8932

PP/4472837

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
307336
L.dz. ..... podpis .....
J. Rogie

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): [redacted]

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) – zgodnie z poniższym wykazem i załącznikami:

Działki: 10/17, 10/27, 10/29, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/32, 10/31, 10/30 AM-20 obręb: Muchobór Wielki.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%
Maksymalna wysokość zabudowy: 33 m
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 12%
Intensywność zabudowy kondygnacji naziemnych: 2,1
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, mapa nieruchomości oraz wizualizacje planowanej inwestycji**

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 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/27, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, AR_20, obręb Muchobór Wielki, zlokalizowane przy ul. Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu) **strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**, jako kontynuację funkcji mieszkaniowej planowanej i realizowanej wzdłuż ul. Awicenny we Wrocławiu. 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.

Nieruchomość, zgodnie ze Studium z 2018 r. położona jest w ramach jednostki urbanistycznej określonej jako E7 – Muchobór Wielki, na terenie AG o znaczeniu przemysłowym. **Strategiczne położenie Nieruchomości w otoczeniu rozwijających się terenów mieszkaniowych oraz terenów zielonych, które są wykorzystywane dla celów rekreacyjnych oraz wypoczynkowych, uzasadnia proponowaną modyfikację przeznaczenia** – ponadto przemawia za tym:

1) **dobre skomunikowanie Nieruchomości z centrum Wrocławia:**

   W niewielkiej odległości od Nieruchomości, przy ul. Ibn Siny Awicenny oraz ul. Stanisławowskiej znajdują się przystanki autobusowe (linie nr 107, 119, 132, 152, 241, 319, 967), z których możliwy jest dojazd do ważnych punktów miasta takich jak Dworzec Główny, Rynek (dojazd zajmuje ok. pół godziny). Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości znajduje się dworzec kolejowy Wrocław Zachodni, z którego dojazd do centrum zajmuje kilka minut. Nadto Nieruchomość położona jest blisko obwodnicy śródmiejskiej i wyjazdu na AOW (węzeł Wrocław Zachód). Sama Nieruchomość jest zaś w pełni zintegrowana z kompletnym układem dróg publicznych.

2) **istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w otoczeniu Nieruchomości:**

   Podkreślenia wymaga, iż odległości poszczególnych inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych (np. inwestycja Echo Investment „Stacja 3.0" przy ul. Mińskiej; inwestycja Hossanovy „Zielone Miasto" przy ul. Gagarina; inwestycja Archicom „Awipolis" przy ul. Ibn Siny Awicenny / Jordanowskiej; inwestycja i2 Development „Awicenny" przy ul. Ibn Siny Awicenny; inwestycja Incepti Development „Nowy Oporów" przy ul. Ibn Siny Awicenny; inwestycja Descont Developer „Oprovo" przy ul. Ibn Siny Awicenny / Jordanowskiej) od Nieruchomości nie przekraczają 1,5 km. W kierunku północnym, zaledwie kilkaset metrów od Nieruchomości, istnieje zwarta i ugruntowana zabudowa mieszkaniowa dzielnicy z bogatym zapleczem handlowym i usługowym. Jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości – na działce 10/8 – istnieje funkcjonująca i dopuszczona w MPZP zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

   Z powyższego wynika, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna odgrywa bardzo ważną rolę w rejonie Nieruchomości, co świadczy w ocenie Wnioskodawcy o zmianie funkcji jej najbliższej okolicy z obszaru przemysłowego na mieszkaniowy.

3) **liczne placówki opiekuńczo – wychowawcze oraz zdrowotne w otoczeniu Nieruchomości:**

W niewielkiej odległości od Nieruchomości znajdują się przedszkola m.in. Publiczne Przedszkole nr 11 przy ul. Stanisławowskiej 38-44 (odległość ok. 750 m); Publiczne Przedszkole nr 22 „MUCHOBOREK" przy ul. Stanisławowskiej 90 (ok. 1,1 km); Katolickie Przedszkole Niepubliczne Ochronka Nr 2 Im. Bł. Edmunda Bojanowskiego przy ul. Zagony 61 (ok. 1,2 km); Niepubliczne przedszkole Sióstr Salezjanek przy ul. Stanisławowskiej 46 (ok. 700 m); a także Niepubliczny Klub Malucha DOMINO przy ul. Stanisławowskiej 58/1 (ok. 700 m); oraz Żłobek Językowy Akademia Krasnoludka ul. Kunickiego 10 (ok. 850 m). Ponadto w pobliżu Nieruchomości znajduje się Szkoła Podstawowa nr 25 przy ul. Stanisławowskiej 38-44 (ok. 750 m), a w sąsiedztwie szkoły średnie na Nowym Dworze w odległości ok. 3-4 km od Nieruchomości. Nadto Wrocławski Klub Formaty przy ul. Samborskiej 3-5 (ok. 1 km) stanowi miejską instytucję kultury (teatr, muzyka, plastyka) i posiada bogatą oferta warsztatów dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Także w niewielkiej odległości od Nieruchomości położona jest przychodnia rodzinna: „Twój Lekarz" przy ul. Kunickiego 37A (ok 1 km) oraz NZOZ REMEDIS przy ul. Mińskiej 5 (odległość od Nieruchomości ok. 1,2 km).

