

PP/4997983

3011



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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: GC DEVELOPMENT Sp. z o.o

Kraj: Polska

Województwo: Dolnośląskie

Powiat: Wrocławski

Gmina: Wrocław

Ulica: św. Mikołaja

Nr domu: 19

Nr lokalu: -

Miejscowość: Wrocław

Kod pocztowy: 50-128

E-mail: biuro@gc-development.pl

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

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⁾

GC DEVELOPMENT Sp. z o.o. pozytywnie ocenia kierunki rozwoju przyjęte w projekcie Planu Ogólnego Miasta Wrocławia dla zachodniej części miasta, w szczególności dla obszaru objętego strefami 3348SW oraz 3351SW. W ocenie Spółki projekt Planu Ogólnego w sposób świadomy i konsekwentny identyfikuje strategiczne znaczenie:

- transformacji terenów przemysłowych,
- integracji funkcji miejskich,
- racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury,
- rozwoju miasta zwartej i wielofunkcyjnego,
- oraz ograniczania dalszej suburbanizacji.

GC Development wnosi o:

1. zachowanie kierunku transformacji obszaru objętego obecnie strefami 3348SW i 3351SW jako wielofunkcyjnej struktury miejskiej typu mixed-use;
2. dostosowanie granic stref planistycznych oraz parametrów urbanistycznych do rzeczywistych procesów transformacji zachodzących w tej części miasta oraz do parametrów wypracowanych w wieloletnich procedurach urbanistycznych, uchwałach lokalizacyjnych i postępowaniach prewencyjnych;
3. umożliwienie realizacji spójnego modelu urbanistycznego obejmującego gradację wysokościową oraz odpowiednie wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej;
4. ograniczanie funkcji generujących intensywny transport ciężki oraz wysoką uciążliwość środowiskową w bezpośrednim sąsiedztwie rozwijającej się tkanki miejskiej zachodniego Wrocławia;
5. zachowanie spójności projektu Planu Ogólnego z wieloletnią polityką przestrzenną miasta dotyczącą transformacji rejonu Lotnicza–Metalowców–Stargardzka.

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 ⁸⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.1. (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) ⁹⁾	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.

Tak

(Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
UZASADNIENIE

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis pow... isu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data:

25.05.2026

GC Development Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław

NIP 8982111135, KRS 0000279878

REGON 020517029

- 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 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: lod@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 MIASTA WROCŁAWIA

GC DEVELOPMENT Sp. z o.o.

WPROWADZENIE

GC DEVELOPMENT Sp. z o.o. pozytywnie ocenia kierunek przyjęty w projekcie Planu Ogólnego Miasta Wrocławia dla zachodniej części miasta, w szczególności dla obszaru objętego strefami 3348SW oraz 3351SW w rejonie ul. Lotniczej, Metalowców i Stargardzkiej.

Na szczególne uznanie zasługuje praca zespołów urbanistycznych, planistycznych i eksperckich zaangażowanych w przygotowanie projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia — przede wszystkim ze względu na skalę wyzwań, jakie współcześnie stoją przed rozwijającą się metropolią oraz konieczność pogodzenia bardzo wielu, często konkurujących ze sobą potrzeb przestrzennych, społecznych, infrastrukturalnych i środowiskowych.

W ocenie GC Development projekt Planu Ogólnego stanowi próbę bardzo świadomego i odpowiedzialnego uporządkowania długofalowego modelu rozwoju miasta w warunkach rosnącej presji infrastrukturalnej, suburbanizacyjnej i transportowej, a jednocześnie coraz bardziej złożonych wyzwań klimatycznych oraz jakości życia współczesnych metropolii.

Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, iż dokument nie ogranicza się wyłącznie do klasycznego wyznaczania kierunków zabudowy, lecz coraz wyraźniej traktuje miasto jako wzajemnie powiązany organizm, w którym:

- mieszkalnictwo,
 - transport,
 - gospodarka,
 - przestrzeń publiczna,
 - infrastruktura społeczna,
 - oraz środowisko
- powinny funkcjonować jako jeden spójny system urbanistyczny.

Projekt Planu Ogólnego bardzo trafnie identyfikuje znaczenie:

- transformacji terenów przemysłowych,
- integracji funkcji miejskich,
- racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i społecznej,
- oraz ograniczania dalszego rozlewania zabudowy na tereny peryferyjne wymagające kosztownej rozbudowy infrastruktury technicznej i transportowej.

