

6711



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: „US PHARMACIA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kraj: POLSKA

Województwo: DOLNOŚLĄSKIE

Powiat: WROCŁAW

Gmina: WROCŁAW

Ulica: ZIĘBICKA

Nr domu: 40, Nr lokalu: -

Miejscowość: WROCŁAW

Kod pocztowy: 50-507

E-mail:

Nr tel.

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⁾

[Redacted address area]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

[Redacted contact information area]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZECZ:

WPROWADZENIE STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ SW (SW_3) WRAZ Z KOREKTĄ PARAMETRÓW URBANISTYCZNYCH,

A TAKŻE O UWZGLĘDNIENIE SZCZEGÓŁOWYCH ZAPISÓW OKREŚLONYCH W PUNKTACH 7.2 I 7.3 ORAZ W PIŚMIE (UZASADNIENIU) ZAŁĄCZONYM DO WNIOSKU.

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_1.0025.A R_4.6/9, 026401_1.0025.A R_4.7/3, 026401_1.0025.A R_4.7/4 026401_1.0025.A R_4.9/2 026401_1.0025.A R_4.8/12, 026401_1.0025.A R_4.5/3 026401_1.0025.A R_4.6/7 026401_1.0025.A R_4.8/13 026401_1.0025.A R_4.6/8, 026401_1.0025.A R_4.6/4, 026401_1.0025.A R_4.6/6 026401_1.0025.A R_4.8/11, 026401_1.0025.A R_4.8/10, 026401_1.0025.A R_4.8/14, 026401_1.0025.A R_4.8/16, 026401_1.0025.A R_4.8/15 026401_1.0025.A R_4.10/5, 026401_1.0025.A R_4.10/4, 026401_1.0025.A R_4.10/3, 026401_1.0025.A	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę na strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną Uzasadnienie: obecne przeznaczenie jako strefa gospodarcza z produkcją jest niezgodne z polityką przestrzenną Wrocławia („Wrocław 2050”), gdzie obszar wskazano jako strefę mieszkaniowo-usługową (MU) z funkcją mieszkaniową, usługową oraz zielenią i rekreacją. Funkcje produkcyjne mogą powodować konflikty (hałas, emisje, ruch ciężki), obniżając standard życia i naruszając ład przestrzenny. Teren, położony w zurbanizowanej części miasta przy Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia, posiada wysoką dostępność komunikacyjną i predyspozycje do zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zachodzące przekształcenia wskazują na odejście od funkcji przemysłowych na rzecz mieszkaniowo-usługowych. Utrzymanie funkcji gospodarczej byłoby nieefektywne i sprzeczne z ideą miasta zwartej.

		R_4.10/6, 026401_1.0025.A R_4.14/1, 026401_1.0025.A R_4.14/2, 026401_1.0025.A R_4.14/4, 026401_1.0025.A R_4.14/5, 026401_1.0025.A R_4.14/6, 026401_1.0025.A R_4.14/7, 026401_1.0025.A R_4.14/9, 026401_1.0025.A R_4.14/10, 026401_1.0025.A R_4.4, 026401_1.0025.A R_4.2/8, 026401_1.0025.A R_4.2/7		
--	--	--	--	--

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_1.0025. AR_4.6/9, 026401_1.0025. AR_4.7/3, 026401_1.0025. AR_4.7/4 026401_1.0025. AR_4.9/2 026401_1.0025. AR_4.8/12, 026401_1.0025. AR_4.5/3 026401_1.0025. AR_4.6/6 026401_1.0025. AR_4.6/7	☒ tak ☐ nie	SW	70	30	25

		026401_1.0025. AR_4.6/8, 026401_1.0025. AR_4.8/10, 026401_1.0025. AR_4.8/11 026401_1.0025. AR_4.8/13 026401_1.0025. AR_4.8/14, 026401_1.0025. AR_4.8/15 026401_1.0025. AR_4.8/16, 026401_1.0025. AR_4.10/3, 026401_1.0025. AR_4.10/4, 026401_1.0025. AR_4.10/5, 026401_1.0025. AR_4.10/6,					
		026401_1.0025. AR_4.2/7 026401_1.0025. AR_4.2/8, 026401_1.0025. AR_4.4, 026401_1.0025. AR_4.6/4, 026401_1.0025. AR_4.14/1, 026401_1.0025. AR_4.14/2, 026401_1.0025. AR_4.14/4, 026401_1.0025. AR_4.14/5, 026401_1.0025. AR_4.14/6, 026401_1.0025. AR_4.14/7, 026401_1.0025. AR_4.14/9, 026401_1.0025. AR_4.14/10,	☒ tak ☐ nie	SW	75	40	25

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U.

z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

ZAŁĄCZNIK 1 – UZASADNIENIE UWAG DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA

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:

- 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.

25.05.2026

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA

WNIOSKODAWCA:

„US PHARMACIA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Ziębicka 40, 50-507 Wrocław

DOTYCZY:

Nieruchomości – działek

026401_1.0025.AR_4.7/3, 026401_1.0025.AR_4.7/4, 026401_1.0025.AR_4.6/9, 026401_1.0025.AR_4.6/8,
026401_1.0025.AR_4.6/7, 026401_1.0025.AR_4.6/4, 026401_1.0025.AR_4.6/6, 026401_1.0025.AR_4.5/3,
026401_1.0025.AR_4.8/12, 026401_1.0025.AR_4.8/13, 026401_1.0025.AR_4.8/11, 026401_1.0025.AR_4.8/10,
026401_1.0025.AR_4.8/14, 026401_1.0025.AR_4.8/16, 026401_1.0025.AR_4.8/15, 026401_1.0025.AR_4.9/2,
026401_1.0025.AR_4.10/5, 026401_1.0025.AR_4.10/4, 026401_1.0025.AR_4.10/3, 026401_1.0025.AR_4.10/6,
026401_1.0025.AR_4.14/1, 026401_1.0025.AR_4.14/2, 026401_1.0025.AR_4.14/4, 026401_1.0025.AR_4.14/5,
026401_1.0025.AR_4.14/6, 026401_1.0025.AR_4.14/7, 026401_1.0025.AR_4.14/9, 026401_1.0025.AR_4.14/10,
026401_1.0025.AR_4.4, 026401_1.0025.AR_4.2/8, 026401_1.0025.AR_4.2/7

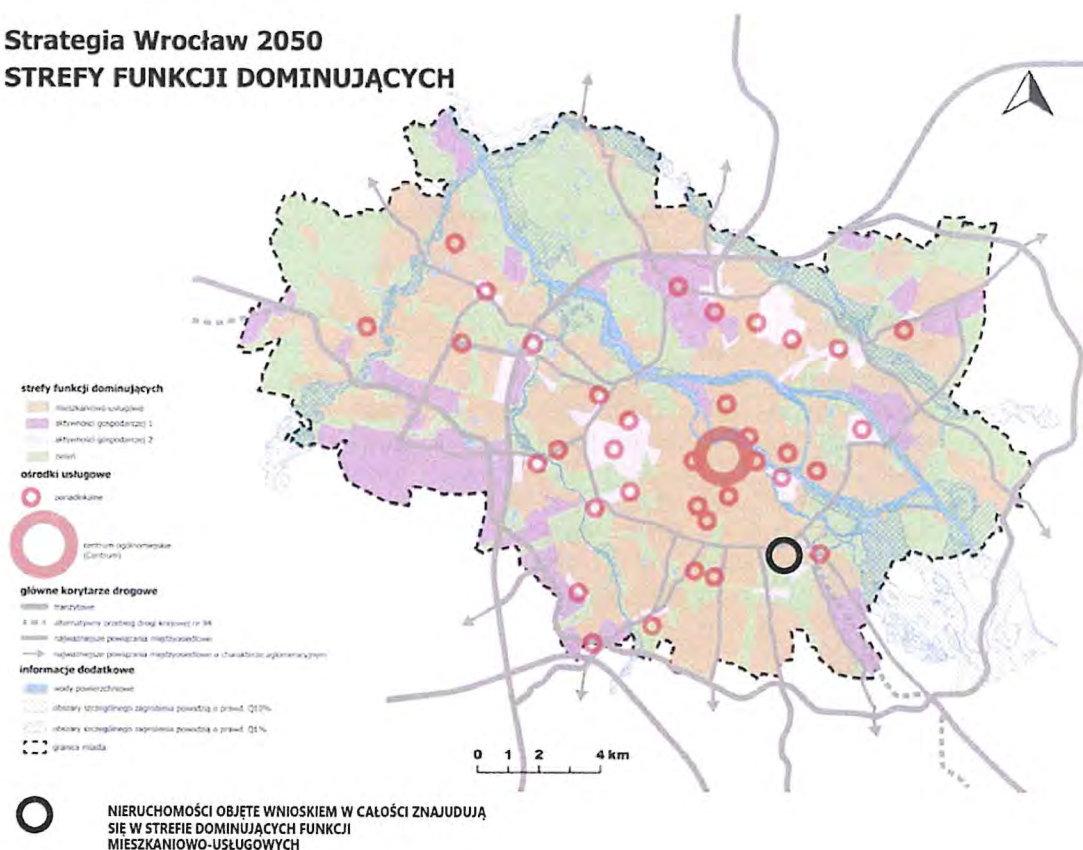
TREŚĆ UWAGI

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Wrocławia poprzez:
odstąpienie od określenia dla tego terenu funkcji jako strefa gospodarcza oraz poprzez dostosowanie
ustaleń planu ogólnego do kierunków polityki przestrzennej wynikających ze Strategii Rozwoju Wrocławia
„Wrocław 2050”. **W szczególności wnoszę o zaliczenie wskazanego terenu do strefy wielofunkcyjnej z
zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW**, której profil funkcjonalny odpowiada jego położeniu w
strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta jako obszaru o charakterze mieszkaniowo-usługowym (MU),
służącego zamieszkiwaniu, usługom, zieleni, rekreacji oraz zapewnieniu wysokiej jakości życia
mieszkańców. Uwaga ta jest zgodna z wcześniej złożonym, a nieuwzględnionym dotychczas w toku
procedury planistycznej, wnioskiem do planu ogólnego Miasta Wrocławia o analogicznej treści.

