8930

PP/4472836

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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 02-08-2024
307313
L.dz. ..... podpis
J. Rope

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **LOKUM DEWELOPER S.A.**

Kraj: **POLSKA** Województwo: **DOLNOŚLĄSKIE**

Powiat: **WROCŁAW** Gmina: **WROCŁAW**

Ulica: **KRAWIECKA** Nr domu: **1** Nr lokalu: **101**

Miejscowość: **WROCŁAW** Kod pocztowy: **50-148**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **PRAWNY@LOKUMDEWELOPER.PL**

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: **/Lokum/domyslna**

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

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)]

Wnoszę, w zakresie planowanego Planu ogólnego, o objęcie obszaru przy ul. ks. Cz. Klimasa – działki o numerach 10/6, 10/7, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM – 5 obręb geodezyjny Tarnogaj („Nieruchomość") strefą SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, podstawowy profil funkcjonalny: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) - zgodnie z poniższym wykazem i załącznikami do wniosku:

- maksymalna wysokość zabudowy: 25 m
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,0
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%
- zabudowa śródmiejska: tak

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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

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)] **Dodatkowe uzasadnienie,**

plansze przedstawiające powiązania przestrzenne i strukturę funkcjonalną okolicy nieruchomości oraz wizualizacje

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: .....

[redacted]

[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 – Uzasadnienie do wniosku

Wnioskuję o objęcie obszaru przy ul. ks. Cz. Klimasa – działki o numerach **10/6, 10/7, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21**, AM – 5 obręb geodezyjny Tarnogaj („**Nieruchomość**") **strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**, jako kontynuację funkcji mieszkaniowej planowanej i realizowanej w okolicy Alei Armii Krajowej, ul. Tarnogajskiej, ul. Gazowej, ul. Międzyleskiej i ul. biskupa Bernarda Bogedaina.

Położenie Nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie nowoczesnych osiedli mieszkaniowych oraz w niewielkiej odległości od terenów zielonych uzasadnia proponowaną przez Wnioskodawcę zmianę jej przeznaczenia wobec zapisów dotychczasowego Studium z 2018 r. W dokumencie tym Nieruchomości zlokalizowana jest w ramach jednostki urbanistycznej określonej jako D4 – Tarnogaj, na terenie AG o znaczeniu przemysłowym, co jest wynikiem historycznego charakteru tych terenów, który jednak od wielu lat nie jest na większości z nich realizowany, gdyż powoduje konflikty przestrzenne z bezpośrednio sąsiadującą nową zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Klimasa. Samo Studium niejako antycypuje te zmiany, ponieważ przewidziano w nim przyszłą „wymianę zabudowy magazynowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną".

Na korzyść proponowanej zmiany, która w istocie będzie odpowiedzią na postępujący rozwój dzielnicy, przemawia również istniejące zaplecze komunikacyjne oraz rozbudowana baza edukacyjna i handlowo-usługowa nakierowana na obsługę codziennych potrzeb życiowych mieszkańców okolicznych osiedli:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w najbliższej okolicy

W kwartale ulic Tarnogajskiej, Gazowej, Międzyleskiej i ks. Cz. Klimasa zlokalizowane jest osiedle Lokum di Trevi – jedna z najbardziej popularnych inwestycji zrealizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. To bezpieczne, nowoczesne i zielone osiedle zapewnia kompletne zaplecze handlowo-usługowe dla Nieruchomości i stanowi przykład udanej rewitalizacji terenów poprzemysłowych. Wnioskodawca na Nieruchomości jest gotów wybudować budynki mieszkalne wielorodzinne, które stylem i jakością będą nawiązywać do charakteru istniejącego osiedla oraz kreować spójną z nim zabudowę.

Niniejszy wniosek jest spójny ze zmianą lokalnej polityki planistycznej – w dotychczasowej strefie AG, w jej północnej części przy al. Armii Krajowej, dla zlokalizowanej tam nieruchomości poprzemysłowej sąsiadującej z wnioskowanym obszarem, Rada Miejska w drodze uchwały lokalizacyjnej wydanej na podstawie specustawy mieszkaniowej dopuściła w 2023 r. powstanie osiedla mieszkaniowego z dopuszczalną wysokością do 55 m.

Podobnie, dla obszaru na wschód od ul. Międzyleskiej w 2022 r. został przyjęty nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dopuszczający powstanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscu terenów poprzemysłowych.

