



PP/4971679



UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Dotyczy działek nr: 2/1, 6/8, 6/12, 12/1, 12/3, 12/5, 9, 11/7, 11/8, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 96/5, 96/6, 189/1, 189/2, 189/3 obręb 0053 w mieście Wrocław, o

Identyfikatorach nr:

026401_1.0053.AR_1.2/1, 026401_1.0053.AR_1.6/8, 026401_1.0053.AR_1.6/12,
026401_1.0053.AR_1.12/1, 026401_1.0053.AR_1.12/3, 026401_1.0053.AR_1.12/5,
026401_1.0053.AR_24.9, 026401_1.0053.AR_24.11/7, 026401_1.0053.AR_24.11/8,
026401_1.0053.AR_24.11/14, 026401_1.0053.AR_24.11/15, 026401_1.0053.AR_24.11/16,
026401_1.0053.AR_24.11/17, 026401_1.0053.AR_24.11/18, 026401_1.0053.AR_24.11/19,
026401_1.0053.AR_24.96/5, 026401_1.0053.AR_24.96/6, 026401_1.0053.AR_24.189/1,
026401_1.0053.AR_24.189/2, 026401_1.0053.AR_24.189/3

Składający uwagę:

castorama

Castorama Polska Sp. z o.o.

Ul. Krakowiaków 78

02-255 Warszawa

Opracowanie:

KANON
Spółka z o.o.

Ul. Nadarzyńska 54

05-805 Otrębusy

Maj 2026 r.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Wrocławia

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
- ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
- ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾
- ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 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 PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: Castorama Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kraj: Polska..... Województwo: Mazowieckie.....

Powiat: Warszawa Gmina: Warszawa.....

Ulica: Krakowiaków..... Nr domu: 78..... Nr lokalu:

Miejscowość: Warszawa Kod pocztowy: 02-255.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☒ tak ☐ nie (poprzez strukturę własności spółki, dotyczy działek o nr ew.: 2/1, 6/8, 6/12, 12/1, 12/3, 12/5)

☐ tak ☒ nie (działki planowane do zakupu, dotyczy działek o nr ew.: 9, 11/7, 11/8, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 96/5, 96/6, 189/1, 189/2, 189/3)

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnioskuje, ze względu uwarunkowania zagospodarowania Nieruchomości Castorama Polska Sp. z o.o. związane zarówno z istniejącym stanem zainwestowania na terenie jak i planowanym zamierzeniem inwestycyjnym o ustalenie dla wyznaczonej w projekcie PO:

1. strefy planistycznej 15SH w granicach terenu objętego uwagą wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 3,2;
2. strefy planistycznej 119SU w granicach terenu objętego uwagą wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,8 i skorygowanie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z pkt 7.3.5.

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_1.0053.AR_1.2/1 026401_1.0053.AR_1.6/8 026401_1.0053.AR_1.6/12 026401_1.0053.AR_1.12/1 026401_1.0053.AR_1.12/3 026401_1.0053.AR_1.12/5 026401_1.0053.AR_24.9 026401_1.0053.AR_24.11/7 026401_1.0053.AR_24.11/8 026401_1.0053.AR_24.11/14 026401_1.0053.AR_24.11/15 026401_1.0053.AR_24.11/16 026401_1.0053.AR_24.11/17 026401_1.0053.AR_24.11/18 026401_1.0053.AR_24.11/19 026401_1.0053.AR_24.96/5 026401_1.0053.AR_24.96/6 026401_1.0053.AR_24.189/1 026401_1.0053.AR_24.189/2 026401_1.0053.AR_24.189/3	☒ tak ☐ nie	Wnioskuje, ze względu uwarunkowania zagospodarowania Nieruchomości Castorama Polska Sp. z o.o. związane zarówno z istniejącym stanem zainwestowania na terenie jak i planowanym zamierzeniem inwestycyjnym o ustalenie dla wyznaczonej w projekcie PO: 1. strefy planistycznej 15SH w granicach terenu objętego uwagą wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 3,2 2. strefy planistycznej 119SU w granicach terenu objętego uwagą wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,8 i skorygowanie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z 7.3.5

