

# DOGĘSZCZANIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W LATACH 2010-2021

rozprawa doktorska  
mgr inż. arch. Maciej Pilny



Politechnika Wrocławska  
Wydział Architektury

# DOGĘSZCZANIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W LATACH 2010-2021

rozprawa doktorska  
mgr inż. arch. Maciej Pilny

promotor: dr hab. inż. arch. Magdalena Belof, prof. PWr  
promotor pomocniczy: dr inż. Paweł Pach, Politechnika Wrocławska

Wrocław 2023

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp .....	7
1.1. Uzasadnienie wyboru tematu .....	7
1.2. Stan badań .....	12
1.2.1. Gęstość i dogęszczanie w koncepcjach rozwoju miast .....	12
1.2.2. Wskaźniki gęstości i dogęszczania w prawie i literaturze .....	13
1.2.3. Dogęszczanie urbanistyczne w literaturze krajowej i historia przemian przestrzennych śródmieścia Wrocławia .....	14
1.3. Cele, tezy i pytania badawcze .....	16
1.4. Zakres pracy .....	18
1.5. Struktura pracy .....	19
1.6. Metodologia pracy .....	21
1.7. Wyjaśnienie podstawowych terminów .....	23
CZĘŚĆ I Gęstość i dogęszczanie w teorii urbanistyki .....	25
2. Przegląd literatury związanej z dogęszczaniem zabudowy .....	27
2.1. Rozważania na temat gęstości zaludnienia w teoriach urbanistyki .....	27
2.2. Podejście do gęstości w modernistycznych wizjach miast-utopii .....	28
2.2.1. Le Corbusier – miasto współczesne, miasto promieniste i karta Ateńska .....	28
2.2.2. Miasto zwarte (compact city) według G. Dantzig'a i T. L. Saaty'ego .....	31
2.3. Podejście do gęstości w postmodernistycznych koncepcjach rozwoju miast .....	34
2.3.1. Jane Jacobs i krytyka dezintegracji środowiska miejskiego .....	34
2.3.2. Nowy urbanizm i Urban Renaissance .....	36
2.3.3. Soft city – David Sim .....	39
2.3.4. Dyskusja – gęstość we współczesnych koncepcjach rozwoju miast .....	42
3. Wskaźniki gęstości i dogęszczania .....	44
3.1. Wskaźniki opisujące gęstość i dogęszczanie w urbanistyce .....	44
3.1.1. Natura wskaźników gęstości w urbanistyce .....	44
3.1.2. Wskaźniki gęstości w polskim prawodawstwie przed 1989 rokiem .....	49
3.1.3. Wskaźniki gęstości w polskim prawodawstwie po roku 1989 .....	53
3.1.4. Wskaźniki w literaturze .....	57
3.2. Matryca teoretyczna do badań własnych .....	63

CZĘŚĆ II Planowanie i przebieg procesu dogęszczania śródmieść.....	65
4. Polityki dogęszczania stref śródmiejskich – Wrocław na tle wybranych miast europejskich .....	67
4.1. Wybór przypadków .....	67
4.2. Miasta holenderskie .....	68
4.2.1. Ramy polityki krajowej .....	68
4.2.2. Randstad .....	70
4.2.3. Amsterdam .....	71
4.2.4. Rotterdam .....	72
4.3. Miasta niemieckie.....	73
4.3.1. Strategie poziomu federalnego .....	73
4.3.2. Stuttgart .....	73
4.3.3. Monachium .....	74
4.4. Dogęszczanie w Studiach Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z lat 2010 i 2018 .....	77
4.4.1. Krajowa i regionalna polityka przestrzenna .....	77
4.4.2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2010 roku .....	77
4.4.3. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2018 roku .....	78
4.5. Dyskusja.....	81
5. Dogęszczanie śródmieścia Wrocławia w latach 2010 - 2021.....	84
5.1. Delimitacja obszaru badań i podział na sektory badawcze.....	84
5.2. Sektor S1 – Stare Miasto.....	87
5.2.1. Aktywność planistyczna w sektorze S1 – Stare Miasto.....	88
5.2.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S1 – Stare Miasto.....	90
5.2.3. Sektor S1 – Podsumowanie .....	93
5.3. Sektor S2 – Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki.....	95
5.3.1. Aktywność planistyczna w sektorze S2 – Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki.....	95
5.3.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S2 – Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki.....	98
5.3.3. Sektor S2 – Podsumowanie .....	102
5.4. Sektor S3 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie.....	104
5.4.1. Aktywność planistyczna w sektorze S3 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie.....	104
5.4.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S3 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie.....	108
5.4.3. Sektor S3 – podsumowanie .....	112
5.5. Sektor S4 – Kępa Mieszcząńska .....	113
5.5.1. Aktywność planistyczna w sektorze S4 – Kępa Mieszcząńska .....	113
5.5.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S4 – Kępa Mieszcząńska .....	115
5.5.3. Sektor S4 – podsumowanie .....	118
5.6. Sektor S5 – Kleczków.....	119
5.7. Aktywność planistyczna w sektorze S5 – Kleczków.....	119



5.7.1. Aktywność inwestycyjna w sektorze S5 – Kleczków .....	121
5.7.2. Sektor S5 – podsumowanie .....	123
5.8. Sektor S6 – Huby .....	124
5.8.1. Aktywność planistyczna w sektorze S6 – Huby .....	125
5.8.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S6– Huby .....	126
5.8.3. Sektor S6 – podsumowanie .....	131
5.9. Sektor S7 – Śródmieście Południowe i Grabiszyn .....	133
5.9.1. Aktywność planistyczna w sektorze S7 – Śródmieście Południowe i Grabiszyn .....	133
5.9.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S7 – Śródmieście Południowe i Grabiszyn.....	136
5.9.3. Sektor S7 - podsumowanie.....	140
5.10. Sektor S8 – Szczepin i Popowice.....	142
5.10.1. Aktywność planistyczna w sektorze S8 – Szczepin i Popowice.....	143
5.10.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S8 – Szczepin i Popowice.....	145
5.10.3. Sektor S8 - podsumowanie .....	148
5.11. Dogęszczanie śródmieścia Wrocławia w latach 2010 – 2021 – podsumowanie.....	151
5.11.1. Umocowanie procesu dogęszczania śródmieścia w dokumentach planistycznych .....	151
5.11.2. Ogólna charakterystyka procesu dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010-2021 .....	153
5.11.3. Sposoby dogęszczania zabudowy mieszkaniowej na poziomie planistycznym .....	156
5.11.4. Dogęszczanie na poziomie realizacyjnym.....	165
5.11.5. Dogęszczanie na poziomie projektowym .....	169
5.11.6. Próba oceny zjawiska dogęszczania na podstawie kryteriów D. Sim'a. ....	172
<b>CZĘŚĆ III Zakończenie .....</b>	<b>175</b>
<b>6. Podsumowanie .....</b>	<b>177</b>
6.1. Weryfikacja założonych tez.....	177
6.2. Dyskusja .....	180
6.2.1. Uwarunkowania wpływające na kształt zabudowy mieszkaniowej .....	180
6.2.2. Wskaźniki gęstości i ich rola w systemie planowania przestrzennego .....	181
6.3. Kierunki dalszych badań .....	184
<b>STRESZCZENIE .....</b>	<b>185</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>187</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>189</b>
<b>SPIS ILUSTRACJI.....</b>	<b>204</b>
<b>SPIS WYKRESÓW .....</b>	<b>207</b>
<b>SPIS TABEL .....</b>	<b>208</b>
<b>ANEKS .....</b>	<b>209</b>

# 1. Wstęp

## 1.1. Uzasadnienie wyboru tematu

Kontekst powstania niniejszej pracy stanowią zjawiska obserwowane na wielu płaszczyznach, takie jak coraz powszechniejsza krytyka suburbanizacji, nasilający się kryzys dostępności mieszkań oraz, paradoksalnie, towarzysząca mu wzmożona aktywność inwestycyjna na rynku mieszkaniowym. Kontekst lokalny stanowi natomiast obserwowany w ostatnich latach proces bardzo intensywnego dogęszczania strefy śródmiejskiej Wrocławia, któremu towarzyszą znaczne przeobrażenia tkanki urbanistycznej miasta. Analiza przebiegu i efektów tego procesu jest przedmiotem niniejszej rozprawy doktorskiej.

Punktem wyjścia do rozważań nad dogęszczaniem jest jego użyteczność jako narzędzia służącego do przeciwdziałania rozlewaniu się miast. Obecnie w polskim dyskursie naukowym, a w ślad za nim również w dokumentach strategicznych miast, dominuje pogląd, iż celem planowania przestrzennego powinno być dążenie do budowy miast zwartych, kompaktowych. Podejście to wynika z obserwacji negatywnych skutków ekonomicznych i społecznych suburbanizacji, która jest zjawiskiem zachodzącym we wszystkich dużych ośrodkach miejskich w Polsce.

Suburbanizacja przebiega w Polsce w sposób typowy dla państw byłego bloku wschodniego. w warunkach gospodarki poddanej ścisłej kontroli państwa brak prywatnego kapitału i wolnego obrotu nieruchomościami oraz centralne sterowanie procesami urbanizacji hamowały rozlewanie się miast [Koj 2020]. Proces suburbanizacji rozpoczął się w Europie Środkowej i Wschodniej wraz ze zmianami politycznymi po 1989 roku, a co za tym idzie towarzyszyły mu zjawiska takie jak transformacja gospodarcza, prywatyzacja zasobów mieszkaniowych i globalizacja, przy jednoczesnej stagnacji pod względem liczby ludności oraz radykalnej deregulacji planowania przestrzennego, która wynikała z szybkiej liberalizacji przepisów. L. Sýkora i K. Stanilov [2014] uważają, że państwa byłego bloku sowieckiego z jednej strony nie wykorzystały atutów miast postsocjalistycznych, takich jak duża gęstość zaludnienia, zwartość i rozwinięty transport zbiorowy, a z drugiej strony nie czerpały z doświadczeń planistycznych miast Europy Zachodniej. Przywołane uwarunkowania przesądziły o żywiołowym, niekontrolowanym i chaotycznym charakterze suburbanizacji w krajach postsocjalistycznych. Jak zauważa P. Lorens [2009, s.57] w Polsce szczególnie wyraźnie widać rozdzźwięk między celami zrównoważonego rozwoju deklarowanymi w dokumentach planistycznych a zabudową realizowaną w praktyce. Polski wariant

suburbanizacji wiąże się nie tylko z ekstensywnym zagospodarowaniem terenu, ale także z chaosem przestrzennym i spadkiem jakości środowiska mieszkaniowego, co potęguje negatywne skutki tego zjawiska takie jak rosnące koszty infrastruktury technicznej i społecznej [Radzimski 2011]. Według badań w obowiązujących na terenie Polski miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano tereny mieszkaniowe, na których według najdokładniejszych szacunków można zlokalizować mieszkania dla 59,6 mln osób [Śleszyński i in. 2016]. Tymczasem planami miejscowymi objęte jest zaledwie około 30% powierzchni kraju, a znaczna część nowej zabudowy realizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin przewidziano tereny pod zabudowę mieszkaniową dla ok. 150,2 mln osób [ibidem]. Brak kontroli nad procesami osadniczymi będzie zatem skutkował dalszym chaotycznym rozlewaniem się miast.

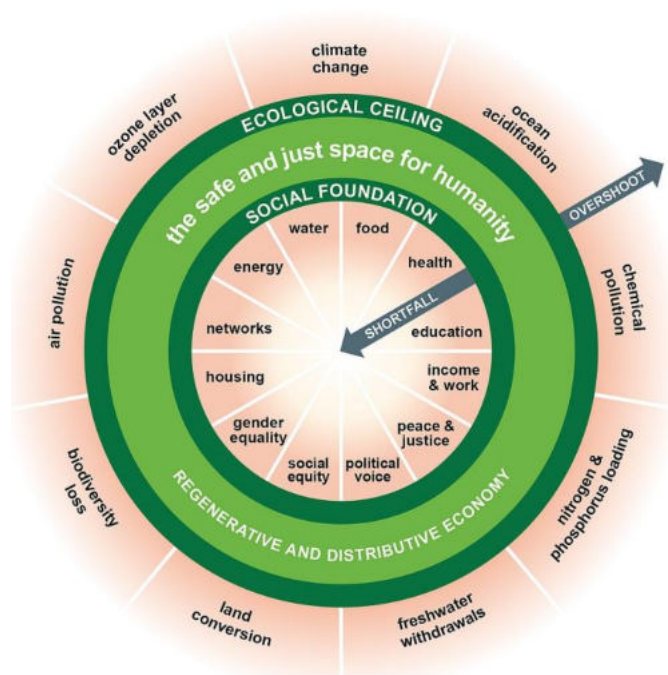
W 2018 roku Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Państwowej Akademii Nauk opublikował obszerny raport „Studia nad chaosem przestrzennym”. P. Śleszyński szacuje w nim koszty chaosu przestrzennego na 84,3 mld złotych rocznie. Na tę kwotę składają się koszty związane z obsługą transportową, infrastrukturą techniczną, rolnictwem, rynkiem nieruchomości oraz koszty zewnętrzne w środowisku przyrodniczym [Śleszyński i in. 2018]. Koszty te obciążają zarówno budżety samorządów, budżet krajowy jak i są ponoszone przez osoby prywatne, na przykład w postaci środków wydawanych na dalekie dojazdy do miejsca pracy.

Wobec wysokich kosztów suburbanizacji, wydaje się, że warunkiem zrównoważonego rozwoju jest dzisiaj skierowanie rozwoju sieci osadniczych „do wewnątrz” ośrodków poprzez dogęszczanie obszarów już zurbanizowanych.

Ważnym elementem w debacie na temat sposobu rozwijania się miast jest ogólny kontekst gospodarczy. Współczesna gospodarka funkcjonuje w ramach paradygmatu stałego wzrostu. Paradygmat ów jest obecnie poddawany krytyce ze względu na jego uwidaczniające się coraz bardziej ograniczenia. W 1972 roku Klub Rzymski wydał raport pt. „Granice wzrostu” w którym autorzy przedstawili trzy scenariusze rozwoju gospodarczego. Jednym z wariantów była kontynuacja wykładniczego tempa wzrostu, która zgodnie z prognozą miałaby doprowadzić gospodarkę do granicy wzrostu w ciągu stu lat [Meadows D. L. i in. 1973]. W ramach dyskusji wokół raportu po raz pierwszy użyto terminu „dewzrost” (franc. *décroissance*), tłumaczonego na język polski również jako „postwzrost”. Słowo to stało się określeniem ruchu, którego głównym wyznacznikiem jest krytyka ekonomii wzrostu i kapitalizmu, a celem osiągnięcie światowej równowagi i globalnej sprawiedliwości środowiskowej poprzez redukcję produkcji i konsumpcji do skali, w której nie będą one uciążliwe dla ekosystemu [Kallis,

D'Alisa 2015, s.4]. Zwolennicy dewzrostu, chociaż postulują ograniczenie wpływu działalności gospodarczej człowieka na środowisko, nie dążą do recesji. Ich zdaniem dalszy postęp może się odbywać w ramach zmian jakościowych zamiast ilościowych. Wmiejsce „wzrostu” i „rozwoju” proponują „rozkwit”, w którym szczególną rolę odegrają dziedziny takie jak medycyna, edukacja czy zielona energetyka. [ibidem, s.5].

Idee towarzyszące koncepcji dewzrostu stają się również podstawą do kreowania polityk miejskich. W marcu 2020 roku miasto Amsterdam ogłosiło plan rozwoju bazujący na założeniach brytyjskiej ekonomistki Keith Raworth, autorki książki pt. „Doughnut Economics” [2018]. Obwarankowy model rozwoju Amsterdamu ma oznaczać, że przestrzeń do zagospodarowania z jednej strony będzie ograniczona przez aspekty społeczne, z drugiej zaś limity ekologiczne. Zadaniem miasta jest więc zapewnienie mieszkańcom wysokiej jakości życia przy równoczesnym zachowaniu dbałości o nieprzekraczanie granic możliwości ekosystemu.



Il. 1 Schemat obwarankowy społecznych i środowiskowych granic rozwoju, źródło: [Doughnut Economics Action Lab 2020]

Amsterdam pozostaje awangardą w kwestii wdrażania polityki dewzrostu, jednak jak argumentuje Jin Xue z Norwegian University of Life Sciences [2021], wraz ze wzrostem zainteresowania tą ideą, potrzebna będzie dyskusja nad rolą planowania przestrzennego w transformacji gospodarki opartej dotychczas o neoliberalny paradygmat wzrostu. Xue podkreśla, że jednym z środków jakimi planiści mogą posłużyć się w kreowaniu bardziej zrównoważonego świata jest budowa zwartych

miast. Jej zdaniem duża gęstość zabudowy poprawia dostępność usług, promuje transport publiczny i zmniejsza potrzebę podróżowania, a także chroni środowisko naturalne przed ekspansją obszarów zurbanizowanych. Dyskusja nad zjawiskiem dogęszczania z jego pozytywnymi i negatywnymi skutkami zdaje się zatem wpisywać we wiodący nurt dyskursu ekonomicznego.

Tematyka niniejszej pracy, skupionej na powstawaniu zabudowy mieszkaniowej w centralnym obszarze miasta, osadzona jest silnie w kontekście szeroko rozumianego mieszkalnictwa. Obecnie uważa się, że największym problemem dotyczącym polskie mieszkalnictwo jest deficyt mieszkaniowy [Surówka 2018]. Statystyczny deficyt mieszkaniowy definiowany jest jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą zamieszkałych mieszkań [Polak, 2010]. w 2002 roku wynosił on w Polsce 1,7 mln mieszkań, spośród których 1,1 mln brakowało na obszarze miast [Lis, 2008]. Do 2015 roku deficyt mieszkaniowy zmalał do 900 tys. Mieszkań [Nowak 2021], a w 2019 roku, według danych Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, wyniósł już 641 tys. [Raport. Stan... 2020]. Jednocześnie według Eurostatu 36,9% Polaków zamieszkiwało w 2020 roku przeludnione mieszkania, a 7,9% mieszkania substandardowe [Eurostat 2020]. Jednocześnie z występującym w Polsce deficytem mieszkaniowym, mamy paradoksalnie do czynienia z nadwyżką mieszkań rozumianą jako różnica między ogólną liczbą mieszkań a liczbą gospodarstw domowych. Nadwyżka ta wynosiła w 2019 roku 424 tys. mieszkań i w minionych latach rosła szybciej niż redukcja deficytu mieszkaniowego, co według Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju może oznaczać rosnącą liczbę pustostanów wynikającą z popularnego w ostatnich latach nabywania nieruchomości mieszkaniowych w celach inwestycyjnych [Raport. Stan... 2020]. Wobec takiej sytuacji coraz mocniej wybrzmiewa problem dostępności mieszkań, w ostatnich latach coraz częściej podnoszony również przez polityków. O problemach tych pisali między innymi publicysta F. Springer [2015] czy architektka A. Twardoch [2019]. Zdaniem badaczki, kwestią nie mniej ważną niż deficyt mieszkaniowy, choć wciąż zbyt rzadko podnoszoną, jest jakość powstającej architektury mieszkaniowej i stopień, w jakim zaspokaja ona życiowe potrzeby mieszkańców. Choć z roku na rok bity są kolejne rekordy w liczbie oddanych do użytku mieszkań, to jednocześnie do codziennego słownika Polaków weszło słowo „patodeveloperka” opisujące komercyjne inwestycje mieszkaniowe realizowane z nastawieniem na szybki zys osiągany kosztem jakości architektury i komfortu przyszłych mieszkańców, często w sposób omijający prawo budowlane, w miejscach pozbawionych dostępu do niezbędnej infrastruktury społecznej czy technicznej.

Wrocław posiada szczególnie duży potencjał dogęszczania strefy śródmiejskiej wynikający z uwarunkowań przestrzennych będących konsekwencją położenia geograficznego i procesów historycznych. O potencjale tym stanowi niekompletność



i brak ciągłości tkanki miejskiej, która po dziś dzień nie została w pełni odbudowana po tym, jak w wyniku działań wojennych w czasie II wojny światowej uległa zniszczeniu w ok. 60 procentach [Dudek 2013]. Pomimo dużej aktywności na rzecz odbudowy, wciąż obserwujemy liczne luki w zabudowie pierzejowej, niezabudowane kwartały czy obszary, które przed wojną wypełnione były zwartą zabudową, a dziś nazywane są „placami”, choć w gruncie rzeczy nie pełnią funkcji przestrzeni publicznych<sup>1</sup>. Kolejnym istotnym czynnikiem jest zanikanie na terenie śródmieścia funkcji przemysłowej, która powiązana była dawniej z sąsiedztwem zarówno infrastruktury kolejowej, jak i szczególnie licznych we Wrocławiu koryt rzek, służących w okresie rozwoju przemysłu za istotny korytarz transportowy. Powyższe uwarunkowania sprawiają, że miasto Wrocław stanowi szczególnie wartościowy obszar dla badania zjawiska dogęszczania.

Początkowo zamysłem autora było skupienie się na wszystkich skalach dogęszczania – od poziomu polityk miejskich, przez prawo miejscowe i projektowanie urbanistyczne aż do skali architektonicznej związanej z projektowaniem przekształceń istniejącej zabudowy oraz optymalizowaniem projektów nowej zabudowy pod kątem gęstości zaludnienia. Jednak w toku prowadzenia badań tematyka ta okazała się być nazbyt rozległa. Jednocześnie wątki związane z planowaniem przestrzennym i wskaźnikami urbanistycznymi zawartymi w dokumentach planistycznych oraz konfrontowanie ich z realnymi efektami przestrzennymi aktywności inwestycyjnej są na tyle rozbudowane i ważne dla całości problemu, że ostatecznie to na nich skupił się autor. Kwestie projektowe związane z jakością samej architektury zostały jedynie ogólnie naświetlone, pozostawiając pole do dalszych badań.

---

<sup>1</sup> Przykładami takich miejsc są wrocławski Plac Społeczny czy Plac Dominikański.

## 1.2. Stan badań

Problematyka pracy odnosi się zarówno do zagadnień teoretycznych związanych z modelami i koncepcjami rozwoju miast oraz ze sposobami opisywania gęstości w literaturze jak również aspektów praktycznych, dotyczących kreowania i wdrażania polityk miejskich, a także przemian przestrzennych zachodzących na obszarach śródmiejskich miast. Przeglądu literatury na potrzeby niniejszej pracy dokonano z podziałem na trzy główne nurty tematyczne:

- gęstość i dogęszczanie w koncepcjach rozwoju miast,
- wskaźniki gęstości i dogęszczania w prawie i literaturze,
- dogęszczanie urbanistyczne w Polsce i historia przemian przestrzennych śródmieścia Wrocławia.

### 1.2.1. Gęstość i dogęszczanie w koncepcjach rozwoju miast.

Rozważania o gęstościach urbanistycznych, głównie gęstości zaludnienia, stanowią istotny element modernistycznych poszukiwań modelu miasta idealnego. Autorzy tacy jak Le Corbusier [1929] czy G. Dantzig i T. L. Saaty [1973], odnosili się do gęstości głównie w kontekście optymalizacji wykorzystania terenu oraz czasu potrzebnego na komunikację. W ich rozumieniu odpowiednia gęstość miała zapewnić sprawne funkcjonowanie „miejskiej maszyny”, a środkiem do jej osiągnięcia było realizowanie dużych osiedli lub nawet megauktur miejskich. Krytyka modernizmu przyniosła z kolei nowe podejście do gęstości i jej roli w budowaniu miejskości.. W propagowanym przez przedstawicieli nowego urbanizmu Smart Code, czyli sposobie projektowania urbanistycznego i architektonicznego opartym o formę, A. Duany i E. Plater-Zyberk [Duany, Plater-Zyberk 2003; Duany, Falk i in. 2020; Duany, Talen 2002] zaproponowali, zamiast strefowania funkcjonalnego, projektowanie miast w oparciu o podział na strefy różniące się gęstością zaludnienia oraz intensywnością i formami zabudowy. Z kolei J. Jacobs [2014] przedstawiła teorię, zgodnie z którą rozłożone w czasie dogęszczanie struktur miejskich stanowi proces umożliwiający budowanie różnorodności i żywotności środowiska miejskiego Śladami badaczki poszli współcześni autorzy, koncentrujący się na jakości życia w mieście i zmniejszaniu kosztów ekologicznych funkcjonowania człowieka. Ch. Montgomery [2015] przedstawił dogęszczanie jako szansę na kreowanie społecznej różnorodności poprzez wprowadzanie do lokalnych wspólnot osób w różnym wieku, o zróżnicowanym statusie społecznym i materialnym. D. Sim [2020] przybliżył różne sposoby dogęszczania w skali pojedynczego budynku oraz kwartału. Stworzył on także listę kryteriów będących warunkami przyjaznego dogęszczania.

### 1.2.2. Wskaźniki gęstości i dogęszczania w prawie i literaturze.

Dominujące w danym czasie idee i doktryny urbanistyczne siłą rzeczy ulegają kodyfikacji i przenikają do obowiązujących norm prawnych. Próbę systematyzacji stosowanych w prawodawstwie różnych krajów wskaźników opisujących gęstości osiedli mieszkaniowych podjął w latach 70. W. Wyżykowski [1973]. Jego praca doktorska była elementem debaty wokół powstającego normatywu urbanistycznego [Dz. B. 1974, nr 2, poz. 2]. Omówienie norm zawartych w normatywie urbanistycznym oraz sposobów mierzenia gęstości urbanistycznej stosowanych w praktyce planistycznej i projektowej przed 1989 rokiem opisał w swoich publikacjach W. Korzeniewski [1980; 1989]. Do wskaźników zawartych w polskich normatywach, również w kontekście standardów zagranicznych, odnosili się też W. Czerny [1972] oraz H. Skibniewska, A. Goryński i D. Bożekowska [1979], postulując podniesienie polskich standardów poprzez zmniejszenie dopuszczalnych intensywności i poprawę dostępności usług i terenów rekreacyjnych.

W obecnym systemie regulowanie wskaźników zagospodarowania terenu znalazło się w zakresie kompetencji samorządów ustanawiających prawo miejscowe, jednak w debacie publicznej wciąż pojawia się temat przywrócenia ogólnopolskich standardów urbanistycznych. W tym kontekście badania nad wskaźnikami zagospodarowania terenu zapewniającymi racjonalne gospodarowanie przestrzenią prezentowała G. Dąbrowska – Milewska [2010b; 2010c].

Ostatnie lata przyniosły ożywione zainteresowanie dogęszczaniem, o czym świadczyć mogą poświęcone temu zagadnieniu numery prestiżowych międzynarodowych czasopism, takich jak *Town Planning Review* [Dembski i in. 2020] czy *Buildings and Cities* [Teller 2021]. Kompleksowy przegląd stosowanych w literaturze wskaźników gęstości urbanistycznej oraz próbę ich systematyzacji w sposób matematyczny przygotowali Sh. Angel, P. Lamson-Hall i Z. Gonzalez Blanco [2021]. Z kolei poszukiwaniem jakościowych odziaływań między różnymi wskaźnikami urbanistycznymi podjęli K. Dovey i E. Pafka [2014]. V. Cheng [2009] scharakteryzowała metody graficznej prezentacji rozłożenia gęstości zaludnienia na terenie miasta za pomocą gradientu gęstości (ang. density gradient) oraz profilu gęstości. M. B. Pont i Per Haupt [2004, 2010] opracowali specjalne narzędzie, nazwane „Spacemate”, służące do ilustrowania przy pomocy systemu GIS wzajemnych powiązań między różnymi wskaźnikami urbanistycznymi. Z kolei ocenę dogęszczania w skali budynku przeprowadzili J. Pelczyński i B. Tomkiewicz [2019] poprzez analizę czterech zdefiniowanych przez siebie sposobów pod kątem wad i zalet każdego z nich.

W krajowej literaturze rozważania na temat możliwości kształtowania wskaźników w ramach zespołów zabudowy mieszkaniowej prowadził J. Pallado [2012, 2014, 2016], skupiający się przede wszystkim na parametrach mierzalnych w skali kwartału oraz aspektach architektonicznych zabudowy mieszkaniowej. P. Horn [2012] przeprowadził analizę wartości wybranych wskaźników urbanistycznych w kontekście kształtowania zrównoważonych osiedli, na przykładzie wrocławskich Nowych Żernik. W przedmiotowym zagadnieniu istotny jest dorobek T. Bradeckiego i A. Twardoch z Politechniki Śląskiej, którzy prowadzili analizy współczesnych zespołów mieszkaniowych, również pod kątem występujących w nich wskaźników [Bradecki, Twardoch 2013; Bradecki (red.) 2019]. W pracy „Wskaźniki, parametry i modele w kształtowaniu intensywnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej”, w pełni poświęconej wskaźnikom urbanistycznym, T. Bradecki [2021] zaproponował autorski system oceny walorów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej oparty na sformułowanych przez niego wskaźnikach opisujących relacje z otoczeniem, sposób zagospodarowania terenu, połączenie z siecią komunikacyjną oraz strukturę zespołów mieszkaniowych. Zbadał on także na przykładach wybranych realizacji wzajemne relacje wskaźników takich jak stosunek powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej przypadającej na mieszkanie względem intensywności zabudowy liczby mieszkań na ha oraz stosunek intensywności zabudowy do liczby usług w obrębie zespołu.

### 1.2.3. Dogęszczanie urbanistyczne w literaturze krajowej i historia przemian przestrzennych śródmieścia Wrocławia.

Dogęszczanie jako narzędzie służące budowaniu miasta zwarte jest obecne także w literaturze odnoszącej się do polskich miast. Ideę miasta zwarte wraz ze sposobami jej implementacji opisała K. Ogrodnik [2015]. O potencjale działań dogęszczających tkankę miejską w rewitalizacji i kreowaniu polityki społecznej na przykładzie miast zagranicznych pisała A. Twardoch [2019]. Możliwość dogęszczania miasta zabudową mieszkaniową, w celu przeciwdziałania suburbanizacji, przeanalizowali na przykładzie Gliwic A. Twardoch i T. Bradecki [2017]. Potencjał wykorzystania luk w tkance miejskiej do dogęszczenia śródmieścia Katowic przedstawiła S. Sacala [2015]. Z kolei A. Zakrzewska-Półtorak [2017] opisała możliwości wdrażania koncepcji miasta zwarte na przykładzie wybranych jednostek urbanistycznych Wrocławia.

W krajowym piśmiennictwie szczególną uwagę poświęca się dogęszczaniu osiedli z wielkiej płyty po roku 1989. Pojawianie się nowej zabudowy w tego typu osiedlach

jest obserwowane w wielu miastach w Polsce. Proces ten opisywali w odniesieniu do Warszawy M. Denis [2011], w odniesieniu do Poznania P. Kaczmarek [2021], w odniesieniu do Wrocławia R. Masztalski i M. Michalski [2018] oraz K. Dąbrowski i M. Pilny [2021]. Propozycje poprawy jakości przestrzeni osiedli z wielkiej płyty, polegające z jednej strony na obniżeniu zabudowy, a z drugiej na zwiększeniu wskaźnika powierzchni zabudowy, opracowała B. Gronostajska [2007; 2010].

Zjawiskiem charakterystycznym dla Wrocławia, a także innych miast dotkniętych w znacznym stopniu zniszczeniami podczas II wojny światowej, jest ich długotrwała, wieloletnia odbudowa. Proces ten w przypadku Wrocławia trwa od roku 1945 aż do dziś, a wiąże się on z pojawianiem się nowej zabudowy w historycznym kontekście. O przeszłości tej odbudowy Wrocławia pisały autorki takie jak D. Przyłęcka [2012] i M. Olechnowicz [1997] skupiające się przede wszystkim na procesach planistycznych, czy A. Gabiś [2018] opisująca wpływ kontekstu społeczno-politycznego na kształtowanie wrocławskiej architektury na przestrzeni dziesięcioleci.

Jak zauważyła E. Grodzka [2019], obiekty realizowane na terenie centrum Wrocławia stanowią odbicie procesów społecznych i politycznych swoich czasów. Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu w latach 2004-2010 opisał M. Michalski [2012]. Zwracał on uwagę na liczne niedoskonałości, szczególnie nowych obiektów i założeń powstających na terenach śródmiejskich, gdzie ze względów finansowych z reguły nie dbano o rekreacyjne, społeczne czy przyrodnicze walory przestrzeni. Ze względu na przyjęty zakres czasowy niniejsza praca w pewnym stopniu stanowi kontynuację krytycznego spojrzenia na rozwój urbanistyczny Wrocławia.



### 1.3. Cele, tezy i pytania badawcze

W niniejszej pracy wskazano dwa cele badawcze, trzy tezy i siedem pytań pomocniczych. W celu usystematyzowania tak zbudowanego szkieletu teoretycznego pracy i ukazania ich wzajemnej wynikowości, nadano celom, tezom i pytaniom odpowiednie numery. Szkielet ów przedstawiono na grafie (il. 2).

Celem teoretycznym (C1) pracy jest usystematyzowanie znanych strategii i sposobów dogęszczania zabudowy śródmieść występujących w literaturze, w procesach planistycznych i praktyce projektowej.

Cel poznawczy (C2) stanowi zbadanie specyfiki i charakteru procesu dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010 – 2021.

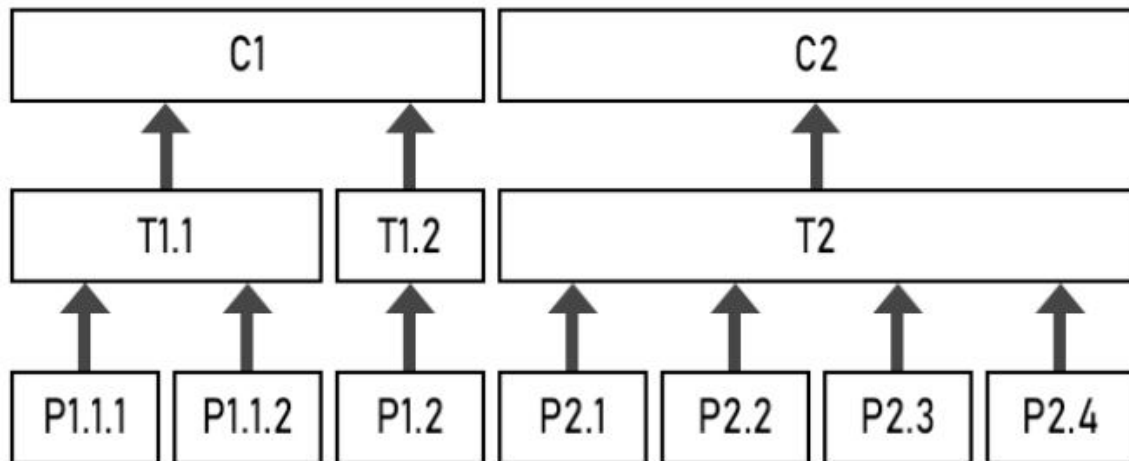
Aby zrealizować tak sformułowane cele postawiono następujące tezy:

- Dogęszczanie stref śródmiejskich występuje zarówno we współczesnych modelach teoretycznych rozwoju miast jak i stanowi element strategii rozwoju miast w krajach rozwiniętych (T1.1).
- Dogęszczanie może występować w różnych skalach: miasta, dzielnicy/zespołu zabudowy i budynku. Gęstość i dogęszczanie mogą być badane i opisywane za pomocą wielu odmiennych wskaźników zróżnicowanych w zależności od skali (T1.2).
- W latach 2010-2021 miał miejsce proces intensywnego dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową. W dużej mierze odbywał się on w sposób żywiołowy, bez osadzenia w dokumentach planistycznych (T2).

Weryfikację tez, a przez to osiągnięcie celów badawczych, umożliwiły odpowiedzi na następujące pytania badawcze:

- W jaki sposób współczesne modele teoretyczne rozwoju miast odnoszą się do zagadnienia gęstości urbanistycznej i czy zawierają w sobie element dogęszczania? (P1.1.1)
- Czy dogęszczanie zabudowy jest elementem strategii rozwoju miast? (P1.1.2)
- Jakie wskaźniki i parametry mogą służyć do opisywania procesu dogęszczania zabudowy? (P1.2).
- Czy dogęszczanie urbanistyczne Wrocławia ma charakter systemowy i jest umocowane w dokumentach planistycznych? (P2.1)
- Jak przebiegał proces dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010-2021? (P2.2)

- Jakie sposoby dogęszczania zabudowy mieszkaniowej występują na terenie śródmieścia Wrocławia? (P2.3)
- Czy w sposobie kształtowania (projektowania) zespołów zabudowy mieszkaniowej można zaobserwować jakieś tendencje związane z procesem dogęszczania zabudowy? (P2.4)



II. 2 Schemat struktury teoretycznej pracy. C – cele badawcze, T – tezy, P – pytania badawcze.

## 1.4. Zakres pracy

**Zakres merytoryczny** obejmuje studia nad gęstością i dogęszczaniem w urbanistyce. Autor skupił się na roli, jaką dogęszczenie odgrywało w wybranych teoriach urbanistyki, a także nad jego rolą we współczesnych strategiach i politykach rozwoju miast.

Przedmiotem autorskich badań jest proces wewnętrznego rozwoju Wrocławia polegający na uzupełnianiu obszaru śródmiejskiego nową zabudową mieszkaniową. Proces ten został w pracy przeanalizowany pod kątem aktywności planistycznej lokalnego samorządu oraz aktywności inwestycyjnej. 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych dla śródmieścia Wrocławia poddano analizie pod kątem dopuszczanych w nich wskaźników gęstości urbanistycznej w odniesieniu do stanu przed uchwaleniem planu, sprawdzając w ten sposób, jakie metody dogęszczania, na jakich terenach i na jaką skalę są zapisywane we Wrocławskich dokumentach planistycznych. W ramach badania aktywności inwestycyjnej przeanalizowano 131 zrealizowanych na terenie śródmieścia inwestycji mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych. Przedmiotem ich analizy były wskaźniki takie jak powierzchnia i wysokość zabudowy czy liczba oddanych do użytku mieszkań. Podjęto zatem próbę całościowego uchwycenia procesu dogęszczania od planowania po realizację.

**Zakres czasowy** w części teoretycznej obejmuje literaturę przedmiotu powstałą od I poł. XX wieku do czasów współczesnych. W pracy przywołuje się wybrane teorie autorów należących do nurtu modernistycznego oraz ich późniejszych krytyków. Autor bada także wybrane zapisy prawa obowiązującego w Polsce od okresu 20-lecia międzywojennego do czasów obecnych oraz dokumenty strategiczne wybranych miast, powstałe po roku 2000. W części opisującej badania własne autor skupia się na latach 2010-2021. Cezurę stanowi rok 2010, w którym to weszła w życie istotna z punktu widzenia tematu pracy nowelizacja obowiązującej do dziś ustawy o planowaniu przestrzennym [Dz. U. 2010 nr 130 poz. 871]. W tym samym roku przyjęto także „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” [BU RMW z 2018 r., poz.5.] obowiązujące do roku 2018.

**Zakres terytorialny** w części teoretycznej objął głównie prace teoretyczne autorów europejskich i północnoamerykańskich oraz dokumenty planistyczne miast holenderskich i niemieckich. W części empirycznej badaniem objęto obszar śródmieścia Wrocławia w granicach określonych zgodnie z załącznikiem graficznym do „Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”.

## 1.5. Struktura pracy

Pracę podzielono na wstęp, dwie części badawcze - zawierające po dwa rozdziały każda - oraz podsumowanie.

**Wstęp** do pracy stanowi **rozdział 1**, w którym przedstawiono wprowadzenie, założenia, stan badań, słownik podstawowych pojęć oraz cel i zakres pracy.

w **części I** – „Gęstość i dogęszczanie w teorii urbanistyki”, która stanowi teoretyczną podbudowę pracy, przedstawiono badania literaturowe. Część tę podzielono na dwa rozdziały.

**W rozdziale 2** pt. „Przegląd literatury związanej z dogęszczaniem zabudowy” omówiono najważniejsze idee pojawiające się w przeciągu ostatniego stulecia, rzutujące na problematykę gęstości i dogęszczania w urbanistyce. Przeprowadzono przegląd modeli rozwoju oraz koncepcji przemian tkanki urbanistycznej w wizjach modernistów i teoretyków oraz praktyków współczesnych. Zidentyfikowano strategie dogęszczania stref śródmiejskich.

**W rozdziale 3** pt. „Wskaźniki gęstości i dogęszczania” omówiono szczegółowo, jakie wskaźniki są używane współcześnie do opisywania gęstości w urbanistyce na podstawie obowiązujących w Polsce przepisów prawa, a także prześledzono ewolucję regulowania kwestii związanych z gęstością od czasów II Rzeczypospolitej Polskiej. Przybliżono także aktualny stan badań nad zagadnieniem we współczesnej literaturze światowej. Na podstawie zebranych informacji przygotowano matrycę wskaźników do badań własnych przeprowadzonych w rozdziale IV.

**W części II** – „Planowanie i przebieg procesu dogęszczania śródmieść”, będącą częścią opartą głównie o badania empiryczne, przeprowadzono analizę polityk wybranych miast oraz analizę przypadku Wrocławia w zakresie przebiegu dogęszczania jego strefy śródmiejskiej. Część tę podzielono na dwa rozdziały.

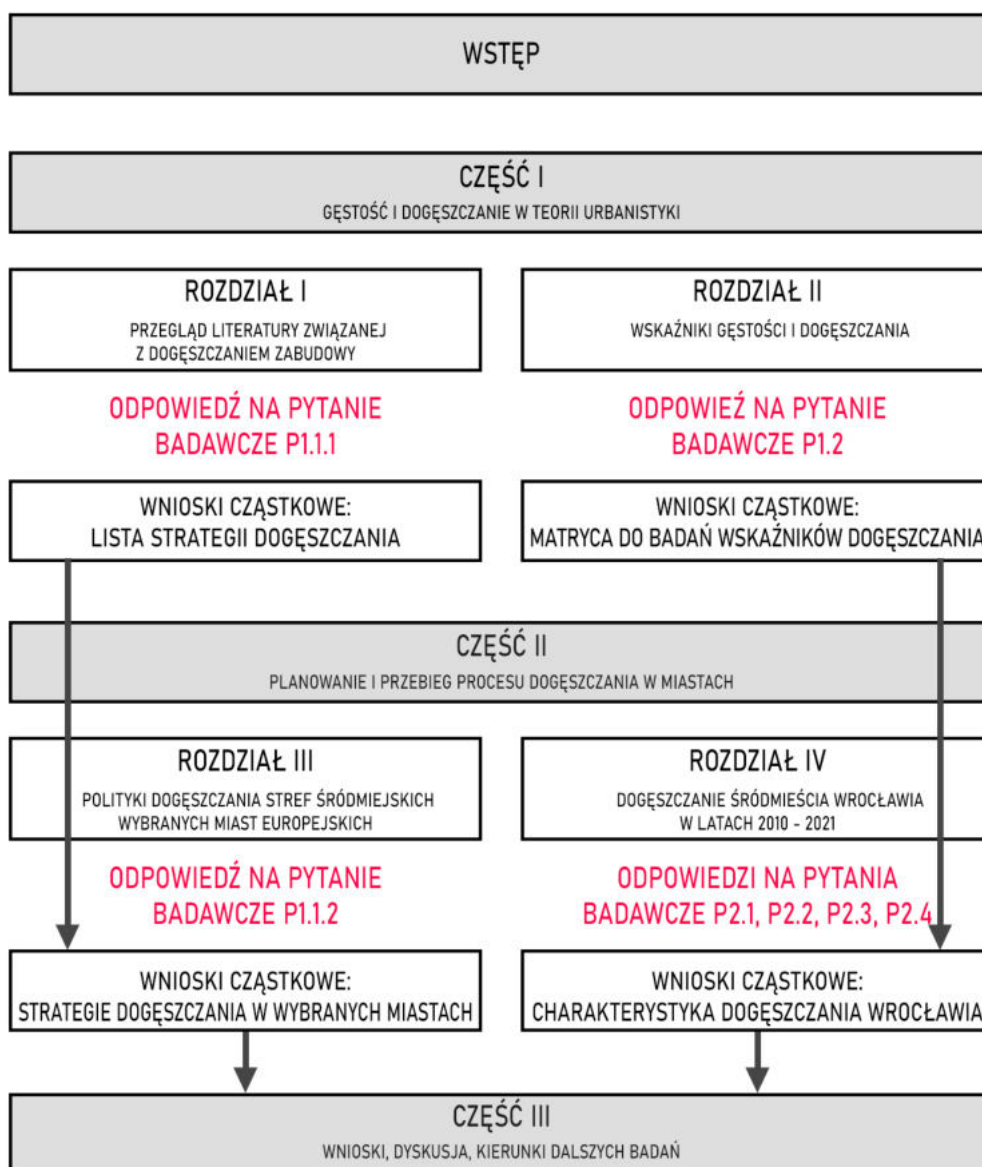
**W rozdziale 4** pt. „Polityki dogęszczania stref śródmiejskich – Wrocław na tle wybranych miast europejskich” przeprowadzono analizę dokumentów planistycznych i strategicznych wybranych miast holenderskich i niemieckich. Zabrane dane porównano z analogicznymi dokumentami obowiązującymi dla Wrocławia. Zbadano występowanie w nich strategii dogęszczania zidentyfikowanych w rozdziale I.

