

5181

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

Prezydent miasta Wrocław za pośrednictwem Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 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: *"C.A.S.S." SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ...*

Kraj: *Polska* Województwo: *Świętokrzyskie*

Powiat: *staszowski* Gmina: *Staszów* Ulica: *Grzybów* Nr domu: *78* Nr lokalu:

Miejscowość: *Grzybów* Kod pocztowy: *28-200*

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾



7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾: Jako pełnomocnik Właściciela działek ewid. 21/13, 21/20, 21/21, 21/22, 21/23 z obrębu AM-5 Sołtysowice (identyfikatory działek): 026401_1.0062.AR_5.21/13; 026401_1.0062.AR_5.21/20; 026401_1.0062.AR_5.21/21; 026401_1.0062.AR_5.21/22; 026401_1.0062.AR_5.21/23 zlokalizowanych we Wrocławiu, przy Alei Kanonierskiej i Alei Poprzecznej, w dzielnicy Sołtysowice miasta Wrocławia (dalej: Nieruchomość) oraz działki nr 8/5, obręb AM-5 Sołtysowice (identyfikator działki: 026401_1.0062.AR_5.8/5), stanowiącej własność Gminy Wrocław: składam następujące uwagi do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia (dalej: POG) opublikowanego na stronie BIP miasta Wrocławia w dniu 14.04.2025r. objętych strefą 1552SW i wnoszę o ustalenie parametrów dla Nieruchomości w zakresie :

1. wnoszę o utrzymanie w POG funkcji SW z założeniem realizacji strefy mieszkaniowo-usługowej w formie ośrodka ponadlokalnego wg Strategii rozwoju Wrocławia - Wrocław 2050;
2. wnoszę o wydzielenie dla obszaru Nieruchomości oraz na obszarze działki nr 8/5, obręb AM-5 Sołtysowice (identyfikator działki: 026401_1.0062.AR_5.8/5), stanowiącej własność Gminy Wrocław, odrębnej strefy funkcjonalnej SW i przyjęcia dla tak wydzielonej strefy parametrów postulowanych w p. 1, 3, 4. ;
3. wnoszę o ustalenie parametrów zabudowy dla tak utworzonej strefy SW:
 - 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 2,0-2,8,
 - 2) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy 40%,
 - 3) maksymalnej wysokości zabudowy 25 m z miejscowym dopuszczeniem dominanty o wysokości max. 35-42m,
 - 4) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Zakres	Ustalenia projektu POG	Uwaga- korekta ustaleń POG
Funkcja- strefa:	SW-strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Intensywność:	1,5	2,0-2,8
Max. pow. zabudowy:	35%	40%
Max. wysokość:	25 m	25m
Min. pow. biologicznie czynna:	30%	30%

4. wnoszę o utrzymanie w POG na Nieruchomości obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Tym samym, nadmieniam, że złożone w dniu 02.08.2025 r wnioski do POG nie zostały uwzględnione w zakresie : max. pow. zabudowy: 65%, maksymalnej wysokości 42m.

Pełna treść uzasadnienia znajduje się w załączniku nr 1 stanowiącym integralną część przedmiotowego pisma dotyczącego uwag do planu ogólnego miasta 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	projekt planu ogólnego m.st. Warszawy	026401_1.0062.AR_5.21/13; 026401_1.0062.AR_5.21/20; 026401_1.0062.AR_5.21/21; 026401_1.0062.AR_5.21/22; 026401_1.0062.AR_5.21/23; 026401_1.0062.AR_5.8/5.	☒ tak ☐ nie	Treść uwag odnosi się do trzech działek. Uwagi wraz z uzasadnieniem-zal. Nr1.

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 mpzp	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 pow. biol. czynnej [%]
1	Plan Ogólny m. Wrocławia	026-401_1.0062.AR_5.21.13; 026-401_1.0062.AR_5.21.20; 026-401_1.0062.AR_5.21.21; 026-401_1.0062.AR_5.21.22; 026-401_1.0062.AR_5.21.23; 026-401_1.0062.AR_5.8.5	☒ tak ☐ nie	SIV	40%	25m	30%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

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

Załącznik nr 1 – uzasadnienie treści uwag

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: 25.05.2026.

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.

Załącznik nr 1 do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego w zakresie uwag do konsultowanego projektu planu ogólnego miasta Wrocławia w treści opublikowanej na stronie BIP miasta Wrocławia w dn. 14.04.2026r. Załącznik stanowi integralną część pisma.

Wrocław, 25 maj 2026 r.

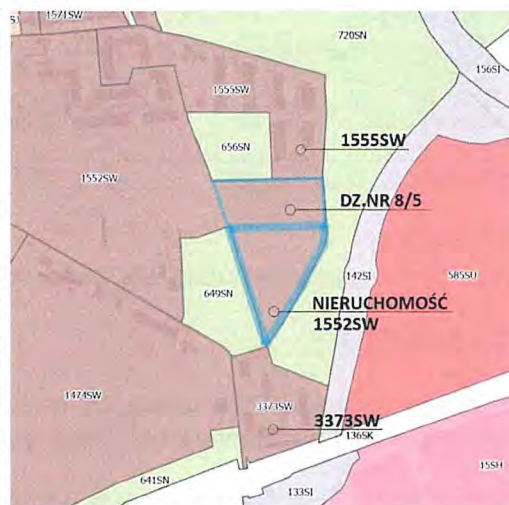
U W A G I

do opublikowanego projektu planu ogólnego miasta Wrocławia

w związku z ogłoszeniem Prezydenta m. Wrocławia z dnia 14.04.2026r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych, dotyczących projektu planu ogólnego miasta Wrocławia (dalej: POG) prowadzonych w terminie od 14 kwietnia 2026 r. do 25 maja 2026 r., jako pełnomocnik Mocodawcy będącego **Użytkownikiem Wieczystym** działek ewidencyjnych nr ewid. 21/13, 21/20, 21/21, 21/22, 21/23, z obrębu AM-5 Sołtysowice (identyfikatory działek): 026401_1.0062.AR_5.21/13; 026401_1.0062.AR_5.21/20; 026401_1.0062.AR_5.21/21; 026401_1.0062.AR_5.21/22; 026401_1.0062.AR_5.21/23 zlokalizowanych we Wrocławiu, przy Alei Kanonierskiej i Alei Poprzecznej, w dzielnicy Sołtysowice miasta Wrocławia (dalej: **Nieruchomość**), dla których w projekcie planu ogólnego obowiązują ustalenia dla strefy funkcjonalnej oznaczonej 1552SW.



