



1921



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 area]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Uzasadnienie wnioskowanych zmian dla wskazanego terenu działek ewidencyjnych zostało załączone do niniejszego wniosku w załączniku - Pismo wyjaśniające.

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_1.002 7.AR_3.17/57 026401_1.002 7.AR_3.17/58 026401_1.002 7.AR_3.17/59 026401_1.002 7.AR_3.17/60 026401_1.002 7.AR_3.17/61	☒ tak ☐ nie	Proszę o przeznaczenie terenu w Profilu podstawowym na strefę SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W profilu dodatkowym proszę o przeznaczenie terenu usług. Funkcja mieszkaniowa wielorodzinną z funkcją usługową jako wielofunkcyjna strefa zamieszkania i działalności gospodarczej jest najbardziej optymalną i rozwojową funkcją do zbalansowanego użytkowania terenu.

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_1.002 7.AR_3.17/57 026401_1.002 7.AR_3.17/58 026401_1.002 7.AR_3.17/59 026401_1.002 7.AR_3.17/60 026401_1.002 7.AR_3.17/61	☒ tak ☐ nie	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30	40	30

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⁾

.....

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:21.05.2026r.....

-
- 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 powiązany 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 wieczyście.

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.

Wrocław, 21.05.2026r.



Prezydent Wrocławia

Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
50-030 Wrocław
ul. Świdnicka 53

Dotyczy: projekt Planu Ogólnego Gminy Wrocław dla działek:

026401_1.0027.AR_3.17/57,
026401_1.0027.AR_3.17/58,
026401_1.0027.AR_3.17/59,
026401_1.0027.AR_3.17/60,
026401_1.0027.AR_3.17/61,

PISMO WYJAŚNIAJĄCE

Wnioskuję - składając uwagę do Projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia o przeznaczenie terenu znajdującego się w kwartale ulic: Na Ostatnim Groszu – E. Horbaczewskiego – Bystrzycka – działki ewidencyjne: 026401_1.0027.AR_3.17/57, 026401_1.0027.AR_3.17/58, 026401_1.0027.AR_3.17/59, 026401_1.0027.AR_3.17/60, 026401_1.0027.AR_3.17/61, w Profilu podstawowym na strefę SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W profilu dodatkowym proszę o przeznaczenie terenu usług. Funkcja mieszkaniowa wielorodzinną z funkcją usługową jako wielofunkcyjna strefa zamieszkania i działalności gospodarczej jest najbardziej optymalną i rozwojową funkcją do zbalansowanego użytkowania terenu.

1. Funkcja usługowa na tym terenie nie zyskała możliwości realizacji od ponad 50 lat. Dokumenty planistyczne, strategicznie jak Wrocław Strategia 2020 a obecnie Wrocław Strategia 2050 pokazują, że miasto ciągle się zmienia i sposób przeznaczenia terenów pod dane funkcje jest weryfikowany częściej niż co 50 lat.
2. Przedmiotowe założenie pasa usługowego z lat 70-tych miało uzasadnienie dla powstającego osiedla Gądów Mały, jednakże należy zwrócić uwagę, że Projekt ówczesnego osiedla nie przewidywał tak intensywnie wykorzystanego i funkcjonującego pasa usługowego wzdłuż ul. Lotniczej (CH Astra, Hala Targowa Tęcza, targowisko osiedlowe, supermarkety, lokalne usługi drobne, biurowce, centrum sportowe, siłownie, usługi medyczne i inne).
3. Projekt Planu Ogólnego utrzymuje szerokość pasa usługowego na poziomie ok. 115 m, co wynika z kontynuacji zasięgu sąsiedniej strefy 135SP, a nie z faktycznych potrzeb i możliwości zagospodarowania terenu. Analiza porównawcza okolicznych terenów usługowych (m.in. 100SU, 501SU, 502SU, 520SU, 499SU) wskazuje, że optymalna szerokość pasa usługowego w tej części miasta wynosi ok. 46–55 m, co zapewnia właściwe proporcje zabudowy, dostępność oraz efektywną obsługę komunikacyjną terenów usługowych.
4. Dodatkowo, kluczowym ograniczeniem analizowanego obszaru jest jego dostępność komunikacyjna wyłącznie od ul. Horbaczewskiego (droga o charakterze lokalnym). Przy obecnej szerokości terenu (ok. 115 m) nie ma możliwości zapewnienia czytelnej i funkcjonalnej obsługi komunikacyjnej dla zabudowy usługowej,

której użytkownikami są w dużej mierze osoby spoza obszaru osiedla – osoby z zewnątrz korzystających z większej ilości usług. Brak możliwości skomunikowania tego terenu (477SU) w inny sposób niż z ul. Horbaczewskiego - co potwierdzają zapisy obowiązującego MPZP oraz wytyczne Departamentu Infrastruktury i Transportu.

5. W związku z powyższym zasadne jest dostosowanie szerokości strefy 477SU do realnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych poprzez jej zawężenie do ok. 55 m. Takie rozwiązanie zapewni spójność z sąsiednimi terenami usługowymi, poprawi możliwości inwestycyjne oraz umożliwi racjonalne i efektywne zagospodarowanie terenu. Analizując przedmiotowy teren w kontekście kierunków rozwoju Wrocławia, zasadne jest przyjęcie perspektywy przyszłościowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań historycznych oraz faktu, że przez ponad 50 lat nie doszło do pełnej realizacji zakładanej funkcji usługowej.

6. Dodatkowym elementem, który należy wziąć pod uwagę jest fakt, że obecny Projekt PO wyznacza parametry dla strefy usługowej 477SU, które są niewspółmierne do parametrów obowiązujących w obowiązującym MPZP. Obecny MPZP daje możliwość wybudowania dominanty wysokościowej na narożniku terenu - bez ograniczenia wysokości, a pas wzdłuż ul. Na Ostatnim Groszu otwiera możliwość zabudowy do 40m. Dodatkowo nie ma ograniczenia intensywności i powierzchni zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, planowanie w Projekcie PO strefy 477SU o zaniżonych parametrach zabudowy tj. wysokość: 25m, pow. zab. 30%, intensywność: 1,5 - jest z góry nierealne do uzyskania, ponieważ każda inwestycja, która miałaby w tym miejscu powstać, nie skorzysta z gorszych parametrów zabudowy usługowej z PO mając o wiele lepsze parametry zabudowy w obowiązującym MPZP.

Ewentualna zmiana MPZP - na wniosek Inwestora/ właściciela terenu - jest mało realna, ponieważ ograniczałaby prawa do zabudowy.