**W rozdziale 5** pt. „Dogęszczanie śródmieścia Wrocławia w latach 2010 - 2021” przeprowadzono analizę dogęszczania strefy śródmiejskiej Wrocławia na poziomie planistycznym poprzez badanie wskaźników urbanistycznych zawartych w uchwalanych przepisach prawa miejscowego (miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego) oraz na poziomie realizacyjnym, poprzez analizę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zrealizowanej w latach 2010-2021 na terenie śródmieścia Wrocławia.

**W części III** zawarto **rozdział 6** stanowiący podsumowanie, w którym ujęte zostały wnioski z przeprowadzonych badań oraz dyskusję. Autor przedstawia w niej refleksje na temat planowania i realizacji dogęszczania we Wrocławiu w kontekście zebranej wiedzy teoretycznej.

**W aneksie** umieszczono karty poddawanych analizie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz inwestycji mieszkaniowych. Dla ułatwienia odbioru wykaz inwestycji podzielono, podobnie jak część analityczną pracy, na poszczególne sektory badawcze.



Il. 3 Schemat struktury pracy.



## 1.6. Metodologia pracy

Początkowy etap pracy stanowiły badania oparte na studiach literaturowych. W pierwszej kolejności prześlędzono pozycje opisujące historyczne i współczesne teorie urbanistyczne ze szczególnym naciskiem na podejście ich autorów do zagadnień związanych z gęstością i dogęszczaniem. W ten sposób zidentyfikowano postulowane w teoriach strategie dogęszczania. Następnie, w oparciu o możliwie najaktualniejsze publikacje naukowe przeprowadzono analizę współczesnych sposobów mierzenia gęstości w urbanistyce i wskaźników ją opisujących. Wnioski z tych badań stały się bazą do stworzenia matrycy zawierającej wskaźniki wybrane do analizy dokumentów planistycznych i realizacji w śródmieściu Wrocławia w latach 2010 – 2021. Ważnym elementem tworzenia tej matrycy badań była kwerenda historycznych i współczesnych aktów polskiego prawa obejmująca, oprócz obowiązujących ustaw i rozporządzeń, ustawodawstwo II Rzeczypospolitej Polskiej oraz Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej co pozwoliło na usystematyzowanie wskaźników stosowanych historycznie i współcześnie.

Aby nadać kontekst badaniom nad podejściem do dogęszczania we wrocławskich dokumentach planistycznych, prześlędzono, jak podejście to przedstawia się w dokumentach strategicznych wybranych miast holenderskich i niemieckich. Kraje te zostały wytypowane jako posiadające dobrze udokumentowane strategie dogęszczania na różnych poziomach administracyjnych.

W części odnoszącej się do procesu dogęszczania Wrocławia, jako źródła literaturowe posłużyły teksty oraz rysunki uchwał Rady Miejskiej Wrocławia dotyczące uchwalania planów miejscowych przyjętych w latach 2010-2021. Badania rozszerzono także o treści uchwał o wszczęciu prac nad danymi m.p.z.p. oraz protokoły z posiedzeń Rady Miejskiej, na których dyskutowano przedmiotowe plany. Umożliwiło to uchwycenie społeczno-politycznego kontekstu niektórych decyzji i rozpoznanie graczy występujących w procesie planistycznym. Taka triangulacja badań pozwoliła na weryfikację celów poszczególnych przystąpień wyrażanych w uzasadnieniach oraz pogłębienie wiedzy o kontekście społeczno-politycznym niektórych decyzji planistycznych. Analizę wskaźników przedstawionych w planach miejscowych i istniejących na danym terenie przed uchwaleniem danego planu miejscowego przeprowadzono na podstawie części graficznej i tekstowej uchwał. Dane liczbowe związane z powierzchniami zabudowy, powierzchniami terenu itp. zostały pobrane z internetowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia, zawierającego zdigitalizowane zapisy planów miejscowych oraz zdjęcia satelitarne z poszczególnych lat badanego okresu. W badaniach wykorzystano także zdjęcia satelitarne z poszczególnych lat badanego okresu. Na tej podstawie pozyskano dane na temat

powierzchni i intensywności zabudowy istniejących w roku uchwalenia planu, a także o wcześniejszych formach zagospodarowania poszczególnych terenów.

W części poświęconej analizie zrealizowanych w latach 2010 – 2021 inwestycji mieszkaniowych, w celu namierzenia tychże inwestycji, w pierwszej kolejności posłużono się zdjęciami satelitarnymi z poszczególnych lat. Następnie zbierano informacje o wskaźnikach każdej z inwestycji na podstawie danych z Geoportalu Krajowego, stron internetowych deweloperów, inwestorów i biur projektowych. Pod uwagę brano powierzchnię zabudowy, wysokość wyrażaną w liczbie kondygnacji nadziemnych oraz liczbę mieszkań każdej z inwestycji. Studia przypadków wzdogacono o obserwacje *in situ*. Przeprowadzono wizję oraz wykonano dokumentację fotograficzną wszystkich badanych inwestycji. Część wykonanych fotografii stanowi ilustracje dla niniejszej pracy.

W końcowej części pracu przeprowadzono syntezę zwbranych amateriałów. W celu uporządkowania analizy podzielono obszar badawczy, zajmujący teren śródmieścia Wrocławia, na osiem sektorów badawczych. Podział ten został objaśniony w rozdziale 4. Przeprowadzono analizę porównawczą danych zebranych dla poszczególnych sektorów.

We wnioskach ujęto syntezę zabranych danych na temat ilościowych i jakościowych aspektów dogęszczania śródmieścia Wrocławia oraz przestrzennych efektów miejskich strategii i zapisów prawa miejscowego, które dało się zaobserwować w badanej dekadzie.

## 1.7. Wyjaśnienie podstawowych terminów

W celu ustalenia definicji najczęściej występujących w pracy pojęć oraz objaśnienia sposobu interpretowania przez autora pojęć, które mogłyby być rozumiane w różny sposób, opracowano słownik podstawowych terminów.

- **deweloper** – zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego - przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę [Dz. U. 2021 poz. 1177]. W niniejszej pracy mianem tym określa się inwestora, który prowadzi cały proces inwestycyjny inwestycji o charakterze mieszkaniowym, od nabycia działki po realizację budynku i sprzedaż lokali, a także może być stroną lub interesariuszem w postępowaniach związanych ze stanowieniem prawa miejscowego lub ustalaniem decyzji administracyjnych;
- **gęstość zabudowy** – wskaźnik definiujący stosunek powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu [Dąbrowska-Milewska 2010b];
- **gęstość zaludnienia** - wskaźnik zagęszczenia ludności na określonym terytorium - wyrażany najczęściej w liczbie osób na 1 km kw.;
- **inwestycja mieszkaniowa** – budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub zespół takich budynków realizowany przez dewelopera lub podmiot publiczny;
- **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** (*plan miejscowy, m. p. z. p.*) – akt prawa miejscowego przyjmowany w formie uchwały rady gminy, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Składa się z części tekstowej oraz graficznej [Dz. U. 2021 poz. 1177];
- **lokal mieszkalny** – w niniejszej pracy, ze względów metodologicznych, przyjęto rozszerzoną definicję obejmującą zarówno mieszkania (zgodnie z §3. pkt. 9 Rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. 2022 poz. 1225] mieszkanie to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego) jak i lokale nie spełniające wymogów stawianych mieszkaniom, ale mogące służyć zaspokajaniu potrzeb

mieszkaniowych, jak lokale w domach studenckich czy budynkach zamieszkania zbiorowego nie będących hotelami;

- **polityka** – proces działań systemowych, realizowanych przez instytucje władzy publicznej (m.in. administrację rządową i samorządową) w celu rozwiązywania problemów w różnych obszarach życia społecznego oraz tworzenie optymalnych warunków rozwoju lokalnego i regionalnego [Kozaczka 2016];
- **polityka przestrzenna** - działania podejmowane przez upoważnione organy publiczne, zmierzających do stworzenia pożądanego porządku zagospodarowania przestrzennego w sposób zgodny z ustalonymi celami i priorytetami społecznymi w danym okresie [Jędraszko 2005]. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy [Dz. U. 2021 poz. 1177];
- **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajmowana przez budynek w stanie wykończonym. Wyznacza się ją poprzez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu [PN-ISO 9836:2022-07];
- **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** (*studium, SUIKZP*) - Dokument planistyczny określający politykę przestrzenną gminy, przyjmowany przez radę gminy w formie uchwały. Składa się z części tekstowej i rysunkowej. Określa ono m.in. minimalne --i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego. Studium sporządzane dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie jest aktem prawa miejscowego [Dz. U. 2021 poz. 1177; Dz.U. 2021 poz. 2405];
- **decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu** (*warunki zabudowy*) – decyzja administracyjna, wydawana przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, ustalająca warunki zmiany sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektu budowlanego. Może być wydawana tylko dla terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego [Dz. U. 2021 poz. 1177];
- **zabudowa śródmiejska** – zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690] - zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

**CZĘŚĆ I**  
**Gęstość i dogęszczanie w teorii urbanistyki**



## 2. Przegląd literatury związanej z dogęszczaniem zabudowy

### 2.1. Rozważania na temat gęstości zaludnienia w teoriach urbanistyki

Rozważania na temat gęstości, najczęściej rozumianej jako liczba mieszkańców zamieszkująca teren o konkretnej powierzchni, były przez lata obecne w teorii urbanistyki. Na przykład R. Unwin [1909] określił wartość gęstości typowej dla Wielkiej Brytanii intensywnej, szeregowej zabudowy jako 100 mieszkań na hektar. Zazwyczaj w tworzeniu modeli rozwoju miast posługiwano się jednostkami osadniczymi o konkretnej powierzchni i liczbie mieszkańców. E. Howard [1965] w 1898 roku przedstawił wizję miasta-ogrodu o układzie pierścieniowym z centralnie położonym ogrodem, które miało rozrastać się aż do osiągnięcia 30 tys. mieszkańców zamieszkających na powierzchni 6 tys. akrów (ok. 2430 ha) co daje średnią gęstość zaludnienia ok. 12 osób na hektar. z kolei C. Perry [1929], autor koncepcji jednostki sąsiedzkiej, rekomendował, aby jednostkę tę, zorganizowaną wokół szkoły podstawowej, tworzyło 5 – 9 tys. mieszkańców, a jej wielkość nie przekraczała 160 akrów (65 ha). Wielkość ta miała umożliwić dotarcie z obrzeży jednostki do jej centrum w ciągu pięciominutowego spaceru. Proponowana przez Perry'ego gęstość zaludnienia to 75 – 140 osób na hektar.

W niniejszym rozdziale bardziej szczegółowo przedstawiono podejście do gęstości wybranych modernistów – Le Corbusiera oraz G. Dantzig'a i I. L. Saaty'ego, krytyczki modernizmu J. Jacobs, a także odwołujących się do idei jednostki sąsiedzkiej przedstawicieli nowego urbanizmu - A. Duany'ego i E. Plater-Zyberk.

## 2.2. Podejście do gęstości w modernistycznych wizjach miast-utopii

### 2.2.1. Le Corbusier – miasto współczesne, miasto promieniste i karta Ateńska.

Największe piętno na XX wiecznej urbanistyce odbiły idee promowane przez francuskiego architekta - Le Corbusiera – zwanego „papieżem modernizmu”. O jego wpływie na współczesny sposób myślenia o architekturze i mieście świadczy liczba poświęconych mu publikacji – do 1982 roku powstały 224 monografie i 1440 artykuły poświęcone jego dorobkowi [Brady 1985]. W swoich koncepcjach Le Corbusier zerwał z klasycznym rozumieniem miasta i promował spojrzenie funkcjonalistyczne, zgodnie z którym celem projektowania urbanistycznego miało być stworzenie optymalnych warunków do funkcjonowania nowoczesnego społeczeństwa przemysłowego.

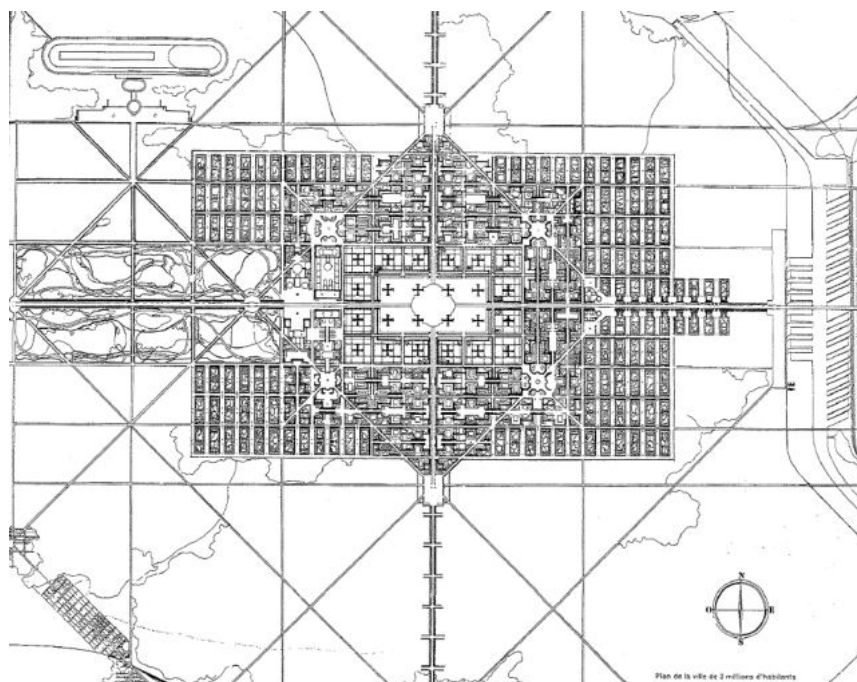
W 1922 roku Le Corbusier zaprezentował utopijny model Miasta Współczesnego przeznaczonego dla 3 milionów mieszkańców. Jednym z głównych założeń dla tej koncepcji było zwiększenie gęstości zaludnienia przy jednoczesnym zapewnieniu łatwego dostępu do parków i dużych przestrzeni otwartych. Duża gęstość miała według Le Corbusiera zmniejszyć potrzebę podróży. „Im wyższa gęstość zaludnienia w mieście, tym krótsze dystanse do pokonania [...] Jednak oprócz zwiększania gęstości zaludnienia musimy również znacznie zwiększyć powierzchnię terenów zielonych [...] Dlatego musimy budować miasto w sposób wertykalny” [Le Corbusier 1929, s. 160].

Układ Miasta Współczesnego składał się z centralnie położonej dzielnicy biznesowej mającej pomieścić od 400 do 600 tysięcy mieszkańców osiągając gęstość 1200 osób na akr (2965 os./ha), otaczającej ją strefy mieszkalnej przeznaczonej dla 600 tysięcy mieszkańców z gęstością 120 osób na akr (296 os./ha) i strefy podmiejskiej dla kolejnych 1 200 000 osób [Guiton 1981, s. 96].

w roku 1929 Le Corbusier zaprezentował wizję Miasta Promiennego, które było modyfikacją Miasta Współczesnego. Nowe podejście do projektu miasta idealnego spowodowała refleksja o „nudnych” i „martwych” otwartych przestrzeniach Miasta Współczesnego, które miałyby powodować lęk mieszkańców. Odpowiedzią miały być tereny sportowe zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie budynków mieszkalnych. Miasto Promienne miało zapewnić każdemu mieszkańcowi dostęp do światła, powietrza i zieleni, ale także możliwość uczestnictwa w życiu społecznym. Dla osiągnięcia tych celów architekt zaproponował zwiększenie gęstości zaludnienia ze 120 do 400 osób na jeden akr (988 os./ha), porównując poprzednio założony wskaźnik do wartości właściwych miastom-ogrodom z ich „fałszywie” naturalnym otoczeniem i rekomendując powrót do miasta [*ibidem*, s. 105]. Pomimo większej gęstości miasto promienne miało zapewnić jeszcze więcej przestrzeni dla pieszych dzięki uwolnieniu

parterów budynków poprzez wyniesienie ich na filarach oraz eliminację zabudowy kwartałowej i komponowanie miast przy użyciu zabudowy otartej. Należy zwrócić uwagę na fakt, że Le Corbusier krytykował współczesnych mu planistów, którzy projektowali drogi na poziomie terenu, a ruch pieszy spychali na wyniesione nad teren ciągi komunikacyjne. Miasto Promienne miało umożliwić pieszym korzystanie z poziomu terenu bez żadnej kolizji z pojazdami poruszającymi się na wyniesionych drogach. [Le Corbusier 1968, s. 107].

Po wizycie w USA, w 1937 roku Le Corbusier opublikował książkę „*Kiedy katedry były białe*” (oryg. „*Quand les cathédrales étaient blanches*”), w której rozdział zatytułowany „*Wielkie marnotrawstwo*” (oryg. „*Le Grand Gaspillage*”) poświęca krytyce suburbiów. Proponował w niej całkowitą eliminację tej formy miejskości jako skrajnie nieracjonalnej. W przedstawionym przez niego modelu 24-godzinnego cyklu dnia aż 3 godziny poświęcone były na dojazdy i powroty z pracy. Jego zdaniem rezygnacja z mieszkania w suburbiach mogłaby z jednej strony zmniejszyć czas poświęcany na codzienne podróże do 1 godziny dziennie, z drugiej zaś wygenerowałyby oszczędności, dzięki którym 4-godzinny dzień pracy byłby wystarczający. W ten sposób ilość czasu wolnego wzrosłaby z 5 do 11 godzin dziennie. [Le Corbusier 1947, s. 252].



Il. 4 Plan miasta współczesnego dla trzech milionów ludzi [źródło: Le Corbusier 1929, s. 26]

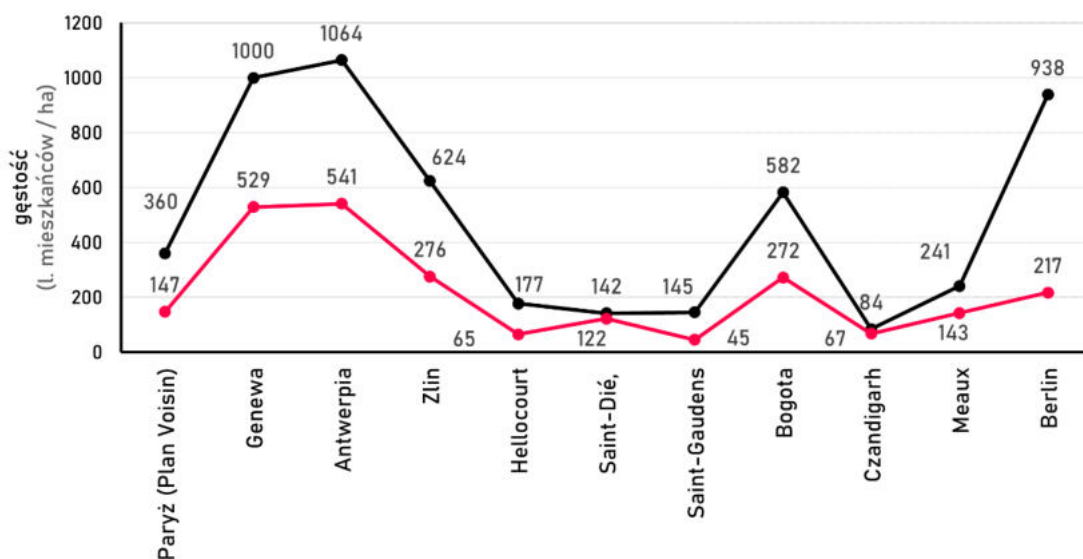
Swoje idee Le Corbusier miał okazję przetestować w rzeczywistości, przygotowując projekty urbanistyczne dzielnic w wielu miastach świata. Najbardziej jaskrawym przykładem jego podejścia do odnowy miast jest „Plan Voisin” z 1925 roku, w którym

założył wyburzenie historycznej tkanki centrum Paryża i zastąpienie jej sześćdziesięcioma wieżami mieszkalnymi na planie krzyża oraz mniejszymi blokami, uwolnienie terenów zielonych i budowę regularnej siatki komunikacyjnej o układzie prostokątnym.



Postulowaną przez Le Corbusiera strategią dogęszczania śródmieścia Paryża jest zastąpienie historycznej tkanki miejskiej wertykalną zabudową mieszkaniową.

Badania zespołu Rodriguez-Lora, Navas-Carrillo i Pérez-Cano [2021], którzy poddali analizie 11 projektów urbanistycznych Le Corbusiera wykazały, że wskaźnik gęstości zaludnienia był w owych koncepcjach bardzo zróżnicowany. Oscylował od 84 do 1064 os./ha w projektowanych strefach mieszkalnych oraz od 45 do 541 os./ha biorąc pod uwagę całkowitą powierzchnię opracowywanych terenów.



Wykres 1 Gęstość zaludnienia brutto (kolor czarny) i netto (kolor czerwony) w projektowanych przez Le Corbusiera miastach / dzielnicach poszczególnych miast.  
Oprac. własne na podst.: [Rodriguez-Lora i in. 2021].

Założenia towarzyszące idei Miasta Promiennego zostały wykorzystane przez Le Corbusiera do sformułowania wytycznych zawartych w „Karcie Ateńskiej”, spisanej po IV Kongresie Nowoczesnej Architektury (CIAM), który odbył się w 1933 roku. Zawarta w niej krytyka tradycyjnej formy miasta i promocja idei miasta funkcjonalnego stała się podstawą do przemian, jakie zachodziły w miastach w XX wieku. Wdrażanie modernistycznych idei przyniosło z czasem również negatywne

skutki – przytłaczająca skala nowych osiedli, anonimowa przestrzeń, warunki niesprzyjające kontaktom sąsiedzkim i ekspansja miast – stały się głównymi powodami krytyki modernizmu [Solarek 2011, s. 57].

## 2.2.2. Miasto zwarte (compact city) według G. Dantzig'a i T. L. Saaty'ego

Termin *compact city* (miasto zwarte) został wprowadzony przez dwóch matematyków - George'a Dantzig'a i Thomas'a L. Saaty'ego w opublikowanej przez nich książce o tytule „Compact City: A Plan for Liveable Urban Environment” [1973]. Poszukiwali oni modelu rozwoju przeciwnego wobec dominującego wówczas w Stanach Zjednoczonych rozlewania się miast, spowodowanego gwałtownym przyrostem liczby ludności.

W założeniach miasto zwarte miało być projektowane w sposób zapewniający:

- wysoki poziom życia, ale nie kosztem przyszłych pokoleń,
- centrum skupiające biznes, kulturę, sport i administrację,
- nowy start dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji.
- domy o komfortowych rozmiarach,
- prywatne ogródki,
- miejsca pracy i handlu w zasięgu pieszej podróży,
- czyste powietrze, wodę i środowisko wolne od zanieczyszczeń,
- łatwy dostęp do stref rekreacji oraz centrów kulturalnych i handlowych,
- centra aktywności położone blisko siebie,
- uwolnienie od frustrujących opóźnień,
- niską gęstość<sup>2</sup>,
- elastyczność.

Rewolucyjność koncepcji Dantzig'a i Saaty'ego polegała na stworzeniu modelu miasta zwanego jako miasta „czterowymiarowego”. W odróżnieniu od konwencjonalnego miasta, w którym komunikacja odbywa się tylko w dwóch wymiarach ograniczonych powierzchnią terenu, miasto zwarte miało stanowić spiętrzoną megastrukturę, w której tereny otwarte oraz zabudowa rozłożone byłyby na kilku poziomach. Według autorów takie spiętrzenie miało sprawić, że odczuwalna

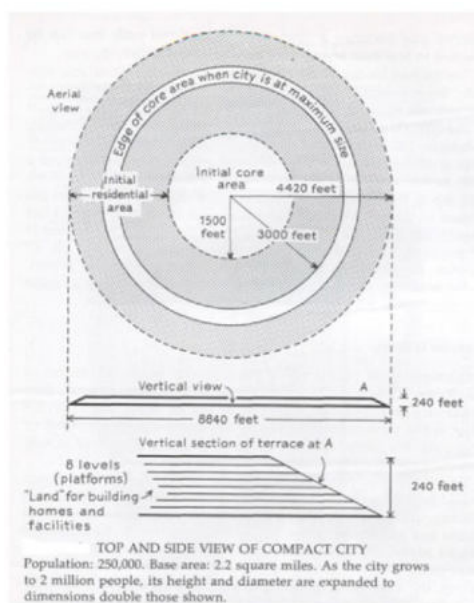
---

<sup>2</sup> Niska gęstość rozumiana jest przez G. Dantzig'a i T. L. Saaty'ego jako sposób aranżacji przestrzeni zapewniający przydział przestrzeni na jednego mieszkańca zbliżony do „konwencjonalnego miasta o dużym rozproszeniu.”

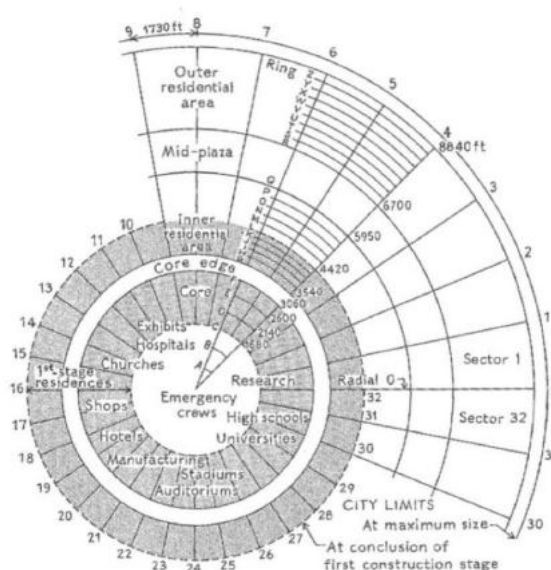
gęstość miasta będzie relatywnie niska, podczas gdy zużycie terenu pozostanie bardzo efektywne.



G. Dantzig i T. L. Saaty postulują spiętrzanie struktury miejskiej jako sposób na zwiększenie gęstości urbanistycznej zabudowanych terenów.



(a)



(b)

Il. 5 (a) – Widok z miasta zwartego góry i z boku, (b) - typowy rzut poziomy miasta zwartego, źródło: [G. Dantzig, A. Saaty 1973 s. 37,43]

Dantzig i Saaty w swojej pracy precyzyjnie zdefiniowali strukturę utopijnego miasta zwartego. Miało ono przyjąć formę dysku o średnicy 8840 stóp (2,7 km) składającego się z okrągłych platform rozmieszczonych na ośmiu poziomach, tworzących tarasowy układ krawędzi dysku. Wysokość każdego poziomu miała wnosić 30 stóp (9 metrów). Cała powierzchnia najwyższej położonej platformy stanowiła rekreacyjny teren zielony – *park-roof* (dach parkowy). Miasto podzielone było na 32 sektory stanowiące wycinki koła. Komunikacja prowadzona była promienistymi i okrężnymi drogami w sposób zapewniający bezkolizyjność. Rdzeń wewnętrzny o średnicy 1500 stóp (450 metrów) miał stanowić centralną strefę usługową z biurami, nieuciążliwym przemysłem, sklepami i usługami publicznymi, w tym usługami zdrowia, placówkami edukacji, kultury i nauki. Wokół rdzenia rozciągały się centrycznie kolejne cztery strefy – strefa krawędzi rdzenia, wewnętrzna strefa mieszkalna, *mid-plaza* (pas

wewnętrzny) z terenami rekreacji i usługami podstawowymi jak sklepy, przedszkola i usługi zdrowia oraz zewnętrzna strefa mieszkaniowa. Tak zaplanowane miasto miało pomieścić 250 tysięcy mieszkańców. Dalszy wzrost populacji mógł być możliwy dzięki rozbudowie struktury poprzez dodawanie kolejnych pierścieni terenów mieszkalnych lub kolejnych platform. Rozwój zatrzymywałby się w momencie podwojenia wysokości i średnicy względem bazowych wymiarów miasta.

W swojej wizji miasta zwartego Dantzig i Saaty chcieli osiągnąć zasadnicze zwiększenie efektywności wykorzystania przestrzeni względem miast konwencjonalnych poprzez stworzenie alternatywy wobec zjawiska opisanego przez nich jako *cicadian rythm* (rytm cykadowy), które objawia się faktem zsynchronizowanych działań jednostek w przestrzeni miejskiej – ludzie o podobnej porze wychodzą i wracają z pracy, pracują, odbywają zajęcia w szkole i na uczelni itp. Sprawia to, że infrastruktura, która o jednej porze dnia może być przepełniona, o innej porze pozostaje niewykorzystana. Autorzy „Compact City” postulują, by strukturę ich utopijnego miasta wykorzystać w celu optymalizacji użytkowania infrastruktury komunikacyjnej, miejsc pracy i budynków użyteczności publicznej. Dzięki sztuczному oświetleniu mieszkańcy miasta kompaktowego mieliby funkcjonować w przesuniętych względem siebie cyklach dobowych. Umożliwiłoby to równomierne rozłożenie ruchu samochodowego oraz całodobowe, nieprzerwane wykorzystanie szkół, biur i innych przestrzeni.

Utopijna wizja miasta przedstawiona przez Dantzig’a i Saaty’ego nie doczekała się realizacji. Udało im się jednak wprowadzić do słownika pojęcie „miasta zwartego”, którego zwartość jest mierzalna nie tylko w gęstości zabudowy, ale także w efektywności wykorzystania przestrzeni w czasie. Zgodnie z takim podejściem dogęszczanie może być pojmowane jako proces, który wiąże się z intensyfikacją użytkowania danej przestrzeni, nawet bez ingerencji w jej strukturę fizyczną.

## 2.3. Podejście do gęstości w postmodernistycznych koncepcjach rozwoju miast

### 2.3.1. Jane Jacobs i krytyka dezintegracji środowiska miejskiego

Swoją wizję miasta zwarteo opisała Jane Jacobs w książce „Śmierć i życie wielkich miast Ameryki” z 1961 roku, chociaż nie posłużyła się terminem „miasto zwarte”, a używała określeń „żywotne” i „różnorodne” [Jacobs 1961]. Opisywane przez nią miasto było niejako antytezą koncepcji, które zdominowały myślenie o urbanistyce na przełomie XIX i XX wieku – miasta-ogrodu Howarda i miasta promienistego Le Corbusiera. Jacobs zarzucała obu wizjonerom, że ich koncepcje reprezentowały autorytarne i antymiejskie podejście do urbanistyki [*ibidem*, s.37-40]. O ich antymiejskości decydowała orientacja na uwolnienie dużych połąci terenów zielonych, co zdaniem Jacobs prowadziło do dezintegracji środowiska miejskiego. z jednej strony Howard przyczynił się do rozpropagowania wzorca zamieszkiwania skupionego na prywatnym domu z ogrodem za miastem, z drugiej strony Le Corbusier wypromował model polegający na stłoczeniu ludzi w wysokich budynkach i odsłonięciu dużych połąci zieleni, która w istocie, jak zauważa Jacobs, była zielenią pozbawioną funkcji, bezużyteczną, i podobnie jak ulice projektowane dla szybkich samochodów, nie stanowiła żywotnej przestrzeni publicznej. W odróżnieniu od francuskiego modernisty Jacobs przywiązywała szczególną uwagę do roli ulicy jako przestrzeni publicznej i elementu budującego miejską różnorodność<sup>3</sup>.

Autorka zdefiniowała cztery warunki które gwarantują miastu różnorodność. Jeden z tych warunków odnosił się bezpośrednio do wskaźnika gęstości zaludnienia – „Potrzebne jest odpowiednio wysokie zagęszczenie ludzi – niezależnie od tego, co ich sprowadza. Dotyczy to również gęstości zaludnienia.” [*ibidem*, s.164]. Inny warunek był powiązany ze zjawiskiem dogęszczania zabudowy poprzez lokalizowanie nowszych budynków między starszymi – „W dzielnicy muszą sąsiadować ze sobą budynki w różnym wieku i stanie, w tym odpowiednio dużo budynków starych. Różnorodność ta zabezpiecza miejsce dla mieszkańców o różnych dochodach. Mieszanka musi być gęsta” [*ibidem*, s.164]. Według Jane Jacobs próba umieszczania możliwie największej liczby mieszkańców w budynkach wznoszonych w tym samym czasie koncentruje uwagę na wydajności budynków, co wiąże się ze standaryzacją architektoniczną, a ta z kolei negatywnie wpływa na poziom różnorodności społecznej i kompozycyjnej.

---

<sup>3</sup> Jacobs opisuje zjawisko “chodnikowego baletu”, który jest sekwencją następujących po sobie w ciągu dnia zdarzeń i interakcji społecznych zachodzących w przestrzeni ulicy. Jej zdaniem taki sposób życia ulicy, charakterystyczny dla „miast dawnego typu”, sprzyja budowaniu bezpieczeństwa i poczucia wolności mieszkańców [*ibidem*, s. 68-72].



[*ibidem*, s.224]. Krytykowała w tym miejscu podejście zgodne ze współczesnym jej nurtem *Urban Renewal*, polegające na wyburzaniu starej tkanki mieszkaniowej i zastępowaniu jej nową zabudową blokową. Autorka zaznaczała, że nie jest możliwe wybudowanie naraz wielu różnych typów budynków i mieszkań, ponieważ wybór jest zawsze ograniczony aktualnie panującą modą, względami ekonomicznymi i technicznymi.

Jane Jacobs wskazywała, że w dzielnicach o zbyt niskim zagęszczeniu należy je podnosić poprzez dodawanie nowej zabudowy, przy czym w jednym czasie można to robić wyłącznie w odpowiedniej odległości od siebie. Optymalny proces dogęszczania przedstawiała jako rozłożony w czasie, gdyż tylko taki gwarantuje, że zabudowa zagęszczająca będzie też zróżnicowana względem siebie, co uwalnia od standaryzacji i pozytywnie wpływa na budowanie różnorodności [*ibidem*, s.228].



J. Jacobs postrzega rozłożone w czasie dogęszczanie tkanki urbanistycznej jako narzędzie do budowania miejskiej różnorodności.

Jacobs zwracała uwagę, że duża gęstość zaludnienia sama w sobie nie czyni osiedla zróżnicowanym, gdyż zróżnicowanie wymaga udziału wielu innych czynników. Odpowiednia gęstość stanowi natomiast warunek konieczny do wytworzenia różnorodności i żywotności, gdyż bez wystarczającej liczby ludzi inne czynniki nie są w stanie zadziałać na rzecz różnorodności [*ibidem*, s.216]. Zaznaczała przy tym, że nie można określić jednej optymalnej wartości zagęszczenia, gdyż jest ono wskaźnikiem, który za każdym razem należy dopasowywać do kontekstu i w różnych rejonach różne jego wartości mogą okazać się optymalne. Wyróżniała przy tym zagęszczenie „pośrednie”, które nie pozwala jeszcze okolicy na rozwinięcie miejskiej żywotności i różnorodności, ale też przekracza wartość charakterystyczną dla przedmieść. Chociaż Jacobs stroniła od podawania konkretnych wartości wskaźników sugerując, że opisowe ujęcie jest bardziej znaczące, przywołuje liczbę 250 lokali mieszkalnych na hektar jako przybliżoną wartość graniczną, której przekroczenie zapewnia możliwość wytworzenia żywotnej i różnorodnej dzielnicy mieszkaniowej.

Jacobs wyraźnie odróżniała wysoki poziom zagęszczenia, który definiowała poprzez liczbę lokali mieszkalnych przypadających na hektar terenu<sup>4</sup> od przeludnienia, które wiązała z zamieszkiwaniem zbyt wielu osób w jednym lokalu mieszkalnym

---

<sup>4</sup> J. Jacobs używa jednostki mieszkań na hektar terenu do definiowania charakteru danego obszaru. Zagęszczenie na poziomie 15-25 gospodarstw domowych na hektar definiuje jako przedmiejskie, 25-50 – półprzedmiejskie, a powyżej 50 – miejskie [*ibidem*, s. 220-221].

w przeliczeniu na liczbę pomieszczeń. Udowadniała też, że w momencie powstawania książki „Śmierć i życie wielkich miast Ameryki” przeludnienie występuje częściej w rejonach o niższym zagęszczeniu.<sup>5</sup>

### 2.3.2. Nowy urbanizm i Urban Renaissance

Podjęta przez Jacobs już w latach sześćdziesiątych krytyka modernizmu przybierała na sile w kolejnych dekadach. Na jej fali wyrosły nurty dążące do budowania miast w sposób odwołujący się do historycznych zasad. W 1996 roku w Stanach Zjednoczonych Kongres na Rzecz Nowego Urbanizmu opublikował „Kartę nowej urbanistyki” [Karta... 2005], a w 1998 roku premier Wielkiej Brytanii powołał komisję *Urban Task Force* pod przewodnictwem Richarda Rogersa, która rok później opublikowała raport pod znaczącym tytułem „Towards Urban Renaissance” [Urban Task Force 1999], odwołującym się do konieczności odnowy miast, ale też do tęsknoty za historycznym miastem renesansowym.

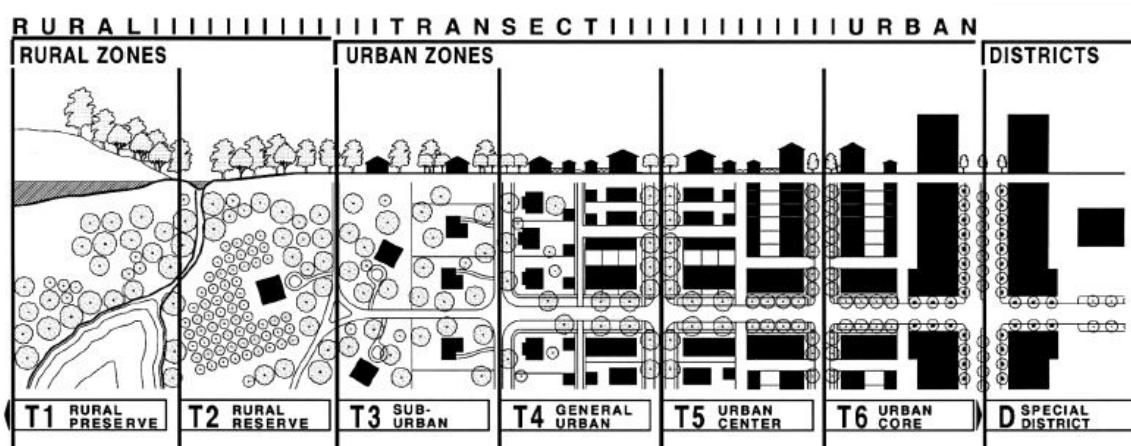
„Karta nowej urbanistyki” przygotowana przez IV Kongres na Rzecz Nowego Urbanizmu stała się manifestem nurtu o tej samej nazwie. Postulowano w niej powstrzymanie chaotycznego rozprzestrzeniania się zabudowy, narastającej segregacji ekonomicznej i społecznej oraz pogarszania stanu środowiska naturalnego. Opowiedziano się za rewaloryzacją istniejących centrów miejskich. W jednym z 27 zwięzłych punktów Karty stwierdzono, iż „(...) rozwój wewnątrz istniejących obszarów zurbanizowanych chroni zasoby środowiska naturalnego, zainwestowanie gospodarcze i tkankę społeczną, jednocześnie odzyskując obszary obrzeżne i opuszczone. Regiony metropolitalne powinny wdrażać strategie zachęcające do wewnętrznego rozwoju, a nie ekspansji peryferii.” [Karta... 2005]. Ze względu na ogólny charakter dokumentu, nie odwoływano się w nim do konkretnych wskaźników gęstości zagospodarowania terenu, wyraźnie podkreślono jednak dążenie do zwartości struktur miejskich jako priorytet planowania przestrzennego.

Jedną z zasadniczych różnic między modernistycznym i nowourbanistycznym podejściem do rozwoju miast jest odmienny sposób strefowania. Nowi Urbaniści

---

<sup>5</sup> Temat rozróżnienia gęstości od poczucia zatłoczenia podejmuje Charles Montgomery, kanadyjski pisarz i urbanista, w książce „Miasto szczęśliwe” [Montgomery 2015]. Wskazuje on, że gęstość jako wskaźnik fizyczny nie jest tożsama ze stłoczeniem, które z kolei jest odczuciem subiektywnym mającym źródło w ludzkiej psychice. W związku z tym duże zagęszczenie może powodować poczucie stłoczenia, ale też istnieją środki osłabiające tę zależność. Zapewnienie możliwości izolacji oraz kontrolowania częstotliwości i intensywności interakcji społecznych sprzyja zapobieganiu poczucia stłoczenia mimo jednoczesnego utrzymania dużej gęstości zaludnienia. [*ibidem*, s. 182] Zależność ta dotyczy zarówno wnętrza budynków mieszkalnych (co udowodniły badania życia społecznego studentów w amerykańskich akademikach) jak i zagospodarowania terenu otaczającego budynki [Gehl 2006, s. 38, 67 i 191].

odeszli od modernistycznego strefowania funkcjonalnego, proponując strefowanie oparte na formie zagospodarowania, której intensywność miała stopniowo narastać od granic miasta do ścisłego centrum. Taki sposób strefowania, pod nazwą „transektu”, rozwinął i opisał amerykański architekt Andrés Duany [2020]. Transekt stanowi swoisty przekrój przez strukturę miasta prowadzony od podmiejskich terenów przyrodniczych do centrum, który podzielony jest na sześć charakterystycznych stref o narastającej intensywności zagospodarowania. Zgodnie z założeniami w kolejnych strefach zmianie ma ulegać typologia zabudowy (bardziej ekstensywna na obrzeżach, bardziej intensywna bliżej centrum), jak i jej wysokość. Metoda transektu, co do zasady, miała być adaptowalna dla różnych ośrodków miejskich o zróżnicowanej morfologii<sup>6</sup>, jednak Duany podał przykładowe wartości wysokości zabudowy w poszczególnych strefach: dla strefy podmiejskiej 1-2 kondygnacji, dla strefy przedmiejskiej 2-3, dla strefy miejskiej 3-5, a dla strefy wielkomiejskiej powyżej 4 kondygnacji [*ibidem*, s. 102]. Taka gradacja intensywności zagospodarowania terenów miejskich jest charakterystyczna dla przedstawicieli Nowego Urbanizmu<sup>7</sup>.