Rys.1 lokalizacja Nieruchomości - otoczenie



Rys.2 lokalizacja Nieruchomości na POG

wnoszę o uznanie uwag:

1. **Wnoszę o utrzymanie w POG na Nieruchomości funkcji SW** z założeniem realizacji strefy mieszkaniowo-usługowej w formie z założeniem realizacji zabudowy wielofunkcyjnej z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, hotelowej i zamieszkania zbiorowego senioralnego o znaczeniu centrowtórczym.
2. **Wnoszę o wydzielenie dla obszaru Nieruchomości oraz na obszarze działki nr 8/5, obręb AM-5 Sołtysowice** (identyfikator działki: 026401_1.0062.AR_5.8/5), stanowiącej własność Gminy Wrocław, **odrębnej strefy funkcjonalnej SW** noszę o wyodrębnienie terenu Nieruchomości oraz dz. 8/5 stanowiącej własność Gminy jako odrębnej strefy SW ze standardami o innych parametrach niż wskazane dla całej strefy SW1552SW, co podyktowane jest kwestią lokalizacji i obsługi komunikacyjnej oraz najbliższym sąsiedztwem i przyjęcia dla tak wydzielonej strefy parametrów postulowanych w p. 1, 3, 4.
3. **Wnoszę o ustalenie parametrów zabudowy dla tak utworzonej strefy SW:**
 - 3.1. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy- **2,0 – 2,8- (2,8 zgodny z MPZP)**;
 - 3.2. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy- **40 – 50%**;
 - 3.3. utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy- **25 m**;

3.4. utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej- 30%.

4. Wnoszę o wprowadzenie w POG na Nieruchomości obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ),

Porównanie wskaźników zabudowy:

Porównanie wskaźników z ustaleń projektu POG dla terenu Nieruchomości i Obszaru Żaluski, terenu sąsiadującego oraz postulowanych w uwagach wskaźników.					
	Postulowane dla Nieruchomości w wniosku do POG złożonym w dniu 02.08.2025r	Przyjęte w PPOG dla Nieruchomości	Przyjęte w POG dla terenu sąsiadnego	Przyjęte w POG dla terenu sąsiadnego	Postulowane dla Nieruchomości w POG
Symbol strefy	SW	1552SW	1555SW	3373SW	1552SW
Funkcja-strefy:	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maks.intensywność:	9	1,5	2,0	1,5	2,0-2,8
Maks. pow. zabud.:	65%	35%	40%	50%	40%-50%
Maks.wysokość:	42 m	25 m	25 m	25 m	25 m
Min. pbc:	30%	30%	30%	30%	30%

UWAGA 1:

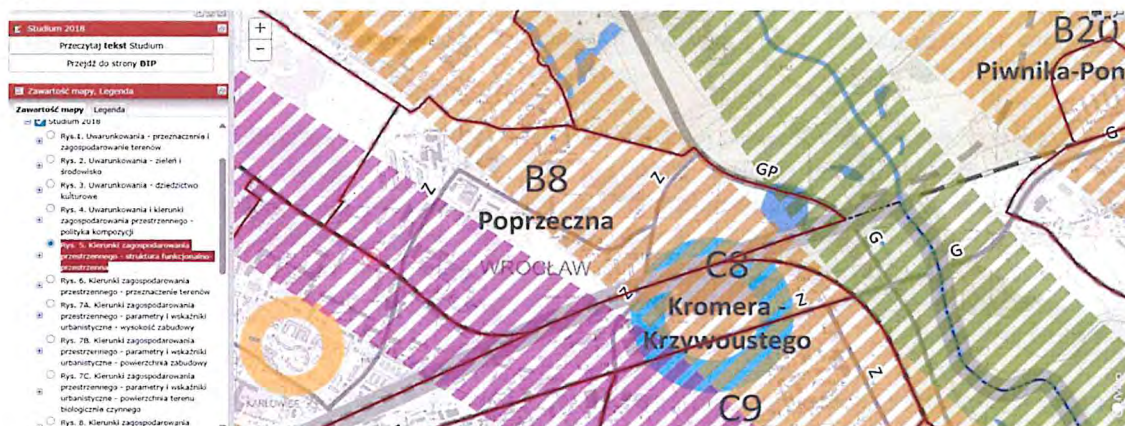
Wnoszę o utrzymanie funkcji SW na terenie Nieruchomości.

UZASADNIENIE:

1. Zapisy dotyczące Nieruchomości w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku (dalej Studium).

W Studium, w przestrzeni Wrocławia odznaczono trzy typy pasm. W pasmach pierwszego typu przeważają ilościowo tereny mieszkaniowe, w pasmach typu drugiego – zagospodarowanie związane z różnego rodzaju działalnością gospodarczą, trzeci typ pasm obejmuje głównie tereny zieleni.

Nieruchomość oznaczona jako jednostka urbanistyczna B8 zlokalizowana w paśmie mieszkaniowym.



Rys. 5. Studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - struktura funkcjonalno-przestrzenna

Szczegółowe ustalenia kierunków rozwoju dla Sołtysowic, w tym dla Nieruchomości, zgodnie ze SU-iKZ :

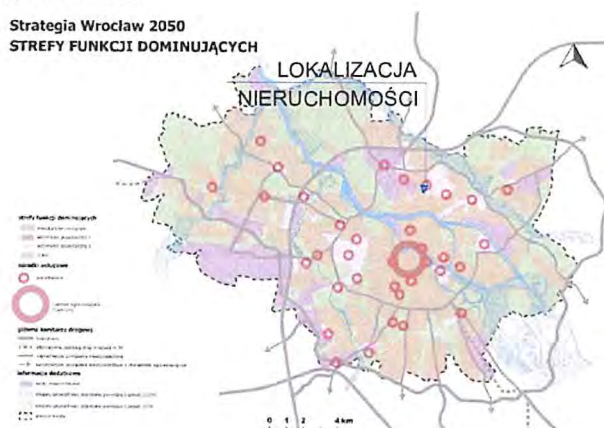
- Stworzenie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami, nawiązującego do istniejącego układu kompozycyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem dawnego zespołu Cukrowni Wrocław oraz wykreowanie stref wejściowych do poszczególnych układów przestrzennych jednostki w formie podkreślających ich indywidualny charakter.
 - Stworzenie kameralnych przestrzeni publicznych z usługami, w szczególności w rejonie ulicy Sołtysowskiej i alei Poprzecznej w powiązaniu ze stacją kolejową Wrocław Sołtysowice oraz wykreowanie w rejonie ulicy Przejazdowej i alei Kanonierskiej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla lokalnej społeczności.
 - Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Poprzecznej i alei Kanonierskiej.
- rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc pod nowe przystanki kolejowe oraz uzupełnienie otoczenia stacji Wrocław Sołtysowice o elementy integrujące różne środki transportu.

