruchu Drogowego.

W otoczeniu omawianej lokalizacji rezygnuje się z obiektów przemysłowych i produkcyjnych, zamieniając je na obiekty mieszkalne i usługowe o małej uciążliwości. Jest to bardzo wyraźna tendencja, której wstrzymywanie było by sprzeczne z logiką urbanistyczną i potrzebami miasta.

Tendencje do przekształceń terenów poprzemysłowych w tej części Wrocławia są widoczne od wielu lat. Poniższe ilustracje pokazują inwestycje mieszkaniowe powstające na obszarach poprzemysłowych. Jest to naturalna tendencja rozwoju tej części Miasta - **właściciele wielu innych terenów w okolicy również planują podobne przekształcenia.** Parametry obiektów na analizowanym obszarze są bardzo zróżnicowane. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiąga wysokość 5 kondygnacji – osiedle po stronie wschodniej, oraz 7-8 kondygnacji – osiedle po stronie północnej. Wprowadzenie na terenie przedmiotowych działek funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej pozwoli połączyć ze sobą sąsiednie tereny mieszkaniowe i wykształcić efektywny ciąg powiązań komunikacyjno-społecznych.

Utrzymywanie w tej lokalizacji funkcji produkcyjno-gospodarczych i technicznych jest mało uzasadnione, ponieważ dzisiejsze procesy technologiczne nowoczesnych zakładów przemysłowych wymagają lokalizacji o zupełnie innym charakterze zarówno pod kątem obsługi komunikacyjnej jak i w związku z ewentualnym oddziaływanie takich przedsięwzięć na środowisko.

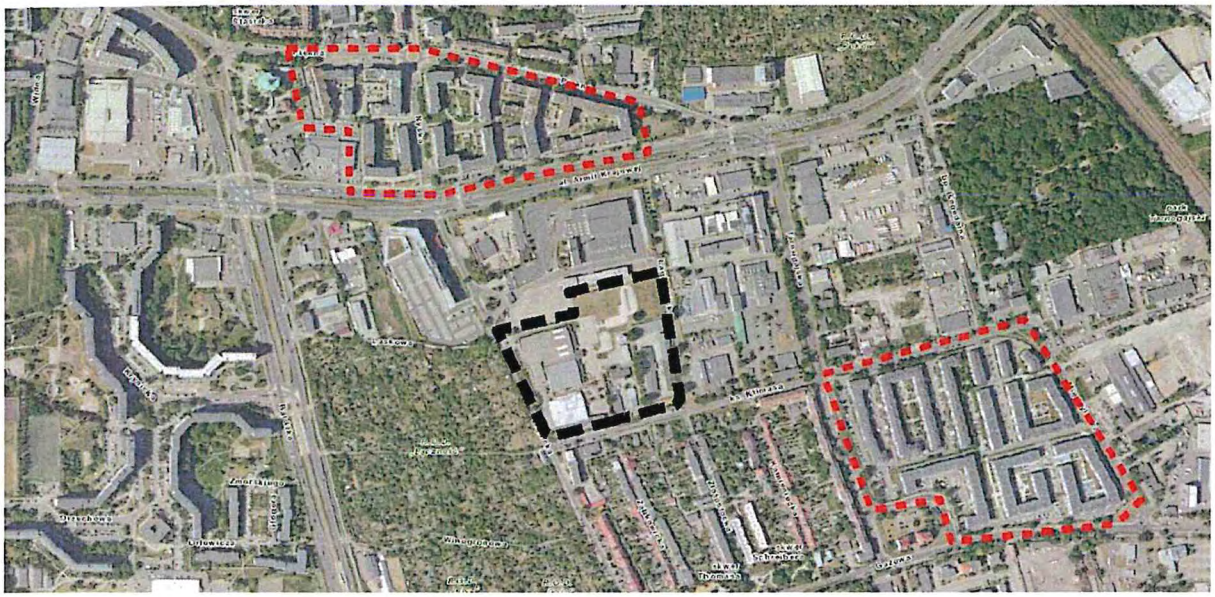
2006 r.



granica obszaru objętego wnioskiem

tereny produkcyjne / usługowe

2023 r.

