



KANCELARIA Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy we Wrocławiu Wpłynęło dnia 29 -08- 2024 L. dz. Skierowane do
--



Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o.
Oddział we Wrocławiu

ul. Ziębicka 44
50-507 Wrocław

Dokument ogólny OZG Wrocław



Wrocław, 2024-08-22

Sygnatura sprawy WPL-ZAP.6727.91.2024

Numer ewidencyjny pisma 00111487/2024/W

Dotyczy: wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia dla działek ewid. nr 13/2 i 13/4, AM 17, obręb Pilczyce we Wrocławiu

W odpowiedzi na pismo, które wpłynęło do Wydziału Planowania Przestrzennego w dniu 19 sierpnia 2024 r. (sygnatura PSGWR.NTSN.800.555.24), przekazuję wyrys i wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętego uchwałą nr L/1177/18 przez Radę Miejską Wrocławia w dniu 11 stycznia 2018 r.

Zapisy Studium mają charakter ogólny, określają kierunki polityki przestrzennej dla większych obszarów – jednostek urbanistycznych, nie odnoszą się natomiast do pojedynczych działek czy budynków. Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie stanowią jednak podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych.

Działki ewid. nr **13/2 i 13/4, AM 17, obręb Pilczyce we Wrocławiu** - znajdują się w jednostce urbanistycznej **E5: Pilczyce, w ramach obszaru przeznaczeń M - obszary mieszkaniowe**, przy jednoczesnym uwzględnieniu dodatkowych ograniczeń, ustaleń i zaleceń, które zostały uszczegółowione w odpowiednich rozdziałach Studium oraz kartach jednostek urbanistycznych.

Wyrys ze Studium stanowi fragment planszy Studium Rys. Nr 6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenów w skali 1:10000 (załącznik nr 1 do pisma), ze wskazaniem przedmiotowych nieruchomości*.

Wypis ze Studium stanowi:

- karty jednostki urbanistycznej E5: Pilczyce (załącznik nr 2 do pisma), z wyróżnionymi kolorem żółtym ustaleniami odnoszącymi się do obszaru obejmującego przedmiotowe nieruchomości*,
- wybrane fragmenty tekstu Studium (załącznik nr 3 do pisma), odnoszące się do wyróżnionych elementów w kartach jednostki*.

Pełny tekst Studium, karty jednostek oraz rysunki są dostępne pod adresem
<http://uchwaly.um.wroc.pl/uchwala.aspx?numer=L/1177/18> oraz
<http://geoportal.wroclaw.pl/>

*Wyróżnienie kolorem żółtym i zaznaczenie przedmiotowej nieruchomości nie stanowią zmiany pod względem prawnym dokumentu.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA

Przemysław Matyja

Sprawę prowadzi:

Katarzyna Błaszczyk, 71-777-72-16, katarzyna.blaszczyk@um.wroc.pl

Załączniki:

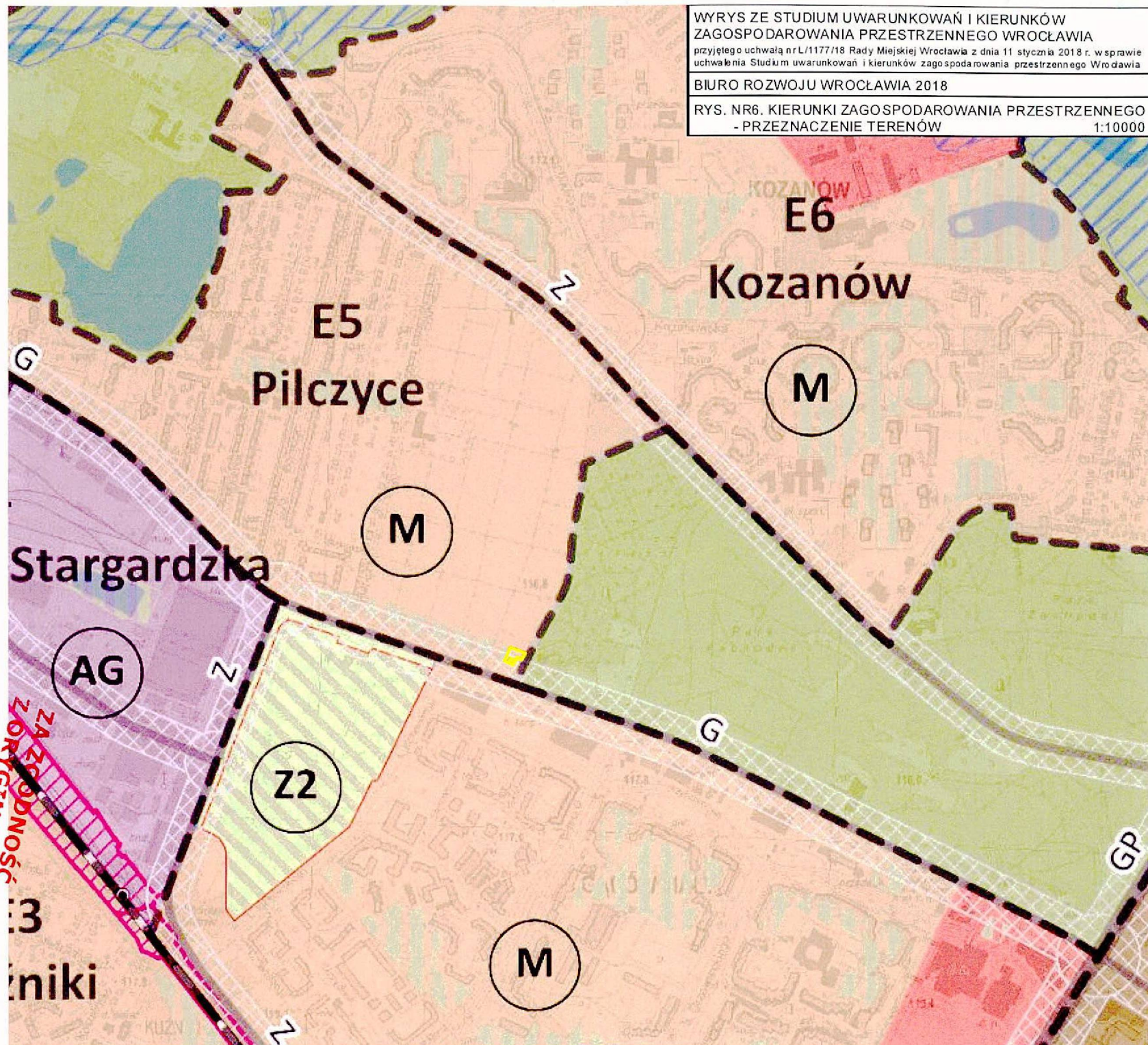
1. Wrys ze Studium – fragment Rys. Nr 6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenów.
2. Karty jednostki urbanistycznej E5: Pilczyce dla ww. działek z obrębu Pilczyce we Wrocławiu.
3. Wybrane fragmenty tekstu Studium odnoszące się do wyróżnionych elementów w kartach jednostki.

Legenda

- granice miasta
- E5**
Pilczyce
symbol i nazwa jednostki urbanistycznej
- granice jednostek urbanistycznych
- wody powierzchniowe
- Planowane przeznaczenie terenu**
- AG - obszary przemysłowe
- IS - obszary specjalne
- M - obszary mieszkaniowe
- MU - obszary mieszkaniowo-usługowe
- U - obszary usługowe
- W - obszary wojskowe
- Z1 - obszary zieleni 1
- Z2 - obszary zieleni 2
- M* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe
- symbol obszaru przeznaczony
- Tereny zamknięte**
- tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
- tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
- Elementy systemu transportowego**
- A autostrady
- S ekspresowe
- GP główne ruchu przyspieszonego
- GP/G główne ruchu przyspieszonego/główne
- G główne
- G/Z główne/zbiorowe
- Z zbiorowe
- Z zbiorowe śródmiejskie
- R rezerwy perspektywiczne
- węzły autostradowe
- korytarze węzłów
- korytarze ulic
- linie kolejowe
- istniejące stacje i przystanki kolejowe
- planowane stacje i przystanki kolejowe
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią**
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawd. Q 1% - raz na 100 lat (ISOK 2015)
- Obszarowe formy zieleni**
- obszarowe formy zieleni wypoczynkowej
- obszarowe formy zieleni sportowej
- obszarowe formy zieleni tematycznej
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych**
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

