



PP/4974397

661

**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⁾**

[Redacted area for data of the submitting entity]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area for correspondence address]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾.....Wnioskuje o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w ramach strefy planistycznej (SW) oraz proszę o uwzględnienie szczegółów zapisów w punktach 7.2 i 7.3 oraz zawartych w Załączniku nr.1- **Wnioski do Planu Ogólnego (część graficzna)**

Jako uzasadnienie załączamy **Analizę możliwości inwestycji mieszkaniowej (Wrocław –Ratyń)**

z poniższymi wnioskami :

- na podstawie przeprowadzonej analizy możliwości inwestycji mieszkaniowej w obszarze ulic : Batorego i Trzmielowickiej oraz lasu Ratyńskiego (jako terenu ujętego w granicach opracowania analizy) , w odniesieniu do procedowanego Planu Ogólnego ,można wskazać w zakresie proponowanych zmian :

1. Przyjęcie terenu wniosku jako zamkniętej i jednorodnej kompozycyjnie jednostki urbanistycznej , ograniczonej ulicami Batorego i Trzmielowickiej oraz lasu Ratyńskiego
2. Przyjęcie terenu wniosku , w zakresie ujawnionej własności podmiotów, jako działań wspólnych i współzależnych i kompletnych dla prawnych ustaleń spójnego kształtowania ładu przestrzennego
3. Przyjęcie obowiązujących ustaleń MPZP w zakresie : układu dróg i ciągów komunikacyjnych oraz powiązanych lini zabudowy , kształtujących kompozycję wyznaczonych kwartałów zabudowy
4. Przyjęcie założeń Planu Ogólnego :

- wprowadzenia na dotychczasowych terenach inwestycyjno-budowlanych strefy planistycznej (625SN) , jako funkcji pasa zieleni izolacyjnej, z równoczesnym uwzględnieniem pkt.5.

5. W ramach zrationalizowania ekonomiki inwestycji mieszkaniowej dla wnioskowanego terenu , oraz zrównoważenia kosztów koniecznych inwestycji infrastrukturalnych wprowadzić:

- jednorodną strefę planistyczną (SW) na obszarze wniosku ,jako logicznych konsekwencji założeń (patrz. Pkt.1,2,3,4)

- zmienić część standardów urbanistycznych ustalanych dla ww. jednorodnej strefy planistycznej (SW) ,w stosunku do proponowanych w procedowanym Planie Ogólnym

W uzasadnieniu :

- na podstawie ww. przeprowadzonej analizy możliwości inwestycji mieszkaniowej ,w tym : opracowanego algorytmicznego modelu przestrzennego (opartego o wnioskowane standardy urbanistyczne) ,można wskazać w zakresie proponowanych zmian :

1. W odniesieniu do wnioskowanych standardów urbanistycznych :

- Wnioskowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0

- stwierdzono na obszarze jednostki urbanistycznej (osi inkubacji wokół ul.Batorego) wskaźniki intensywności zabudowy wg. procedowanego Planu Ogólnego na poziomie wartości (od 1,0 do 2,0) dla strefy planistycznej (SW)

- proponowany dla wnioskowanego terenu w chwili obecnej wskaźnik -0,8 dla strefy (SW) – zabudowy wielorodzinnej , jest ekstensywny w stosunku do tej samej wartości ustalonej na graniczącym terenie strefy planistycznej (SJ) – zabudowy jednorodzinnej

- Wnioskowana maksymalna wysokość zabudowy - 15 m (preferująca dachy płaskie, jako obligatoryjny zapis na poziomie ustaleń MPZP)

- stwierdzono na obszarze jednostki urbanistycznej (osi inkubacji wokół ul.Batorego) maksymalne wysokości zabudowy wg. procedowanego Planu Ogólnego na poziomie wartości (od 12m do 15m) dla strefy planistycznej (SW)

- proponowany dla wnioskowanego terenu w chwili obecnej maksymalna wysokość zabudowy 12m dla strefy (SW) – zabudowy wielorodzinnej , jest ekstensywna w stosunku do tej samej wartości ustalonej na graniczącym terenie strefy planistycznej (SJ) – zabudowy jednorodzinnej

- jednocześnie wskazuje się ,że podniesienie standardu urbanistycznego (maksymalnej wysokości zabudowy) do poz. 15m dla wnioskowanej strefy (SW), przy założonym standardzie nadziemnej intensywności zabudowy 1,0 pozwoli na :

- a) organicznie powierzchni zabudowy terenu ,z jednoczesnym powiększeniem terenów rezerwowanych dla naturalnej powierzchni biologicznie czynnej , co ma równocześnie pozytywny wpływ na zrównoważoną gospodarkę wodami opadowymi oraz możliwość nasadzeń i adaptacji drzew wysokich
 - b) uwzględnienie (wobec istniejącego niekorzystnego poziomu wód gruntowych , patrz. Dokumentacja badań technicznych podłoża gruntowego) możliwości wyniesienia ponad poziom terenu kondygnacji garaży w zakładanym obrysie powierzchni zabudowy
 - c) powiększenie rezerwy terenów przeznaczonych pod parkingi organizowane na terenie, przy równoczesnym maksymalnym ograniczaniu rozwiązań płyty parkingowej poza zakładanym obrysem powierzchni zabudowy
 - d) uwzględnienie możliwości wprowadzenia gabarytów wysokościowych funkcji usługowej do kubatury planowanych obiektów
- Wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%

- przyjęte założenia podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do poz.15m,w efekcie przeprowadzonej

analizy na modelu algorytmicznym przestrzennym, jak wykazały to wyniki dla poszczególnych kwartałów terenu , pozwalają ograniczyć zabudowę nieprzepuszczalną dla opadów wody

- Wnioskowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %

- przyjęte założenia podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do poz. 15m, w efekcie przeprowadzonej analizy na modelu algorytmicznym przestrzennym, jak wykazały to wyniki dla poszczególnych kwartałów terenu , pozwalają powiększyć naturalną przepuszczalność gruntów rodzimych

Założenia dla algorytmicznego modelu przestrzennego :

1. Przyjęcie podziałów i wielkości powierzchni kwartałów pod wnioskowaną zabudowę strefą planistyczną (SW) zg. z założeniami obowiązującego MPZP w zakresie ukształtowania układu drogowego i pieszo jezdnego oraz powiązanych z nimi linii zabudowy .
2. Wprowadzenie dodatkowego pasa drogowego na terenie opracowania , prowadzonego równolegle do Alei Batorego (w celu uzupełnienia obsługi komunikacyjnej oraz pożarowej kwartałów)
3. Wprowadzenie spójnej sieci ciągów zielonych (pieszych i pieszych i rowerowych) pomiędzy kwartałami zabudowy , powiązanej z zintegrowanymi placami zabaw ,w ramach kształtowania infrastruktury zieleni publicznej .
4. Orientacja układu planowanych kubatur budynków przyjęta z uwzględnieniem możliwości niezależnego nasłonecznienia preferowanych stron (wsch.-zach.) elewacji , zg. z obowiązującymi warunkami technicznymi , w nawiązaniu do przyjętego układu komunikacyjnego .
5. Rezerwa pasów zieleni przydomowej na naturalnym gruncie (szer. 4-6m) , dostępnych z mieszkań parterowych .
6. Kompensacja powierzchni garaży podziemnych w obrysie powierzchni budynków mieszkalnych .
7. Lokalizacja parkingów na terenie w liczbie (1-60 st.p.) w obszarze znormalizowanego oddziaływania w powiązaniu z zielenią izolacyjną .
8. Lokalizacja placów zabaw w układzie scalonym (patrz. pkt.3).
9. Możliwość etapowania inwestycji w ramach podziału poszczególnych kwartałów .
10. Ilość kondygnacji planowanej zabudowy strefy (SW) –3 lub 4 kond.
11. Planowana (wnioskowana) max. wysokość budynków :
a) 12-15m (dach płaski) – wariant analizowany
12. Pozostałe standardy urbanistyczne jak we wniosku .