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_1.0053.AR_1.2/1 026401_1.0053.AR_1.6/8 026401_1.0053.AR_1.6/12 026401_1.0053.AR_1.12/1 026401_1.0053.AR_1.12/3 026401_1.0053.AR_1.12/5	☒ tak ☐ nie	SH	Akceptujemy zgodnie z projektem POG	Akceptujemy zgodnie z projektem POG	Akceptujemy zgodnie z projektem POG
		026401_1.0053.AR_24.9 026401_1.0053.AR_24.11/7 026401_1.0053.AR_24.11/8 026401_1.0053.AR_24.11/14 026401_1.0053.AR_24.11/15 026401_1.0053.AR_24.11/16 026401_1.0053.AR_24.11/17 026401_1.0053.AR_24.11/18 026401_1.0053.AR_24.11/19 026401_1.0053.AR_24.96/5 026401_1.0053.AR_24.96/6 026401_1.0053.AR_24.189/1 026401_1.0053.AR_24.189/2 026401_1.0053.AR_24.189/3		SU	60	Akceptujemy zgodnie z projektem POG	Akceptujemy zgodnie z projektem POG

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 uwagi do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 22.05.2026 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.

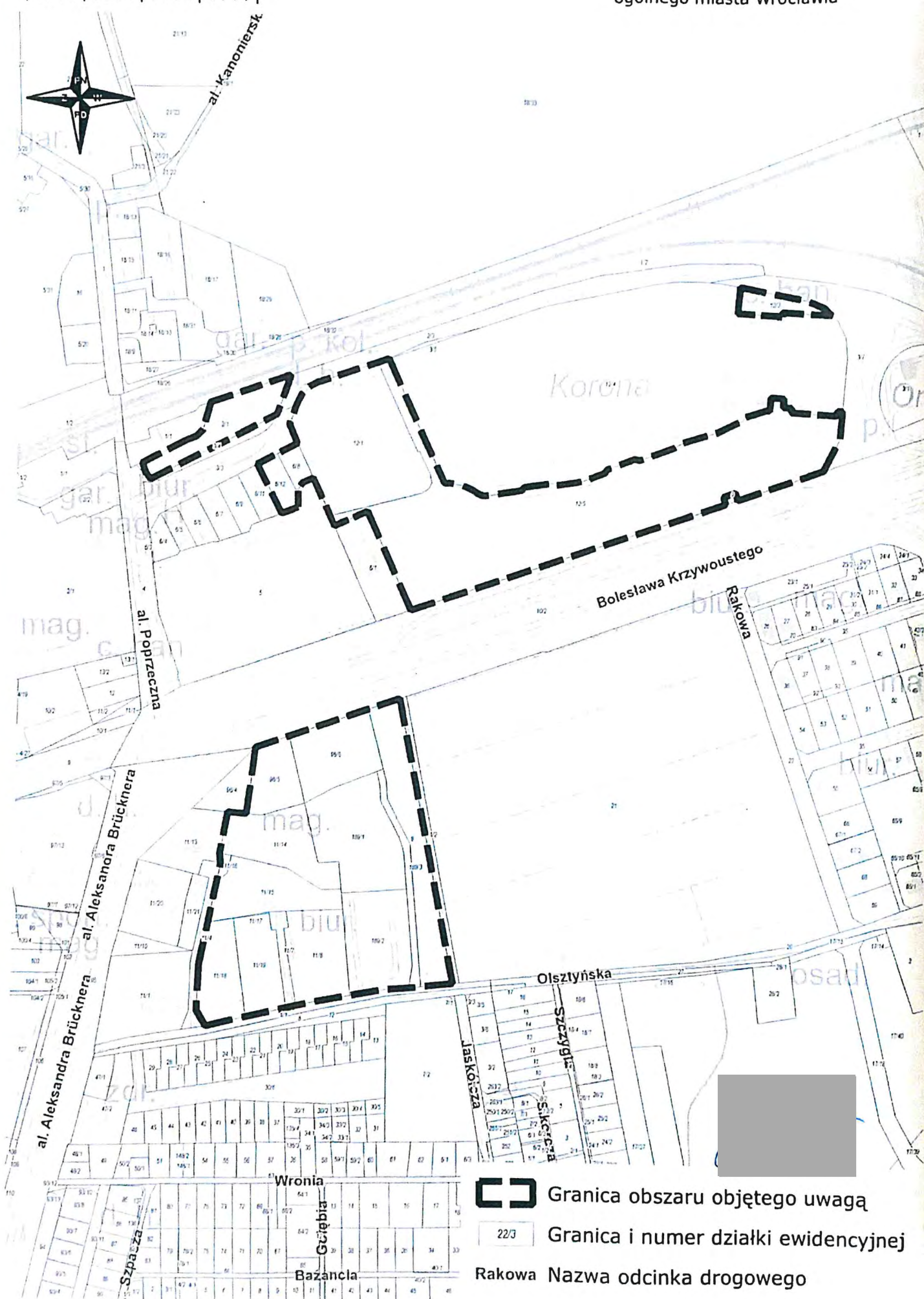
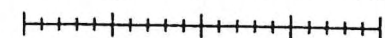
⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

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.

