

4589

## 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 PISMA<sup>1)</sup>

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ **2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>**  
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup> ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- ☒ **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 PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: **EAST PARK sp. z o.o.**

Kraj: **Polska** Województwo: **Dolnośląskie** Powiat: **Wrocław**

Gmina: **Wrocław**

Ulica: **Szewska** Nr domu: **61-62** Nr lokalu: **1C**

Miejscowość: **Wrocław** Kod pocztowy: **50-139**

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

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ **TAK** ☐ **NIE**

**Użytkowanie wieczyste, własność Gmina Wrocław.**

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>



## 7. TREŚĆ PISMA

### 7.1. Treść<sup>6)</sup>

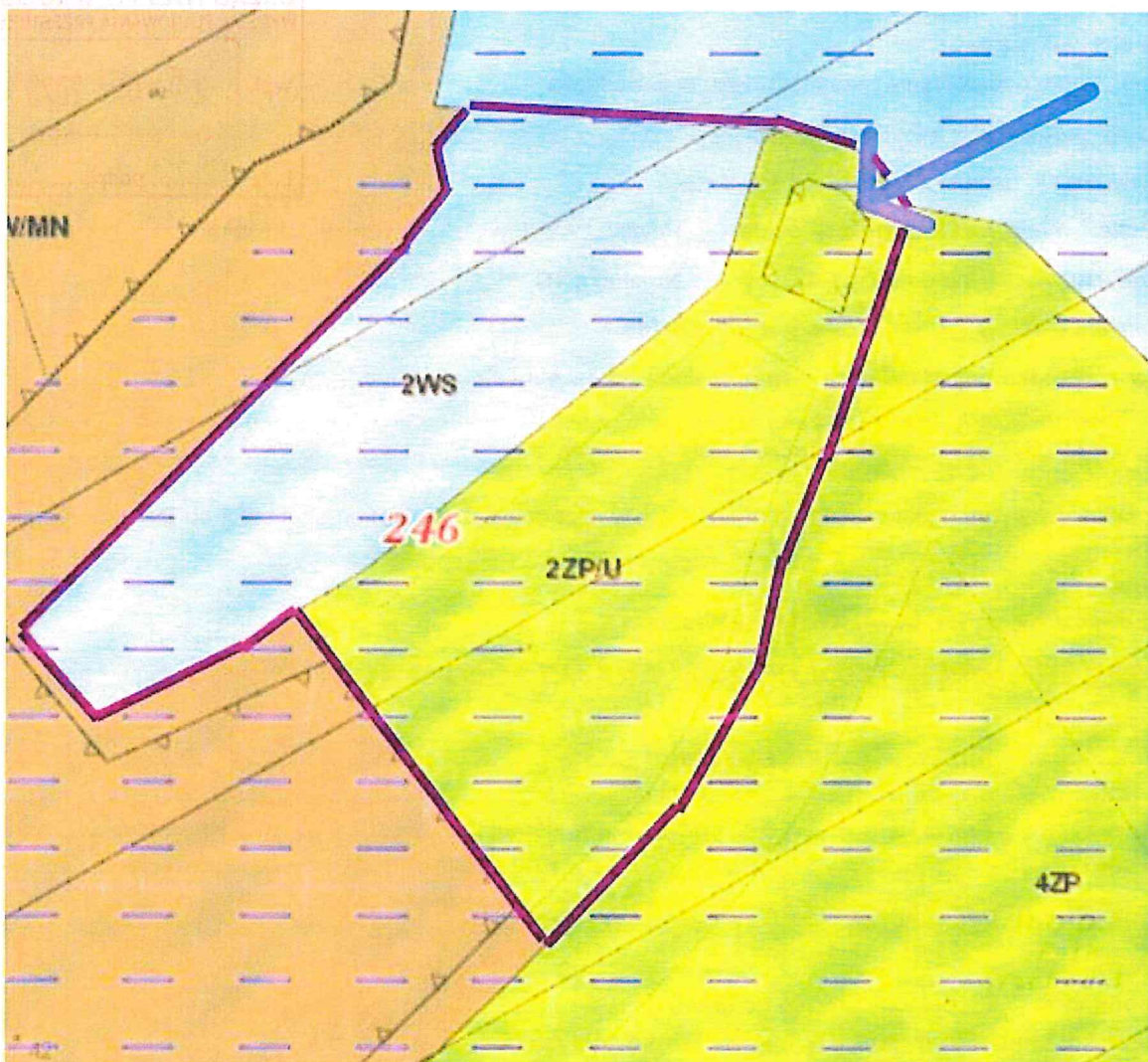
Wnoszę o zmianę w projekcie planu ogólnego poprzez:

W strefie terenów zieleni i rekreacji 807SN, podtyp 24, w zakresie działek 5/15, 5/16, 5/19, AR 32, obręb 0022 Południe:

- wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy,
- zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy na max 1,3,
- zwiększenie powierzchni zabudowy na max 30%,
- zwiększenie wysokości zabudowy na max 12 m,
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na min 60%,

oraz proszę o uwzględnienie szczegółów zapisanych w punktach 7.2 i 7.3 tabeli

Na przedmiotowym terenie planuje się zlokalizowanie zabudowy w wyznaczonym miejscu przez MPZP w formie Mariny na Cyplu o funkcji rekreacyjno-gastronomicznej.



Rysunek 1 Zakres przedmiotowego wniosku wraz ze wskazaniem dopuszczonego obszaru zabudowy w MPZP

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 <sup>7)</sup> | 7.2.4. Treść <sup>6)</sup>                                                                                                  |
|-----|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA                | 026401_1.0022.A R_32.5/15,                             | <input type="checkbox"/> tak<br><input checked="" type="checkbox"/> nie                        | - Proszę o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy,<br>- Proszę o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy na max 1,3 |
|     |                                             | 026401_1.0022.A R_32.5/16                              |                                                                                                |                                                                                                                             |
|     |                                             | 026401_1.0022.A R_32.5/19                              | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        |                                                                                                                             |

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 <sup>7)</sup> | 7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup> | 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_1.0022.AR_32.5/15,                              | <input type="checkbox"/> Tak<br><input checked="" type="checkbox"/> nie                        | Strefa zieleni i rekreacji, 807SN, podtyp 24                                                                         | 30%                                               | 12 m                                    | 60%                                                          |
|     |                                                                                         | 026401_1.0022.AR_32.5/16                               |                                                                                                |                                                                                                                      |                                                   |                                         |                                                              |
|     |                                                                                         | 026401_1.0022.AR_32.5/19                               | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> 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.<sup>9)</sup>

- Analiza i uzasadnienie wnioskowanych parametrów

## 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: 21.05.2026

- 
- <sup>1)</sup> 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.
  - <sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
  - <sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
  - <sup>4)</sup> 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.
  - <sup>5)</sup> 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.
  - <sup>6)</sup> 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.
  - <sup>7)</sup> 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.
  - <sup>8)</sup> 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.).
  - <sup>9)</sup> 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](mailto: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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. 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**

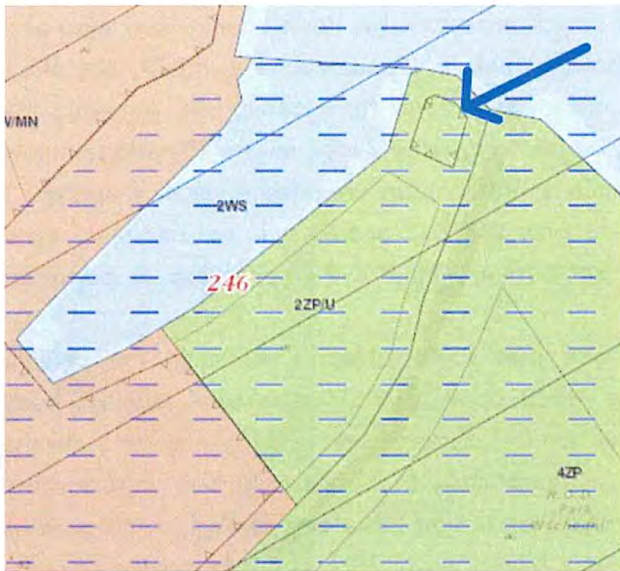
W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych. Z Inspektorem można skontaktować się w następujący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