Il. 6 Schemat strefowania metodą transektu. T1 - strefa wiejska niezagospodarowana; T2 - strefa wiejska zagospodarowana; T3 - strefa podmiejska; T4 - strefa przedmiejska; T5 - strefa miejska; T6 - rdzeń miejski, D- tereny specjalne, źródło: [Duany A., Talen E., 2002], tłum. własne.

W odróżnieniu od amerykańskiej „Karty nowej urbanistyki”, Raport brytyjskiego zespołu Rogersa z 1999 roku opierał się na danych i prognozach dotyczących rozwoju przestrzennego i demograficznego Wielkiej Brytanii. Krytykując panujące wówczas

<sup>6</sup> W Polsce analizę użyteczności tego narzędzia w procesie planowania przestrzennego na przykładzie Łodzi przeprowadził W. Wróblewski [Wróblewski 2016]. Realizowane są też koncepcje budowy dzielnic w duchu nowego urbanizmu, takich jak Siewierz-Jeziorna [Mycielski M., Piotrowski D. 2014]. czy Gdynia Zachód, w których wykorzystano transekt jako narzędzie projektowe [Mycielski 2014].

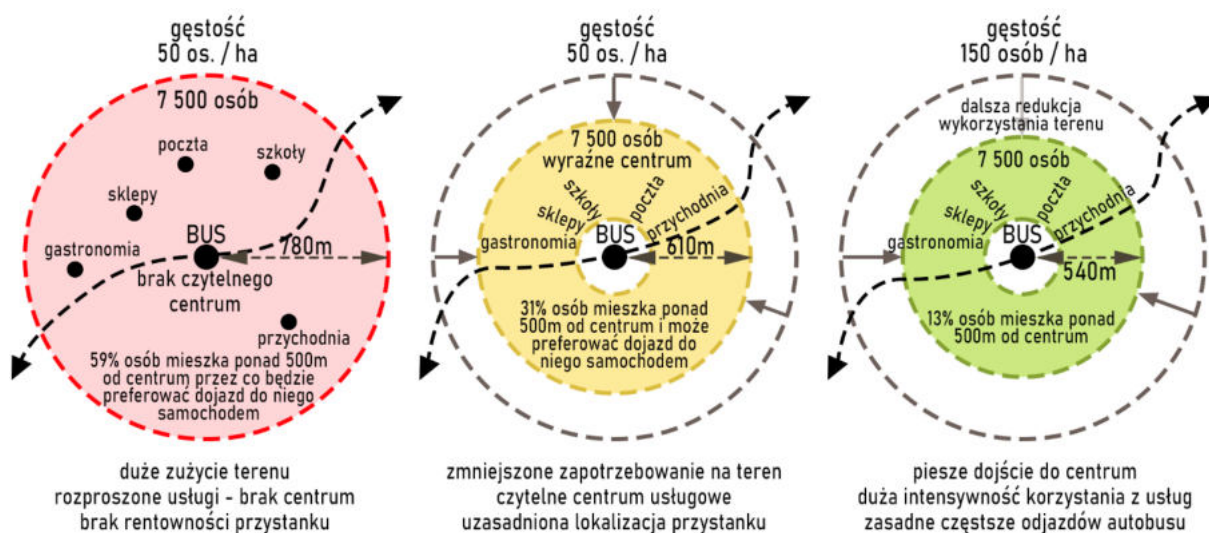
<sup>7</sup> Idea gradientowego zróżnicowania intensywności zagospodarowania terenów miejskich pojawiła się już w 1977 roku opisana jako „kręgi gęstości” (ang. *density rings*) w „Języku Wzorców” Christophera Alexandra [Alexander 1977].

tendencje do suburbanizacji, zwracał szczególną uwagę na konieczność zwiększenia gęstości w nowych inwestycjach. Według szacunków zespołu do 2021 roku ludność wielkiej Brytanii miała zwiększyć się o 3,8 miliona nowych gospodarstwa domowych (z 7,1 miliona w roku 1999), co wskutek dominacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej mogło się wiązać z koniecznością oddania pod inwestycje obszaru większego niż cała powierzchnia Wielkiego Londynu. W konsekwencji takiego modelu rozwoju spodziewano się nasilenia problemów komunikacyjnych, zwiększenia zużycia energii i zasobów naturalnych, zanieczyszczenia powietrza i polaryzacji społeczeństwa. Jako antidotum na te problemy w raporcie rekomendowano rozwój osiedli mieszkaniowych o wysokiej intensywności realizowanych na obszarach zurbanizowanych [Urban Task Force 1999, s. 21]. Odpowiednie planowanie większej gęstości zaludnienia w obszarach dobrze obsługiwanych komunikacją publiczną miało zmniejszyć zależność mieszkańców od indywidualnych środków transportu [ibidem, s. 24]. Pozyskiwanie terenów pod nowe inwestycje miało się odbywać poprzez wykorzystanie tzw. *brownfields* – obszarów, na których w przeszłości zlokalizowane były obiekty przemysłowe.



Przedstawiciele nurtu *urban renaissance* postulowali wykorzystanie przemian gospodarczych, które wiązały się z wycofaniem przemysłu z centrów miast, do budowy intensywnej zabudowy wielorodzinnej na zwolnionych terenach.

W rozdziale poświęconym gęstości i intensyfikacji autorzy raportu przywołali gęstość zaludnienia Barcelony – ok. 400 lokali mieszkalnych na hektar – oraz najbardziej „żywotnych” obszarów miast angielskich jak Bloomsbury czy Islington w Londynie – ok. 100 – 200 lokali mieszkalnych na hektar. Wartości te zestawili z dominującym w Wielkiej Brytanii po wojnie modelem zabudowy, którego gęstość wynosiła średnio 20 – 30 lokali mieszkalnych na hektar terenu. Tak realizowane osiedla nazwali „zależnymi od samochodu monokulturami”. Zwracali też uwagę, że w panującym ówczesnie modelu 25% budowanych w najbardziej ekstensywny sposób lokali mieszkalnych zużywał aż 54% terenu przeznaczanego pod wszystkie inwestycje mieszkaniowe. Jako umiarkowany poziom gęstości zaludnienia, który zapewnia już wydajne korzystanie z komunikacji publicznej i pieszą dostępność usług autorzy raportu wskazali 40 – 60 lokali mieszkalnych na hektar [ibidem, s. 32-33].



II. Modele miejskiej pojemności. Oprac. własne na podst.: [Urban Task Force 1999, s. 34]

### 2.3.3. Soft city – David Sim

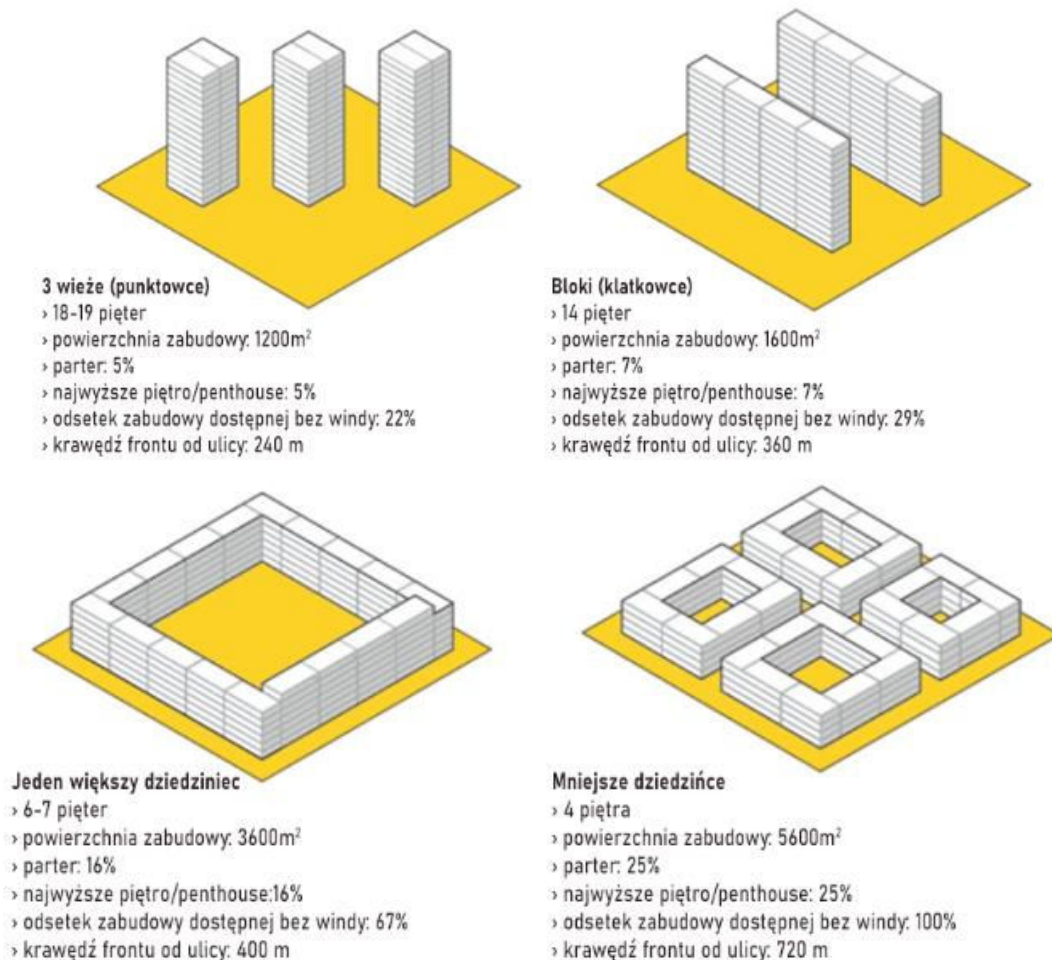
Gęstość jest jednym z najważniejszych wskaźników, którymi David Sim, autor książki „Miasto życzliwe. Jak kształtować miasto z troską o wszystkich” [Sim, 2020] posłużył się, aby opisać swój ideał miejskiej tkanki. Tytułowe „życzliwe” bądź „miękkie” miasto (org. *soft city*) miało według autora stanowić swoisty kontrpunkt dla miasta „inteligentnego” (ang. *smart city*). Owa życzliwość miała się objawiać w kierowaniu się ku rozwiązaniom „prostym, niedrogim, obliczonym na niewielką skalę, niewymagającym zaawansowanej technologii, skupionym na człowieku i łagodnym” [ibidem, s.28]. Podejście takie miało stanowić odpowiedź na postępującą urbanizację i kurczące się zasoby. Autor odwoływał się do dorobku Jana i Ingrid Gehlów i duńskiego ruchu *dense-low* („gęsto i nisko”) łączącego w sobie techniki produkcji przemysłowej i typologię domów jednorodzinnych. Teza książki została sformułowana jako:

**gęstość x różnorodność = bliskość.**

Według Sima o atrakcyjności miasta decydują dwa wymienione wyżej czynniki, jako budujące „*bliskość, wspólne zasoby oraz współdzielone tożsamości*” [ibidem, s.33].

Autor przedstawił kwartałowy układ zabudowy charakterystyczny dla miast europejskich jako optymalny z punktu widzenia możliwości budowania gęstości przy relatywnie niskiej zabudowie oraz kreacji zróżnicowanych typów przestrzeni towarzyszącej zabudowie – publicznych, półpublicznych i prywatnych. Spośród wielu sposobów kształtowania zabudowy mieszkaniowej dających tę samą gęstość, to właśnie niska zabudowa kwartałowa umożliwia osiągnięcie optymalnych proporcji zamkniętych powierzchni wewnętrznych, maksymalnej powierzchni ścian frontowych

na poziomie parteru, oraz stosunek powierzchni parterów i najwyższych kondygnacji do całkowitej powierzchni budynków. [ibidem, s.41].



Il. 7 Różne formy zabudowy tworzące tę samą gęstość, źródło: [Sim 2020, s.41]

W swojej koncepcji Sim wprost odwoływał się do dorobku Jane Jacobs i w ślad za nią traktował różnorodność jako drugi, obok gęstości, najważniejszy czynnik definiujący dobre miasto. Podobnie jak Jacobs uważał za pożądane sąsiedztwo budynków w różnym wieku. Jednocześnie rozszerzył koncepcję różnorodności poprzez definiowanie jej w skali architektonicznej. Uważał bowiem, że wewnątrz struktury budynku wielorodzinnego parter i najwyższe piętro, jako dwie kondygnacje odmienne od „typowych”, są istotnym elementem „układu warstwowego” budynku i posiadają szczególny potencjał dla budowania miejskiej różnorodności. Parter ze względu na łatwą dostępność z zewnątrz oraz potencjalną łatwość rozbudowy sprzyja lokalizacji lokali usługowych, zaś najwyższe piętro. Ze względu na brak ograniczeń ścianami konstrukcyjnymi i potencjalnie atrakcyjniejszym widoku nadaje się na lokalizację lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie, co pomaga w wytworzeniu zróżnicowanej tkanki społecznej i zapobieganiu gettoizacji.





D. Sim przedstawia nadbudowę najwyższej kondygnacji oraz rozbudowę parteru jako strategię dogęszczania w skali budynku sprzyjające wzmocnieniu różnorodności.

Zdaniem Davida Sima powstało wiele opracowań na temat dogęszczania w ujęciu ilościowym, ale do tej pory nie stworzono narzędzi do oceny negatywnego lub pozytywnego wpływu dogęszczeń na jakość życia. Dlatego jako podsumowanie swojej pracy autor stworzył listę dziewięciu kryteriów przyjaznego dogęszczania. Mają one służyć jakościowej ocenie dogęszczania [*ibidem*, s.251-265]. Te kryteria to:

- różnorodność form zabudowy,
- różnorodność przestrzeni zewnętrznych,
- elastyczność,
- ludzka skala,
- dostępność dla pieszych,
- poczucie kontroli i przynależności,
- przyjemny mikroklimat,
- ograniczony ślad węglowy,
- większa bioróżnorodność.

Należy odnotować fakt, że na przykład pojęcie „różnorodność form zabudowy” Sim rozumiał nie tylko w kategoriach formalnych (kształt, kubatura, różne rodzaje mieszkań, wygląd elewacji budynku), ale ma się ona przejawiać również w występowaniu zróżnicowanych form własności, współistnieniu różnych funkcji oraz sąsiedztwie osób o różnym statusie majątkowym. W związku z tym spełnienie wszystkich przedstawionych kryteriów wymaga użycia nie tylko środków formalnych na poziomie projektu danego budynku, zespołu budynków czy zagospodarowania terenu. Wiąże się też z zastosowaniem odpowiednich narzędzi planowania przestrzennego oraz rozmaitych polityk publicznych, jak na przykład polityka mieszkaniowa. Osiągnięcie celów takich jak różnorodność przestrzeni publicznych, ludzka skala, dostępność dla pieszych to wyzwania związane szczególnie z odpowiednim przygotowaniem opracowań planistycznych, natomiast kwestia poczucia kontroli i przynależności, przyjaznego mikroklimatu, ograniczonego śladu węglowego czy większej bioróżnorodności wymaga wdrażania odpowiednich polityk społecznych i środowiskowych, czy to na poziomie samorządu lokalnego czy kraju. Liczba kryteriów przyjaznego dogęszczania oraz czynników wpływających na jego realizację pokazuje, jak bardzo złożonym i wieloaspektowym procesem jest dogęszczanie.

Istotnym aspektem pracy Davida Sima jest rozszerzenie postrzegania gęstości jako zjawiska wiążącego się nie tylko ze zmianą pewnych fizycznych wskaźników, ale także

intensywności użytkowania danej przestrzeni czy obiektu. z tego punktu widzenia dogęszczeniem może być na przykład zmiana zagospodarowania terenu, która przyciągnie nowych użytkowników, dobudowa balkonów, która umożliwi nowe formy użytkowania mieszkania czy wyposażenie elewacji w elementy zieleni, co wpłynie na pojawienie się innych niż ludzie „użytkowników” budynku. W ten sposób rozmywa się granica między gęstością a różnorodnością.

#### 2.3.4. Dyskusja – gęstość we współczesnych koncepcjach rozwoju miast

W koncepcjach rozwoju urbanistycznego, które pojawiały się na przełomie ostatniego stulecia, zagadnienie gęstości odgrywa istotną rolę. Odpowiednie zagęszczenie ludności, choć określane różnymi wartościami, jest wręcz postrzegane jako czynnik definiujący miejskość. Zauważalna jest jednak różnica w patrzeniu na sam cel osiągnięcia właściwego poziomu gęstości. W koncepcjach modernistycznych zadaniem utrzymania odpowiedniej gęstości zaludnienia było głównie optymalne wykorzystanie terenu i zapewnienie racjonalnego gospodarowania czasem człowieka epoki przemysłowej, między innymi poprzez dążenie do skrócenia czasu poświęcanego na dojazdy między domem, pracą a usługami publicznymi. Po-modernistyczni teoretycy, oprócz czynników związanych z racjonalnym wykorzystaniem ograniczonych zasobów, zaczęli upatrywać w gęstości urbanistycznej środka do osiągnięcia miejskiej „różnorodności” i „żywności”, które wiążą się nie tyle z efektywnością mieszkańca struktury miejskiej, ile z jego dobrostanem, zdrowiem, bezpieczeństwem czy zdolnością do budowania relacji społecznych.

Przeanalizowane przykłady rozważań o właściwej gęstości w miastach różnią się sposobem jej określania. Przytoczeni moderniści posługują się tutaj liczbą mieszkańców na jednostkę terenu, zaś późniejsi teoretycy zamiast liczby mieszkańców wykorzystują raczej liczbę gospodarstw domowych. Należy mieć na uwadze, że na przestrzeni stu lat średnia wielkość gospodarstwa domowego czy to w Stanach Zjednoczonych czy w Europie, ulegała dynamicznej zmianie. Można jednak dostrzec pewne zbieżności w postulowanych gęstościach. Zarówno J. Jacobs jak i R. Rogers upatrują granicę umiarkowanego, miejskiego zagęszczenia w okolicach 50 gospodarstw domowych na hektar, zaś około 200 uznają za gęstość zapewniającą powstanie żywnego obszaru miejskiego. Ta wartość z kolei, przemnożona przez aktualną średnią wielkość gospodarstwa domowego w Europie równą 2,2 osoby [Eurostat 2021] daje liczbę 440 mieszkańców na hektar, równą postulowanej przez G. Dantzig’a i T. L. Saaty’ego, bliską liczbie mieszkańców strefy mieszkaniowej opisywanej przez L. Corbusiera w wizji Miasta Współczesnego








oraz wartościom osiąganym w części jego rzeczywistych projektów dzielnic mieszkaniowych.

Tabela 1 Wskaźniki gęstości w wybranych opracowaniach. Oprac. własne.

	zagęszczenie	jednostka
<b>Miasto Współczesne Le Corbusiera</b>		
dzielnica centralna	ok. 3000	l. osób / ha
strefa mieszkaniowa	ok. 300	
<b>Miasto Zwarte G. Dantzig'a i T. L. Saaty'ego</b>		
średnia dla miasta	ok. 440	l. osób / ha
<b>zakresy zagęszczenia wg. J. Jacobs</b>		
przedmiejskie	15 – 25	l. gospodarstw domowych / ha
półprzedmiejskie	25 – 50	
miejskie	≥ 50	
zapewniające wysoką żywotność dzielnicy	≥ 250	
<b>dogęszczenie w raporcie Towards Urban Renaissance</b>		
żywotne obszary miast angielskich	100 - 200	l. gospodarstw domowych / ha
zagęszczenie umiarkowane	40 - 60	

Na potrzeby dalszych analiz zidentyfikowano najważniejsze strategie dogęszczania stref śródmiejskich, jakie wystąpiły w badanej literaturze. Strategiom przypisano numery S1 – S5. Zaobserwowane strategie uwidaczniają zmieniające się w czasie podejście do przemian tkanki miejskiej. O ile w dobie modernizmu dominowały śmiałe wizje całkowitego przekształcenia funkcjonowania miast, zawierające w sobie elementy utopijne i zrywające z tradycją, o tyle po-modernistyczne modele rozwoju oparte są już raczej na uzupełnianiu, przetwarzaniu i zmianie użytkowania istniejącej tkanki miejskiej. Taki stan rzeczy może być postrzegany jako upadek wielkich narracji i śmiałych koncepcji w urbanistyce, lecz jak argumentuje J. Xue [2021], może on być oznaką pojawiania się nowej ideologicznej narracji związanej z koncepcją dewzrostu.

#### strategie dogęszczania stref śródmiejskich

-  zastąpienie historycznej tkanki miejskiej wertykalną zabudową mieszkaniową
-  spiętrzenie struktury miejskiej
-  rozłożone w czasie uzupełnianie luk w tkance urbanistycznej
-  zabudowa terenów przemysłowych w miastach
-  nadbudowa najwyższej kondygnacji oraz rozbudowa parteru istniejących budynków

## 3. Wskaźniki gęstości i dogęszczania

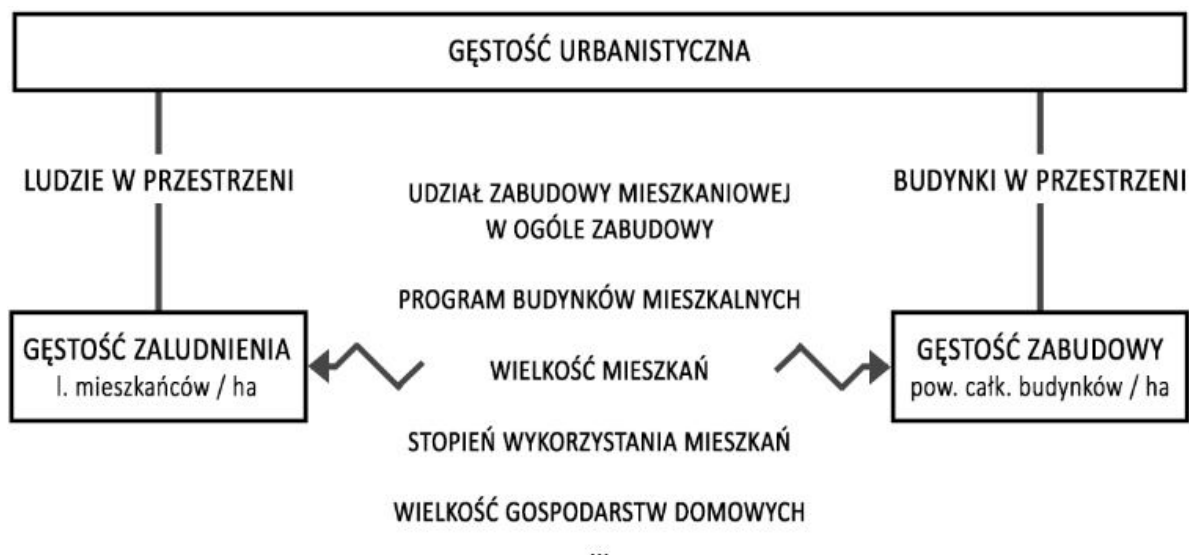
### 3.1. Wskaźniki opisujące gęstość i dogęszczanie w urbanistyce

#### 3.1.1. Natura wskaźników gęstości w urbanistyce

**Dogęszczanie** należy w urbanistyce rozumieć jako zwiększanie gęstości zagospodarowania terenu. Gęstość ta może być natomiast wyrażana przy pomocy całego wachlarza wskaźników. Słowo „gęstość” znane jest z nauk przyrodniczych, w których jest definiowana jako „wielkość fizyczna charakteryzująca rozkład przestrzenny rozważanej wielkości fizycznej, np. masy” [Encyklopedia PWN]. W matematycznym zapisie gęstość masy określa się wzorem  $\rho = m/V$ , gdzie  $m$  oznacza masę rozważanego ciała a  $V$  jego objętość.

Terminy „gęstość” oraz „intensywność” w kontekście zagospodarowania przestrzennego mogą odnosić się do różnych wskaźników, w których w miejscu fizycznych wartości masy i objętości występują wartości powiązane z liczbą ludności, właściwościami zabudowy, cechami lokali mieszkalnych czy powierzchnią terenu. Opisywanie rozmaitych zależności między tymi wartościami pozwala na wygenerowanie wielu wskaźników, które mogą służyć do opisu gęstości w rozumieniu urbanistycznym. Najczęściej stosowane w urbanistyce są dwie grupy wskaźników gęstości – odnoszące się do liczby ludności oraz do powierzchni zabudowy.

Gęstość zaludnienia oraz gęstość zabudowy są ze sobą w oczywisty sposób powiązane, jednak zależności tej nie da się wyrazić za pomocą prostego, matematycznego równania. Na sposób wzajemnego oddziaływania tych gęstości wpływa bowiem wiele różnorodnych czynników, takich jak udział zabudowy mieszkaniowej w ogóle zabudowy, program funkcjonalny budynków mieszkaniowych, średnia wielkość lokali mieszkalnych, stopień wykorzystania mieszkań czy średnia wielkość gospodarstwa domowego. Czynniki te wynikają z panujących uwarunkowań demograficznych, społecznych, ekonomicznych czy politycznych.



Il. 8 Podstawowe gęstości urbanistyczne i zależności między nimi, oprac. własne.

W latach 70. XX wieku A. Wyżykowski definiował gęstość urbanistyczną jako system pomiaru, dzięki któremu możliwe jest określenie stopnia wykorzystania danego terenu [1973, s. 9]. Autor ten, w swojej pracy doktorskiej podjął próbę systematyzacji wskaźników opisujących gęstości urbanistyczne. Rozróżnił on wskaźniki związane z organizacją przestrzeni "wewnętrznej" i "zewnętrznej". Przestrzenią wewnętrzną jest mieszkanie, które opisują konkretne parametry, takie jak wielkość mieszkań, liczba mieszkań czy liczba mieszkańców na jedno mieszkanie. Przestrzenią zewnętrzną jest teren otaczający mieszkanie, "który służy zorganizowaniu funkcji usługowych służących człowiekowi poza mieszkaniem" [*ibidem*, s. 34]. z kolei przestrzeń zewnętrzną można podzielić na tereny netto i brutto. Do terenów netto zalicza się powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych wraz z przylegającym do nich terenem związanym bezpośrednio z funkcją mieszkaniową, jak place zabaw, obsługa komunikacyjna budynku i zieleń przylegająca. Tereny mieszkaniowe brutto obejmują zaś tereny netto powiększone o usługi znajdujące się na wydzielonych działkach oraz tereny komunikacji.



Il. 9 Schemat ideowy przedstawiający podział na przestrzeń wewnętrzną i zewnętrzną oraz tereny mieszkaniowe netto i brutto, oprac. własne.

Wskaźniki gęstości urbanistycznej można wyrażać dla terenów mieszkaniowych netto i brutto. Dodatkowo, jako kolejny wskaźnik wykorzystania terenów mieszkaniowych A. Wyżykowski proponuje "wskaźnik eksploatacji terenu", wyrażany jako stosunek powierzchni terenów netto do terenów brutto [ibidem, s.12]. Autor w swojej pracy wymienia też szereg innych wskaźników, w tym stosowanych w prawodawstwie polskim i zagranicznym, które ujęto w tabeli 2.

Tabela 2 Wskaźniki gęstości urbanistycznej wg. A. Wyżykowskiego. Opracowanie własne na podst. Wyżykowski A. „Próba określenia wskaźników wartościujących gęstości urbanistyczne osiedli mieszkaniowych”, 1973, s.45-46.

L. p.	NAZWA WSKAŹNIKA	WZÓR	JEDNOSTKA
1.	wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto lub brutto)	$\frac{p. o.}{p. t.}$	-
2.	wskaźnik eksploatacji terenów	$\frac{p. t. n.}{p. t. b.}$	-
3.	wskaźnik gęstości powierzchni użytkowej mieszkań	$\frac{p. u.}{p. t.}$	m <sup>2</sup> /ha
4.	wskaźnik powierzchni wolnej od zabudowy	$\frac{p. t. wz}{p. o.}$	-
5.	średnia wielkość mieszkania	$\frac{p. o.}{l. mieszkań} \quad \frac{p. u.}{l. mieszkań}$	m <sup>2</sup> /mieszkanie
6.	gęstość mieszkaniowa	$\frac{\text{liczba mieszkań}}{p. t.}$	l. mieszkań / ha
7.	gęstość użytkowania zabudowy mieszkaniowej	$\frac{\text{liczba mieszkańców}}{\text{liczba mieszkań}}$	l. mieszkańców / mieszkanie
8.	powierzchnia terenu na mieszkanie	$\frac{p. t.}{\text{liczba mieszkań}}$	m <sup>2</sup> /mieszkanie
9.	powierzchnia terenu wolnego od zabudowy na mieszkanie	$\frac{p. t. wz}{\text{liczba mieszkań}}$	m <sup>2</sup> /mieszkanie
10.	maksymalna gęstość mieszkaniowa	$\frac{\text{max. dozwolona liczba mieszkań}}{p. t.}$	l. mieszkań / ha
11.	gęstość zaludnienia	$\frac{l. mieszkańców}{p. t.}$	l. mieszkańców / ha
12.	powierzchnia ogólna na mieszkańca	$\frac{p. o.}{l. mieszkańców} \quad \frac{p. u.}{l. mieszkańców}$	m <sup>2</sup> /mieszkańca
13.	powierzchnia terenu na mieszkańca	$\frac{p. t.}{\text{liczba mieszkańców}}$	m <sup>2</sup> /mieszkańca
14.	powierzchnia terenu wolnego od zabudowy na mieszkańca	$\frac{p. t. wz}{\text{liczba mieszkańców}}$	m <sup>2</sup> /mieszkańca
15.	wskaźnik pojemności	$\frac{\text{max. dozwolona liczba mieszkańców}}{p. t.}$	l. mieszkańców / ha
16.	natężenie zaludnienia	$\frac{\text{liczba mieszkańców}}{\text{max. dozwolona liczba mieszkańców}}$	-

Gdzie: p.o. – powierzchnia ogólna budynków mieszkalnych; p.u. – powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych; p.t. – powierzchnia terenu; p.t.n. – powierzchnia terenu netto; p.t.b. – powierzchnia terenu brutto; p.t.wz – powierzchnia terenu wolnego od zabudowy.

W literaturze, w kontekście poziomu wykorzystania terenu, często występują obok siebie terminy „gęstość” i „intensywność”. W tym miejscu warto wprowadzić rozróżnienie między nimi. G. Dąbrowska-Milewska [2010b] rozróżnia intensywność zabudowy od gęstości zabudowy, wskazując intensywność jako uwzględniającą liczbę kondygnacji zabudowy, zaś gęstość jako wskaźnik uwzględniający jedynie pokrycie płaszczyzny jaką stanowi badany obszar. Definiując je za pomocą równań:

$$In = \frac{Pog}{Tn} \quad \text{oraz} \quad Gzab = \frac{Pzab}{Tn} = \frac{In}{k}$$

Gdzie:

In - intensywność zabudowy

Pog - powierzchnia ogólna

Tn - powierzchnia terenu

Pzab - powierzchnia zabudowy

k - średnia ważona liczba kondygnacji,

Gzab - gęstość zabudowy

W niniejszej pracy „gęstość” traktuje się jako pojęcie ogólne, możliwe do definiowania za pomocą różnych wskaźników, będące odpowiednikiem angielskiego pojęcia „density”.

Podstawowym i najbardziej rozpowszechnionym wskaźnikiem określania gęstości (w ujęciu ogólnym) jest gęstość zaludnienia. Wskaźnik ten bazuje na danych demograficznych i jest definiowany jako stosunek liczby mieszkańców danego terenu do jego powierzchni. Gęstość zaludnienia wyraża się zazwyczaj w liczbie osób na kilometr kwadratowy [os/km<sup>2</sup>]. Jednak V. Cheng [2009] zwraca uwagę na fakt, że gęstość zaludnienia może przyjmować znacząco różniące się od siebie wartości w zależności od skali. Jeżeli za punkt odniesienia przyjmowane będzie na przykład terytorium całego kraju, gęstość zaludnienia będzie niższa niż dla terytorium obejmującego wyłącznie granice największego w kraju miasta, a ta z kolei zazwyczaj będzie niższa niż gęstość zaludnienia centralnie położonej dzielnicy. W związku z powyższym porównywanie tego wskaźnika dla różnych obszarów jest możliwe wyłącznie w ramach zbliżonej skali i po uwzględnieniu szeregu czynników geograficznych.

### 3.1.2. Wskaźniki gęstości w polskim prawodawstwie przed 1989 rokiem

Próby unormowania gęstości zabudowy pojawiały się w polskim prawodawstwie jeszcze w czasach II Rzeczypospolitej. Ówczesne przepisy, podobnie jak i debata publiczna wokół problemów mieszkalnictwa, prowadzona między innymi przez Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej, koncentrowały się na określeniu minimalnych parametrów lokali mieszkalnych, które byłyby możliwie najoszczędniejsze, ale zapewniające minimum egzystencji [Tołwiński 1939]. W okresie PRL występowanie wskaźników urbanistycznych w prawie wiąże się z upaństwowieniem i centralizacją procesu inwestycyjnego, a co za tym idzie standaryzacją zabudowy i uprzemysłowieniem budownictwa mieszkaniowego [Orchowska, 2019].

Poniżej przedstawiono wybór najważniejszych aktów prawnych związanych z normowaniem gęstości urbanistycznej w okresie II RP i PRL:

- **16 lutego 1928 r.** - Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli [Dz.U. 1928 nr 23, poz. 202]. W rozporządzeniu określono minimalną powierzchnię niezabudowaną każdej działki budowlanej (z wyjątkami) na 25%. Uzależniono dopuszczalną wysokość zabudowy od szerokości przyległej ulicy i odległości elewacji podwórzowej od granicy działki, jednocześnie wprowadzając maksymalną granicę wysokości wynoszącą 22,0 m.
- **3 lipca 1947 r.** - Ustawa o normach i standardach budowlanych [Dz.U. 1947 nr 52, poz. 269]. Art. 2, pkt. 2 ustawy wskazywał, że "Standardy budowlane mogą określać minimalny i maksymalny poziom zaspokajania potrzeb w zakresie przestrzeni mieszkalnej i użytkowej oraz wyposażenia budynków". 10 września tego samego roku Ministerstwo Odbudowy opublikowało pierwsze po II wojnie światowej standardy mieszkaniowe, w których określono minimalne wielkości powierzchni mieszkalnej (minimum 11,0m<sup>2</sup> na osobę), liczbę izb w stosunku do powierzchni mieszkań oraz minimalne wyposażenie mieszkania. Normalizacja miała zapewnić zmniejszenie ilości typów potrzebnych materiałów budowlanych, ułatwiając uprzemysłowienie [Nadolny, 2012]. Następnie w latach 1954, 1958, 1961 wprowadzano kolejne akty normatywne zmieniające standardy mieszkaniowe.
- **20 czerwca 1951 r.** - Zarządzenie nr 68 Ministra Budownictwa Miast i Osiedli w sprawie wprowadzenia tymczasowych normatywów urbanistycznych dla projektowania miast i osiedli [L. dz. D XI/W 1/1052/51]. Zdefiniowano pojęcie bloku zabudowy (odpowiednik kwartału), określono wymagania wobec jego parametrów takich jak intensywność zabudowy (inna dla bloku

z przedszkolem i żłobkiem oraz dla bloku pozbawionego tych usług), procent zabudowy (dziś "wskaźnik powierzchni zabudowy"), gęstość zaludnienia (jako zalecenie). Wyznaczono docelową i przejściową chłonność terenów mieszkaniowych wynoszącą odpowiednio 20 i 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na mieszkańca [Nowakowski 2013, s.91-92]. Normatywy te aktualizowano w latach 1954 i 1955.

- **6 lutego 1954 r.** - Uchwała Nr 70 Prezydium Rządu w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego. W treści uchwały zaktualizowano wartości minimalnych powierzchni lokali mieszkalnych i uporządkowano nazewnictwo mieszkań w zależności od liczby izb - P / PK / 2PK / 3PK / 4PK. Ustalono też konkretną wysokość kondygnacji mieszkalnej (3,10m) i minimalne wymiary poszczególnych typów pomieszczeń - pokoju dziennego, pokoju sypialnego, alkowy i kuchni [M.P. 1954 nr 120 poz. 1688]. Normatywy aktualizowano dwukrotnie. W roku 1958 zmieniono normę wysokości kondygnacji mieszkalnej na zakres wartości od 2,50 m do 2,90 m i usunięto narzucone wcześniej zakresy powierzchni poszczególnych pomieszczeń [M.P. 1958 nr 41 poz. 237]. Zaś w roku 1959 ustalono średnią wielkość mieszkania jako obowiązującą w projektowaniu i planowaniu wynoszącą 44 m<sup>2</sup> oraz wprowadzono nową kategoryzację mieszkań, zależną od liczby mieszkańców (M1 - M7). Powrócono też do określenia minimalnych powierzchni poszczególnych pomieszczeń [M.P. 1959 nr 81 poz. 422].
- **21 lutego 1961 r.** - Zarządzenie nr 15 przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury w sprawie głównych wskaźników do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961 – 1965 [Ośrodek Informacji Technicznej, 1961] regulowało wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej netto na poziomie od 0,7 do 1,2, minimalny wskaźnik powierzchni zieleni netto na poziomie 6 m<sup>2</sup> na mieszkańca a także określało parametry minimalne powierzchnie innych elementów infrastruktury, jak ogrody osiedlowe, place gier i odpoczynku dla osób starszych.
- **3 grudnia 1962 r.** - Zarządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 3 grudnia 1962 r. w sprawie wytycznych w zakresie wyznaczania terenów pod niskie budownictwo mieszkaniowe oraz normatywu zabudowy tych terenów prowadzono normy powierzchni działek pod różnego typu zabudowę niską jedno- i wielorodzinną oraz obowiązujące zakresy wskaźników intensywności zabudowy netto i gęstości powierzchni użytkowej mieszkań względem terenów mieszkaniowych netto [M.P. 1961 nr 86 poz. 408];



- **15 czerwca 1964** - Zarządzenie nr 118 Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego [Dz. Bud. nr 14, poz. 40] zwiększyło wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej netto do poziomu od 1,0 do 1,9 przy jednoczesnym zmniejszeniu minimalnych powierzchni terenów rekreacyjnych.
- **29 stycznia 1974** - Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie wskaźników i wytycznych urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach [Dz. B.1974, nr 2, poz. 2] oraz Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej [Dz. B.1974, nr 2, poz. 3]. Oba normatywy - urbanistyczny i mieszkaniowy - dopełniały się, przy czym ten pierwszy wprowadził definicję jednostki mieszkaniowej<sup>8</sup> i ustalał wskaźniki powierzchniowe i programowe dla projektowania tychże jednostek, drugi zaś określił wskaźniki powierzchni użytkowej i ogólnej budynków przypadającej na jednego mieszkańca.

---

<sup>8</sup> Jednostkę mieszkaniową zdefiniowano jako: *przestrzenie i funkcjonalnie wydzielony układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z odpowiadającym jej programem podstawowych urządzeń usług, wypoczynku i komunikacji (...) rozmieszczonych w zasięgu dojazdu w zasadzie do 500 m*

Ostatni z wprowadzonych normatywów urbanistycznych obowiązywał w Polsce do 1981 roku [Dąbrowska-Milewska 2010a]. Określał on obowiązujące wskaźniki opisujące stopień wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Były to:

- wskaźnik gęstości zaludnienia

$$G = \frac{M}{T}$$

Gdzie:

M - normatywna liczba mieszkańców jednostki,

T - powierzchnia terenu jednostki w ha.

- wskaźnik intensywności zabudowy

$$I = \frac{P_o}{T}$$

Gdzie:

P<sub>o</sub> - suma powierzchni ogólnej budynków mieszkalnych,

T - powierzchnia terenu jednostki w ha.

- wskaźnik gęstości mieszkaniowej

$$G = \frac{m}{T}$$

Gdzie:

m - liczba mieszkań,

T - powierzchnia terenu jednostki w ha.

Wszystkie z powyższych wskaźników obliczano dla terenów brutto oraz netto jednostek mieszkaniowych [Korzeniewski 1989, s. 92-94].

W normatywie określono zakres intensywności zabudowy netto i brutto w zależności od średniej ważonej liczby kondygnacji budynków mieszkalnych jednostki mieszkaniowej. Powiązano także liczbę mieszkańców projektowanej jednostki mieszkaniowej z powierzchnią budynków. Zgodnie z jego zapisami na 1 mieszkańca należało przyjmować 20m<sup>2</sup> P<sub>o</sub> (powierzchni ogólnej budynków mieszkalnych). Korzystając z tych danych można było wyliczyć zakres gęstości zaludnienia projektowanej jednostki w zależności od przyjętej średniej ważonej liczby kondygnacji, co pokazuje poniższa tabela.

Tabela 3 Normatywny zakres intensywności zabudowy netto i brutto w zależności od średniej ważonej liczby kondygnacji budynków mieszkalnych jednostki mieszkaniowej, na podstawie Zarządzenia nr 9 Ministra Gospodarki Terytorialnej i Ochrony Środowiska z dn. 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach. Wartości gęstości zaludnienia podano na podstawie wyliczeń W. Korzeniewskiego [Korzeniewski, 1980].

Średnia ważona liczba kondygnacji	Intensywność zabudowy netto (In)	Gęstość zaludnienia netto (Gn) M/ha	Intensywność zabudowy brutto (Ib)	Gęstość zaludnienia brutto (Gb) M/ha
3,0-4,0	0,60 - 0,85	300-425	0,38-0,48	190 - 240
4,1-5,0	0,75 - 0,95	375-475	0,44-0,52	220 - 260
5,1-7,0	0,90 - 1,15	450-575	0,48-0,58	240 - 290
7,1-9,0	1,10 - 1,30	550-650	0,54-0,62	270 - 310
9,1-11,0	1,25 - 1,40	625-700	0,58-0,65	290 - 325
11,1-13,0	1,35 - 1,50	675-750	0,60-0,67	300 - 345
13,1-16,0	1,45 - 1,65	725-825	0,62-0,70	310 - 350

Oprócz powyższego, normatyw określał także minimalną powierzchnię terenów zieleni przydomowej [Tz] budynków mieszkalnych w stosunku do terenów netto zabudowy [Tn]

$$Tz \gg 50\%Tn$$

przy czym na jednego mieszkańca nie mogło przypadać mniej niż 8m<sup>2</sup> terenów zielonych.