2. Aspekt funkcjonalno-przestrzenny- kierunki zmian funkcjonalnych terenu

Teren Nieruchomości, zgodnie z ustaleniami obowiązującej Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” (dalej: „Strategia”), położony jest w granicach strefy o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej (MU), obejmującej zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej wyposażonej w lokalne centra usługowe oraz przestrzenie publiczne. Jednocześnie, zgodnie z Rysunkiem nr 4 Strategii, obszar Nieruchomości został objęty strefą centrum ponadlokalnego.

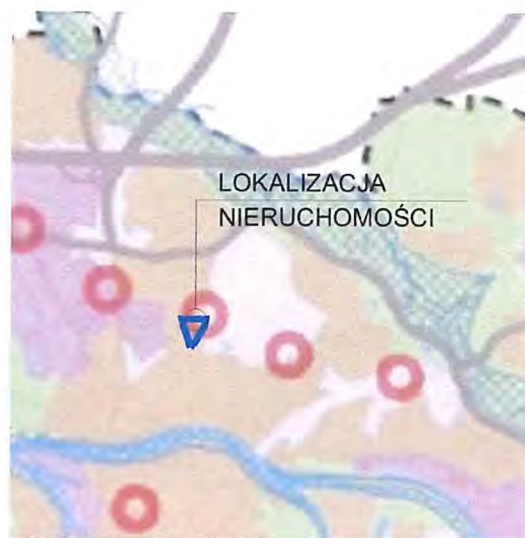
Rysunek 1. modelu

Strategia Wrocław 2050
STREFY FUNKCJI DOMINUJĄCYCH



Źródło: opracowanie Biuro Strategii Miasta, Biuro Zrównoważonej Mobilności, Wydział Klimatu i Energii

Rys.3 Strefy funkcji dominujących



Rys.4 Centra ponadlokalne

Utrzymanie funkcji SW na terenie Nieruchomości oraz planowany sposób jej zagospodarowania pozostają zgodne z kierunkami polityki przestrzennej miasta określonymi w Strategii, w szczególności z celami i kierunkami działań wskazanymi w pkt 3.2 Cele i kierunki działań oraz głównymi ustaleniami dotyczącymi kształtowania polityki przestrzennej zawartymi w pkt 5.1 Główne ustalenia i rekomendacje dotyczące kształtowania polityki przestrzennej Wrocławia.

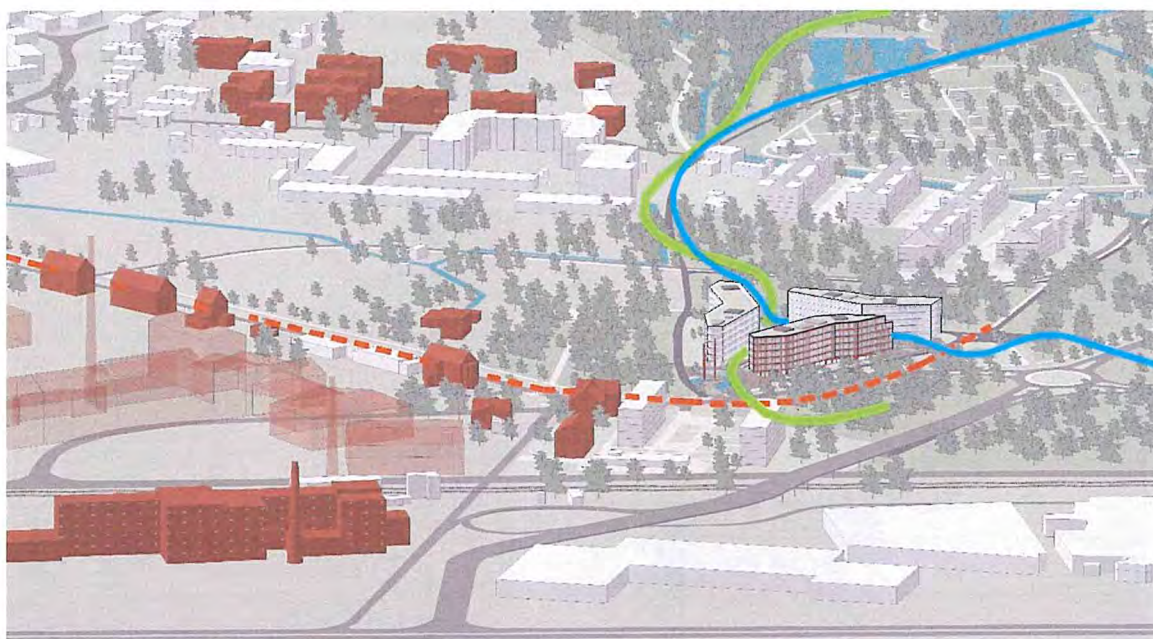
Dla przedmiotowego terenu planowana jest realizacja wielofunkcyjnego zespołu urbanistycznego obejmującego trzy budynki integrujące funkcje mieszkaniowe, hotelowe, opieki senioralnej, ochrony zdrowia, rekreacji oraz usług towarzyszących. Funkcja hotelowa, uzupełniona o centrum konferencyjne, pełnić będzie jednocześnie rolę bariery akustycznej od strony projektowanej Alei Północnej (Rys. 5).

