8931

PP/4472835

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
307340
L.dz. ..... podpis .....
J. Rogo

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 o wprowadzenie do Planu ogólnego strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, podstawowy profil funkcjonalny: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) na terenie obejmującym działki od 70/4 do 70/70, od 70/72 do 70/114 i 70/116 AM-2 obręb geodezyjny Ratyń – zgodnie z poniższym wykazem i załącznikami:

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%
Maksymalna wysokość zabudowy: 26 m
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%
Intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: 2,2

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, mapa nieruchomości, wstępna wizualizacja zabudowy**

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

Wnoszę o objęcie Nieruchomości (działki nr 70/4 do 70/70, 70/72 do 70/114 i 70/116 AM-2 obręb geodezyjny Ratyń, zlokalizowane przy ul. Stefana Batorego we Wrocławiu) **strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**, jako kontynuację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej przewidzianej w Studium z 2018 r. (obszar M, jednostka E27 Żar) oraz w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pustecki i Las Ratyński).

Przedmiotowy teren powinien stanowić uporządkowaną strukturę mieszkaniową z wykreowanymi przestrzeniami publicznymi i usługowo-rekreacyjnymi. Przemawia za tym dobre sytuowanie obszaru w odniesieniu do infrastruktury, placówek edukacyjno-opiekuńczych, zdrowotnych i obiektów sportowych.

Położenie Nieruchomości – z jednej strony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych (Las Ratyński), a z drugiej w pobliżu zrealizowanej niedawno Obwodnicy Leśnicy i w zasięgu komunikacji miejskiej oraz sieci ścieżek rowerowych może zostać wykorzystane jako jej atut i sposób na rozwiązanie problemu braku terenów inwestycyjnych w centrum miasta. Zazwyczaj podobne przestrzenie usytułowane na obrzeżach aglomeracji nie łączą w sobie takich cech i ich zabudowa jest obarczona koniecznością stosowania trudnych kompromisów. W przypadku Nieruchomości taka sytuacja nie będzie mieć miejsca. Co więcej, Nieruchomość nie doznaje żadnych ograniczeń w związku z istnieniem zabudowy sąsiedniej, zatem w przekonaniu Wnioskodawcy, należy w najwyższym stopniu wykorzystać jej potencjał.

Wnioskodawca poniżej przedstawia argumenty przemawiające za tym, aby w Planie ogólnym dokonano implementacji dotychczasowego przeznaczenia Nieruchomości (z przesunięciem akcentów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną) i stosownej korekty kluczowych wskaźników:

<u>Komunikacja</u>

- istniejąca i rozbudowana w ostatnim czasie Obwodnica Leśnicy, która w drodze do centrum miasta pozwala ominąć wąskie ulice Leśnicy
- w ramach obwodnicy została zrealizowana ścieżka rowerowa, która po scaleniu z dotychczas istniejącą siecią łączy Nieruchomość z centrum miasta
- położenie Nieruchomości ułatwia wyjazd z Wrocławia w kierunku Środy Śląskiej, Lubina i Legnicy

Ponadto w okolicy istnieje szereg możliwości skorzystania z komunikacji zbiorowej:

- przystanek autobusowy na ul. Średzkiej (linie 138, 938, 948 i 958) - 650 m, 8 min pieszo,
- przystanek autobusowy na ul. Miodowej/Trzmielowickiej (linie 117 i 917) - 900 m, 11 min pieszo
- pętla tramwajowa Leśnica (linie 3, 10 i 20) - 2,1 km, 7 min rowerem
- stacja kolejowa Wrocław Leśnica (podróż do stacji Wrocław Główny trwa 15 min) - 1,9 km, 6 min rowerem

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w najbliższej okolicy

Ta część Ratynia, mimo istniejącej bazy komunikacyjnej i bogatego zasobu przyrodniczego nie została jeszcze intensywnie zagospodarowania zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Niemniej istniejące osiedla doskonale wpisały się w tutejszy krajobraz i stanowią ciekawą alternatywę dla tych położonych bliżej centrum, które jednak nie dysponują takim zapleczem terenów zielonych:

- Nowa Leśnica - 350 m
- Miodowe Tarasy - 500 m
- Osiedle Ratyń ul. Gromadzka/Pejzażowa - 1,8 km

Najbliższe placówki edukacyjne/punkty opieki dla dzieci

- Szkoła Podstawowa nr 51 - 2,4 km, 7 min rowerem
- Przedszkole nr 15 im. Kardynała Joachima Meisnera - 2,3 km, 8 min rowerem
- Przedszkole Bajkolandia - 2,4 km, 7 min rowerem
- Publiczne Przedszkole BLOOM - 1,9 km, 6 min rowerem
- Przedszkole Montessori Latawiec – 2,1 km, 7 min rowerem
- Przedszkole Lafi – 2,0 km, 7 min rowerem

Mimo położenia Nieruchomości na obrzeżach Wrocławia, tutejsze zaplecze edukacyjno-opiekuńcze stoi na wysokim poziomie, co gwarantuje odpowiednie zaspokojenie tego rodzaju potrzeb przyszłym mieszkańcom planowanego osiedla. Powstanie na Nieruchomości osiedla mieszkaniowego da dodatkowy impuls do uruchomienia kolejnych placówek edukacyjnych i opieki dla dzieci.

Przyroda i rekreacja w okolicy

- Las Ratyński – w bezpośrednim sąsiedztwie
- Ścieżka Przyrodniczo-edukacyjna "Jarnołtów-Ratyń" – w bezpośrednim sąsiedztwie
- Las Leśnicki - 1,3 km, 16 min pieszo
- Park Leśnicki i zamek w Leśnicy – 2,6 km, 9 min rowerem
- Rzeka Bystrzyca - 2,1 km, 7 min rowerem
- Park Złotnicki – 3,4 km, 10 min rowerem

W pobliżu Nieruchomości zlokalizowanych jest mnóstwo zadrzewionych terenów spacerowych i rowerowych. Najbliższa okolica nie jest jeszcze zabudowana, co pozwala kształtować przyległe tereny według kompleksowo przyjętych założeń.

Mając na uwadze powyższe wskazuję, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która może powstać na Nieruchomości, spełnia wyzwania jakie stawia dotychczasowe Studium, tj. m.in.:
- zapewnienie dobrej dostępności terenów mieszkaniowych do komunikacji publicznej,
- kształtowanie parterów usługowych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przy głównych ulicach oraz w miejscach hierarchicznie ważnych,
- wiązanie w jeden system zieleni przydomowej, publicznej z systemem podstawowym zieleni miejskiej.

W związku z tym, zarówno w nowym Planie ogólnym jak i w przyjętym w zgodzie z nim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości należy dążyć do ukształtowania takich ram prawnych, które umożliwią na omawianym terenie realizację osiedla mieszkaniowego, które stanie się nowym ośrodkiem miastotwórczym na Ratyniu, koncentrującym interesy zarówno nowych jak i okolicznych mieszkańców.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