(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	dz: 68/13, 68/10-część, 68/12- część, 68/15 –część, AR_6, obręb Ratyń	☐ tak ☒ nie	SW- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalna nadziemna Intensywność zabudowy – 1,0 Uwaga -Na terenach objętych załącznikiem do wniosku, uzasadnionym jest dopuszczenie realizacji dodatkowo drogi wewnętrznej na poziomie regulacji mpzp
2	Plan ogólny miasta Wrocławia	dz: 68/2,68/4, 68/6,68/9, 68/10- część, 68/12 –część, 68/15 –część, AR_6, obręb Ratyń	☐ tak ☒ nie	SW- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Maksymalna nadziemna Intensywność zabudowy – 0,8 Uwaga -Na terenach objętych załącznikiem do wniosku, uzasadnionym jest dopuszczenie realizacji dodatkowo drogi wewnętrznej na poziomie regulacji mpzp

7.2. (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	dz: 68/13, 68/10-część, 68/12- część, 68/15 –część, AR_6, obręb Ratyń	☐ tak ☒ nie	SW- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40%	15 m	30%
2	Plan ogólny miasta Wrocławia	dz: 68/2,68/4, 68/6,68/9, 68/10- część, 68/12 –część, 68/15 –część, AR_6, obręb Ratyń	☐ tak ☒ nie	SW- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40%	12 m	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⁾

1. Wnioski do Planu Ogólnego (część graficzna) - Załącznik 1

2. Analiza możliwości inwestycji mieszkaniowej (Wrocław –Ratyń)

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przynadku składania pisma w postaci papierowej.

Podp

Data:

5.05.2026 ✓

- 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 powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- ⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- ⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia. Może się Pani/Pan z nim skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław,
- przez e-mail: wpl@um.wroc.pl,
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Pani/Pana dane przez 25 lat od stycznia kolejnego roku po zakończeniu sprawy, której wniosek dotyczy. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Będziemy przekazywać Pani/Pana dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowe dane mogą być dostępne dla usługodawców wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.

Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, musi Pani/Pan skontaktować się z Administratorem danych (dane kontaktowe powyżej) lub Inspektorem Ochrony Danych (dane kontaktowe poniżej).

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych – Sebastian Sobecki. 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 kontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl,
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

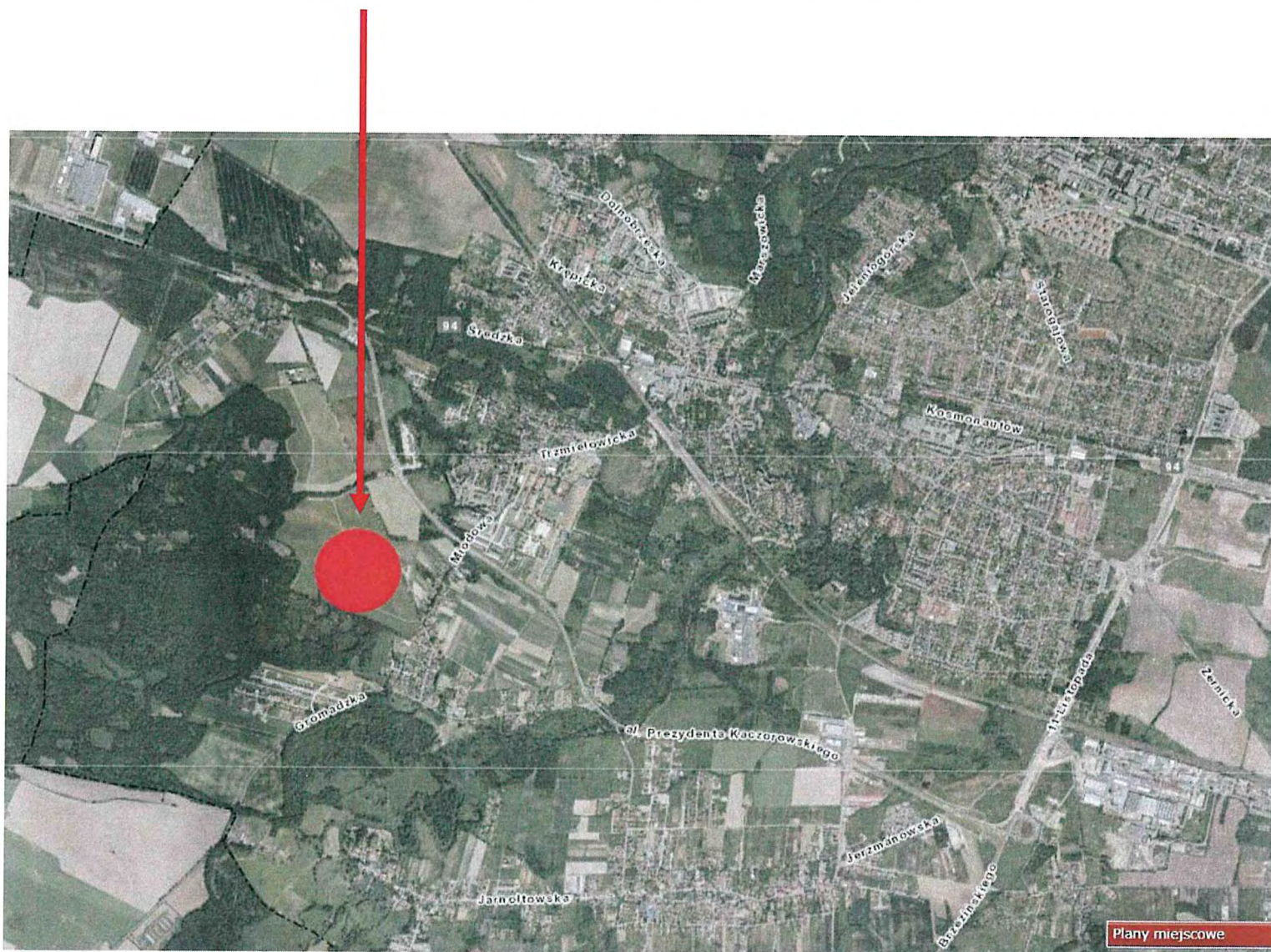
Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

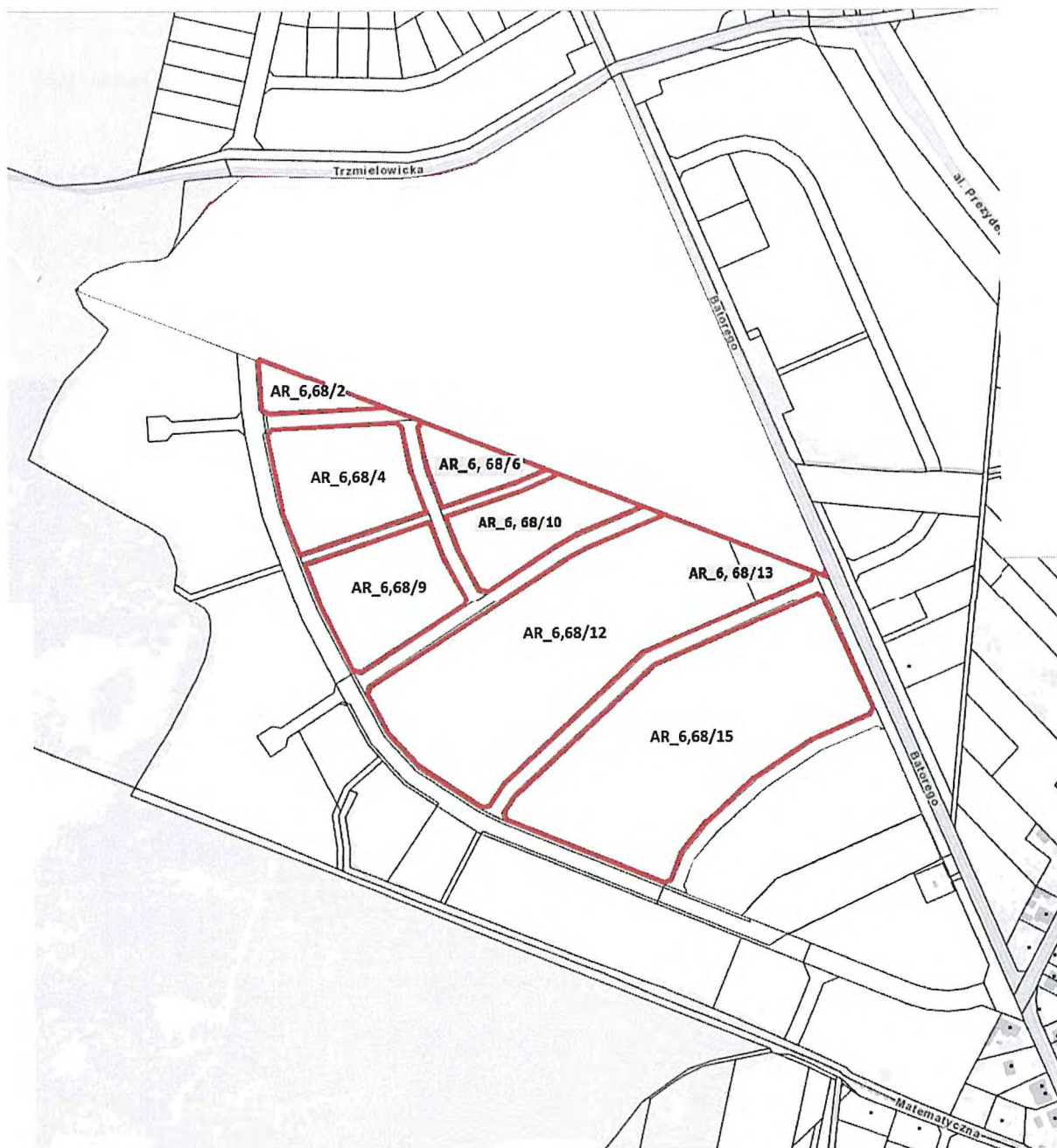
Powyższą informację otrzymał/a Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

