

PP/4997984

2012



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: PRZEDSIĘBIORSTWO FINANSOWO - INWESTYCYJNE GLOBAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Kraj: Polska

Województwo: Dolnośląskie

Powiat: Wrocławski

Gmina: Wrocław

Ulica: św. Mikołaja

Nr domu: 19

Nr lokalu: -

Miejscowość: Wrocław

Kod pocztowy: 50-128

E-mail:):

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⁾

PFI GLOBAL 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 rejonie ul. Lotniczej, Metalowców i Stargardzkiej.

W ocenie PFI GLOBAL projekt Planu Ogólnego bardzo trafnie identyfikuje strategiczne znaczenie:

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

PFI GLOBAL wnosi o zachowanie kierunku transformacji obszaru objętego strefami 3348SW i 3351SW jako wielofunkcyjnej struktury miejskiej typu mixed-use oraz o dostosowanie granic stref planistycznych i parametrów urbanistycznych do rzeczywistych procesów transformacji zachodzących w tej części miasta oraz parametrów wypracowanych w ramach wieloletnich procedur urbanistycznych, uchwał lokalizacyjnych i postępowań pre-wnioskowych prowadzonych dla obszaru Lotnicza 100.

PFI GLOBAL wnosi również o:

- umożliwienie realizacji spójnego modelu urbanistycznego obejmującego gradację wysokościową oraz odpowiednie wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczanie funkcji generujących intensywny transport ciężki oraz wysoką uciążliwość środowiskową,
- oraz zachowanie spójności projektu Planu Ogólnego z wieloletnią polityką przestrzenną miasta dotyczącą transformacji zachodniej części Wrocławia.

7.2 (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.1. (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 ⁹⁾	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⁾ UZASADNIENE

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Data:

25.05.2026

sowa - Inwestycyjne

Global Sp. z o.o.

50-128 Wrocław, ul. Świętego Mikołaja 19

KRS 0000400473, REGON 021747524

NIP 8982197585

- 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 wiecześnie.

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 MIASTA WROCŁAWIA

PFI GLOBAL

WPROWADZENIE

PFI GLOBAL pozytywnie ocenia kierunek przyjęty w projekcie Planu Ogólnego Miasta Wrocławia dla zachodniej części miasta, w szczególności dla obszaru objętego obecnymi 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 związanych z dalszym rozwojem współczesnej metropolii oraz konieczność pogodzenia bardzo wielu potrzeb przestrzennych, infrastrukturalnych, środowiskowych i społecznych.

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

Na szczególne podkreślenie zasługuje również fakt, iż dokument coraz wyraźniej traktuje miasto jako wzajemnie powiązany organizm, w którym:

- mieszkalnictwo,
- transport,
- przestrzeń publiczna,
- gospodarka,
- infrastruktura społeczna,
- oraz środowisko

powinny funkcjonować jako jeden spójny system urbanistyczny.

Projekt Planu Ogólnego bardzo trafnie identyfikuje znaczenie:

- transformacji terenów poprzemysłowych,
- 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 PFI GLOBAL 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 PFI GLOBAL 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,
- wydanymi pozwoleniami na budowę,
- wielomiesięcznymi procedurami pre-wnioskowymi,
- opiniami Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- oraz szerokimi uzgodnieniami prowadzonymi z organami miejskimi i jednostkami infrastrukturalnymi.

Wieloletnia polityka przestrzenna miasta, kolejne uchwały lokalizacyjne, uzyskane decyzje administracyjne oraz prowadzone procedury urbanistyczne stworzyły po stronie inwestorów uzasadnione przekonanie co do trwałości i konsekwencji kierunku transformacji tego obszaru.

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

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 PFI GLOBAL 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.