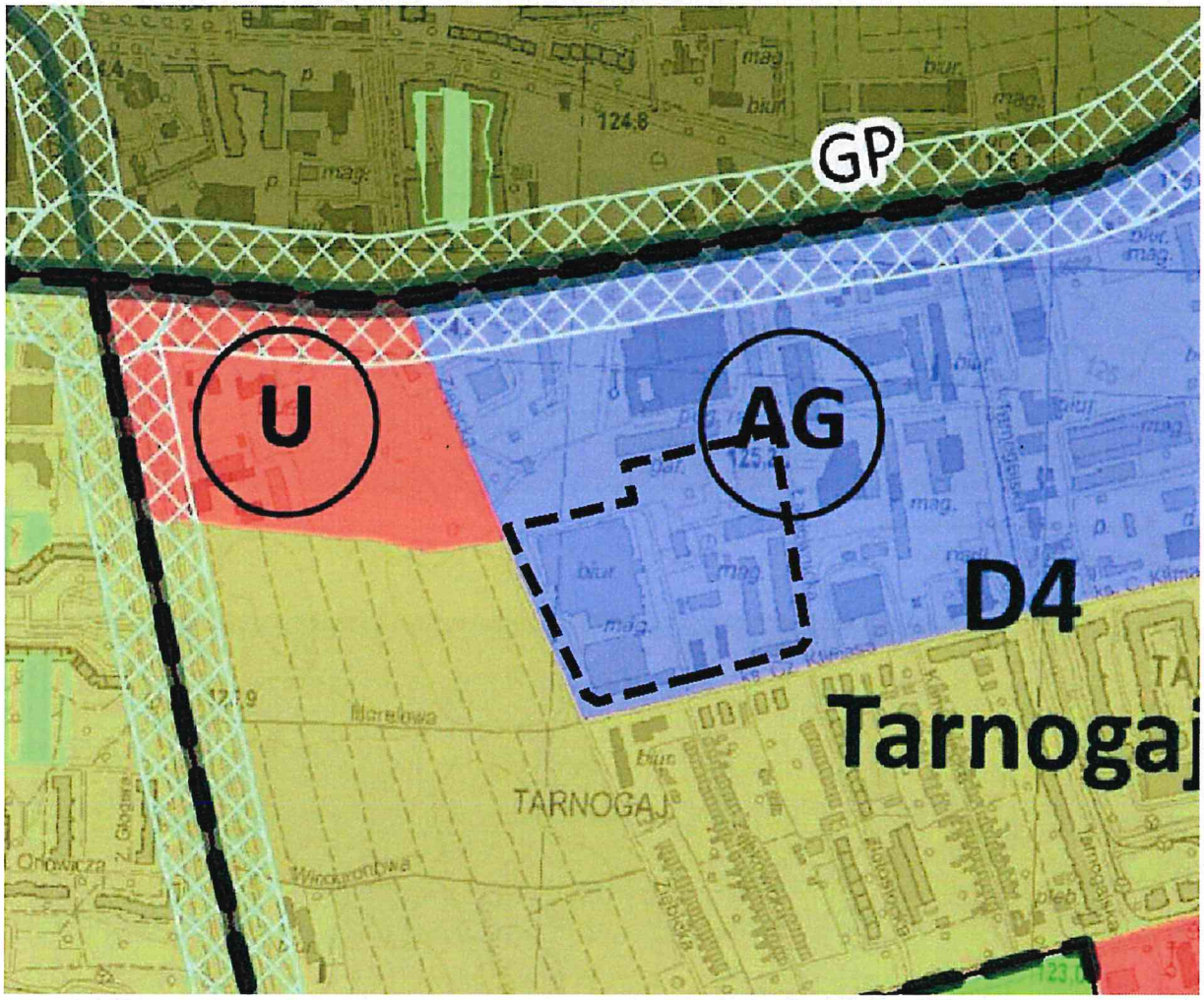


granica obszaru objętego wnioskiem

tereny nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

2. Sytuacja planistyczna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Obszar, na którym znajdują się działki będące przedmiotem wniosku znajduje się na terenie jednostki planistycznej D4 Tarnogaj. Został on zdefiniowany jako zróżnicowany funkcjonalnie

