



PP/4969002

1453

**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 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⁾**

[Redacted content]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted content]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

[Redacted content]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o:

1. zmianę granic strefy 134SU poprzez zmniejszenie części terenu wyłączonej do strefy otwartej 61SO, tak aby uwzględnić jedynie teren który faktycznie jest objęty ryzykiem wystąpienia powodzi zgodnie z rysunkiem w załączniku
2. utrzymanie objęcia strefy 134SU strefą uzupełnienia zabudowy, również po zmianie jej wschodniej granicy
3. zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków z zapisanej w projekcie planu 12m na 18 metrów.
4. zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z zapisanego w projekcie planu 30% na 50%.
5. zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z zapisanej w projekcie planu 1 na 1,3.

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_1.0047 .AR_3.13/11 dz. 13/11 AM-3 Ob. Złotniki 026401_1.0047 .AR_3.13/6 dz. 13/6 AM-3 Ob. Złotniki	☒ tak ☐ nie	szczegółowy opis w załączniku

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⁾
- ~~ZAŁĄCZNIK DO UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO~~

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:15-05-2026.....

-
- 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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Niniejszą informację otrzymuje Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wiecznie.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,
- prawo do przenoszenia danych,

- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych. Z Inspektorem można skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

Załącznik do uwagi do projektu Planu Ogólnego



Stara Garbarnia

ul. Wielkopolska 72, 54-027 Wrocław
dz. 13/11, 13/6, AM-3 Ob. Złotniki
strefa w Planie Ogólnym - 134SU

Streszczenie postulatów i uwag niniejszego dokumentu:

Niniejszy dokument dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Wielkopolskiej 72 we Wrocławiu, obejmującej działki nr 13/11 i 13/6, AM-3 obręb Złotniki, funkcjonującej pod nazwą „Stara Garbarnia”.

Wnosimy o korektę ustaleń projektu Planu Ogólnego Wrocławia dla strefy 134SU poprzez:

1. **korektę granicy strefy otwartej 61SO** w taki sposób, aby wyłączeniem z możliwości zabudowy objęty został wyłącznie teren faktycznie zagrożony powodzią zgodnie z mapami ryzyka powodziowego ISOK oraz rzeczywistym ukształtowaniem terenu,
2. **utrzymanie objęcia strefy 134SU** obszarem uzupełnienia zabudowy również po korekcie jej granic,
3. **zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy** z 12 m do 18 m,
4. **zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** z 30% do 50%,
5. **zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** z 1,0 do 1,3.

W ocenie wnioskodawcy przyjęte w projekcie Planu Ogólnego ograniczenia dla przedmiotowej nieruchomości zostały określone w sposób niewspółmierny do rzeczywistych uwarunkowań terenowych i hydrologicznych. Znaczna część obszaru wyłączonego do strefy 61SO znajduje się poza faktycznym obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, co potwierdzają zarówno mapy ryzyka powodziowego, analiza wysokościowa terenu przedstawiona w dalszej części opracowania, jak również przygotowywana opinia biegłego hydrologa.

Jednocześnie przedmiotowy teren stanowi historycznie zagospodarowany obszar przemysłowy, który od wielu lat przechodzi proces rewitalizacji i transformacji funkcjonalnej. Dawny kompleks przemysłowy pełni obecnie funkcję lokalnego centrum usługowego o istotnym znaczeniu dla zachodniej części Wrocławia. Wnioskowane zmiany stanowią kontynuację prowadzonego procesu rewitalizacji oraz pozostają spójne z wcześniejszymi dokumentami planistycznymi miasta.

Wnioskowane parametry zabudowy wynikają ze specyfiki istniejącego zespołu usługowego oraz planowanego dalszego zagospodarowania nieruchomości, obejmującego między innymi realizację nowoczesnego obiektu usług opieki senioralnej. Planowana funkcja odpowiada aktualnym potrzebom społecznym i demograficznym miasta oraz umożliwi dalsze uporządkowanie zagospodarowanie dużego terenu przemysłowego przy zachowaniu znacznego udziału zieleni i terenów otwartych.