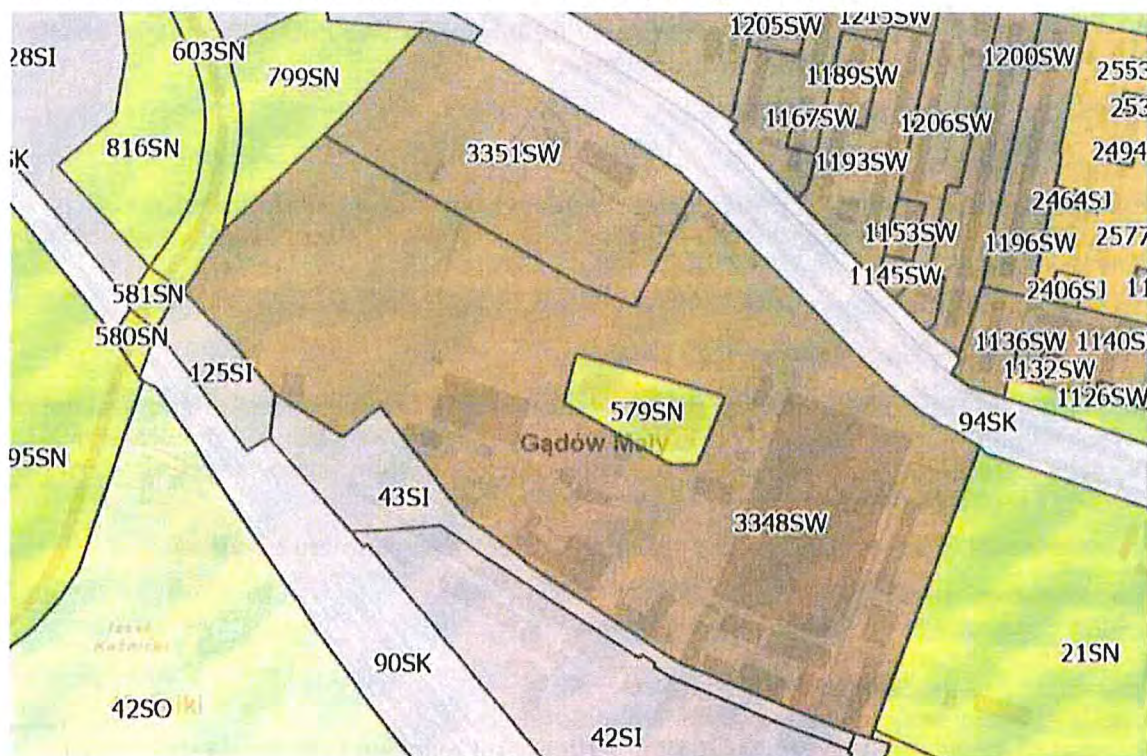
W ocenie PFI GLOBAL konsekwencją tego kierunku powinno być również odpowiednie dostosowanie granic stref planistycznych oraz parametrów urbanistycznych umożliwiających realizację spójnej i wykonalnej struktury miejskiej odpowiadającej rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym tego obszaru.

Dotyczy to w szczególności:

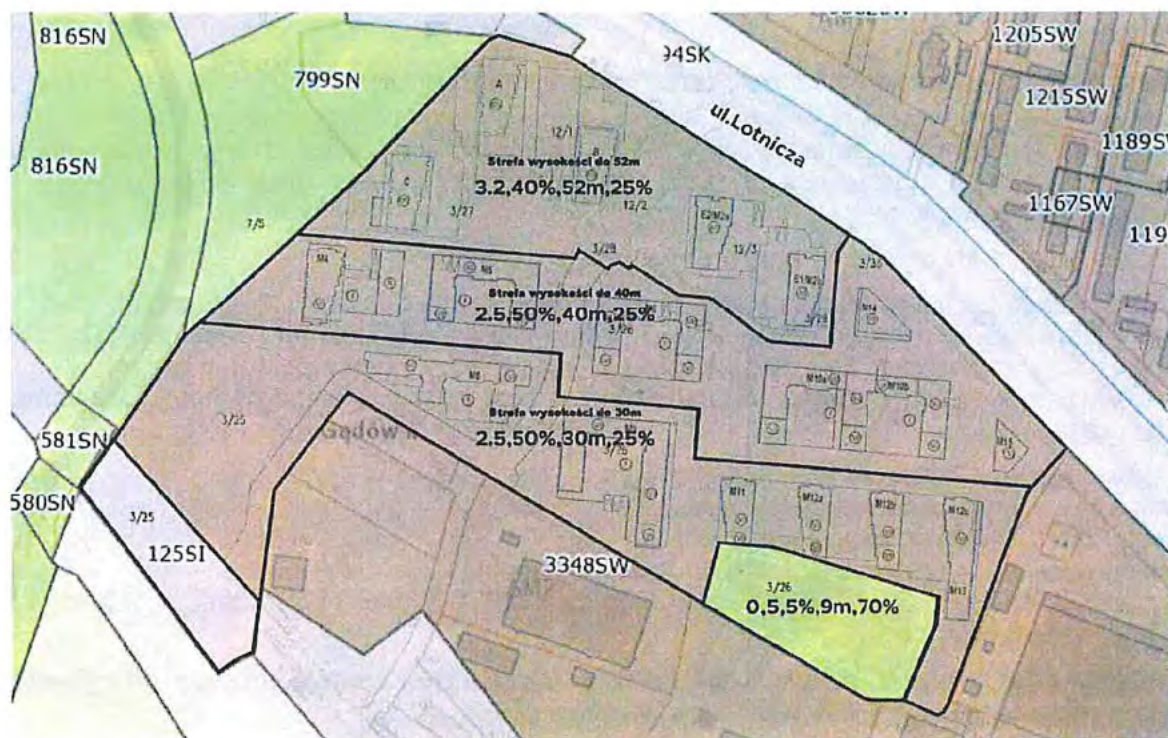
- gradacyjnego modelu wysokościowego,
- układu funkcji publicznych,
- terenów zieleni i rekreacji,
- infrastruktury drogowej,
- oraz parametrów intensywności zabudowy wypracowanych w toku wieloletnich procedur urbanistycznych.