W ocenie GC Development jest to kierunek:

- racjonalny urbanistycznie,
- odpowiedzialny infrastrukturalnie,
- zgodny z najbardziej dojrzałymi trendami współczesnej urbanistyki europejskiej,
- oraz odpowiadający długoterminowemu interesowi rozwojowemu Wrocławia jako nowoczesnej metropolii europejskiej.

SPÓJNOŚĆ POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

W ocenie GC Development szczególnego znaczenia nabiera fakt, iż kierunek transformacji zachodniej części Wrocławia był w ostatnich latach wielokrotnie potwierdzany zarówno w dokumentach strategicznych miasta, jak i w kolejnych opiniach oraz uchwałach podejmowanych przez gremia urbanistyczne i organy samorządowe.

Proces transformacji tego obszaru nie ma charakteru hipotetycznego ani przyszłego.

Został on już potwierdzony:

- uchwałami lokalizacyjnymi Rady Miejskiej Wrocławia dla inwestycji Lotnicza 100 – Północ oraz Lotnicza 100 – Północ II,
- wydanymi pozwoleniami na budowę,
- wielomiesięcznymi procedurami pre-wnioskowymi,
- opiniami Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- oraz szerokimi uzgodnieniami prowadzonymi z organami miejskimi i jednostkami infrastrukturalnymi.

W ocenie Spółki niezwykle istotne pozostaje zachowanie ciągłości i przewidywalności polityki przestrzennej miasta.

Wieloletnia polityka przestrzenna Wrocławia, uchwały lokalizacyjne, wydane decyzje administracyjne, uczestnictwo organów miejskich, MKUA, Rady Osiedla oraz wielomiesięczne procedury uzgodnieniowe stworzyły po stronie inwestorów uzasadnione przekonanie co do trwałości kierunku transformacji tego obszaru.

Projekt Planu Ogólnego nie powinien prowadzić do sytuacji, w której wieloletni proces planistyczny, poprzedzony uchwałami lokalizacyjnymi, uzgodnieniami urbanistycznymi i wydanymi decyzjami administracyjnymi, zostałby faktycznie pozbawiony możliwości dalszej konsekwentnej realizacji na etapie przyszłych planów miejscowych.

STREFY 3348SW I 3351SW JAKO JEDEN UKŁAD URBANISTYCZNY

W ocenie GC Development szczególnego znaczenia nabiera fakt, iż projekt Planu Ogólnego nie ogranicza transformacji tego obszaru do pojedynczego punktowego wyjątku inwestycyjnego.

Sam fakt objęcia sąsiadujących ze sobą obszarów strefami 3348SW oraz 3351SW należy odczytywać jako świadomy kierunek urbanistyczny zakładający dalszą transformację zachodniej części Wrocławia w stronę bardziej zintegrowanej i wielofunkcyjnej struktury miejskiej.

W ocenie Spółki konsekwencją tego kierunku powinno być również odpowiednie dostosowanie granic stref planistycznych oraz parametrów urbanistycznych umożliwiających realizację spójnej i wykonalnej struktury miejskiej odpowiadającej rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym tego obszaru.

Dotyczy to w szczególności:

- gradacyjnego modelu wysokościowego,
- układu funkcji publicznych,
- terenów zieleni i rekreacji,
- infrastruktury drogowej,
- oraz parametrów intensywności zabudowy wypracowanych w toku wieloletnich procedur urbanistycznych.

Układ tych stref nie ma charakteru przypadkowego.

Stanowi on wyraźny sygnał, że projekt Planu Ogólnego dostrzega potrzebę dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i społecznych w obszarze coraz silniej związanym z codziennym funkcjonowaniem mieszkańców zachodniego Wrocławia.

STRATEGICZNE ZNACZENIE OBSZARU DLA ZACHODNIEGO WROCŁAWIA

W ocenie GC Development zachodni Wrocław należy dziś postrzegać nie wyłącznie jako teren transformacji przemysłowej, lecz jako jeden z najważniejszych przyszłych węzłów rozwoju miasta oraz naturalne rozszerzenie nowoczesnego centrum aktywności miejskiej budowanego wokół Stadionu Miejskiego.

Proces ten trwa od kilkunastu lat i nie ma charakteru przypadkowego.