### 3.1.3. Wskaźniki gęstości w polskim prawodawstwie po roku 1989

Zachodzące od 1989 roku zmiany ustrojowe wymagały odpowiedniego dostosowania przepisów budowlanych. Nastąpiło odejście od centralnego planowania, przeniesienie zadania realizacji inwestycji mieszkaniowych niemalże wyłącznie na prywatnych inwestorów i znaczne ograniczenie wpływu planowania na kształt powstającej zabudowy mieszkaniowej. Po 1989 roku wprowadzano następujące przepisy, wzmiankujące wskaźniki urbanistyczne:

- **7 lipca 1994 r.** - Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. 1994 nr 89 poz. 415]. W ustawie ustalono wymagania względem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy miał określać m. in. "lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,

w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy”.

- **14 grudnia 1994 r.** - Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690]. W rozporządzeniu pojawiły się wymogi dotyczące przesłaniania. Warunkiem prawidłowego doświetlenia przesłanianego budynku była odległość większa lub równa wysokości budynku przesłanianego, jeśli ten mierzył do 55 metrów, lub wynosząca 55 metrów, jeśli obiekt przesłaniający był wyższy. Wprowadzono minimalne odległości budynku od granicy działki budowlanej (odpowiednio 4,0 m dla ściany z otworami i 3,0 m dla ściany bez otworów). Podzielono budynki w zależności od ich wysokości i liczby kondygnacji na trzy kategorie: niskie, średniowysokie, wysokie i wysokościowe. Określono minimalne szerokości pomieszczeń w mieszkaniach: sypialni jednoosobowej (2,2m), sypialni dwuosobowej (2,6m), kuchni w mieszkaniu jednopokojowym (1,7m<sup>2</sup>) oraz kuchni w mieszkaniu wielopokojowym (2,3m<sup>2</sup>). Wyznaczono też zasadę, że “w mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16m<sup>2</sup>”.
- **12 kwietnia 2002 r.** - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690]. W nowym rozporządzeniu zmniejszono wysokość graniczną budynku przesłaniającego dla określenia warunków przesłaniania z 55 do 35 metrów, co umożliwiło lokalizowanie nowej zabudowy bliżej budynków o wysokości ponad 35 metrów niż dotychczas. Zwiększono o 10 cm minimalne szerokości sypialni dwuosobowej, kuchni.
- **27 marca 2003** - Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717]. Nowa ustawa również delegowała decyzje o gęstości zabudowy na szczebel lokalny, jednak wymieniając w zakresie obowiązkowych zapisów w planie miejscowym dotyczących kształtowania zabudowy jedynie “linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy”.
- **26 sierpnia 2003** - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587]. Rozporządzenie wykonawcze do wcześniej przytoczonej ustawy wprowadziło obowiązek określania kolejnego wskaźnika w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jakim jest „wielkość powierzchni zabudowy

w stosunku do powierzchni działki lub terenu". Zgodnie z przyjętą praktyką wskaźnik ten nazywany jest wskaźnikiem powierzchni zabudowy.

- **25 czerwca 2010** - Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz.U. 2010 nr 130 poz. 871]. Wprowadzono zapis definiujący wskaźnik intensywności zabudowy jako „wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej” oraz wskazano, że plan miejscowy ma określać minimalną i maksymalną jego wartość. Doprecyzowano też pozostałe obowiązujące wskaźniki i parametry, tj.: „minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, [...] oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”.
- **14 listopada 2017** - Zmiana rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. 2017 poz. 2285]. z rozporządzenia zniknął zapis dotyczący minimalnych wymiarów pomieszczeń w mieszkaniach. Zastąpił je wymóg, iż mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25m<sup>2</sup>.
- **5 lipca 2018** – Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [Dz. U. 2018 poz. 1496], potocznie nazywana „Lex Deweloper”. Wprowadzono możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowej niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem braku sprzeczności inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym z warunku tego wyłączono tereny pokolejowe i przemysłowe. Możliwość ta została obwarowana szeregiem warunków. Jednym z nich był standard wysokościowy – realizowane budynki nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne w miastach do 100 000 mieszkańców i 14 kondygnacji w miastach powyżej 100 000 mieszkańców. Wysokość ta może być modyfikowana. W przypadku istnienia w promieniu 500 metrów od inwestycji budynku mieszkalnego wyższego niż ustala standard, dopuszcza dostosowanie do niego wysokości inwestycji. Gminy mają również możliwość ustalania własnego standardu, ale nie różniącego się o więcej niż 50% wartości zapisanych w ustawie. W treści ustawy pojawił się także sposób szacowania planowanej liczby mieszkańców poprzez wskaźnik wynoszący 28m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań na jednego mieszkańca.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Wprowadzony przez ustawę tryb realizacji inwestycji mieszkaniowych spotkał się z marginalnym zainteresowaniem inwestorów oraz sprzeciwem samorządów. We Wrocławiu do 2021 roku złożono

- **21 grudnia 2021** - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz.U. 2021 poz. 2404]. W nowej treści rozporządzenia wskaźnik powierzchni zabudowy nie pojawił się już jako obligatoryjny element części tekstowej m.p.z.p.

Odejście od normatywu urbanistycznego i zmiany w prawie budowlanym oraz w prawie o zagospodarowaniu przestrzennym związane ze zmianą ustroju Polski poskutkowały znacznym ograniczeniem w liczbie definiowanych przez prawo wskaźników urbanistycznych związanych z gęstością. Wskaźniki gęstości zaludnienia, gęstości mieszkaniowej oraz rozróżnienie między intensywnością zabudowy brutto i netto zniknęły z przepisów. Wyraźnie obrazuje to skalę deregulacji i rezygnacji z planowania na rzecz urynkowania procesu rozwoju urbanistycznego.

Obecnie władztwo w zakresie kształtowania wskaźników urbanistycznych spoczywa w pełni w rękach samorządów. Istnieją jednak aż trzy tryby uzyskiwania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego: na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poprzez uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych m. p. z. p. oraz poprzez uzyskanie decyzji Rady Gminy o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Spośród tych trzech tylko pierwsza daje samorządom możliwość kształtowania wskaźników zgodnie z założeniami lokalnej polityki przestrzennej.

---

jedynie dwa wnioski o lokalizację inwestycji mieszkaniowych, z czego jeden pozostawiono bez rozpatrzenia, a drugi odrzuciła Rada Miejska. Przedstawiciele Biura Rozwoju Wrocławia apelowali do Rady Miejskiej o odrzucanie wniosków i nie uchwalanie lokalnych standardów dla inwestycji mieszkaniowych. Tryb wprowadzony przez ustawę krytykowany jako możliwość obchodzenia prawa miejscowego, prowadzącą do chaosu przestrzennego [Protokół nr IV Sesji RMW 17 stycznia 2019 roku].

### 3.1.4. Wskaźniki w literaturze

Przegląd stosowanych w literaturze wskaźników gęstości urbanistycznej przygotowali w 2021 roku Sh. Angel, P. Lamson-Hall i Z. Gonzalez Blanco [2021] (Tab. 4). Zauważają oni, że używane wskaźniki opisują gęstości w różnych skalach, jednak brak jest opracowań porządkujących zależności między nimi.

Tabela 4 Główne wskaźniki gęstości urbanistycznej w literaturze wraz z wybranymi źródłami wzmiankującymi o nich. Tłum. własne na podst.: [Angel S., Lamson-Hall P., Blanco Z. G. 2021].

RODZAJ GĘSTOŚCI	WZÓR	ŹRÓDŁO
<b>Gęstość w skali budynku</b>		
średnia liczba osób na lokal mieszkalny	$\frac{\text{l. mieszkańc} \text{ów}}{\text{l. mieszkań}}$	US Census Bureau (1950); Grebler (1951)
średnia liczba osób na pokój	$\frac{\text{l. ludności}}{\text{całkowita l. pokoi w mieszkaniach}}$	Blake i in. (2007)
powierzchnia mieszkaniowa na osobę	$\frac{\text{całkowita pow. mieszkań}}{\text{l. ludności}}$	UN Habitat (1996); Blake i in. (2007)
użytkowana powierzchnia mieszkaniowa na osobę	$\frac{\text{całkowita pow. zamieszkałych mieszkań}}{\text{l. ludności}}$	WHO (2009)
<b>Gęstość w skali działki</b>		
intensywność zabudowy	$\frac{\text{całkowita pow. zabudowy}}{\text{pow. działki}}$	ASPO (1958); Kogo i in. (2010)
liczba mieszkań na hektar	$\frac{\text{l. mieszkań}}{\text{powierzchnia działki}}$	ASPO (1958); Forsyth (2003)
<b>Gęstość w skali dzielnicy</b>		
liczba ludność na powierzchnię dzielnicy mieszkaniowej	$\frac{\text{l. mieszkańc} \text{ów}}{\text{pow. dzielnicy mieszkaniowej}}$	Eldridge (1984)
liczba mieszkań na powierzchnię dzielnicy mieszkaniowej	$\frac{\text{l. mieszkań}}{\text{pow. dzielnicy mieszkaniowej}}$	ASPO (1958), Alexander (1993), Forsyth (2003)
liczba mieszkań na powierzchnię terenów zabudowy mieszkaniowej	$\frac{\text{l. mieszkań}}{\text{pow. terenów zabudowy mieszkaniowej}}$	Galster i in. (2001)
<b>Gęstość w skali miasta</b>		
intensywność zabudowy	$\frac{\text{całkowita pow. zabudowy}}{\text{pow. miasta}}$	McDonald i McMillen (2010); Krehl i in. (2016)
pow. zabudowy na osobę	$\frac{\text{całkowita pow. zabudowy}}{\text{liczba mieszkańc} \text{ów}}$	Krehl i in. (2016)
liczba mieszkańc} \text{ów na powierzchnię terenów zabudowy mieszkaniowej}	$\frac{\text{liczba mieszkańc} \text{ów}}{\text{pow. terenów zabudowy mieszkaniowej}}$	Frenkel i Ashkenazi (2008)
gęstość zaludnienia	$\frac{\text{liczba mieszkańc} \text{ów}}{\text{pow. miasta}}$	James (1967); Angel i in. (2016); OECD (2018)
gęstość zaludnienia terenów zabudowy	$\frac{\text{liczba mieszkańc} \text{ów}}{\text{pow. terenów zabudowy}}$	Angel i in. (2016)

W celu uporządkowania zależności między poszczególnymi stosowanymi wskaźnikami Sh. Angel, P. Lamson-Hall i Z. Gonzalez Blanco [2021] dokonali rozkładu gęstości zaludnienia rozumianej jako iloraz liczby ludności i powierzchni terenu na czynniki pierwsze definiując dziesięć wskaźników stanowiących składowe gęstości zaludnienia przedstawionych na grafie [Il. 11]. Poszczególne wskaźniki zgrupowane zostały na trzech poziomach szczegółowości odpowiednio po dwa, trzy, cztery i siedem wskaźników.

Na poziomie I:

$$\text{gęstość zaludnienia} = \text{wykorzystanie powierzchni zabudowy} \times \text{intensywność zabudowy}$$

Na poziomie II:

$$\begin{aligned} \text{gęstość zaludnienia} &= \text{wykorzystanie powierzchni zabudowy} \\ &\times \text{intensywność zabudowy mieszkaniowej} \times \text{udział powierzchni mieszkaniowej} \end{aligned}$$

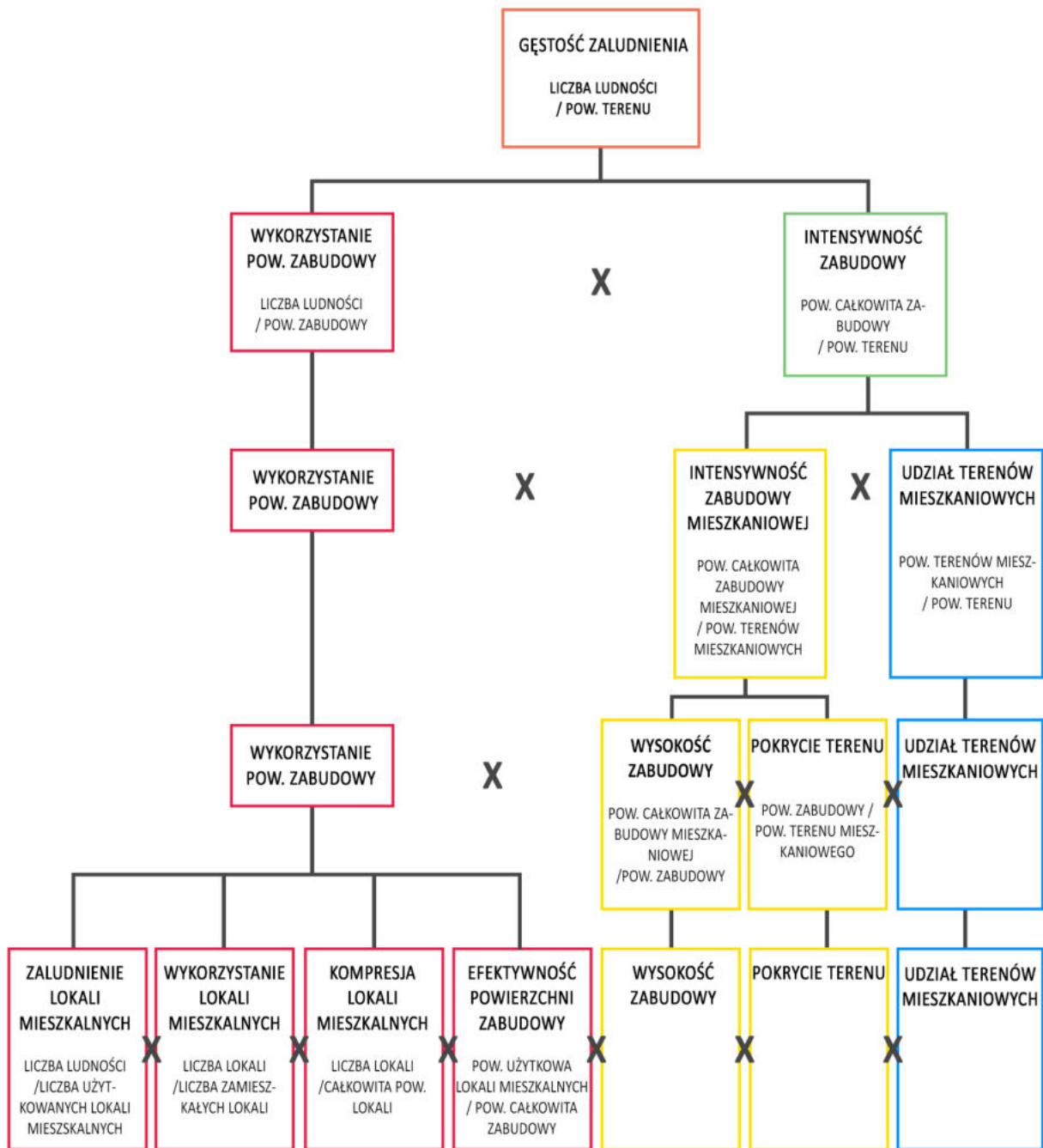
Na poziomie III:

$$\begin{aligned} \text{gęstość zaludnienia} &= \text{wykorzystanie powierzchni zabudowy} \times \text{wysokość zabudowy} \\ &\times \text{pokrycie terenu} \times \text{mieszkaniowej} \times \text{udział powierzchni mieszkaniowej} \end{aligned}$$

Na poziomie IV:

$$\begin{aligned} \text{gęstość zaludnienia} &= \text{zaludnienie lokali mieszkalnych} \times \text{wykorzystanie lokali mieszkalnych} \\ &\times \text{kompresja lokali mieszkalnych} \times \text{efektywność powierzchni zabudowy} \times \text{wysokość zabudowy} \\ &\times \text{pokrycie terenu} \times \text{mieszkaniowej} \times \text{udział powierzchni mieszkaniowej} \end{aligned}$$





Il. 10 Graf obrazujący grupy dwóch, trzech, czterech i siedmiu wskaźników, których ilorazy stanowią gęstość zaludnienia. Tłum. własne na podst. [Angel i in. 2021].

Iloraz wszystkich wskaźników danego poziomu stanowi gęstość zaludnienia. Oznacza to, że na poszczególnych poziomach skutkiem zmiany jednego wskaźnika, przy jednoczesnym braku zmiany pozostałych na danym poziomie, będzie zmiana gęstości zaludnienia.

Posługując się grafem zaproponowanym przez Angel, Lamson-Hall'a i Gonzalez Blanco można jednocześnie podzielić wskaźniki na trzy grupy względem skal, w jakich operują:

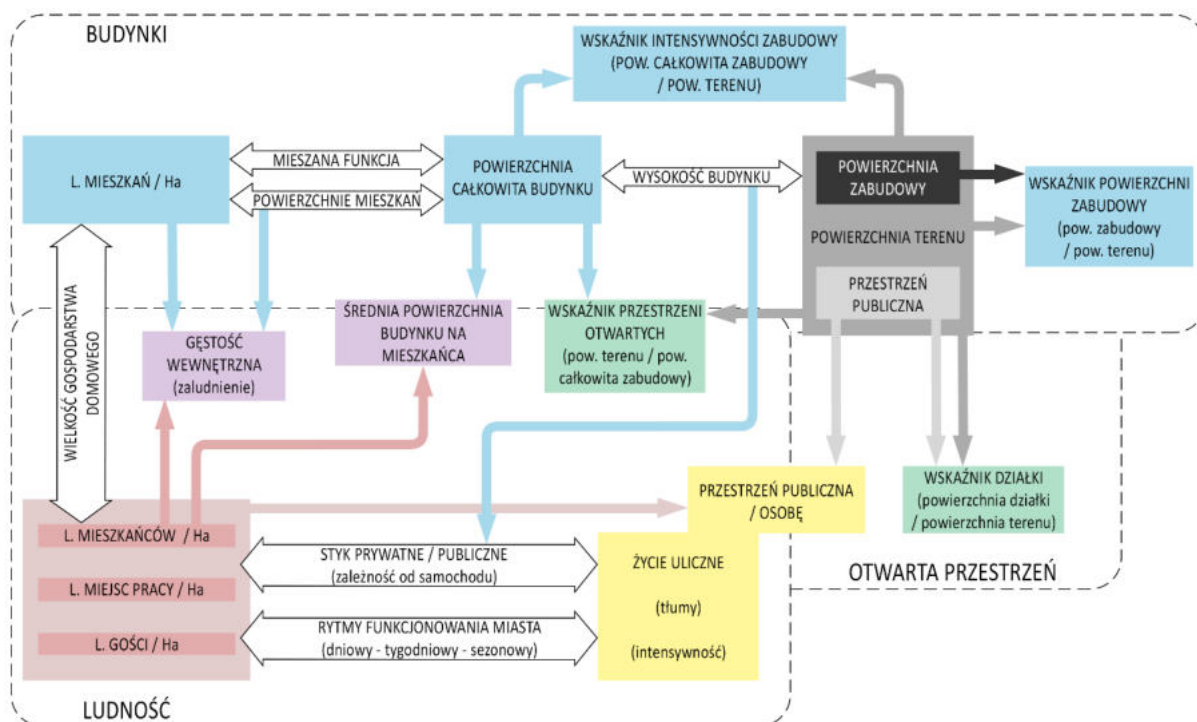
- skala urbanistyczna / miejska (kolor niebieski) – związana z wielkością terenów mieszkaniowych względem terenów o innych funkcjach,
- skala zagospodarowania działki (kolor żółty) związana z intensywnością zabudowy, czyli gabarytami budynków względem powierzchni działki;
- skala architektoniczna / wewnętrzna (kolor czerwony) związana ze sposobem organizacji przestrzeni wewnątrz budynku.

Autorzy niniejszego podziału wskazują jednocześnie, że do opisywania czynników wpływających na gęstość zaludnienia mogą być przydatne również odwrotności niektórych z widocznych na grafie wskaźników. Wskaźnik kompresji lokali mieszkalnych stanowi bowiem odwrotność średniej wielkości lokalu mieszkaniowego, a wskaźnik wykorzystania powierzchni zabudowy jest odwrotnością powierzchni zabudowy przypadającej na jednego mieszkańca.

$$\begin{aligned} \text{wskaźnik kompresji lokali mieszkaniowych} &= \frac{1}{\text{średnia pow. lokalu}} \\ &= \frac{\text{liczba lokali mieszkalnych}}{\text{całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{wskaźnik wykorzystania pow. mieszkaniowej} &= \frac{1}{\text{pow. zabudowy na 1 mieszkańca}} \\ &= \frac{\text{liczba ludności}}{\text{całkowita pow. zabudowy mieszkaniowej}} \end{aligned}$$

Mniej matematyczną, a bardziej jakościową teorię gęstości rozwinęła para badaczy z Melbourne School of Design – K. Dovey i E. Pafka [2014]. Zaproponowali oni model prezentujący, w jaki sposób różne rodzaje gęstości wpływają na miejskie życie, zwracając uwagę na fakt, że miejska gęstość ma jednocześnie dwa wymiary: fizyczny i społeczny. Obwa te wymiary oddziałują na siebie, są silnie powiązane i nie da się ich łatwo odseparować. Dla kompleksowego opisanie różnych wskaźników gęstości uporządkowali je w trzy grupy – wskaźniki związane z gęstością zabudowy, zaludnienia i terenów otwartych, a następnie opisali główne powiązania między nimi.



Il. 11 Graf obrazujący wzajemne powiązania gęstości zabudowy, ludności i terenów otwartych, tłum. własne na podst.: [Dovey. Pafka 2014].

Autorzy przywołują dwa wskaźniki wynikające z fizycznych właściwości zabudowy – wskaźnik intensywności zabudowy i wskaźnik powierzchni zabudowy, dwa wskaźniki terenowe – wskaźnik przestrzeni otwartych stanowiący iloraz powierzchni terenu i powierzchni całkowitej mieszczącej się na nim zabudowy. Kolejne dwa wskaźniki obrazują relacje między zabudową a otwartą przestrzenią.

Wskaźnik przestrzeni otwartych (ang. *open space ratio*) [Pont, Haupt 2007] obrazuje stosunek powierzchni terenu do powierzchni całkowitej zabudowy, jednak nie wprowadza rozróżnienia na tereny publiczne i prywatne. Take rozróżnienie wprowadza wskaźnik działki (ang. *plot factor*) stanowiący stosunek powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę do całkowitej powierzchni terenu zawierającego zarówno działki budowlane jak i nieprzeznaczone pod zabudowę, w domyśle traktowane jako tereny publiczne (tereny komunikacji, zieleni, przestrzenie publiczne).

Gęstość wewnętrzna z kolei może być wyrażana poprzez stosunek liczby mieszkańców do liczby mieszkań lub do powierzchni mieszkań. Razem ze wskaźnikiem stosunku całkowitej powierzchni budynku przypadającej na jednego mieszkańca [Pont, Haupt 2010, s. 63] (ang. *urban footprint*) wskaźniki te mogą służyć do opisywania zjawiska przeludnienia.

Ostatnią grupą wskaźników, jakie systematyzują K. Dovey i E. Pafka, są te, na które składają się zależności między populacją a terenami otwartymi. Pierwszy z nich jest

statyczny i wyraża stosunek przestrzeni publicznej do liczby jej użytkowników. Drugi zaś jest wskaźnikiem dynamicznym, zmiennym w czasie i zależnym od rytmów funkcjonowania miasta (dobowego, tygodniowego / rocznego) oraz od poziomu uzależnienia od samochodu, który zdaniem autorów umożliwia korzystanie z przestrzeni publicznych (ulic) bez udziału w życiu publicznym. Wskaźnik intensywności życia ulicznego (ang. *streetlife density*), o którym mowa, jest najtrudniejszy do oszacowania. Wynika to po pierwsze ze zmiennej liczby użytkowników przestrzeni publicznych w czasie, a po drugie z mieszanych ról, jakie mogą przybierać poszczególni użytkownicy, np. jedna osoba może pracować i mieszkać na danym terenie, zatem poszczególnych grup użytkowników nie da się w prosty sposób zsumować, aby obliczyć ich liczbę. Jednocześnie należy zauważyć, że takie zdefiniowanie wskaźnika gęstości życia ulicznego stanowi próbę systematyzacji pojęcia „ulicznego baletu” propagowanego przez J. Jacobs.

W skali architektonicznej istotne z punktu widzenia różnorodności i żywotności zabudowy mieszkaniowej są parametry opisujące zróżnicowanie mieszkań. W literaturze znane są rekomendacje używania wskaźnika zróżnicowania własności lokali, jako opisującego różnorodność społeczną i ekonomiczną mieszkańców [Urban Task Force 1999]. z kolei T. Bradecki [2021] postuluje wskaźnik zróżnicowania typów mieszkań, opisywany jako:

$$Z_m = L_{tm}/L_m,$$

Gdzie:

$Z_m$  - zróżnicowanie mieszkań,

$L_{tm}$  – liczba różnych typów mieszkań<sup>10</sup>

$L_m$  – łączna liczba mieszkań.

„Tak zdefiniowany wskaźnik o wartości 1 oznaczałby, że każde mieszkanie jest innego typu, natomiast wskaźnik 0,1 – że na każde 10 mieszkań tylko 1 różni się od pozostałych” [*ibidem*, s. 151].

---

<sup>10</sup> Różne typy określane są według liczby pokoi.

### 3.2. Matryca teoretyczna do badań własnych

W trakcie prowadzonych badań autor stwierdził brak w istniejącej literaturze wskaźnika, który jego zdaniem jest jednym z najbardziej użytecznych do opisywania zjawiska dogęszczania tkanki miejskiej. Chodzi o wskaźnik gęstości wyrażany jako stosunek liczby lokali mieszkalnych do powierzchni zabudowy danego budynku lub zespołu budynków.

$$EfM = \frac{\text{liczba lokali mieszkalnych}}{\text{pow. zabudowy}}$$

Nazwano go wskaźnikiem efektywności mieszkaniowej, bowiem w odróżnieniu od wskaźnika gęstości mieszkaniowej, wyrażanej jako iloraz liczby mieszkań i powierzchni terenu (działki) [Michalski, 2011], pozwala on na porównanie efektywności wykorzystania terenów różniących się od siebie morfologicznie pod realizację zasobu mieszkaniowego. Np. budynki wielorodzinne o tej samej liczbie kondygnacji i powierzchni zabudowy różniłyby się tak definiowaną gęstością mieszkaniową ze względu na różne pola powierzchni działek, na których stoją. Ekstremalnym przykładem takiej różnicy może być budynek w zabudowie pierzejowej zlokalizowany na działce o obrysie równym powierzchni zabudowy i budynek o tych samych wymiarach zrealizowany jako wolnostojący na działce wyposażonej w teren zielony i tereny infrastruktury. O ile wskaźnik porównujący liczbę mieszkań do powierzchni terenu należy traktować jako odpowiedni do opisywania gęstości w skali zespołu zabudowy lub kwartału, o tyle wyrażony jako stosunek liczby mieszkań do powierzchni zabudowy opisuje właściwości samego budynku, jest odpowiedni dla badań w skali architektonicznej.

Sh. Angel, P. Lamson-Hall i Z. Gonzalez Blanco [2021] w swojej koncepcji przedstawili (jako jedną ze składowych gęstości urbanistycznej) wskaźnik efektywności wykorzystania powierzchni zabudowy przez iloraz liczby mieszkańców i powierzchni zabudowy. Jednak liczba mieszkańców może być zmienna w czasie funkcjonowania budynku, a w skali jednej budowli jest trudna do oszacowania, podczas gdy liczba lokali mieszkalnych jest informacją prostą do uzyskania i wartością relatywnie stabilną. W związku z tym, w dalszej części pracy jednym z badanych wskaźników będzie właśnie autorski **wskaźnik efektywności mieszkaniowej**.

Tabela 5 Przedstawia wybrane przez autora wskaźniki, które zostały wykorzystane do badań terenowych opisanych w rozdziale 5 dysertacji.

Tabela 5 Matryca teoretyczna wskaźników do badań inwestycji mieszkaniowych, oprac. własne.

WSKAŹNIK	JEDNOSTKA / STOSUNEK
<b>W SKALI BUDYNKU</b>	
powierzchnia zabudowy	[m <sup>2</sup> ]
wysokość zabudowy	liczba kondygnacji [szt]
liczba mieszkań	[szt.]
wskaźnik efektywności mieszkaniowej	$\frac{\text{liczba mieszkań [szt]}}{\text{pow. zabudowy [m}^2\text{]}}$
<b>W SKALI DZIAŁKI</b>	
wskaźnik powierzchni zabudowy	$\frac{\text{pow. zabudowy [m}^2\text{]}}{\text{pow. działki [m}^2\text{]}}$
wskaźnik intensywności zabudowy	$\frac{\text{całkowita pow. zabudowy [m}^2\text{]}}{\text{pow. działki [m}^2\text{]}}$
<b>W SKALI ZESPOŁU ZABUDOWY</b>	
wskaźnik gęstości mieszkaniowej	$\frac{\text{liczba mieszkań [szt]}}{\text{pow. terenu o funkcji mieszkaniowej [m}^2\text{]}}$
wskaźnik dostępności terenów otwartych	$\frac{\text{pow. terenów otwartych [m}^2\text{]}}{\text{liczba mieszkań [szt]}}$

W tabeli 6 zebrano wskaźniki wybrane do badań dokumentów planistycznych, jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 6 Matryca teoretyczna do badań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oprac. własne.

WSKAŹNIK	JEDNOSTKA / STOSUNEK
powierzchnia zabudowy	[m <sup>2</sup> ]
wysokość zabudowy	liczba kondygnacji [szt]
liczba mieszkań	[szt.]
wskaźnik efektywności mieszkaniowej	$EfM = \frac{\text{liczba mieszkań [szt]}}{\text{pow. zabudowy [m}^2\text{]}}$

**CZĘŚĆ II**  
**Planowanie i przebieg procesu dogęszczania śródmieść**

## 4. Polityki dogęszczania stref śródmiejskich – Wrocław na tle wybranych miast europejskich

### 4.1. Wybór przypadków

Dla lepszego zrozumienia procesów dogęszczania urbanistycznego stref śródmiejskich Wrocławia (opisanych w kolejnych częściach niniejszej pracy) przydatne/konieczne było ich osadzenie w szerszym kontekście trendów europejskich.

Jako przykłady referencyjne ilustrujące politykę dogęszczania wybrano miasta holenderskie i niemieckie. Wybór ten był podyktowany w przypadku Holandii faktem, iż jest to państwo wyróżniające się spośród krajów europejskich z jednej strony aktywnością na polu planowanego dogęszczania, z drugiej strony zaś istnieje szeroka literatura przedmiotu opisująca efekty tej aktywności. W przypadku Niemiec czynnikiem decydującym był, zbliżony do polskiego, model planowania na poziomie lokalnym, oparty o dwa dokumenty – plan użytkowania terenu (niem. *Flächennutzungsplan*) i plan zabudowy (niem. *Bebauungsplan*), o funkcji, zakresie i mocy wiążącej zbliżonych do polskich odpowiedników, jakimi są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego [Pięta-Kanurska 2016].

Materiał porównawczy stanowią dokumenty strategiczne poszczególnych miast (gmin), odpowiednio w przypadku miast holenderskich - wizje strukturalne (nid. *Structuurvisie*), w przypadku Niemiec – plany użytkowania terenu, w przypadku Wrocławia – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



## 4.2. Miasta holenderskie

### 4.2.1. Ramy polityki krajowej

Spośród państw europejskich najznamienitszy przykład konsekwentnie i efektywnie prowadzonej polityki na rzecz dogęszczania tkanki miejskiej płynie z Królestwa Niderlandów. Koncepcje miasta zwartego i paradygmat zrównoważonego rozwoju odgrywają istotną rolę w holenderskim planowaniu od ponad pół wieku. Realizacja polityki odbywa się na szczeblu lokalnym, jednak impulsy płyną z systemu krajowego. W Drugim (1966) i Trzecim Memorandum o Zagospodarowaniu Przestrzennym (1973), gdzie prognozowano wzrost liczby ludności do 20 milionów w 2000 roku [Bruinsma, Koomen 2018, s.33], pojawiały się kwestie kontroli rozproszenia i stymulowanie „centrów wzrostu”. Czwarte Memorandum o Zagospodarowaniu Przestrzennym (1988) odwoływało się już wprost do idei „compact city”. Stanowiło ono przełom w formułowaniu celów polityki przestrzennej. O ile do tej pory skupiano się na odbudowie i uzupełnieniu niedoborów ilościowych w infrastrukturze i mieszkalnictwie, od 1988 roku głównymi celami stały się rozwój portów Rotterdamu i Amsterdamu, budowa sieci autostrad, budownictwo mieszkaniowe przy jednoczesnym skupieniu na zapewnieniu wysokiej jakości środowiska życia i środowiska naturalnego. Wysoka jakość środowiska życia miała być osiągnięta poprzez zapewnienie krótkich czasów dojazdu między domem, pracą a miejscami rekreacji, dużą gęstość i różnorodność zabudowy, dostęp do transportu publicznego, atrakcyjne przestrzenie publiczne oraz zachowanie obszarów przyrodniczych. Jednym z celów było też zapewnienie dostępnych cenowo mieszkań. Dopuszczono też udział podmiotów prywatnych w państwowych projektach mieszkaniowych na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego. W 1991 roku wprowadzono aktualizację Czwartego Memorandum zwaną powszechnie VINEX (nid. *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra*), która dała rządowi konkretne narzędzia do realizacji założeń przyjętej polityki. Dzięki VINEX idee przeniesiono na pole konkretnych realizacji zespołów mieszkaniowych. Na jego mocy rząd wskazał dokładne lokalizacje, w których wkrótce rozpoczęto budowę nowych dzielnic mieszkaniowych, spełniających założenia Czwartego Memorandum [*ibidem*, s.36-38]. Efektem było powstanie wielu nowych osiedli mieszkaniowych i dzielnic – tzw. *Vinex-wijk* – z dobrym dostępem do transportu publicznego i o wysokim wskaźniku gęstości zaludnienia. Część z tych osiedli, jak na przykład IJburg w Amsterdamie, Ypenburg w Hadze, czy Meerhoven w Eindhoven, powstała na sąsiadujących z centrami miast terenach przemysłowych.

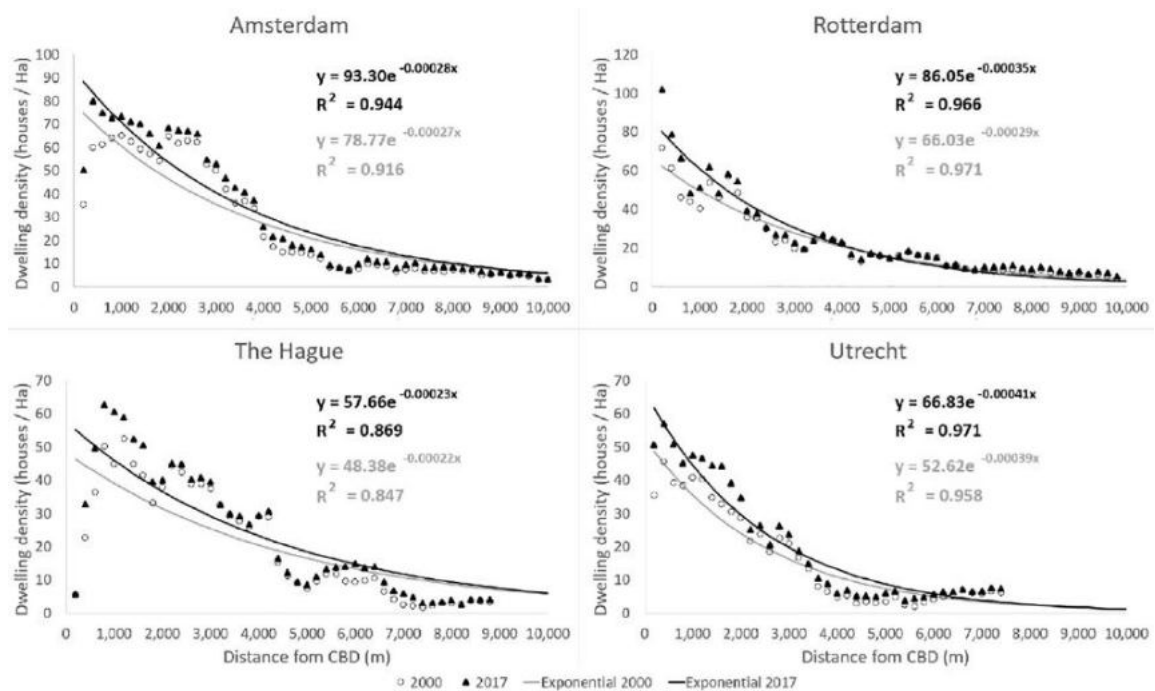
Piąte Memorandum o Zagospodarowaniu Przestrzennym (2002), zgodnie z dewizą „*scentralizowane co konieczne, zdecentralizowane co możliwe*” wiązało się z decentralizacją i przeniesieniem odpowiedzialności za kształtowanie i wdrażanie

polityki przestrzennej na holenderskie samorządy oraz, w pewnym zakresie, podmioty prywatne. od tej pory miasta zyskały autonomię w kwestii formułowania założeń i sposobu realizacji polityki przestrzennej. Piąte Memorandum określiło granice, w ramach których dopuszczony był rozwój przestrzenny. Takie ograniczenie miało stymulować projekty restrukturyzacyjne, intensyfikację zabudowy w ramach istniejących obszarów miejskich oraz uzupełnianie pustek w zabudowie. Rząd ograniczył swoją aktywność do wykonywania raz na pięć lat audytu, który miał sprawdzić jakościowe i ilościowe wykonanie wytycznych dla planów zagospodarowania przestrzennego [*ibidem*, s.38-40].

Współcześnie system planowania przestrzennego w Holandii określa ustawa o planowaniu przestrzennym, która weszła w życie w 2009 roku. Na jej mocy rząd, władze prowincji oraz władze gminy opracowują tzw. *Strukturalne wizje* określające politykę przestrzenną, natomiast narzędziem planowania przestrzennego jest plan zagospodarowania przestrzennego (nid. *bestemmingsplan*) [Hajduga 2016, s. 35-38].

Jak pokazują najnowsze badania [Broitman, Koomen 2020], polityka dogęszczania tkanki miejskiej na terenie Holandii okazała się być skuteczna. W odróżnieniu od dominującego na świecie trendu związanego z rozlewaniem się miast, udowodniono, że w większości największych miast holenderskich wzrost liczby lokali mieszkalnych w latach 2000-2017 był odwrotnie proporcjonalny do odległości danego terenu od centrum. W przypadku 14 z 15 badanych miast holenderskich stwierdzono zwiększenie różnicy gęstości między terenami położonymi centralnie a terenami położonymi dalej od rdzenia miejskiego. Tendencję tę zauważono zarówno w odniesieniu do liczby mieszkań jak i liczby mieszkańców na jeden hektar.

Przy jednoczesnym wzroście liczby lokali mieszkalnych w centrach miast odnotowuje się spadek wielkości gospodarstw domowych, co ma związek z atrakcyjnością takiej lokalizacji dla grupy młodych profesjonalistów [Folmer 2014].



Il. 12 Wykresy przedstawiające różnicę w liczbie lokali mieszkalnych przypadających na 1 ha w stosunku do odległości od centralnej dzielnicy biznesowej (CBD) wybranych miast holenderskich. W latach 2000-2017 krzywa wykładnicza opisująca tę zależność stała się bardziej stroma (nawet pomimo występowania zjawiska gęstościowego "krateru" w historycznych centrach miast), źródło: [Broitman, Koomen 2020, s.9]

#### 4.2.2. Randstad

Randstad to konurbacja obejmująca cztery największe miasta Holandii – Amsterdam, Rotterdam, Hagę i Utrecht. W 2008 roku ogłoszono wizję strukturalną dla tej konurbacji (*nid. Structuurvisie Randstad 2040*). Zgodnie z założeniami wizji 40% zabudowy mieszkaniowej miała być realizowana w istniejących strefach zurbanizowanych. Proponowano również transformację brownfields w strefy zamieszkania i aktywności gospodarczej. W celu zwiększenia gęstości wizja dopuściła realizację wysokiej i wysokościowej zabudowy w miejscach istniejącej zabudowy ekstensywnej. Budynki wysokościowe miały być symbolem konsolidacji, restrukturyzacji i transformacji, które stanowią najważniejsze aspekty wizji Randstad. Ważnym elementem konurbacji Randstad jest „zielone serce” (*nid. Groene Hart*) – centralnie położone tereny rolnicze i przyrodnicze, których ochrona przed ekspansją miast jest jednym z najważniejszych założeń wizji [OECD 2020, s. 262-263]. Wizje strukturalne poszczególnych miast stanowią uszczegółowienie wizji konurbacyjnej.

### 4.2.3. Amsterdam

Strukturalna wizja Amsterdamu (nid. *Structuurvisie Amsterdam 2040*) [Gemeente Amsterdam 2011] w rozdziale „Mieszkanie i praca w Amsterdamie” jako kluczową dla dalszego rozwoju metropolii wskazuje ilościową i jakościową poprawę zasobu mieszkaniowego. W dokumencie wskazuje się, że do 2040 roku liczba ludności zamieszkującej metropolię wzrośnie z 2,2 mln do 2,5 mln. Jednocześnie, w związku ze starzeniem się społeczeństwa, zmieni się także struktura wieku. Uwzględniając sytuację demograficzną metropolii wskazano młodych absolwentów studiów szukających w Amsterdamie pracy jako główną grupę, której potrzeby mieszkaniowe należy zaspokoić. Aby zasilili oni liczebnie ludność Amsterdamu należy zapewnić im, zgodnie z ich oczekiwaniami, możliwość mieszkania w centrum, z dobrym dostępem do wszystkich miejskich udogodnień. Dlatego też za cel obrano zapewnienie dodatkowych 70 tys. mieszkań w obszarze zurbanizowanym.

W dokumencie zwrócono uwagę, że tradycyjny model rozwoju osiągnął już swoje granice, dlatego powszechną praktyką może stać się przekształcanie kompleksów biurowych na potrzeby lokali mieszkalnych i zapewnienie możliwości adaptacji nowych budynków do innych niż pierwotna funkcji [*ibidem*, s. 89-95].

W części poświęconej strukturze przestrzennej wskazano realizację budynków wysokościowych jako właściwy środek dla zwiększenia intensywności wykorzystania terenów miejskich, a przy tym poprawy jakości przestrzeni miejskiej.