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

### **Zautomatyzowane podejmowanie decyzji**

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

## Analiza porównawcza zapisów między MPZP a POG dla terenów zieleni i rekreacji 807SN

| MPZP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | POG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>MPZP</b><br/>(UCHWAŁA Nr XVI/476/07 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od ulicy Krakowskiej w rejonie Parku Wschodniego we Wrocławiu)</p> <p><b>2ZP/U</b><br/>(nieruchomość 1 – dz. Nr fr. 5/15, fr. 5/16, fr. 5/19)<br/>Zieleń parkowa, skwery.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: gastronomia (oprócz kateringowej), urządzenia sportowe(baseny, korty), place zabaw, wody powierzchniowe, przystanie, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne, place, urządzenia infrastruktury</p> <p><b>Możliwość zlokalizowania budynku</b></p> <p>Wyznaczone linie zabudowy,</p> <p><b>Wysokość zabudowy – 6m,</b></p> <p><b>Liczba kondygnacji nadziemnych – 1</b></p> <p><b>Powierzchnia biologicznie-czynna – min 60%</b></p>  <p><b>Planowana zabudowa w formie Mariny na Cyflu.</b></p> | <p><b>POG</b></p> <p><b>Oznaczenie 807SN, podtyp 24</b><br/>strefa zieleni i rekreacji<br/><u>profil podstawowy:</u> teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej<br/><u>profil dodatkowy:</u> teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej</p> <p><b>Intensywność zabudowy: 0</b> (-&gt; proponowana zmiana na max 1,3)</p> <p><b>Pow. Zabudowy: 0</b> (-&gt; proponowana zmiana na max 30%)</p> <p><b>Wysokość zabudowy: 0</b> (-&gt; proponowana zmiana na 12 m)</p> <p><b>Pow biol: min 80%</b> (-&gt; proponowana zmiana na 60%)</p> <p><b>Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej</b></p> <p><b>Oznaczenie 2OSD</b><br/><b>odległość do szkoły podstawowej [m] 3000</b><br/>odległość do obszarów zieleni publicznej (o łącznej pow. min. 2 ha) [m] 1250<br/>powierzchnia łączna obszarów zieleni publicznej [ha] 2<br/>odległość do obszaru zieleni publicznej (o łącznej pow. min. 10 ha) [m] 2500<br/>powierzchnia łączna obszaru zieleni publicznej [ha] 10</p> <p><b>Teren nie jest wskazany jako obszar uzupełnienia zabudowy –</b><br/>(-&gt; proponowane wnioskowanie o obszar uzupełnienia zabudowy)</p> |
| <p><b>2WS</b><br/>(nieruchomość 1 – dz. Nr 5/19)<br/>Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe.<br/>Przeznaczenie uzupełniające – przystanie, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, skwery</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### **Analiza urbanistyczno – przestrzenna oraz argumentacja zwiększenia parametrów określonych w projekcie Planu Ogólnego**

Parametry w projekcie Planu Ogólnego dla sąsiadującego terenu zieleni i rekreacji:

Teren 7SN - intensywność zabudowy: 1,3; pow. Zabudowy: 30%; wysokość zabudowy: 12m; pow. Biologicznie-czynna – 50%,

Parametry zawarte w projekcie Planu Ogólnego ograniczają możliwości zabudowy w stosunku do zapisów obowiązującego na tym terenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Wskazane w Planie Ogólnym parametry dotyczą większego obszaru, w skład którego wchodzi teren objęty niniejszym wnioskiem. Dla przedmiotowego terenu, MPZP przewidywał inne parametry, które punktowo pozwalały na zlokalizowanie zabudowy w postaci budynku służącego jako uzupełnienie funkcji rekreacyjnej. Projekt Planu Ogólnego nie dopuszcza w tej lokalizacji żadnej zabudowy.

W przedmiotowej lokalizacji planuje się zlokalizowanie budynku rekreacyjno-gastronomicznego w formie Mariny na Cyplu. Zaplecze rekreacyjne pozwoli na przechowywanie sprzętu sportowego, a obiekt gastronomiczny uzupełni funkcję i podniesie atrakcyjność terenu. Obszar cypla, jest idealnym miejscem do zlokalizowania tam mariny.

Przedmiotowy teren to nieruchomość zlokalizowana w pobliżu rzeki oraz w obrębie terenów zielonych i dlatego jest bardzo wartościowy dla miasta oraz dla okolicznych mieszkańców. Podniesienie klasy tego obszaru przewidziane jest poprzez wyposażenie terenu w różnorodne funkcje, dopuszczone w MPZP, aby dopełnić ofertę terenu rekreacyjnego. Obszary o charakterze „mixed-use” lepiej funkcjonują, nie generują ciągłej potrzeby dojazdów i używania samochodów osobowych, co jest to zgodne z ideą miasta 15-nasto minutowego oraz Strategią Rozwoju Wrocławia. Możliwość skorzystania z oferty usług we własnej okolicy sprzyja także pozytywnym sytuacjom społecznym, a lokalni mieszkańcy przestają być anonimowi, co zmniejsza zjawisko samotności w mieście. Aby teren sprzyjał interakcjom społecznym, musi być wyposażony w odpowiednie przestrzenie i różnorodne funkcje.