GŁÓWNY SPECJALISTA
Pawel Gielonowicz

ZAZNACZONOŚĆ
ZORYGINALEM



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA przyjętego uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia

BIURO ROZWOJU WROCŁAWIA 2018

RYS. NR6. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - PRZEZNACZENIE TERENÓW 1:10000

Karta jednostki urbanistycznej

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia

Nr jednostki:

E5

Nazwa jednostki:

Pilczyce

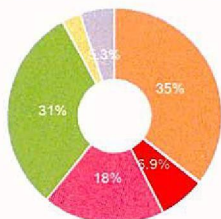
dla dzieciąt nr 13/2 i 13/4, AM 17, drób PILCZYCE

Stan jednostki na: 2016



Dane o jednostce:

powierzchnia: 69 ha
liczba mieszkańców: ok. 5400 os.
udział zwartej struktury w jednostce: 64 %



- tereny mieszkaniowe 24 ha
- tereny przemysłowe/gospodarcze 0,1 ha
- tereny mieszkaniowo usługowe 4 ha
- tereny komunikacji 12 ha
- tereny zieleni 21 ha
- tereny rolne 2 ha
- tereny pozostałe 3 ha

Cechy jednostki:

- Czytelna struktura funkcjonalno - przestrzenna, kształtowana przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną, a w południowo - zachodniej części punktowe osiedle blokowe. Jednostka położona w rejonie ulicy Lotniczej.
- Historyczny układ osiedla robotniczego z początku XX wieku oparty na zabudowie wielorodzinnej ze wspólnymi ogrodami lub dziedzińcami z zielenią.
- Duża dostępność terenów zieleni - Park Pilczycki, a także bliskość Parku Zachodniego i rzeki Ślęzy.
- Jednostka wyposażona w podstawowy pakiet usług społeczno-usługowych.
- Potencjał rozwojowy dla nowej zabudowy na terenach obecnych ogrodów działkowych.

Wyzwania dla jednostki:

- Zachowanie i ochrona istniejącego układu osiedla robotniczego. Dostosowanie nowoprojektowanej zabudowy do charakteru osiedla w szczególności w zakresie skali i formy zabudowy. Stworzenie całościowej koncepcji dla zabudowy mieszkaniowej z czytelnym układem urbanistycznym wyposażonym w usługi.
- Wykreowanie pełnowartościowych przestrzeni publicznych wyposażonych w usługi, spójnie powiązanych z zielenią.
- Poprawa jakości terenów zieleni w kontekście powiązań z rzeką Ślężą oraz wzbogacenie układów zieleni i zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- Wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni oraz miejscami węzłowymi o funkcji przesiadkowej w transporcie zbiorowym usytuowanymi w sąsiednich jednostkach.

Kierunki rozwoju jednostki:

Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

- M — obszary mieszkaniowe (100,0 %) klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), nauka (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleni (uzupełniające)

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

Plaszcz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego	Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] *	
	Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu	
W3	25m	
W4	18m	

* Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo					Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna		
P10	20	30	50	35		w mpzp
P11	18	25	40	25		w mpzp

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	B3	40	w mpzp
B5	35	w mpzp	20

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
GŁÓWNY SPECJALISTA
P.C
Paweł Cichoński