0 50 100 150 200 m

Załącznik nr 3 do uwagi do projektu planu
ogólnego miasta Wrocławia



Granica obszaru objętego uwagą

22/3

Granica i numer działki ewidencyjnej

Rakowa Nazwa odcinka drogowego

Uzasadnienie uwagi do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia

W związku z udostępnieniem od dnia 14.04.2026 r. projektu Planu ogólnego miasta Wrocławia i po zapoznaniu się z zaproponowanymi w nim rozwiązaniami dla terenu Nieruchomości Castorama Polska Sp. z o.o. położonej w przewidzianej w granicach **strefy planistycznej 15SH i 119SU** składamy niniejszym uwagę, postulując o skorygowanie (zgodnie z jej intencją) wyznaczonych w projekcie wartości wskaźników urbanistycznych, tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

W złożonym wcześniej wniosku wyraziliśmy chęć aktywnego włączenia się w proces planistyczny prac nad planem, przedstawiając w nim nasze oczekiwania co do przeznaczenia i przyszłego sposobu zagospodarowania (odpowiadające im wskaźniki urbanistyczne) naszej Nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne o Identyfikatorach nr: 026401_1.0053.AR_1.2/1, 026401_1.0053.AR_1.6/8, 026401_1.0053.AR_1.6/12, 026401_1.0053.AR_1.12/1, 026401_1.0053.AR_1.12/3, 026401_1.0053.AR_1.12/5, 026401_1.0053.AR_24.9, 026401_1.0053.AR_24.11/7, 026401_1.0053.AR_24.11/8, 026401_1.0053.AR_24.11/14, 026401_1.0053.AR_24.11/15, 026401_1.0053.AR_24.11/16, 026401_1.0053.AR_24.11/17, 026401_1.0053.AR_24.11/18, 026401_1.0053.AR_24.11/19, 026401_1.0053.AR_24.96/5, 026401_1.0053.AR_24.96/6, 026401_1.0053.AR_24.189/1, 026401_1.0053.AR_24.189/2, 026401_1.0053.AR_24.189/3.