Budowa Stadionu Miejskiego, rozwój infrastruktury związanej z EURO 2012, Autostradowa Obwodnica Wrocławia, rozbudowa komunikacji tramwajowej, autobusowej i kolejowej, a także kolejne decyzje planistyczne i infrastrukturalne miasta stworzyły fundament pod rozwój nowoczesnej, wielofunkcyjnej struktury miejskiej o znaczeniu wykraczającym daleko poza funkcję pojedynczego osiedla.

W praktyce zachodni Wrocław rozwija się dziś jako:

- jeden z głównych biegunów rozwoju miasta,
- strategiczna zachodnia brama Wrocławia,
- obszar koncentracji nowoczesnej infrastruktury miejskiej,
- oraz przestrzeń o potencjale tworzenia nowego centrum aktywności społecznej, usługowej, rekreacyjnej i gospodarczej.

Na szczególne podkreślenie zasługuje również fakt, iż obszar ten posiada potencjał do pełnienia funkcji nowoczesnej wizytówki zachodniego Wrocławia integrującej:

- mieszkalnictwo,
- usługi,
- przestrzenie publiczne,
- zieleni,

- sport,
- rekreację,
- mobilność miejską,
- oraz funkcje społeczne.

NOWOCZESNY MODEL TRANSFORMACJI MIEJSKIEJ

W ocenie GC Development współczesna transformacja tego obszaru powinna prowadzić do rozwoju nowoczesnej, wielofunkcyjnej struktury miejskiej typu mixed-use integrującej:

- mieszkalnictwo,
- usługi,
- przestrzeń publiczną,
- zieleni,
- funkcje społeczne,
- oraz mobilność miejską.

Współczesne metropolie europejskie coraz wyraźniej odchodzą od modelu separowania funkcji miejskich poprzez tworzenie rozległych stref buforowych pomiędzy mieszkalnictwem, usługami i aktywnością gospodarczą.

Coraz większego znaczenia nabierają natomiast struktury wielofunkcyjne oparte na:

- integracji funkcji miejskich,
- wysokiej dostępności transportowej,
- ograniczaniu konieczności codziennych wielokilometrowych podróży,
- oraz racjonalnym wykorzystaniu terenów już zurbanizowanych.

Najbardziej dojrzałe miasta europejskie nie rozwijają się dziś poprzez dalsze rozpraszanie funkcji miejskich, lecz poprzez bardziej świadome integrowanie mieszkania, usług, rekreacji i transportu w ramach dobrze skomunikowanych struktur miejskich.



OGRANICZANIE FUNKCJI TRANSPORTOCHŁONNYCH

W ocenie GC Development błędne jest utożsamianie nowoczesnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z najbardziej uciążliwym ruchem drogowym.

Nowoczesne obszary mixed-use rozwijane przy sprawnie funkcjonującym transporcie publicznym generują przede wszystkim:

- ruch lokalny,
- codzienną mobilność mieszkańców,
- rozwój usług sąsiedzkich,
- oraz coraz większy udział niskoemisyjnego transportu indywidualnego.

Całkowicie odmienny wpływ na strukturę miasta wywierają natomiast funkcje:

- logistyczne,
- składowe,
- oraz działalności wymagające intensywnego ruchu pojazdów ciężarowych i rozbudowanych stref technicznych.

W ocenie Spółki dalsze wzmocnienie najbardziej konfliktowych funkcji transportowo-przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie Stadionu Miejskiego oraz rozwijającej się tkanki miejskiej pozostaje coraz mniej spójne z rzeczywistym kierunkiem rozwoju tej części miasta.

EFEKTYWNOŚĆ INFRASTRUKTURALNA I PARAMETRY

W ocenie GC Development szczególnego znaczenia nabiera również racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury transportowej i społecznej miasta.

Rejon Stadionu Miejskiego oraz ul. Lotniczej posiada już:

- rozwiniętą infrastrukturę drogową,
- komunikację tramwajową,
- komunikację autobusową,
- powiązania z AOW,
- infrastrukturę rekreacyjną,
- oraz potencjał dalszego rozwoju usług miejskich.

Wspieranie dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych w obszarach już wyposażonych w rozwiniętą infrastrukturę transportową i społeczną pozostaje rozwiązaniem znacznie bardziej racjonalnym ekonomicznie i przestrzennie niż dalsze rozpraszanie zabudowy na obrzeża miasta.