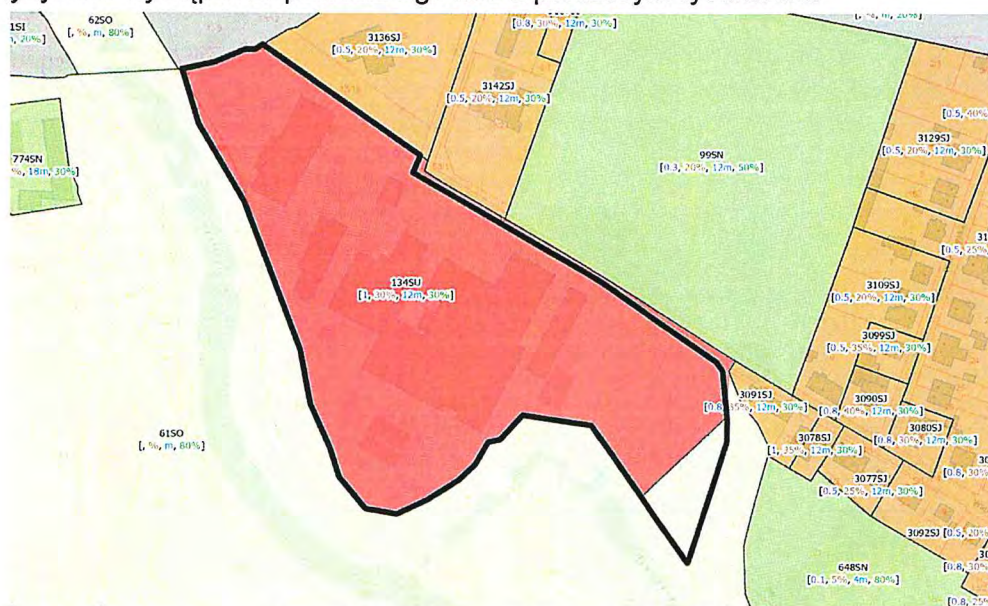
Szczegółowe uzasadnienie poszczególnych postulatów wraz z analizami przestrzennymi, hydrologicznymi i urbanistycznymi przedstawiono w dalszej części opracowania.



Uwagi do projektu Planu Ogólnego

Wnoszę o:

1. **zmianę granic strefy 134SU** poprzez zmniejszenie części terenu wyłączonej do strefy otwartej 61SO, tak aby uwzględnić jedynie teren który faktycznie jest objęty ryzykiem wystąpienia powodzi zgodnie z poniższym rysunkiem:



Rysunek 1. Proponowane granice stref w Planie Ogólnym

2. **utrzymanie objęcia strefy 134SU strefą uzupełnienia zabudowy**, również po zmianie jej wschodniej granicy
3. **zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków** z zapisanej w projekcie planu 12m na 18 metrów.
4. **zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** z zapisanego w projekcie planu 30% na 50%.
5. **zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** z zapisanej w projekcie planu 1 na 1,3.

Opis wraz z uzasadnieniem:

1. Lokalizacja

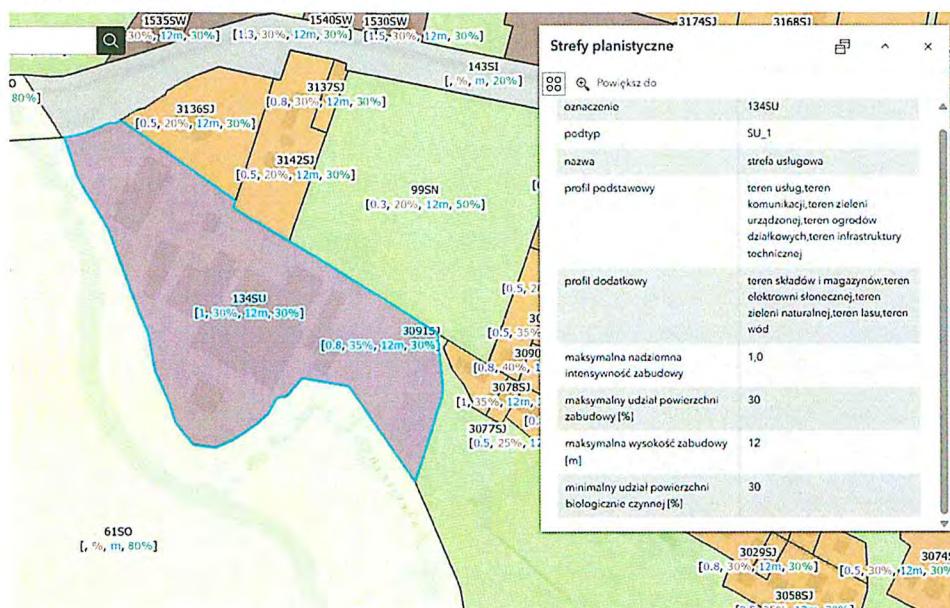
Obiekt którego dotyczy poniższe opracowanie jest zlokalizowany we Wrocławiu przy ul. Wielkopolskiej 72, na działkach 13/11 i 13/6, AM-3 Ob. Złotniki. Nazwą handlową oraz zwyczajową obiektu jest "Stara Garbarnia". Nieruchomość jest zlokalizowana we wschodniej części Wrocławia, na wschodnim skraju osiedla Złotniki. Od południowej strony graniczy z rzekami Bystrzyca i Ryńka.