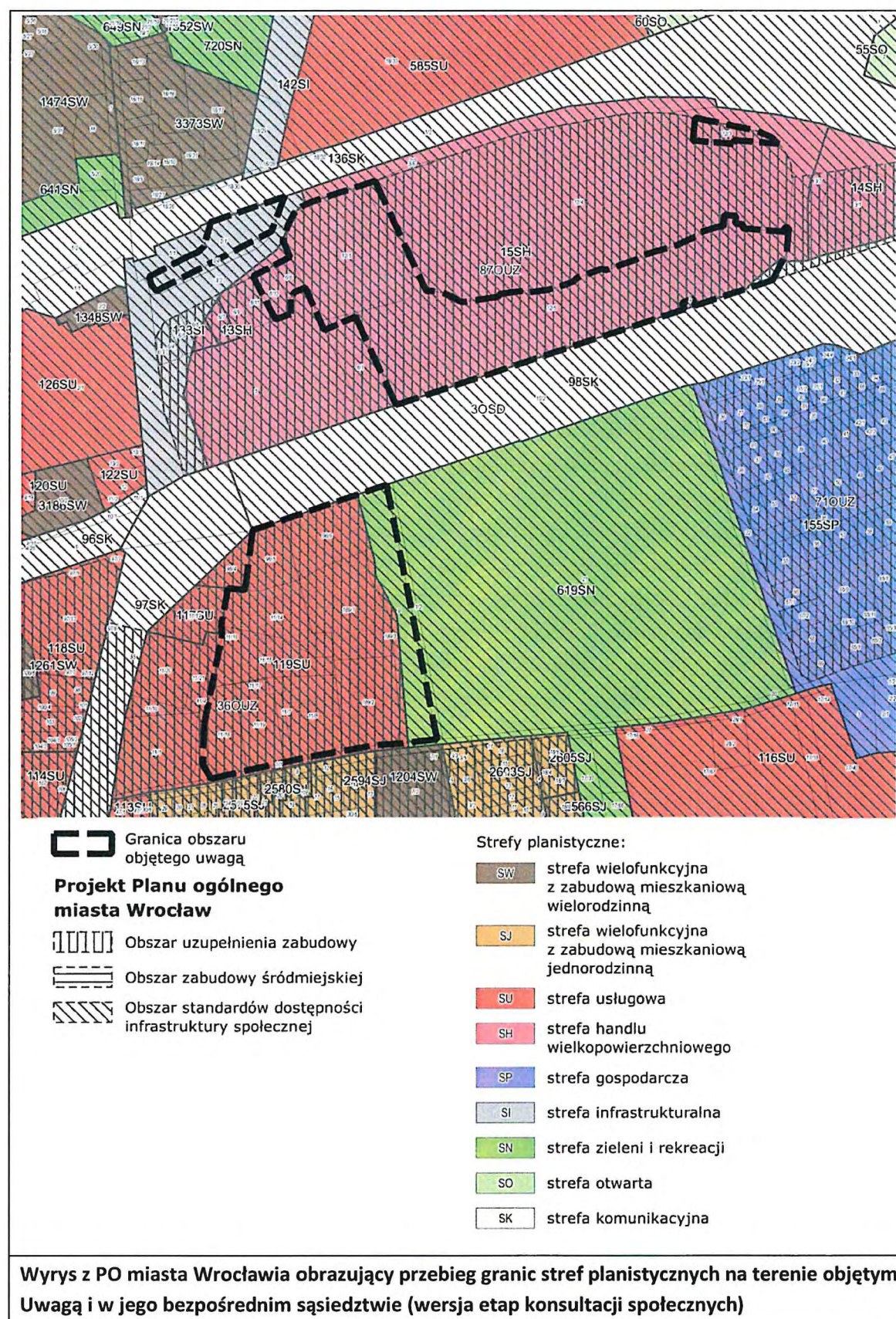
Kompleksowe uwzględnienie w projekcie POG naszych postulatów zawartych w niniejszej uwadze umożliwią wykorzystanie w pełnym zakresie potencjału inwestycyjny naszego terenu, co uzasadniamy poniżej.

W upublicznionym projekcie Planu ogólnego miasta Wrocławia teren nasz znalazł się w granicach strefy planistycznej oznaczonej symbolem 15SH, 119SU, 133SI i 619SN o następujących ustaleniach, w tym wskaźnikach urbanistycznych:

		Stan istniejący		Plan Ogólny	
		W STUDIUM	W MPZP	Zmiany postulowane przez Castorama Polska Sp. z o.o. w ramach niniejszej uwagi	Projekt w wersji do konsultacji społecznych
1.	PRZEZNACZENIE	Tereny znajdują się częściowo w jednostce urbanistycznej C8, częściowo w jednostce C9. Większość działek objętych wnioskiem przeznaczona jest w studium pod usługi, przy czym	-	Strefa planistyczna (symbol literowy): Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) dz. ew. nr: 6/12, 6/8, 12/1, 12/3, część dz. ew. nr 12/5 Strefa infrastrukturalna (SI) dz. ew. nr 2/1 Strefa zieleni i rekreacji (SN) dz. ew. nr 9 Strefa usługowa (SU)	

		wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 5000 m ² dopuszczone są w strefie C8			dz. ew. nr: 96/5, 96/6, 11/14, 189/1, 189/3, 189/2, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/7, 11/8 Strefa komunikacyjna (SK) część dz. ew. 12/5
				profil dodatkowy:	
				teren usług, teren składów i magazynów oraz teren elektrowni słonecznej	dla SH – teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód dla SU - teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód dla SI - teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód dla SN - teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu dla SK – teren drogi zbiorczej, teren usług gastronomii, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren wód
2.	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	3,2 – SH 1,8 – SU	1,0 – SH 0,5 - SU 0,1 - SN
3.	maksymalny udział powierzchni zabudowy	-	-	zgodnie z projektem POG 60% zgodnie z projektem POG	80% - SH 40% - SU 5% - SN
4.	maksymalna wysokość zabudowy	25m (dla terenu C8) i 18m (dla terenu C9)	-	zgodnie z projektem POG zgodnie z projektem POG zgodnie z projektem POG	25 m – SH 18 m - SU 4 m – SN
5.	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20%	-	zgodnie z projektem POG zgodnie z projektem POG zgodnie z projektem POG zgodnie z projektem POG	30% - SH 80% - SN 30% - SU 20% - SI