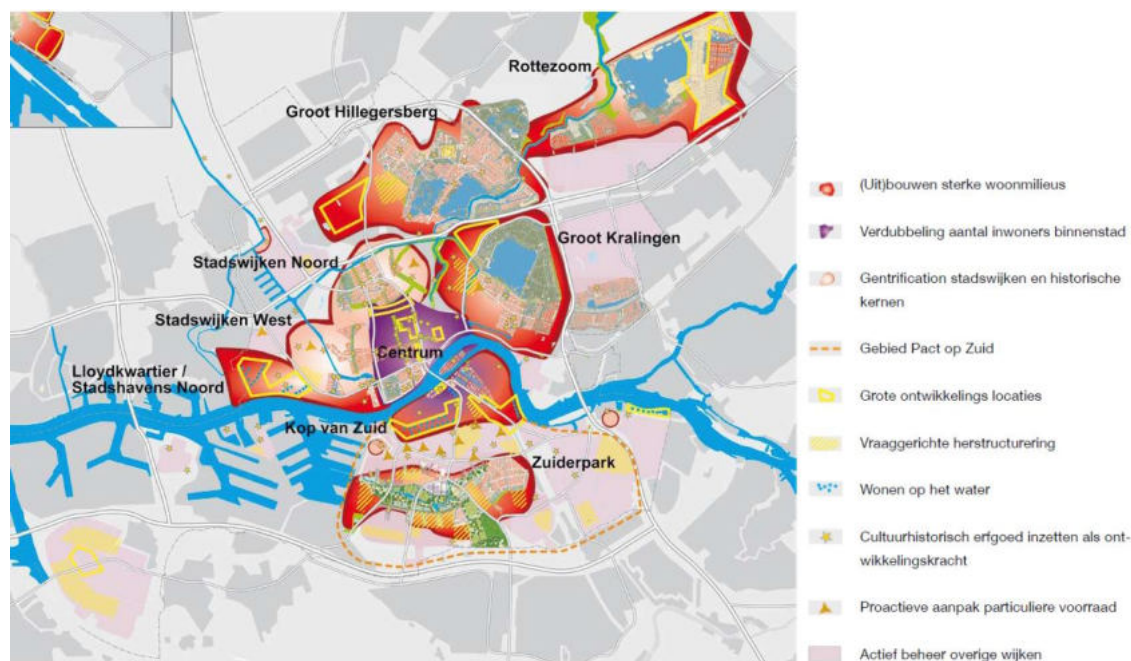


Il. 13 Mapa przedstawiająca strefy lokalizacji wieżowców na terenie Amsterdamu. Kolor łososiowy i czerwony – obszar wpisany na listę UNESCO, czerwony okrąg – promień 2km od obszaru dziedzictwa UNESCO, niebieskie okręgi – strefy lokalizacji wieżowców, kolor filetowy – port, kolor granatowy – tereny przemysłowe., źródło: [Gemeente Amsterdam 2011].

Wyznaczono strefy lokalizacji wieżowców w południowej części miasta w sąsiedztwie centrum stanowiącego obszar dziedzictwa UNESCO [*ibidem*, s. 230].

#### 4.2.4. Rotterdam

W wizji strukturalnej miasta Rotterdam „*Stadvisie Rotterdam 2030*” z 2007 roku [Gemeente Rotterdam 2007] jako jeden z celów występuje zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w ramach rozwoju wewnątrz strefy zurbanizowanej. Wewnętrzny rozwój ma jednocześnie zapewnić mieszkańcom wysoką jakość środowiska zamieszkiwania, a jednocześnie dobry dostęp do nienaruszonych terenów rekreacyjnych poza miastem. Trzydzieści lat po publikacji dokumentu można powiedzieć, że prognozy demograficzne okazały się trafione i zgodnie z przewidywaniami miasto zamieszkuje około 650 tys. mieszkańców. W wizji strukturalnej określono cel polegający na budowie, w latach 2005-2020, 56 tys. lokali mieszkalnych na obszarze miejskim i 2,4 tys. Na terenach wiejskich [*ibidem*, s.61-62]. Dogęszczanie centrum miasta ma spełniać nie tylko cele ilościowe, ale także przeciwdziałać selektywnej migracji. Jako cel podaje się również zmianę stosunku liczby mieszkańców do pracowników w centrum miasta z 1:3 do 1:1 [*ibidem*, s. 63].



Il. 14 Schemat przedstawiający strategię budowy atrakcyjnego środowiska mieszkaniowego. Kolorem czerwonym oznaczono strefy rozbudowy istniejących dzielnic mieszkaniowych, kolorem fioletowy opisano w legendzie jako "podwojenie liczby mieszkańców w centrum miasta, źródło: [Gemeente Rotterdam 2007]

Wizja wyznacza również obszary zdegradowane, które podlegać mają restrukturyzacji – przewidziano w nich wyburzenie około 13 tys. lokali i zastąpienie ich nową tkanką.

### 4.3. Miasta niemieckie.

#### 4.3.1. Strategie poziomu federalnego

Zapobieganie redukcji gęstości zaludnienia w jednostkach osadniczych poprzez m. in. przekształcenia terenów *brownfields*, i dogęszczanie obszarów zabudowanych jest jednym z celów rządu niemieckiego określonych w „Niemieckiej strategii zrównoważonego rozwoju” [German Federal Government 2021]. Pierwsza wersja tego dokumentu została ogłoszona w 2002 roku i jest on regularnie aktualizowany. Według danych zawartych w dokumencie z 2021 roku powyższy cel udaje się osiągnąć, a gęstość zaludnienia obszarów niewiejskich<sup>11</sup> wzrasta regularnie od 2010. Ze względu na trwające procesy migracyjne, reurbanizacyjne i stale malejącą wielkość gospodarstw domowych, Niemcy planiści zwracają się aktualnie w kierunku dogęszczania tkanki urbanistycznej [Albrecht 2018]. od roku 2004 strategia rozwoju oparta na realizowaniu zabudowy uzupełniającej jest także umocowana w niemieckim kodeksie budowlanym (niem. Baugesetzbuch), regulującym prawo planowania na poziomie lokalnym. Paragraf 1a kodeksu określa zasadę, że zużycie terenu należy ograniczać między innymi poprzez dogęszczanie i rozwój wewnętrzny [Baugesetzbuch 1960]. Ponadto w 2006 roku na mocy §13a wprowadzono uproszczoną procedurę sporządzania planów zabudowy tam, gdzie celem jest przywrócenie użytkowania, dogęszczenie lub rozwój wewnętrzny danego obszaru.

#### 4.3.2. Stuttgart

Stuttgart, stolica niemieckiego kraju związkowego Badenia-Wirtembergia, jest miastem szczególnie dotkniętym negatywnymi skutkami *urban sprawl* oraz zanieczyszczeniem środowiska. W 1984 roku emisja gazów powodujących efekt cieplarniany osiągnęła tutaj poziom 12 ton na jednego mieszkańca rocznie [Małuszyńska i in. 2014]. Wysoki poziom emisji w połączeniu z położeniem miasta w dolinie przyczynił się do szczególnie dotkliwego odczuwania skutków zanieczyszczenia powietrza. Powyższe uwarunkowania miały decydujący wpływ na treść, obowiązującego od 2001 roku, planu użytkowania terenu (niem. *Flächennutzungsplan*). Celem „*Flächennutzungsplan 2010*” [Landeshauptstadt Stuttgart 2004] było wdrożenie do planowania przestrzennego zasad zrównoważonego rozwoju określonych w Agendzie 21<sup>12</sup>. Zrównoważony rozwój miały

---

<sup>11</sup> oryg. „*non-rural*”

<sup>12</sup> „Agenda 21” to przyjęty w 1993 roku dokument programowy Organizacji Narodów Zjednoczonych, w którym przedstawiono sposób wdrażania lokalnych programów na rzecz zrównoważonego rozwoju [UN Department of Public Information 1993].

zapewnić trzy pryncypialne zasady określone w planie użytkowania terenu, wśród których pierwszą jest nadanie wysokiego priorytetu wewnętrznemu rozwojowi miasta. W planie wskazano, że stosunek potencjalnej powierzchni całkowitej zabudowy na terenach już zurbanizowanych do potencjalnej powierzchni całkowitej zabudowy na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę wynosi około 3:1 i uznano niniejszą wartość za wskaźnik właściwy zrównoważonemu rozwojowi miasta [*ibidem*, s.27].

W dokumencie wskazano dwa główne źródła terenów pod zabudowę wewnątrz strefy zurbanizowanej. Pierwszym z nich jest obszar zajmowany wcześniej przez wojsko a drugim obszary pokolejowe. Uwolnienie terenów kolejowych ma być możliwe dzięki realizacji projektu „Stuttgart 21”<sup>13</sup>. Projekt zakłada przebudowę czołowej stacji kolejowej na stację przelotową z torami ukrytymi w tunelach prowadzonych pod miastem. W skutek przebudowy uwolniony ma zostać obszar położony w centrum miasta, zajmowany dotychczas przez tory kolejowe, którego powierzchnia wynosi 105 hektarów [*ibidem*, s.37]. Zabudowa zlokalizowana na terenach pokolejowych ma pomieścić 11 000 nowych mieszkańców i 24 000 miejsc pracy.



Il. 15 Masterplan Stuttgart 21. Plan wyznacza trzy strefy przeznaczone pod zabudowę. Strefa A (kolor różowy) obejmuje obszar najbliższy dworca kolejowego i jest przeznaczona głównie pod zabudowę o funkcji usługowej, handlowej i kulturowej. Strefy B i C (kolor żółty) przeznaczone są pod funkcję mieszkaniową uzupełnioną o usługi, źródło: [Landeshauptstadt Stuttgart 2004].

#### 4.3.3. Monachium

Monachium z 1,47 mln mieszkańców jest trzecim co do wielkości miastem Niemiec. Jednym z głównych problemów Monachium jest, jak podaje Maciej Chmielewski

---

<sup>13</sup> Realizację projektu „Stuttgart 2021” zaplanowano w perspektywie 2021 roku, jednak ze względu na przedłużające się prace nad infrastrukturą kolejową w roku 2022 projekt pozostaje w realizacji, a spodziewaną datę realizacji części kolejowej przesunięto na 2025 rok.



[Chmielewski 2016, s.318], duża liczba samochodów poruszających się w jego strefie metropolitalnej. Jest to związane z suburbanizacją i rozproszoną strukturą miasta. Już w 1995 roku rada miejska Monachium zareagowała na te problemy, decydując o rozpoczęciu prac nad nowym planem rozwoju miasta. „Perspektywę dla Monachium” stanowiącą wizję rozwoju w okresie 45 lat uchwalono w roku 1998. Dokument był aktualizowany w latach 2001 i 2005. Już od pierwotnej wersji jedną z wiodących zasad rozwoju miasta było kreowanie zorientowanych na przyszłość obszarów mieszkaniowych poprzez rozwój wewnętrzny w granicach miasta zgodnie z hasłem „zwartość – miejskość – zieleń” (*kompakt – urban – grün*) [City of Munich 2005]. Jako sposoby na prowadzenie wewnętrznego rozwoju wskazano restrukturyzację wolnych terenów wykorzystywanych dawniej przez transport, przemysł czy wojsko, jednocześnie zaznaczając, że priorytetem jest rozwój centralnego obszaru miasta.

W „Perspektywie dla Monachium” wskazano konkretne obszary przeznaczone do restrukturyzacji. Dwa z nich obejmują tereny pokolejowe. Pierwszy obszar o powierzchni 170 ha rozciąga się na długości blisko ośmiu kilometrów od dworca głównego. W efekcie jego przekształcenia powstało, zgodnie z założeniami, 19 000 miejsc pracy i mieszkania dla 16 000 osób. Istotnym elementem planu było zapewnienie różnorodności społecznej – 30% oddanej powierzchni mieszkaniowej zrealizowano jako lokale subsydiowane. Miasto organizowało również konkursy urbanistyczne w celu zapewnienia wysokiej jakości powstającej zabudowy [Thierstein, Reiss-Schmidt 2010] Zgodnie z przyjętymi zasadami zrównoważonego rozwoju zapewniono powstanie nowych terenów zielonych, włączonych w ogólnomiejski system, oraz zwiększenie częstotliwości kursowania pociągów na przyległych liniach. Drugi obszar pokolejowy to okolice Dworca Wschodniego. Na bazie konkursu urbanistycznego z 2002 roku zrealizowano plan rozwoju zgodnie z wiodącą zasadą kompaktowej mieszanki, która łączy w sobie miejsca pracy, usługi handlu i gastronomii, funkcję wypoczynkową oraz mieszkaniową.

Koncepcja uzupełnienia śródmieścia została oparta na podstawowym celu, jakim jest utrzymanie różnorodności, szczególnie poprzez promowanie funkcji mieszkaniowej w celu zachowania tradycyjnie mieszkaniowego charakteru tej dzielnicy i zapewnienia żywotności również w godzinach wieczornych, gdy centra usługowe pustoszeją.





Il. 16 Masterplan transformacji centralnych terenów kolejowych. Plan zakładał etapowe włączanie każdego z pięciu obszarów do przyległej tkanki miejskiej. Kolorem fioletowym oznaczono zabudowę usługową, kolorem brązowym – mieszkaniową, źródło [City of Munich 2005].

Kolejny wytypowany obszar to położone w ścisłym centrum Theresienhöhe, gdzie w miejscu dawnych terenów wystawowych wybudowano 1 400 mieszkań i powierzchnię dla 5 000 miejsc pracy.

Do priorytetów określonych w „Perspektywie dla Monachium” odnosi się również część tekstowa aktualnego planu użytkowania terenu z 2020 roku [Landeshauptstadt München 2020]. W dokumencie przytoczono prognozę, według której do roku 2040 liczba ludności Monachium wzrośnie o 18,8%, do 1,85 mln. W związku z powyższym, celem stolicy Bawarii ma być oddawanie do użytku 8500 mieszkań każdego roku. Wskazuje się, że dalszy rozwój powinien w miarę możliwości koncentrować się na już zabudowanych obszarach poprzez realizację zwartej, wielofunkcyjnej zabudowy z jednoczesnym zapewnieniem wystarczającej ilości otwartej przestrzeni i terenów zielonych [ibidem, s. 9]. Dogęszczanie ma być sposobem na rozwój i wzmocnienie roli centrów, zgodnie z koncepcją rozwoju miasta opartej na hierarchicznej strukturze złożonej z centrum ogólnomiejskiego, centrów dzielnicowych i centrów lokalnych. Ważnym elementem w strategii ograniczenia rozlewania się miasta są tereny zielone. Jako jeden z celów planowania wskazuje się ich ochronę i rozwój zmierzający do zintegrowania w ciągły system łączący liniowe zielone korytarze z „zielonym pasem” miasta. Jednocześnie „zielony pas” ma przeciwdziałać dalszej ekspansji zabudowy.

W dokumencie używa się zwrotu „dogęszczanie kwalifikowane” (niem. *Qualifiziertes Verdichten*) definiowane jako dogęszczanie z uwzględnieniem kwestii takich jak dostęp do terenów otwartych i zielonych, komunikacji zbiorowej czy infrastruktury społecznej [ibidem, s. 10].

## **4.4. Dogęszczanie w Studiach Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z lat 2010 i 2018**

### **4.4.1. Krajowa i regionalna polityka przestrzenna**

Obecnie w Polsce brak jest dokumentu określającego organizację przestrzenną na poziomie krajowym. do 2020 roku dokumentem tym była Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 [M.P. 2012 poz. 252] przyjęta w 2011 roku na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeszła ona obowiązywać w wyniku nowelizacji ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z 2020 roku [Dz.U. 2020 poz. 1378]. Nowelizacja usunęła zapisy dotyczące planowania przestrzennego na szczeblu krajowym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednocześnie wprowadzając obowiązek stworzenia nowego dokumentu, określającego wyzwania rozwojowe kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym na okres do 30 lat. Jednak zapowiadana Koncepcja Rozwoju Kraju 2050 nie powstała.

W obowiązującej do 2020 roku Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 nie znalazły się bezpośrednio odniesienia do zjawiska dogęszczania terenów zurbanizowanych. Jako strategię służącą do wykorzystania potencjału wewnętrznego terytoriów, wymienia się jedynie prowadzenie działań służących rekultywacji terenów przemysłowych poprzez umożliwienie zmiany ich funkcji.

Zmiany z 2020 roku nie wpłynęły na planowanie na szczeblu wojewódzkim. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na samorząd wojewódzki obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Aktualny dokument, został przyjęty w 2020 roku [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 4036]. W części poświęconej wrocławskiemu Obszarowi Funkcjonalnemu dużą wagę przypisano metodzie Transit Oriented Development. Według autorów dogęszczanie ma być środkiem do racjonalnego wykorzystania możliwości transportowych. Jako pożądane wskazano zmiany takie jak zwiększenie gęstości zaludnienia w okolicy przystanków, stacji kolejowych i przystanków tramwajowych czy ograniczenie wprowadzania nowego zainwestowania na tereny otwarte poprzez wykorzystanie terenów już zagospodarowanych i rozwijanie zwartych struktur osadniczych.

### **4.4.2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2010 roku**

Pierwszym dokumentem powstałym w badanym okresie było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z maja 2010 roku [BU RMW z 2018 r. poz. 5].

Dokument ten jest w zasadzie pozbawiony głębszej refleksji na temat gęstości zagospodarowania miasta, a problem dogęszczania tkanki miejskiej nie występuje w nim jako osobne zagadnienie. Świadczą o tym w sposób dobitny statystyki słownikowe. Słowo „gęstość” pada w całym, ponad pięciusetstronicowym opracowaniu zaledwie ośmiokrotnie. Słowo „dogęszczanie” nie pojawia się w nim ani razu. Istotną część opisu poświęca się za to „uzupełnianiu”.

Jako jeden z czterech najważniejszych celów polityki przestrzennej wymienia się „Wykreowanie całościowych, w pełni skończonych kompleksów urbanistycznych o wysokiej jakości”. Został on objaśniony jako dążenie do stanu „wypełnienia i kompletności” miejskiej tkanki urbanistycznej [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 5, poz. 116, s.16-17].

W rozdziale poświęconym celom związanym z kształtowaniem struktury miasta wskazuje się, że ważnym zadaniem polityki przestrzennej jest „uzupełnianie jednostek kompozycyjnych o brakujące elementy”. W tym kontekście wyszczególnia się obszary historycznego centrum oraz osiedli blokowych wymagających dokończenia.

W podrozdziale dotyczącym modeli zamieszkiwania we Wrocławiu postuluje się realizowanie przyrostu zasobu mieszkaniowego w pierwszej kolejności „poprzez uzupełnienie i dokończenie istniejących zespołów mieszkaniowych,

w dalszej poprzez budowę nowych zespołów jako kontynuację istniejących, a w ostatniej poprzez tworzenie nowych osiedli z dala od istniejących. Należy unikać rozpraszania zabudowy mieszkaniowej” [ibidem, s.42].

W podrozdziale dotyczącym zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rekomenduje się wprowadzanie nowej zabudowy wielorodzinnej na obszarach osiedli blokowych wyłącznie pod warunkiem „nieznacznego zwiększenia intensywności zabudowy” [ibidem, s188].

#### 4.4.3. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2018 roku

Kolejna edycja Studium przynosi znaczącą zmianę. Dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej jest wątkiem, który wielokrotnie pojawia się w tekście Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2018 [BU RMW z 2018 r. poz. 5], choć warto odnotować fakt, że sam termin „dogęszczanie” pojawia się tam wprost zaledwie kilkukrotnie, wyłącznie w rozdziale dotyczącym kształtowania zieleni (wytyczna „ograniczania dogęszczania zabudowy kosztem terenów zieleni”) [ibidem, s.189-194] oraz w karcie jednostki urbanistycznej Gądów, gdzie stwierdzono, że osiedle jest stopniowo dogęszczane [ibidem, s.494].

Dokument Studium w części poprzedzającej „Kierunki”, zatytułowanej „Wizja”, identyfikuje dwa rodzaje celów dla rozwoju miasta: cel strategiczny i cele operacyjne. Zgodnie z zapisami dokumentu, celem strategicznym jest „zwarte i harmonijne miasto”, rozumiane jako „miasto policentryczne, o odpowiedniej gęstości i wielofunkcyjnej zabudowie, wygodne do przemieszczania się pieszo, rowerem i komunikacją publiczną, zmniejszające uzależnienie od samochodu” [ibidem, s.118].

Na osiągnięcie celu strategicznego ma się składać pięć celów operacyjnych. Jednym z nich jest „komfortowe zamieszkiwanie”. Jak zauważają autorzy Studium, przeważająca część nowej zabudowy mieszkaniowej powstaje we Wrocławiu poprzez powiększenie istniejących osiedli, dlatego istnieje potrzeba zespolenia jej ze starszymi częściami. Zidentyfikowano 22 obszary wyróżniające się bardzo szybkim przyrostem zabudowy mieszkaniowej<sup>14</sup>, które mają być uzupełniane i w dalszym ciągu wyposażane, między innymi w zieleń i komunikację zbiorową. Ma to zapobiec rozlewaniu się miasta. Zwiększeniu zwartości miasta ma służyć, w odniesieniu do jego centralnej części, podwyższenie atrakcyjności zamieszkiwania, zaś w odniesieniu do pozostałych obszarów – „utrzymanie spójności, odpowiedniej intensywności i wielkości osiedli mieszkaniowych” [ibidem, s.119].

W dalszej części „Wizji”, jako jedną z podstawowych zasad polityki przestrzennej wymieniono urbanistykę operacyjną, zwracając uwagę na konieczność redukcji powierzchni obszarów pozostających w stanie tymczasowości i niezagospodarowania.

W części czwartej Studium zatytułowanej „Kierunki”, w rozdziale dotyczącym polityki zamieszkiwania autorzy sugerują, że struktura miasta „daje podstawę do myślenia o możliwościach dopełnienia jej i rozwoju zgodnie z ideą zwartości miasta” [ibidem, s.151]. Zauważa się także zjawisko narastającej suburbanizacji i wskazuje, iż prowadzenie działań wspierających proces reurbanizacji, czyli powrotu do miasta, leży w interesie Wrocławia.

Jako jeden z celów polityki mieszkaniowej Wrocławia wskazuje się „przekształcenia obszarów o innych funkcjach poprzez wprowadzanie na nich funkcji mieszkaniowo-usługowej” [ibidem, s.153].

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2018 roku dzieli obszar miasta na jednostki urbanistyczne, a każdej z nich przyporządkowuje jeden z ośmiu zdefiniowanych stylów zamieszkiwania. Dla każdego ze stylów zamieszkiwania zdefiniowano właściwe mu wytyczne rozwoju.

---

<sup>14</sup> Spośród 22 rejonów wyróżniających się szczególną dynamiką rozwoju budownictwa wskazanych w studium 3 znajdują się na obszarze śródmieścia. Są to: Browar Piastowski, Kępa Mieszcząńska i Promenady Wrocławskie [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 21].

Wśród wytycznych ujęto wskazówki takie jak uzupełnianie śródmiejskich pierzei dla stylu śródmiejskiego, uzupełnianie układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie takimi samymi formami zabudowy dla stylu kameralnego, dążenie do utrzymania i ukończenia osiedli w sposób nawiązujący do pierwotnych koncepcji założenia dla stylu osiedli blokowych, „rozwinięcia i kształtowania skończonych, harmonijnych układów zróżnicowanej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, tworzących czytelne całości urbanistyczne” dla stylu mozaikowego [*ibidem*, s.157-161].

W rozdziale poświęconym polityce kompozycji urbanistycznej wśród celów polityki wymienia się kształtowanie zwartej struktury oraz „w wypadku uzupełniania, rozwijania czy przekształcania istniejących układów kompozycyjnych, dążenie do wykorzystania istniejących elementów kompozycyjnych”. [*ibidem*, s.237] Jednym z założeń polityki kompozycji urbanistycznej jest domykanie układów kompozycyjnych poprzez uzupełnianie tworzywa w ramach układu [*ibidem*, s.238].

W rozdziale dotyczącym polityki dziedzictwa kulturowego wymieniono uzupełnianie zabudową kwaterów i pierzei jako jedno z działań władz Wrocławia i służb konserwatorskich na rzecz ochrony wartości kulturowych [*ibidem*, s.247].

Jednym z rekomendowanych w studium kompleksowych działań miasta jest „dopełnienie urbanistyczne i doskonalenie infrastruktury miejskiej” [*ibidem*, s.327]. Dopełnienie rozumiane jest w tym miejscu jako uzupełnianie zabudowy, małej architektury, przestrzeni publicznych i elementów komunikacji. Autorzy zwracają uwagę, że dopełnienia urbanistycznego wymaga większość z 22 obszarów rozwoju wytypowanych w Studium, a przedsięwzięcie to ma szczególne znaczenie dla rozwoju miasta. Spośród 22 wskazanych obszarów rozwojowych 4 zlokalizowane zostały w strefie śródmiejskiej – Kępa Mieszczańska, Kleczków, Śródmieście Nadodrzańskie i Huby.

Szereg danych związanych z gęstością zabudowy mieszkaniowej zaprezentowano w rozdziale poświęconym potrzebom i możliwościom rozwoju, w podrozdziale zawierającym bilans powierzchni przeznaczonych pod zabudowę. W tej części Studium opisano wskaźniki gęstości mieszkaniowej obliczone na podstawie monitoringu inwestycji mieszkaniowych i danych GUS z lat 2012-2014 [Tab. nr 7]. Zgodnie z podanymi wartościami, dla zabudowy wielorodzinnej przeciętna gęstość mieszkań wynosiła 137 lokali na hektar, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 53,4m<sup>2</sup>, a gęstość powierzchni mieszkaniowej 7316 m<sup>2</sup>/ha. Dodatkowo podano średnią gęstość powierzchni użytkowej mieszkania, która dla zabudowy wielorodzinnej wynosi 7300 m<sup>2</sup>/ha.

Tabela 7 Wskaźniki wykorzystane na potrzeby szacowania chłonności terenów o funkcji mieszkaniowej. Źródło: SUIKZP Wrocławia z 2018 roku, [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 103].

*Przeciętna gęstość mieszkań [liczba/ha]		**Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ]		Gęstość powierzchni użytkowej mieszkania [m <sup>2</sup> /ha]		**Udział w ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań [%]	
MN	MW	MN	MW	MN	MW	MN	MW
20	137	140	53,4	2800	7316	18,9	81,1

\* na podstawie analizy wskaźnikowej, analizy monitoringu inwestycji mieszkaniowych

\*\* na podstawie danych GUS z lat 2012–2014

Do analizy chłonności przyjęto, że w perspektywie trzydziestoletniej liczba mieszkańców Wrocławia utrzyma się na poziomie z roku 2015 (ok. 636 tys. Mieszkańców), a średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca będzie sukcesywnie wzrastać z 33,4m<sup>2</sup> w 2015 roku do wartości 47,0 m<sup>2</sup> w roku 2046.

Tabela 8 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę – suma powierzchni terenów (netto), źródło: SUIKZP Wrocławia z 2018 roku, [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 106].

Funkcja	Zapotrzebowanie na 30 lat [m <sup>2</sup> ] ZZ_PUZ		Chłonność według Studium 2010 [m <sup>2</sup> ]			Bilans na 30 lat (zapot. – chłon.) [m <sup>2</sup> ]	
	ogółem	ogółem + 30%	w zwartej strukturze f.- p.	poza zwartą strukturą f.- p. w mpzp.	ogółem	Ogółem [1–5]	ogółem + 30% [2–5]
	1	2	3	4	5	6	7
M	8632864	11222723	3921247	5327272	9248519	-615655	1974204
PU	7020000	9126000	4394000	3499600	7893600	-873600	1232400
Razem	15652864	20348723	8315247	8826872	17142119	-1489255	3206604

Przeprowadzone w Studium obliczenia wykazały nadpodaż terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w perspektywie 30 lat, jednak obliczone wartości spełniają ustawowy limit dający możliwość powiększenia zapotrzebowania o 30% ze względu na niepewności rozwojowe.

#### 4.5. Dyskusja






Powyższe porównanie dwóch dokumentów strategicznych uchwalonych odpowiednio w 2010 i 2018 roku pokazuje, jak na przestrzeni ośmiu lat zmieniło się nastawienie twórców tego typu opracowań do zagadnień związanych z gęstością, a tematyka dogęszczania stała się istotnym elementem planowania przestrzennego.

Taki stan rzeczy wynika częściowo ze zmiany prawa krajowego. Duży wpływ na przemianę w procesie planowania miała uchwalona w 2015 roku ustawa o rewitalizacji [Dz.U. 2015 poz. 1777], zawierająca nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jej mocy dążenie do lokalizowania nowej zabudowy „na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej [...], w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy” zostało uznane za jedno z wymagań kształtowania ładu przestrzennego (art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym]. Wprowadziła ona również obowiązek sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy.

Można stwierdzić, że zgodnie z dominującym w świecie zachodnim nurtem, celem wrocławskiej polityki przestrzennej jest dążenie do budowy zwartej struktury miejskiej, między innymi poprzez dopełnianie zabudowy czy zmianę funkcji terenów przemysłowych na tereny zabudowy wielorodzinnej, a dążenie to znajduje odzwierciedlenie w zapisach dokumentów strategicznych, jakimi są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2010 oraz 2018 roku.

Spośród pięciu strategii dogęszczania śródmieść rozpoznanych w niniejszym rozdziale, dwie znalazły się w dokumentach strategicznych zarówno miast holenderskich jak i niemieckich oraz samego Wrocławia. Są to: rozłożone w czasie uzupełnianie luk w tkance urbanistycznej (S3) oraz zabudowa terenów przemysłowych (S4). Popularnością nie cieszą się współcześnie modernistyczne pomysły związane z całkowitym przekształcaniem tkanki miejskiej. Wyburzanie i zastępowanie starej tkanki urbanistycznej nowymi założeniami (S1) zdecydowanie nie jest strategią występującą w analizowanych miastach. z kolei spiętrzanie struktury miejskiej (S2) bywa realizowane, ale wyłącznie w postaci przeniesienia pod ziemię infrastruktury kolejowej i realizację na poziomie terenu zabudowy lub terenów zieleni (Stuttgart). W badanych dokumentach nie rozpoznano również strategii związanej z nadbudowami i rozbudowami istniejącej zabudowy, lecz niewykluczone, że jej elementy mogą się pojawiać w bardziej szczegółowych dokumentach planistycznych.

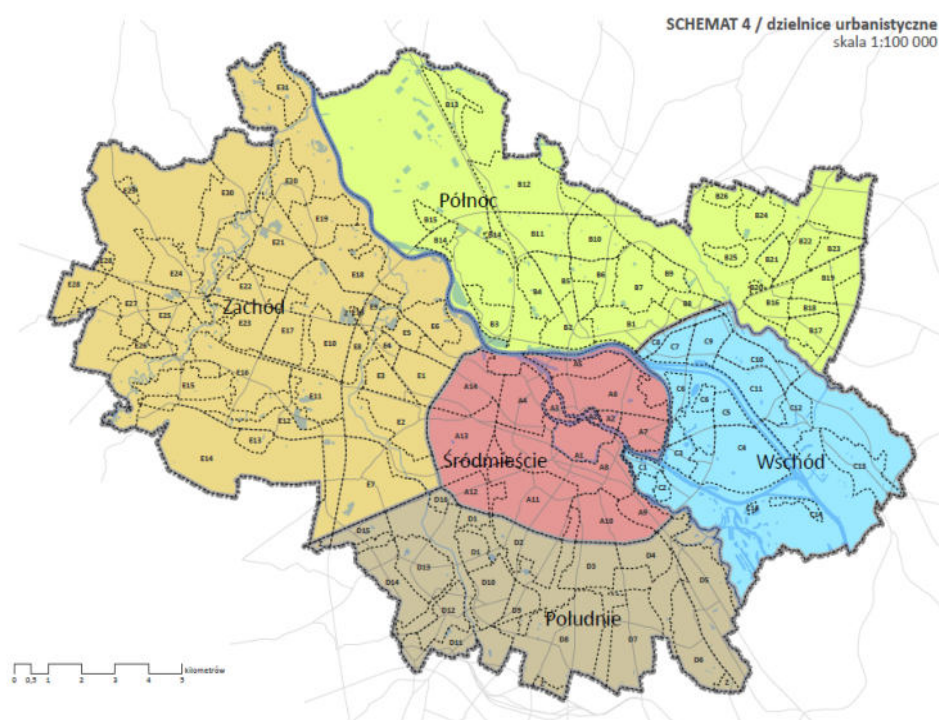
### strategie dogęszczania stref śródmiejskich

	Miasta holenderskie	Miasta niemieckie	Wrocław
 S <sub>1</sub> zastąpienie historycznej tkanki miejskiej wertykalną zabudową mieszkaniową	-	-	-
 S <sub>2</sub> spiętrzanie struktury miejskiej	-	+/-	-
 S <sub>3</sub> rozłożone w czasie uzupełnianie luk w tkance urbanistycznej	+	+	+
 S <sub>4</sub> zabudowa terenów przemysłowych w miastach	+	+	+
 S <sub>5</sub> nadbudowa najwyższej kondygnacji oraz rozbudowa parteru istniejących budynków	b. d.	b. d.	b. d.



## 5. Dogęszczanie śródmieścia Wrocławia w latach 2010 – 2021

### 5.1. Delimitacja obszaru badań i podział na sektory badawcze



Il. 17 Schemat dzielnic urbanistycznych Wrocławia,  
źródło: SUIKZP Wrocławia z 2018 roku [BU RMW z 2018 r. poz. 5, zał. nr 1]

Jako obszar badań przyjęto teren dzielnicy urbanistycznej Śródmieście określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku. Obszar badań objął wszystkie jednostki urbanistyczne, których styl zamieszkiwania studium określa jako styl śródmiejski. Wyznacznikiem śródmiejskiego stylu zamieszkiwania jest zabudowa wielorodzinna w układzie kwartałowym lub wolnostojąca zabudowa blokowa zlokalizowana w bliskiej odległości od centrum miasta, z dobrym dostępem do usług ogólnomiejskich, gęstej sieci transportowej i publicznych terenów zielonych [BU RMW z 2018 r. poz. 5, zał. nr 1, s. 156].

Obszar Śródmieścia cechuje relatywnie wysoka intensywność zabudowy oraz gęstość zaludnienia wynosząca w tej dzielnicy urbanistycznej 7033 osoby/km<sup>2</sup> w stosunku do 1992 osób / km<sup>2</sup> w skali całego miasta<sup>15</sup>. Jednocześnie występują tutaj

<sup>15</sup> Gęstość zaludnienia według zameldowań, podana na podstawie danych z portalu [www.geoportal.wroclaw.pl](http://www.geoportal.wroclaw.pl) za rok 2020 [dostęp: 28.02.2023].

tereny, które w wyniku deindustrializacji przechodzą w ostatnich latach okres intensywnych przemian związanych ze zmianą ich funkcji. Powyższe czynniki sprawiają, że obszar dzielnicy urbanistycznej Śródmieście stanowi dobre pole do obserwacji zjawiska dogęszczania urbanistycznego.

W celu systematyzacji analizy badany obszar podzielono na sektory badawcze, bazując na zawartym w studium podziale na jednostki urbanistyczne. Podział zastosowany w studium uproszczono, redukując 14 śródmiejskich jednostek urbanistycznych do 8 sektorów, co przedstawiono w tabeli nr 9. Ponieważ jednostki urbanistyczne są wewnętrznie spójne pod kątem charakteru zabudowy, ale różnią się między sobą, podział obszaru badań oparty o ich granice pozwolił na obserwację i porównanie przebiegu procesu dogęszczania w środowiskach o zróżnicowanej morfologii i historii. Dla uproszczenia przebiegu badań i prezentacji wyników, sąsiadujące ze sobą jednostki o zbliżonej morfologii połączono w jeden sektor badawczy (Szczepin i Popowice, Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki, Przedmieście Południowe i Grabiszyn).

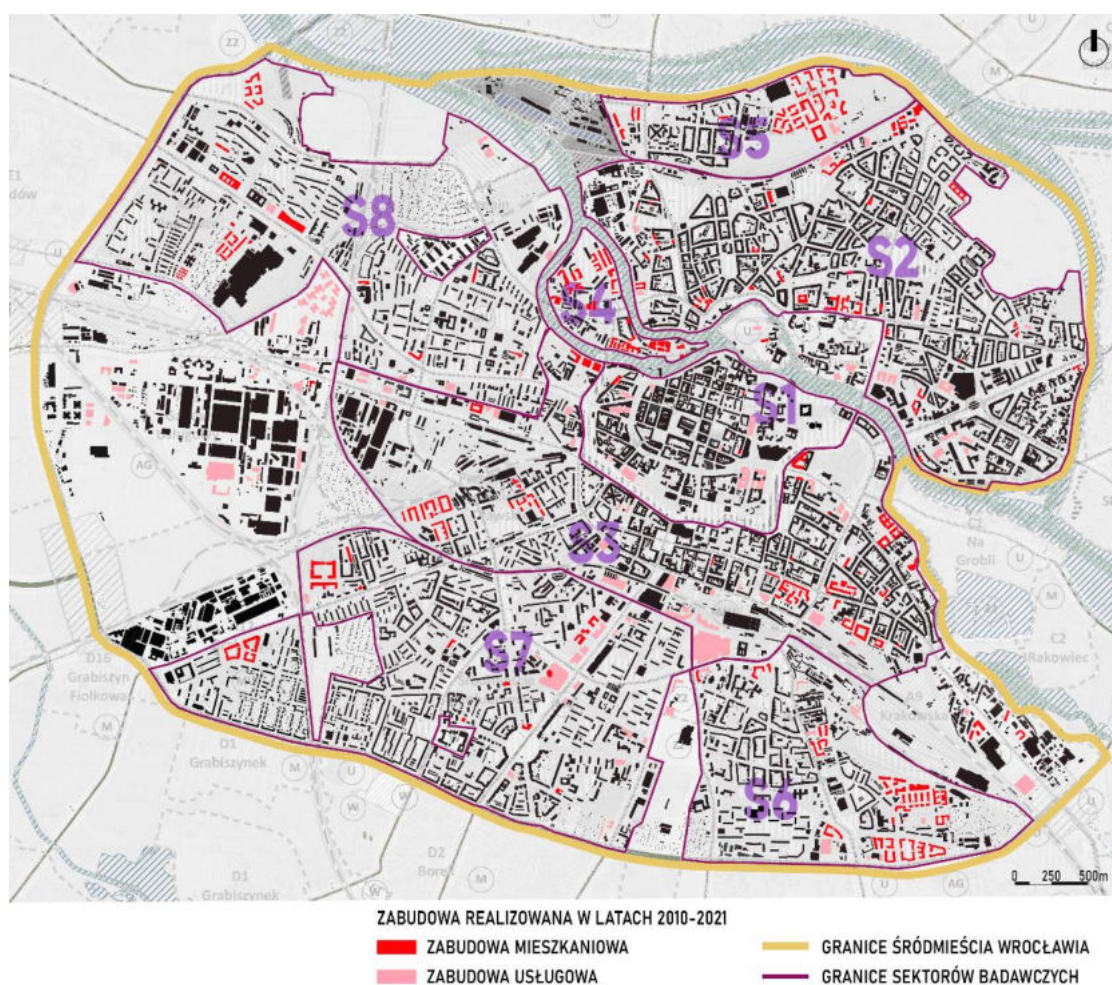
Tabela 9 Śródmiejskie jednostki urbanistyczne wg SUIKZP Wrocławia i sektory przyjęte w badaniu.

Jednostki urbanistyczne wg. SUIKZP		Przyjęty podział na sektory badawcze	
<b>A1</b>	Stare Miasto	<b>S1</b>	Stare Miasto
<b>A2</b>	Ostrów Tumski	-	
<b>A3</b>	Kępa Mieszczańska	<b>S4</b>	Kępa Mieszczańska
<b>A4</b>	Szczepin	<b>S8</b>	Szczepin i Popowice
<b>A14</b>	Popowice	<b>S5</b>	Kleczków
<b>A5</b>	Kleczków	<b>S2</b>	Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki
<b>A6</b>	Śródmieście Nadodrzańskie	<b>S3</b>	Przedmieście Świdnickie i Oławskie
<b>A7</b>	Plac Grunwaldzki	-	
<b>A8</b>	Przedmieście Świdnickie i Oławskie	<b>S6</b>	Huby
<b>A9</b>	Krakowska	<b>S7</b>	Przedmieście Południowe i Grabiszyn
<b>A10</b>	Huby	-	
<b>A11</b>	Śródmieście Południowe		
<b>A12</b>	Grabiszyn		
<b>A13</b>	Gądów Usługowy	-	

Z badania wykluczono obszary określone w studium jako tereny usług (jednostki urbanistyczne A2 – Ostrów Tumski i A9 – Krakowska oraz fragment jednostki A10 – Popowice), tereny aktywności gospodarczej (jednostka urbanistyczna A13 – Gądów Usługowy, fragmenty jednostek A4 – Szczepin, A5 – Śródmieście Nadodrzańskie, A12 – Grabiszyn), tereny wojskowe (fragmenty jednostek A4 – Szczepin,

A11 – Śródmieście Południowe) oraz tereny zieleni. Tak wyodrębnione sektory poddano analizie.

W pracy wprowadzono numerację inwestycji i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pozwalającą na szybką orientację między tekstem, ilustracjami i tabelami. Inwestycjom przyporządkowano dwucyfrowe numery o formacie SX-MXX, gdzie w pierwszym członie podano numer sektora, a w drugim numer porządkowy inwestycji wg. daty realizacji. W przypadku planów miejscowych posłużono się numeracją stosowaną w Systemie Informacji Przestrzennej Wrocławia, odpowiadającą kolejności przystępowania do sporządzania poszczególnych planów. Numeracja ta stosowana jest na planach, w tabelach, w aneksach oraz w odnośnikach do bibliografii, gdzie numery te zostały wytłuszczone.



Il. 18 Schwarzplan śródmieścia Wrocławia z oznaczeniem obszarów sektorów badawczych oraz zabudowy realizowanej w latach 2010-2021, oprac. własne.

## 5.2. Sektor S1 – Stare Miasto

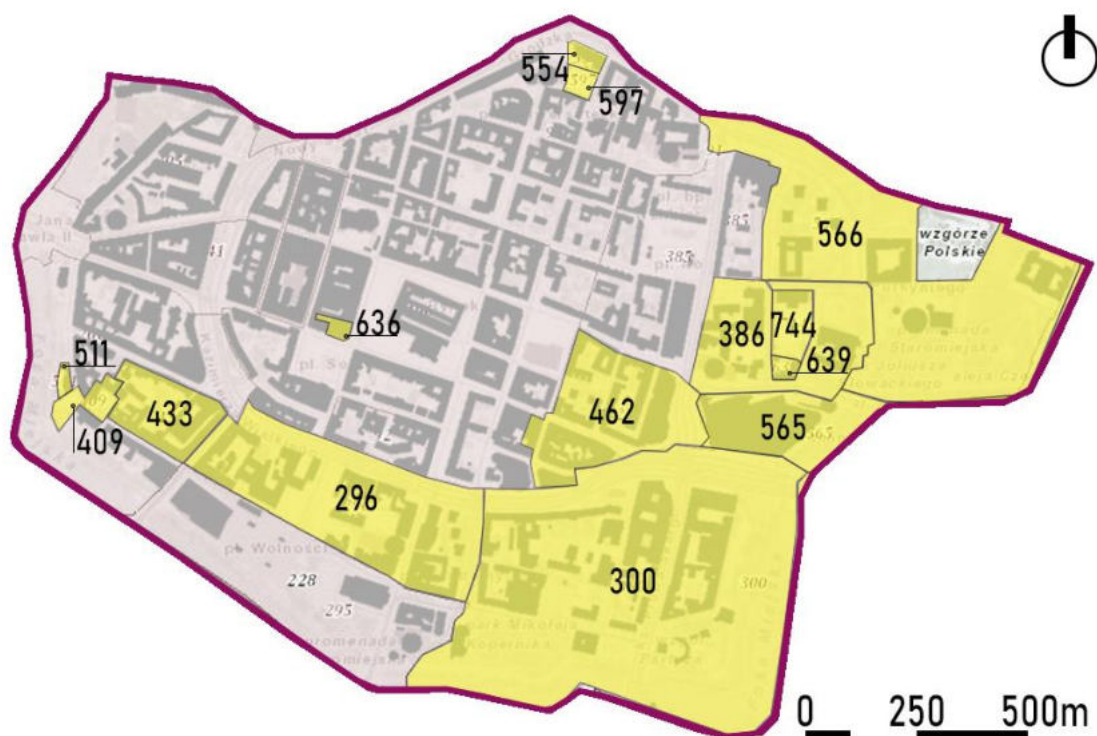
Granice sektora S1 pokrywają się z granicami wyznaczonej w SUIKZP jednostki urbanistycznej Stare Miasto. Jego powierzchnia wynosi 152,36 ha. od zachodu, południa i wschodu sektor ogranicza fosa miejska, a od północy koryto Odry. Sektor S1 stanowi ściśle, historyczne centrum Wrocławia, a jego układ przestrzenny wywodzi się z czasów średniowiecza. Szacuje się, że w wyniku działań prowadzonych podczas II wojny światowej zniszczeniu uległo około 50% zabudowy tego obszaru, szczególnie jego wschodnia część [Przyłęcka 2012, s. 62]. Po wojnie przystąpiono do stopniowej odbudowy. Początkowo odbudowywano miejskie kamienice w ich oryginalnej historycznej formie, jednak już w latach 50. Na starówce zaczęto lokalizować współczesne, neomodernistyczne zespoły mieszkaniowe [*ibidem.*, s.101]. 75 lat po wojnie nadal trwa uzupełnianie zabudowy na Starym Mieście, w wyniku którego wytworzono w tym rejonie specyficzną mozaikę stylów architektonicznych przy zachowaniu średniowiecznego układu urbanistycznego.