Projekt Planu Ogólnego, dla terenów oznaczonych jako strefa zieleni i rekreacji, nie przewiduje możliwości zlokalizowania żadnej zabudowy. Natomiast MPZP dopuszczał zlokalizowanie jednego budynku przeznaczonego do obsługi funkcji rekreacyjnej. Jeśli teren ma być obszarem rekreacji, a nie strefą otwartą, to niezbędne jest zaplecze do obsługi takiego terenu. Ciężko mówić o rekreacji bez infrastruktury ją umożliwiającej. Z tego względu wnioskuje się o dopuszczenie parametrów zabudowy analogicznych jak w MPZP dla tego terenu oraz w Planie Ogólnym na sąsiednim terenie rekreacyjnym 7SN, aby była możliwość realnego wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, przewidzianym przez Plan Ogólny.

Tereny pozbawione charakteru i wyrazu, a także nie generujące potrzeby zostania w nich na dłużej, nie posiadają tożsamości, to tak zwane „no-places”. Zlokalizowanie Mariny na Cyplu przyciągnie ludzi do terenów zielonych i rekreacyjnych. Będzie to miało pozytywny wpływ na jakość i wartość otoczenia. Na etapie realizacji planowanej inwestycji zakłada się także remont i odbudowę kładki pieszej oraz budowę drugiej, nowej kładki. Dzięki temu pozytywnemu działaniu społecznemu, miasto otworzy się na Rzekę Odrę. Tereny rekreacyjne staną się dostępne dla okolicznych mieszkańców. Stworzy się nadrzeczny ciąg pieszy z terenów mieszkalnych przy ul.



Krakowskiej aż do Parku Wschodniego. Zlokalizowanie wzdłuż nabrzeża wysokiej klasy oferty gastronomicznej, zwiększy jeszcze bardziej atrakcyjność tego obszaru. Tereny zielone, zlokalizowane wewnątrz miasta, staną się naprawdę dostępne dla mieszkańców. Zmniejszy to także konieczność wyjeżdżania z miasta w celu spędzenia wolnego czasu w naturze.

Wysoko rozwinięte miasta, w których standard życia i zadowolenie mieszkańców plasują się na wysokim poziomie, np. Wiedeń, otwierają się na tereny nadrzeczne w maksymalny sposób. Tereny te powinny zapewniać ogólnodostępną infrastrukturę rekreacyjną, a także odpowiednie dla niej zaplecze, jak również bogatą ofertę gastronomiczną na wysokim poziomie.

Odpowiednie wyposażenie funkcjonalne terenów znajdujących się wewnątrz miasta, na terenach zurbanizowanych, zmniejsza potrzebę ciągłego rozlewania się miasta, dojazdów, a także obniża koszty dalszej urbanizacji. Wykorzystanie już istniejącej infrastruktury będzie bardziej rentowne. Stworzenie ogromnego obszaru rekreacyjnego, na którym nie będzie żadnej zabudowy umożliwiającej rozszerzenie oferty miejsca, nie przyciągnie ludzi, nie wygeneruje przychodów dla lokalnych przedsiębiorców, a co za tym idzie również dla miasta. Ze względu na to, że przedmiotowy teren jest dobrze obsługiwany siecią komunikacji miejskiej, należało by przyciągnąć do niego jak najwięcej osób, gdyż nie jest to teren pozamiejski. Dla sprawnego funkcjonowania miasta lepszym rozwiązaniem jest zwiększanie zabudowy w obrębie obecnych terenów zurbanizowanych.

Przez Wrocław przebiega dość duża sieć rzeczna. Natomiast tereny nadrzeczne nadal są dość słabo zagospodarowane i nie są odpowiednio otwarte na miasto. Jedynie kilka madrzecznych lokalizacji w mieście zachęca, żeby spędzić w ich obrębie czas. Większość terenów to jedynie ścieżki, przez które się przejeżdża, ale nie zachęcają, aby zostać tam dłużej. Co za tym idzie, nie generują przychodów dla miasta, pomimo, że są jednymi z najbardziej atrakcyjnych obszarów. Mądre zagospodarowanie nabrzeży i wyposażenie ich w różnorodne, uzupełniające się funkcje, podniesie ich atrakcyjność, a także zadowolenie mieszkańców.

Przedmiotowych teren ma charakter premium w skali miasta i jego potencjał nie zostanie wykorzystany, jeśli nie zostanie on odpowiednio wyposażony w infrastrukturę i bogatą ofertę rekreacyjną.