UZASADNIENIE

Z projektu planu ogólnego Miasta Wrocławia wynika, że dla wskazanego terenu proponuje się określenie funkcji jako strefa gospodarcza, której profil podstawowy obejmuje m.in. teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. Takie ustalenie pozostaje niespójne z kierunkami polityki przestrzennej wynikającymi ze Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”, przyjętej uchwałą nr XXIV/463/25 z dnia 20 października 2025 r.

Strategia Wrocław 2050 STREFY FUNKCJI DOMINUJĄCYCH



Źródło: Biuro Strategii Miasta, Wydział Mobilności Miejskiej, Wydział Klimatu i Energii

Z zapisów Strategii wynika, że przedmiotowy teren położony jest w strefie mieszkaniowo-usługowej (MU). Strefy mieszkaniowo-usługowe powinny być kształtowane jako przestrzenie służące zamieszkiwaniu, usługom, zieleni, rekreacji oraz wysokiej jakości życia mieszkańców. Działalność przemysłowo-produkcyjna została natomiast w Strategii przypisana do odrębnych stref aktywności gospodarczej, w szczególności do stref AG. Tym samym lokalizacja zakładów przemysłowych lub szeroko rozumianej funkcji produkcyjnej w strefie MU pozostaje jednoznacznie sprzeczna z funkcją tej strefy, założeniami polityki przestrzennej miasta oraz celem zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków życia.

Strategia wskazuje, że strefy mieszkaniowo-usługowe składają się z kompletnych osiedli mieszkaniowych, wyposażonych w lokalne centra usługowe, przestrzenie publiczne, różne formy zieleni, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz transport zbiorowy. Ich kompletność ma służyć zapewnieniu mieszkańcom wysokiej jakości zamieszkiwania i dobrego standardu życia. Oznacza to, że

dominującą funkcją strefy MU jest mieszkalnictwo oraz usługi zaspokajające potrzeby społeczne i bytowe mieszkańców, a nie działalność przemysłowa.

W realiach planistycznych każda funkcja, która zakłóca mieszkaniowy i usługowy charakter obszaru, powinna być oceniana jako niezgodna z dominującym przeznaczeniem strefy. Zakład przemysłowy, z uwagi na swój technologiczny, logistyczny i eksploatacyjny charakter, stanowi funkcję obcą wobec struktury osiedla kompletnego. Taka funkcja może prowadzić do konfliktów przestrzennych i społecznych, a także do obniżenia jakości zamieszkiwania.

Strategia przewiduje ponadto, że strefy wielofunkcyjne powinny być kształtowane w sposób niepowodujący wzajemnych uciążliwości, w tym z zastosowaniem rozwiązań mających na celu niwelowanie konfliktów funkcjonalnych. Zakład przemysłowy co do zasady wiąże się z ryzykiem występowania takich oddziaływań jak hałas, wzmożony ruch pojazdów, emisje do powietrza, presja na środowisko, uciążliwości organizacyjne oraz pogorszenie walorów przestrzeni mieszkaniowej. Skoro Strategia nakazuje unikanie wzajemnych uciążliwości, lokalizacja funkcji produkcyjnej w strefie MU pozostaje z tym założeniem w oczywistej kolizji.

Nadrzędnym celem dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych jest zapewnienie wysokiej jakości życia. Strategia wskazuje na potrzebę kształtowania przestrzeni miasta w sposób uwzględniający jakość powietrza, klimat akustyczny, ograniczanie zanieczyszczeń oraz dobrostan psychiczny i fizyczny mieszkańców. Jest to zapis o fundamentalnym znaczeniu interpretacyjnym. Skoro polityka przestrzenna miasta nakazuje chronić jakość powietrza, klimat akustyczny i dobrostan mieszkańców, to nie sposób uznać za zgodne z tym kierunkiem dopuszczania w strefie MU funkcji produkcyjnych, które ze swojej natury zwiększają ryzyko pogorszenia tych parametrów.

Szczególnie istotne znaczenie ma zapis Strategii, zgodnie z którym nie należy lokalizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto zaleca się nie lokalizować takich przedsięwzięć w sąsiedztwie terenów zieleni oraz terenów mieszkaniowych. W praktyce planistycznej wiele zakładów przemysłowych należy traktować co najmniej jako przedsięwzięcia potencjalnie konfliktowe środowiskowo, a często również jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Tym bardziej niedopuszczalne jest dopuszczanie funkcji produkcyjnej wprost w obszarze mieszkaniowo-usługowym albo w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Tymczasem projekt planu ogólnego dla wskazanego terenu przewiduje profil podstawowy obejmujący teren produkcji, bez doprecyzowania, że chodzi wyłącznie o działalność nieuciążliwą albo niekolidującą z funkcją mieszkaniową. Taki sposób sformułowania ustaleń stwarza ryzyko interpretacji dopuszczającej lokalizację na przedmiotowej nieruchomości również działalności produkcyjnej o charakterze uciążliwym, co pozostawiałoby w oczywistej sprzeczności z kierunkami Strategii.

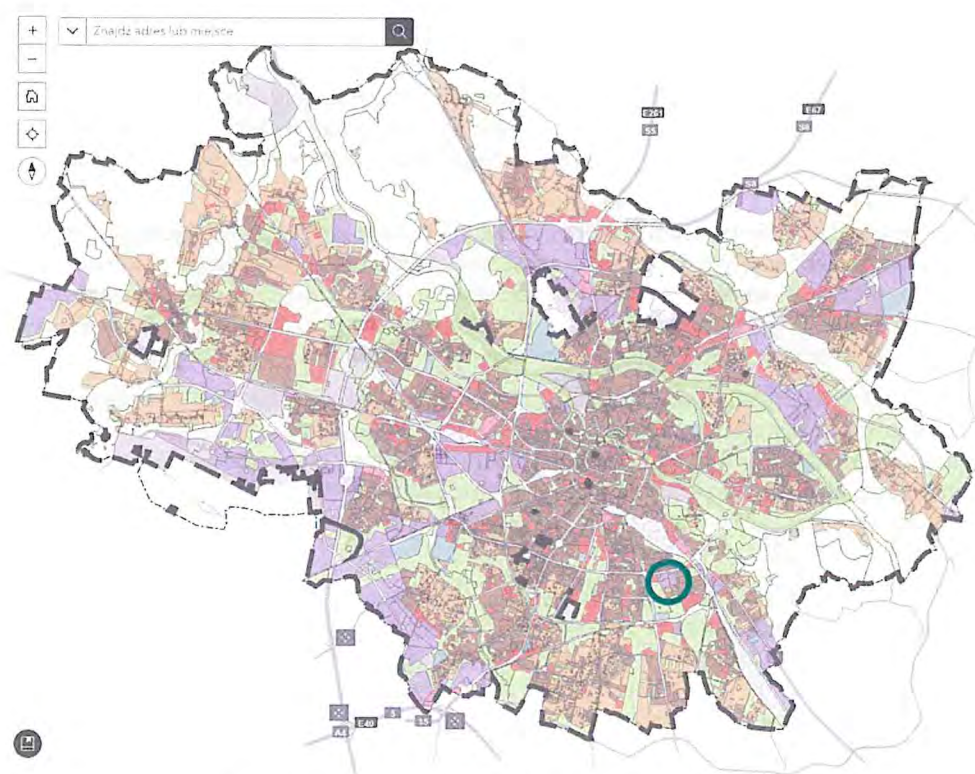
Osiedla w strefie MU mają być kształtowane jako jednostki kompletne, wyposażone w usługi komercyjne i publiczne, przestrzenie publiczne, zieleń i tereny rekreacji, z dobrym dostępem do infrastruktury i transportu zbiorowego. Taka kompletność ma bezpośredni wpływ na jakość i komfort życia mieszkańców. Funkcja produkcyjna nie realizuje tego celu; przeciwnie, może prowadzić do osłabienia funkcji mieszkaniowej, obniżenia atrakcyjności zamieszkania oraz wzrostu konfliktów społecznych i przestrzennych.

W Strategii wskazano również, że w strefach mieszkaniowo-usługowych należy optymalizować intensywność zabudowy z uwzględnieniem konieczności zapewnienia dobrej jakości życia, w tym minimalizowania hałasu oraz zanieczyszczenia światłem. Jest to argument szczególnie istotny w odniesieniu do funkcji produkcyjnych, magazynowych oraz obiektów obsługiwanych przez ciężki transport. Zakład przemysłowy typowo generuje zwiększony poziom hałasu technologicznego lub transportowego oraz może negatywnie oddziaływać na rytm funkcjonowania przestrzeni mieszkaniowej. Skoro celem polityki przestrzennej dla MU jest ograniczanie takich zjawisk, źródła tych uciążliwości nie powinny być w tej strefie lokowane.

Strategia preferuje w strefach MU usługi lokalne i centrotwórcze, w tym lokalne ośrodki usługowe oraz usługi w parterach zabudowy, dostępne bezpośrednio z przestrzeni publicznych. Oznacza to uprzywilejowanie usług miejskich, handlowych, społecznych i innych aktywności codziennego użytku, które aktywizują przestrzeń publiczną i wzmacniają miejski charakter osiedli. Przemysł nie spełnia takiej roli — ma najczęściej charakter zamknięty, techniczny i niecentrotwórczy. Jego lokalizacja w MU pozostaje więc funkcjonalnie obca i urbanistycznie niepożądana.

Co istotne, w strefach przeznaczonych dla działalności gospodarczej, Strategia nakazuje uwzględniać otoczenie i sąsiedztwo poprzez niwelowanie uciążliwości związanych z prowadzeniem aktywności gospodarczej oraz unikanie pogorszenia jakości życia mieszkańców i jakości środowiska. Skoro nawet w strefie przeznaczonej dla przemysłu Strategia wymaga ograniczania konfliktów z otoczeniem, to tym bardziej funkcje przemysłowe nie powinny być wprowadzane do stref przeznaczonych przede wszystkim na mieszkalnictwo i usługi.

Analizowany teren stanowi obecnie wyizolowaną „wyspę” funkcji gospodarczej w obrębie obszaru o wyraźnie dominującej funkcji mieszkaniowej. Jak wynika z załączonego schematu Planu Ogólnego Wrocławia, obszary sąsiadujące z przedmiotowym terenem są w przeważającej części przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe oraz usługi towarzyszące, tworząc spójną strukturę urbanistyczną o charakterze miejskim.



Obszar wniosku w kontekście miasta i stref gospodarczych

Przekształcenie izolowanego obszaru gospodarczego w funkcję mieszkaniową wielorodzinną wpisuje się w ideę miasta zwartego i zrównoważonego, ograniczając potrzebę dalszej suburbanizacji oraz umożliwiając lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej.

Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pozwoliłaby na domknięcie istniejącej struktury urbanistycznej oraz kontynuację dominującej funkcji otoczenia, zgodnie z zasadą harmonijnego rozwoju miasta.

Kierunek strategiczny miasta zakłada także transformację terenów pokolejowych i poprzemysłowych w zrównoważoną, wielofunkcyjną i pełnowartościową tkankę miejską. Jest to istotna wskazówka interpretacyjna. Strategia zmierza do integrowania i przekształcania terenów dotychczas przemysłowych w kierunku bardziej miejskim, mieszkaniowym, usługowym i zielonym, a nie do wprowadzania nowych funkcji przemysłowych do obszarów mieszkaniowo-usługowych.

Strategia akcentuje również konieczność zwiększania dostępności mieszkań oraz rozwijania zróżnicowanej oferty mieszkaniowej. Skoro dokument wyodrębnia i rozwija politykę dotyczącą zamieszkiwania, to dopuszczanie funkcji przemysłowej na terenach MU należy oceniać jako rozwiązanie niezgodne ze Strategią i ograniczające realizację kierunku strategicznego w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz poprawy jej jakości.

Nie bez znaczenia pozostaje także wymiar jakości przestrzeni. Strategia stawia wysoką jakość życia w dobrej przestrzeni jako jeden z kluczowych celów strategicznych, a także odwołuje się do potrzeby kształtowania przestrzeni atrakcyjnej wizualnie i sprzyjającej dobrostanowi mieszkańców. Funkcje produkcyjne, zwłaszcza w przypadku obiektów technicznych, magazynowych, zapleczy logistycznych czy infrastruktury obsługi przemysłu, mogą generować dysonans estetyczny i obniżać jakość odbioru przestrzeni publicznej. Jest to sprzeczne z kierunkiem polityki miejskiej ukierunkowanej na jakość przestrzeni.

Strategia nakierowuje również politykę przestrzenną na adaptację klimatyczną, rozwój błękitno-zielonej infrastruktury, ograniczanie negatywnych zjawisk miejskich, retencję, zieleń oraz ograniczanie nadmiernego uszczelniania terenów. Funkcje przemysłowe, z uwagi na typowy sposób zagospodarowania, większe powierzchnie utwardzone, obsługę transportową i intensywność eksploatacyjną, mogą wzmacniać presję środowiskową i klimatyczną. Z tego względu również z perspektywy adaptacji klimatycznej preferowane powinny być funkcje mieszkaniowo-usługowe, zielone i rekreacyjne, a nie produkcyjne.

Dodatkowo Strategia eksponuje społeczną spójność, zdrowie mieszkańców, wzajemną pomoc i zaufanie. Funkcje powodujące konflikt przestrzenny, pogarszające warunki sąsiedzkie lub generujące uciążliwości mogą ograniczać realizację tych celów. Lokalizacja funkcji produkcyjnej w obszarze mieszkaniowo-usługowym może prowadzić do napięć społecznych, poczucia obniżenia bezpieczeństwa i komfortu codziennego użytkowania przestrzeni oraz spadku atrakcyjności zamieszkania.

W konsekwencji należy uznać, że projektowane ustalenia planu ogólnego dla wskazanego terenu naruszają logikę strefowania przyjętą w Strategii. Skoro Strategia porządkuje miasto poprzez strefy funkcji dominujących, to strefa MU powinna realizować funkcje mieszkaniowo-usługowe, społeczne, rekreacyjne i zielone, natomiast funkcje przemysłowo-produkcyjne powinny być lokalizowane w strefach aktywności gospodarczej. Dopuszczenie produkcji w strefie MU osłabia czytelność polityki przestrzennej miasta i prowadzi do konfliktu funkcjonalnego.

Nawet jeżeli w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego gminy zastosowanie znajdują przepisy przejściowe, które mogą ograniczać formalne związanie planu ogólnego strategią rozwoju gminy, nie oznacza to, że Strategia może zostać pominięta. Przepisy przejściowe mają charakter techniczno-temporalny i nie powinny być rozumiane jako przyzwolenie na uchwalanie planu ogólnego w oczywistej sprzeczności z aktualną, obowiązującą i niedawno przyjętą strategią rozwoju miasta.

Plan ogólny jest podstawowym aktem planowania przestrzennego gminy. Powinien zatem konkretyzować i wdrażać kierunki polityki przestrzennej przyjęte przez Miasto, a nie prowadzić do ich zanegowania. Skoro Rada Miejska Wrocławia przyjęła ostatnio — uchwałą nr XXIV/463/25 z dnia 20 października 2025 r. — Strategię „Wrocław 2050” jako dokument określający długofalowy model rozwoju miasta, to uchwalając plan ogólny, powinna działać w sposób konsekwentny, racjonalny i spójny z tym dokumentem. Odstąpienie od ustaleń Strategii wymagałoby szczególnego, przekonującego i jawnego uzasadnienia.

Brak formalnego związania Strategią nie oznacza dowolności planistycznej. Ustalenia planu ogólnego powinny respektować zasady ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, a także potrzebę wagi interesu publicznego i prywatnego. Wprowadzenie funkcji produkcyjnej w obszarze mieszkaniowo-usługowym może prowadzić do pogorszenia warunków zamieszkania oraz obniżenia jakości życia mieszkańców, a więc pozostaje w kolizji z podstawowymi założeniami polityki przestrzennej miasta.

W przypadku zamiaru odstąpienia od kierunków wynikających ze Strategii Miasto powinno wykazać, jakie szczególne względy interesu publicznego przemawiają za przeznaczeniem wskazanego terenu pod strefę gospodarczą, dlaczego funkcja produkcyjna ma zostać dopuszczona w obszarze mieszkaniowo-usługowym oraz jakie analizy społeczne, środowiskowe i przestrzenne potwierdzają zasadność takiego rozwiązania. W braku takiego uzasadnienia należy przyjąć, że projektowane ustalenie ma charakter arbitralny i nie realizuje wymogu racjonalnego wagi interesów.

W świetle powyższego lokalizacja funkcji produkcyjnej na terenie przeznaczonym w Strategii Wrocław 2050 pod strefę mieszkaniowo-usługową jest sprzeczna z funkcją tej strefy, z zasadą unikania wzajemnych uciążliwości, z celem ochrony jakości życia mieszkańców oraz z przyjętym kierunkiem rozwoju przestrzennego miasta. Strategia konsekwentnie lokuje przemysł w strefach aktywności gospodarczej, natomiast dla stref MU przewiduje funkcje mieszkaniowe, usługowe, społeczne, rekreacyjne i zielone, podporządkowane potrzebom mieszkańców i standardowi życia.