Istotnym elementem założenia będzie ogólnodostępna przestrzeń publiczna integrująca poszczególne funkcje zespołu oraz uwzględniająca historyczny, kulturowy i przyrodniczy kontekst Sołtysowic. Kon-

cepcja zagospodarowania odwołuje się do lokalnego dziedzictwa przemysłowego, w szczególności do historycznego Młyna Sułkowickiego przy al. Brücknera, pozostałości dawnej cukrowni Schottwitz, a także do walorów przyrodniczych związanych z Lasem Sołtysowickim oraz terenami zieleni i rekreacji doliny Widawy.

Założenia te realizowane będą poprzez odpowiednie kształtowanie kompozycji urbanistycznej, w tym otwarć widokowych na historyczną zabudowę, zastosowanie elementów małej architektury nawiązujących do nieistniejących kominów fabrycznych stanowiących charakterystyczny element sylwety dzielnicy oraz wdrożenie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury inspirowanych historycznym systemem polderowym i sąsiednimi terenami zieleni.

Projekt przewiduje ponadto utworzenie powiązań pieszo-rowerowych integrujących przestrzeń publiczną zespołu zabudowy z Lasem Sołtysowickim oraz doliną Widawy, co wzmacnia spójność funkcjonalno-przestrzenną obszaru i realizuje cele miasta związane z rozwojem dostępnych, wielofunkcyjnych i zrównoważonych struktur miejskich.



Rys.5 Założenie urbanistyczne planowanej na Nieruchomości inwestycji.

Mając na uwadze wysoką zgodność cech lokalizacyjnych Nieruchomości oraz planowanej inwestycji z założeniami Strategii Wrocław 2050 dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, pełniących rolę centrów ponadlokalnych, postuluję o utrzymanie funkcji SW oraz dostosowanie pozostałych wskaźników urbanistycznych w celu umożliwienia pełnego wykorzystania potencjału obszaru poprzez rozwój zwartej, wielofunkcyjnej struktury miejskiej.

UWAGA 2.:

Wnoszę o wydzielenie ze strefy 1552SW dla obszaru Nieruchomości oraz działki nr 8/5, obręb AM-5 Sołtysowice (identyfikator działki: 026401_1.0062.AR_5.8/5), stanowiącej własność Gminy Wrocław, odrębnej strefy funkcjonalnej SW i przyjęcia dla tak wydzielonej strefy parametrów postulowanych w p. 1, 3, 4.

UZASADNIENIE:

2.1. Szczególne uwarunkowania lokalizacyjne obszaru

Obszar Nieruchomości wraz z działką nr 8/5 położony jest w strategicznej lokalizacji dla układu urbanistycznego miasta, przy głównym skrzyżowaniu układu komunikacyjnego Sołtysowi. – na rozwidleniu Alei Poprzecznej i projektowanej Alei Północnej. Teren ten stanowić będzie jedną z głównych północnych bram wielkomiejskich Wrocławia, obsługujących ruch w kierunku obwodnicy miejskiej oraz wjazd do miasta.

Jednocześnie obszar zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie węzła integrującego transport kolejowy, autobusowy, rowerowy i drogowy, co predestynuje go do koncentracji funkcji miejskich oraz kształtowania bardziej intensywniej, wielofunkcyjnej struktury zabudowy.

2.2. Zgodność z ustaleniami Strategii Wrocław 2050

Strategia Wrocław 2050 wskazuje analizowany obszar jako część centrum ponadlokalnego w strefie dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Charakterystyka lokalizacji, jej wysoka dostępność transportowa oraz znaczenie w strukturze miasta uzasadniają odrębne traktowanie tego obszaru w ramach POG.

Wydzielenie odrębnej strefy funkcjonalnej SW umożliwi lepsze odzwierciedlenie roli tego miejsca jako lokalnego ogólnodostępnego centrum aktywności miejskiej, zgodnego z kierunkami rozwoju miasta zwartej, policentrycznej i dobrze skomunikowanego.

2.3. Potrzeba wyodrębnienia obszaru o odmiennych parametrach urbanistycznych

Nieruchomość wraz z działką miejską nr 8/5 tworzą funkcjonalnie i przestrzennie spójny obszar o wyraźnie odmiennych uwarunkowaniach względem pozostałej części większego terenu objętego POG.

Ze względu na:

- strategiczną lokalizację przy głównym układzie komunikacyjnym,
- sąsiedztwo multimodalnego węzła transportowego,
- sąsiedztwo projektowanych i istniejących terenów zielonych, Lasu Sołtysowickiego i doliny rzeki Widawy,
- sąsiedztwo historycznego Młyna Sułkowickiego przy al. Brücknera oraz pozostałości dawnej cukrowni Schottwitz wraz z towarzyszącą historyczną zabudową mieszkaniową,
- status centrum ponadlokalnego,
- wysoką ekspozycję krajobrazową i widokową,

zasadne jest objęcie tego obszaru odrębną strefą funkcjonalną z parametrami urbanistycznymi adekwatnymi do jego znaczenia i potencjału rozwojowego.

2.4. Kształtowanie reprezentacyjnej struktury miejskiej i wizerunku miasta

Obszar stanowi istotny punkt ekspozycji urbanistycznej bramy wielkomiejskiej Wrocławia – zarówno od strony ul. Brücknera (wyjazd z miasta), jak i projektowanej Alei Północnej (wjazd do miasta). Z tego względu szczególnie istotne jest zapewnienie możliwości kształtowania spójnej, reprezentacyjnej i wysokiej jakości struktury urbanistycznej.

Parametry właściwe dla odrębnej strefy SW umożliwią tworzenie zabudowy odpowiadającej randze miejsca, współtworzącej panoramę, sylwetę oraz krajobrazowy wizerunek miasta.

2.5. Wspieranie wielofunkcyjności i przeciwdziałanie monofunkcyjności

Włączenie do wydzielanego obszaru również działki miejskiej nr 8/5 pozwoli na stworzenie szerszego, bardziej zintegrowanego układu urbanistycznego oraz potencjalne współuczestnictwo miasta w rozwoju funkcji centrum ponadlokalnego.

Utrzymanie funkcji w uwagach nr 1–3 sprzyjać będzie budowie wielofunkcyjnej struktury miejskiej, ograniczając ryzyko monofunkcyjności oraz zwiększając atrakcyjność i dostępność obszaru dla zróżnicowanych grup użytkowników.