Rysunek 2. Lokalizacja

1. Zapisy w projektach Planu Ogólnego Wrocławia

- 1.1. Według pierwszego publicznie zaprezentowanego projektu Planu Ogólnego ogłoszonego w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23.10.2025 obszar Starej Garbarni został zdefiniowany jako strefa usługowa, podtyp SU_1 o oznaczeniu 134SU.

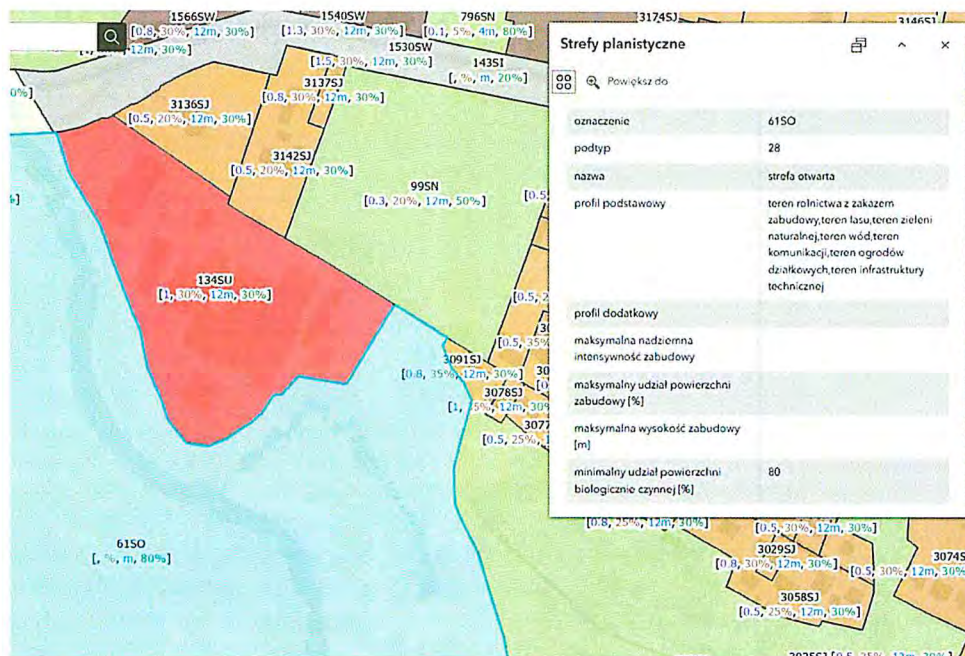


Rysunek 3. Wyrys z projektu Planu Ogólnego z dnia 23.10.2025

https://geoportal.wroclaw.pl/www/poq_op_app/?page=Strona-q%C5%82%C3%B3wna wykonany w dniu 20.04.2026

- 1.2. Według kolejnej wersji projektu Planu Ogólnego ogłoszonego w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 6.03.2026 nastąpiła istotna zmiana - obszar Starej Garbarni został podzielony- w części pozostał zdefiniowany jako strefa usługowa, podtyp SU_1 o oznaczeniu 134SU, zaś jego wschodnia część została wyłączona do strefy otwartej, o oznaczeniu 61SO.

Strefa SO należy do podtypu SO_5 dla którego nie dopuszczono profilu dodatkowego poza podstawowym- formą ochrony przyrody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.