ZAŁĄCZNIK - do wniosku (pkt.9)

Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

LOKALIZACJA : Wrocław , Aleja Batorego (zespół urbanistyczny Klin Pusteki i las Ratyński)
dz: 68/2,68/4,68/6,68/9,68/10,68/12, 68/13,68/15 , AR 6, obręb Ratyń





 teren objęty wnioskiem planistycznym (plan ogólny miasta Wrocławia)

WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część graficzna) - Załącznik 1

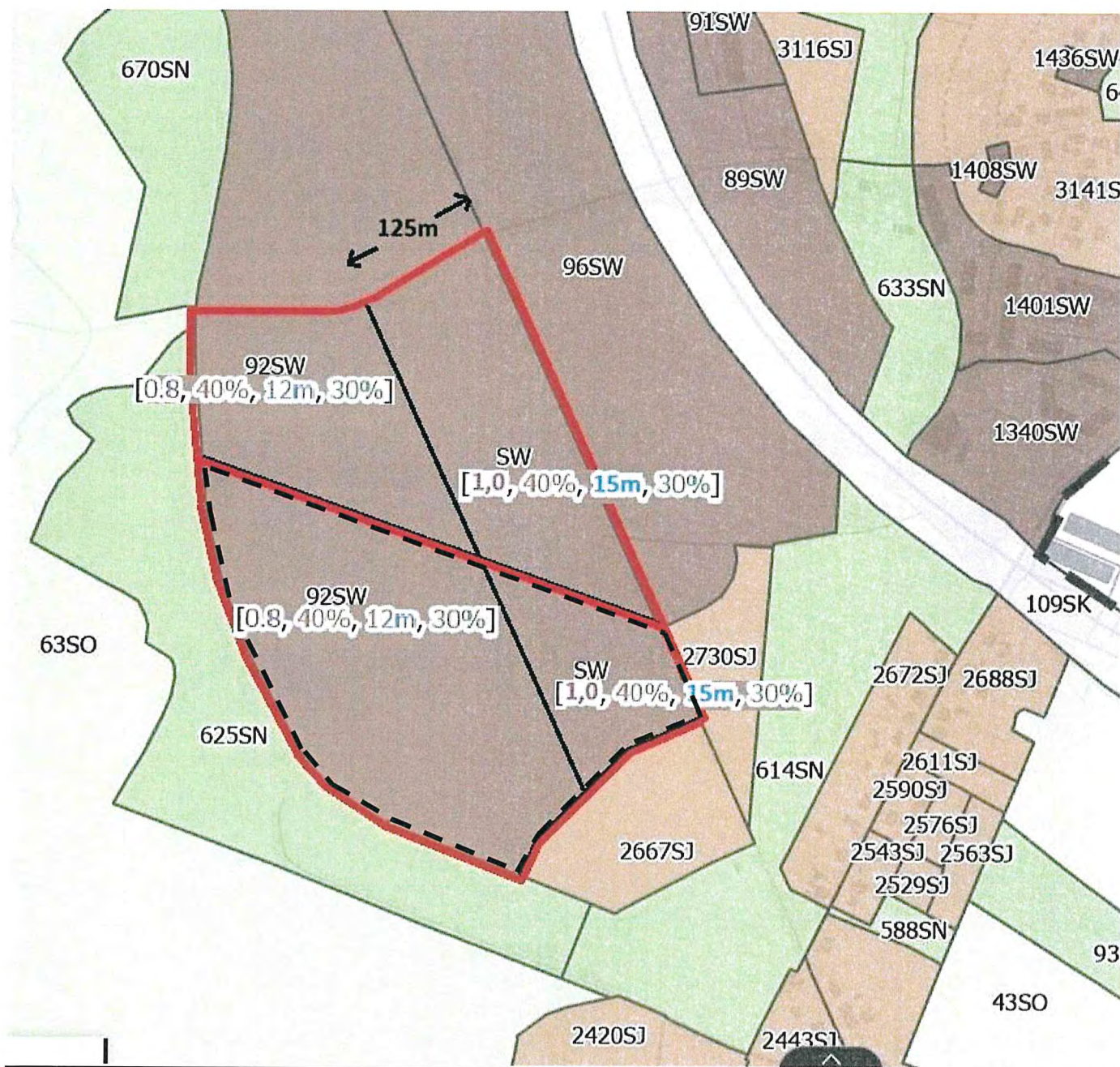
Wrocław , Wrocław , Aleja Batorego (zespół urbanistyczny Klin Pusteki i las Ratyński)

dz: 68/2,68/4,68/6,68/9,68/10,68/12, 68/13,68/15 ,AR 6, obręb Ratyń

wnioskowana strefa planistyczna :

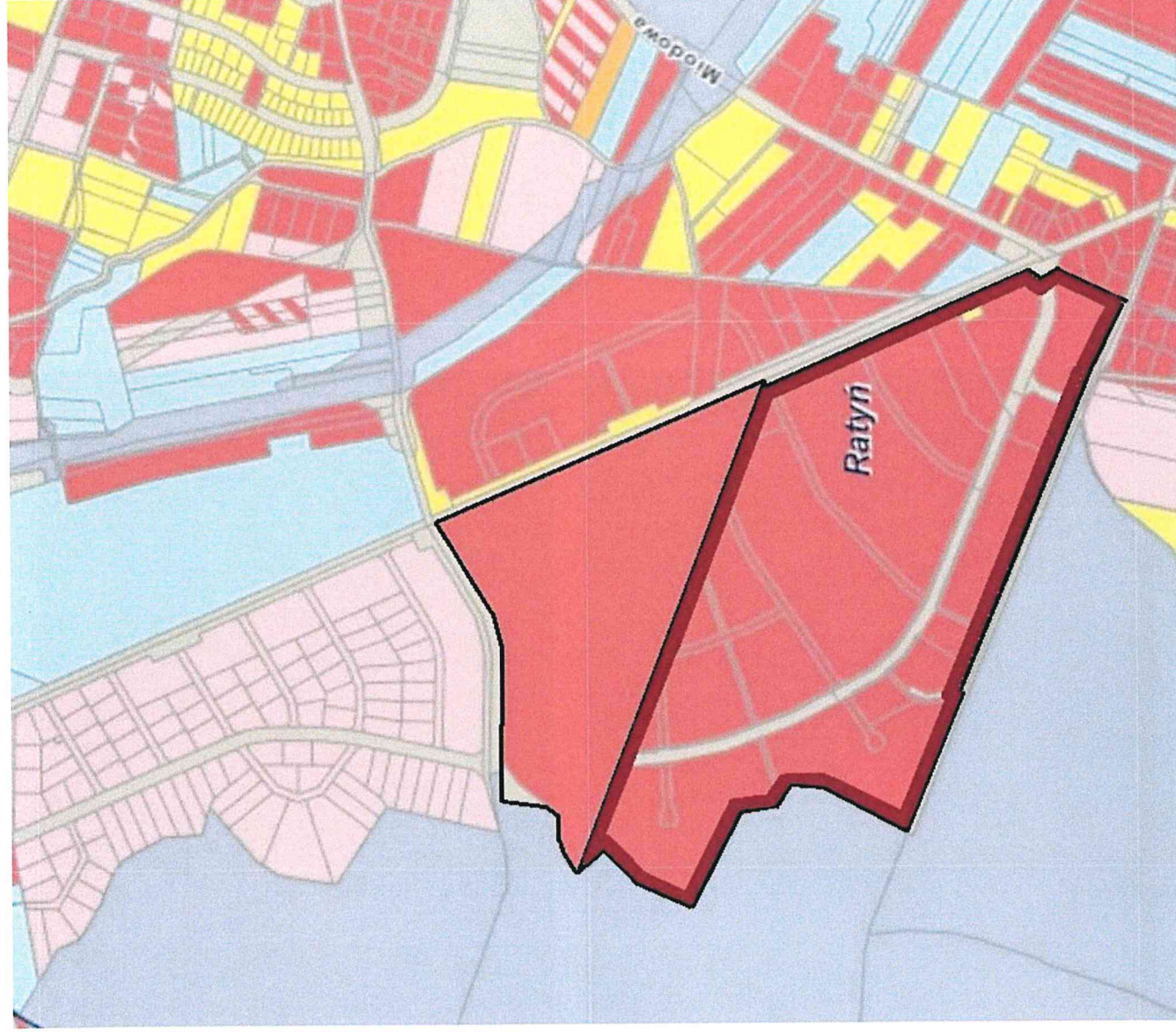
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