6.	obszar uzupełnienia zabudowy OUZ	-	-	zgodnie z projektem POG	TAK
7.	obszar zabudowy śródmiejskiej OZŚ	-	-	zgodnie z projektem POG	NIE
8.	obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej OZD	-	-	zgodnie z projektem POG	TAK – SH, SU, SK



Obszar objęty Uwagą charakteryzuje się istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną oraz dostępnością komunikacyjną, co uzasadnia intensywniejsze zagospodarowanie terenu.

Zatem dla utrzymania i rozwoju prowadzonej przez nas działalności na tym terenie postulujemy, aby część powyższych ustaleń zostało skorygowanych jak poniżej.

Uwaga ad. ustaleń PO opisanych w pkt 2 i 3 powyższej tabeli.

Zaproponowane zwiększenie wartości wskaźników urbanistycznych dla zabudowy w strefie planistycznej 15SH i 119SU sprawi, że pozostanie ona w zgodzie z otaczającym kontekstem przestrzennym a jej realizacja nie spowoduje nadmiernej ingerencji w krajobraz ani konfliktów funkcjonalnych.

Mamy świadomość, iż:

1. W planie miejscowym w zakresie przeznaczenia terenu należy wskazać przeznaczenie terenu wymienione w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej dany teren w planie ogólnym.
2. Badając zgodność planu miejscowego z planem ogólnym, należy zwrócić uwagę na wielkości parametrów i wskaźników urbanistycznych, w tym m.in. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy. Przyjęte w planie miejscowym wartości nie mogą przekraczać wartości brzegowych określonych dla stref planistycznych w planie ogólnym.

Dlatego też w celu zoptymalizowania warunków zagospodarowania (w tym intensyfikację zabudowy) i w kontekście ustalonych w projekcie planu wartości maksymalnej wysokości zabudowy oraz obligatoryjnej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie objętym uwagą w świetle przyszłych zamierzeń zasadnym jest ustalenie dla strefy planistycznej 15SH wartości wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 3,2, a dla strefy planistycznej 119SU wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 60% i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 1,8.

Propozycja podwyższenia powyższych wskaźników urbanistycznych odpowiadać będzie na aktualne potrzeby rozwojowe miasta, zarówno w zakresie racjonalnego wykorzystania terenów już przeznaczonych pod zabudowę, zwiększenia dostępności terenów pod zabudowę usługową, jak i wspierania rozwoju funkcji centrowirycznych oraz lokalnej aktywności gospodarczej.

Analiza tendencji rozwojowych struktury przestrzennej terenów wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych miasta jest częścią dyskusji o nich w ogóle. Strefy planistyczne 15SH i 119 SU położone są w bezpośrednim sąsiedztwie al. Bolesława Krzywoustego, która stanowi miejski

odcinek drogi krajowej nr 98 oraz główną trasę wylotową z Wrocławia w kierunku Warszawy i Oleśnicy.

Tereny te we Wrocławiu to tereny znacznych przemian funkcjonalnych i lokalizacji wielofunkcyjnych zespołów zabudowy, co jest to podstawą budowy nowego układu urbanistycznego i próby wytworzenia nowej jakości struktury przestrzennej w mieście.

Sieć dróg ponadlokalnych (tranzytowych) ma ogromne znaczenie dla prawidłowego rozwoju terenów do niej przyległych i ich relacji z miastem. Pozwala na uporządkowanie zabudowy z określeniem najbardziej korzystnej lokalizacji, rodzaju i intensywności.

Zastąpienie mało atrakcyjnej komercyjnej enklawy usług, w formie wolno stojącej zabudowy usługowej w rejonie ul. Olsztyńskiej uporządkowaną i nowoczesną zabudową usługową, jest w pełni uzasadnione.

Zmiany w użytkowaniu przestrzeni, a także przemiany tkanki miejskiej to trend bardzo charakterystyczny w ostatnich latach na terenach położonych wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych Wrocławia, pełniących nierzadko rolę tras tranzytowych. Są one w pełni swobodnie dostosowane do przejęcia dodatkowych nowych funkcji, tych m.in. związanych z obsługą rozwijających się rejonów peryferyjnych miasta. Dosyć częstym zjawiskiem we Wrocławiu staje się obudowywanie odcinków głównych arterii obiektami o zróżnicowanej funkcji, mieszkaniowej, czy usługowej.