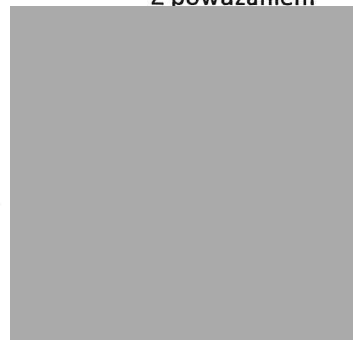
Zmiana MPZP na wniosek miasta - generowałaby roszczenia Inwestora za utratę wartości gruntu.

7. Kolejną kwestią nie wziętą pod uwagę przy Projekcie Planu Ogólnego w tym obszarze jest fakt samej lokalizacji Strefy usługowej 477SU na skrzyżowaniu z ul. Na Ostatnim Groszu- Bystrzycką - jest to miejsce, które w kierunku południowym za skrzyżowaniem rozpoczyna już swój bieg wiadukt - tzw. "Gądowianka", teren od południa graniczy z terenem zieleni, ogrodami ROD - chronionymi w Planie Ogólnym. Strefa usługowa potrzebuje oprócz zapewnienia komunikacji kołowej także dobrej dostępności pieszej - tak istotnej przy współczesnym projektowaniu miast 15- minutowych. Lokalizacja strefy usługowej na samym końcu osiedla mieszkaniowego Gądów Mały jest nieuzasadniona.

Załącznik:

1. Uwagi do Planu Ogólnego - Analiza terenu Horbaczewskiego

Z poważaniem



WROCŁAW

ANALIZA TERENU PRZY UL. HORBACZEWSKIEGO / BYSTRZYCKA / NA OSTATNIM GROSZU

1. RYS HISTORYCZNY TERENU OPRACOWANIA Z PRZEZNACZENIEM NA TEREN USŁUGOWY W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH WROCŁAWIA: [Dz. ewid. nr 17/57; 17/58; 17/59; 17/60; 17/61 AM-3, obręb Gądów Mały]

OŚ CZASU

HISTORIA PRZEZNACZENIA TERENU W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH WROCŁAWIA



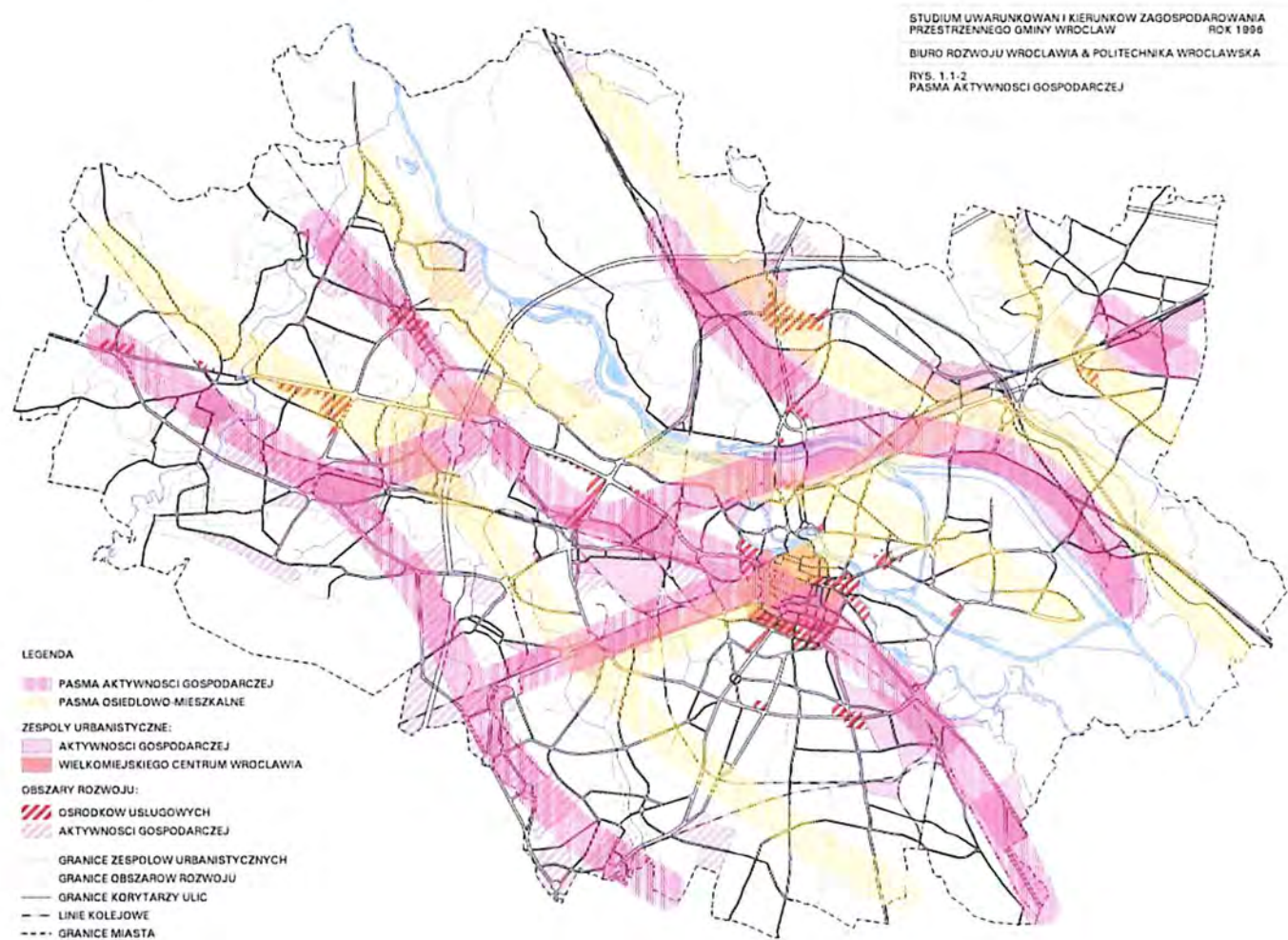
1.1. Projekt konkursowy – Koncepcja Osiedla Gądów Mały – **1973 rok**

Budowa osiedla w 1976 r. Budowa trwała przez całe lata 80-te. Budowy osiedla w pełnym kształcie i założeniach nigdy nie dokończono. Głównie w zakresie całego pasa usługowego wzdłuż ul. Na Ostatnim Groszu. Pas usługowy zlokalizowano na północną część osiedla – wzdłuż ul. Legnickiej – gdzie wg makiety miały znajdować się zielone planty vis a vis Parku Zachodniego.