Jednocześnie należy podkreślić, iż znaczna część potencjału inwestycyjnego oraz budżetów przedsięwzięć realizowanych w tym obszarze przeznaczana jest na:

- układy drogowe,
- przestrzenie publiczne,
- zieleń,
- ciągi pieszo-rowerowe,
- rozwiązania retencyjne,
- oraz infrastrukturę społeczną obsługującą cały obszar zachodniego Wrocławia.

Ocena parametrów urbanistycznych dla tego rodzaju obszarów powinna uwzględniać rzeczywisty bilans funkcji:

- mieszkaniowych,
- infrastrukturalnych,
- środowiskowych,
- komunikacyjnych,
- oraz publicznych

realizowanych w ramach całego procesu urbanistycznego.

W ocenie GC Development zasadne pozostaje więc dostosowanie parametrów oraz granic stref planistycznych do modelu urbanistycznego wypracowanego w ramach:

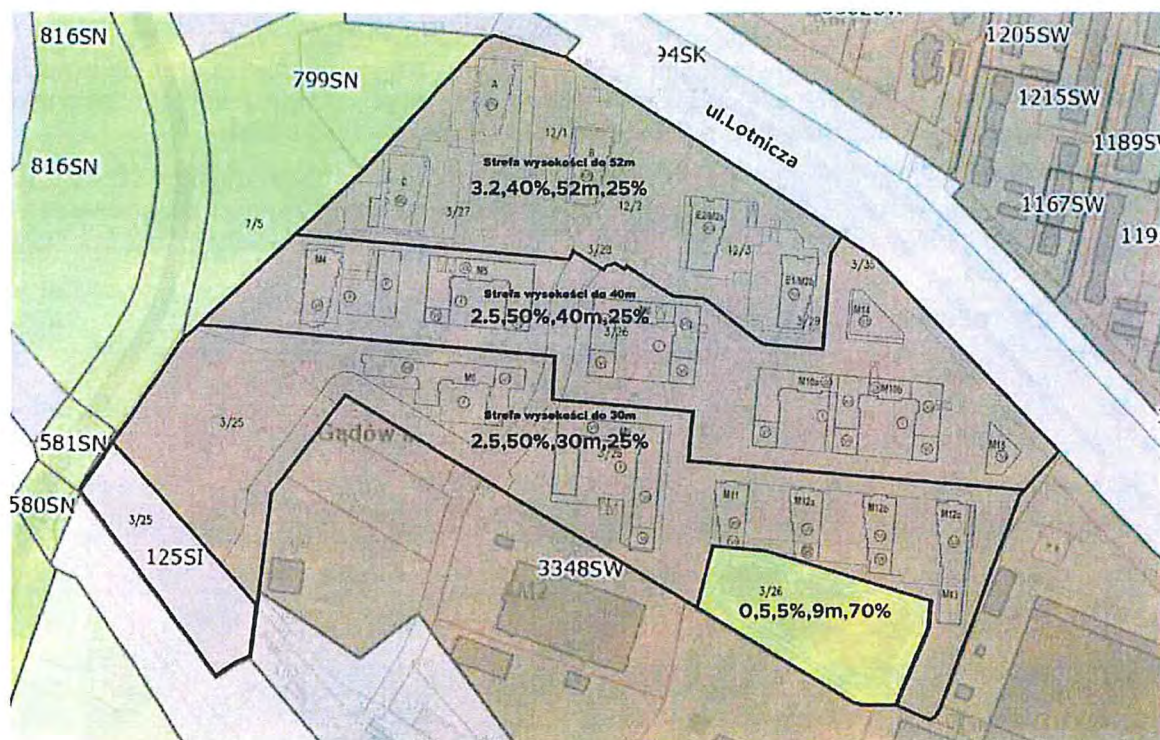
- uchwał lokalizacyjnych,
- pozwoleń na budowę,
- procedur pre-wniosekowych,
- oraz koncepcji urbanistycznych opracowanych dla obszaru Lotnicza 100.