Tereny bezpośrednio zlokalizowane przy trasach wlotowych Wrocławia charakteryzują się zróżnicowaną strukturą przestrzenną wynikającą z lokalnych uwarunkowań rozwoju. W ostatnich latach podlegają one różnym przemianom, co jest odzwierciedleniem różnych wpływów i okresów rozwoju gospodarczego w mieście, wskazującego często na nieumiejętne kształtowanie zagospodarowania przestrzeni w przeszłości.

Na terenach przy trasach wlotowych do Wrocławia obserwowane są zmiany zachodzące w strukturze jego tkanki miejskiej co bezsprzecznie ma wpływ na wzrost atrakcyjności przestrzeni miejskiej i samą formę miasta. Dlatego też warto poszukiwać nowych, zróżnicowanych kierunków rozwoju w oparciu o nowo kreowane funkcje i w nawiązaniu do już istniejących. Obserwowane uzupełnianie braków w infrastrukturze technicznej pozwala jednocześnie na stopniowe podnoszenie jakości przestrzeni miejskiej oparte o realizację obiektów o nowej jakości, a których realizacja wpływa na odnowę przestrzeni miejskich i ją uatrakcyjnia współtworząc nowy wizerunek miasta.

Zaproponowane rozwiązania w uwagach wpisują się w trend intensywnej rozbudowy miasta wzdłuż tras dojazdowych sprzyjając jednocześnie zahamowaniu zniekształceniom przestrzeni i chaosu przestrzennego, które jej najczęściej towarzyszą. Doceniona została tym samym ich funkcja reprezentacyjna i kreująca pierwsze wrażenie o mieście.

Proponując podwyższenie wskaźników dla strefy 119SU w projekcie planu wzięto pod uwagę sposób użytkowania terenu, rodzaj i formę zabudowy, relacje funkcjonalne i kompozycyjne oraz dostępność i powiązania komunikacyjne. Zmiana dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych

pozwole na wytworzenie czytelnych powiązań pomiędzy istniejącymi a nowymi enklawami zabudowy wykorzystując funkcjonalnie i kompozycyjnie bliskiego sąsiedztwo terenów otwartych i w konsekwencji sprzyjając integracji struktury całego miasta.

Lokalizacja nowych zespołów zabudowy usługowej o zróżnicowanej formie architektonicznej i intensywności zapobiegnie tworzeniu się enklaw dominujących w przestrzeni, bez czytelnych powiązań pomiędzy nową a istniejącą zabudową.

Zmiana dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych terenów przyległych do ul. Olsztyńskiej pozwoli na podniesienie standardów jakości ich zagospodarowania poprzez m.in. lokalizację obiektów bardziej reprezentacyjnych i może być sposobem na tworzenie oraz poszukiwanie nowych pomysłów na rozwój miasta.

Wprowadzenie zgoła odmiennych funkcji pozwoli na zastopowanie stagnacji w kreatywnym zagospodarowywaniu terenów oraz umożliwi podniesienie jakości przestrzeni miejskiej tej części dzielnicy Białółka. Zaproponowana w uwagach koncepcja jest wyrazem dostosowania sposobu zagospodarowania terenu do jego potrzeb poprzez uwzględnienie warunków kompozycyjnych miejsca, atrakcyjności terenu i sposobu jego wyeksponowania.

Zaproponowanie w projekcie planu rozwiązanie przestrzenne nie do końca sprzyjają poszukiwaniu nowych, zróżnicowanych kierunków rozwoju w poszanowaniu istniejących lokalnych uwarunkowań i stoją w sprzeczności z tendencjami rozwojowymi tych terenów patrząc całościowo na przestrzeń miasta.

Celem projektu planu ogólnego powinno być określenie dla analizowanego terenu takiej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która uwzględni zasady zrównoważonego rozwoju i pozwala na harmonijne współistnienie zróżnicowanych funkcji.

Analizowany teren jest predysponowany do lokowania na nim skoncentrowanych form zabudowy usługowej, co wynika nie tylko z jego dogodnego położenia względem układu komunikacyjnego, ale również z lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zurbanizowanego osiedli zabudowy jedno- i wielorodzinnej, dla której jest to naturalny kierunek rozwoju miasta oparty na zasadzie kontynuacji cech miejskich.