Rysunek 4. Wyrys z projektu Planu Ogólnego z dnia 6.03.2026

https://geoportal.wroclaw.pl/www/pog_ks_app/?page=Strona-g%C5%82%C3%B3wna wykonany w dniu 20.04.2026

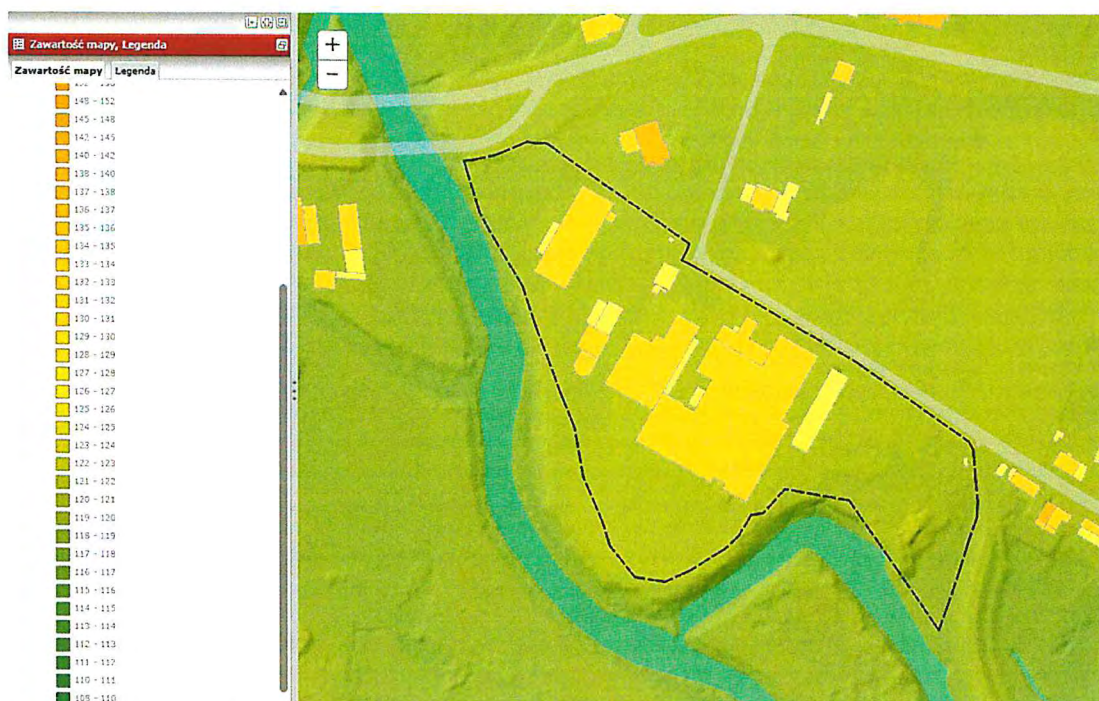
2. Uzgodnienie Dyrektora RZGW Wody Polskie

W toku procedury przygotowywania Planu Ogólnego jego projekt podlegał uzgadnianiu z poszczególnymi jednostkami. Według decyzji Nr 548/RPP/PO-977/2025 z dnia 26.11.2025 wydanej przez Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody znalazł się zapis dotyczący terenu Starej Garbarni: "W odniesieniu do stref usługowych zastrzeżenia budzi wyznaczenie 134SU w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią przy $p=10\%$ i przy $p=1\%$ (zakres głębokości powyżej 0,5 m). Ten fragment strefy jest niezabudowany a objęto go też obszarem uzupełnienia zabudowy sprzeczne jest z celami zarządzania ryzykiem powodziowym. Fragment 134SU znajdujący się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga jednoznacznego skutecznego wykluczenia z zabudowy."

3. Wysokość terenu

Niski poziom zagrożenia powodzią terenu Starej Garbarni wynika z ukształtowania terenu. Teren został świadomie wybrany przez budowniczych zakładu przemysłowego - garbarni która powstała na początku XX wieku. Cała działka znajduje się na naturalnym wzniesieniu.