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.



Strefy planistyczne w projekcie Planu Ogólnego



Strefy planistyczne proponowane w Planie Ogólnym celem wykonalności koncepcji

STRATEGICZNE ZNACZENIE OBSZARU DLA ZACHODNIEGO WROCŁAWIA

W ocenie PFI GLOBAL zachodni Wrocław należy dziś postrzegać nie wyłącznie jako teren transformacji poprzemysłowej, 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 wsioty zachodniego Wrocławia integrującej:

- mieszkalnictwo,
- usługi,
- przestrzenie publiczne,
- zieleni,
- sport,
- rekreację,
- mobilność miejską,
- oraz funkcje społeczne.

NOWOCZESNY MODEL TRANSFORMACJI MIEJSKIEJ

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

- mieszkalnictwo,
- usługi,
- przestrzenie publiczne,
- 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 PFI GLOBAL błędne jest utożsamianie nowoczesnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z najbardziej uciążliwym ruchem drogowym.

Obszary typu mixed-use rozwijane przy istniejącej infrastrukturze tramwajowej, autobusowej i kolejowej opierają się przede wszystkim na:

- ruchu lokalnym,
- komunikacji zbiorowej,
- mobilności pieszej i rowerowej,
- oraz coraz większym udziale niskoemisyjnego i elektrycznego transportu indywidualnego mieszkańców.

To zupełnie inny model funkcjonowania miasta niż obszary oparte na:

- intensywnym ruchu ciężarowym,
- logistyce,
- codziennym transporcie pojazdów ciężkich i dostawczych,
- wysokiej emisyjności,
- hałasie,
- oraz ponadprzeciętnej degradacji infrastruktury drogowej.

Różnica pomiędzy ruchem generowanym przez nowoczesną tkankę miejską a ruchem generowanym przez funkcje przemysłowo-logistyczne nie sprowadza się wyłącznie do liczby pojazdów. Dotyczy przede wszystkim:

- rodzaju transportu,
- poziomu hałasu i emisji,
- bezpieczeństwa przestrzeni publicznych,
- jakości środowiska miejskiego,
- oraz długoterminowego wpływu na funkcjonowanie tej części miasta.

PARAMETRY I WYKONALNOŚĆ KONCEPCJI

W ocenie PFI GLOBAL zasadne pozostaje dostosowanie granic stref planistycznych oraz parametrów urbanistycznych do modelu urbanistycznego wypracowanego w ramach:

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

Dotyczy to w szczególności:

- gradacyjnego modelu wysokościowego obejmującego strefy do 52 m, 40 m i 30 m,
- parametrów intensywności zabudowy,
- wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,
- oraz korekt granic stref 579SN i 125SI umożliwiających zachowanie spójności całego układu urbanistycznego.

W ocenie PFI GLOBAL Plan Ogólny jako dokument nadrzędny powinien umożliwiać realną wykonalność modelu urbanistycznego wypracowanego w toku wieloletnich procedur planistycznych i inwestycyjnych prowadzonych dla tego obszaru.

wypracowanych w ramach wieloletnich procedur urbanistycznych, uchwał lokalizacyjnych i postępowań pre-wnioskowych prowadzonych dla obszaru Lotnicza 100;

3. umożliwienie realizacji gradacyjnego modelu wysokościowego obejmującego strefy do 52 m, 40 m i 30 m wraz z odpowiadającymi im wskaźnikami intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z dokumentacją przedstawioną przez Lotnicza 100 Sp. z o.o.;
4. uwzględnianie rzeczywistego bilansu funkcji publicznych, infrastrukturalnych i środowiskowych przy analizie parametrów urbanistycznych terenów objętych kompleksową transformacją przemysłową;
5. ograniczanie funkcji generujących intensywny transport ciężki oraz wysoką uciążliwość środowiskową w bezpośrednim sąsiedztwie rozwijającej się tkanki miejskiej zachodniego Wrocławia;
6. zachowanie spójności projektu Planu Ogólnego z wieloletnią polityką przestrzenną miasta dotyczącą transformacji zachodniej części Wrocławia.