z zróżnicowanymi standardami urbanistycznymi

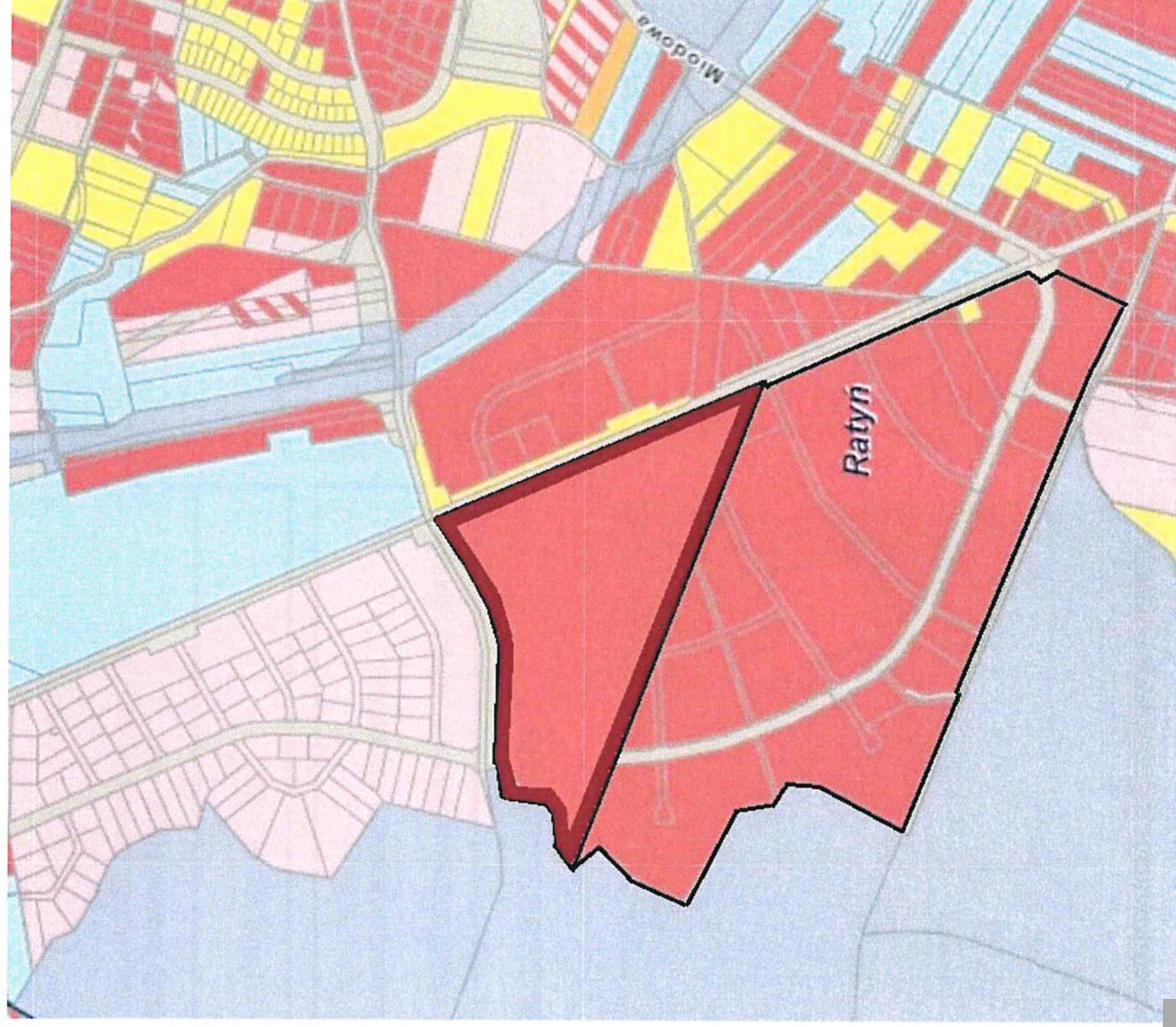


- teren objęty wnioskiem planistycznym
- zakres wnioskowanych zmian do Planu Ogólnego
- granice wydzieliń terenów (SW) o różnych standardach urbanistycznych