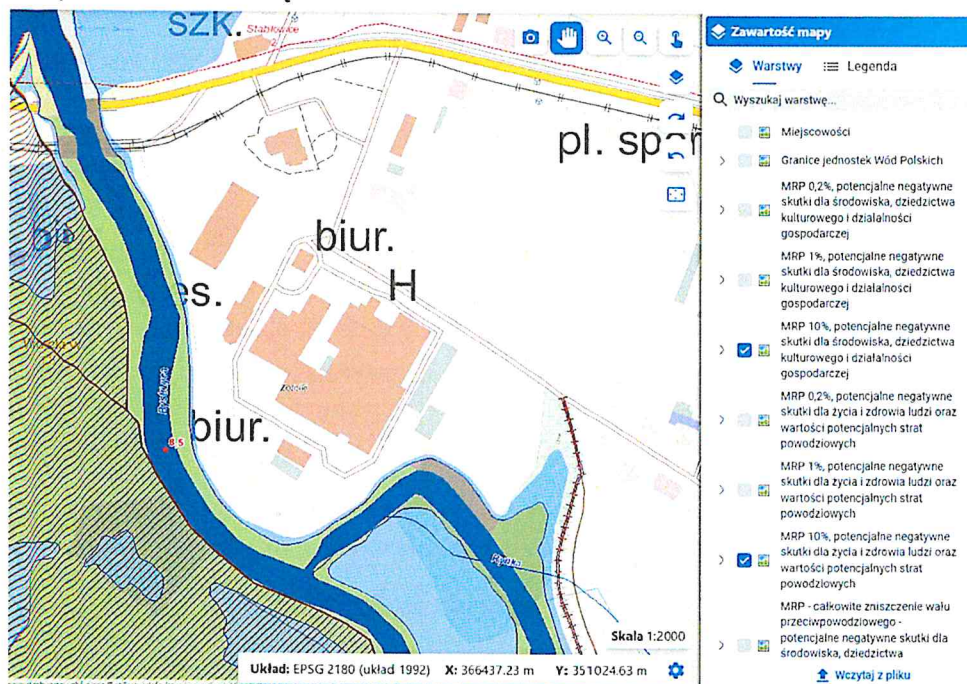
Teren który według ostatniej wersji projektu Planu Ogólnego został wyłączony z zabudowy z powodu zagrożenia powodzią jest położony wyżej niż korona sąsiedniego wału przeciwpowodziowego. Średnia wysokość terenu we wschodniej części działki (z wyłączeniem klina znajdującego się przy wschodniej granicy działki) to 118,72-119,72m n.p.m., zaś wysokość korony wału na okolicznym odcinku to 118,53-118,69m n.p.m.



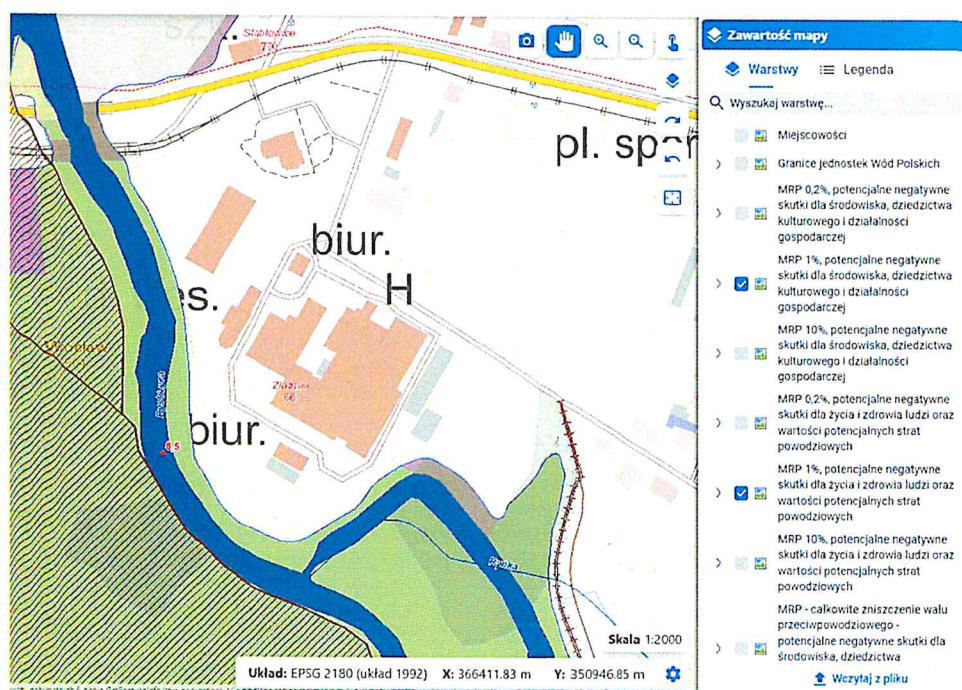
Rysunek 5. Wyrys z geoportalu Mapa wysokościowa - widok całej działki
<https://geoportal.wroclaw.pl/mapy/hipsometria> wykonany w dniu 20.04.2026