1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - 1998 rok

Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XLVIII/680/98 – Teren znajduje się w paśmie aktywności gospodarczej i ośrodków usługowych



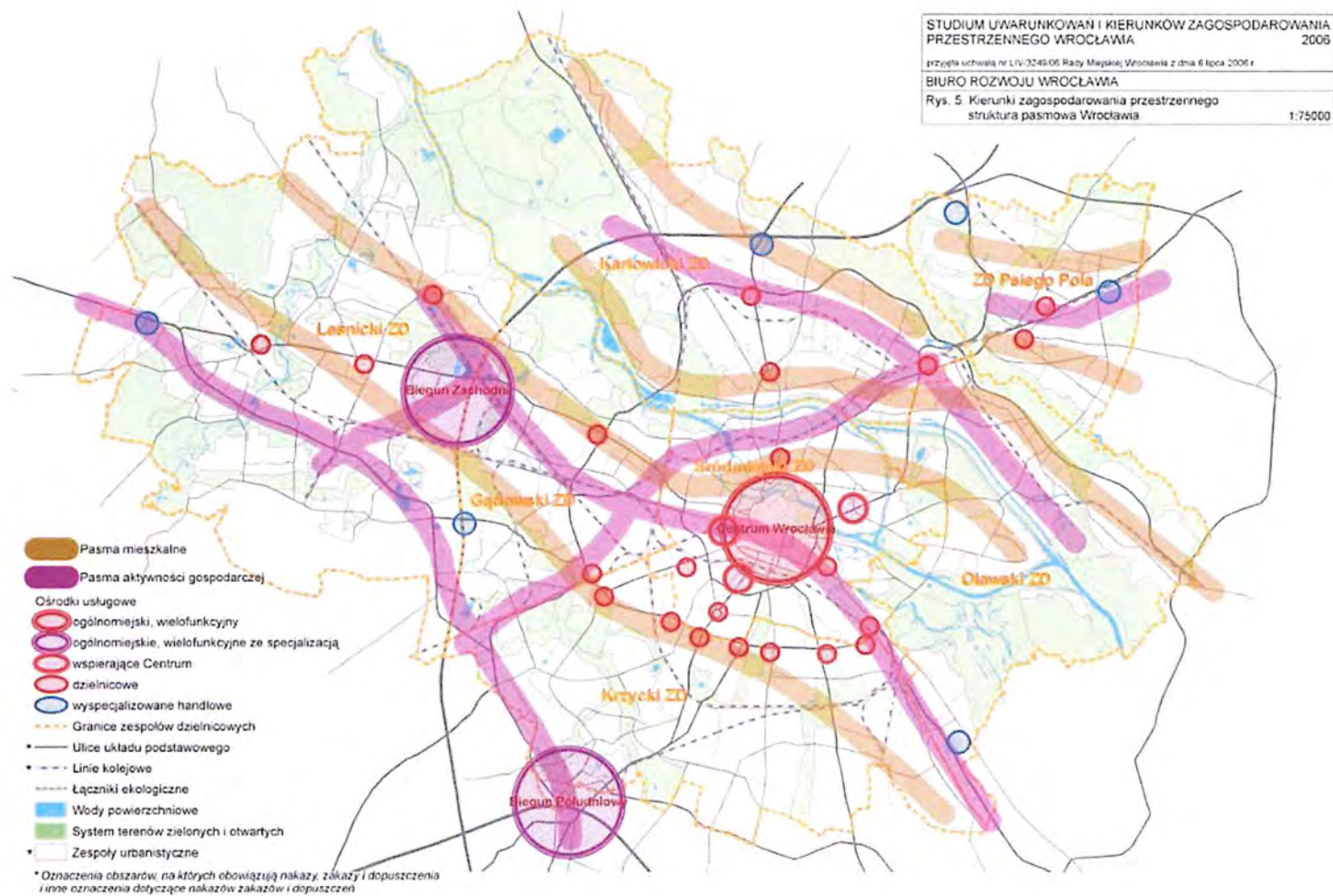
Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XXXV/1126/01 –Teren znajduje się w paśmie aktywności gospodarczej i ośrodków usługowych

Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XLII/2925/05 – Teren przeznaczony pod usługi – 3U/US



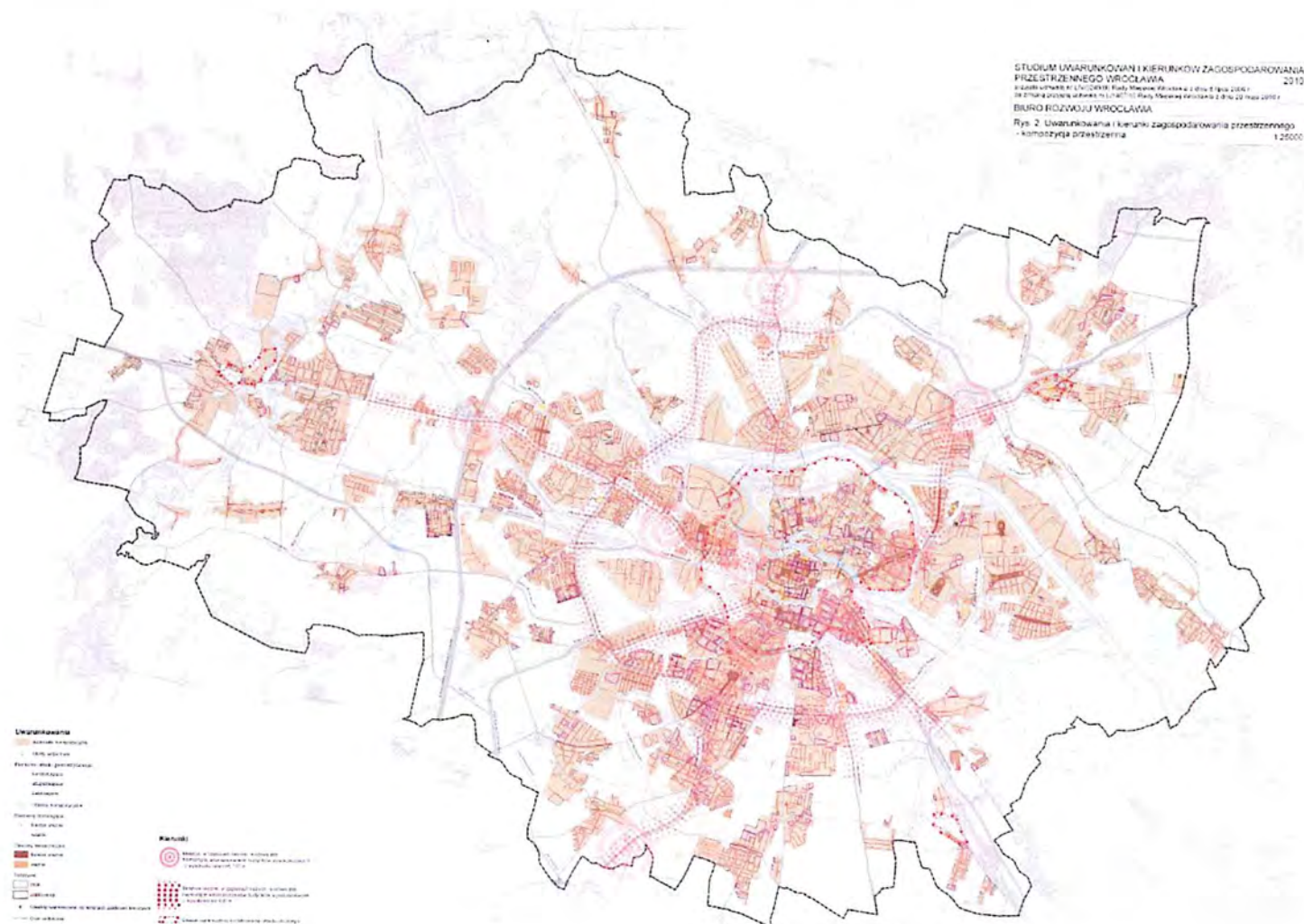
1.5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - 2006 rok

Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LIV/3249/06 – Teren znajduje się w pasie aktywności gospodarczej



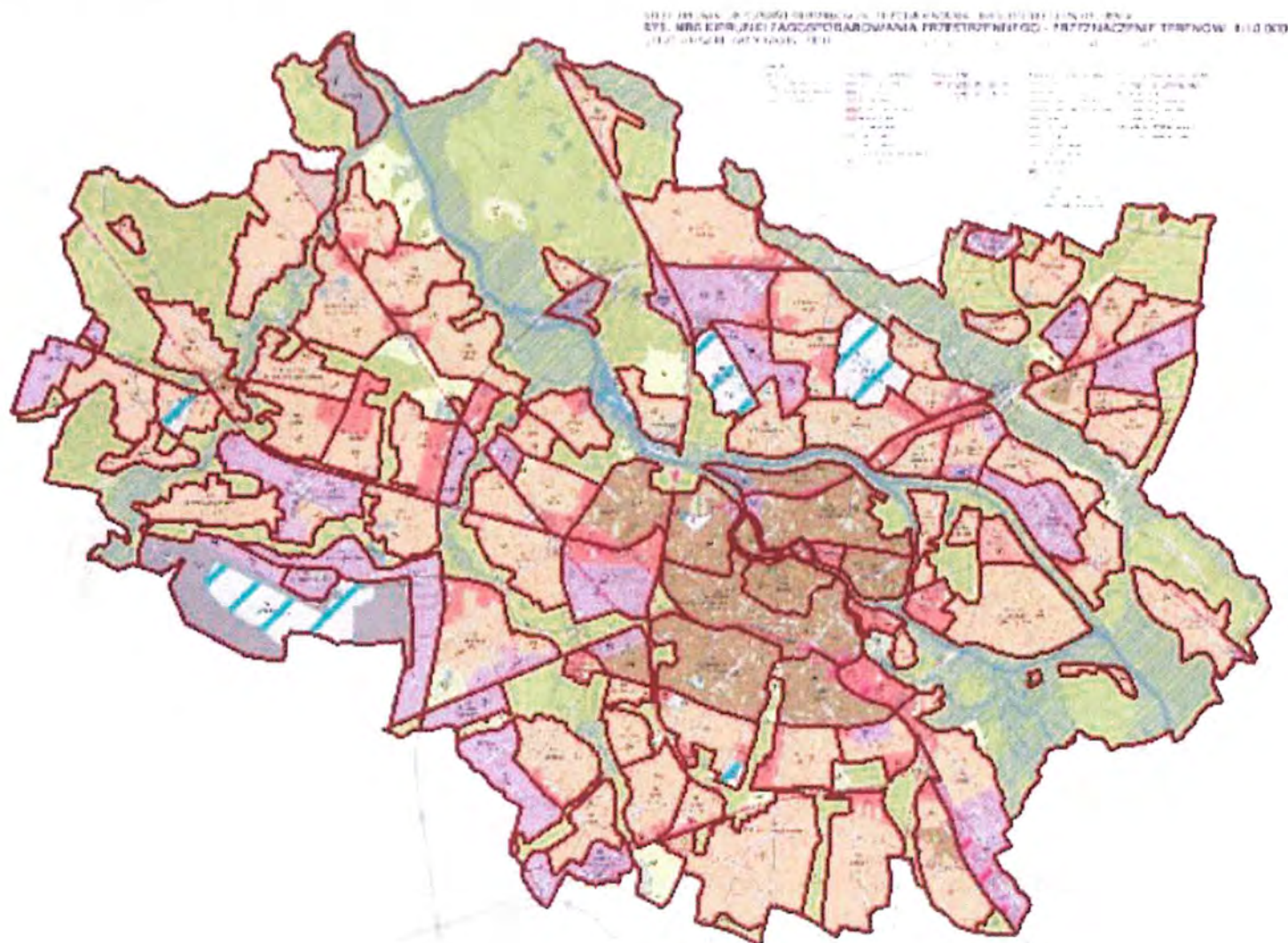
1.6. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - 2010 rok

Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr L/1467/10 – Teren znajduje się w pasie aktywności gospodarczej



1.7. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - 2018 rok

Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr L/1177/18 – Teren przeznaczony na terenu usługowe U