Sąsiedztwo terenów zieleni, Lasu Sołtysowickiego oraz doliny Widawy dodatkowo uzasadnia koncentrację zabudowy w analizowanej lokalizacji, zgodnie z zasadami miasta zwartej oraz efektywnego wykorzystania terenów dobrze skomunikowanych, przy jednoczesnym zachowaniu dostępu do wysokiej jakości przestrzeni przyrodniczych i rekreacyjnych.

2.7. Racjonalność delimitacji planistycznej

Obecne objęcie obszaru o szczególnych uwarunkowaniach i wysokim potencjale rozwojowym wspólnymi parametrami z większym, bardziej zróżnicowanym terenem może prowadzić do niedostosowania ustaleń POG do rzeczywistych warunków funkcjonalno-przestrzennych.

2.8. Efektywne wykorzystanie gruntów miejskich

Objęcie działki miejskiej nr 8/5 odrębną strefą funkcjonalną może zwiększyć możliwości racjonalnego wykorzystania majątku Gminy Wrocław oraz stworzyć podstawy dla przyszłych działań inwestycyjnych lub partnerskich zgodnych z polityką rozwoju miasta.

2.9. Wzmocnienie roli północnego centrum dzielnicowego

Wyodrębnienie strefy umożliwi ukształtowanie silniejszego lokalnego/ponadlokalnego centrum Sołtysowic., poprawiającego dostępność usług, przestrzeni publicznych i funkcji miejskich zarówno dla mieszkańców dzielnicy Sołtysowice jak i dla mieszkańców północnej części Wrocławia.

2.10. Kształtowanie miasta przyjaznego człowiekowi poprzez integrację wartości przyrodniczych, kulturowych i rekreacyjnych

Wydzielenie odrębnej strefy funkcjonalnej umożliwi realizację założenia urbanistycznego odpowiadającego celom Strategii Wrocław 2050 w zakresie tworzenia miasta przyjaznego człowiekowi, wspierającego dobrostan, tożsamość miejsca przyczyniając się do budowy rozpoznawalnych zespołów urbanistycznych wzmacniających markę i wizerunek Wrocławia

Lokalizacja obszaru w powiązaniu z historycznym Młynem Sułkowickim, pozostałościami dawnej cukrowni Schottwitz, terenami zieleni, Lasem Sołtysowickim oraz doliną Widawy wraz z komfortowym systemem powiązań pieszo-rowerowych stwarza potencjał do kształtowania wysokiej jakości przestrzeni miejskiej integrującej dziedzictwo kulturowe, wartości przyrodnicze i funkcje rekreacyjne

Uwzględniając wysoką zgodność cech lokalizacyjnych Nieruchomości oraz planowanego sposobu jej zagospodarowania z ustaleniami Strategii Wrocław 2050 dotyczącymi terenów o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej i znaczeniu ponadlokalnym, wnoszę o wydzielenie dla Nieruchomości i działki 8/5 odrębnej strefy planistycznej oraz dostosowanie pozostałych wskaźników urbanistycznych w sposób zapewniający możliwość pełnego wykorzystania potencjału obszaru poprzez realizację zwartej, zintegrowanej i wielofunkcyjnej struktury urbanistycznej

UWAGA 3.1.:

Wnoszę o zwiększenie współczynnika intensywności zabudowy na obszarze Nieruchomości z 1,5 na 2,0-2,8.

Porównanie przyjętych postulowanych i sąsiednich stref urbanistycznych:

Porównanie wskaźników z ustaleń projektu POG dla terenu Nieruchomości ze wskaźnikami ustalonymi dla Nieruchomości w MPZP, terenu sąsiadującego oraz postulowanych w uwagach wskaźników.				
	Przyjęte w POG dla Nieruchomości	Obowiązujące dla Nieruchomości w MPZP	Przyjęte dla terenu sąsiedniego	Postulowana uwaga dla Nieruchomości
Symbol strefy	1552SW	1U	1555SW	1552SW
Funkcja-strefy:	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maks.intensywność:	1,5	2,8	2,0	2,0-2,8

UZASADNIENIE:

I. Spójność planistyczna i urbanistyczna

3.1.1. Brak spójności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy **2,8** odpowiada parametrom określonym w obowiązującym dla Nieruchomości miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Alei Poprzecznej i Kanonierskiej we Wrocławiu” - Uchwała Nr LXII/1605/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 roku.

Zgodnie z zapisami Strategii Wrocław 2025 w p. 5. Kierunki polityki przestrzennej str 34, cyt. „*Niezależnie od określonych w niniejszym rozdziale kierunków polityki przestrzennej Wrocławia, dopuszcza się uwzględnianie w aktach planowania przestrzennego ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego...*”

Przyjęcie wskaźnika **1,5** prowadziłoby do istotnej niespójności pomiędzy ustaleniami POG a obowiązującym aktem prawa miejscowego.

3.1.2. Zapewnienie spójności pomiędzy wskaźnikami urbanistycznymi w strefie 1552SW

Przyjęty w POG wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie **1,5** pozostaje niespójny z dopuszczonymi parametrami wysokości zabudowy oraz maksymalnym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. W konsekwencji powierzchnia całkowita wynikająca z zastosowania wskaźnika intensywności - **1,5** (ok. 1600 m²) jest blisko dwukrotnie niższa niż powierzchnia całkowita wynikająca z dopuszczonej powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji - 8 kondygnacji (ok. 3000 m²) – wg tabeli nr.1. Korekta wskaźnika intensywności do poziomu **2,8 (zgodnego z MPZP)** pozwoli na zapewnienie wzajemnej spójności parametrów urbanistycznych, przy założeniu jednolitej powierzchni całkowitej wynikającej z parametrów wysokościowych 8 kondygnacji (ok. 3000 m²), oraz umożliwi ich racjonalną implementację projektową.

PORÓWNANIE PARAMETRÓW URBANISTYCZNYCH	POG	WG UWAG
POWIERZCHNIA TERENU [m ²]	10800	
WSP POW ZABUDOWY	0,35	0,40
POWIERZCHNIA ZABUDOWY [m ²]	3780	4320
WSP INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	1,5	2,8
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA WG WSP INT[m ²]	16200	30240
ILOŚĆ KONDYGNACJI WG USTALONEJ WYSOKOŚCI BUDYNKU 25m = 8 KONDYGNACJI	8	8
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA WG PZAB * ILOŚĆ KONDYGNACJI [m ²]	30240	34560

Tabela nr 1 - porównawcza parametrów urbanistycznych.