3.1. Faktyczne granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

Według map ryzyka powodziowego na Hydroportalu wody.isok.gov.pl obszar jest objęty takim samym zakresem ryzyka dla $p=10\%$ jak i $p=1\%$. Jak pokazano na poniższych wyrysach strefą ryzyka wystąpienia powodzi objęta jest jedynie niewielka wschodnio-południowa-kraweź działki.



Rysunek 6. Wyris z hydroportalu Mapa ryzyka powodziowego dla ryzyka $p=10\%$
https://wody.isok.gov.pl/imap_kzqw/?qmap=gpMZP&moduleId=gpMRP wykonany w dniu 20.04.2026



Rysunek 7. Wyris z hydroportalu Mapa ryzyka powodziowego dla ryzyka $p=10\%$
https://wody.isok.gov.pl/imap_kzqw/?qmap=gpMZP&moduleId=gpMRP wykonany w dniu 20.04.2026

racjonalnego i uporządkowanego zagospodarowania dużego, już przekształconego terenu usługowego. Parametr 30% jest typowy raczej dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i nie odpowiada specyfice istniejącego zespołu usługowego oraz planowanej funkcji domu seniora.

Planowana funkcja wymaga większych powierzchni wspólnych, rehabilitacyjnych, komunikacyjnych i technicznych niż typowa zabudowa mieszkaniowa. Jednocześnie większy dopuszczalny udział zabudowy pozwoli na bardziej zwarte i uporządkowane kształtowanie nowych obiektów, ograniczając konieczność nadmiernego rozpraszania zabudowy na terenie nieruchomości oraz umożliwiając zachowanie znaczącego udziału terenów zielonych i biologicznie czynnych.

W ocenie wnioskodawcy dalsza rewitalizacja i uporządkowany rozwój Starej Garbarni pozostają zgodne z interesem przestrzennym miasta. Teren ten stanowi jeden z niewielu większych, spójnych obszarów umożliwiających dalsze rozwijanie funkcji usługowych, społecznych i rekreacyjnych w obrębie osiedla Złotniki i rejonu Leśnicy bez konieczności przeznaczania pod zabudowę nowych terenów otwartych.

W związku z powyższym wnosimy o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla obszaru 134SU z 30% do 50%.

9. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

W aktualnym projekcie Planu Ogólnego dla obszaru 134SU przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 1,0. Wnosimy o zwiększenie tego wskaźnika do poziomu 1,3.

Wnioskowany parametr wynika ze specyfiki istniejącego zespołu usługowego oraz planowanego dalszego zagospodarowania nieruchomości, w tym realizacji funkcji domu seniora. Zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy pozostaje bezpośrednio związane z wnioskowanym zwiększeniem dopuszczalnej wysokości budynków oraz potrzebą bardziej zwartej i racjonalnej kształtowania zabudowy na dużym terenie przemysłowym.

W ocenie wnioskodawcy parametr 1,3 nie stanowi nadmiernej intensyfikacji zabudowy i pozostaje spójny ze skalą istniejącego zespołu usługowego oraz parametrami występującymi w sąsiednich obszarach zabudowy wielorodzinnej i usługowej zlokalizowanych w obrębie osiedla Złotniki.

Jednocześnie bardziej zwarta forma zabudowy umożliwi ograniczenie rozpraszania nowych obiektów na terenie nieruchomości, zachowanie większego udziału terenów zielonych oraz odsunięcie nowej zabudowy od obszarów położonych bliżej doliny rzecznej.

W związku z powyższym wnosimy o zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla obszaru 134SU z 1,0 do 1,3.

10. Kierunki rewitalizacji i dalszego zagospodarowania nieruchomości

Teren Starej Garbarni znajduje się w posiadaniu [REDAKTOWANO] lat. W momencie przejęcia nieruchomość stanowiła zdegradowany teren przemysłowy po dawnej garbarni funkcjonującej w tym miejscu przez wiele dekad. Znaczna część niezabudowanego obszaru nieruchomości była w przeszłości wykorzystywana jako teren składowania gruzu oraz odpadów przemysłowych.

Od wielu lat prowadzony jest proces stopniowej rewitalizacji, rekultywacji oraz uporządkowanego przekształcania całego terenu. W ostatnich latach działania te zostały wyraźnie zintensyfikowane i objęły między innymi remonty oraz ujednolicenie elewacji budynków, wyburzenie części obiektów o niskiej jakości architektonicznej, odnowienie terenów zdegradowanych, nowe nasadzenia zieleni, otwarcie obiektu na lokalną społeczność oraz poprawę dostępności przestrzeni dla mieszkańców i odwiedzających.

Prowadzone działania stopniowo przekształcają dawny zamknięty kompleks przemysłowy w ogólnodostępne, wielofunkcyjne centrum usługowe pełniące coraz istotniejszą rolę w strukturze funkcjonalnej zachodniej części Wrocławia. Na terenie Starej Garbarni funkcjonują obecnie między innymi usługi gastronomiczne, hotelowe, sportowe, rekreacyjne oraz społeczne. Obiekt stał się miejscem regularnie odwiedzanym zarówno przez mieszkańców osiedli Złotniki i Leśnica, jak również użytkowników z innych części miasta.

[REDAKTOWANO] prowadzą również współpracę z lokalnymi instytucjami i podmiotami, w tym między innymi z Centrum Kultury Zamek w Leśnicy, sąsiadującym ośrodkiem sportowym oraz placówkami edukacyjnymi, udostępniając nieodpłatnie infrastrukturę i miejsca parkingowe podczas wydarzeń oraz aktywności lokalnych.

Część nieruchomości została też przeznaczona na cele ekspozycyjne i edukacyjne związane z historią dawnej garbarni oraz historycznej motoryzacji. Już teraz, na terenie obiektu prezentowane są zabytkowe pojazdy udostępnione nieodpłatnie odwiedzającym.