obszar z terenami aktywności gospodarczej, zabudową jednorodzinną oraz intensywnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenach poprzemysłowych.
Teren objęty wnioskiem zaliczono do części przemysłowej, graniczy on z obszarami mieszkaniowymi. Te przesądzenia studium wydają się już nieaktualne. Przedmiotowy obszar podlega, jak wyżej wspomniano, silnym przekształceniom w kierunku mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych. Obecne Studium będzie obowiązywało najdłużej do końca 2025 roku, zatem jest to idealny czas aby podjąć nowe decyzje w zakresie polityki przestrzennej dotyczącej tego rejonu, decyzje które pozwolą zapewnić jego zrównoważony rozwój oraz prawidłowe funkcjonowanie. Obecnie na obszarze jednostki w kwartale pomiędzy ulicami: Al. Armii Krajowej, ul. Tarnogajska i ul. Bpa Bernarda Bogedaina wydano na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej obejmującej realizację około 1000 mieszkań.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obecnie obowiązuje tu plan przyjęty uchwałą NR XIV/381/19 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łagiewnickiej i biskupa Bernarda Bogedaina we Wrocławiu.
W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta utrzymywane są funkcje produkcyjne i usługowe, co niestety uniemożliwia racjonalne przekształcenia omawianych terenów. Obecnie zmiany mogą być procedowane na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



granica obszaru objętego wnioskiem

nieprzekraczalna linia zabudowy
granica strefy ochrony konserwatorskiej
granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego
szpaler drzew
U teren usług
AG-U teren aktywności gospodarczej i usług
KDL teren ulic lokalnych
KDD teren ulic dojazdowych

Dla terenu objętego wnioskiem ustalono przeznaczenie: produkcja, produkcja drobna, usługi, handel detaliczny małopowierzchniowy, magazyny i handel hurtowy, transport, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa, dodatkowo obowiązuje szpaler drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

Parametry zabudowy dopuszczone planem pozwalają na dość intensywną zabudowę omawianych działek: wysokość do 25 m, udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej do 60%, powierzchnia terenu biologicznie czynna co najmniej

25% powierzchni działki budowlanej. Parametry proponowane we wniosku poza zmianą funkcji nie odbiegają znacząco od obowiązujących.

Zmiana funkcji terenu

Ponieważ w przyszłości w przypadku zmiany lub uchwalenia nowego planu miejscowego konieczne będzie zachowanie zgodności tego planu z Planem Ogólnym, co wynika z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczone w planie miejscowym tereny muszą być zgodne ze strefą planistyczną Planu Ogólnego i jej profilem funkcjonalnym. Zatem, aby możliwe było w przyszłości zachowanie spójności dokumentów planistycznych z tendencjami przekształceń obszarów zdegradowanych konieczne jest, aby teren objęty wnioskiem został włączony do strefy planistycznej oznaczonej symbolem literowym SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Obecny plan miejscowy przewiduje zagospodarowanie terenu przedmiotowych działek zabudową usługową, dla której z uwagi na projektowane parametry zabudowy podstawową funkcją realizująca te założenia mogłyby być jedynie usługi biurowe (inne usługi wielokondygnacyjne są niemożliwe do skomercjalizowania). W obliczu zmian społecznych, spowodowanych m.in. epidemią Covid-19 i zwiększeniem udziału „pracy zdalnej" zmalało zapotrzebowanie na przestrzenie biurowe zlokalizowane w dużych budynkach biurowych. Jednocześnie ukształtował się nowy charakter usług, które mają szansę być w obecnej sytuacji skomercjalizowane- są to usługi zlokalizowane w parterach budynków, dostępne bezpośrednio z przestrzeni ulic lub ciągów pieszych. Są to usługi generujące ruch, przepływ ludzi i powiązanie jednostek mieszkalnych z terenami zielonymi oraz innymi, sąsiednimi jednostkami mieszkaniowymi.