Nieruchomość położona jest zatem w bliskim otoczeniu placówek opiekuńczo – wychowawczych oraz zdrowotnych, co z kolei stanowi doskonałe zaplecze usługowe dla przyszłych mieszkańców.

4) **Tereny zielone i rekreacyjne dla mieszkańców:**

W otoczeniu Nieruchomości znajduje się kilka parków np. park przy zbiegu ulic Jordanowskiej i Awicenny (odległość ok. 1,5 km od Nieruchomości); Park Grabiszyński (ok. 2,7 km); Park Mamuta (ok. 2,3 km), a także Lasek Oporowski (ok. 1,7 km). Ponadto w pobliżu Nieruchomości zlokalizowanych jest wiele terenów rekreacyjnych, np. City Golf Wrocław - Rodzinne Centrum Golfa w Parku Grabiszyńskim (ok. 2,7 km); Ośrodek Rekreacji Konnej Hucuł (ok. 1,9 km); boisko sportowe (zrewitalizowane) przy ul. Trawowej (odległość od Nieruchomości ok. 1 km) oraz Kąpielisko Oporów (zrewitalizowane) przy ul. Harcerskiej 25 (odległość od Nieruchomości ok. 1,5 km) stanowiące bezpłatne miejsce odpoczynku dla całej rodziny. Ponadto co roku mieszkańcy zgłaszają bardzo dużą ilość projektów do Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego w celu rozwoju i modernizacji ich najbliższej okolicy, o czym świadczą m.in. zrewitalizowane ośrodki rekreacyjne (np. boisko, kąpielisko itp.).

W pobliżu Nieruchomości zlokalizowanych jest zatem mnóstwo terenów spacerowych, rowerowych, oddalonych od miejskiego zgiełku. Okolica otoczona jest ponadto ogródkami działkowymi, a zaangażowanie mieszkańców w WBO świadczy o ogromnej chęci rozwoju obszaru Muchoboru Wielkiego, który obecnie jest zdegradowany poprzez pozostałości terenów przemysłowych.

Mając na uwadze powyższe wskazuję, że zabudowa mieszkaniowo na terenie Nieruchomości mogłaby stanowić doskonałe dopełnienie rozwijającego się

mieszkaniowego Muchoboru. Jednocześnie mieszkańcy przyszłego osiedla posiadaliby doskonały dostęp do istniejących już i kluczowych zasobów miejskich.

Proponowana przez Wnioskodawcę zmiana przeznaczenia terenu dotyczy obszaru wskazanego w dotychczasowym Studium jako teren przemysłowy, który wymaga rehabilitacji, a zatem zmiana przeznaczenia tego zaniedbanego dziś terenu, doprowadzi do jego ponownego włączenia w tkankę miejską i przywrócenia obszarów poprzemysłowych mieszkańcom Wrocławia.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 35% wyraża dążenie do zrównoważenia rozwoju terenu. Taki wskaźnik pozwala na efektywne wykorzystanie przestrzeni, jednocześnie zapewniając odpowiednie warunki do funkcjonowania budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej. Zapewnia to także odpowiednią przestrzeń między budynkami, co sprzyja lepszej ich wentylacji i nasłonecznieniu.
- maksymalna wysokość zabudowy wynosząca 33 metry pozwala na realizację budynków o wysokości do około 10 pięter, co jest zgodne z nowoczesnymi standardami zabudowy miejskiej i zbliżone do warunków wynikających z obecnie obowiązującego MPZP (9 kondygnacji naziemnych). Taka wysokość umożliwia optymalne wykorzystanie terenu, pozwalając na gęstą, ale nie przytłaczającą zabudowę. Wysokie budynki mieszkalne umożliwiają także stworzenie atrakcyjnej panoramy miejskiej i mogą pełnić funkcję punktów orientacyjnych.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 12% ma na celu zachowanie ekologicznej równowagi na terenie inwestycji. Powierzchnie biologicznie czynne są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej retencji wody opadowej, co minimalizuje ryzyko powodzi oraz poprawia mikroklimat osiedla. Tereny zielone wpływają także pozytywnie na zdrowie i samopoczucie mieszkańców, oferując miejsca do rekreacji i wypoczynku.
- intensywność zabudowy kondygnacji naziemnych na poziomie 2,1 pozwala na stworzenie zróżnicowanej, wielofunkcyjnej zabudowy, która odpowiada na potrzeby różnych grup społecznych. Taki wskaźnik zapewnia, że teren będzie wykorzystywany efektywnie, bez nadmiernej gęstości zabudowy, która mogłaby prowadzić do problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Umiarkowana intensywność zabudowy sprzyja tworzeniu przestrzeni publicznych, które są kluczowe dla integracji społecznej.

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.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną