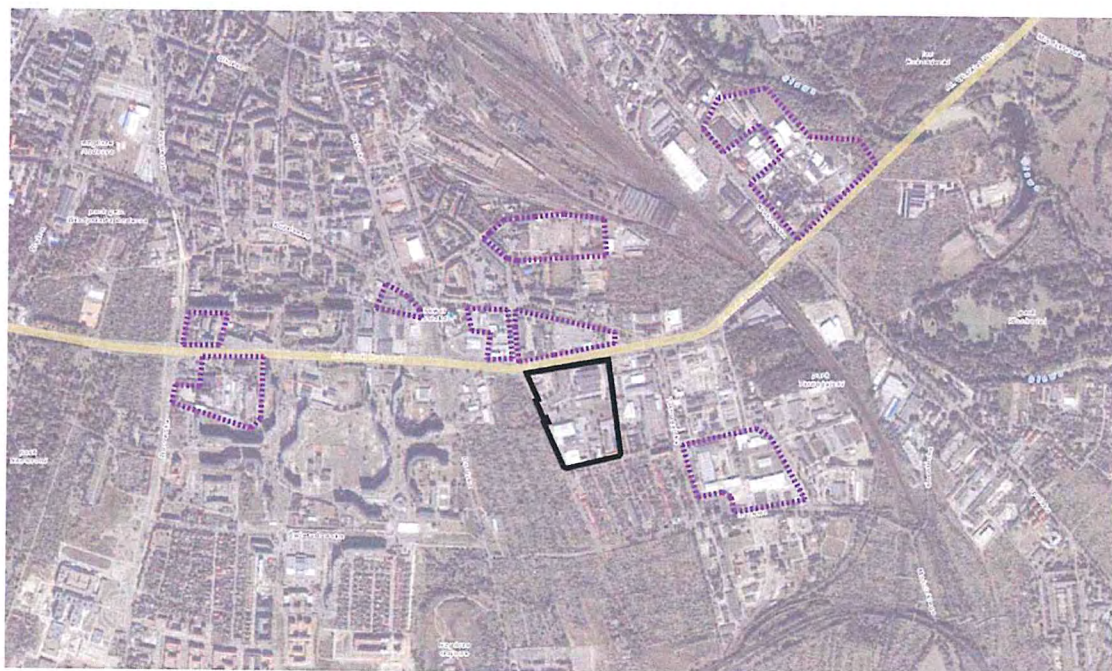
W związku z powyższym zasadna jest postulowana w niniejszej uwadze zmiana projektu planu ogólnego w odniesieniu do wskazanego terenu poprzez rezygnację z kwalifikowania go jako strefy gospodarczej obejmującej teren produkcji oraz dostosowanie jego funkcji do kierunków wynikających ze Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”, tj. do charakteru mieszkaniowo-usługowego, zapewniającego mieszkańcom odpowiednie warunki życia, dostęp do usług, zieleni i rekreacji, poprzez objęcie go strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

Niezależnie od argumentów wynikających ze Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”, za zmianą projektowanych ustaleń planu ogólnego dla wskazanego terenu przemawiają również konkretne uwarunkowania lokalne, planistyczne, funkcjonalne, komunikacyjne, urbanistyczne i ekonomiczne tego obszaru.

Przedmiotowy teren obejmuje działki położone w obrębie Tarnogaj, w rejonie ulic Ziębickiej, Klimasa i Łagiewnickiej. Jest to obszar złożony z kilkunastu sąsiadujących ze sobą działek, obecnie zabudowany obiektami usługowymi i gospodarczymi o niskich walorach architektonicznych, w tym m.in. budynkami nieczynnego już zakładu produkcji farmaceutyków, drukarnią i hurtownią. Obecny sposób zagospodarowania nie odpowiada potencjałowi lokalizacji ani kierunkowi przekształceń zachodzących w tej części miasta.

Otoczenie przedmiotowego terenu ma charakter wyraźnie mieszany, z istotnym udziałem funkcji mieszkaniowych, usługowych i zielonych. Od strony wschodniej, przy ul. Łagiewnickiej i Klimasa, zlokalizowane są obiekty usługowe, handlowe i biurowe, w tym Ośrodek Szkolenia Kierowców, Urząd Skarbowy oraz salon samochodowy. Od strony południowej teren graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz obiektem biurowym, od strony zachodniej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „Łączność”, natomiast od północy z Dolnośląskim Ośrodkiem Ruchu Drogowego. Takie sąsiedztwo przemawia za kształtowaniem tego obszaru jako uzupełnienia struktury mieszkaniowo-usługowej, a nie jako enklawy produkcyjno-gospodarczej.

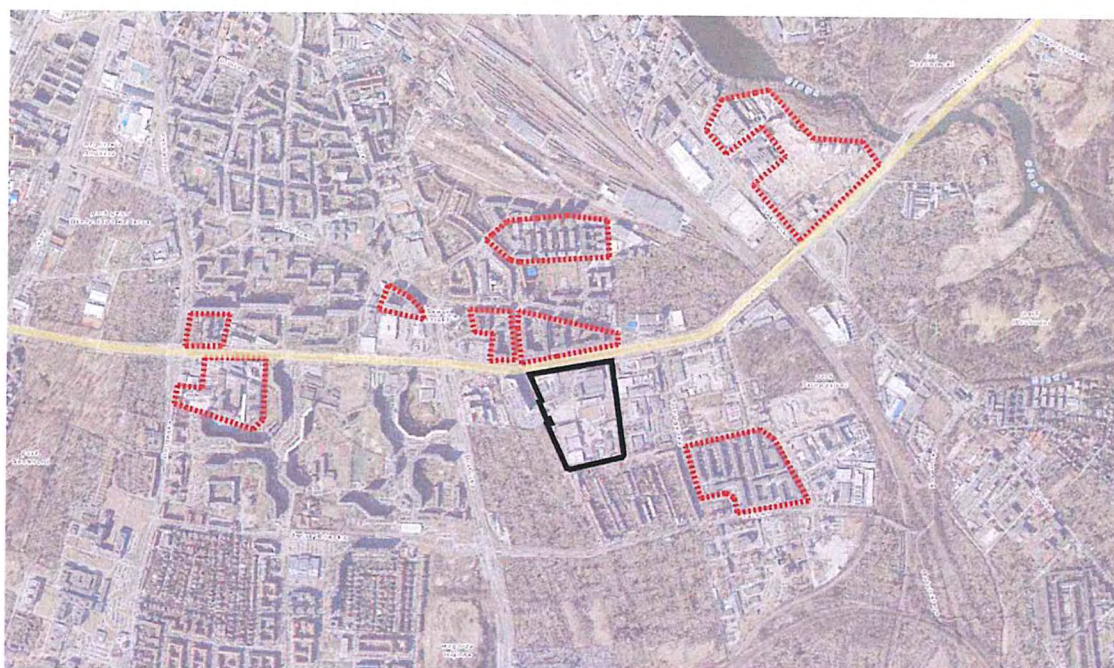
Obszar objęty niniejszą uwagą znajduje się w tej części miasta, która od lat podlega intensywnym przeobrażeniom z funkcji usługowo-produkcyjnej w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W szczególności w otoczeniu przedmiotowego terenu widoczny jest utrwalony proces rezygnacji z obiektów przemysłowych i produkcyjnych na rzecz zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej o małej uciążliwości. W uzasadnieniu wcześniejszego wniosku dotyczącego przedmiotowego terenu wskazano, że proces ten stanowi wyraźną tendencję urbanistyczną, której wstrzymywanie byłoby sprzeczne z logiką rozwoju tej części miasta oraz z jego aktualnymi potrzebami.



rok 2007

ŚRÓDMIEJSKA OBWODNICA
WROCŁAWIA
 TERENY PRZEMYSŁOWE /
GOSPODARCZE
 NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE
WNIOSKIEM

Strefy gospodarczo-przemysłowe – stan funkcjonalno-przestrzenny – 2007r.



rok 2025

ŚRÓDMIEJSKA OBWODNICA
WROCŁAWIA
 TERENY PO TRANSFORMACJI NA TERENY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
 NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE
WNIOSKIEM

Strefy gospodarczo-przemysłowe - przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne – 2025r.

Istotne znaczenie ma również to, że w latach 2012–2022 w tej części Wrocławia uchwalano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których dominującą funkcją zabudowy jest postulowana również w tym przypadku funkcja mieszkaniowa. Ponadto w obrębie obowiązującego planu miejscowego, przyjętego uchwałą nr XIV/381/19 z dnia 17 października 2019 r., w 2023 r. na obszarze 3U pozytywnie zaopiniowano wniosek o zmianę przeznaczenia terenu usługowego na teren mieszkaniowy, co dodatkowo wzmocniło dominację funkcji mieszkaniowej w najbliższym otoczeniu przedmiotowego terenu.

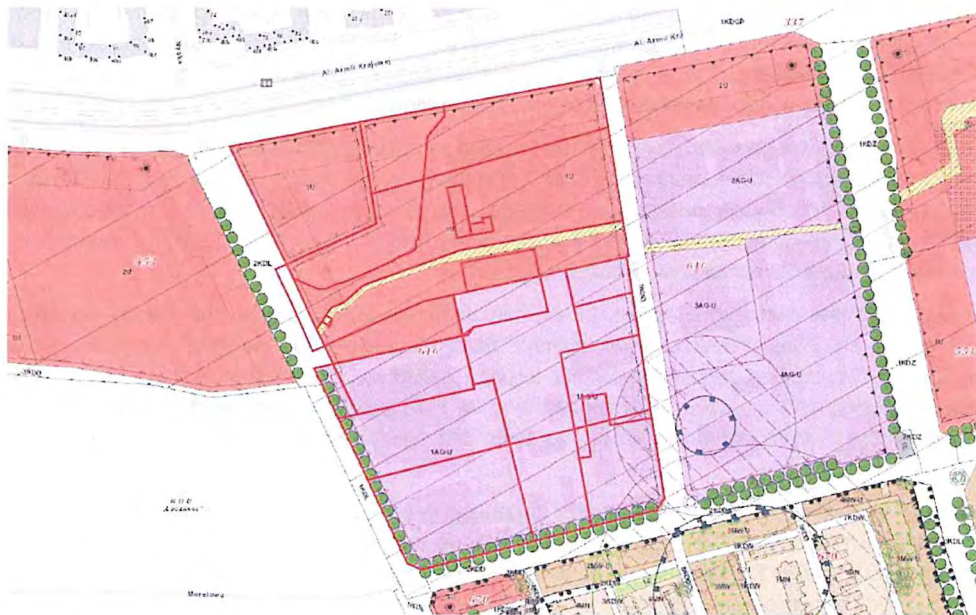
Na omawianym obszarze oraz w jego sąsiedztwie powstaje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zabudowa o wysokości około 5 kondygnacji po stronie wschodniej oraz 7–8 kondygnacji po stronie północnej. Analiza wysokościowa otoczenia terenu, którego dotyczy niniejsza uwaga, potwierdza, że w jego sąsiedztwie występują budynki o zróżnicowanej wysokości, w tym obiekty osiągające wysokość 20–30 m oraz 30–40 m. Skala zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej proponowanej dla tego terenu nie byłaby zatem obca istniejącemu kontekstowi urbanistycznemu.

Wprowadzenie na terenie przedmiotowych działek funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej pozwoliłoby powiązać sąsiednie tereny mieszkaniowe, domknąć strukturę urbanistyczną i stworzyć bardziej spójny układ powiązań komunikacyjnych, społecznych i funkcjonalnych. Szczegółowa analiza zagospodarowania terenów sąsiadujących, układów urbanistycznych, przeobrażeń funkcji, wysokości zabudowy, obsługi komunikacyjnej, dostępności terenów zielonych, tras rowerowych, przystanków komunikacji miejskiej oraz edukacji podstawowej wykazuje jednoznacznie, że teren ten spełnia standardy miejskie Wrocławia dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

W tym kontekście utrzymywanie w tej lokalizacji funkcji produkcyjno-gospodarczych i technicznych jest mało uzasadnione. W szczególności należy podkreślić, że nowoczesne zakłady przemysłowe wymagają lokalizacji o innym charakterze, zarówno z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej, w tym generowanego przez nie ruchu samochodów ciężkich, jak i ewentualnego oddziaływania na środowisko. Funkcje tego rodzaju powinny być lokowane w obszarach do tego przeznaczonych, odpowiednio skomunikowanych, oddzielonych od zabudowy mieszkaniowej i umożliwiających ograniczenie konfliktów funkcjonalnych.

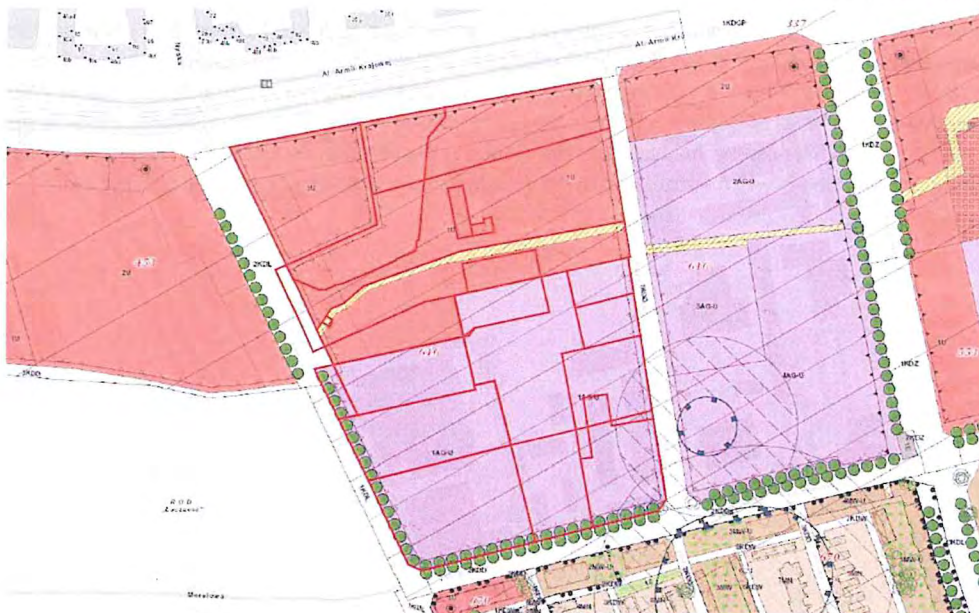
Istotne znaczenie ma również dotychczasowa sytuacja planistyczna. W obowiązującym studium obszar ten znajdował się w jednostce planistycznej D4 Tarnogaj, określonej jako zróżnicowany funkcjonalnie obszar z terenami aktywności gospodarczej, zabudową jednorodziną oraz intensywnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową wielorodziną na terenach poprzemysłowych. Jednocześnie należy wskazać, że dotychczasowe postanowienia studium co do przemysłowego charakteru części tego obszaru wydają się już nieaktualne, ponieważ — jak już wskazano — teren ten podlega silnym przekształceniom w kierunku mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych.

Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łagiewnickiej i biskupa Bernarda Bogedaina utrzymuje dla omawianych działek funkcje produkcyjne i usługowe, w tym produkcję, produkcję drobną, usługi, handel detaliczny małopowierzchniowy, magazyny i handel hurtowy, transport oraz infrastrukturę techniczną. Jednocześnie plan ten dopuszcza stosunkowo intensywne parametry zabudowy: wysokość do 25 m, udział powierzchni zabudowanej do 60% powierzchni działki budowlanej oraz co najmniej 25% powierzchni biologicznie czynnej. Parametry projektowane w opracowaniu urbanistycznym, w tym maksymalna wysokość zabudowy 30–40 m, pozostają zatem zasadniczo w granicach przyjętej już dla tego terenu intensywności.



PRZEZNACZENIE TERENU WG MPZP CZĘŚĆ USŁUGOWA : 1) usługi; 2) handel detaliczny małopowierzchniowy B; 3) produkcja drobna; 4) policja i służby ochrony; 5) straż pożarna; 6) magazyny i handel hurtowy; 7) stacje paliw; 8) lądowiska; 9) transport; 10) obiekty ratownictwa medycznego; 11) uczelnie wyższe; 12) obiekty opieki nad dziećmi; 13) obiekty infrastruktury technicznej; 14) infrastruktura drogowa.
WYMIAR BUDYNKU MAX 36/30/25M, UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY MAX 75%, WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI 10, POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE-CZYNNNA 20% (70% Z TEGO NATURALNA WEGETACJA)

Ustalenia dla strefy usługowej



PRZEZNACZENIE TERENU WG MPZP CZĘŚĆ GOSPODARCZA : 1) produkcja; 2) produkcja drobna; 3) usługi; 4) handel detaliczny małopowierzchniowy B; 5) magazyny i handel hurtowy; 6) transport; 7) obiekty opieki nad dziećmi; 8) obiekty infrastruktury technicznej; 9) infrastruktura drogowa.
WYMIAR BUDYNKU MAX 25M, UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY MAX 60%, WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI 6,0, POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE-CZYNNNA 25%

Ustalenia dla strefy gospodarczej

Właściwym kierunkiem jest zatem włączenie tego obszaru do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z profilem podstawowym obejmującym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, komunikację, zieleni urządzoną i infrastrukturę techniczną. Taki kierunek był już wskazywany we wcześniejszym wniosku do planu ogólnego, w którym postulowano objęcie działek

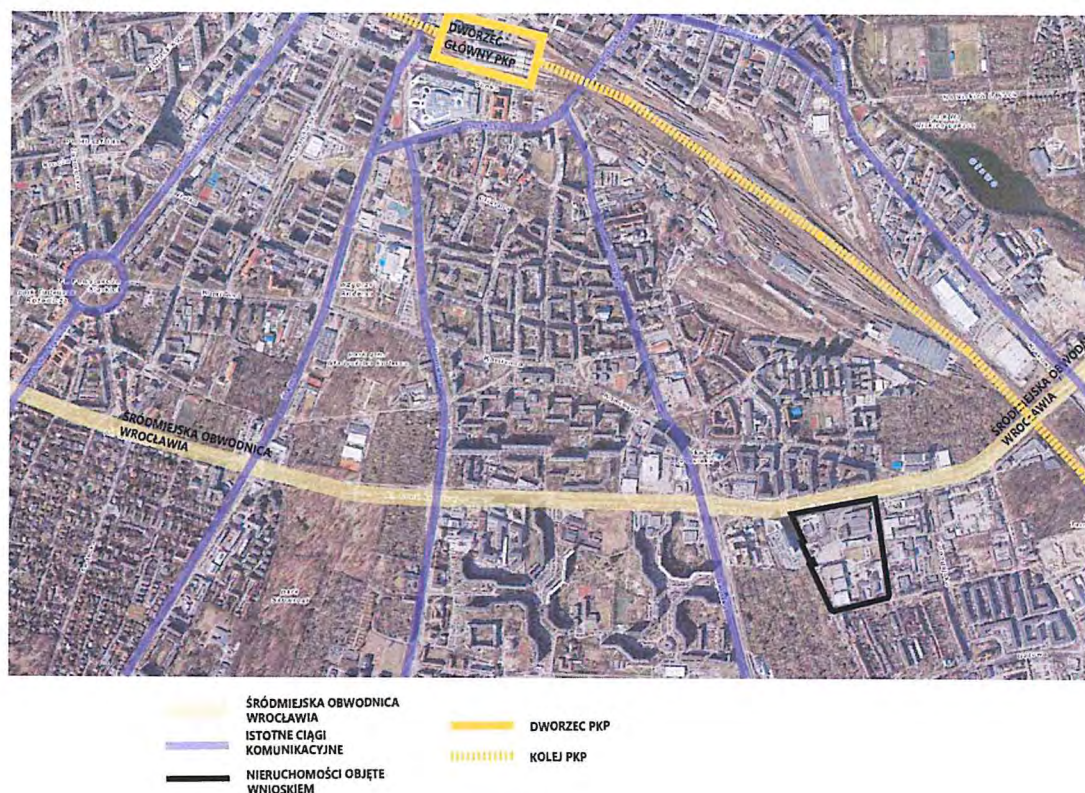
strefą SW, ustalenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 3,0 oraz wskazanie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Włączenie terenu objętego niniejszą uwagą do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną miałyby istotne znaczenie dla spójności przyszłych dokumentów planistycznych. Po wejściu w życie planu ogólnego przyszłe plany miejscowe będą musiały pozostawać zgodne z jego ustaleniami, w tym ze strefą planistyczną i jej profilem funkcjonalnym. Jeżeli więc w planie ogólnym utrwalona zostanie strefa gospodarcza z funkcją produkcyjną, może to zablokować racjonalne przekształcenia tego obszaru w kierunku zgodnym z rzeczywistymi tendencjami rozwojowymi, potrzebami mieszkaniowymi i charakterem otoczenia.