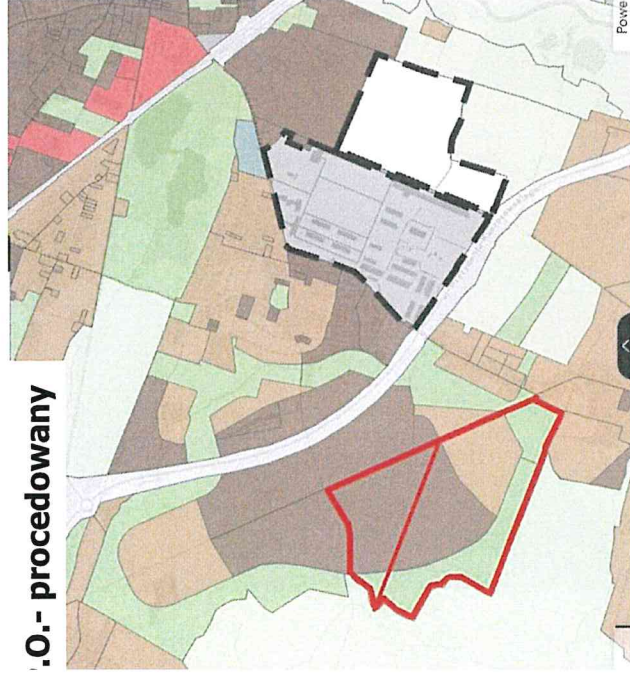


mapa własności

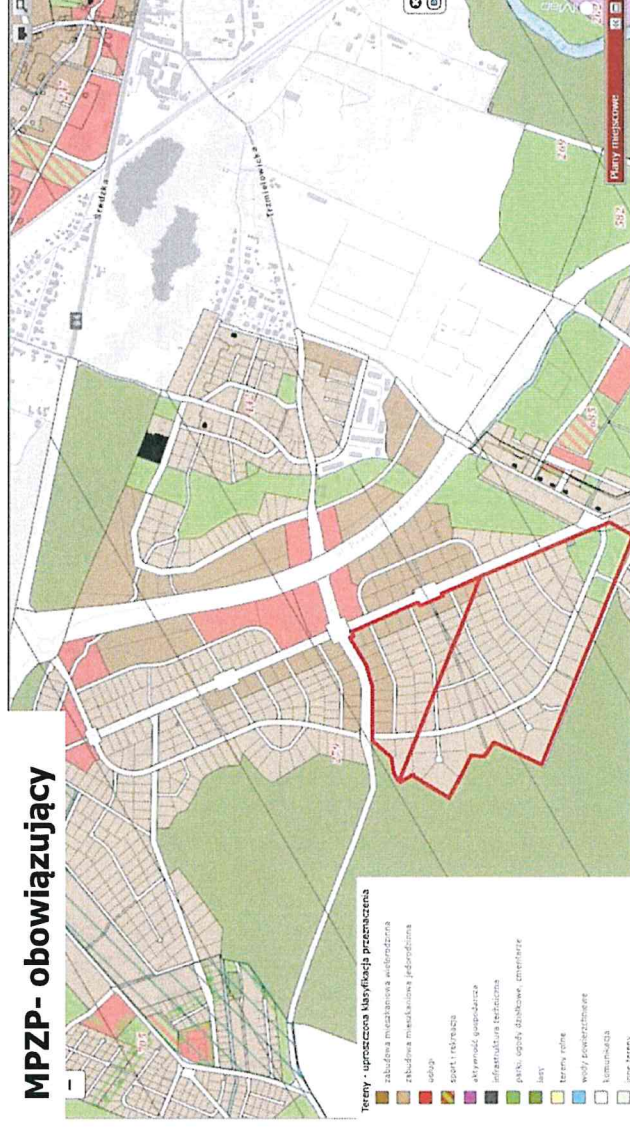


Analiza własności

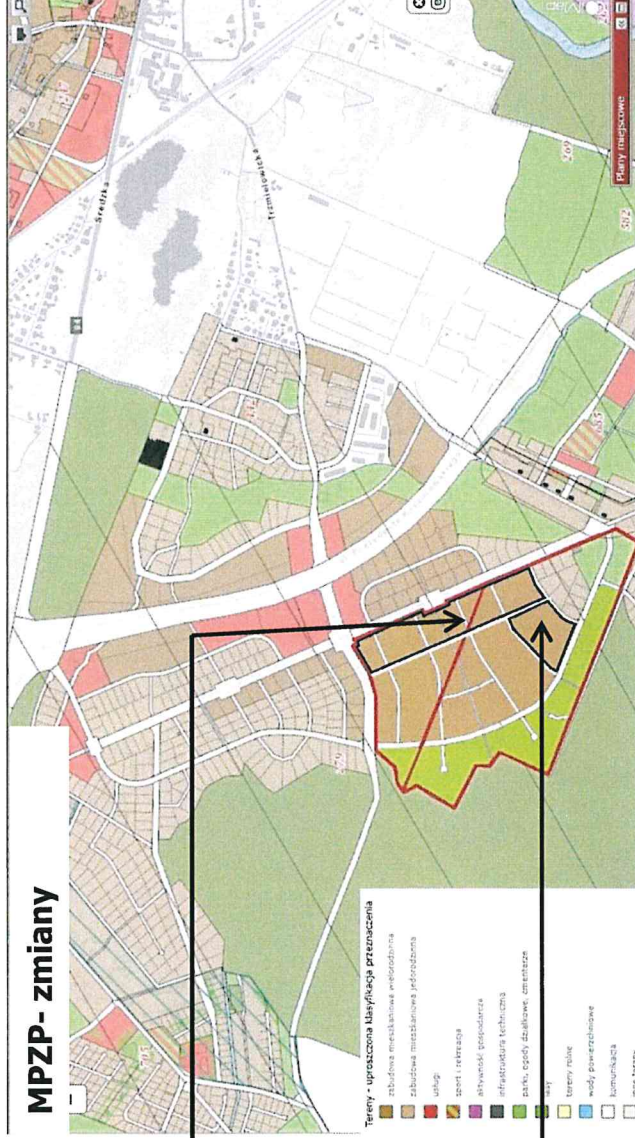




P.O.- procedowany



MPZP- obowiązujący



MPZP- zmiany

sugerowana zmiana :

-maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:

- 1,0

-maksymalnej wysokości zabudowy :

-15,0m (dach płaski)

- strefy urbanistycznej : SW

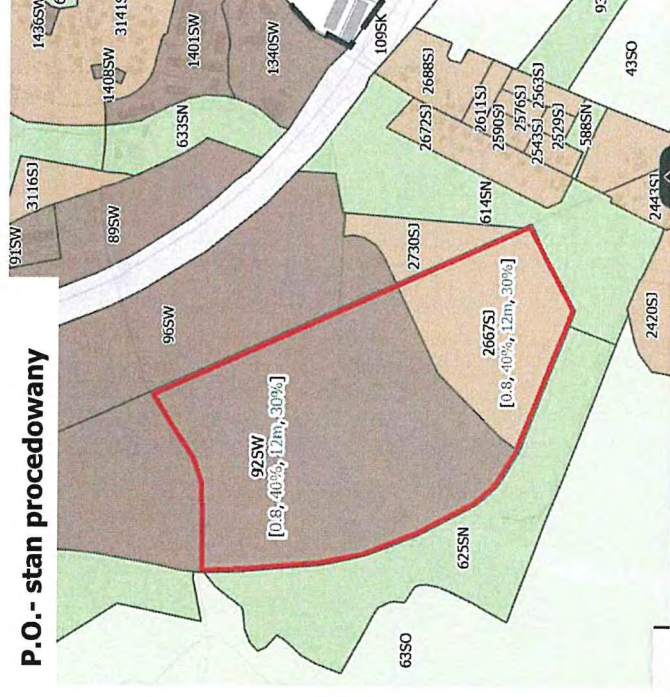
- likwidacja zapisów MPZP dot.