Komunikacja

W obrębie najbliższej okolicy Nieruchomości można wskazać na następujące rozwiązania komunikacyjne sprzyjające wprowadzeniu tu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- gotowa, rozwinięta i dobrze funkcjonująca komunikacja publiczna w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości (linie tramwajowe nr 8, 16 i 22 oraz linie autobusowe nr 124, 125, 143 i 245), która umożliwia dojazd do niemal wszystkich ważniejszych części miasta;
- w odległości ok. 500 m od Nieruchomości przy ul. Gazowej znajduje się kolejny przystanek autobusowy (linie nr 100, 136, 145 i 903);
- na pobliskiej al. Armii Krajowej zlokalizowane są przystanki dla linii autobusowej nr 134;
- Nieruchomość położona jest blisko obwodnicy śródmiejskiej oraz wyjazdu w stronę Oławy.

Ponadto Wnioskodawca, w związku z planami inwestycyjnymi, zamierza dokonać przebudowy układu drogowego skrzyżowania ulic Tarnogajskiej i ks. Klimasa (dodatkowy pas do lewoskrętu oraz sygnalizacja świetlna) wraz z przebudową ul. Klimasa (budowa chodnika i ogólnodostępnych miejsc postojowych, przebudowa nawierzchni jezdni), co usprawni komfort poruszania się oraz znacznie poprawi bezpieczeństwo ruchu drogowego oraz pieszego.

Najbliższe placówki edukacyjne/punkty opieki dla dzieci

- Niepubliczny Żłobek Akademia Maluszka (nieruchomość sąsiednia)
- Przedszkole Publiczne Akademia Maluszka (nieruchomość sąsiednia)
- Przedszkole Pitagoras Oddział (550 m, 7 minut pieszo)
- Żłobek i Przedszkole Parasolka (1,1 km, 16 minut pieszo)
- Szkoła Podstawowa nr 99 im. T. Kościuszki (2,1 km, 6 minut samochodem)
- Szkoła Podstawowa nr 9 im. Wincentego Pola (1,2 km, 15 minut pieszo)
- Szkoła Podstawowa nr 90 im. Stanisława Tołpy (2,1 km, 5 minut samochodem)
- Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 21 (2,6 km, 7 minut samochodem)

Okoliczna oferta edukacyjna i opiekuńcza zagwarantuje zaspokojenie potrzeb nowych mieszkańców. Część wyżej wymienionych placówek powstała w związku z dotychczasowym rozwojem mieszkaniowego charakteru tej części Tarnogaju.

Przyroda i rekreacja w okolicy

- Park Tarnogajski (450 m, 5 minut pieszo)
- Wzgórze Gajowe (1,3 km, 17 minut pieszo)
- Park Wschodni (1,7 km, 22 minuty pieszo)
- Park Skowroni (2,8 km, 8 minut samochodem)
- Park Generała Władysława Andersa (3,4 km, 8 minut samochodem)
- Las Rakowiecki (1,7 km, 22 minuty pieszo)
- liczne ogrody działkowe w odległości mniej niż 1 km w linii prostej: ROD Pokój, ROD Oławka, ROD Łączność, ROD Jelcz
- Fitness World (2,1 km, 6 minut samochodem)
- Aquapark Wrocław (2,6 km, 8 minut samochodem)
- budowany basen kąpielowy na Brochowie (3,4 km, 7 minut samochodem)
- Centrum Wspinaczkowe (1,5 km, 18 minut pieszo)
- Park Trampolin (1,3 km, 17 minut pieszo)
- Tor kartingowy (2,4 km, 6 minut samochodem)
- Centrum Aktywności Tarnogaju CAT (500 m, 6 minut pieszo)

W pobliżu Nieruchomości zlokalizowanych jest mnóstwo terenów spacerowych i rowerowych. Okolica otoczona jest też szeregiem ogródków działkowych, które zyskują wśród Wrocławian coraz większą popularność i stają się modną, zdrową i ekologiczna formą spędzania wolnego czasu.

<u>Ważne miejsca w okolicy Nieruchomości wraz z otoczeniem biznesowym</u>

- Centrum Handlowe Ferio Gaj (2,1 km, 6 minut samochodem)
- Centrum Handlowe Family Point (2,3 km, 6 minut samochodem)
- Uniwersytecki Szpital Kliniczny im. Jana Mikulicza-Radeckiego (3,1 km, 9 minut samochodem)
- Szpital Specjalistyczny im. A. Falkiewicza (3,0 km, 6 minut samochodem)
- Centrala Sieci Kaufland w Polsce (900 m, 11 minut pieszo)
- Liczne drobne usługi, biura, siedziby firm