3.1.3. Zachowanie spójności parametrów urbanistycznych z terenami sąsiednimi

Wnioskowany wskaźnik intensywności pozostaje spójny z wyższymi parametrami przyjętymi dla sąsiedniej strefy oznaczonej w POG symbolem **1555SW**, co sprzyja zachowaniu ciągłości i jednolitości struktury urbanistycznej obszaru.

II. Zgodność z polityką przestrzenną miasta wskazaną w Strategii Wrocław 2050

3.1.4. Zgodność z polityką miasta zwartego i przeciwdziałaniem suburbanizacji

Wnioskowany wskaźnik intensywności wpisuje się w założenia polityki miasta zwartego, wspiera efektywne wykorzystanie terenów już zurbanizowanych oraz realizuje cele ograniczania rozpraszania zabudowy (urban sprawl).

3.1.5. Wzmocnienie założeń miasta 15-minutowego

Zwiększenie intensywności zabudowy umożliwi rozszerzenie dostępności funkcji miasta 15-minutowego dla większej liczby mieszkańców i użytkowników poprzez koncentrację zabudowy w lokalizacji dobrze obsługiwanej transportem publicznym oraz wyposażonej w infrastrukturę techniczną mediów, społeczną i usługową. Położenie Nieruchomości w sąsiedztwie transportu zbiorowego, stacji kolejowej, linii autobusowych, projektowanej infrastruktury drogowej oraz tras

rowerowych uzasadnia przyjęcie wyższego wskaźnika intensywności, zgodnie z zasadą koncentracji zabudowy w obszarach o wysokiej dostępności transportowej.

Dostępność centrum miasta kształtuje się następująco:

- 15–30 minut jazdy autobusem,
- 6–8 minut jazdy pociągiem ze stacji Sołtysowice (oddalonej o ok. 300 m, tj. 3–5 minut pieszo),
- 25–30 minut jazdy rowerem.

3.1.6. Efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury miejskiej

Wyższy wskaźnik intensywności umożliwia bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, drogowej, transportowej oraz społecznej, ograniczając potrzebę kosztownej ekspansji infrastrukturalnej na obszary peryferyjne.

Nieruchomość znajduje w bezpośrednim sąsiedztwie dobrze rozwiniętej miejskiej infrastruktury technicznej oraz projektowanej infrastruktury drogowej Alei Północnej (wiadukt z rondem i obwodnicą). Nieruchomość posiada konieczne zapewnienia gestorów mediów dotyczące możliwości obsługi planowanej inwestycji.

III. Korzyści funkcjonalne i społeczne

3.1.7. Wspieranie rozwoju usług i przestrzeni publicznych

Większa intensywność zabudowy poprawia ekonomiczne i funkcjonalne warunki realizacji usług publicznych, komercyjnych oraz ogólnodostępnych przestrzeni publicznych stanowiących integralny element planowanego założenia urbanistycznego.

3.1.8. Wspieranie realizacji błękitno-zielonej infrastruktury

Wyższa intensywność zabudowy sprzyja koncentracji programu inwestycyjnego, umożliwiając przeznaczenie większej części terenu na rozwiązania związane z błękitno-zieloną infrastrukturą, retencją, zielenią urządzoną i przestrzeniami wspólnymi.

3.1.9. Zwiększenie dostępności mieszkań i odpowiedź na wyzwania demograficzne

Zwiększenie intensywności zabudowy umożliwi realizację większej liczby mieszkań oraz zróżnicowanych form zamieszkania, wspierając politykę mieszkaniową miasta i częściowo ograniczając skutki trendów demograficznych i migracyjnych wskazanych w Strategii Wrocław 2025 i Diagnostyce otoczenia strategicznego WrOF. Wymieniona diagnoza wskazała na stabilny przyrost liczby ludności we Wrocławskim Obszarze Funkcjonalnym na poziomie 3-4,77%.

3.1.10. Wspieranie polityki senioralnej i usług zdrowotnych

Wnioskowany parametr intensywności wspiera realizację funkcji opieki senioralnej, ochrony zdrowia, rekreacji i usług wspomagających, pozostających w zgodzie z polityką senioralną miasta oraz potrzebami starzejącego się społeczeństwa. Strategia Wrocław 2025 w p. 3.2. Cele i kierunki wskazuje w p.3.2.4. na dbałość o długie życie w zdrowiu m.i. poprzez rozwój polityki senioralnej i promującej zdrową długowieczność.

IV. Korzyści gospodarcze i ponadlokalne

3.1.11. Rozwój funkcji turystycznych, konferencyjnych i gospodarczych

Zwiększenie intensywności zabudowy wspiera rozwój funkcji hotelowych, konferencyjnych i usługowych, lokalizowanych przy projektowanej obwodnicy oraz na obrzeżach miejskich struktur urbanistycznych Wrocławia. Przyczynia się to do wzmocnienia potencjału gospodarczego i turystycznego miasta jako ośrodka ponadregionalnego, jednocześnie ograniczając generowanie ruchu samochodowego w centrum miasta.

V. Bezpieczeństwo i odporność miasta

3.1.12. Wspieranie bezpieczeństwa i odporności infrastrukturalnej miasta

Realizacja inwestycji obejmującej garaże podziemne o znacznej powierzchni, umożliwia uwzględnienie rozwiązań zwiększających odporność i bezpieczeństwo infrastruktury, w tym potencjalnych funkcji ochronnych zgodnych z aktualnymi kierunkami polityki bezpieczeństwa państwa i samorządów na które wskazuje Strategia Wrocław 2050 w p. 3.2.3. Bezpieczeństwo, odporność na kryzys i neutralność klimatyczna.

3.1.13. Rewitalizacja terenów przemysłowych

Zwiększenie intensywności zabudowy wspiera efektywną transformację terenów wymagających przekształceń i wpisuje się w cele Strategii 2050 rewitalizacji oraz ponownego wykorzystania obszarów przemysłowych w zrównoważoną i pełnowartościową tkankę miejską.