WNIOSEK

W związku z powyższym GC DEVELOPMENT Sp. z o.o. wnosi o:

1. zachowanie kierunku transformacji obszaru objętego strefami 3348SW i 3351SW jako wielofunkcyjnej struktury miejskiej typu mixed-use;

-
- This is a detailed cadastral map of a rural area in Poland. The map shows several land parcels, each identified by a unique number. A central area is labeled 'Gadów Mały' in yellow. The map includes a network of roads and a river. The parcels are color-coded: brown for agricultural land, green for forest, and yellow for other types of land. The map is oriented with North at the top.
- Key features and labels on the map include:
- Parcel Numbers:** 28SI, 603SN, 799SN, 816SN, 581SN, 580SN, 125SI, 95SN, 42SO, 43SI, 90SK, 42SI, 3351SW, 579SN, 3348SW, 1205SW, 1245SW, 1189SW, 1167SW, 1193SW, 1206SW, 1153SW, 1145SW, 1200SW, 2553, 253, 2494, 2464SJ, 1196SW, 2577, 2406SJ, 1136SW, 1140SW, 1132SW, 1126SW, 94SK, 21SN.
 - Geographical Features:** A river flows through the upper right portion of the map. A road runs diagonally from the bottom left towards the center.
 - Labels:** 'Gadów Mały' is written in yellow text on a yellow background. Other labels include 'Jasak Ruiszki' in the bottom left corner.



Strefy planistyczne proponowane w Planie Ogólnym celem wykonalności koncepcji

OGRODZANIE CIĘŻKICH I TRANSPORTOCHŁONNYCH FUNKCJI

Alternatywą dla uporządkowanej transformacji terenów przemysłowych nie jest zachowanie neutralnego stanu przestrzeni, lecz utrwalanie monofunkcyjnych i transportochłonnych struktur generujących:

- ciężki ruch samochodowy,
- konflikty przestrzenne,
- wysoką emisyjność,
- oraz dalszą degradację terenów wewnątrzmiastowych.

Współczesne metropolie europejskie coraz wyraźniej odchodzą od utrzymywania wysokoemisyjnych i intensywnie transportowych funkcji przemysłowych w ramach kluczowych węzłów miejskich, zastępując je bardziej zintegrowanymi i efektywnymi strukturami miejskimi wykorzystującymi istniejącą infrastrukturę transportową i społeczną.

W praktyce oznacza to stopniowe zastępowanie najbardziej konfliktowych przestrzennie funkcji opartych o:

- ciężki transport,
- logistykę wysokiej intensywności,
- oraz działalność generującą ponadprzeciętną presję transportową

funkcjami:

- mieszkaniowymi,
- usługowymi,
- społecznymi,
- rekreacyjnymi,

które lepiej odpowiadają współczesnemu modelowi rozwoju miasta zwartej.

Na szczególne podkreślenie zasługuje również fakt, iż obszar ten znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Stadionu Miejskiego, rozwijającej się infrastruktury usługowej oraz jednej z najważniejszych zachodnich bram miasta, co dodatkowo wzmacnia potrzebę prowadzenia transformacji w kierunku bardziej reprezentacyjnych i zintegrowanych funkcji miejskich.

MIASTO KRÓTKICH DYSTANSÓW ZAMIAST SUBURBANIZACJI

Największą presję transportową generuje dziś nie sama intensywność zabudowy, lecz rozproszony model urbanizacji wymuszający codzienne wielokilometrowe podróże pomiędzy odseparowanymi funkcjami miasta.

Dlatego najbardziej racjonalnym kierunkiem rozwoju współczesnych metropolii pozostaje koncentracja nowych funkcji miejskich właśnie w obszarach:

- dobrze skomunikowanych,
- posiadających istniejącą infrastrukturę,
- oraz umożliwiających rozwój miasta krótkich dystansów.

Obszar 3348 SW, 3351 SW spełnia te warunki w stopniu wyjątkowym w skali zachodniego Wrocławia.

Teren ten:

- posiada bezpośredni dostęp do komunikacji tramwajowej, autobusowej i kolejowej,
- jest powiązany z Autostradą Obwodnicą Wrocławia,
- korzysta z istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej,
- oraz stanowi jeden z ostatnich dużych terenów możliwych do kompleksowej transformacji w granicach miasta.

W praktyce właśnie takie obszary powinny przejmować większą intensywność funkcji miejskich, ponieważ pozwalają:

- ograniczać suburbanizację,
- zmniejszać presję transportową w skali całego miasta,
- efektywniej wykorzystywać istniejącą infrastrukturę,
- oraz odzyskiwać zdegradowane tereny poprzemysłowe zamiast dalszego rozlewania miasta na obrzeża.