Niestety obecnie teren inwestycji i jego sąsiedztwo charakteryzują się rozproszonym charakterem zróżnicowanej i chaotycznej zabudowy o architekturze niskiej jakości, których estetyka i wpasowanie w krajobraz miejski są dalekie od wizerunku, jakiego należałoby się spodziewać w tym miejscu.

Ustalenie dla stref planistycznych odpowiednich wskaźników daje unikalną szansę na uporządkowanie obszarów dawnych stref składowych, czy hurtowo-magazynowych.

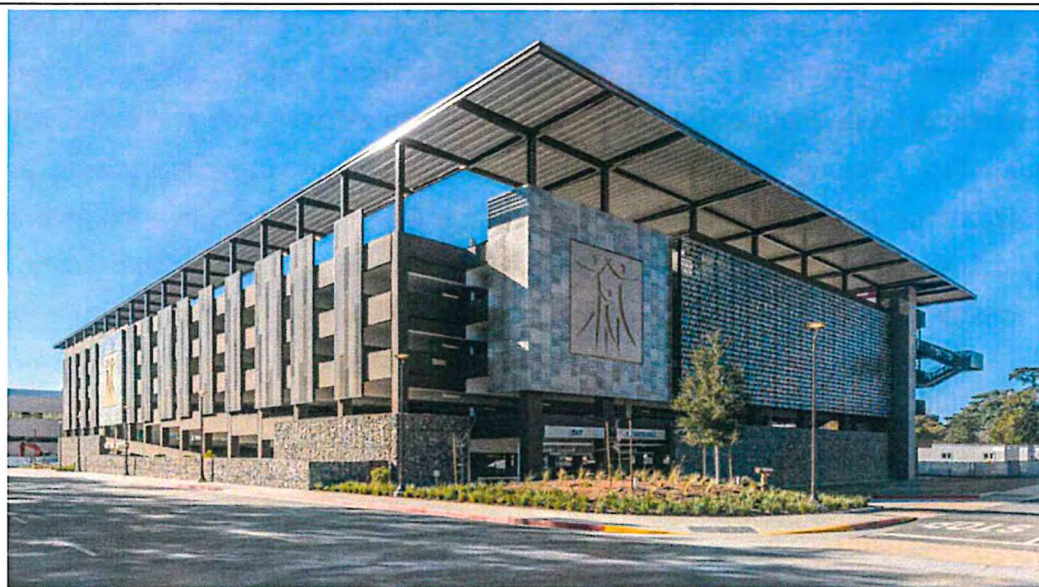
Współczesne wielkopowierzchniowe obiekty handlowe realizowane są zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wysokimi standardami środowiskowymi, co istotnie odróżnia je od modeli zabudowy sprzed kilkunastu lat. Nowoczesne obiekty wielkopowierzchniowe

wykorzystują zwarte układy zabudowy, optymalizują powierzchnie parkingowe (np. parkingi zadaszone z instalacjami PV), stosują zbiorniki retencyjne podziemne zamiast otwartych niecek oraz minimalizują uszczelnienie gruntu poprzez nawierzchnie przepuszczalne.

Ewolucja architektury centrów handlowych na początku XXI wieku i współcześnie wymusza bardziej intensywne parametry tej zabudowy. Na przestrzeni ostatnich dwóch dekad centra handlowe przeszły istotną transformację pod względem funkcjonalnym i architektonicznym. Obiekty realizowane na początku XXI wieku projektowane były przede wszystkim jako monofunkcyjne struktury handlowe, których głównym celem była obsługa funkcji sprzedażowej oraz zapewnienie dogodnego dostępu samochodowego. Charakteryzowały się prostą, powtarzalną formą architektoniczną o neutralnym wyrazie estetycznym, często pozbawioną indywidualnych cech. Ich bezpośrednie otoczenie stanowiły rozległe parkingi naziemne, które dominowały w zagospodarowaniu terenu i prowadziły do rozproszenia struktury przestrzennej. Współczesne centra handlowe reprezentują odmienne podejście projektowe, wynikające ze zmiany ich roli w strukturze miasta. Przestały one pełnić wyłącznie funkcję handlową, ewoluując w kierunku wielofunkcyjnych obiektów integrujących handel, gastronomię, rozrywkę, usługi oraz inne funkcje uzupełniające. W rezultacie centrum handlowe funkcjonuje obecnie jako element miejski, a nie wyizolowany obiekt o jednorodnym przeznaczeniu. Integracja różnych funkcji w obrębie jednej bryły sprzyja intensyfikacji użytkowania oraz zwiększa znaczenie obiektu jako przestrzeni aktywności społecznej. Istotną zmianą jest również podejście do formy architektonicznej. Współczesne centra handlowe projektowane są jako obiekty o indywidualnym charakterze, stanowiące element identyfikacji przestrzennej i wizualnej miejsca. Architektura odgrywa aktywną rolę w kształtowaniu relacji z otoczeniem oraz wpisywaniu obiektu w kontekst urbanistyczny. Kluczowym aspektem współczesnego projektowania jest także integracja funkcji parkingowej w obrębie kubatury budynku. W przeciwieństwie do wcześniejszych realizacji, w których dominowały parkingi naziemne, obecnie parkingi lokalizowane są w kondygnacjach podziemnych lub wielopoziomowych strukturach wbudowanych w bryłę obiektu. Rozwiązanie to umożliwia kształtowanie zwartej struktury przestrzennej oraz tworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych w otoczeniu budynku.