liczby kondygnacji i stromych dachów

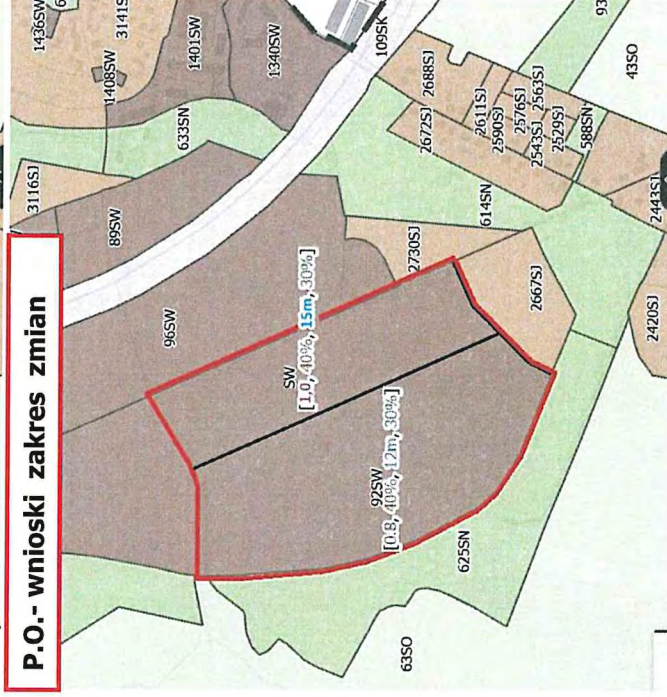


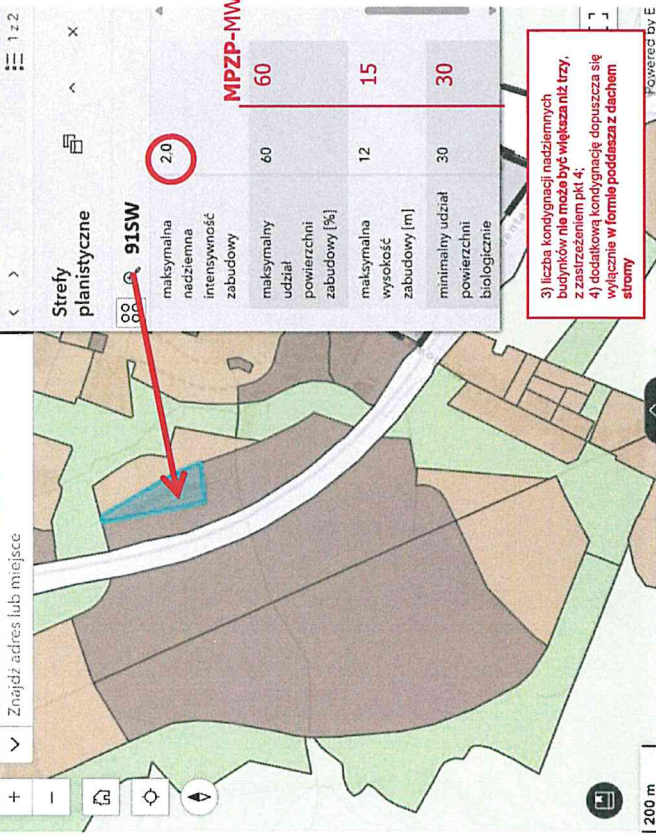
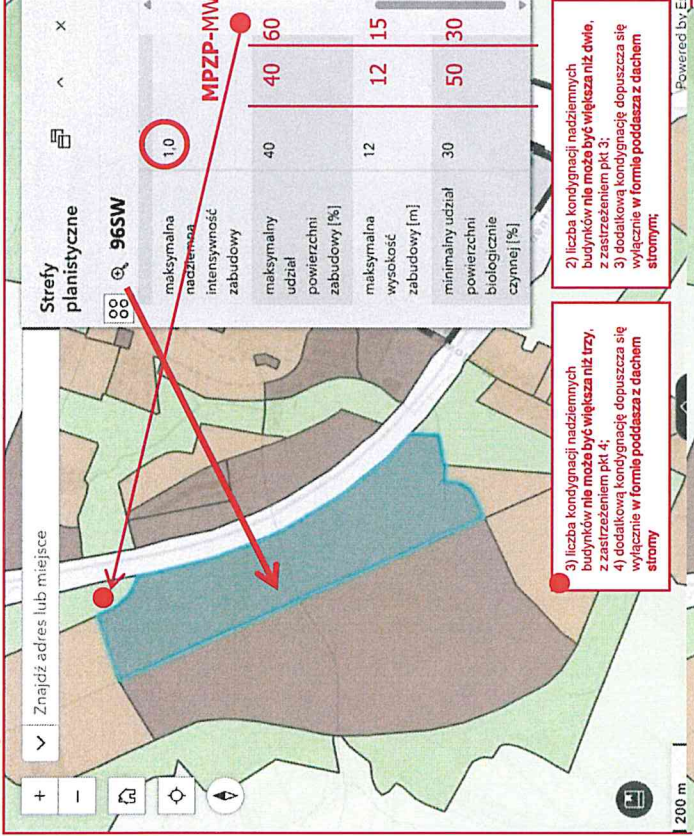
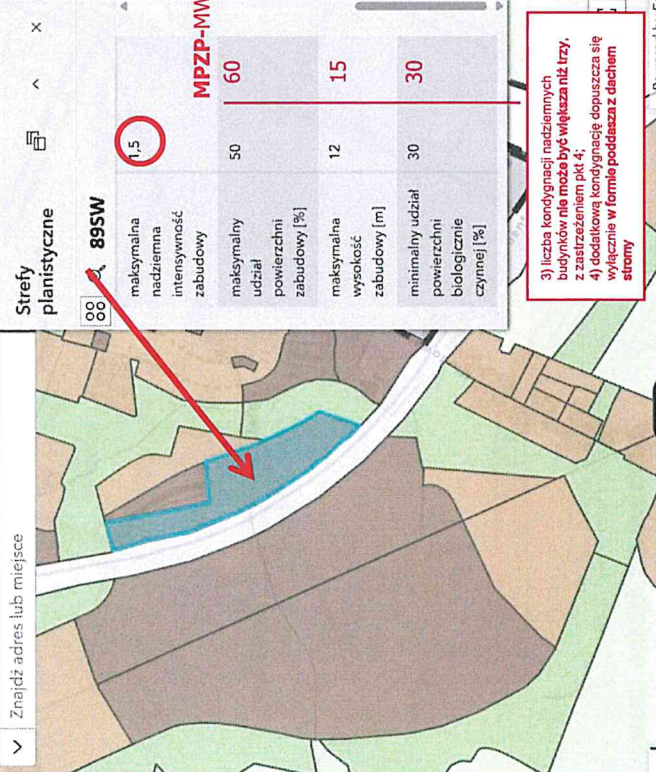
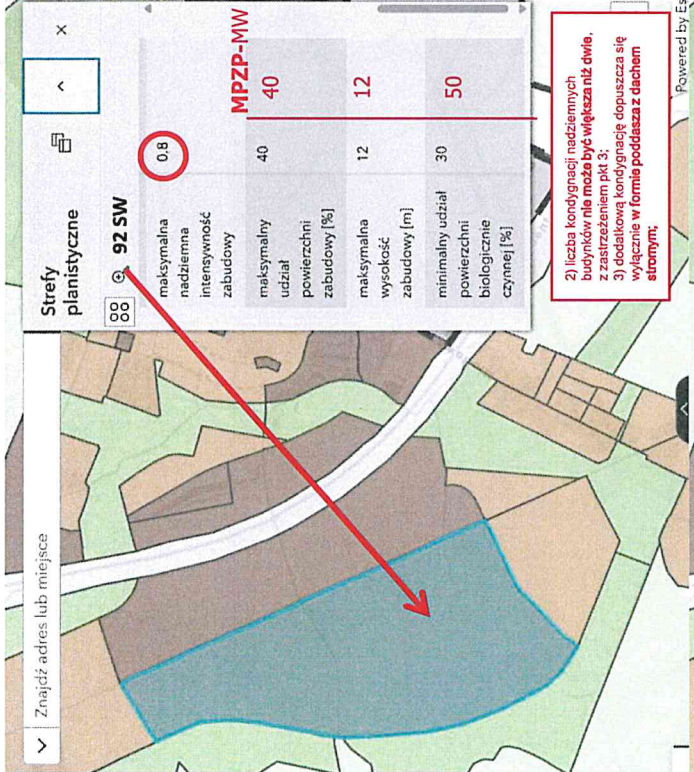
wnioski do Planu Ogólnego

P.O.- stan procedowany

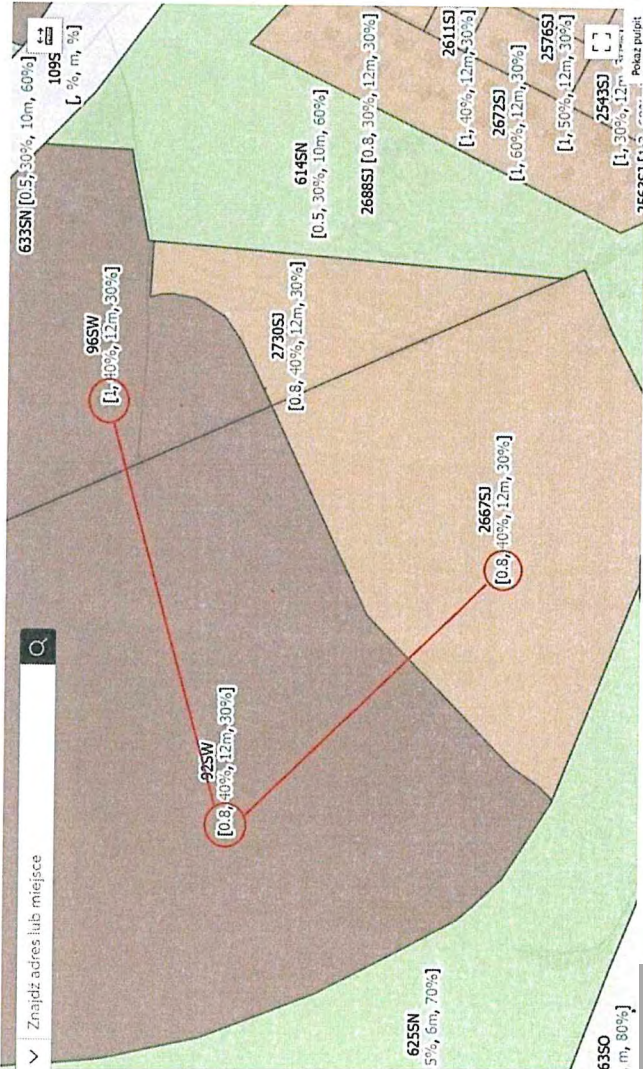
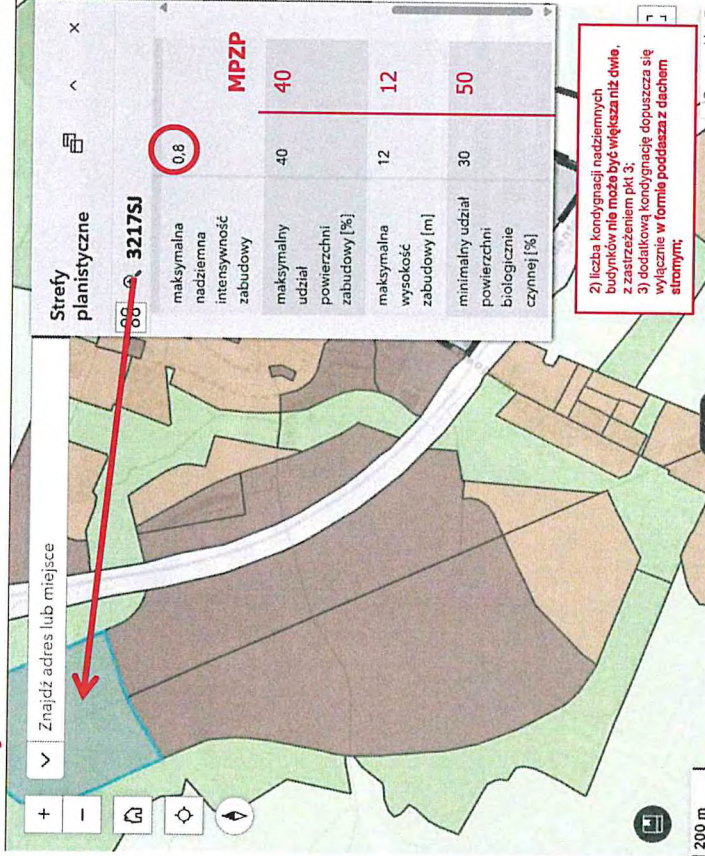
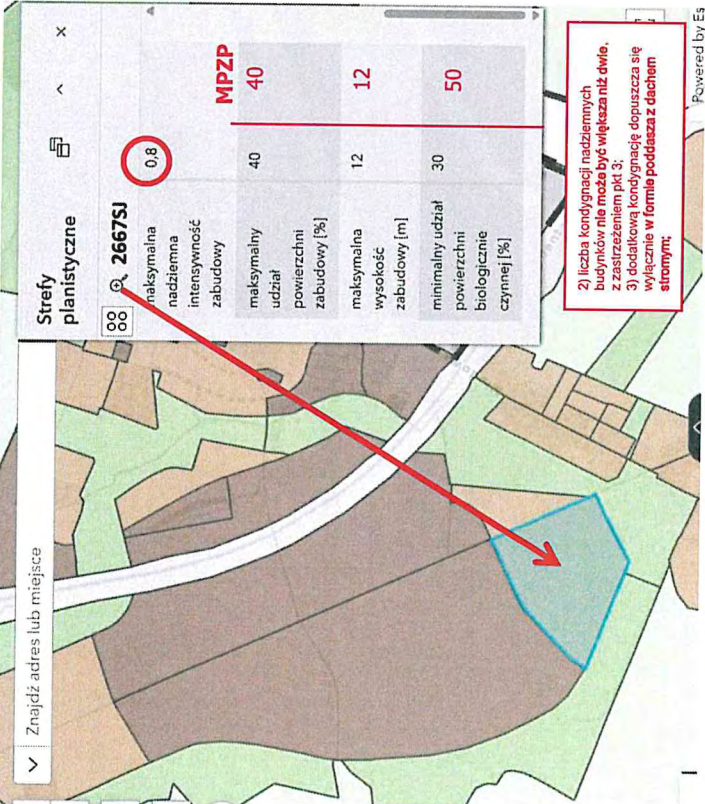