Sektor S1 jest obszarem wielofunkcyjnym, stanowiącym wielkomiejskie centrum Wrocławia. Mieszczą się tutaj siedziby administracji o znaczeniu ogólnomiejskim, jak ratusz miejski oraz instytucje nauki i kultury, m.in. Uniwersytet Wrocławski, Narodowe Forum Muzyki czy Opera Wrocławska, a także liczna zabudowa usługowa i centrum handlowe. Zlokalizowane są tutaj także najistotniejsze place publiczne miasta – Rynek, Plac Solny, Plac Wolności i Plac Nowy Targ.

Sieć drogowa Wrocławia oparta jest o układ ulic rozchodzących się promieniście od wewnętrznej obwodnicy okalającej rdzeń Starego Miasta.



## 5.2.1. Aktywność planistyczna w sektorze S1 – Stare Miasto



Il. 19 Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S1. Numery porządkowe m.p.z.p. według Systemu Informacji Przestrzennej. Oprac. własne na podstawie <http://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7> [dostęp 28.02.2023].

Sektor S1 wyróżnia się w skali miasta niemal całkowitym pokryciem obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które wynosi 99,0%. w latach 2010-2021 uchwalono 14 m. p. z. p. pokrywających łącznie 66,85 ha (43,8% powierzchni sektora). Osiem z nich stanowiło zmianę obowiązujących planów. Analizowane plany miejscowe dopuszczają zabudowę dodatkowych 2278,78 ara powierzchni w stosunku do stanu przed ich uchwaleniem.

Tabela 10. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S1.

Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyjściowa pow. zab. [a]	Wyjściowy WPZ	Wyjściowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
296	2010	Plac Wolności, cz. B	8,89	262,41	27,0%	1,07	445,35	45,7%	2,01
300	2010	Kazimierza Wielkiego, Podwale, Bożego Ciąta, Widok (D1)	24,8	305,47	12,8%	0,45	630,02	26,4%	1,3
409	2010	Włodkowica	0,54	11,55	21,2%	0,56	15,94	29,3%	1,04
386	2011	Janickiego, Bernardyńska	5,81	138,31	23,8%	0,63	1259,38	50,8%	2,16
433	2012	Synagoga Pod Białym Bocianem	2,13	102,29	48,1%	1,91	125,63	59,1%	2,20
462	2012	Biskupia	5,06	222,61	44,0%	2,23	272,02	53,8%	3,36
511	2014	Jasińskiego, Włodkowica	0,04	1,41	32,0%	0,96	5,19	53,9%	1,18
554	2015	Grodzka, Szewska, Fredry	0,19	47,52	62,5%	2,50	47,52	62,5%	2,50
565	2016	Pl. Dominikański, Poczta Gł.	4,82	1249,11	50,3%	2,59	1249,11	50,3%	2,59
597	2017	Szewska, Fredry	0,27	0,00	0,0%	0,00	17,23	62,8%	3,30
566	2018	Słowackiego, Bulwar Dunikowskiego	14,15	148,38	10,5%	0,32	173,98	12,3%	0,36
636	2018	Rynek, Pl. Solny	0,14	12,93	92,4%	5,89	12,93	92,4%	5,89
639	2018	Bernardyńska, Janickiego, Purkyniego	0,99	20,68	20,9%	0,71	77,96	78,7%	4,73
744	2021	Bernardyńska, Purkyniego	0,81	11,63	14,4%	0,40	480,82	80,0%	5,96
suma:			68,65	2534,30			4813,08		

Większość planów miejscowych uchwalonych w badanym okresie dopuszczała lokalizację nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Wyjątek stanowią dwa dokumenty – plan miejscowy dla rejonu Placu Dominikańskiego i Poczty Głównej z 2016 roku i plan miejscowy dla rejonu ulicy Słowackiego i Bulwaru Dunikowskiego z 2018 roku, które konserwują zastany kształt zabudowy oraz jej intensywność.

Uzupełnienia istniejących kwartałów przewidziano w czterech badanych m. p. z. p.:

- dla rejonu ulic Kazimierza Wielkiego, Podwale, Bożego Ciąta i Widok (2010) [300];
- dla rejonu ulicy Biskupiej (2012) [462];
- dla rejonu Placu Wolności, część B (2010) [296];
- dla rejonu Synagogi pod Białym Bocianem (2012) [433];

Ostatnie dwa z wymienionych, oprócz nowej zabudowy plombowej, dopuszczają również realizację zadaszeń dziedzińców wewnątrz kwartałów.

Dwa z przyjętych planów miejscowych ustaliły warunki zabudowy dla kwartałów, które były w znacznym stopniu niezagospodarowane. Plan dla rejonu ulic Kazimierza Wielkiego, Podwale, Bożego Ciała i Widok dopuścił zabudowę usługową w kwartale między ulicami ks. Piotra Skargi a Wierzbową (na terenie stanowiącym w dniu uchwalenia planu nieużytek), zaś plan dla rejonu ulic Janickiego i Bernardyńskiej [386] dopuścił nową zabudowę usługową oraz parking wielopoziomowy na terenie zajmowanym przez parkingi terenowe.

Ewolucję podejścia władz do kształtowania przestrzeni Starego Miasta dobrze obrazuje historia zmian obowiązujących m. p. z. p. W przypadku terenu przy ul. Bernardyńskiej, objętego pierwotnym planem miejscowym w 2011 roku, wprowadzono aż dwie zmiany. Pierwsza, z 2018, roku zmieniła funkcję terenu przeznaczonego pod parking wielopoziomowy na funkcję usługową oraz mieszkaniową we wskazanych wydzieleniach, jednocześnie zwiększając dopuszczalną intensywność zabudowy. Druga, z 2021 roku, dopuściła już realizację zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze objętym opracowaniem, nie zmieniając przebiegu linii zabudowy ani jej dopuszczalnej wysokości. Ukazuje to, jak zmienia się priorytet lokalizowania różnych funkcji w ścisłym centrum Wrocławia. Obecnie odchodzi się od dominacji w tym rejonie usług centrotwórczych na rzecz kreowania mieszanki funkcjonalnej, z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej.

W przypadku planu miejscowego dla rejonu Rynku i Placu Solnego (2018) miało miejsce działanie odwrotne. Celem aktualizacji obowiązującego planu było ograniczenie możliwości ulokowania funkcji mieszkaniowej w zabytkowym budynku Miejskiej Kasy Oszczędnościowej z lat 30. XX wieku.

Przykładem zmiany obowiązującego planu miejscowego na nowy, dopuszczający większą powierzchnię zabudowy jest przywołany wcześniej plan dla rejonu Synagogi Pod Białym Bocianem, gdzie w odróżnieniu od planu pierwotnego [433] pojawiła się możliwość zadaszania wewnętrznych dziedzińców. Również plan przyjęty dla działki w rejonie ulic Jasińskiego i Włodkowica umożliwił rozbudowę i nadbudowę, której nie dopuszczał plan wcześniej obowiązujący [511].

Pozostałe uchwalone zmiany m. p. z. p. dotyczyły pojedynczych działek i wprowadzały aktualizacje dotyczące ich przeznaczenia funkcjonalnego, bez większego wpływu na wskaźniki związane z gęstością zabudowy.

### **5.2.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S1 – Stare Miasto**

W badanym okresie na terenie sektora S1 powstało w sumie kilkanaście nowych budynków, przy czym zdecydowaną większość stanowiła zabudowa usługowa, w tym

duże kompleksy biurowe takie jak Dominikański Center przy Placu Dominikańskim, Nowy Targ przy Placu Nowy Targ, Pegaz przy ul. Ruskiej, czy Nicolas Business Center przy ul. Świętego Mikołaja oraz budynek Narodowego Centrum Muzyki. Zrealizowano tutaj tylko trzy nowe budynki wielorodzinne. Wszystkie powstały na działkach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Mimo małej liczby zrealizowanych budynków wielorodzinnych można zaobserwować adaptacje istniejącej zabudowy na funkcję mieszkaniową.



Il. 20 Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana w latach 2010-2021 w sektorze S1. Numery porządkowe zgodnie z numeracją przyjętą w tabeli zestawienia inwestycji, oprac. własne.

W 2013 roku zrealizowano budynek plombowy na niezabudowanej działce przy ul. Krawieckiej 6-8 (M01). w trakcie wydawania pozwolenia na budowę teren nie był jeszcze objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W tym samym roku oddano do użytku jeszcze jedną plombę, zlokalizowaną na narożnej działce przy ulicy Wszystkich Świętych i Cieszyńskiego (M02). 7-kondygnacyjny blok mieszkalny Old Town Residence stanął w sąsiedztwie objętej ochroną konserwatorską 4-kondygnacyjnej kamienicy. Po drugiej stronie ulicy, w 2020 roku, w miejscu wyburzonego budynku dawnej kliniki medycznej, stanął kolejny budynek wielorodzinny (M03) o zmiennej wysokości od 5 do 8 kondygnacji.





Il. 21 Apartamenty Jodłowa przy ul. Jodłowej 4, fot. własna (2022).

W 2020 roku oddano też do użytku plombę Apartamenty Jodłowa (M04), która wypełniła pustą działkę przy ulicy Jodłowej 4. W ramach obowiązujących ograniczeń wysokości zabudowy projektantom udało się zaprojektować usługowy parter i aż siedem pięter mieszkalnych, trzy z nich lokalizując w bryle dachu.

Tabela 11 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S1.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. kond. Nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty m.p.z.p.	Wcześniejsze przeznaczenie terenu
S1-M01	ul. Krawiecka 6-8	Silence House	2011-2013	660	7	33	0,05	-	Teren zielony (plomba)
S1-M02	ul. Wszystkich Świętych 2a-2c	Old Town Residence	2012-2013	225	7	24	0,11	+	Parking (plomba)
S1-M03	ul. Wszystkich Świętych 19-39	Przy Arsenale	2017-2020	1360	5-8	123	0,09	+	Budynek szpitalny (plomba)
S1-M04	ul. Jodłowa 4	Apartamenty Jodłowa	2018-2020	281	5-8	35	0,12	+	Parking (plomba)
S1-M05	Pl. Jana Pawła II 31-31a	Przy Przystani II	2018-2021	193	8	7	0,03	+	Teren zielony (plomba)

Plomby zrealizowane na Starym Mieście charakteryzuje zróżnicowana gęstość mieszkaniowa wynosząca od 0,03 do 0,12 mieszkania / metr kwadratowy powierzchni zabudowy.

Nowe mieszkania w sektorze S1 pojawiały się również w ramach zmian sposobu użytkowania istniejących budynków. Największą inwestycją mieszkaniową prowadzoną w badanym okresie stanowią Bulwary Wrocławskie – przebudowa kompleksu, zlikwidowanego w 2007 roku, Wojewódzkiego Szpitala im. Józefa Babińskiego. W ramach inwestycji zrealizowano łącznie około 480 apartamentów w czternastu budynkach, w tym dwóch nowych (przy ul. Wszystkich Świętych 19-39 oraz przy Placu Jana Pawła II 31-31a) oraz w przebudowach siedmiu obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Dogęszczenie metodami architektonicznymi było realizowane również w budynkach zabytkowych. Poza wprowadzeniem funkcji mieszkaniowej do zastanej zabudowy usługowej zastosowano też nadbudowy (obiekty przy Pl. Jana Pawła II 32) oraz adaptacje dachu na potrzeby kondygnacji mieszkalnych z wprowadzeniem nowych lukarn i okien pościowych (obiekty przy Pl. Jana Pawła II 27, 29-30, 32 oraz ul. Wszystkich Świętych 3-11 i 13-23). Dodatkowo, w przypadku jednego obiektu (Pl. Jana Pawła II 32) projektanci zdecydowali się na zmianę dachu płaskiego na dwuspadowy, umożliwiając realizację dodatkowej kondygnacji mieszkalnej bez zmiany elewacji zabytku.

### 5.2.3. Sektor S1 - Podsumowanie

Analiza nowej zabudowy wskazuje, że w latach 2010-2021 prowadzono intensywne działania inwestycyjne w sektorze S1, jednak zdecydowanie przeważały tutaj obiekty usługowe. Taki stan rzeczy prawdopodobnie wynika z wysokich cen gruntów w ścisłym centrum Wrocławia i większej rentowności takich inwestycji, ale też z zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w 2021 roku pokrywały już niemal cały obszar Starego Miasta.

W badanym okresie zrealizowano 215 lokali mieszkalnych w nowych budynkach o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 2526m<sup>2</sup>. Jednocześnie w ramach największej inwestycji mieszkaniowej około 330 mieszkań zlokalizowano w przebudowywanych zabytkowych obiektach służących wcześniej funkcjom usługowym. Analiza chronologii powstawania nowej zabudowy pozwala wysnuć wniosek, że w drugiej połowie badanego okresu nastąpił zwrot w nastawieniu inwestorów, którzy chętniej realizowali zabudowę mieszkaniową. Świadczyć o tym może fakt realizacji kompleksu mieszkaniowego na terenie dawnego szpitala, który w obowiązującym planie miejscowym z 2002 roku został zakwalifikowany jako teren

usługowy z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Zwrot ten objawiał się także w polityce miejskiej poprzez zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego polegające na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej na terenach, na których wcześniej przewidywano funkcję usługową.

W planach miejscowych przyjętych w latach 2010-2021 dla sektora S1 dopuszczono takie środki dogęszczania zabudowy jak: rozbudowy, nadbudowy, budowa plomb czy zabudowa wewnętrznych dziedzińców. z kolei na poziomie architektonicznym, ze względu na dość restrykcyjne ograniczenia związane z dopuszczalną wysokością zabudowy na Starym Mieście, dominującymi środkami zwiększania gęstości mieszkaniowej były nadbudowy w postaci dachów skośnych oraz adaptacje dachów na kondygnacje użytkowe.

### 5.3. Sektor S2 – Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki

Sektor S2 obejmuje dwie jednostki urbanistyczne – Śródmieście Nadodrzańskie oraz Plac Grunwaldzki - o łącznej powierzchni 439,10 ha. od zachodu i wschodu sektor graniczy z kanałem Odry, od wschodu z kanałem Starej Odry i terenami ogrodów działkowych, a od północy z torami kolejowymi oddzielającymi go od Kleczkowa. Jest to obszar o zróżnicowanej morfologii, w dużym stopniu złożony z zachowanej, przedwojennej zabudowy kamienicowej. Charakterystycznym elementem kompozycyjnym jest zrealizowany w latach 1968-1978 zespół sześciu 16-kondygnacyjnych, mieszkalnych punktowców przy Placu Grunwaldzkim [Przyłęcka 2012, s. 155] oraz dwa zamykające Oś Grunwaldzką punktowce, w których mieszczą się akademiki „Kredka” i „Ołówek”.

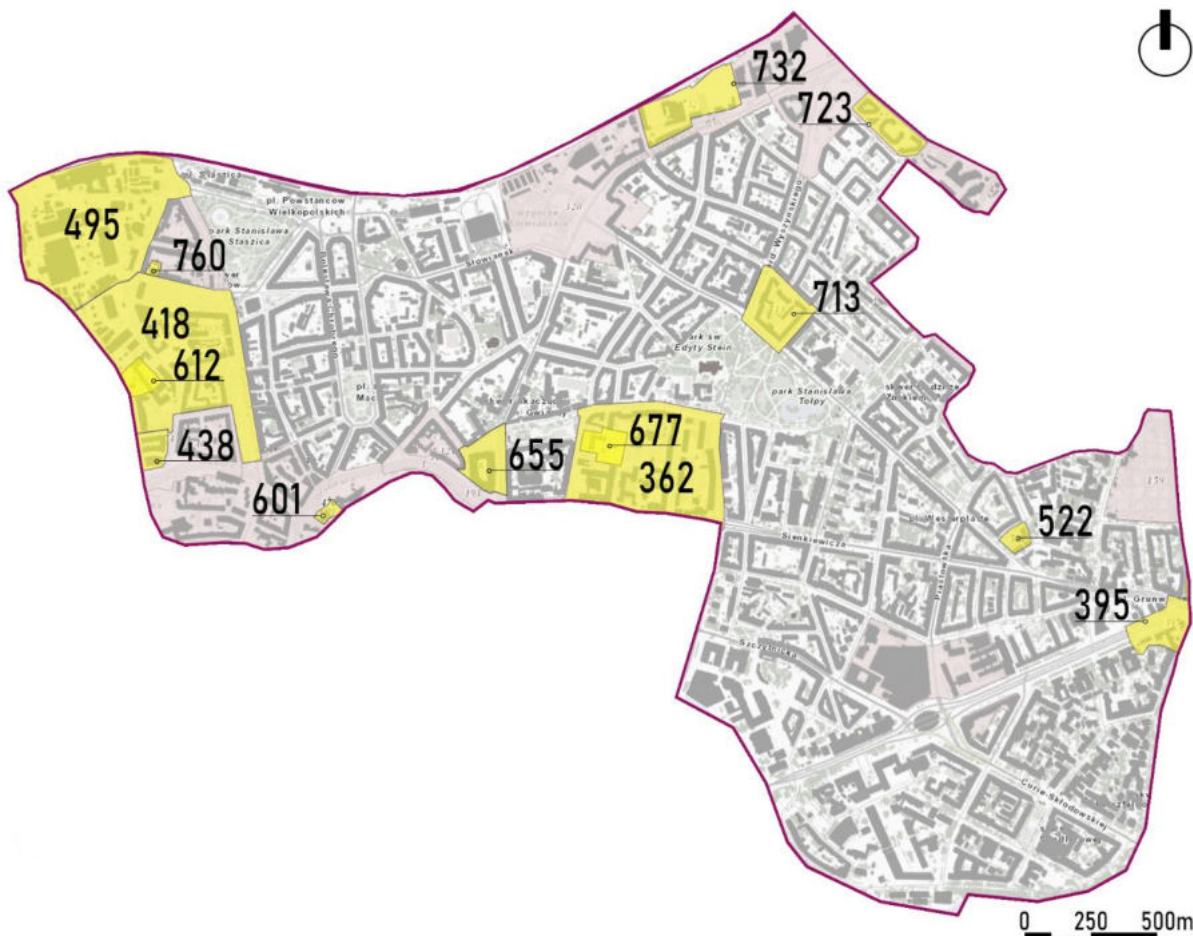
Sektor S2 cechuje duża różnorodność funkcjonalna. Na tle reszty miasta rejon Placu Grunwaldzkiego wyróżnia się wysoką koncentracją obiektów uczelnianych Politechniki Wrocławskiej, Uniwersytetu Przyrodniczego, Uniwersytetu Medycznego i Uniwersytetu Wrocławskiego. W zachodniej części mieści się czynny kompleks elektrociepłowni przy ul. Łowieckiej.

Na terenie sektora znajduje się rondo R. Reagana, stanowiące ważny punkt węzłowy komunikacji publicznej i wiążące dwie drogi wojewódzkie biegnące ulicą Marii Curie-Skłodowskiej i Placem Grunwaldzkim.

W treści Studium jednostkę urbanistyczną Śródmieście Nadodrzańskie określono jako obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym [BU RMW z 2018 r. poz. 5, zał. 1, s 355-358].

#### 5.3.1. Aktywność planistyczna w sektorze S2 – Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki

Pokrycie sektora S2 miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 152,86 ha, co stanowi 34,% jego powierzchni. W latach 2010-2011 przyjęto czternaście planów miejscowych dla 66,22 ha (13,5% powierzchni sektora), z czego dziewięć stanowiło zmiany planów wcześniej obowiązujących.



II. 22 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S2, oprac. własne na podstawie [www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7](http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7) [dostęp 28.02.2023].

Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczono w dwunastu spośród badanych planów miejscowych, przy czym w przypadku czterech planów: w rejonach ul. B. Prusa i gen. J. Bema [655], ul. E. Orzeszkowej, S. Jaracza i Nowowiejskiej [713], ul. kard. S. Wyszyńskiego, Mostów Warszawskich i al. M. Kromera [723] oraz ul. Jedności Narodowej i Rychalskiej [732] nie wprowadzano zmian w zakresie parametrów dopuszczanej zabudowy wielorodzinnej względem wcześniej obowiązujących m.p.z.p.

Ze względu na duży stopień zainwestowania charakteryzujący sektor S2, większość uchwalanych planów koncentrowała się na uzupełnianiu istniejących kwartałów zabudowy. Przykładami takich aktów są plany miejscowe dla rejonu ul. Kurkowej i Placu Strzeleckiego [418], którego celem było uzupełnienie pierzei kwartałów oraz kształtowanie lokalnego centrum, dla rejonu ul. B. Drobnera i H. Sienkiewicza, gdzie wprowadzono funkcję mieszkalną na terenach działalności gospodarczej z niską, nieuporządkowaną zabudową [362] oraz dla rejonu ul. Sopockiej, Gdańskiej i Nowowiejskiej, gdzie umożliwiono adaptację budynku dawnego przytułku dla ubogich na cele mieszkalne oraz realizację nowego budynku na działce przytułku

[522]. Podobnie w przypadku planu miejscowego w rejonie Mostu Szczytnickiego [395] umożliwiono adaptację na funkcję mieszkalno-usługową i rozbudowę dawnego Domu Asystenta przy ul. L. Pasteura.

Wiele prowadzonych zmian prawa miejscowego dotyczyło dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach przewidzianych wcześniej pod rozwój usług. Dotyczy to planów w rejonach ul. S. Dubois i Kurkowej [438], gdzie usługi centrotwórcze zastąpiono zabudową mieszkaniowo-usługową, ul. B. Drobnera [601], gdzie zabudowę mieszkaniową dopuszczono na wniosek inwestora oraz pl. Strzeleckiego, gdzie funkcję mieszkaniową wprowadzono na działce zajętej przez budynek Zarządu Cmentarzy Komunalnych [760].

Tabela 12. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S2.

Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyjściowa pow. zab. [a]	Wyjściowy WPZ	Wyjściowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
395	2011	Most Szczytnicki	2,48	12,7	5,1%	0,39	41,7	16,8%	1,52
438	2011	Dubois, Kurkowa	0,98	0,0	0,0%	0,00	51,4	52,7%	4,87
418	2012	Kurkowa, pl. Strzelecki	17,54	424,4	24,2%	0,68	626,9	35,7%	2,05
362	2013	Drobnera, Sienkiewicza	15,69	292,7	18,7%	0,98	504,8	32,2%	2,06
495	2014	Łowiecka, Flisacka	16,87	394,8	23,4%	0,59	654,0	38,8%	1,35
522	2016	Sopocka, Gdańska, Nowowiejska	0,50	7,3	14,6%	0,39	16,0	32,0%	1,18
601	2017	Drobnera	0,32	5,1	16,0%	0,64	10,3	32,3%	3,35
612	2018	Składowa	0,74	15,1	20,3%	0,42	18,7	25,1%	1,54
655	2020	Prusa, Bema	1,99	59,5	29,9%	1,80	59,5	29,9%	1,80
677	2020	Świętokrzyska	0,92	9,3	10,1%	0,24	45,8	50,0%	3,00
713	2021	Orzeszkowej, Jaracza, Nowowiejska	3,11	63,2	20,3%	0,90	64,3	20,7%	0,91
723	2021	kard. S. Wyszyńskiego, Mosty Warszawskie	1,53	69,4	45,4%	2,18	73,5	48,0%	2,31
732	2021	Jedności Narodowej, Rychtańska	3,41	74,0	21,7%	0,63	212,6	62,4%	4,00
760	2021	pl. Strzelecki	0,14	4,7	33,6%	0,65	6,1	43,8%	3,07
suma:			66,22	1432,1	21,6%	0,77	2385,6	36,0%	1,94

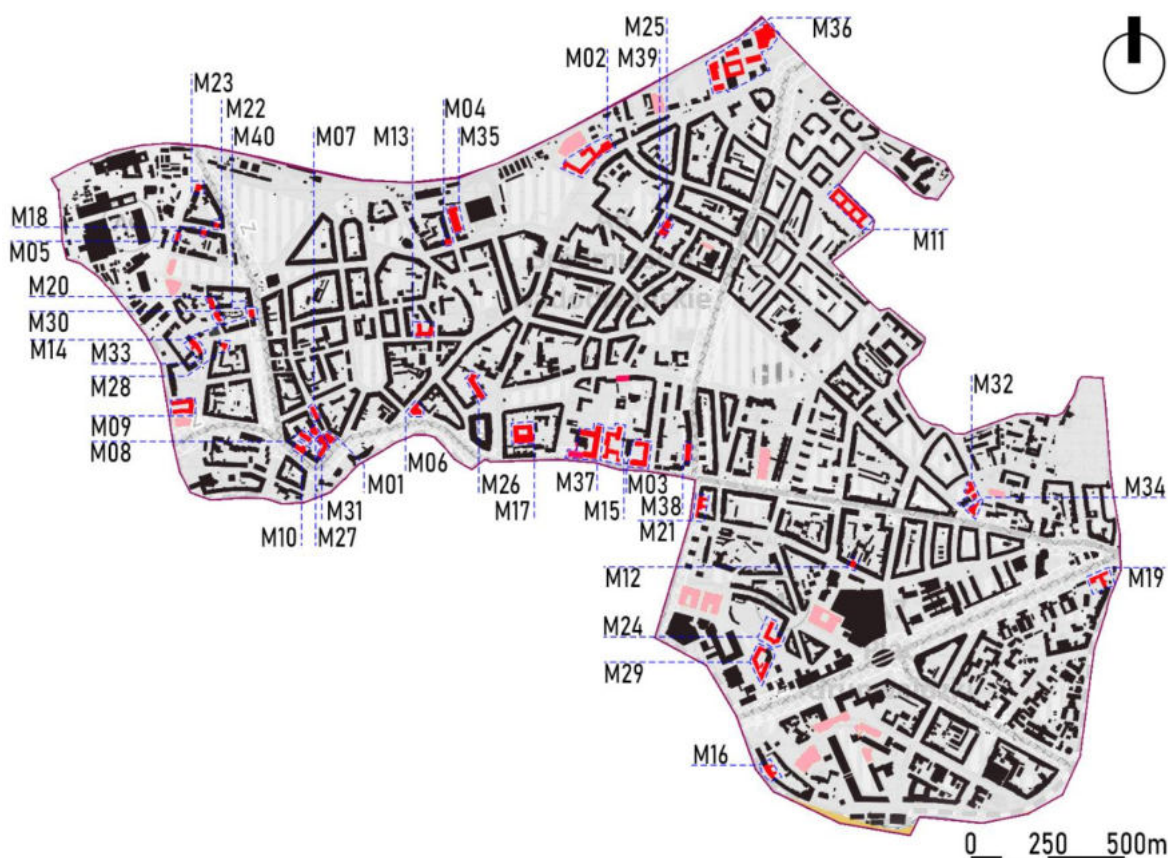
Do odwrotnej sytuacji doszło w rejonie ul. Świętokrzyskiej, gdzie w 2020 roku na działce szkolnej zdecydowano się zabezpieczyć w planie miejscowym funkcję usług



oświaty [677], chociaż jeszcze w 2013 roku planowano zastąpienie szkoły zabudową mieszkalno-usługową<sup>16</sup>.

Sumarycznie, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wprowadzone na terenie sektora S2 w latach 2010-2021 dopuszczają 2385,6 arów powierzchni zabudowy, co stanowi wzrost o 953,5 a (66,6%) względem stanu przed uchwaleniem planów. Dopuszczone w planach wskaźniki intensywności zabudowy jednoznacznie wskazują dążenie do intensyfikacji zagospodarowania sektora.

### 5.3.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S2 – Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki



Il. 23 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze S2, oprac. własne.

<sup>16</sup> W trakcie sesji Rady Miejskiej uzasadniano, iż konieczność zmiany planu wynika z przekazania nieruchomości szkoły prywatnemu podmiotowi [Protokół nr LIX Sesji RMW z 5 lipca 2018 roku]. Szeroki zakres funkcji dopuszczanych w pierwotnym planie miejscowym rodził zagrożenie, że szkoła zostanie zlikwidowana przez nowego właściciela i wykorzystana on dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w celach inwestycyjnych.

W latach 2010-2021 na terenie sektora S2 realizowano 40 inwestycji mieszkaniowych. Dwadzieścia sześć z nich powstało na terenach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na wysoki stopień kompletności tkanki urbanistycznej sektora, dominującą formą dogęszczania w badanym okresie była zabudowa plombowa. Dwadzieścia siedem spośród zbadanych inwestycji stanowiło uzupełnienia luk w istniejących kwartałach zabudowy.

Większe inwestycje pojawiły się w okolicy Ogrodu Botanicznego, ołbińskich ogrodów działkowych, Placu Grunwaldzkiego oraz dawnego Browaru Piastowskiego. Przy ul. Sienkiewicza realizowano 1069 nowych lokali mieszkalnych (M37) w ramach trzech inwestycji, przy czym 770 z nich ma się mieścić w zespole prywatnego akademika Base Camp na terenie dawnej piekarni Mamut. W 2015 roku oddano do użytku budynek mieszkalny przy ul. S. Jaracza (M11, 264 mieszkania) o charakterystycznym układzie z małymi dziedzińcami wewnętrznymi. W latach 2018 i 2019 ukończono budowę dwóch obiektów przy ul. B. Polaka (M24 i M29, łącznie 357 mieszkań), zlokalizowanych między kampusem Uniwersytetu Wrocławskiego a modernistycznym osiedlem Manhattan, których kompozycja naśladuje przedwojenny, kwartałowy układ tej dzielnicy. W roku 2018 rozpoczęła się budowa kompleksu Browary Wrocławskie (M36), w którym docelowo ma się mieścić 1076 lokali mieszkalnych dla ok. 2500 mieszkańców. Najwyższy obiekt kompleksu stanowi wieżowiec o wysokości siedemnastu kondygnacji. Interesujący przykład dogęszczania stanowi budynek Bema 5a (M17), zrealizowany w formie klatkowego obiektu na rzucie prostokąta z niewielkim dziedzińcem we wnętrzu. Ten „mikro kwartał” zlokalizowano wewnątrz istniejącego kwartału przy ul. H. Sienkiewicza, Gen. J. Bema, Świętokrzyskiej i na Szańcach [il. 25].



Il. 24 Budynek Bema 5a, fot. własna (2022).



Tabela 13. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S2.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. knd. Nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty m.p.z.p.	Wcześniejsze przeznaczenie terenu
S2-M01	ul. Ludwika Rydygiera 2	Apartamenty Piaskowa	2010-2011	640	3-4	26	0,04	+	Parking (plomba)
S2-M02	ul. Jedności Narodowej 146-154, ul. Namysłowska 2-6	Osiedle Przy Słowiańskim Wzgórzu	2010-2012	2784	7-12	205	0,07	+	Teren zielony
S2-M03	al. Jana Matejki 2-2e, ul. Henryka Sienkiewicza 34a	Botanica Residence	2011-2013	2290	5-7	100	0,04	+	Budynki przemysłowo-magazynowe
S2-M04	ul. Kręta 10	Kręta 10	2012-2013	269	7	32	0,12	-	Pawilon usługowy (plomba)
S2-M05	ul. Łowiecka 5-7	Polskie Towarzystwo Finansowe sp. z o.o. ul.	2012-2013	296	5	24	0,08	+	Parking (plomba)
S2-M06	ul. Drobnera Bolesława 26-26a; ul. Jedności Narodowej 37-43	Bulwar Drobnera	2012-2014	903	7-8	23	0,03	+	Parking (plomba)
S2-M07	ul. Śrutowa 15	Golden House	2013-2014	560	3-5	33	0,06	+	Parking (plomba)
S2-M08	ul. Śrutowa 8-8a	Royal Apartments	2013-2014	633	5	38	0,06	+	Parking (wnętrze kwartału)
S2-M09	ul. Kurkowa 14	Kurkowa 14	2012-2015	2872	1-9	210	0,07	+	Baza Transformers Wrocław Sp. z o.o.
S2-M10	ul. Stanisława Dubois 7-9	Rezydencja Dubois	2013-2015	629	6-7	72	0,11	+	Pawilon handlowy (plomba)
S2-M11	ul. Stefana Jaracza 37-37p	Zielone Śródmieście	2013-2015	4021	6	264	0,07	-	Dom jednorodzinny, parking.
S2-M12	ul. Grunwaldzka 32	Astoria Residence	2014-2015	376	6	11	0,03	-	Teren zielony / parking (plomba)
S2-M13	ul. Henryka Pobożnego 11-13, ul. Jana Ursyna Niemcewicza 14	La Boheme	2014-2016	1342	7	112	0,08	-	Niski budynek biurowy (plomba)
S2-M14	ul. Pomorska 44-44c	Pomorska 44	2014-2016	434	7	49	0,11	+	Pawilon handlowy (plomba)

S2-M15	ul. Henryka Sienkiewicza 24-30d	Tumskie Ogrody II	2015-2016	3802	1-7	199	0,05	+	Parking
S2-M16	Wybrzeże Stanisława Wyspiańskiego 11	Wyspiańskiego 11	2015-2016	971	2-6	57	0,06	-	Teren po wyburzonej kamienicy (plomba)
S2-M17	ul. Gen. Józefa Bema 5a-5d, ul. na Szańcach 8c-8e	Bema 5a	2015-2017	3016	7	252	0,08	-	Budynki Przedsiębiorstwa Nasiennictwa Ogrodniczego i Szkółkarstwa (wnętrze kwartału)
S2-M18	ul. Biskupa Tomasza Pierwszego 10	Biskupa Tomasza 10	2015-2017	308	7	34	0,11	+	Parking (plomba)
S2-M19	pl. Grunwaldzki 53-59	Starter II	2015-2017	759	7-10	168	0,22	+	Teren zielony / parking
S2-M20	ul. Ptasia 17	Przy Ptasiej	2016-2017	613	3-7	68	0,11	+	Parking (plomba)
S2-M21	ul. Kard. S. Wyszyńskiego 39-43, ul. M. Sępa-Szarzyńskiego 46a-48a	Wyszyńskiego	2016-2017	1048	7	63	0,06	-	Parking (plomba)
S2-M22	ul. Biskupa Tomasza Pierwszego 3	DOM BT3	2015-2018	223	5-7	20	0,09	+	Parking (plomba)
S2-M23	ul. Łowiecka 21	Łowiecka 21	2017-2018	395	8	56	0,14	+	Wyburzona kamienica (plomba)
S2-M24	ul. Benedykta Polaka 14-14b	Polaka 14	2017-2018	1350	5-8	180	0,13	-	Parking (plomba)
S2-M25	ul. Stefana Żeromskiego 53-55	Żeromskiego 53-55	2017-2018	603	7	56	0,09	-	Kino "Polonia" (plomba)
S2-M26	ul. Poniatowskiego 6-8	Lokum Vena	2017-2019	1538	8	181	0,12	-	Teren zielony (plomba)
S2-M27	ul. Śrutowa 10	Śrutowa 10	2017-2019	503	6	25	0,05	+	Parking (plomba)
S2-M28	ul. Kaszubska 10	Kaszubska 10	2018-2019	356	7	56	0,16	+	Pawilon handlowy (plomba)
S2-M29	ul. Benedykta Polaka 2-10	Polaka 10	2018-2019	2010	1-8	177	0,09	-	Parking, teren zielony, pawilon handlowy (plomba)
S2-M30	ul. Ptasia 16	Studio Arte	2018-2019	516	5	51	0,10	+	Parking (plomba)
S2-M31	ul. Bolesława Drobnera 12-14	Centreville	2010-2020	1130	5-7	69	0,06	+	Parking (plomba)

S2-M32	ul. Gdańska 4-6	Ogrody Graua	2018-2020	950	4-6	49	0,05	+	Zabudowa i teren zielony Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej.
S2-M33	ul. Kurkowa 28-32	Dom na Kurkowej	2019-2021	930	7	115	0,12	+	Parking (plomba)
S2-M34	ul. Gdańska 1	Gdańska 1	2019-2021	637	6	58	0,09	-	Parking
S2-M35	ul. Kręta 13-25	Zajezdnia Wrocław	2019-2021	1900	1-7	198	0,10	-	Przedszkole nr 45.
S2-M36	ul. Jedności Narodowej 204-220	Browary Wrocławskie	2018-2023*	-	5-9	1078	-	+	Teren Browaru Piastowskiego
S2-M37	ul. Henryka Sienkiewicza 18-22, ul. Świętokrzyska 35-39	Base Camp	2019-2022*	-	4-7	770**	-	+	Zabudowa piekarni "Mamut"
S2-M38	ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 56	Wyszyńskiego 56	2020-2022	1 748	5-9	111	0,01	+	Parking (plomba)
S2-M39	ul. Stefana Żeromskiego 51	Żeromskiego 51	2020-2023	-	7	55	-	-	Parking (plomba)
S2-M40	ul. Ptasia 7	Ptasia 7	2021-...	-	6	86	-	+	Zabudowa garażowa (plomba)

\* Spodziewana data zakończenia budowy.

\*\* Liczba uwzględnia pokoje w domach studenckich.

Średni wskaźnik efektywności mieszkaniowej dla sektora S2 wyniósł 0,08, przy czym największe wartości odnotowano w przypadku akademika (Starter II – wskaźnik 0,22) oraz 7- i 8-kondygnacyjnych budynków w zabudowie kwaterowej (Kaszubska 10 – wskaźnik 0,16, Łowiecka 21 – wskaźnik 0,14, Polaka 14 – wskaźnik 0,13).

### 5.3.3. Sektor S2 - Podsumowanie

W latach 2010-2021 miało miejsce intensywne uzupełnianie tkanki urbanistycznej sektora S2. W zakresie planowania przestrzennego widoczne są zarówno ruchy mające na celu planistyczne kierowanie tym procesem, jak i hamowanie go w określonych przypadkach. Chociaż zdarzały się sytuacje, gdzie plan miejscowy uchwalano by zapobiec dogęszczeniu, czy nawet zmieniano wcześniej uchwalony dogęszczający plan miejscowy, to jednak dominującą tendencją było transformowanie niezagospodarowanych terenów oraz terenów przemysłu w tereny zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z tą zasadą zmieniano nawet zaledwie kilkuletnie plany miejscowe. Przy okazji transformacji funkcjonalnej zabytkowej zabudowy wyraźnie

widoczna jest tendencja do dopuszczania na jej terenie również nowych obiektów o funkcji mieszkalnej.

Mimo, iż jedna trzecia inwestycji powstała na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, to rozwój obszarów najbardziej intensywnego zainwestowania był efektem wcześniej uchwalonych m. p. z. p.



Il. 25 Wnętrze kwartału Polaka 14, fot. własna (2022).

Przeprowadzona wizja lokalna analizowanych inwestycji wskazuje na tendencję zwiększania efektywności projektowanej kwartałowej zabudowy mieszkaniowej poprzez minimalizację rozmiarów doświetlających dziedzińców, które wielokrotnie są też zabudowywane na poziomie parteru z przeznaczeniem na parkingi. Tego typu zabiegi mogą powodować ograniczanie funkcji podwórek do roli „studni” doświetlających / parkingów, wpływając negatywnie na komfort zamieszkiwania.

## 5.4. Sektor S3 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie

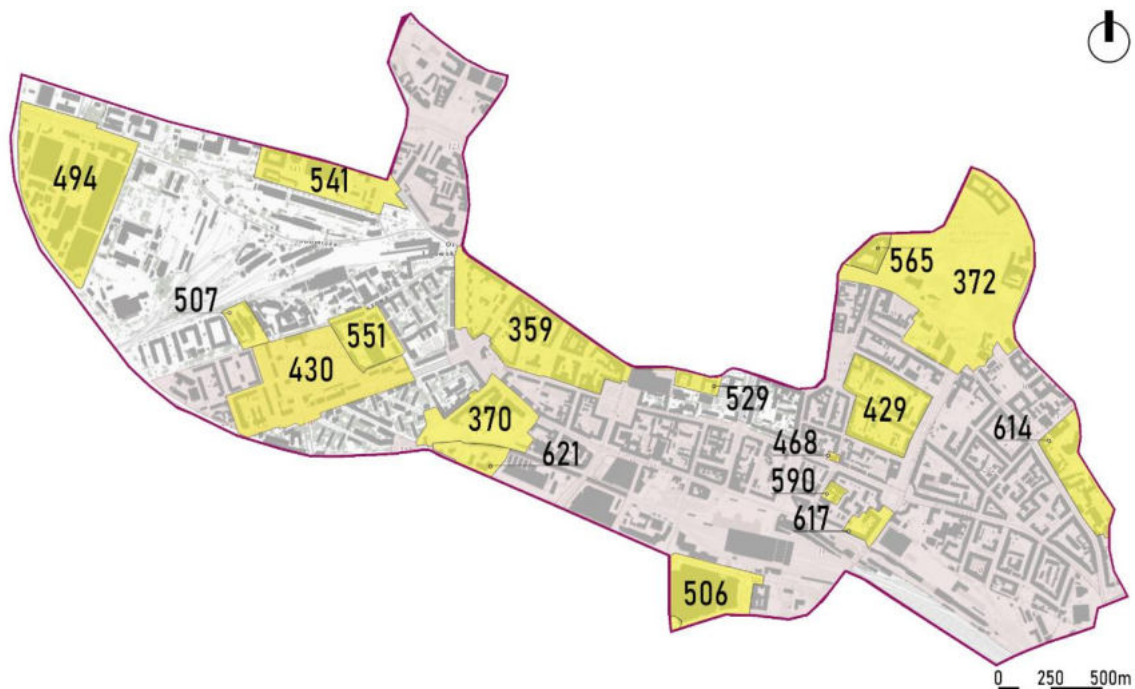
Obszar sektora S3 pokrywa się z obszarem jednostki urbanistycznej Przedmieście Świdnickie i Oławskie o powierzchni 435,18 ha. od strony północnej jego granica przebiega wzdłuż Fosi Miejskiej i osiedla Szczepin, od wschodu wzdłuż Oławy, a od południa i zachodu wzdłuż torów kolejowych. Jest to obszar w dużym stopniu zniszczony podczas działań wojennych. Wyjątek stanowi zachodnia część (Przedmieście Oławskie) z relatywnie dużą ilością zachowanej zabudowy przedwojennej. W części wschodniej dominuje zabudowa mieszkaniowa z lat 1945-1989 oraz współczesna.