2. PLAN OGÓLNY WROCŁAWIA – PROJEKT 2026 ROK

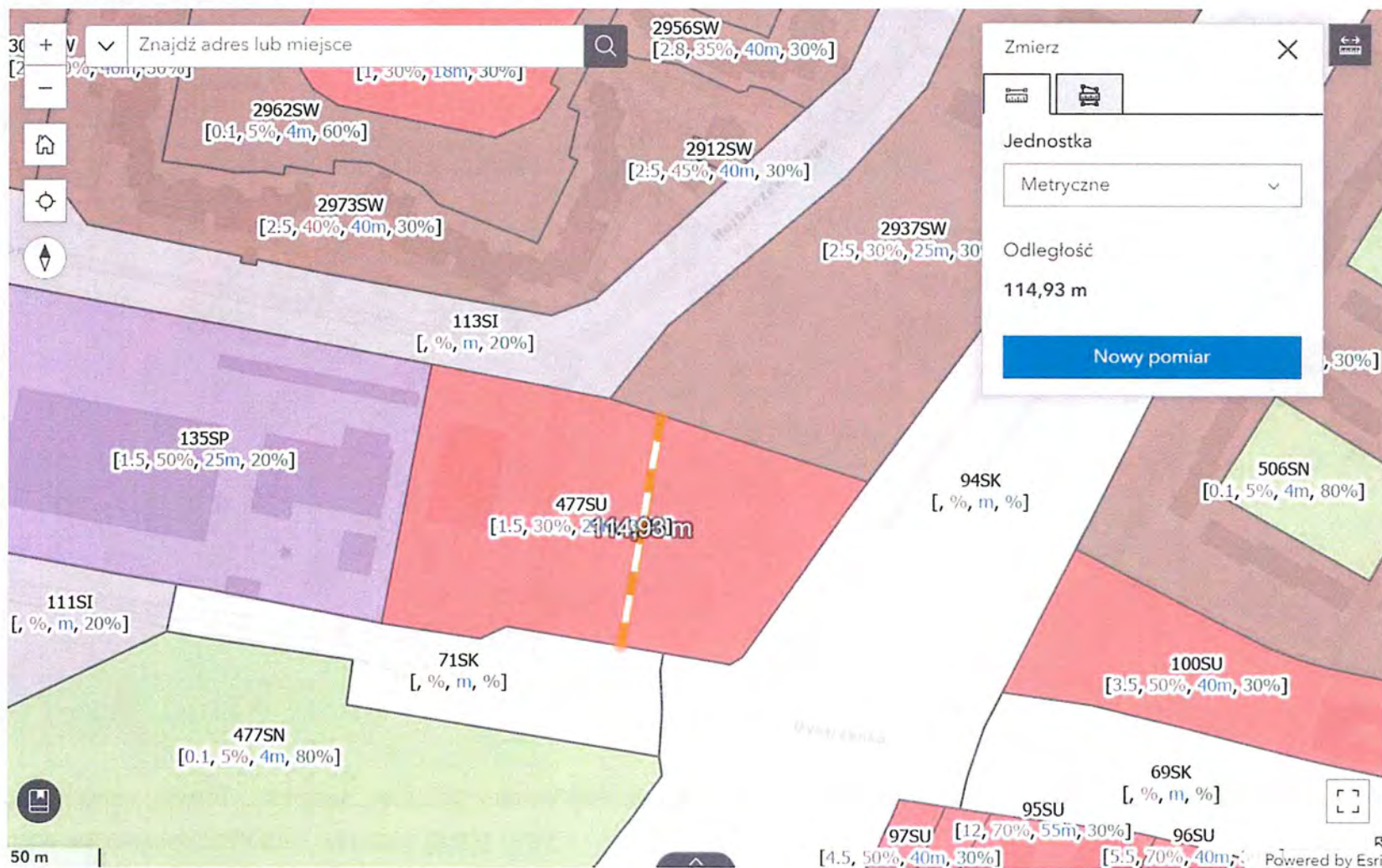
Projekt Planu Ogólnego Wrocławia dla przedmiotowego terenu przewiduje w południowej części działki Strefę Usług **477SU**, podtyp **SU_2**



3. ANALIZA PLANU OGÓLNEGO:

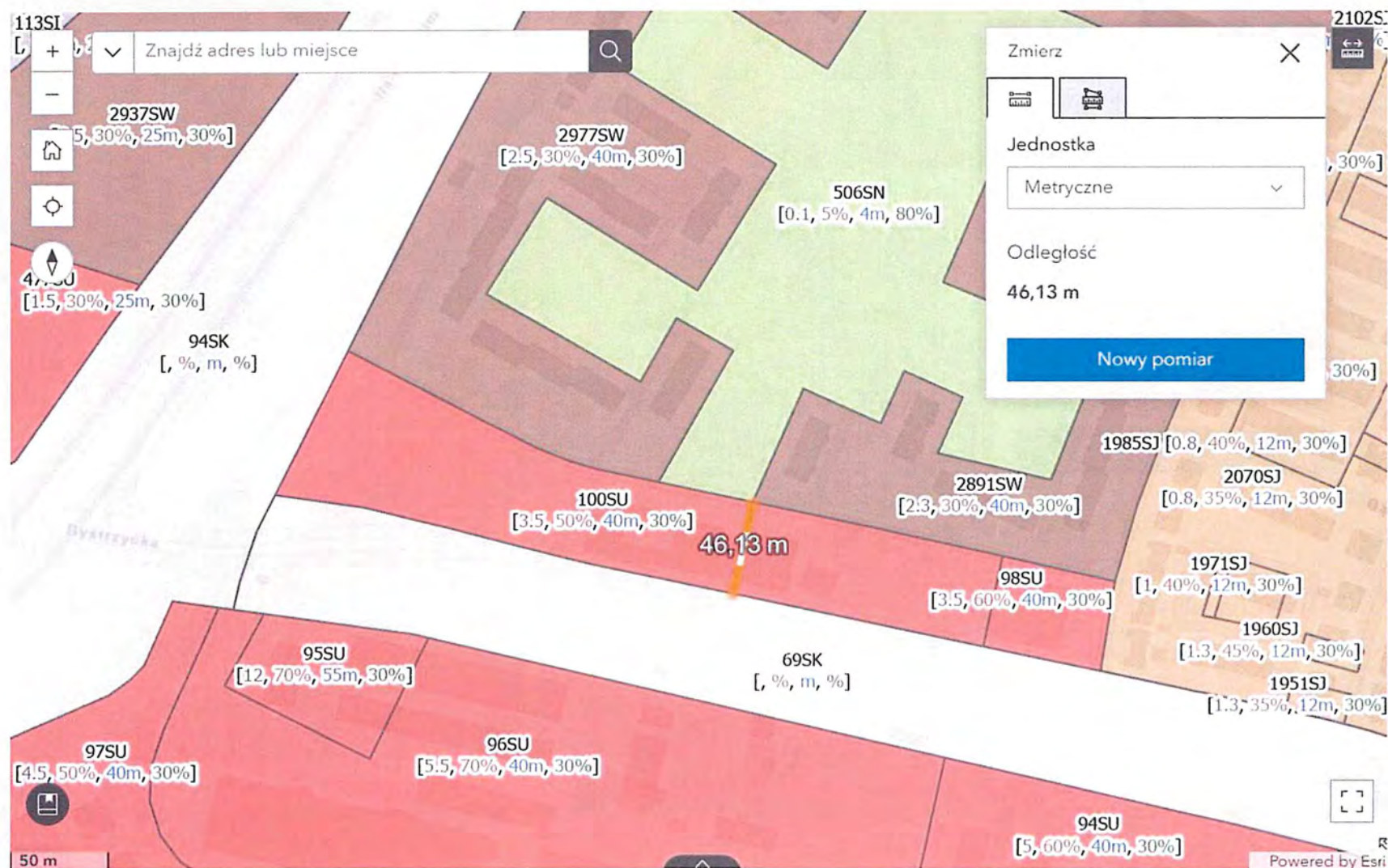
3.1. STREFA 477SU, PODTYP SU_2 - strefa usługowa – szerokość strefy usługowej: ok. 115m – Teren opracowania

- profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;
- profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

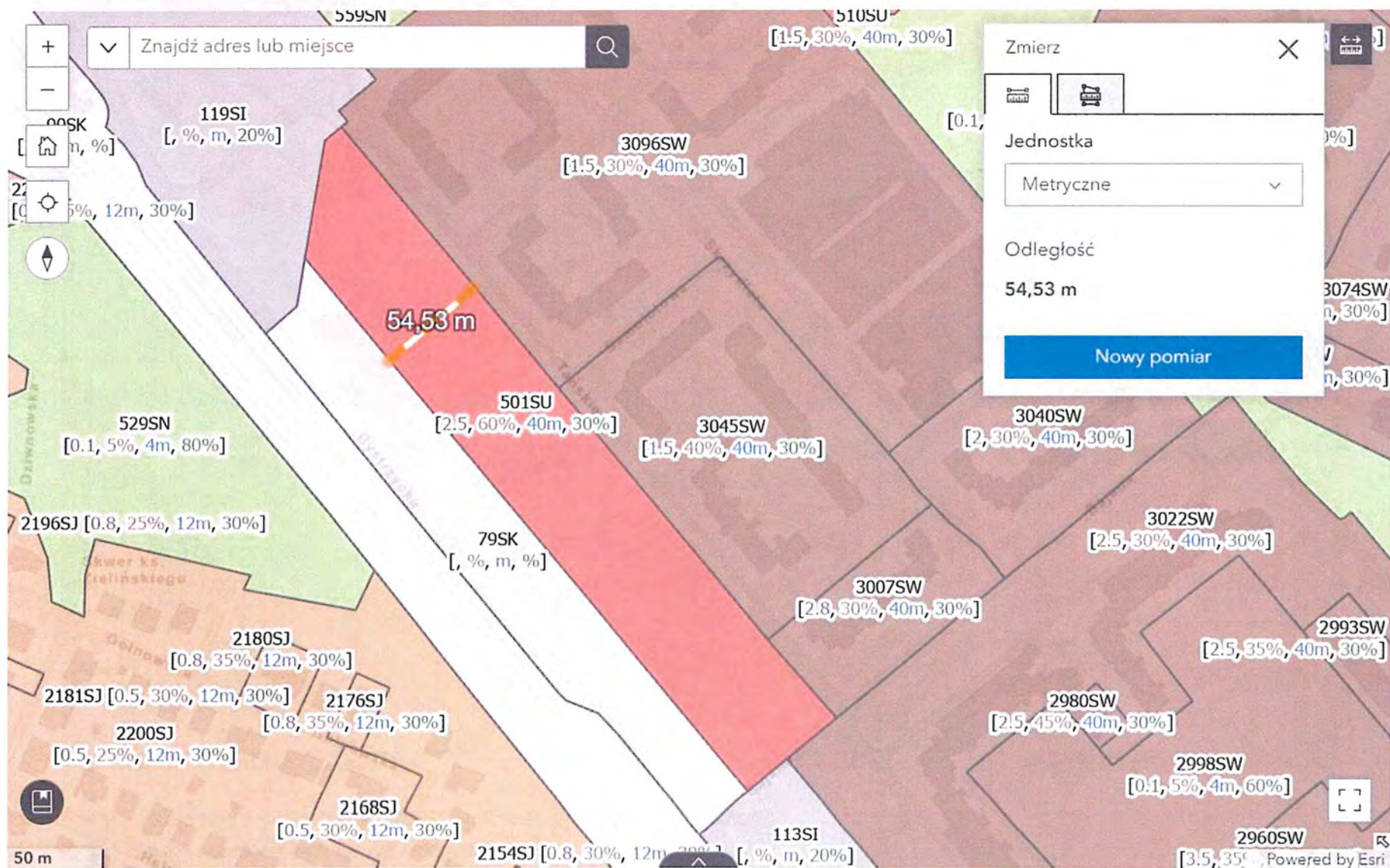


3.2. Strefy usługowe w najbliższym otoczeniu:

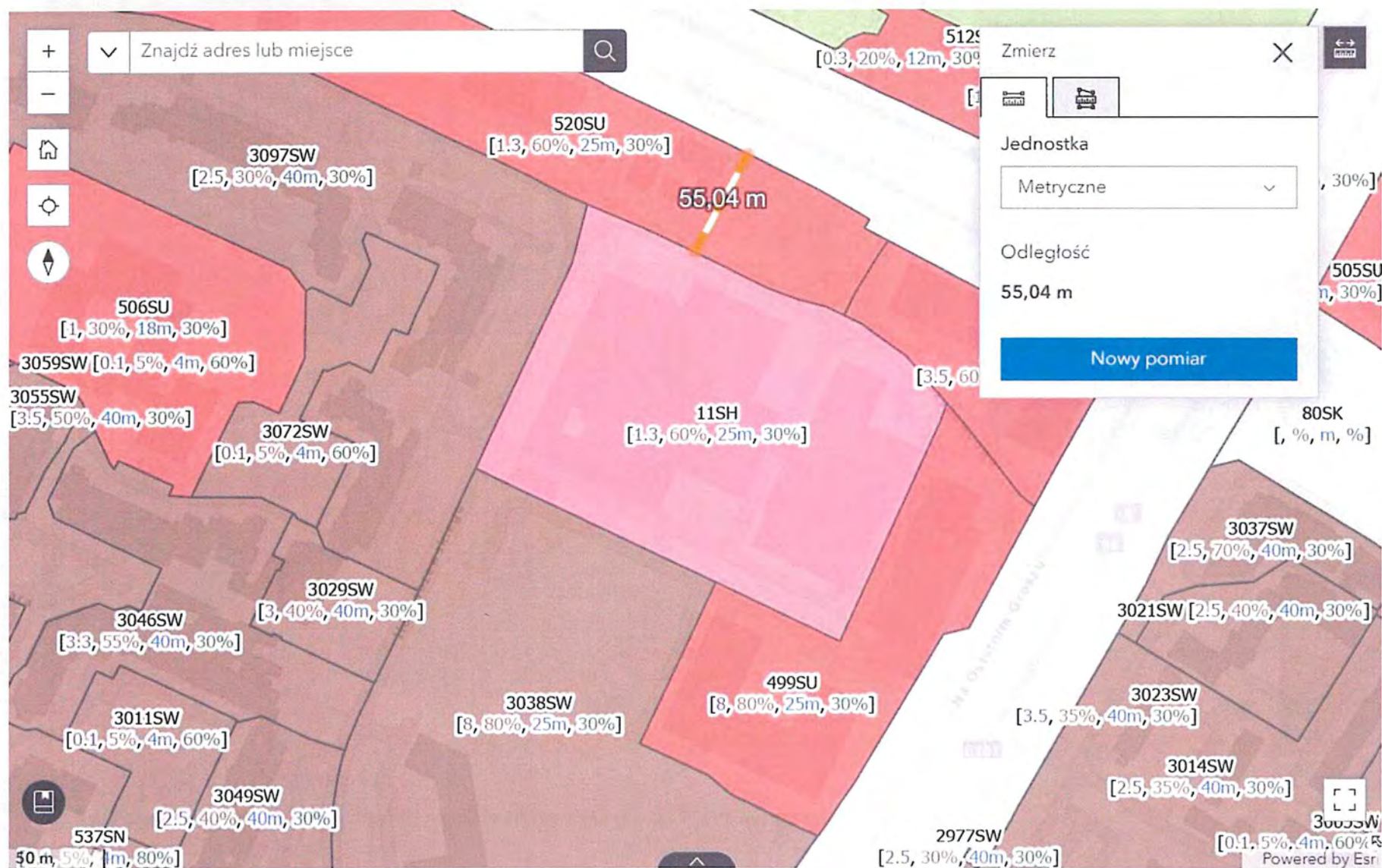
A) Strefa 100 SU – szerokość strefy usługowej: ok. 46m [ul. Bystrzycka]