P.O.- wnioski zakres zmian





/ROŚLAW-RATYŃ - analiza możliwości inwestycji mieszkaniowej P.O.- MPZP : standardy urbanistyczne /wskaźniki



podtyp	nazwa	profil podstawowy	profil dodatkowy
SW_1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni, urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren n infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

podtyp	nazwa	profil podstawowy	profil dodatkowy
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni, urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren n infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

**UCHWAŁA NR XXII/712/08
RADY MIEJSKIEJ
WROCŁAWIA z dnia 12
czerwca 2008 r.**

§ 10

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny jednorodzinny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

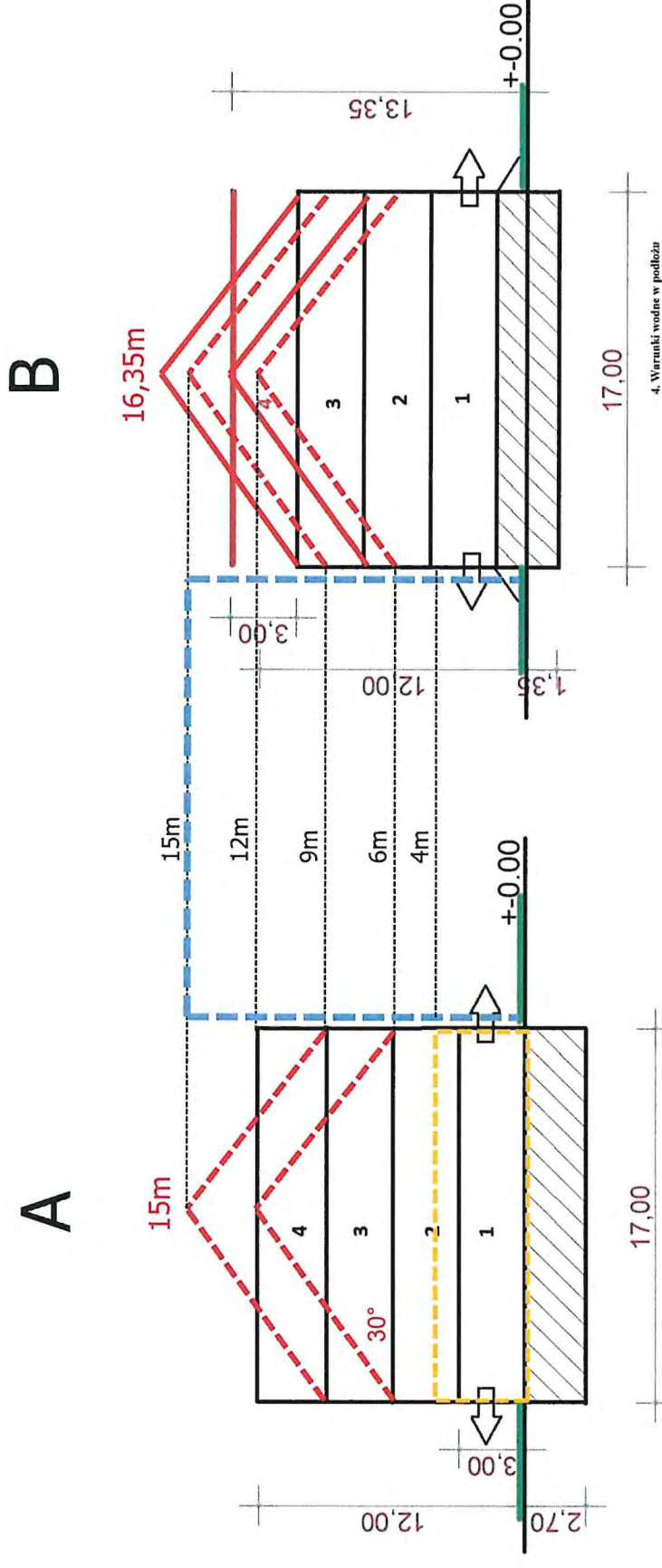


..... granica własności



Strefy planistyczne			
08	08	Powiększ do	
oznaczenie	92SW		
podtyp	SW_1		
nazwa	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną		
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8		1,0
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40		40
maksymalna wysokość zabudowy [m]	12		15
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30		30

założenia



A – wariant pełnego zagłębienia garaży

B – wariant zagłębienia garaży - ze względu na poz. wód gruntowych
(nie naruszająca wskaźnika intensywności zabudowy nadziemnej)



4. Warunki wodne w podłożu

Wodę gruntową o zwierciadle swobodnym i w formie sącznej nawiercon: w otworach:

Nr otworu	Rzeczna terenu na upm	Głębokość zwierciadła wody m p.p.t		Rzeczna ustabilizowanego zwierciadła wody gruntowej m npm
		Nawierconego	Ustabilizowanego	
1	126.10	1.3	1.3	124.80
2	125.70	1.5	0.9	124.80
3	125.70	1.5	0.9	124.80
4	125.80	S1.0, 2.3	1.0	124.80
5	125.70	1.2	1.2	124.50
6	125.80	1.1	1.1	124.70
7	125.60	0.9	0.9	124.70
8	125.80	-	-	-
9	125.80	1.2	1.2	124.60
10	126.00	S1.4	-	-
11	126.60	S1.7, 2.1	1.7	124.90
12	126.10	1.4, 2.1	1.4	124.70
13	125.70	1.1	1.1	124.60
14	125.90	1.7	1.3	124.60
15	125.90	-	-	-
16	125.70	-	-	-
17	125.90	S1.6	-	-
18	125.80	-	-	-
19	129.00	-	-	-
20	126.30	1.6	1.6	124.60
21	126.10	1.1	1.1	125.00
22	126.20	S2.0	-	-
23	125.80	S1.7	-	-
S1.7 – sączenie				

- piaski drobne zawierają 6,3 – 16,1 % ziarn o średnicy d ≤ 0,02 mm 15,2 – 30,4 % ziarn o średnicy d ≤ 0,075 mm – grunty wątpliwe
- piaski średnie zawierają 4,9 – 9,0 % ziarn o średnicy d ≤ 0,02 mm 14,9 – 20,6 % ziarn o średnicy d ≤ 0,075 mm – grunty niewysadzinowe
- piaski gliniaste zawierają 11,9 – 22,9 % ziarn o średnicy d ≤ 0,02 mm 21,8 – 34,8 % ziarn o średnicy d ≤ 0,075 mm – grunty wysadzinowe
- gliny zawierają 48,0 % ziarn o średnicy d ≤ 0,02 mm 69,1 % ziarn o średnicy d ≤ 0,075 mm – grunty bardzo wysadzinowe.