FUNKCJE PUBLICZNE I INFRASTRUKTURA DLA CAŁEGO OBSZARU

Szczególne znaczenia nabiera również fakt, iż to właśnie proces wielofunkcyjnej transformacji miejskiej umożliwia realizację infrastruktury publicznej dla całego obszaru, w tym:

- przebudowy układu drogowego,
- budowy łącznika Stargardzka–Lotnicza,
- rozwoju terenów zielonych i przestrzeni publicznych,
- infrastruktury pieszo-rowerowej,
- rozwiązań retencyjnych,
- oraz rozbudowy infrastruktury edukacyjnej i społecznej.

W praktyce to właśnie proces transformacji urbanistycznej umożliwia finansowanie oraz realizację infrastruktury publicznej, która bez impulsu inwestycyjnego bardzo często pozostawałaby przez wiele lat niezrealizowana.

Dotyczy to również:

- terenów zielonych,
- przestrzeni publicznych,
- ciągów pieszo-rowerowych,
- rozwiązań retencyjnych,
- oraz infrastruktury społecznej obsługującej cały kwartał urbanistyczny.

Obszar ten nie funkcjonuje więc jak standardowa działka mieszkaniowa.

Znaczna część potencjału inwestycyjnego oraz budżetów realizowanych przedsięwzięć przeznaczana jest bowiem na funkcje publiczne i infrastrukturalne obsługujące cały obszar zachodniego Wrocławia.

Utrzymanie kierunku transformacji obszaru 3348, 3351 SW pozostaje więc istotne nie wyłącznie z perspektywy samej zabudowy mieszkaniowej, lecz przede wszystkim z punktu widzenia dalszego rozwoju infrastrukturalnego, przestrzennego i funkcjonalnego całej zachodniej części Wrocławia.

EFEKTYWNOŚĆ URBANISTYCZNA A PARAMETRY ZABUDOWY

Współczesna urbanistyka coraz wyraźniej odchodzi od mechanicznego analizowania parametrów zabudowy wyłącznie przez pryzmat powierzchni inwestycyjnej.

Ocena efektywności urbanistycznej wymaga bowiem uwzględnienia rzeczywistego bilansu funkcji publicznych, infrastrukturalnych i środowiskowych realizowanych w ramach danego procesu transformacji przestrzennej.

W przypadku obszaru 3348, 3351 SW znaczna część potencjału terenu oraz budżetów inwestycyjnych przeznaczana jest na:

- układy drogowe i połączenia komunikacyjne,
- przestrzenie publiczne,
- tereny zielono-błękitnej infrastruktury,
- funkcje retencyjne,
- infrastrukturę społeczną,
- ciągi piesze i rowerowe,
- oraz ogólnodostępne tereny rekreacyjne.

Oznacza to, że rzeczywisty potencjał inwestycyjny terenów objętych tego rodzaju obowiązkami urbanistycznymi pozostaje istotnie niższy niż w przypadku nieruchomości nieobciążonych realizacją analogicznych funkcji publicznych.

W tym kontekście mechaniczne porównywanie parametrów urbanistycznych pomiędzy obszarami realizującymi rozbudowane funkcje infrastrukturalne i środowiskowe a terenami nieponoszącymi takich obciążeń prowadzi do zaburzenia proporcji urbanistycznych oraz błędnej oceny efektywności wykorzystania przestrzeni miejskiej.

Ocena parametrów urbanistycznych terenów objętych kompleksową transformacją powinna uwzględniać rzeczywisty bilans funkcji:

- mieszkaniowych,
- infrastrukturalnych,
- środowiskowych,
- komunikacyjnych,
- oraz publicznych