Centra handlowe kiedyś,
 źródło: https://en.wikipedia.org/wiki/Big-box_store?utm_source=chatgpt.com#/media/File:Walmart_4.jpg



Centra handlowe dziś,
 źródło: <https://amazingarchitecture.com/public-space/city-of-hope-northeast-parking-structure-duarte-california-usa-by-co-architects-trc-parkitects>

Współczesne centra handlowe stanowią zatem złożone, wielofunkcyjne struktury architektoniczne, które poprzez swoją indywidualną formę, integrację funkcji oraz świadome kształtowanie relacji z otoczeniem pełnią istotną rolę w organizacji współczesnej przestrzeni

miejskiej. Aby zatem możliwe było przekształcenie obecnego, projektowanego na początku wieku zespołu, w centrum odpowiadające obecnym trendom urbanistycznym konieczne jest zwiększenie parametrów intensywności oraz powierzchni zabudowy.

Uwzględnienie możliwości utrzymania i realizacji obiektów usługowych, w tym handlu wielkopowierzchniowego w granicach postulowanych w uwadze parametrów urbanistycznych pozwoli na zachowanie zgodności z zasadą zrównoważonego rozwoju, aktualnymi trendami technologicznymi, potrzebami gospodarczymi miasta i wymogami środowiskowymi.

Zakładamy, że dokument Planu Ogólnego jest opracowywany przy uwzględnieniu w maksymalnie możliwym stopniu złożonych uwag, wniosków i postulatów przez wszystkich interesariuszy tego procesu planistycznego.

Stoimy na stanowisku, że jest to kluczowe, aby móc mieć wpływ na ustalenia dotyczące naszej Nieruchomości oraz możliwość udziału w dialogu o przyszłości miasta.

Wiemy, że z założenia procedura planistyczna przy sporządzaniu Planu Ogólnego jest w pełni transparentna i pozwala na wypracowanie projektu, będącego wypadkową demokratycznego kompromisu. Zależy nam, aby partycypacja społeczna, która jest esencją procedury planistycznej, była w pełni wykorzystana zarówno przez projektantów planu, jak i przedstawicieli lokalnej administracji. Dzięki temu autorzy projektu będą mieli ułatwioną pracę, a konsekwencją zebranych w odpowiednim czasie informacji, będzie projekt przygotowany w atmosferze wzajemnego zrozumienia i odpowiadający oczekiwaniom wszystkich interesariuszy procesu z poszanowaniem lokalnych uwarunkowań.

Przedłożone w niniejszych uwagach do PO kwestie stanowią komplementarną całość, nie są wygórowane co do proponowanych wskaźników i innych rozwiązań. Są one propozycją znalezienia rozsądnego kompromisu pomiędzy władztwem planistycznym miasta, a indywidualną ochroną prawa własności, czyli racjonalnego zagospodarowania przedmiotowego terenu. Dlatego też licząc na zrozumienie i możliwy kompromis, wnosimy o akceptację zaproponowanych w niniejszej Uwadze zmian.

Liczymy więc, że ze względu na dbałość o interes miasta postulaty złożone na obecnym etapie będą rozpatrzone pozytywnie oraz wzięte pod uwagę w docelowych rozwiązaniach projektowych planu ogólnego miasta Wrocławia.