Za funkcją mieszkaniowo-usługową przemawiają również realia rynkowe i społeczne. W uzasadnieniu wcześniejszego wniosku wskazano, że dotychczasowy model zagospodarowania usługowego, zwłaszcza oparty na dużych obiektach biurowych, jest mniej adekwatny wobec zmian społecznych po epidemii COVID-19 i wzroście znaczenia pracy zdalnej. Jednocześnie większy potencjał mają obecnie usługi lokalizowane w parterach budynków, dostępne bezpośrednio z ulic i ciągów pieszych, generujące ruch pieszy i powiązania między zespołami mieszkaniowymi oraz terenami zieleni.

Istotny jest także obserwowany napływ ludności do miast oraz potrzeba zwiększania podaży mieszkań. Charakter lokalizacji, aktualna sytuacja oraz realia rynkowe powodują, że zmiana funkcji usługowo-produkcyjnej na mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach pozwoliłaby zabudować teren w sposób zgodny z otoczeniem i wielkomiejskim charakterem lokalizacji. Funkcje usługowe i produkcyjne istniejące obecnie w tym miejscu nie stanowią docelowo najlepszego sposobu zagospodarowania terenów położonych w atrakcyjnych mieszkaniowo rejonach miasta.

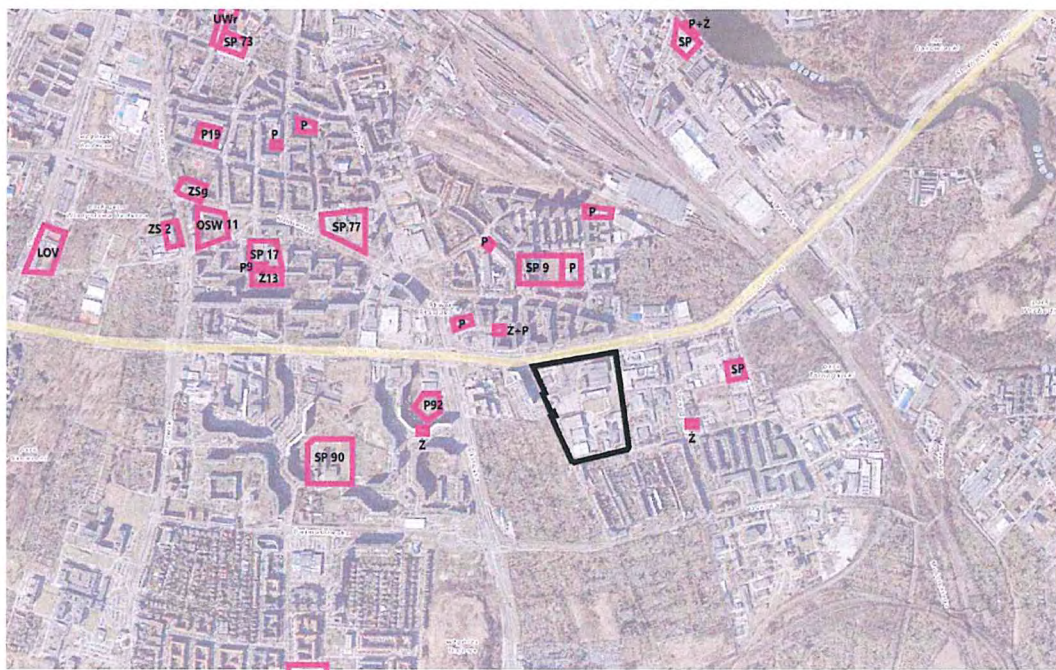
Nie można pominąć uwarunkowań komunikacyjnych. Teren znajduje się w bliskim sąsiedztwie ważnych osi komunikacyjnych: al. Armii Krajowej, stanowiącej element wewnętrznej obwodnicy miasta, oraz ul. Bardzkiej. Obie te ulice są obsługiwane przez linie autobusowe i tramwajowe. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajdują się przystanki autobusowe, tramwajowe, pętla autobusowo-tramwajowa, a także przebiegają zarówno główne drogi rowerowe, jak i ich odnogi oraz uzupełniające drogi rowerowe. Teren objęty niniejszą uwagą należy więc uznać za korzystnie położony pod względem układu komunikacyjnego miasta, a wykorzystanie istniejącej infrastruktury transportowej do lokalizacji nowych zespołów mieszkaniowych jest jednym z istotnych instrumentów przeciwdziałania rozlewaniu się miasta.



Schemat komunikacyjny

Podkreślić również należy, że teren, którego dotyczy niniejsza uwaga, spełnia standardy dostępności infrastruktury społecznej. W szczególności należy zwrócić uwagę na istniejące szkoły publiczne i prywatne znajdujące się w zasięgu pieszym około 1 km, 1,1 km, 1,5 km i 2 km od przedmiotowego obszaru. Teren posiada także dogodny dostęp do terenów zielonych, w tym rodzinnych ogrodów

działkowych, założeń parkowych, projektowanych parków i skwerów oraz wzgórz. W konsekwencji teren ten posiada cechy lokalizacji miejskiej predysponowanej do uzupełnienia funkcją mieszkaniową wielorodzinną.



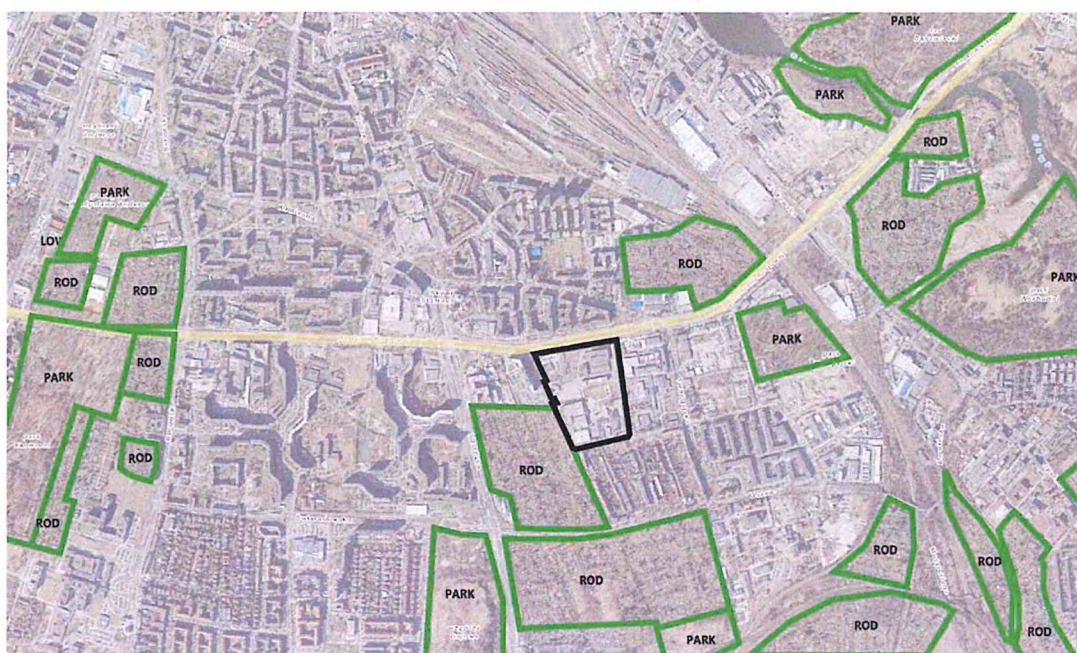
rok 2025

ŚRÓDMIEJSKA OBWODNICA
WROCŁAWIA

PLACÓWKI OŚWIATOWE : Ż - ŻŁOBEK; P - PRZEDSZKOLE; SP - SZKOŁA PODSTAWOWA;
ZSP - ZESPÓŁ SZKOLNO PRZEDSZKOLNY; LO - LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCE

NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE
WNIOSKIEM

Dostępność placówek edukacyjnych



rok 2025

 ŚRÓDMIEJSKA OBWODNICA WROCŁAWIA
 TERENY ZIELONE : PARKI / ROD
 NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE WNIOSEM