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce E5

ZAMIESZKIWANIE	<p>Jednostka zawiera następujące style zamieszkiwania wyznaczone na rysunku 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> o kameralny o osiedlowy <p>Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4</p>
GOSPODARKA I USŁUGI	<p>Jednostka zawiera następujący element struktury ośrodków usługowych wskazany na rysunku 13:</p> <ul style="list-style-type: none"> o lokalne ośrodki usługowe <p>Ustalenia Polityki gospodarczo-usługowej zawarte są w części IV, rozdziale 5</p>
ZIELEŃ	<p>Jednostka zawiera następującą strefę zieleni wyznaczoną na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o strefa zieleni równorzędnej <p>Jednostka zawiera następujące formy zieleni wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o obszarowe formy zieleni wypoczynkowej o liniowe formy zieleni - aleje, szpalery, zielen przyuliczna, itp. <p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki obszarowej wyznaczone na rysunku 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> o dla obszarów stylu zamieszkiwania kameralnego o dla obszarów stylu zamieszkiwania osiedlowego <p>Ustalenia Polityki zieleni i środowiska zawarte są w części IV, rozdziale 6</p>
RZĘKI / WODA	<p>Na jednostkę oddziałuje następujący profil rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o mieszkaniowo-wypoczynkowa Śleza <p>Na jednostkę oddziałuje następujący sektor rzeczny wskazany na rysunku 10:</p> <ul style="list-style-type: none"> o sportowo-rekreacyjny <p>Ustalenia Polityki rzecznej zawarte są w części IV, rozdziale 7</p>
PRZESTRZENIE PUBLICZNE	<p>Jednostka zawiera następujące typy przestrzeni publicznych wskazane na rysunku 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> o przestrzeń ogólnomiejskie o lokalne centra o przestrzeń lokalne o ciągi transportowe o łączniki międzyosiedlowe <p>Ustalenia Polityki przestrzeni publicznych zawarte są w części IV, rozdziale 8</p>
KOMPOZYCJA	<p>W jednostce występują następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o obiekty kompozycyjne - przestrzeń hierarchicznie ważne o elementy tworzące kompozycje - punktowe o elementy tworzące kompozycje - liniowe, kwartałowe, geometryczne, inne o elementy tworzące kompozycje - osie kompozycyjne o tworzywo - zakłócenia - dysharmonia obiektów o tworzywo - ważne założenia zieleni <p>Jednostka zawiera następujące elementy układu kompozycyjnego wskazane na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o rozwinięcia widokowe o osie widokowe - w dwóch kierunkach o makroelementy - korytarze drogowe o makroelementy - korytarze rzeczne <p>Jednostka zawiera następujące układy kompozycyjne wyznaczone na rysunku 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> o zdefiniowane o zielone <p>Ustalenia Polityki kompozycji urbanistycznej zawarte są w części IV, rozdziale 9</p>
DZIEDZICTWO	<p>Jednostka zawiera następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o II strefa ochrony konserwatorskiej o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM <p>W jednostce występują następujące elementy polityki dziedzictwa kulturowego wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o strefy ochrony stanowisk archeologicznych (50 m) o obiekty nowożytny twierdzy Wrocław o dawne cmentarze Wrocławia <p>W jednostce występują następujące obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych wskazane na rysunku 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> o historyczne układy urbanistyczne w granicach określonych w kartach ewidencyjnych obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków o strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego o strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego <p>Ustalenia Polityki dziedzictwa kulturowego zawarte są w części IV, rozdziale 10</p>
MOBILNOŚĆ	<p>Jednostka zawiera następujące korytarze systemu transportowego wyznaczone na rysunku 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> o korytarze ulic <p>Jednostka zawiera następującą strefę dostępności komunikacyjnej wyznaczoną na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o strefa pośrednia <p>Jednostka zawiera następujące ulice układu podstawowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o G główne o Z zbiorcze <p>Jednostka zawiera następujące elementy systemu rowerowego wskazane na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o trasy rowerowe główne-rowerostrady o trasy rowerowe zbiorcze o trasy rowerowe rekreacyjne <p>Jednostka zawiera następujący element systemu transportu szynowego wskazany na rysunku 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> o główne korytarze tramwajowe <p>Ustalenia Polityki zrównoważonej mobilności zawarte są w części IV, rozdziale 11</p>
INFRASTRUKTURA	<p>Jednostka zawiera następujący element polityki OZE wyznaczony na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> o C - Granice obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – pochodzącą z promieniowania słonecznego oraz z wnętrza ziemi oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko <p>Jednostka zawiera następujący element ciepłownictwa, gazu i paliw wskazany na rysunku 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> o przewody ciepłownicze magistralne istniejące <p>Jednostka zawiera następujący element sieci wodociągowej wskazany na rysunku 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> o główne przewody wodociągowe istniejące <p>Ustalenia Polityki infrastruktury technicznej zawarte są w części IV, rozdziale 12</p>

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

GŁÓWNY SPECJALISTA

P.C

Paweł Cichoński