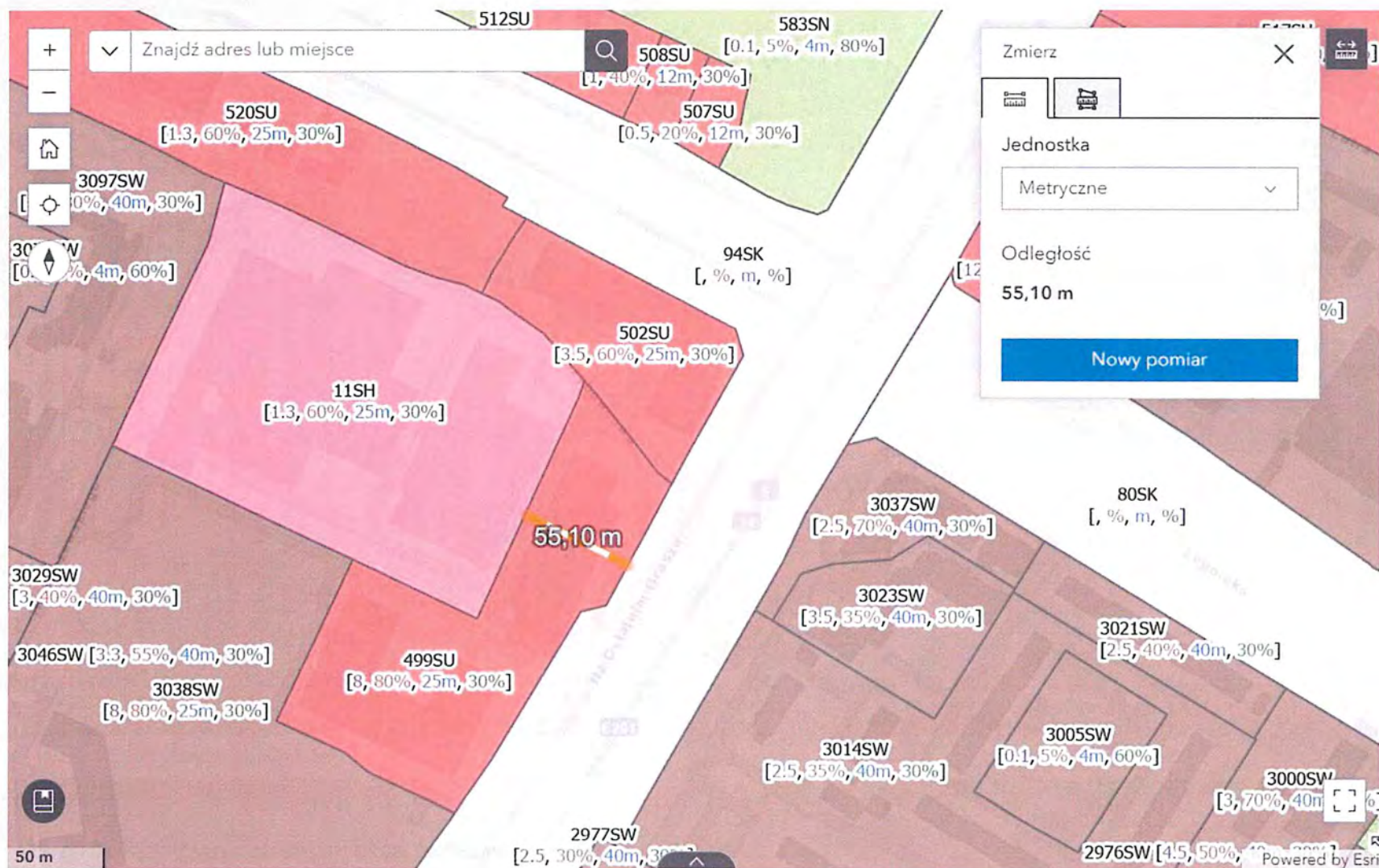
B) Strefa 501 SU – szerokość strefy usługowej: ok. 54m [ul. Bystrzycka]