UWAGA 3.2.:

Wnoszę o zwiększenie współczynnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy- 40 – 50%;

Porównanie wskaźników z ustaleń projektu POG dla terenu Nieruchomości ze wskaźnikami ustalonymi dla Nieruchomości w MPZP, terenu sąsiadującego oraz postulowanych w uwagach wskaźników.				
	Przyjęte w POG dla Nieruchomości	Obowiązujące dla Nieruchomości w MPZP	Przyjęte dla terenu sąsiadnego	Postulowana uwaga dla Nieruchomości
Symbol strefy	1552SW	1U	3373SW	1552SW
Funkcja-strefy:	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maks. powierzchnia zabudowy:	35%	40%	50%	40-50%

UZASADNIENIE:

I. Spójność planistyczna i urbanistyczna

3.2.1. Brak spójności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie **40%-50%** odpowiada parametrom określonym w obowiązującym dla Nieruchomości miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „w rejonie Alei Poprzecznej i Kanonierskiej we Wrocławiu” - Uchwała Nr LXII/1605/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 roku.

Przyjęcie wskaźnika na poziomie **35%** prowadziłoby do istotnej niespójności pomiędzy ustaleniami POG a obowiązującym aktem prawa miejscowego. Zgodnie z zapisami Strategii Wrocław 2025 w p. 5. Kierunki polityki przestrzennej str 34, cyt. „*Niezależnie od określonych w niniejszym rozdziale*

kierunków polityki przestrzennej Wrocławia, dopuszcza się uwzględnianie w aktach planowania przestrzennego obowiązków miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego...”

3.2.2. Zachowanie spójności parametrów urbanistycznych z terenami sąsiednimi

Wnioskowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy pozostaje spójny z wyższym parametrem **50%** przyjętym dla sąsiedniej strefy oznaczonej w POG symbolem **3373SW**, co sprzyja zachowaniu ciągłości i jednolitości struktury urbanistycznej obszaru.

II. Zgodność z polityką przestrzenną miasta

3.2.3. Zgodność z polityką miasta zwartego i przeciwdziałaniem suburbanizacji

Wnioskowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wpisuje się w założenia polityki miasta zwartego, wspiera efektywne wykorzystanie terenów już zurbanizowanych oraz realizuje cele ograniczania rozpraszania zabudowy (urban sprawl).

3.2.4. Wzmocnienie założeń miasta 15-minutowego

Wnioskowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwi rozszerzenie dostępności funkcji miasta 15-minutowego dla większej liczby mieszkańców i użytkowników poprzez koncentrację zabudowy w lokalizacji dobrze obsługiwanej transportem publicznym oraz wyposażonej w infrastrukturę społeczną i usługową. Położenie Nieruchomości w sąsiedztwie transportu zbiorowego, stacji kolejowej, linii autobusowych, projektowanej infrastruktury drogowej oraz tras rowerowych uzasadnia przyjęcie wyższego wskaźnika intensywności, zgodnie z zasadą koncentracji zabudowy w obszarach o wysokiej dostępności transportowej.

Dostępność centrum miasta kształtuje się następująco:

- 15–30 minut jazdy autobusem,
- 6–8 minut jazdy pociągiem ze stacji Sołtysowie (oddalonej o ok. 300 m, tj. 3–5 minut pieszo),
- 25–30 minut jazdy rowerem.

3.2.5. Efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury miejskiej

Wnioskowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwia bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, drogowej, transportowej oraz społecznej, ograniczając potrzebę kosztownej ekspansji infrastrukturalnej na obszary peryferyjne.

Nieruchomość znajduje w bezpośrednim sąsiedztwie dobrze rozwiniętej miejskiej infrastruktury technicznej oraz projektowanej infrastruktury drogowej Alei Północnej (wiadukt z rondem i obwodnicą). Nieruchomość posiada konieczne zapewnienia gestorów mediów dotyczące możliwości obsługi planowanej inwestycji.

UWAGA 3.3.:

Wnoszę o utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy- 25 m

Porównanie wskaźników z ustaleń projektu POG dla terenu Nieruchomości ze wskaźnikami ustalonymi dla terenów sąsiadujących oraz postulowanego w uwagach wskaźniku				
	Przyjęte w POG dla Nieruchomości	Przyjęte dla terenu sąsiedniego	Przyjęte dla terenu sąsiedniego	Postulowana uwaga dla Nieruchomości
Symbol strefy	1552SW	13373SW	1555SW	1552SW
Funkcja-strefy:	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Maksymalna wysokość:	25	25	25	25

UZASADNIENIE:

I. Spójność planistyczna i urbanistyczna

3.3.1. Zachowanie spójności parametrów urbanistycznych z terenami sąsiednimi

Wnioskowane utrzymanie wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy pozostaje spójne z analogicznymi wskaźnikami, przyjętymi w POG dla sąsiednich stref oznaczonych symbolami 3373SW, 1555SW co sprzyja zachowaniu ciągłości i jednolitości struktury urbanistycznej obszaru.

II. Zgodność z polityką przestrzenną miasta

3.3.1. Zgodność z polityką miasta zwartego i przeciwdziałaniem suburbanizacji

Wnioskowane utrzymanie wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy wpisuje się w założenia polityki miasta zwartego, wspiera efektywne wykorzystanie terenów już zurbanizowanych oraz realizuje cele ograniczania rozpraszania zabudowy (urban sprawl).

3.3.2. Wzmocnienie założeń miasta 15-minutowego

Wnioskowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwi rozszerzenie dostępności funkcji miasta 15-minutowego dla większej liczby mieszkańców i użytkowników poprzez koncentrację zabudowy w lokalizacji dobrze obsługiwanej transportem publicznym oraz wyposażonej w infrastrukturę społeczną i usługową. Położenie Nieruchomości w sąsiedztwie transportu zbiorowego, stacji kolejowej, linii autobusowych, projektowanej infrastruktury drogowej oraz tras rowerowych uzasadnia przyjęcie wyższego wskaźnika intensywności, zgodnie z zasadą koncentracji zabudowy w obszarach o wysokiej dostępności transportowej.

Dostępność centrum miasta kształtuje się następująco:

- 15–30 minut jazdy autobusem,
- 6–8 minut jazdy pociągiem ze stacji Sołtysowie (oddalonej o ok. 300 m, tj. 3–5 minut pieszo),
- 25–30 minut jazdy rowerem.