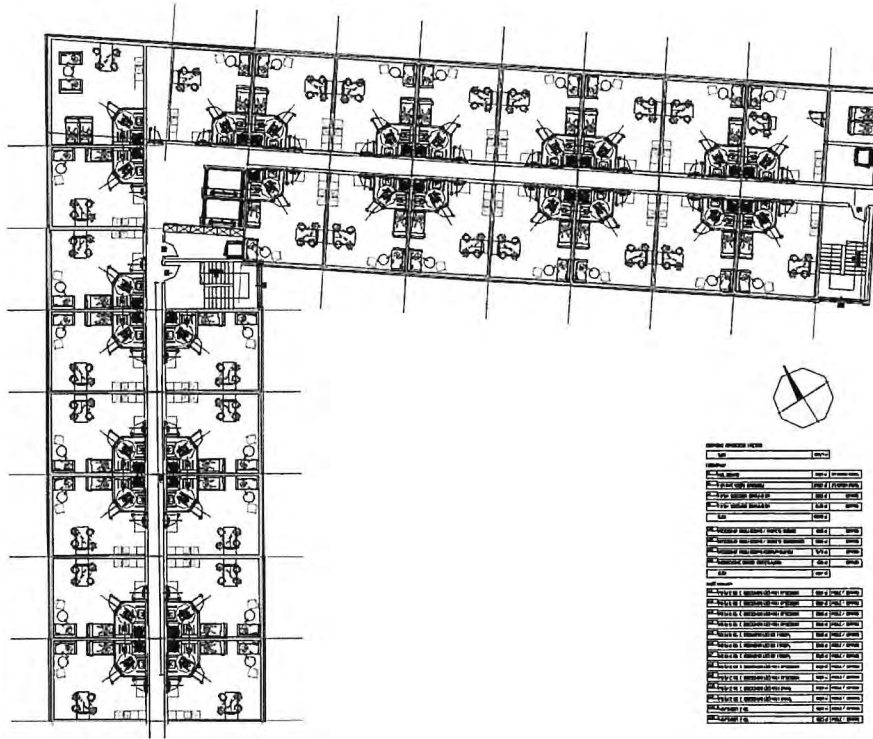
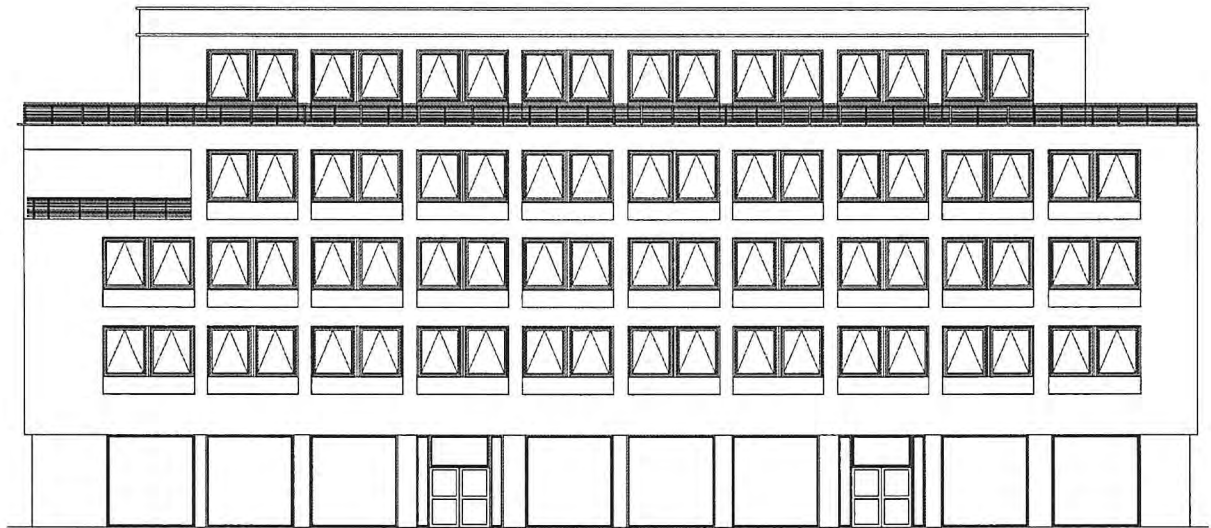
Właściciele planują kontynuację procesu rewitalizacji poprzez realizację nowej funkcji usługowej poprzez budowę nowoczesnego domu seniora. Planowana funkcja stanowi naturalną kontynuację usługowego charakteru nieruchomości oraz odpowiada na rosnące potrzeby społeczne i demograficzne związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz rozwojem funkcji medycznych w zachodniej części Wrocławia.

Planowana zabudowa została świadomie zlokalizowana w sposób uwzględniający istniejące uwarunkowania terenowe, rzeźbę terenu oraz faktyczny zasięg obszarów zagrożonych powodzią. Zakłada się odsunięcie nowej zabudowy od terenów położonych bliżej doliny rzecznej oraz zachowanie terenów zielonych w obszarach najbardziej wrażliwych krajobrazowo i hydrologicznie.

W ocenie wnioskodawcy dalsza rewitalizacja oraz uporządkowany rozwój Starej Garbarni pozostają zgodne z interesem przestrzennym miasta oraz mogą przyczynić się do dalszej poprawy jakości przestrzeni w zachodniej części Wrocławia.

W perspektywie długoterminowej rozważana jest również możliwość nawiązania współpracy z Miastem w zakresie rewitalizacji terenów zielonych położonych pomiędzy korytami rzek Bystrzyca i Ryńka. Wstępna koncepcja zakłada utworzenie ogólnodostępnych terenów spacerowych i rekreacyjnych służących zarówno mieszkańcom, jak i przyszłym użytkownikom domu seniora, wraz z możliwością współudziału właścicieli nieruchomości w utrzymaniu i porządkowaniu tych terenów w ramach ewentualnych przyszłych porozumień partnerskich z Miastem.





GENERAL INFORMATION	
NAME	...
ADDRESS	...
CONTACT PERSON	...
CONTACT PHONE	...
CONTACT EMAIL	...
DATE	...
PROJECT	...
DESIGNER	...
CLIENT	...
LOCATION	...
AREA	...
PERMITS	...
NOTES	...



WROCLAW

MAPA ZASADNICZA

ul. Świdnicka 100, 50-100 Wrocław

ul. Świdnicka 100, 50-100 Wrocław

Skala 1:500

Projektant: [illegible]
Wykonanie: [illegible]
Data: [illegible]