Dodatkowym istotnym czynnikiem, jaki należałoby wziąć pod uwagę, jest obserwowany napływ ludności do miast, który powinien być uwzględniony w miejskich planach zagospodarowania przestrzennego. Charakter lokalizacji, aktualna sytuacja oraz realia rynkowe powodują, że zmiana istniejącej funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową wielorodzinną tj. zagospodarowanie zabudową mieszkaniową z usługami w parterach, umożliwi zabudowanie terenu inwestycyjnego zabudową o parametrach zgodnych z otoczeniem i wielkomiejskim charakterem lokalizacji.

Funkcje usługowe i produkcyjne dziś istniejące w omawianej lokalizacji nie są docelowo najlepszym sposobem zagospodarowania terenów położonych w atrakcyjnych pod kątem mieszkaniowym rejonach Miasta.

Przypisanie terenu, którego dotyczy wniosek do strefy SW spowoduje czytelne wskazanie jego funkcji, co usprawni przyszłe podejmowanie kolejnych decyzji planistycznych zgodnych z potrzebami właściwego rozwoju Miasta, a dla pozostałych mieszkańców będzie czytelną informacją o docelowej dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej terenu.

Należy również zauważyć, że dopuszczenie w Planie Ogólnym w tej lokalizacji funkcji SW- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną pozwoli w przyszłości

zrewitalizować część zdegradowanych terenów wraz z doinwestowaniem sąsiedniej infrastruktury miejskiej i społecznej na podstawie np. Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych. Ten wprowadzony zmianą Ustawy o Zagospodarowaniu Przestrzennym instrument będzie wymagał zatwierdzenia docelowych rozwiązań przestrzennych na poziomie Rady Miasta podobnie jak plan miejscowy, ale równocześnie zapewni napęd ekonomiczny dla pozytywnych zmian przestrzennych.

3. Uwarunkowania komunikacyjne

Tereny objęte wnioskiem znajdują się w bliskim sąsiedztwie osi komunikacyjnych – Al. Armii Krajowej (stanowiącej element wewnętrznej obwodnicy miasta – obecnie zrealizowana jej kontynuacja w kierunku północno - wschodnim) oraz ul. Bardzkiej. Obie wyposażone są w linie autobusowe oraz linie tramwajowe.

Tereny objęte wnioskiem można więc uznać za położone korzystnie pod względem układu komunikacyjnego miasta. Wykorzystanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej do lokalizacji nowych zespołów mieszkaniowych jest jednym z najważniejszych elementów powodujących zahamowanie negatywnej tendencji rozlewania miast.

4. Budżet gminy

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej pozwoli zwiększyć wpływy do budżetu miasta wynikające z podatków od nieruchomości.

5. Rozwój gospodarczy

Umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowej na analizowanym terenie, ułatwi wykorzystanie w pełni jego potencjału, przełoży się na wzrost liczebności mieszkańców miasta i wzrost gospodarczy. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę to szansa dla samorządu na wzmocnienie zaplecza finansowego i umożliwienie realizacji różnorodnych wydatków budżetowych w ramach szerokiego katalogu zadań publicznych wykonywanych przez gminę.



WNIOSEK DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Dotyczy:

działek ewidencyjnych nr:
5/3, 6/6, 6/7, 6/9, 7/3, 7/4, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15, 8/16, 9/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6
Obręb Tarnogaj
o następujących identyfikatorach:
026401_1.0025.AR_4.5/3, 026401_1.0025.AR_4.6/6, 026401_1.0025.AR_4.6/7, 026401_1.0025.AR_4.6/9, 026401_1.0025.AR_4.7/3, 026401_1.0025.AR_4.7/4, 026401_1.0025.AR_4.8/10, 026401_1.0025.AR_4.8/11, 026401_1.0025.AR_4.8/12, 026401_1.0025.AR_4.8/13, 026401_1.0025.AR_4.8/14, 026401_1.0025.AR_4.8/15, 026401_1.0025.AR_4.8/16, 026401_1.0025.AR_4.9/2, 026401_1.0025.AR_4.10/3, 026401_1.0025.AR_4.10/4, 026401_1.0025.AR_4.10/5, 026401_1.0025.AR_4.10/6



Lipiec 2024 r.