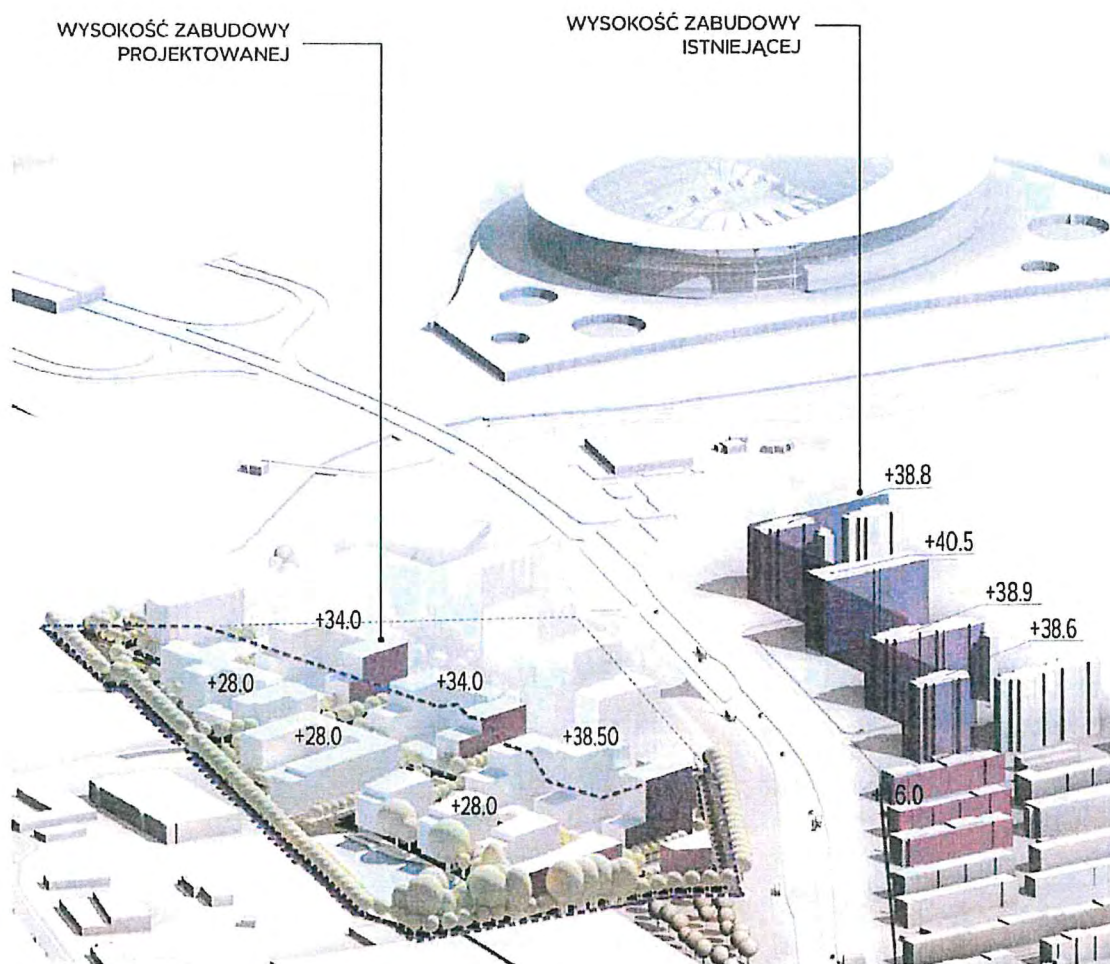
realizowanych w ramach całego procesu urbanistycznego.

W praktyce oznacza to, że większa intensywność funkcji miejskich na terenach:

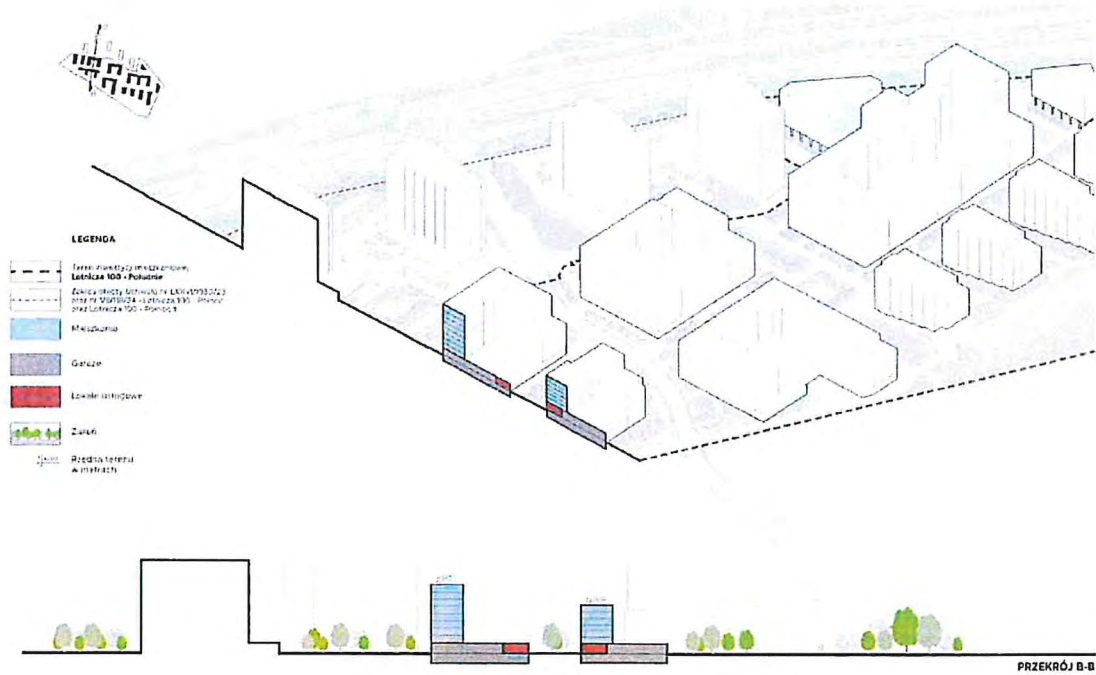
- dobrze skomunikowanych,
- objętych istniejącą infrastrukturą,
- oraz realizujących funkcje publiczne dla całego obszaru

nie stanowi odstępstwa od logiki współczesnego planowania miejskiego, lecz jeden z podstawowych instrumentów budowania miasta bardziej efektywnego infrastrukturalnie, bardziej zintegrowanego i mniej podatnego na dalsze rozlewanie urbanizacji.

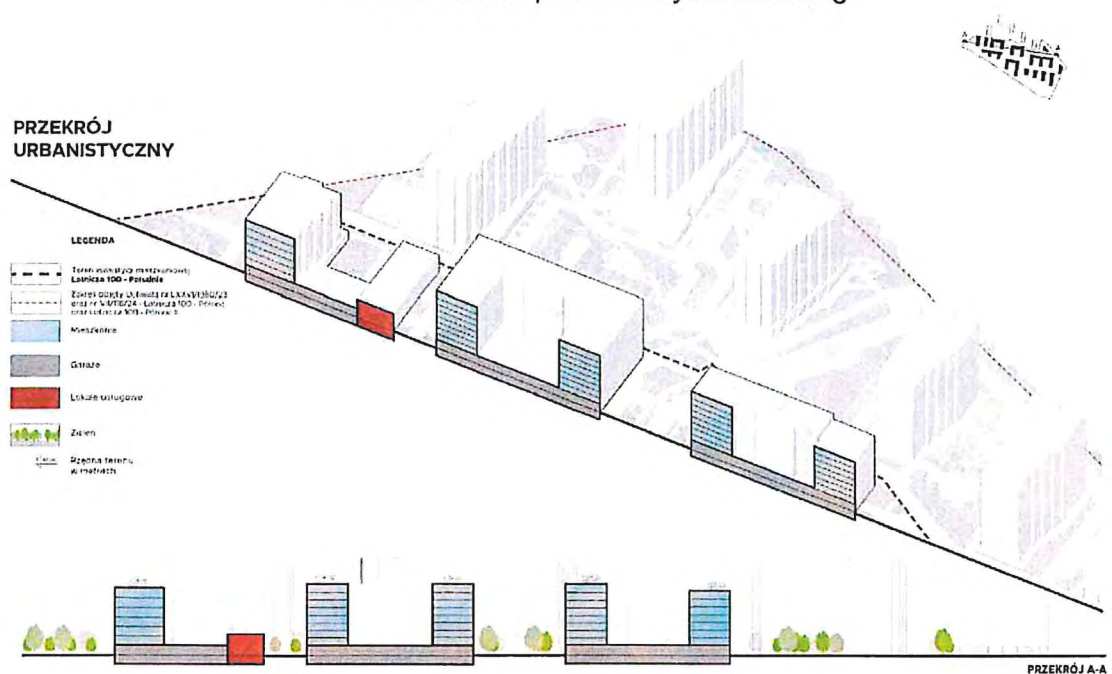




Uzasadnienie płaszcza wysokościowego



Uzasadnienie płaszcza wysokościowego



Uzasadnienie płaszcza wysokościowego