Istotną składową stanowią tutaj tereny kolejowe i pokolejowe związane z dworcem Wrocław Główny oraz nieczynnym Dworcem Świebodzkim. Dworzec Główny wraz z dworcem autobusowym współtworzą główny węzeł przesiadkowy miasta [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s.349]. Znajdują się tutaj również obiekty handlowe o znaczeniu ogólnomiejskim – połączone z dworcem autobusowym centrum handlowe Wroclavia, centra handlowe Arkady, Renoma, Pasaż Zielińskiego, a także funkcjonujące w niedziele największe we Wrocławiu targowisko zlokalizowane na terenie Dworca Świebodzkiego.

Główne osie komunikacyjne sektora stanowią ulice: Robotnicza, Grabiszyńska, Piłsudskiego, Świdnicka, Kołłątaja, Pułaskiego i Traugutta z węzłami komunikacyjnymi na historycznie zlokalizowanych placach: Jana Pawła II, Orłąt Lwowskich, Legionów, Kościuszki, Wróblewskiego i Społecznym.

### 5.4.1. Aktywność planistyczna w sektorze S3 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie

Sektor S3 jest pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 72,7% (316,51 ha), przy czym 32,3% (136,11 ha) powierzchni sektora stanowią plany uchwalone po 2010 roku. Przed 2010 rokiem uchwalano plany miejscowe głównie dla centralnego i wschodniego obszaru sektora (Przedmieście Świdnickie i Oławskie), natomiast później stopniowo rozpoczęto pokrywanie planami części zachodniej (okolice Dworca Świebodzkiego).



Il. 26 Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S3, oprac. własne na podstawie [www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7](http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7) [dostęp: 28.02.2023].

Spośród 19 uchwalonych m. p. z. p. tylko trzy nie wprowadzały na swoim obszarze funkcji mieszkaniowej - w rejonie ul. Robotniczej i Góralskiej [494], w rejonie ul. Suchej i Dyrekcyjnej [506] i w rejonie zachodniego odcinka ul. Tęczowej [716].

Istotną grupę wprowadzanych planów miejscowych stanowią zmiany planów uchwalonych przed 2010 rokiem. Szereg takich punktowych zmian związany był z realizacją konkretnych inwestycji. Plan miejscowy dla rejonu ul. Traugutta i Szybkiej przewiduje adaptację dawnego Dolnośląskiego Szpitala Specjalistycznego im. T. Marciniaka do funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem nowej zabudowy na terenie obiektu [614]. Przy ul. gen. H. Dąbrowskiego, w trakcie trwania inwestycji zmieniono plan, by zwiększyć zakres funkcji mieszkaniowej kosztem biurowej w realizowanym obiekcie, który został wykupiony od prywatnego dewelopera przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem [590]. z kolei w rejonie ul. Komuny Paryskiej i gen. K. Pułaskiego przygotowano zmianę m. p. z. p. pod kątem rozbudowy przedszkola publicznego, jednocześnie względem starego, planu dopuszczając nową zabudowę we wnętrzach kwartałów [429]. Podobnie w rejonie ul. Podwale, Świdnickiej i gen. T. Kościuszki plan miejscowy przyjęty na potrzeby rozbudowy Sądu Okręgowego określił zasady dopełniania sąsiednich kwartałów zabudową wielorodzinną [359].

Uchwalano również plany miejscowe ochraniające istniejącą zabudowę – w rejonie ul. Świdnickiej, Podwale i Czystej [529], Placu Dominikańskiego i Poczty Głównej [565], ul. gen. T. Kościuszki i gen. H. Dąbrowskiego [468] oraz ul. gen. K. Pułaskiego i S. Małachowskiego, gdzie zrezygnowano z poszerzania korytarza ulicy i objęto ochroną XIX-wieczne kamienice [617]. Dwa z przyjętych aktów prawa miejscowego miały za zadanie zapobieganie zabudowie rezerwy pod planowaną Śródmiejską Trasę Południową – w rejonie ul. Szpitalnej [430] oraz ul. Tęczowej i Zdrowej [507].

Działania planistyczne związane z dogęszczaniem śródmieścia zabudową mieszkaniową skupiły się w obszarach Placu Społecznego i okolic Dworca Świebodzkiego. W 2010 roku przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący całkowitą metamorfozę Placu Społecznego [372], który ma zostać przeobrażony w obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej z budynkami usługowymi i mieszkalnymi dla ok. 2-3 tys mieszkańców. Plan ów został sporządzony w wyniku kompleksowego procesu planistycznego, obejmującego konkurs urbanistyczny, konsultacje i warsztaty, a w czasie posiedzenia Rady Miejskiej przedstawiany był jako przełomowy [Protokół nr XLV/10 z sesji RMW z dnia 21 stycznia 2010 r]. z kolei w okolicy Dworca Świebodzkiego uchwalono plan miejscowy zmieniający funkcję terenu dawnej bazy transportowej Poczty Polskiej na funkcję mieszkaniową [551] w celu uzupełnienia tkanki śródmiejskiej. Umożliwiło to realizację w tym miejscu budynków w ramach rządowego programu budowy mieszkań na wynajem. Nową zabudowę mieszkaniową dopuszczono także na terenie przemysłowym przy ul. Braniborskiej [541].

Tabela 14. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S3.

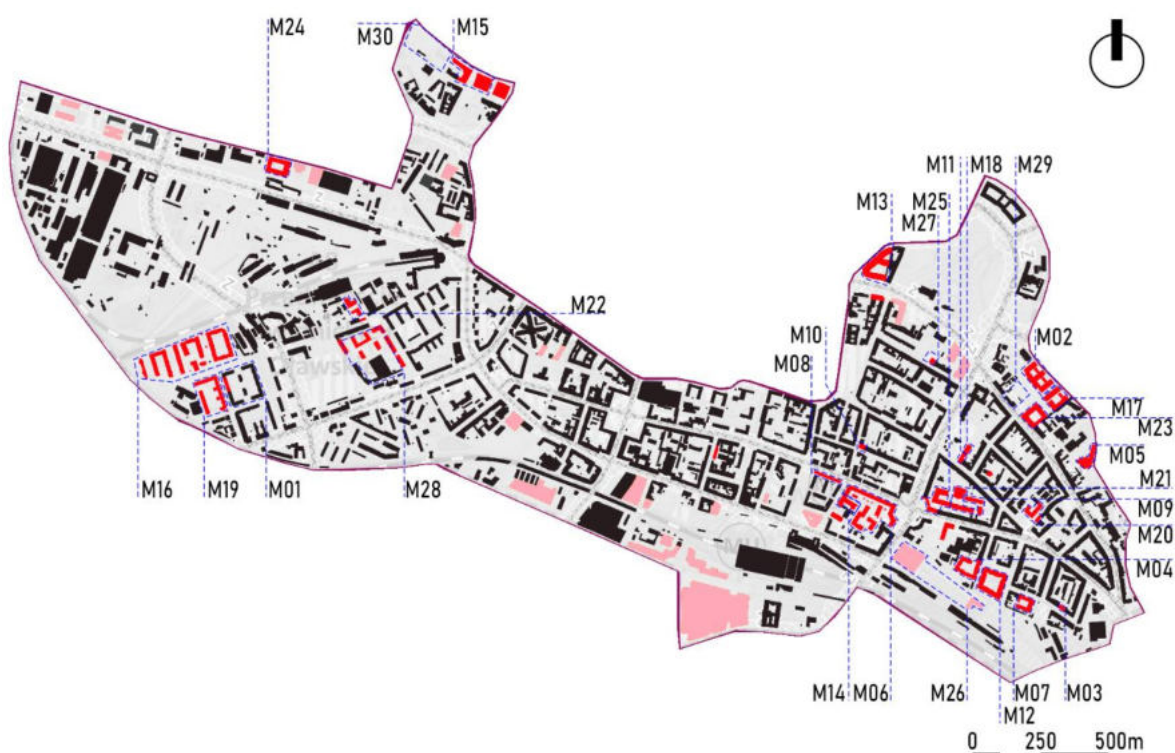
Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyjściowa pow. zab. [a]	Wyjściowy WPZ	Wyjściowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
359	2010	Podwale, Świdnicka, Kościuszki	16,09	399,8	24,9%	0,94	614,9	38,2%	1,80
370	2010	Piłsudskiego, Zielińskiego, Lelewela	7,45	83,0	11,1%	0,43	291,2	39,1%	3,00
372	2010	Plac Społeczny	30,12	222,4	7,4%	0,28	1030,9	34,2%	2,53
429	2010	Pułaskiego	7,99	282,1	35,3%	1,65	436,6	54,7%	3,07
430	2011	Szpitalna	15,30	171,9	11,2%	0,49	233,9	15,3%	0,88
468	2012	Kościuszki, Dąbrowskiego	0,15	5,0	33,2%	1,00	8,4	56,0%	2,14
494	2013	Robotnicza, Góralska	19,28	791,1	41,0%	0,44	1144,6	59,4%	2,62
506	2013	Sucha, Dyrekcyjna	8,33	34,3	4,1%	0,04	425,9	51,1%	3,81
507	2013	Tęczowa, Zdrowa	1,28	46,3	36,2%	0,53	64,0	50,0%	2,36
529	2014	Świdnicka, Podwale, Czysta	1,62	28,3	17,5%	0,83	26,8	16,5%	0,99
541	2016	Braniborska, Nabycińska	7,87	143,8	18,3%	0,53	354,1	45,0%	3,12
551	2016	Kolejowa, Tęczowa, Prosta	4,14	150,2	36,3%	0,61	109,7	26,5%	1,41
565	2016	Plac Dominikański, Poczta	4,82	242,5	50,3%	2,59	242,5	50,3%	2,59
590	2016	Dąbrowskiego	0,47	7,3	15,4%	0,93	26,7	56,7%	3,82
614	2018	Traugutta, Szybka	6,92	146,9	21,2%	1,06	215,4	31,1%	1,54
617	2018	Pułaskiego, Małachowskiego	1,57	47,1	30,0%	1,28	47,8	30,4%	1,63
621	2018	Gwiaździsta, Zielińskiego	2,51	73,8	8,6%	0,29	36,4	14,5%	0,77
716	2021	Tęczowa	2,80	47,5	16,9%	0,17	78,6	28,0%	1,96
suma:			133,40	2923,3	21,9%	0,66	5388,2	40,4%	2,38

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte w latach 2010-2021 dopuszczają sumarycznie 5388,2 a powierzchni zabudowy, co stanowi zwiększenie o 2464,9 a (84,3%) względem stanu przed przyjęciem tych planów.



#### 5.4.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S3 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie

Na terenie sektora S3 zidentyfikowano 29 inwestycji budowlanych realizowanych w badanym okresie. W 2021 roku ukończono 24 z nich, a kolejne 5 pozostawało w budowie. Zaledwie 3 z nich powstały na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Tylko 5 inwestycji stanowiły budynki plombowe. Dominującą formą dogęszczania było przekształcanie terenów przemysłowych w tereny mieszkalne.



Il. 27 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S3.  
Oprac. własne.

Aktywność inwestycyjna skupiła się w tych obszarach sektora S3, które utraciły wcześniejszą funkcję przemysłową. Obszary te zlokalizowane są w sąsiedztwie terenów kolejowych (ul. Tęczowa, ul. S. Świstackiego i gen. I. Prądyńskiego), w sąsiedztwie rzek (ul. Gen. W. Sikorskiego, ul. Walońska) oraz w jednym przypadku we wnętrzu kwartału, w którym znajdowały się budynki przemysłowe związane z działalnością Wrocławskich Zakładów Wyrobów Papierowych oraz przedwojennej fabryki samochodów.



Il. 28 Zespół mieszkaniowy Nowa Papiernia Ultra Nowa (M21) oraz Nowa Manufaktura (M25) we wnętrzu kwartału przy ul. Komuny Paryskiej, gen. T. Kościuszki i gen. K. Pułaskiego, fot. Własna (2022).

W rejonie ul. Tęczowej, w miejscu wyburzonych hal przemysłowych i handlowych, powstały trzy zespoły zabudowy mieszkaniowej – Kępa Staromiejska (M01), Locum Victoria (M16) oraz Nowa Tęczowa (M17), w których łącznie oddano 1678 mieszkań.

Kolejnych 1380 mieszkań realizowano w rejonie ul. Brzeskiej i ul. gen. A. J. Madalińskiego, w sąsiedztwie dawnego dworca towarowego, gdzie powstały cztery inwestycje – Osiedle Prądyńskiego (M04), Brzeska 5 (M07), Śródmieście Odnowa (M12), Atal City Square (M26) – każda w formie zamkniętego kwartału.

W 2007 roku rozpoczął się proces przekształcania terenów dawnej bazy Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania „Alba” zlokalizowanego przy brzegu Oławy. W 2011 roku oddano tam pierwszy budynek mieszkalny, 9-piętrowy apartamentowiec Angel Wings (M02). Ten sam deweloper w kolejnych latach zrealizował tam dwie następne inwestycje – Angel River (M17) i Angel City (M23) – a w 2021 roku rozpoczął budowę wieżowca Upper House (M29). Wymienione inwestycje Angel Poland Group Sp. z o. o. w tym rejonie dadzą łącznie 1509 mieszkań.



Il. 29 Budynek Angel Wings od strony wybrzeża Oławy, fot. własna (2022).

Budynki wysokościowe powstały również na nabrzeżu Odry obok Mostu gen. W. Sikorskiego, gdzie Atal Sp. z o. o. zrealizowała kompleks złożony z dwóch wieżowców i jednego 7-piętrowego budynku (M15), w których łącznie mieszczą się 433 mieszkania. Na terenie tych obiektów funkcję rekreacyjną pełni przebudowane nabrzeże Odry. Obok Atal Towers w 2020 roku rozpoczęły się roboty budowlane przy wznoszeniu kompleksu usługowo-mieszkalnego Quorum Cavatina (M30), w którym znaleźć się ma 330 mieszkań i ok. 80 000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

Tabela 15. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S3.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. knd. nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty MPZP	Wcześniejsze przeznaczenie terenu
S3-M01	ul. Tęczowa 62-82, ul. Pochyła 19-23	Kępa Staromiejska	2006-2011	5002	6-7	415	0,08	+	Budynek hurtowni spożywczej
S3-M02	ul. Walońska 7-13	Angel Wings	2007-2011	4700	5-9	348	0,07	+	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"
S3-M03	ul. Brzeska 18-18b	-	2010-2011	572	6	30	0,61	+	Teren zielony (plomba)
S3-M04	ul. gen. Ignacego Prądyńskiego 47-63	Osiedle Prądyńskiego	2009-2012	2909	6-7	284	0,10	+	Zabudowa przemysłowa
S3-M05	ul. Szybka 1a-1f (etap I - etap II)	-	2009-2013	2530	7	180	0,07	+	Parking, zabudowa garażowa
S3-M06	ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 32-36a, ul. Tadeusza Kościuszki 95-117	Osiedle Dach-Bud (etap I i II)	2011-2014	7 107	5	484	0,07	+	Niska zabudowa przemysłowa i handlowa
S3-M07	ul. Brzeska 5-15	Brzeska 5	2013-2014	1990	6-8	164	0,08	+	Zabudowa handlowa
S3-M08	ul. Tadeusza Kościuszki 83-91	Osiedle Centrum	2013-2014	994	6	64	0,06	+	Pawilony handlowy "Longinus"
S3-M09	ul. Tadeusza Kościuszki 142a-142e	Nowa Papiernia	2012-2015	1788	5	129	0,07	+	Wrocławskie Zakłady Wyrobów Papierowych
S3-M10	ul. Kniaziewiczza 16, ul. Dąbrowskiego 18	Kniaziewiczza 16	2013-2015	421	7	42	0,10	+	Teren zielony (plomba)

S3-M11	ul. Komuny Paryskiej 56	Pułaskiego Park	2013-2015	492	7	48	0,10	+	Parking (plomba)
S3-M12	ul. gen. Ignacego Prądzyńskiego 44-54, ul. Stacha Świszackiego 17-23	Śródmieście Odnowa (etap I - etap III)	2010-2016	5330	7	500	0,09	+	Parking, zabudowa przemysłowa
S3-M13	ul. Podwałe 82-91	OVO Wrocław	2014-2016	4775	1-7	170	0,04	-	Parking
S3-M14	ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 40-40h	Dąbrowskiego 40	2015-2016	1618	6	118	0,07	+	Budynek Spółdzielni Pracy "TEXMET"
S3-M15	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3-7n	Atal Towers	2015-2018	5360	5-18	433	0,08	+	Niska zabudowa przemysłowa, handel. Tereny poportowe.
S3-M16	ul. Tęczowa 83-105	Locum Victoria (etapy I-VII)	2015-2018	21410	6-7	1050	0,05	-	Hurtownie artykułów spożywczych, targ warzywny, zabudowa przemysłowa
S3-M17	ul. Walońska 15-19	Angel River	2016-2018	2741	9-17	341	0,12	+	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"
S3-M18	ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego 8	MINI apartamenty	2016-2018	588	8	54	0,09	+	Kaplica cmentarna
S3-M19	ul. Tęczowa 80-82e, ul. Wysoka 19-23	Nowa Tęczowa	2016-2018	4252	5-7	213	0,05	+	Budynki magazynowe
S3-M20	ul. Komuny Paryskiej 90-92	Osiedle Paryski Zakątek	2017-2018	1798	6	164	0,09	+	Zabudowa handlowa i przemysłowa, wewnątrz kwartału kamienic
S3-M21	ul. Tadeusza Kościuszki 130a-130c	Nowa Papiernia Ultra Nova	2017-2018	1971	7-8	156	0,08	+	Budynek biurowy, garaże, zabudowa przemysłowa
S3-M22	ul. Tęczowa 27-31d	Halo Apartamenty Tęczowa	2018-2020	1760	7-8	131	0,07	-	Zabudowa przemysłowa
S3-M23	ul. Gen. Romualda Traugutta 72-78, ul. Walońska 16-18	Angel City	2018-2021	4645	7-10	370	0,08	+	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"
S3-M24	ul. Braniborska 44-52	Braniborska 44	2019-2021	3390	5-7	319	0,27	+	Budynek biurowy
S3-M25	ul. Tadeusza Kościuszki 120-124a	Nowa Manufaktura	2019-2022*	2325	4-9	312	0,13	+	Warsztaty samochodowe, wyburzona kamienica

S3-M26	ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego 48-50B, ul. Gen. Antoniego Madlińskiego 97-111b	Atal City Squere (Etap i i II)	2020-2022*	6635	9	467	0,03	+	Tereny pokolejowe dworca towarowego.
S3-M27	ul. Gen. Józefa Haukego-Bosaka 18-20	HB 1820	2021-2022*	-	8	96	-	+	Teren utwardzony (plomba)
S3-M28	ul. Kolejowa	Nowa Kolejowa	2021-2023*	-	5-7	496	-	+	Centrum Logistyki Poczty Polskiej
S3-M29	ul. Walońska 10-14	Upper House	2021-2024*	-	8-19	450	-	+	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"
S3-M30	ul. Gen. W. Sikorskiego 34	Quorum Cavatina	2021-2024*	-	35	341	-	+	Teren przemysłowy

\* Spodziewana data zakończenia budowy.

Średni wskaźnik efektywności mieszkaniowej dla sektora S3 wyniósł 0,07, przy czym największą jego wartość – 0,10 - odnotowano w przypadku budynków plombowych Kniaziewiczza 16 i Pułaskiego.

#### 5.4.3. Sektor S3 - podsumowanie

Na terenie sektora S3 w badanym okresie miały miejsce bardzo intensywne procesy przekształcania w tereny mieszkaniowe terenów przemysłowych, w szczególności tych wykształconych w XIX wieku w związku z dynamicznym rozwojem kolei towarowej. Przekształcenia te przebiegały w sposób planowany, w oparciu o uchwalone wcześniej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalone plany pozostawiają pole do dalszego dogęszczania sektora S3, szczególnie w rejonie Placu Społecznego. W jedenaście lat od uchwalenia m.p.z.p. przewidującego jego całkowitą metamorfozę, nadal nie rozpoczęto procesów inwestycyjnych na tym obszarze. Tymczasem toczą się dyskusje nad zagospodarowaniem terenów pokolejowych na przedmieściu Mikołajskim, w okolicach Dworca Świebodzkiego. Utrzymująca się wysoka intensywność działań inwestycyjnych na obszarze Sektora S3 oraz rosnący poziom nasycenia zabudową wskazują, że w najbliższych latach może rosnąć presja inwestycyjna związana z przygotowaniem rejonu Dworca Świebodzkiego i Placu Społecznego na potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej.



## 5.5. Sektor S4 – Kępa Mieszczańska

Granice sektora S4 – Kępa Mieszczańska pokrywają się z granicami jednostki urbanistycznej o tej samej nazwie. Jego powierzchnia wynosi 35,95 ha. Jest on wyspą otoczoną przez odnogi Odry, zlokalizowaną między Starym Miastem, Nadodrzem a Szczepinem. Historycznie Kępa związana była z funkcjonowaniem transportu rzeczno (znajdował się tutaj port miejski), przemysłu oraz koszar wojskowych. W części północnej częściowo zachowała się zabudowa koszarowa, zaś w części południowej występują pojedyncze zachowane kamienice.

Sektor S4 poddawany jest znaczącym przemianom funkcjonalnym. W miejscu uprzednich terenów wojskowych i przemysłowych realizowana jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa. W treści Studium określono ten sektor jako obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s.349-350].

Wyspę z resztą miasta łączą mosty: Uniwersytecki, Pomorski, Mieszczański, Sikorskiego i Dmowskiego. W środku wyspy zlokalizowany jest węzeł komunikacyjny na przecięciu ulic Dmowskiego i Jagiełły oraz Mostowej. W jej obrębie znajduje się funkcjonująca marina śródmiejska.

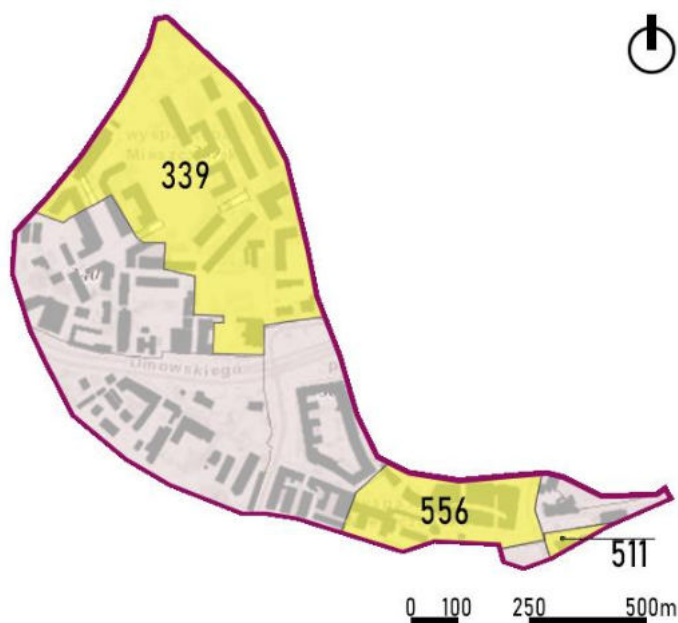
### 5.5.1. Aktywność planistyczna w sektorze S4 – Kępa Mieszczańska

Kępa Mieszczańska jest jedynym ze zbadanych sektorem w stu procentach pokrytym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W badanym okresie Rada Miejska Wrocławia przyjęła trzy m. p. z. p. dla łącznej powierzchni 18,53 ha (51,5% powierzchni sektora).

W 2013 roku przyjęto plan miejscowy dla południowej części Kępy Mieszczańskiej, obejmujący tereny dawnych koszar wojskowych [339]. Plan przewidywał wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określał zasady ochrony zabytków, wytyczył poszczególne kwartały zabudowy oraz lokalizację centralnego terenu zielonego. Celem planu było „ukształtowanie wartościowego i kompletnego założenia śródmiejskiego”.

W 2014 roku zmieniono plan miejscowy dla małego fragmentu terenu obejmującego cypel przy Moście Pomorskim [537]. do zmiany doszło na wniosek inwestora, który zorganizował wcześniej konkurs na koncepcję urbanistyczno-architektoniczną. W wyniku zmiany znacząco zwiększono dopuszczalne parametry zabudowy i dopuszczono funkcję mieszkaniową. Linie rozgraniczające przesunięto powiększając teren zainwestowania kosztem terenów rzecznych, dopuszczalną

wysokość zabudowy zmieniono z 9 na 15 metrów, umożliwiono nawet nadwieszenie budynku nad rzeką.<sup>17</sup>



Il. 30 Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S4, oprac. własne na podstawie [www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7](http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7) [dostęp 28.02.2023].

W roku 2016 zmieniono kolejny fragment planu miejscowego dla Kępy Mieszczańskiej, tym razem w rejonie ulic Ks. Witolda i Zyndrama z Maszkowic [559]. Zmianie uległa kompozycja, zakres ochrony istniejącej zabudowy i układ komunikacyjny. Nowy plan miejscowy w precyzyjny sposób wyznaczał linie zabudowy poszczególnych kwartałów, nie wprowadził jednak znaczących zmian w dopuszczalnych parametrach zabudowy.

Analizowane plany miejscowe umożliwiły wprowadzenie 151,9 arów nowej powierzchni zabudowy w stosunku do stanu przed ich uchwaleniem (co stanowi wzrost powierzchni zabudowy o 63,7%). Wprowadzone plany wyznaczyły ramy dla kompletnego przeobrażenia struktury funkcjonalno-przestrzennej sektora S4.

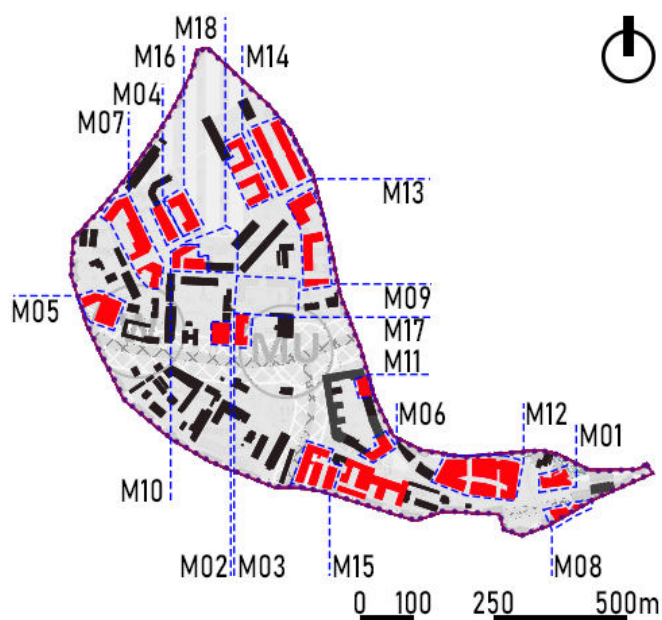
<sup>17</sup> Do ciekawej dyskusji zdań doszło w trakcie posiedzenia Rady Miejskiej Wrocławia, na której głosowano nad przyjęciem planu. Na zarzut radnego, że w takim miejscu nie powinno się budować, ponieważ nowy budynek o znacznych gabarytach zasłoni widok na Stare Miasto, dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju odparł, że podobne obawy towarzyszyły budowie wieży Eiffla, która stała się wizytówką Paryża [Protokół nr LXIV/14 sesji RMW z 16 października 2014 r.].

Tabela 16. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S4.

Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyjściowa pow. zab. [a]	Wyjściowy WPZ	Wyjściowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
339	2013	Kępa Mieszczańska, cz. ptn.	12,63	239,6	19,0%	0,24	300,19	23,8%	1,57
537	2014	Most Pomorski, Księcia Witolda	0,63	0,0	0,0%	0,00	9,75	15,5%	0,77
559	2016	Księcia Witolda, Zyndrama	5,27	43,8	8,3%	0,18	125,38	23,8%	1,35
suma:			18,53	283,4	15,3%	0,21	435,3	23,5%	1,48

### 5.5.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S4 – Kępa Mieszczańska

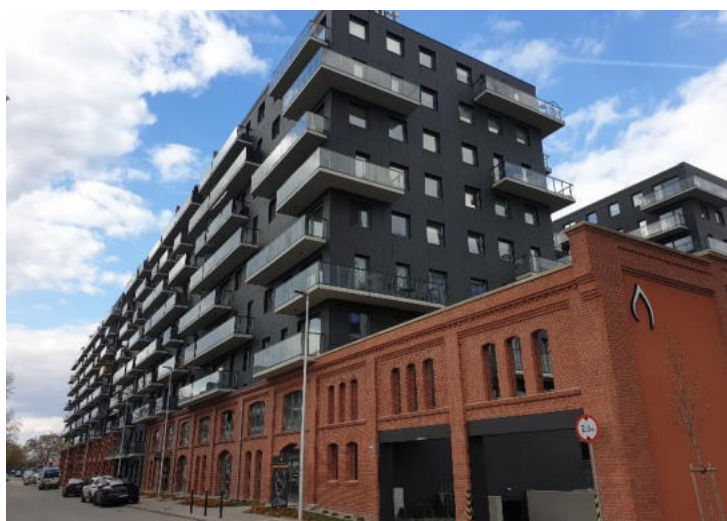
Kępa Mieszczańska była w latach 2010-2021 obszarem wyróżniającym się szczególną intensywnością działań inwestycyjnych. W tym relatywnie niewielkim sektorze realizowano w badanym okresie aż 18 inwestycji mieszkaniowych mieszczących łącznie 3065 mieszkań. Każda z nich powstała na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Il. 31 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S4, oprac. własne.



Na badanym obszarze występowały zróżnicowane sposoby dogęszczania. Na południe od ul. R. Dmowskiego mieliśmy do czynienia z adaptacją oraz dobudową nowych obiektów do obiektów zabytkowych i powstawaniem zabudowy plombowej. z kolei w północnej części Kępy inwestycje powstawały na terenach oczyszczonych z wcześniejszej zabudowy. Wyjątek stanowiły nieliczne budynki objęte ochroną konserwatorską, przy czym dopuszczono znaczną ingerencję w zabytkową tkankę, jak w przypadku nadbudowy dwukondygnacyjnego obiektu koszarowego dodatkowymi siedmioma kondygnacjami mieszkalnymi.



Il. 32 Budynek koszarowy przy ul. Mieszcząńskiej 25-29 wraz z nadbudową, fot. własna (2022).

Charakterystyczne dla tego obszaru jest duże rozdrobnienie inwestycji. Poszczególni deweloperzy realizowali pojedyncze obiekty, bądź niewielkie zespoły złożone z maksymalnie trzech budynków. W efekcie powstała tkanka urbanistyczna skomponowana z budynków wolnostojących oraz mikro-kwartałów o zróżnicowanej geometrii z ograniczonymi do minimum podwórkami, często grodzonymi.

Średnia wartość wskaźnika efektywności mieszkaniowej wyniosła dla zrealizowanych inwestycji 0,08. Wahala się ona od 0,02 w przypadku Mariny II i Mariny III, które z założenia miały mieścić w sobie apartamenty o dużych metrażach (od 48 do 270 m<sup>2</sup>) do 0,16 w przypadku 9-kondygnacyjnego budynku Kępa Mieszcząńska zrealizowanego przez Rafin Developer Sp. z o. o. Sp. K.

Tabela 17. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S4.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. kd. nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty MPZP	Wcześniejsze przeznaczenie terenu
S4-M01	ul. Księcia Witolda 1	Marina II	2011-2012	1227	4	27	0,02	+	Teren zielony
S4-M02	ul. Romana Dmowskiego 3	City Island	2012-2014	1303	2-7	76	0,06	+	Zabudowa handlowa
S4-M03	ul. Romana Dmowskiego 1-1b	Wyspa Mieszczńska	2013-2015	1114	7	108	0,10	+	Teren zielony
S4-M04	ul. Romana Dmowskiego 19e-19f	Kępa Mieszczńska	2014-2015	1252	9	200	0,16	+	Parking
S4-M05	ul. Romana Dmowskiego 17c-i	Amsterdam	2012-2016	2416	7-9	157	0,06	+	Teren przemysłowy
S4-M06	ul. Księcia Witolda 43-43d	Księcia Witolda 43	2015-2016	1020	3-7	70	0,07	+	Teren przemysłowy
S4-M07	ul. Romana Dmowskiego 19a-19h	Dmowskiego 19	...-2017	2512	6-7	177	0,07	+	Parking
S4-M08	ul. Pomorska 1-1a	Marina III	2016-2018	1153	5	23	0,02	+	Teren zielony
S4-M09	ul. Mieszczńska 11-23	River Point	2016-2018	1666	9-10	250	0,15	+	Zabudowa przemysłowa, Zabudowa koszarowa
S4-M10	ul. Romana Dmowskiego 13-13a	Kępa Mieszczńska II	2017-2018	2278	1-7	108	0,05	+	Zabudowa przemysłowa
S4-M11	ul. Zyndrama z Maszkowic 20	Zyndrama 20	2017-2019	670	7	48	0,07	+	Teren przemysłowy
S4-M12	ul. Księcia Witolda 11-31	Bulwary Książęce	2016-2020	7580	1-8	365	0,05	+	Teren zielony
S4-M13	ul. Mieszczńska 25-31	Kępa Mieszczńska Wrocław	2017-2020	4009	7-9	453	0,11	+	Zabudowa koszarowa
S4-M14	ul. Mieszczńska 28-46	Resi4Rent	2018-2020	2610	5	269	0,10	+	Zabudowa koszarowa
S4-M15	ul. Księcia Witolda 46a-54b	Księcia Witolda 46	2018-2021	1591	5-11	139	0,09	+	Teren przemysłowy
S4-M16	ul. Romana Dmowskiego	Kępa Park	2020-2021	1541	6-7	148	0,10	+	Zabudowa koszarowa
S4-M17	ul. Mieszczńska	Apartamenty Central Park	2020-...	-	9-11	334	-	+	Zabudowa koszarowa
S4-M18	ul. Romana Dmowskiego 13b-13d	Atmo	2020-2022*	-	7	113	-	+	Zabudowa koszarowa

\* Spodziewana data zakończenia budowy.

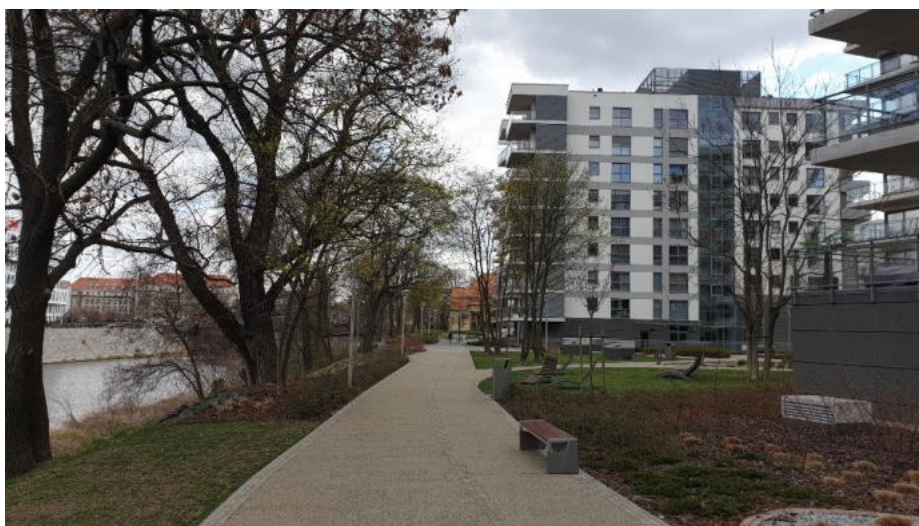
### 5.5.3. Sektor S4 - podsumowanie

W latach 2010-2021 Kępa Mieszczańska przeszła proces metamorfozy. Wcześniejsze obiekty o funkcji przemysłowej i wojskowej zastąpiła gęsta, śródmiejska zabudowa mieszkalno-usługowa o dużej intensywności.

Ta transformacja poprzedzona była działaniami planistycznymi, zatem można stwierdzić, że powstanie ponad trzech tysięcy mieszkań w ścisłym centrum miasta było procesem zaplanowanym i kontrolowanym. Presja na powstawanie nowej zabudowy mieszkaniowej widoczna była zarówno w działaniach organów miejskich jak i w aktywności inwestorów.

Dość ogólne zapisy planów miejscowych, odnoszące się do kompozycji oraz duże rozdrobnienie terenów inwestycyjnych należących do różnych deweloperów, doprowadziły do powstania zabudowy, która mimo spójnej skali wysokościowej, sprawia wrażenie chaotycznej. Efekt chaosu wzmacnia widoczna w badanym obszarze tendencja do odgradzania poszczególnych inwestycji od otaczającego terenu.

Przy okazji realizacji kompleksów mieszkaniowych przeprowadzono rewitalizację nabrzeży Odry, wykorzystując rekreacyjny potencjał rzeki. Jego rola jest tym większa, że w zabudowie deweloperskiej widoczna jest tendencja do minimalizacji powierzchni służącej rekreacji.



Il. 33 Nabrzeże Odry przy inwestycji River Point, fot. własna (2022).

Transformacja Kępy Mieszczańskiej jest przykładem skutecznego włączenia terenu poprzemysłowego w tkankę śródmiejską, choć stopień dominacji funkcji mieszkaniowej wśród nowopowstałych budynków każe przypuszczać, że efektem może być powstanie struktury o monofunkcyjnym charakterze.

## 5.6. Sektor S5 – Kleczków

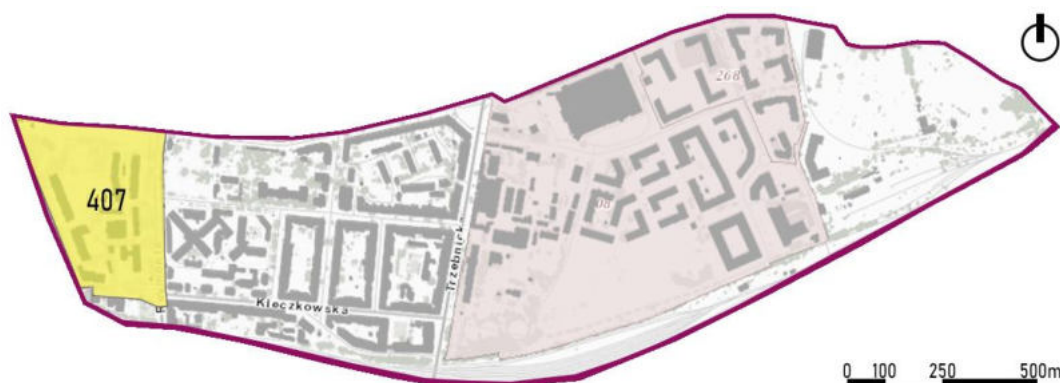
Granice sektora S5 pokrywają się z granicami jednostki urbanistycznej o tej samej nazwie. Jego powierzchnia wynosi 133,84 ha. od południa graniczy on z linią kolejową przebiegającą przez Dworzec Nadodrze, od zachodu z Odrą, a od północy z kanałami żeglugowymi Odry. Obszar jest wyraźnie podzielony na trzy odrębne struktury funkcjonalno-przestrzenne: port miejski na zachodzie, historyczne osiedle Kleczków z zabudową kwartałową, w skład którego wchodzi budynek zakładu karnego i szpitala psychiatrycznego oraz tereny przemysłowe i pokolejowe na wschodzie. Część wschodnia jest w ostatnich latach poddawana intensywnym przeobrażeniom związanym z lokalizowaniem nowej zabudowy mieszkaniowej. Sektor S5 określono w Studium jako obszar rozwoju o wzmożonym ruchu inwestycyjnym.

Kleczków stanowi obszar odseparowany od reszty śródmieścia przez bariery przestrzenne w postaci torów kolejowych oraz okalającej rzeki.

W Studium wskazano wyzwania dla tego obszaru takie jak wykreowanie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej historycznej części z nową zabudową mieszkaniową przy jednoczesnym zachowaniu charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego czy wykreowanie nowych zielonych przestrzeni publicznych i wykorzystanie w tym celu potencjału nabrzeża rzeki [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 353-354].

## 5.7. Aktywność planistyczna w sektorze S5 – Kleczków

Na terenie badanego sektora obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące łącznie obszar 46,61 ha, co stanowi 34,8% jego powierzchni. W latach 2010-2021 uchwalono jeden plan dla 8,92 ha (6,7% powierzchni sektora) w rejonie ul. Reymonta. Dopuszcza on 260,83 arów powierzchni zabudowy, czyli o 107,23 arów więcej, niż przed uchwaleniem planu (wzrost o 69,8%).



II. 34 Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2022 dla sektora S5, oprac. własne na podstawie [www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7](http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7) [dostęp: 28.02.2023].

Głównym celem planu uchwalonego w 2012 roku było funkcjonalne przekształcenie terenów poprzemysłowych na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i powiązanie nowej zabudowy z terenami Odry. W planie przewidziano ciąg pieszo-rowerowy przebiegający centralnie przez tereny mieszkaniowe i wiodący do nabrzeża. Kształtowanie linii zabudowy potraktowano w swobodny sposób, określając głównie nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy jedynie wzdłuż granic obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Tabela 18. Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S5.

Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyjściowa pow. zab. [a]	Wyjściowy WPZ	Wyjściowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
407	2012	Reymonta	8,92	153,6	17,3%	0,26	260,83	29,4%	2,51

W grudniu 2021 roku w opracowaniu są kolejne cztery plany miejscowe, które mają objąć dodatkowe 83,27 ha powierzchni terenu sektora S5. W 2020 roku przystąpiono do zmiany części planu miejscowego w rejonie ul. J. Czochralskiego i A. Słonimskiego [Protokół nr XX Sesji RMW z 27 lutego 2020 roku]. Przystąpienie miało miejsce na wniosek inwestora, który w 2018 roku starał się o uzyskanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach przyległych do torów kolejowych, przeznaczonych w obowiązującym wówczas m. p. z. p. pod aktywność gospodarczą. Umożliwiła to ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji



mieszaniowych (tzw. „Lex Deweloper”). Wniosek pozostał wówczas bez rozpatrzenia ze względu na braki formalne<sup>18</sup>.

### 5.7.1. Aktywność inwestycyjna w sektorze S5 – Kleczków

Kleczków to kolejny obszar, który w badanym okresie przechodził transformację z terenów przemysłowych w tereny zabudowy mieszkaniowej. Aktywność inwestycyjna skupiała się we wschodniej i zachodniej części sektora. W zabudowanej, centralnej części, pojawił się jedynie budynek Towarzystwa Budownictwa Społecznego zlokalizowany wewnątrz kwartału przy ul. Trzebnickiej. Łącznie od 2010 do 2021 roku oddano tutaj 3733 mieszkania.



Il. 35 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S5, oprac. własne.

W zachodniej części sektora, w sąsiedztwie Portu Miejskiego, w latach 2018 i 2020 zrealizowano inwestycje Sun House (M02) oraz Wybrzeże Reymonta (M05), w formie 9- i 10-piętrowych budynków o układzie linijkowym.



Il. 36 Tereny rekreacyjne wewnątrz kwartału Promenad Wrocławskich, fot. własna (2022).