3.3.3. Efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury miejskiej

Wnioskowany wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwia bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, drogowej, transportowej oraz społecznej, ograniczając potrzebę kosztownej ekspansji infrastrukturalnej na obszary peryferyjne.

Nieruchomość znajduje w bezpośrednim sąsiedztwie dobrze rozwiniętej miejskiej infrastruktury technicznej oraz projektowanej infrastruktury drogowej Alei Północnej (wiadukt z rondem i

obwodnicą). Nieruchomość posiada konieczne zapewnienia gestorów mediów dotyczące możliwości obsługi planowanej inwestycji

WAGA 3.4.:

Wnoszę o utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej- 30%

Porównanie wskaźników z ustaleń projektu POG dla terenu Nieruchomości ze wskaźnikami ustalonymi dla Nieruchomości w MPZP, terenu sąsiadującego oraz postulowanego w uwagach wskaźniku					
	Przyjęte w POG dla Nieruchomości	Obowiązujące dla Nieruchomości w MPZP	Przyjęte dla terenu sąsiadnego	Przyjęte dla terenu sąsiadnego	Postulowana uwaga dla Nieruchomości
Symbol strefy	1552SW	1U	13373SW	1555SW	1552SW
Funkcja-strefy:	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Min. wsp. PBC	30%	40%	30%	30%	30%

UZASADNIENIE:

I. Spójność planistyczna i urbanistyczna

3.4.1. Zachowanie spójności parametrów urbanistycznych z terenami sąsiednimi

Wnioskowane utrzymanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej pozostaje spójne z analogicznymi wskaźnikami, przyjętymi w POG dla sąsiednich stref oznaczonych symbolami 3373SW, 1555SW co sprzyja zachowaniu ciągłości i jednolitości struktury urbanistycznej obszaru.

II. Zgodność z polityką przestrzenną miasta

3.4.2. Zgodność z polityką miasta zwartego i przeciwdziałaniem suburbanizacji

Wnioskowane utrzymanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wpisuje się w założenia polityki miasta zwartego, wspiera efektywne wykorzystanie terenów już zurbanizowanych oraz realizuje cele ograniczania rozpraszania zabudowy (urban sprawl).

WAGA 4.:

Wnoszę o utrzymanie w POG na Nieruchomości obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ),

UZASADNIENIE: jak dla uwag zawartych w uwagach 3.1-3.4

Verte



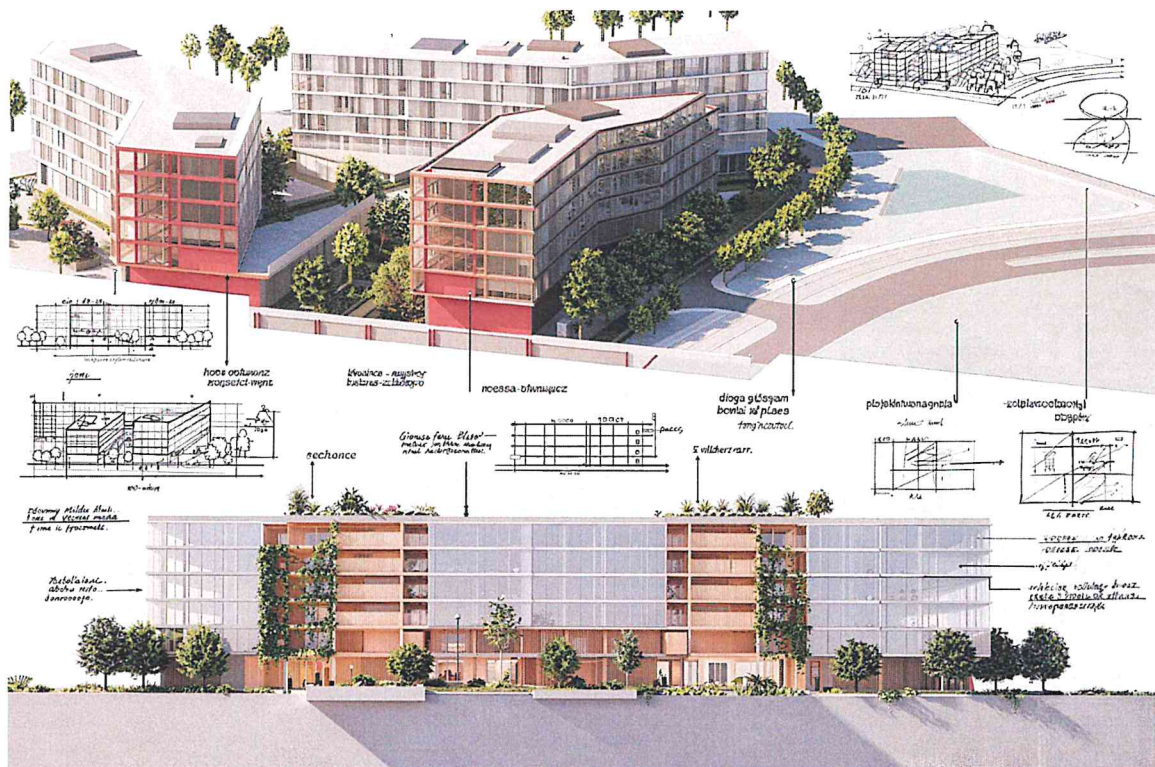
Planowana inwestycja na terenie Nieruchomości – widok w kierunku Młyna Sułkowskiego przy al. Brücknera oraz pozostałości dawnej cukrowni Schottwitz.



Planowana inwestycja na terenie Nieruchomości – widok z projektowanej Alei Północnej.



Planowana inwestycja na terenie Nieruchomości – widok na ogólnodostępną przestrzeń publiczną z elementami błękitno-zielonej infrastruktury oraz małej architektury nawiązującej do historycznych kominów przemysłowych kształtujących sylwetę miasta w latach 90.



Planowana inwestycja na terenie Nieruchomości – przekrój przez ogólnodostępną przestrzeń publiczną z elementami błękitno-zielonej infrastruktury.



Planowana inwestycja na terenie Nieruchomości – widok z wnętrza na przestrzeń publiczną aktywującą seniorów.



Planowana inwestycja na terenie Nieruchomości – widok z wnętrza funkcji rekreacyjnej