Dostępność zieleni publicznej

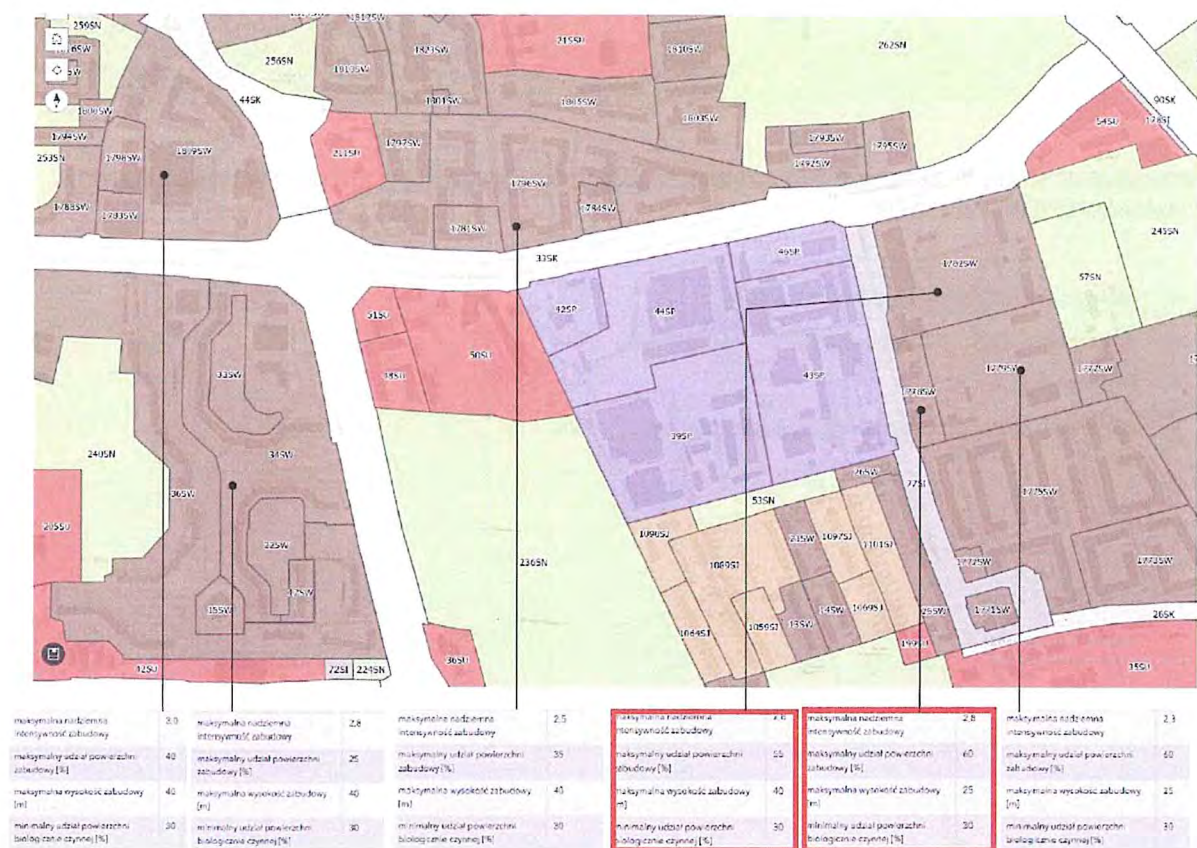
Należy także wskazać, że zmiana funkcji na mieszkaniowo-usługową może przynieść korzyści finansowe i rozwojowe dla gminy. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej pozwoli zwiększyć wpływ do budżetu miasta z podatków od nieruchomości. Umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie pozwoli pełniej wykorzystać jego potencjał, zwiększyć liczbę mieszkańców oraz wzmocnić bazę gospodarczą miasta, a przez to pośrednio zwiększyć możliwości realizacji zadań publicznych.

Dodatkowo przypisanie tego terenu do strefy SW może stworzyć podstawę dla rewitalizacji części zdegradowanych terenów wraz z doinwestowaniem sąsiedniej infrastruktury miejskiej i społecznej, w tym z wykorzystaniem instrumentów takich jak zintegrowane plany inwestycyjne.

Podsumowując, lokalne i urbanistyczne uwarunkowania przedmiotowego terenu przemawiają przeciwko utrwalaniu funkcji gospodarczo-produkcyjnej. Obszar znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, ogrodów działkowych i ważnych korytarzy komunikacji publicznej; podlega naturalnym przekształceniom w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowych; posiada parametry i położenie predysponujące go do zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach; a jego dalsze utrzymywanie jako terenu produkcyjnego byłoby sprzeczne z logiką urbanistyczną, aktualnymi trendami rozwojowymi oraz potrzebami miasta.

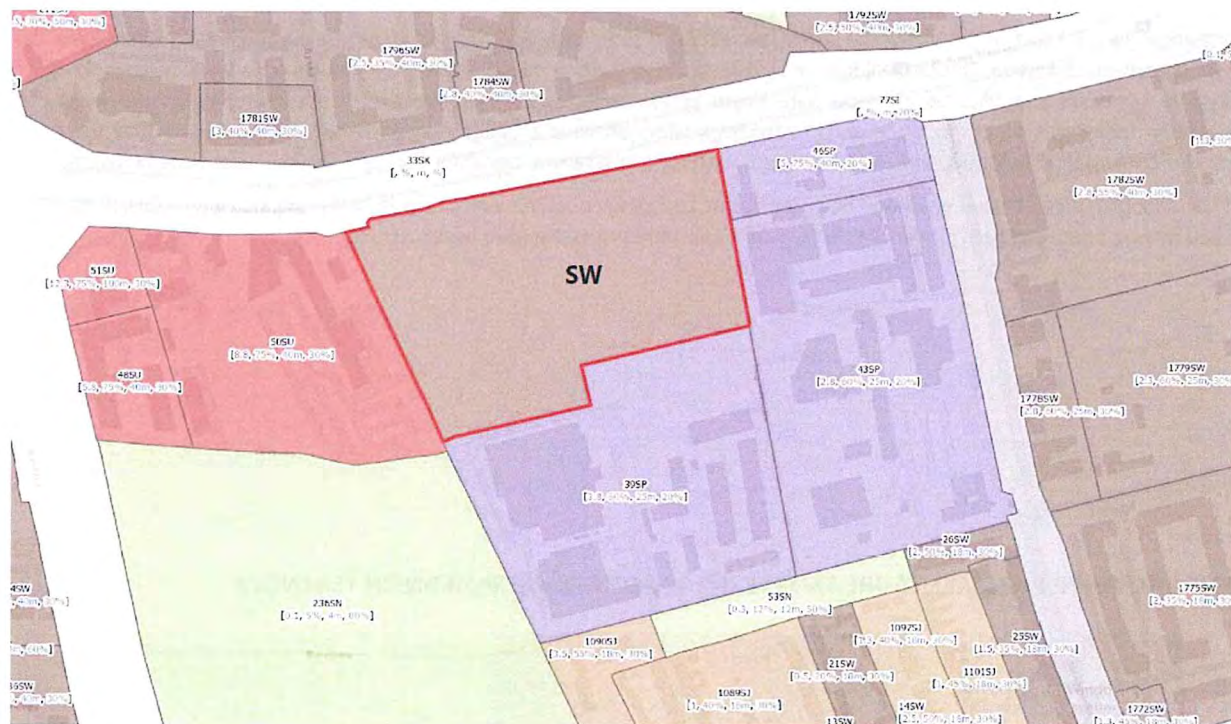
Z tych względów projekt planu ogólnego powinien zostać zmieniony poprzez rezygnację ze strefy gospodarczej i objęcie wskazanego terenu funkcją odpowiadającą strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

PROPONOWANE PARAMETRY URBANISTYCZNE W KONTEKŚCIE SĄSIEDNIICH TERENÓW



DLA TERENÓW

026401_1.0025.AR_4.6/9, 026401_1.0025.AR_4.7/3, 026401_1.0025.AR_4.7/4, 026401_1.0025.AR_4.9/2, 026401_1.0025.AR_4.8/12, 026401_1.0025.AR_4.5/3, 026401_1.0025.AR_4.6/6, 026401_1.0025.AR_4.6/7, 026401_1.0025.AR_4.6/8, 026401_1.0025.AR_4.8/10, 026401_1.0025.AR_4.8/11, 026401_1.0025.AR_4.8/13, 026401_1.0025.AR_4.8/14, 026401_1.0025.AR_4.8/15, 026401_1.0025.AR_4.8/16, 026401_1.0025.AR_4.10/3, 026401_1.0025.AR_4.10/4, 026401_1.0025.AR_4.10/5, 026401_1.0025.AR_4.10/6