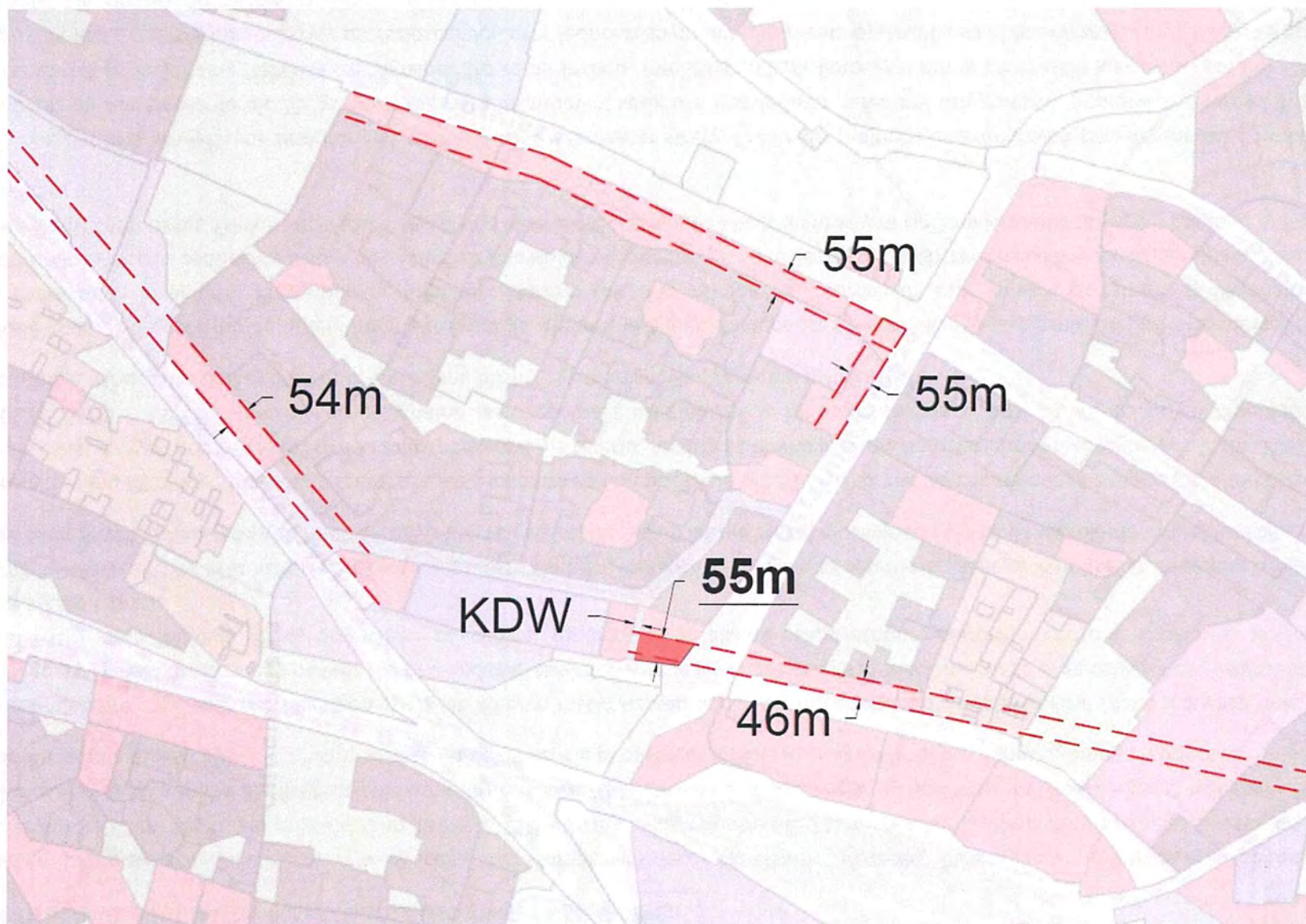
C) Strefa 520SU – szerokość strefy usługowej: ok. 55m [ul. Lotnicza]



D) Strefa 499SU – szerokość strefy usługowej: ok. 55m [ul. Na Ostatnim Groszu]



4. PROPOZYCJA MOŻLIWEGO OGRANICZENIA NOWEGO OBSZARU STREFY USŁUGOWEJ 477SU - CZĘŚĆ ANALITYCZNA:



5. PODSUMOWANIE ANALIZY PLANU OGÓLNEGO STREFY USŁUGOWEJ:

Dla terenu w opracowaniu tj. teren w kwartale ulic: Horbaczewskiego/ Na Ostatnim Groszu/ Bystrzycka w południowej części opracowania w Projekcie Planu Ogólnego przewidziano strefę 477SU – strefa usług w pasie ok. 115m szerokości. Rys historyczny tego terenu, od momentu pierwszych dokumentów planistycznych na ten teren tj. lata 70-te zakłada w pasie wzdłuż ul. Na Ostatnim Groszu – teren usługowy. Ten sposób zaplanowania terenu był wskazywany w każdym dokumencie planistycznym miasta – aż do Projektu Planu Ogólnego – obecnie.

Przedmiotowe założenie pasa usługowego z lat 70-tych miało uzasadnienie dla powstającego osiedla Gądów Mały, jednakże należy zwrócić uwagę, że Projekt ówczesnego osiedla nie przewidywał tak intensywnie wykorzystanego i funkcjonującego pasa usługowego wzdłuż ul. Lotniczej (CH Astra, Hala Targowa Tęcza, targowisko osiedlowe, supermarkety, lokalne usługi drobne, biurowce, centrum sportowe, siłownie, usługi medyczne i inne).

Zmiany właścicielskie oraz historia procedur administracyjnych, które miały miejsce na terenie opracowania pokazuje, że teren pomimo planów inwestycyjnych i planistycznych miasta utrzymujących się od ponad 50 lat nie zyskał możliwości realizacji i spełnienia swojej funkcji.

Projekt Planu Ogólnego utrzymuje szerokość pasa usługowego na poziomie ok. 115 m, co wynika z kontynuacji zasięgu sąsiedniej strefy 135SP, a nie z faktycznych potrzeb i możliwości zagospodarowania terenu. Analiza porównawcza okolicznych terenów usługowych (m.in. 100SU, 501SU, 502SU, 520SU, 499SU) wskazuje, że optymalna szerokość pasa usługowego w tej części miasta wynosi ok. 46–55 m, co zapewnia właściwe proporcje zabudowy, dostępność oraz efektywną obsługę komunikacyjną terenów usługowych.

Dodatkowo, kluczowym ograniczeniem analizowanego obszaru jest jego dostępność komunikacyjna wyłącznie od ul. Horbaczewskiego (droga o charakterze lokalnym). Przy obecnej głębokości terenu (ok. 115 m) nie ma możliwości zapewnienia czytelnej i funkcjonalnej obsługi komunikacyjnej dla zabudowy usługowej, której użytkownikami są w dużej mierze osoby spoza obszaru osiedla – osoby z zewnątrz korzystających z większej ilości usług. Funkcje usługowe wymagają bezpośredniego powiązania z głównymi ciągami komunikacyjnymi, czego w tym przypadku brakuje.

W związku z powyższym zasadne jest dostosowanie szerokości strefy 477SU do realnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych poprzez jej zawężenie do ok. 55 m. Takie rozwiązanie zapewni spójność z sąsiednimi terenami usługowymi, poprawi możliwości inwestycyjne oraz umożliwi racjonalne i efektywne zagospodarowanie terenu. Analizując przedmiotowy teren w kontekście kierunków rozwoju Wrocławia, zasadne jest przyjęcie perspektywy przyszłościowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań historycznych oraz faktu, że przez ponad 50 lat nie doszło do pełnej realizacji zakładanej funkcji usługowej. Takie rozwiązania daje możliwość rozwoju inwestycyjnego terenu w ramach zaplanowanej w pełni inwestycji mieszkaniowo- usługowej wraz z szerokim zakresem inwestycji towarzyszących.