Warunki wodne przeciętne.

W tych warunkach gruntowych i wodnych podłoża w rejonie występowania gruntów niewysadzinowych można zaliczyć do grupy G1 nośności podłoża nawierzchni.

W tych warunkach gruntowych i wodnych podłoża w rejonie występowania gruntów wysadzinowych i bardzo wysadzinowych można zaliczyć do grupy G4 nośności podłoża nawierzchni.

Woda gruntowa wykazuje cechy słabej agresywności kwasowej XA1 w stosunku do betonu i żelbetu. Fundamenty i elementy konstrukcji narażone na kontakt z wodą gruntową wymagać będą odpowiedniego zabezpieczenia przeciwwilgociowego i antykorozyjnego.

5. Uwagi końcowe

W podłożu przebadanego terenu zalega o gleba miąższości 0,3 – 0,4 m.

Grunty rodzime reprezentowane są przez plastyczne piaski gliniaste, gliny, gliny piaszczyste, gliny pylaste zwięzłe (warstwa I) o słabszych parametrach wytrzymałościowych, twardoplastyczne piaski gliniaste, gliny piaszczyste (warstwa II). Grunt niespoiste wykształcone w postaci średnio zgęszczonych piasków pylastych, piasków drobnych (warstwa III), piasków średnich (warstwa IV) oraz twardoplastyczne ropy, ropy pylaste (warstwa V) charakteryzują się korzystnymi parametrami wytrzymałościowymi. Należy zwrócić uwagę na występowanie w podłożu warstwy twardoplastycznych ropy.

Iły są gruntami ekspansywnymi. W stanie naturalnym charakteryzują się wysoką spójnością i wytrzymałością oraz małą ścisłością. Są to grunty bardzo wrażliwe na zmiany wilgotności, które powodują pęcznienie bądź kurczenie się gruntu. W rejonach, gdzie ropy występują pod warstwą nawodnioną, nie są narażone na zjawisko skurczalności, mogą natomiast ulegać pęcznieniu wskutek odciążenia podłoża po wykonaniu głębokich wykopów.

Zwierciadło wody gruntowej nawiercono na głębokości 0,9 – 2,3 m poniżej powierzchni terenu oraz w formie sącznej na głębokości 1,6 – 2,0 m poniżej powierzchni terenu (tabela pkt. 4).

W otworach odwierconych dla potrzeb parkingów i dróg wewnętrznych stwierdzono:

w okolicach Lasu Ratyńskiego Alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego

OŚ KOMPONENTYJNA



- LEGENDA
- Granica własności
 - Granica opracowania
 - Linia zabudowy
 - Planowanie ciągu pieszo-rowerowe
 - Planowany szpaler drzew
 - Planowane budynki
 - Planowane nowe drogi
 - Planowane place zabaw i zieleni rekreacyjna
 - Planowane ogródki przydomowe
 - Planowane usługi w parterze
 - Planowane Parkingi
 - Drogi
 - Teren zieleni i usług sportu
 - Ciąg pieszy

w okolicach Lasu Ratyńskiego i Alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego

model przestrzenny algorytmiczny
wnioskowanych standardów urbanistycznych

refa planistyczna (SW)-1 92 SW

ax. nadziemna intensywność zabudowy - 0,8

ax. udział powierzchni zabudowy (%) - 40

ax. wysokość zabudowy (m) - dach płaski - 12

in. udział powierzchni biologicz. czynnej (%) - 30

trefa planistyczna (SW)-2

iax. nadziemna intensywność zabudowy - 1,0

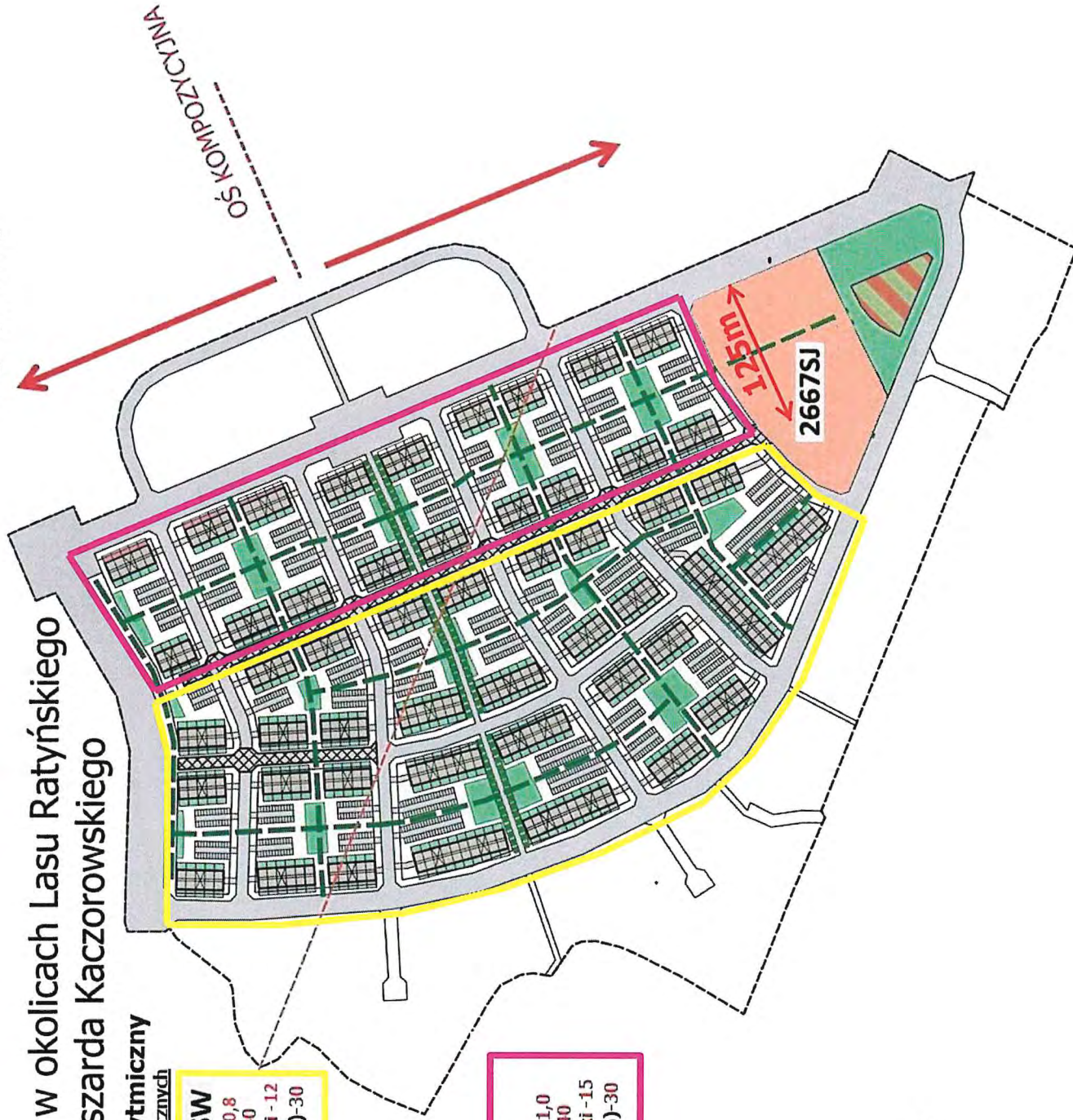
iax. udział powierzchni zabudowy (%) - 40

iax. wysokość zabudowy (m) - dach płaski - 15

in. udział powierzchni biologicz. czynnej (%) - 30

LEGENDA

- Granica własności
- Granica opracowania
- Linia zabudowy
- Planowanie ciągów pieszo-rowerowych
- Planowany szpaler drzew
- Planowane budynki
- Planowane nowe drogi
- Planowane place zabaw i zieleni rekreacyjna
- Planowane ogródki przydomowe
- Planowane usługi w parterze
- Planowane Parkingi
- Drogi
- Teren zieleni i usług sportu



125m

strefa planistyczna : (SW)-2
standardy urbanistyczne : (1,0 ,40%,15m,30%)

strefa planistyczna : (SW)-1 , 92SW
standardy urbanistyczne : (0,8 ,40%,12m,30%)

MPZP – dach płaski