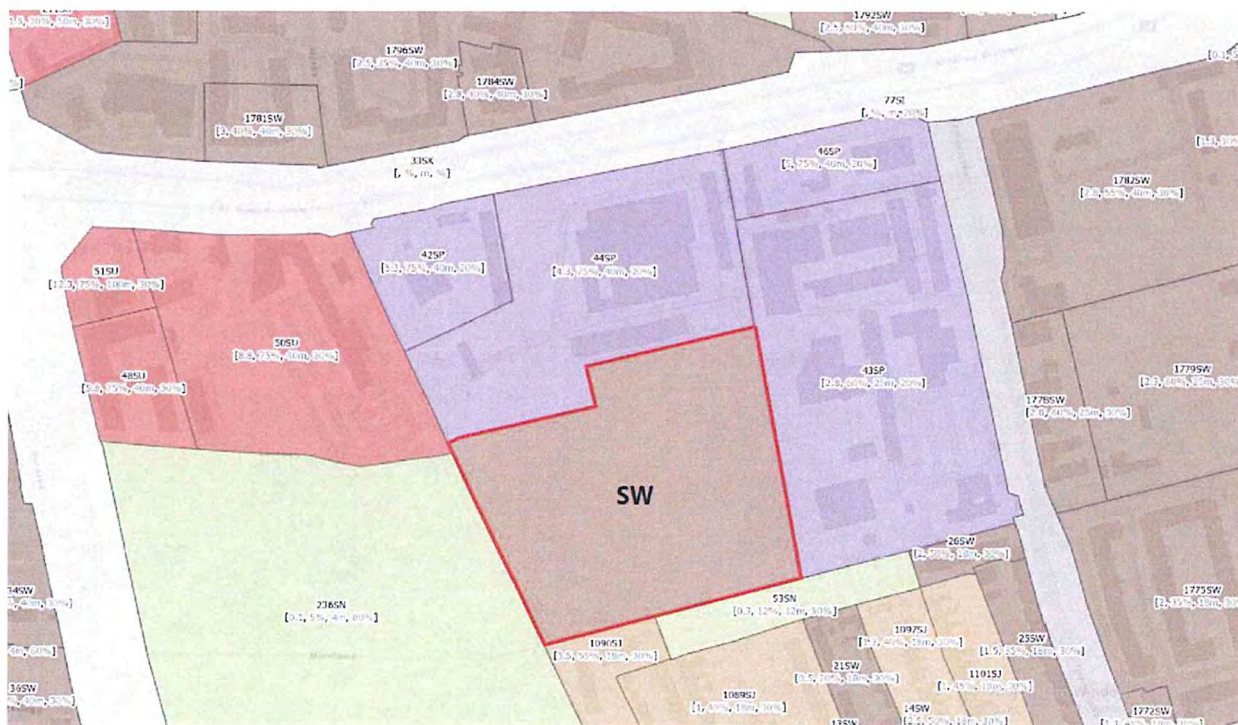


WPROWADZENIE STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ SW WRAZ Z KOREKTĄ PARAMETRÓW URBANISTYCZNYCH

- Maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%
- Maksymalna wysokość zabudowy [m] 30m
- Intensywność 3
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%

DLA TERENÓW

026401_1.0025.AR_4.2/7, 026401_1.0025.AR_4.2/8, 026401_1.0025.AR_4.4, 026401_1.0025.AR_4.6/4, 026401_1.0025.AR_4.14/1, 026401_1.0025.AR_4.14/2, 026401_1.0025.AR_4.14/4, 026401_1.0025.AR_4.14/5, 026401_1.0025.AR_4.14/6, 026401_1.0025.AR_4.14/7, 026401_1.0025.AR_4.14/9, 026401_1.0025.AR_4.14/10,



WPROWADZENIE STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ SW WRAZ Z KOREKTĄ PARAMETRÓW URBANISTYCZNYCH

- Maksymalny udział powierzchni zabudowy 75%
- Maksymalna wysokość zabudowy [m] 40m
- Intensywność 3
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%

PROPONOWANY UKŁAD URBANISTYCZNY – WSTĘPNA KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCYTEKTONICZNA



Proponowanie zagospodarowanie w kontekście otoczenia

Proponuje się współczesny model zrównoważonego kwartału miejskiego, oparty na zabudowie o wysokiej jakości architektonicznej, z dużym udziałem zieleni urządzonej, dachów biologicznie czynnych, przestrzeni wspólnych oraz usług lokalnych w parterach budynków. Tego rodzaju struktura jest zgodna z wizją Wrocławia jako „błękitno-zielonej i solidarnej metropolii rozwoju kompetencji przyszłości”.

Zgodność z polityką przestrzenną Strategii Wrocław 2050

Strategia wskazuje jednoznacznie na potrzebę:

- kształtowania „zwartych i kompletnych struktur zabudowy”,
- tworzenia wielofunkcyjnych dzielnic,
- integracji funkcji mieszkaniowych i usługowych,
- wzmacniania jakości przestrzeni publicznych,
- rozwoju zieleni i przeciwdziałania efektowi miejskiej wyspy ciepła.

Projektowana zmiana przeznaczenia terenu realizuje dokładnie te założenia poprzez:

- wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w miejscu monofunkcyjnej strefy gospodarczej,
- stworzenie zintegrowanego układu urbanistycznego z usługami i zielenią,
- uporządkowanie przestrzeni i nadanie jej miejskiego charakteru,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej miasta.

Rozwój miasta zwartego i ograniczanie suburbanizacji

Zmiana funkcji przedmiotowego terenu:

- pozwoli efektywnie wykorzystać istniejące uzbrojenie i układ drogowy,
- ograniczy presję inwestycyjną na tereny peryferyjne,
- zmniejszy konieczność codziennych dojazdów samochodowych,
- wesprze rozwój miasta „15-minutowego”.

Wysoka jakość przestrzeni i błękitno-zielona infrastruktura

Przewiduje się

- duży udział zieleni urządzonej,
- zielone dachy,
- wewnętrzne dziedzińce rekreacyjne,
- ciągi piesze i przestrzenie wspólne,
- ograniczenie powierzchni utwardzonych,
- rozwiązania poprawiające retencję wód opadowych i mikroklimat.

Integracja funkcji mieszkaniowych i usługowych

założenia:

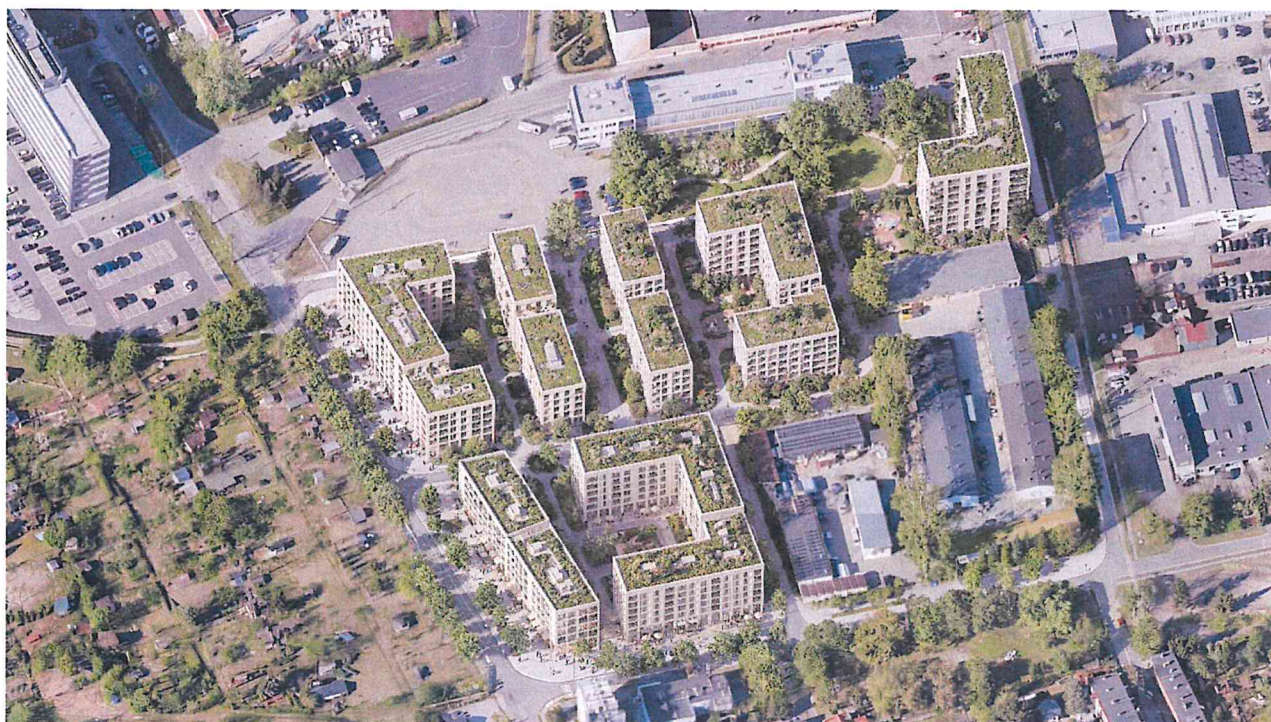
- aktywne partery usługowe,
- lokalne usługi dla mieszkańców,
- przestrzenie społeczne i rekreacyjne,
- wewnętrzne place i ciągi piesze,
- integrację funkcji mieszkalnych, usługowych i społecznych.

Racjonalność zmiany funkcji gospodarczej

Współczesne tendencje urbanistyczne odchodzą od monofunkcyjnych stref przemysłowych na rzecz:

- dzielnic wielofunkcyjnych,
- zabudowy mixed-use,
- integracji pracy, mieszkania i usług,
- tworzenia przestrzeni aktywnych przez cały dzień.

Proponowana zmiana nie wyklucza obecności funkcji usługowych i działalności gospodarczej nieuciążliwej, lecz porządkuje strukturę przestrzenną i dostosowuje ją do współczesnych potrzeb miasta oraz mieszkańców.



Widok z lotu ptaka



widok z wnętrza кварталу

Podsumowanie

Wnioskowana zmiana przeznaczenia terenu:

- jest zgodna z kierunkami Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”,
- realizuje ideę miasta zwartego i wielofunkcyjnego,
- zwiększa dostępność terenów mieszkaniowych,
- poprawia jakość przestrzeni miejskiej,
- wspiera rozwój błękitno-zielonej infrastruktury,
- ogranicza suburbanizację,
- umożliwia stworzenie nowoczesnego, zrównoważonego fragmentu miasta.

Załączona koncepcja urbanistyczna stanowi przykład odpowiedzialnego i nowoczesnego kształtowania przestrzeni miejskiej, zgodnego z długofalową polityką rozwoju Wrocławia oraz europejskimi standardami urbanistyki XXI wieku.