Mając na uwadze powyższe wskazuję, że zabudowa mieszkaniowa na terenie Nieruchomości mogłaby stanowić doskonałe dopełnienie osiedla mieszkaniowego Lokum di Trevi, które wraz z wypracowanym zapleczem handlowo-usługowym dało pozytywny impuls do rozwoju okolicy i jej modernizacji. Proponowana zabudowa byłaby także łącznikiem tych terenów z realizowanym w trybie specustawy mieszkaniowej osiedlem przy al. Armii Krajowej. Wnioskodawca zakłada, że inwestycja na Nieruchomości, z uwagi na swoje walory (usytuowanie w pobliżu zabudowy wielorodzinnej, placówek handlowych, edukacyjnych, terenów zielonych oraz przy już istniejących, bardzo szerokich możliwościach komunikacyjnych) będzie doskonałą odpowiedzią na wciąż niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Wrocławian. Warto w tym celu wykorzystać istniejące warunki komunikacyjne oraz dobrą lokalizację Nieruchomości. Zmiana przeznaczenia tego terenu to również właściwa odpowiedź na pozytywne zmiany, jakie w ostatnich latach stały się elementem tej części Tarnogaju. W przekonaniu Spółki należy je kontynuować, wykorzystując tereny, z których wycofują się ich dotychczasowi użytkownicy – tak jak to miało miejsce w przypadku Nieruchomości.

Odnosząc się do wskazanych we wniosku parametrów proponowanej strefy SW należy wskazać na następujące okoliczności:

- <u>maksymalna wysokość zabudowy – 25 m</u>

  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%

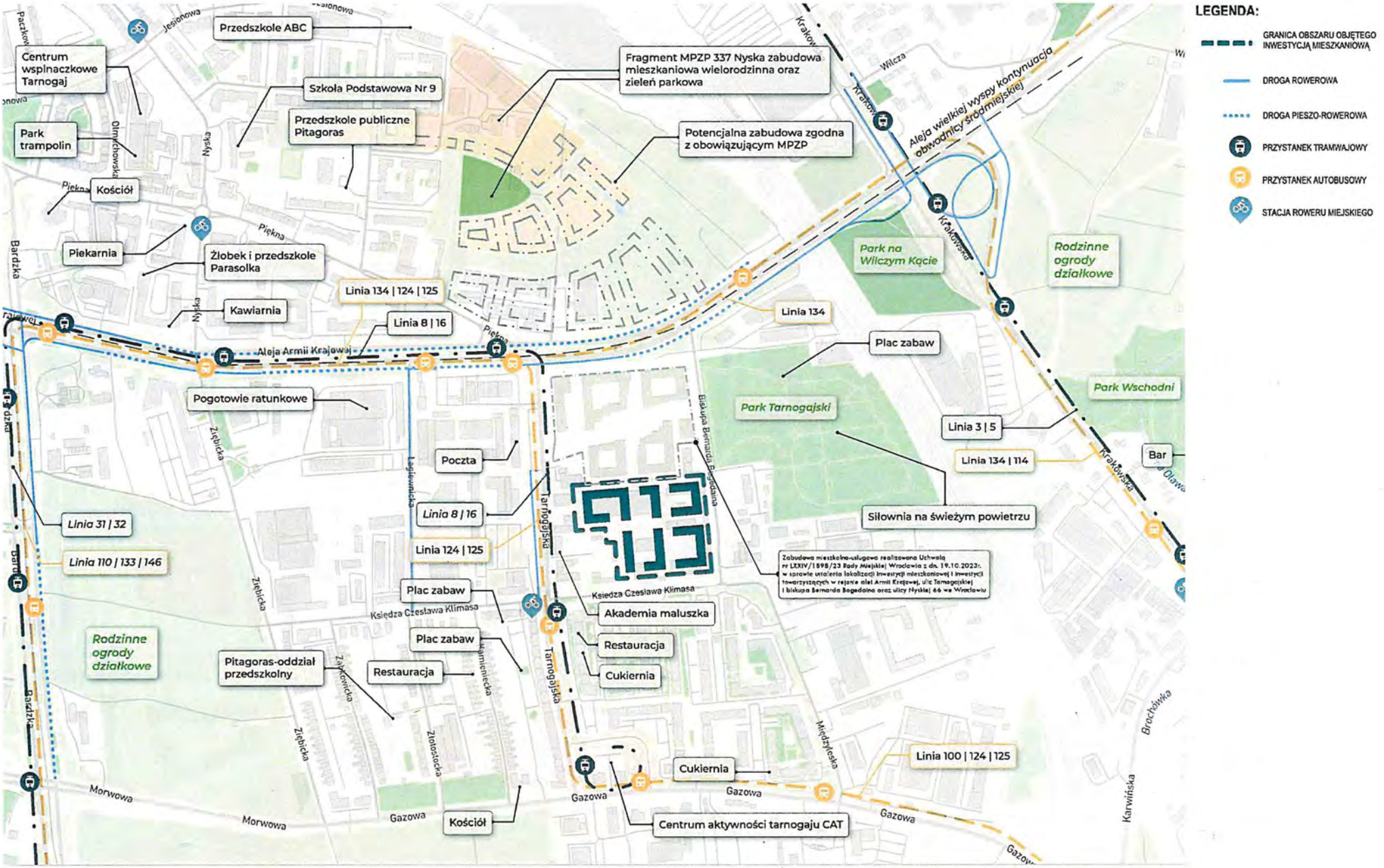
Dla nowej zabudowy Nowy Tarnogaj Toscom zlokalizowanej od północnej strony Nieruchomości, realizowanej na podstawie uchwały nr LXXIV/1898/23 z dn. 19.10.2023

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.

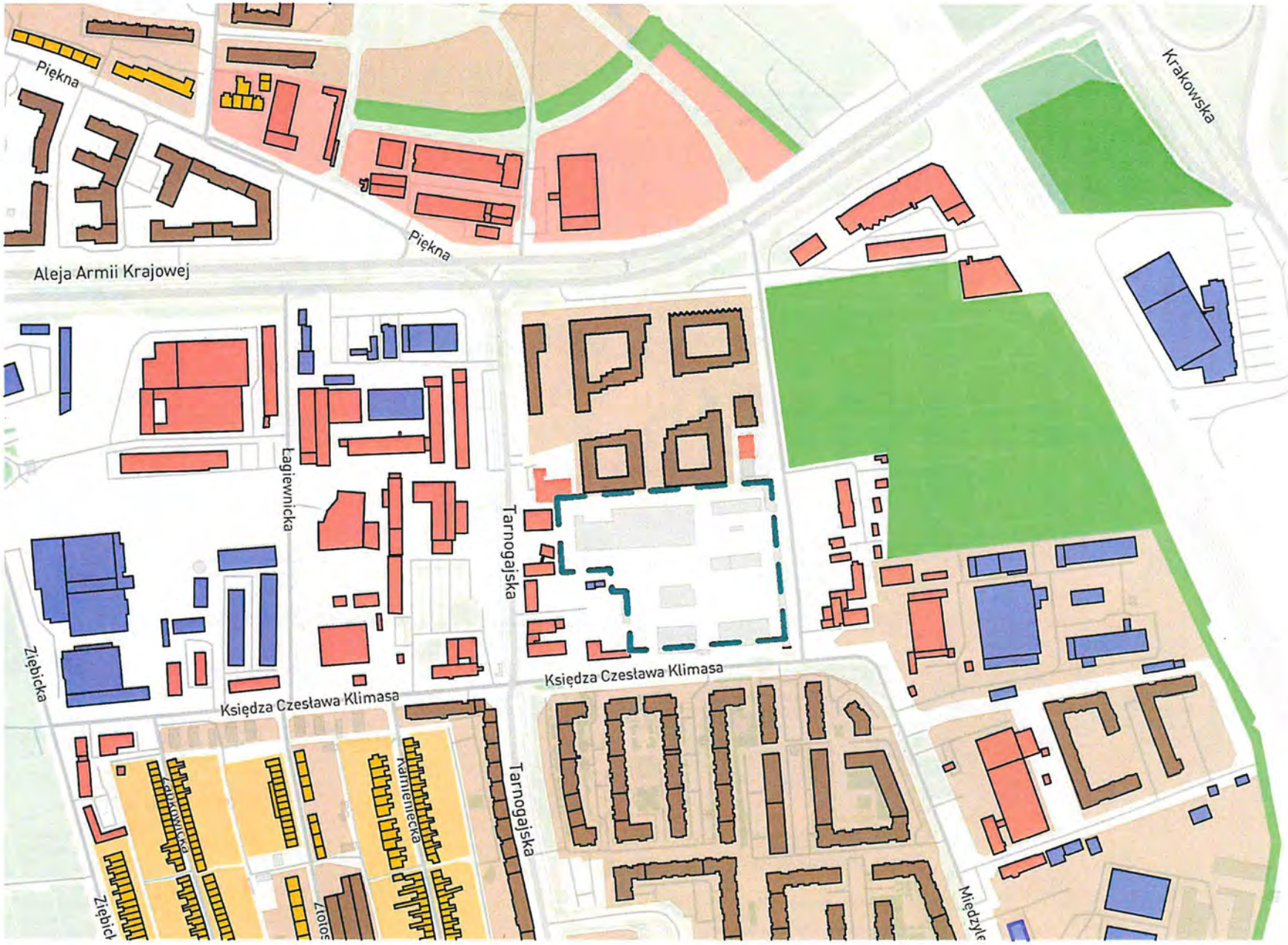
Uzupełniająco w załączeniu przedkładam schemat struktury funkcjonalnej zabudowy sąsiedniej oraz powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. Schematy wyraźnie pokazują lukę funkcjonalną w zabudowie mieszkalnej na przedmiotowym terenie. Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej na Nieruchomości stanowi zadanie uzasadnione z punktu widzenia urbanistycznego i społecznego.



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA

POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA

STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA



LOKUM DEWELOPER

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
WROCŁAW, UL. KLIMASA