<sup>18</sup> Ostatecznie w 2022 roku, w nowym planie miejscowym, zmieniono przeznaczenie tych terenów na zabudowę mieszkaniowo-usługową [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 4545].

Transformację wschodniej części rozpoczęła w 2012 roku spółka Vantage Development S. A. realizując pierwszy etap osiedla Promenady Wrocławskie (M04). Deweloper nabył w tym miejscu ponad 15 ha gruntu, na których do 2020 roku zrealizował – w dziesięciu etapach - inwestycję obejmującą łącznie 2148 mieszkań. Pomimo braku szczegółowych ustaleń w zakresie kompozycji tego terenu w obowiązującym planie miejscowym, dzięki przeprowadzonemu konkursowi architektoniczno-urbanistycznemu, udało się uzyskać spójną kompozycyjnie przestrzeń, w której występują budynki o zróżnicowanej wysokości – od sześciu do siedemnastu kondygnacji nadziemnych. Oprócz zabudowy, inwestor zrealizował również tereny rekreacyjne wewnątrz kwartałów.

Tabela 19. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S5.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. knd. nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty MPZP	Wcześniejsze przeznaczenie terenu
S4-M01	ul. Trzebnicka 76b-76d	TBS Kleczków, ul. Trzebnicka 76b-d	2014-2015	869	4	48	0,06	-	Parking
S4-M02	ul. Kleczkowska 47-49b	Sun House (etap i - II)	2015-2018	3327	7-10	342	0,10	+	Zabudowa przemysłowa
S4-M03	ul. A. Słonimskiego 10-12, ul. Rychtarska 18-22	Rychtarska 20	2017-2019	990	6-7	88	0,09	+	Tereny poprzemysłowe, zabudowa biurowa
S4-M04	ul. A. Słonimskiego 3-25, ul. Zakładowa 7-13d i 6-18d, 6-20f, ul. J. Czochralskiego 1-11	Promenady Wrocławskie (etap i - etap X)	2012-2020	26206	6-17	2148	0,08	+	Tereny poprzemysłowe
S4-M05	ul. Władysława Reymonta 10a-10m	Wybrzeże Reymonta	2015-2020	2740	6-9	276	0,10	+	Teren zielony, zabudowa przemysłowa
S4-M06	ul. Rychtarska 11-15	CityZen	2017-2020	1987	6-7	232	0,12	-	Tereny poprzemysłowe, zabudowa biurowa
S4-M07	ul. Zakładowa 14-18, ul. Rychtarska 24	Osiedle nad Odrą	2017-2020	1966	4-9	212	0,11	+	Tereny poprzemysłowe
S4-M08	ul. Antoniego Słonimskiego 20-28, ul. Zakładowa 22-28,	Osiedle Zebra	2017-2020	4394	9	225	0,05	+	Tereny przemysłowe
S4-M09	ul. Antoniego Słonimskiego 2, ul. Rychtarska 10a	MicroHOME Promenady	2021-2023*	1365	6	162	0,12	+	Tereny przemysłowe (spawalnia)

\* Spodziewana data zakończenia budowy.

Dalej na wschód powstały kolejne obiekty mieszkaniowe – budynek CityZen (M06) z mikroapartamentami przeznaczonymi na wynajem, Osiedle nad Odrą (M07) oraz Osiedle Zebra (M08) w formie czterech 9-kondygnacyjnych budynków tworzących wspólny kwartał. W 2021 roku rozpoczęto budowę następnego obiektu z małymi mieszkaniami na wynajem – MicroHOME Promenady (M09).

Średni wskaźnik efektywności mieszkaniowej badanych inwestycji wyniósł 0,08. Największą wartość – 0,12 – osiągnięto w przypadku inwestycji nastawionych na realizację najmniejszych mieszkań oraz tzw. „mikroapartamentów”.

### 5.7.2. Sektor S5 - podsumowanie

W badanym okresie w sektorze S5 – Kleczków zachodziły procesy planistyczne oraz inwestycyjne, których celem było dogęszczenie tej części miasta zabudową mieszkaniową poprzez przekształcanie terenów przemysłowych w tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Nieudana próba uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej na terenie przeznaczonym pod aktywność gospodarczą, a następnie udana próba zmiany przeznaczenia tego terenu w planie miejscowym, świadczą o presji inwestycyjnej na poszerzenie zakresu terenów, na których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w sektorze S5, a także o pozytywnej reakcji władz miejskich na tę presję.

Na poziomie realizacyjnym, na tle innych tego typu zespołów, kleczkowskie Promenady Wrocławskie cechują się wysoką jakością przestrzeni półpublicznych, stanowiących część inwestycji. Jest to efekt przeprowadzonego konkursu architektoniczno-urbanistycznego oraz faktu, iż za realizację całego założenia odpowiadał jeden inwestor.

Podobnie jak w innych sektorach, w sektorze S5 widoczna jest tendencja władz planistycznych do lokalizowania budynków wysokościowych w sąsiedztwie rzeki.



Il. 37 Styk osiedla Promenady Wrocławskie z nabrzeżem Odry, fot. własna (2022).



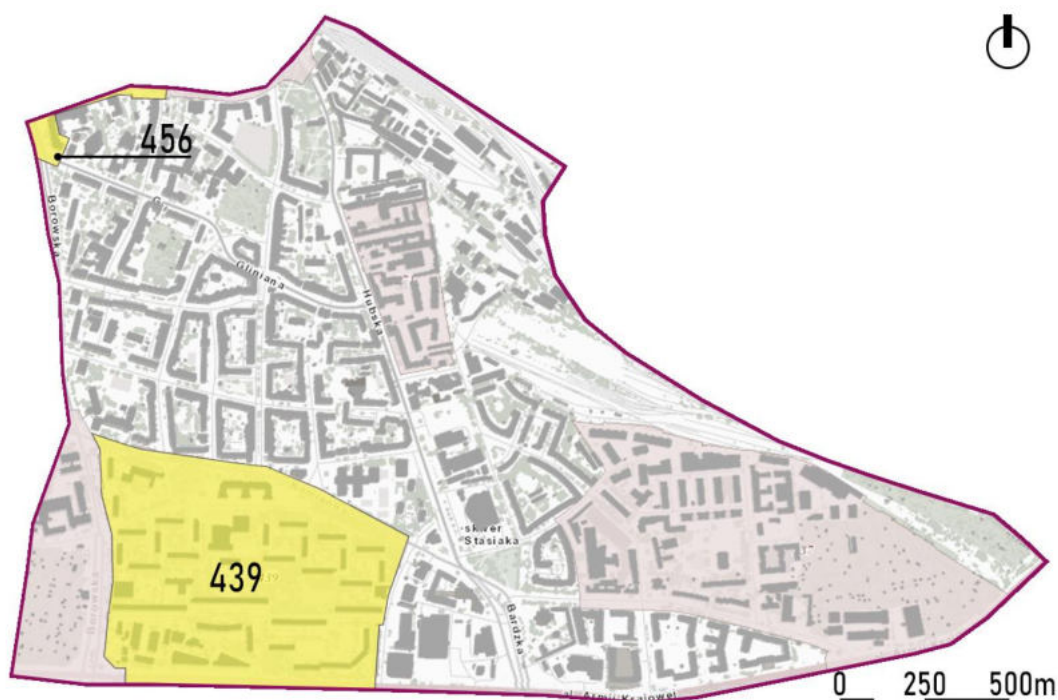
## 5.8. Sektor S6 – Huby

Granice sektora badawczego S6 pokrywają się z granicami jednostki urbanistycznej Huby, z wyłączeniem terenu skategoryzowanego w studium jako obszar zieleni. Powierzchnia sektora wynosi 227,42 ha. Ograniczają go od południa Aleja Armii Krajowej, od zachodu ulica Borowska, a od południowego wschodu linia kolejowa. Jest tutaj obecna zabudowa z różnych epok historycznych. Częściowo zachowana XIX-wieczna tkanka urbanistyczna wypełniona współczesnym plombami dominuje w północno-zachodniej części sektora. W rejonie ulicy Nyskiej zlokalizowane jest osiedle z lat 20. XX wieku, złożone z trzykondygnacyjnych budynków wielorodzinnych w zabudowie pierzejowej z zieleńcami wewnątrz kwartałów. z kolei w południowo-zachodniej części w latach 70. XX wieku zrealizowano na podstawie projektu arch. R. Kożucha, J. Łowińskiego i B. Wawrzyniak zespół pięcio- i jedenastopiętrowych budynków w technologii Wrocławskiej Wielkiej Płyty z kameralnymi, częściowo otwartymi wnętrzami urbanistycznymi oraz centralnie położoną szkołą i przedszkolem [Przyłęcka 2012, s. 187]. Istotną składową sektora S6 są tereny pokolejowe i przemysłowe położone na zachód od ulicy Hubskiej, które w badanym okresie podlegały szybkim przeobrażeniom i uległy dużej presji inwestycyjnej.

Sektor charakteryzuje bardzo dobry dostęp do usług i transportu zbiorowego. od południa sąsiaduje z centrum handlowym Wrocławia, dworcem autobusowym i dworcem kolejowym. W sektorze zlokalizowane są budynki administracji publicznej – Dolnośląskiego Wojewódzkiego Urzędu Pracy oraz Wydziału Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego. Usługi są skoncentrowane przy ulicach Armii Krajowej i Hubskiej, przez którą wiedzie linia tramwajowa.

Główne wyzwania dla Hub wyznaczone w Studium dotyczą przekształceń terenów pokolejowych i przemysłowych, wytworzenia ponadlokalnego centrum inicjatyw społecznych w miejscu Browaru Mieszczańskiego, rozwoju terenów zieleni oraz „uzupełnienia i doprowadzenia do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Nyskiej” [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 364].

### 5.8.1. Aktywność planistyczna w sektorze S6 – Huby



Il. 38 Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S1, oprac. własne na podstawie [www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7](http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7) [dostęp 28.02.2023].

Analizowany sektor posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące 91,73 ha, co stanowi 40,3% powierzchni jednostki. W latach 2010 - 2021 Rada Miejska Wrocławia uchwaliła dwa m. p. z. p. dla 33,76 ha powierzchni (14,8% powierzchni sektora). Dopuszczają one 484,88 ha maksymalnej powierzchni zabudowy, co stanowi wzrost o 67,2 ha (13,8%) względem powierzchni zabudowy istniejącej przed uchwaleniem w/w planów miejscowych.

Tabela 20 Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S6.

Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyściłowa pow. zab. [a]	Wyściłowy WPZ	Wyściłowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
439	2011	Borowska, Kamienna	33,11	417,68	12,6%	0,79	471,06	14,2%	0,96
456	2014	Komandorska, Sanocka, Ślężna (fragment)	0,65	0	0%	0	13,82	21,4%	1,50
suma:			33,76	417,68	12,4%	0,78	484,88	14,4%	0,97

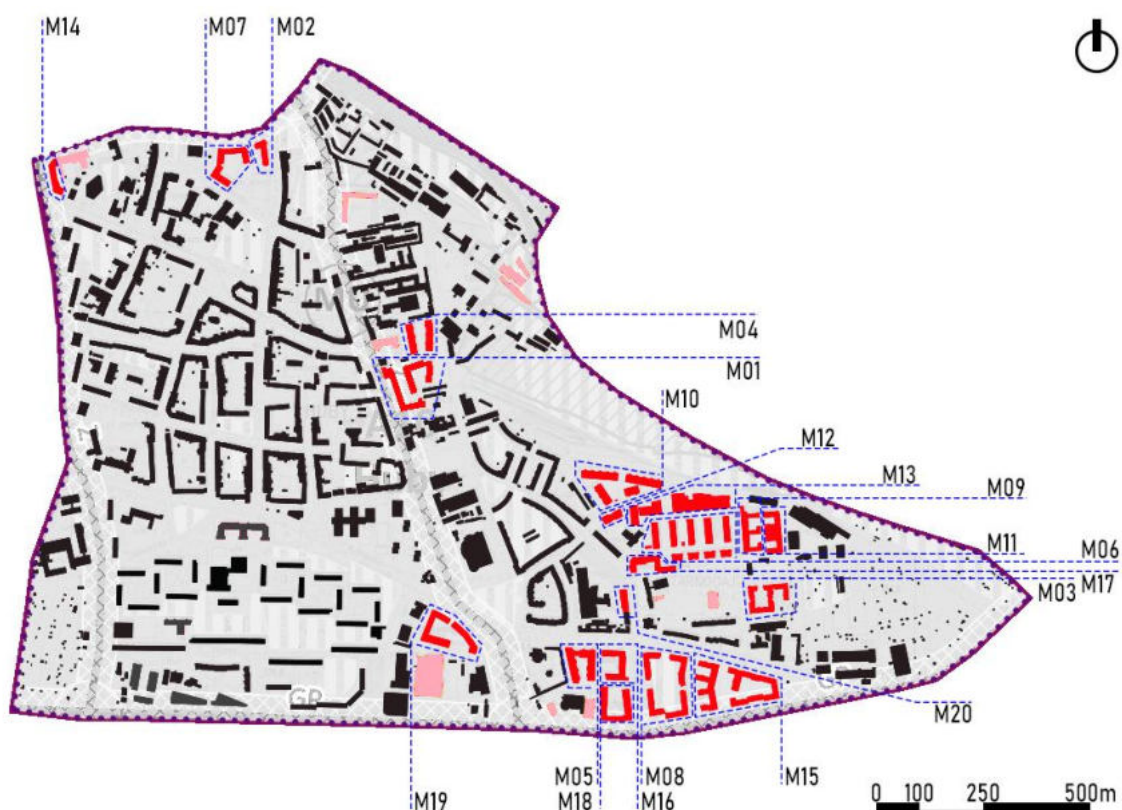
Pierwszy z analizowanych planów miejscowych – plan dla rejonu ulic Borowskiej i Kamiennej – uchwalono w 2011 roku [439]. Jego głównym celem była ochrona istniejącej kompozycji oraz terenów zielonych blokowego założenia osiedla Huby. „Pojawiają się wnioski o dogęszczenie zabudowy i w zasadzie głównym celem jest przeciwdziałanie temu dogęszczeniu” – mówił dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju w uzasadniając potrzebę przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. [Protokół nr VIII/11 sesji RMW z 14 kwietnia 2011 r.].

Oprócz powyższego, w obszar sektora wchodzi niewielki fragment planu miejscowego z 2014 roku obejmujący część ulicy Borowskiej oraz działkę plombową na styku ulic Borowskiej i Dyrekcyjnej [456], gdzie dopuszczono zabudowę usługową w układzie pierzejowym.

#### **5.8.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S6– Huby**

W sektorze S6 w latach 2010 – 2021 powstało 20 inwestycji mieszkaniowych, z czego 12 na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Większość nowych budynków powstała na terenach pokolejowych i przemysłowych, w sąsiedztwie torów kolejowych i wzdłuż Alei Armii Krajowej. Inwestycje te realizowano wieloetapowo, jako kompleksy zabudowy mieszkaniowej w formie kwartałów lub budynków wolnostojących. Wyróżniającym się kompozycyjnie elementem jest zespół czterech wieżowców mieszkalnych przy ulicy Nyskiej. Nowa zabudowa nie powstawała natomiast w XIX-wiecznej części sektora ani wewnątrz osiedla z lat 70. XX wieku, które było bardzo intensywnie dogęszczane do czasu uchwalenia w 2011 roku planu miejscowego, konserwującego zastaną kompozycję urbanistyczną.

W początkowych latach badanego okresu zabudowane zostały dostępne działki przy ulicy Hubskiej. W miejscu wyburzonych budynków przemysłowych powstała tutaj dwuetapowa inwestycja Osiedle Mieszczańskie (M01, M04), w skład której wchodzi cztery budynki. Pierwszy z nich, zlokalizowany przy samej ulicy Hubskiej, domyka pierzeję zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wytyczonymi w m. p. z. p. z 2006 roku [(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. nr 233, poz. 3403)]. Pozostałe trzy człony mieszczą się wgłębi działki. Ich forma jest raczej efektem maksymalizacji powierzchni zabudowy względem możliwości działki, niż świadomej kreacji przestrzennej.



Il. 39 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S6, oprac. własne.

W narożniku ulicy Hubskiej i Dyrekcyjnej, na niezagospodarowanym terenie zielonym, zrealizowano dwie inwestycje – Villa Vratislavia (M02) i Apartamenty Dyrekcyjna 33 (M07). Pierwsza to wolnostojący budynek z usługami w parterze, zorientowany dłuższym bokiem wzdłuż ulicy, druga zaś stanowi częściowo otwarty kwartał domykający wnętrza urbanistyczne dwóch ulic.

Najbardziej intensywna zabudowa w badanym sektorze powstawała w bliskim sąsiedztwie torów kolejowych, gdzie spółka Fadesa Prokom Polska S. A. oddała do użytku cztery inwestycje: Osiedle Innova (M06), Moderno (M09), Apartamenty Innova (M13) i Innova Concept (M17), realizując łącznie 1586 lokali mieszkalnych. Apartamenty Innova, zespół złożony z czterech 18-kondygnacyjnych wież mieszkalnych i jednego niższego, 7-kondygnacyjnego klatkowca, osiągnął znaczny wskaźnik gęstości mieszkaniowej wynoszący 0,19 lokalu mieszkalnego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Dla samych wieżowców wskaźnik ten wynosi 0,22. Realizacje Fadesa Prokom Polska S. A., zaprojektowane przez jedno biuro architektoniczne, są spójne kompozycyjnie dzięki utrzymaniu liniowego, rytmicznego układu

przestrzennego. Harmonizuje z nimi przylegająca nowa zabudowa o charakterze pierzejowym w postaci inwestycji Osiedla Piękna (M18) i Osiedla Belleville (M11). Jednak sąsiedztwo zupełnie przypadkowo skomponowanego Osiedla Jesionowa (M10), fakt kompozycyjnego odcięcia od układu przylegającego historycznego zespołu Osiedla Henrykowskiego i brak wyraźnie wyznaczonej hierarchii przestrzeni publicznych powodują, że zabudowa wprowadzona tutaj w latach 2010-2021 sprawia wrażenie chaotycznej. Wszystkie te zespoły powstały na podstawie tego samego planu miejscowego z 2008 roku [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 22, poz. 571], w którym w części graficznej wyznaczono jedynie nieprzekraczalne linie zabudowy pozostawiając projektantom dowolność w kwestii kompozycyjnego kształtowania zabudowy.



II. 40 Apartamenty Innova (M13) realizowane na terenie pokolejowym, widok od strony torów kolejowych, fot. własna (2022).

Inaczej wygląda zabudowa w pasie między ulicą Piękną a Aleją Armii Krajowej, gdzie różni inwestorzy zrealizowali pięć zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej: Osiedle Zakątek Piękna (M05), Osiedle Oaza (M08), Osiedle Punkt Piękna (M15), Armii Krajowej 46a (M16) i Osiedle Piękna 21 (M18). Mimo, iż każda z tych inwestycji powstawała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, udało się wykreować dość spójną, pierzejową zabudowę w formie otwartych kwartałów.

Tabela 21 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S6.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. knd. nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty MPZP	Wcześniejsze przeznaczenie terenu
S6-M01	ul. Prudnicka 2-4, ul. Hubska 72-78	Osiedle Mieszczański e (etap I)	2007 - 2010	3895	7	292	0,07	+	Teren przemysłowy
S6-M02	ul. Dyrekcyjna 43, ul. Gajowa 1-3	Villa Vratislavia	2008 - 2010	1000	6	73	0,07	-	Teren zielony (rezerwa)
S6-M03	ul. Piękna 64a-64k	Osiedle Piękna	2009 - 2011	5390	6	204	0,04	+	Zabudowa przemysłowa
S6-M04	ul. Hubska 60-62	Osiedle Mieszczański e (etap II)	2010 - 2013	2431	7	245	0,10	+	Teren przemysłowy
S6-M05	ul. Piękna 5-19	Osiedle Zakątek Piękna	2011 - 2013	3 300	7	160	0,05	-	Parterowy budynek usługowy
S6-M06	ul. Nyska 50-60c	Osiedle Innova (etap I-III)	2008 - 2014	7330	7	531	0,07	+	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"
S6-M07	ul. Dawida 8-10, ul. Dyrekcyjna 33-37	Apartamenty Dyrekcyjna 33	2012 - 2014	2600	7	222	0,09	-	Teren Zielony (rezerwa)
S6-M08	ul. Armii Krajowej 48c-48s, ul. Nyska 70-86, ul. Piękna 23-23g	Osiedle Oaza	2011 - 2015	5006	7	460	0,09	-	Zakłady piekarnicze
S6-M09	ul. Piękna 62aa-62ac	Moderno	2014 - 2015	2460	5	158	0,06	+	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"
S6-M10	ul. Jesionowa 40, 50-76	Osiedle Jesionowa 40 (etap i - III)	2011 - 2016	4625	4-7	292	0,06	+	Zabudowa przemysłowa
S6-M11	ul. Piękna 60aa-60ah	Osiedle Belleville	2015 - 2017	2840	3-5	131	0,05	+	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"
S6-M12	ul. Jesionowa 35-37	Vicino	2016 - 2017	815	6	70	0,09	+	Zabudowa garażowa
S6-M13	ul. Jesionowa 39-49	Apartamenty Innova (etapy i - III)	2015 - 2019	6500 (3882) **	7-18	735	0,11 (0,19)*	+	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"
S6-M14	ul. Dyrekcyjna 1-3, ul. Borowska 6-16, ul. Gliniana 14	Starter III	2017 - 2019	1367	7	255	0,16	+	Teren zielony (plomba)

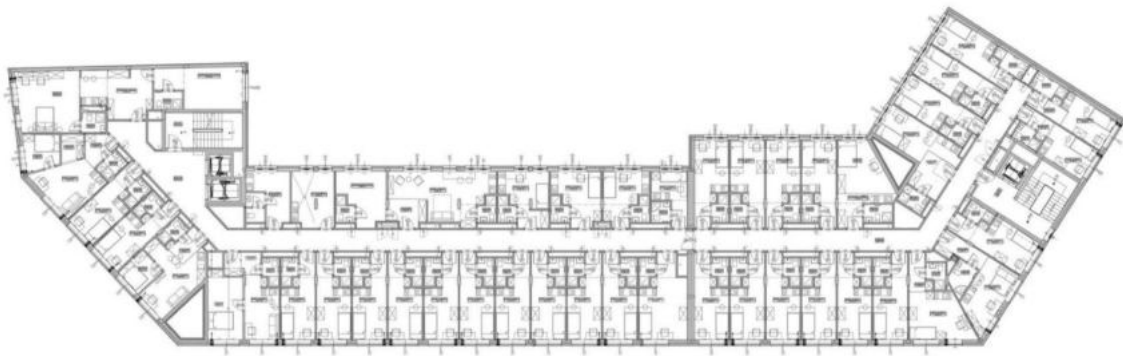


S6-M15	ul. Piękna 25-25g, 27-27n	Osiedle Punkt Piękna (etap I-V)	2016 - 2020	7074	4-8	630	0,09	-	Paza PKS
S6-M16	ul. Armii Krajowej 46aa-46f, ul. Nyska 79a-91	Armii Krajowej 46a	2018 - 2020	2765	6-9	250	0,09	-	Budynek biurowy
S6-M17	ul. Nyska 48, ul. Nyska 62-64	Innova Concept	2018 - 2020	2164	7	144	0,07	+	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"
S6-M18	ul. Piękna 21-21a, ul. Nyska 67-77	Osiedle Piękna 21	2018 - 2020	2 075	4-11	196	0,09	-	Salon samochodowy "Motorpol"
S6-M19	ul. Kamienna 127-145	Kamienna 145	2018 - 2021	4095	9-12	430	0,11	-	Biurowiec i salon samochodowy "Pol-Motors"
S6-M20	ul. Nyska 59-61	Nyska Residence (etap I)	2019 - 2020	862	5	52	0,06	+	Filia zakładów Aspa, Zakłady WroFaS
S6-M21	ul. Nyska	Nyska Residence (etap II)	2020 - 2022*	-	-	111	-	+	Filia zakładów Aspa, Zakłady WroFaS
S7-M22	ul. Piękna 66-66b	Sempre	2020 - 2022*	-	-	83	-	+	Budynek magazynowy

\* Spodziewana data zakończenia inwestycji.

Wyłączając wieżowce, największy współczynnik gęstości mieszkaniowej w sektorze S6 osiągnęły budynki Starter III (0,16) i Kamienna 145 (0,11).

Pierwszy z nich, pomimo iż zaprojektowany na terenie, na którym m. p. z. p. dopuszczał jedynie usługi, mieści w sobie tzw. „mikroapartamenty” o powierzchni 11,5-40 m<sup>2</sup> przeznaczone na najem krótko- i długoterminowy. Ze względu na takie przeznaczenie zakwalifikowano tę inwestycję jako mieszkaniową. Zgodnie z zapowiedziami inwestora, małe metraże lokali miały być rekompensowane przez zaprojektowane na parterze przestrzenie wspólne – pralnię, salę fitness i salę do rekreacji. Spośród tych trzech zrealizowano jednak wyłącznie pralnię.



Il. 41 Rzut budynku Starter III przy ul. Borowskiej,  
źródło: [www.architekturaibiznes.pl/tetris-w-centrum-miasta,2623.html, dostęp: 26.01.2022]

Inwestycję przy ulicy Kamiennej 145 zrealizowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Dużą gęstość mieszkaniową zawdzięcza ona wysokości. Budynek „B” osiąga wysokość dwunastu kondygnacji, a niższy budynek „A” - dziesięciu. Tym samym gabarytami zrównują się z najwyższymi blokami z wielkiej płyty występującymi na okolicznym osiedlu Gaj.

### 5.8.3. Sektor S6 – podsumowanie

Bardzo intensywne działania inwestycyjne w zachodniej części sektora S6 doprowadziły do zabudowania większości terenów pokolejowych i przemysłowych przewidzianych w Studium i obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową. W związku z tym już teraz można stwierdzić, że lata 2010-2021 to okres największego wzmożenia działań budowlanych w tym sektorze od czasu budowy Osiedla Henrykowskiego w latach 20. XX wieku. Przy tak dużej skali inwestycji prywatnych zauważalny jest brak inwestycji w usługi publiczne. W 2010 roku powstało jedynie przedszkole prywatne w jednym z budynków przemysłowych przy ulicy Pięknej. Kilka lat później przedszkole przeniosło plac zabaw znacznie ograniczając jego powierzchnię, gdyż w miejscu pierwotnej lokalizacji placu rozpoczęto budowę zespołu mieszkaniowego Belleville. Należy jednak zaznaczyć, że obowiązujący plan miejscowy dla rejonu ulicy Nyskiej przeznacza teren w centralnej jego części pod usługi oświaty. Znajduje się na nim Szkoła Podstawowa nr 9, a w 2014 roku powstało publiczne przedszkole „Pitagoras” przy ulicy Pięknej 56 wykonane w technologii modułowej, co może wskazywać, iż jego powstanie było reakcją na palącą potrzebę związaną z szybkim napływem nowej ludności. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym istnieje potencjał dalszej ekspansji zabudowy wielorodzinnej w tym rejonie. Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono bowiem również tereny obecnego Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Pokój” [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 22, poz. 571].



W związku z powstaniem czterech budynków o wysokości 18 kondygnacji proces transformacji obszaru położonego blisko torów kolejowych już teraz wyraźnie odbił się na sylwecie panoramy miasta.

Paradoksalnie, bardziej spójna kompozycyjnie zabudowa, złożona z budynków pierzejowych ustawionych w częściowo otwartych kwartałach, powstawała na terenie nie objętym m.p.z.p. i była zrealizowana przez różnych inwestorów. Taki stan rzeczy uświadamia, jak bardzo, z punktu widzenia kształtowania przestrzeni, liberalne były założenia planu miejscowego przyjętego w 2008 roku. Rodzi się pytanie, czy uwolnienie na cele inwestycyjne tak dużego terenu nie powinno być poprzedzone uchwaleniem planu miejscowego, którego zapisy gwarantowałyby wysokie walory kompozycyjne nowych zespołów zabudowy, lub - co byłoby nawet bardziej pożądane - przeprowadzeniem konkursu urbanistycznego na zagospodarowanie terenu.



Il. 42 Wnętrze kwartału Kamienna 145 (M19), fot. własna (2022).

Wśród nowych inwestycji zauważalna jest tendencja do znacznego ograniczania, a nawet całkowitego pomijania w projektowaniu, przestrzeni wspólnych przeznaczonych dla mieszkańców powstających budynków. Tendencję tę dobrze obrazują budynki Kamienna 145 (M19), zbliżone gabarytami do sąsiedniej zabudowy z wielkiej płyty, lecz różniące się od niej planem. Są usytuowane blisko siebie, w ciasnym układzie kwartałowym, powodującym gorsze warunki oświetleniowe mieszkań i nie pozwalającym na wykreowanie terenów zielonych. W przypadku tej inwestycji symptomatyczne jest również bezpośrednie sąsiedztwo stacji paliw, dodatkowo zmniejszające komfort mieszkańców Kamiennej 145. Przypadki takie jak ten pokazują, że realia rynkowe i dążenie inwestora do zwiększenia zysków z inwestycji są istotnym czynnikiem w procesie dogęszczania śródmieścia Wrocławia i bez odpowiedniego zabezpieczenia interesu mieszkańców w ramach procesów planistycznych mogą skutkować pogorszeniem się jakości przestrzeni miejskiej.

## 5.9. Sektor S7 – Śródmieście Południowe i Grabiszyn

W skład sektora S7 wchodzi dwie jednostki urbanistyczne – Śródmieście Południowe i Grabiszyn - oraz obszar zieleni dominującej obejmujący Rodzinne Ogrody Działkowe „Gajowice”, Wzgórze Pafawag i stadion WKS Śląsk. Powierzchnia sektora wynosi 505,9 ha.

W obszarze Śródmieścia Południowego dominuje zabudowa wielorodzinna w formie bloków mieszkalnych, których układ nie nawiązuje do występującej tutaj przed II wojną światową kompozycji, opartej o gęsto zabudowane kwartały. Pozostałością po dawnym zagospodarowaniu jest natomiast charakterystyczny, promienisty układ ulic zbiegających się na obecnym Rondzie Powstańców Śląskich. Dominującą rolę kompozycyjną i funkcjonalną pełni tutaj oś ulicy Powstańców Śląskich stanowiąca przedłużenie ulicy Świdnickiej, która w linii prostej wiedzie aż do Rynku. Częściowo zachowała się historyczna zabudowa zlokalizowana w okolicach Ronda oraz kwartałowa zabudowa osiedla Gajowice.

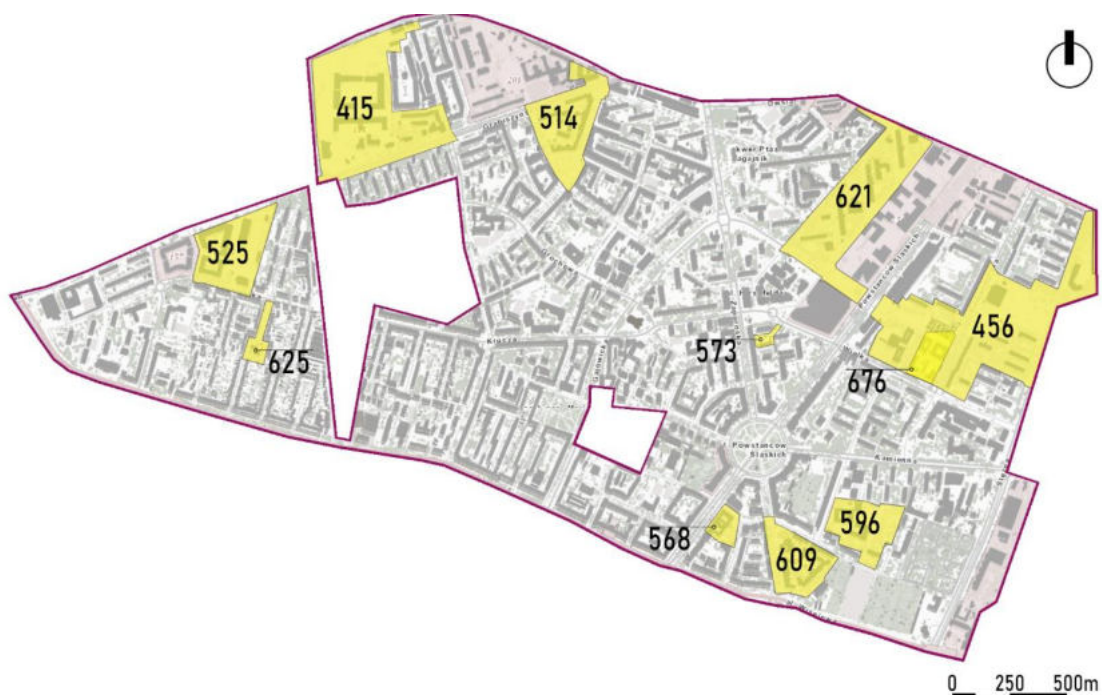
Jednostka urbanistyczna Grabiszyn jest zróżnicowana funkcjonalnie. Na północ od ul. Grabiszyńskiej zlokalizowany jest teren przemysłowy, historycznie związany z funkcjonowaniem zakładu przetwórstwa metali „Hutmen” oraz Fabryki Automatów Tokarskich. W południowej części jednostki dominuje zaś zabudowa wielorodzinna blokowa. Intensywne przemiany w ostatnich latach przeszedł natomiast teren dawnej zajezdni autobusowej nr 7, na miejscu której powstało centrum kultury oraz budynki mieszkalno-usługowe.

### 5.9.1. Aktywność planistyczna w sektorze S7 – Śródmieście Południowe i Grabiszyn

Analizowany sektor charakteryzuje się niskim pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Planami pokryte jest 96,21 ha, co stanowi 19,0% powierzchni sektora. W latach 2010 - 2021 Rada Miejska Wrocławia przyjęła 12 uchwał w sprawie uchwalenia m.p.z.p. dla 64,01 ha (12,65% powierzchni sektora).

Sumarycznie, w przyjętych planach miejscowych, maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy wynosi 1740 arów, co stanowi wzrost o 852 ary względem zabudowy istniejącej przed przyjęciem planów. Wskazuje to, iż dopuszczenie nowej zabudowy, a co za tym idzie dogęszczanie, stanowiło cel tych planów. Obszar rozwoju nowej zabudowy zlokalizowano głównie wzdłuż ulicy Grabiszyńskiej. Plany miejscowe uchwalone dla rejonów ulic Grabiszyńskiej i Inżynierskiej [525] oraz Grabiszyńskiej i Mosiężnej [415] zakładają wykorzystanie rezerwy, w postaci terenów

poprzemysłowych, na potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej, dopuszczając relatywnie wysokie wskaźniki intensywności zabudowy (odpowiednio 2,77 i 1,64).



II. 43 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S7, oprac. własne na podstawie [www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7](http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7) [dostęp 28.02.2023].

Istotną grupę stanowią plany miejscowe, których zapisy ochraniają istniejące ukształtowanie zabudowy mieszkaniowej jednocześnie dopuszczając nową zabudowę wyłącznie w formie plomb domykających kwartały (np. rejon ulic Żelaznej, Pereca i Grabiszyńskiej oraz rejon ulic Gwiazdzistej i Zielińskiego) oraz zmiany w ukształtowaniu zabudowy usługowej, w tym przekształcenia pawilonów i niskiej zabudowy w budynki usługowe średniowysokie (np. rejon ulic Komandorskiej, Sanockiej, Ślężnej).

Plan miejscowy dla rejonu ulic Sudeckiej i Sztabowej [609] zakłada zmianę funkcji na mieszkalno-usługową w ramach przekształcenia dawnego zespołu Okręgowego Szpitala Kolejowego. Plan dopuszcza zlokalizowanie nowej zabudowy wewnątrz istniejącego kwartału, częściowo w miejscu powojennego budynku szpitalnego.

Tabela 22 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S7.

Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyjściowa pow. zab. [a]	Wyjściowy WPZ	Wyjściowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
456	2014	Komandorska, Sanocka, Ślężna	19,50	196,1	10,1%	0,38	451,3	23,1%	1,13
514	2014	Żelazna, Pereca, Grabiszyńska	1,78	66,6	37,4%	2,02	80,9	45,4%	3,34
525	2015	Grabiszyńska, Inżynierska	5,45	54,8	10,0%	0,11	167,7	30,8%	1,64
415	2016	Grabiszyńska, Mosiężna	14,97	201,5	13,5%	0,23	546,4	36,5%	2,77
576	2016	Wielka, Rondo Havła	0,30	0,0	0,0%	0,00	4,5	15,3%	0,31
596	2016	Drukarska, Sztabowa	3,59	34,9	9,7%	0,25	103,0	28,7%	0,79
621	2018	Gwiazdzysta, Zielińskiego	10,96	125,6	11,5%	0,81	155,0	14,1%	0,95
625	2018	Pl. Bzowy	0,41	5,6	13,6%	0,21	10,8	26,2%	3,15
629	2018	Kino Lwów	0,26	8,0	30,8%	0,92	8,0	30,8%	0,92
609	2019	Sudecka, Sztabowa	4,01	117,9	29,4%	0,72	117,4	29,3%	1,09
668	2019	Powstańców Śląskich, Sztabowa	1,06	32,3	30,5%	1,22	32,3	30,5%	1,22
676	2020	Wielka, Komandorska	1,72	44,7	26,0%	0,64	62,5	36,3%	2,54
suma:			64,01	887,97	13,9%	0,47	10334,90	27,2%	1,61

Zasięg pozostałych przyjętych planów miejscowych ogranicza się do pojedynczych kwartałów, niekiedy wręcz pojedynczych działek. Można zatem przypuszczać, że ich przyjęcie mogło mieć miejsce wskutek wniosków inwestora o uchwalenie m.p.z.p. lub stanowić reakcję władz miejskich na aktywność inwestycyjną na obszarach nieobjętych dotychczas planami miejscowymi<sup>19</sup>.

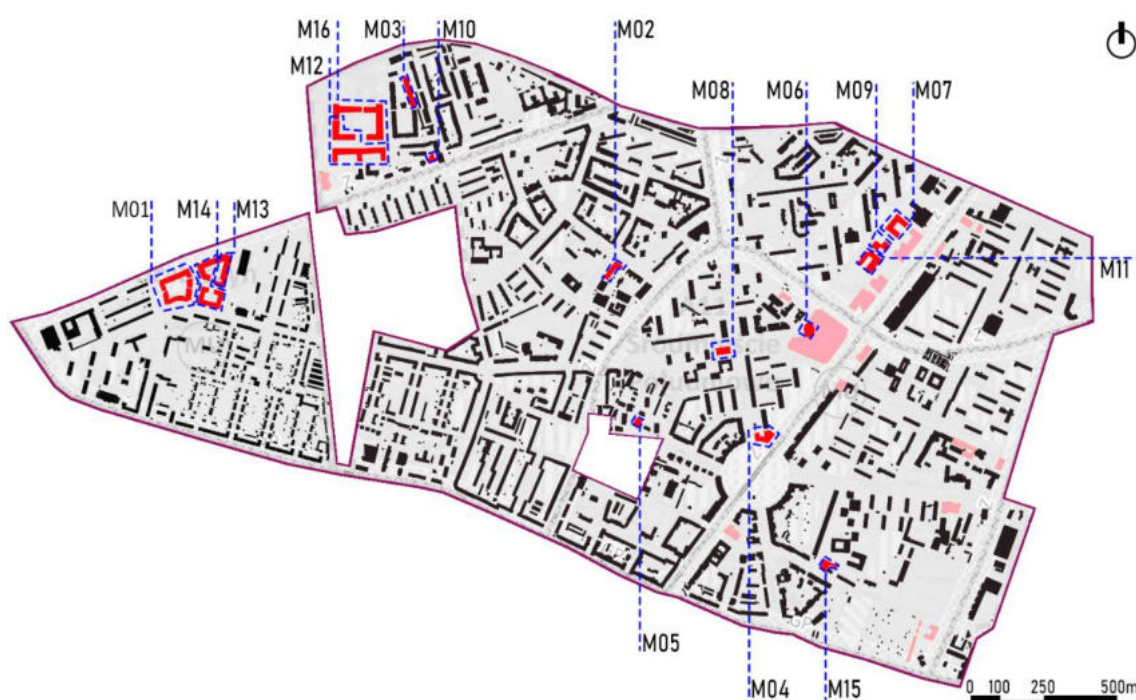
Plan miejscowy dla rejonu ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej [674] stanowi swoistą „nakładkę” na fragment wcześniejszego planu z 2014 roku obejmującego znacznie większy rejon ulic Komandorskiej, Sanockiej i Ślężnej. Obszarowi między ulicami Wielką, Komandorską, Trwałą i Radosną, przeznaczonemu w pierwotnym planie pod zabudowę usługową, zmieniono funkcję częściowo na mieszkaniową, a częściowo na usługowo-mieszkaniową, jednocześnie zwiększając dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy z 20 do 35 metrów.

<sup>19</sup> Przykładowo plan dla rejonu ulicy Wielkiej i Ronda Havła (2016) ustala warunki zabudowy przestrzeni między czterema sąsiednimi blokami, dopuszczając na części terenu niską zabudowę usługową. W uzasadnieniu do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie niniejszego planu jako jeden z powodów przyjęcia go podano „uniknięcie niepożądanego zagospodarowania”. Można również znaleźć informacje o odrzuconej uwadze do wyłożonego planu, w której wnioskowano o dopuszczenie w tym miejscu trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego [źródło-uzasadnienie].

Plany dla rejonu ulic Gwiaździstej i Zielińskiego [621] oraz rejonu Placu Bzowego [628] dopuszczają możliwość rozbudowy budynków oświaty, a plan dla dawnego kina „Lwów” [629] reguluje funkcję zabytkowego budynku i zasady zagospodarowania sąsiadującego wnętrza kwartału.

### 5.9.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S7 – Śródmieście Południowe i Grabiszyn

W latach 2010-2021 w analizowanym sektorze powstało 14 budynków o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, 9 z nich na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa powstawała głównie wzdłuż dwóch ważnych arterii komunikacyjnych – ul. Powstańców Śląskich oraz ulicy Grabiszyńskiej. W obu przypadkach dogęszczanie było procesem zaplanowanym, poprzedzonym uchwaleniem w latach 2002 – 2016 właściwych planów miejscowych.



Il. 44 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S7, oprac. własne.

W przypadku rejonu ulicy Powstańców Śląskich realizowana jest koncepcja tzw. Centrum Południowego, które ma stać się ważnym ośrodkiem usługowo-mieszkaniowym. Dla tego terenu, złożonego z dwóch działek zlokalizowanych po zachodniej stronie ulicy Powstańców Śląskich, uchwalono w 2005 roku bardzo liberalny plan miejscowy. W zakresie kompozycji określał on jedynie obowiązujące



i nieprzekraczalne linie zabudowy wytyczone po obwodach działek, umożliwiając inwestorom dowolne kształtowanie wysokości zabudowy poprzez wprowadzenie *obszarów dopuszczalnego podwyższenia zabudowy* na niemal całej powierzchni działek. Nie określono również maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Takie podejście rodzi wątpliwości co do realnej kontroli procesu dogęszczania przez uchwalane prawo miejscowe. W efekcie tak ogólnych zapisów planu miejscowego na jednej z działek powstał najwyższy budynek we Wrocławiu – wieżowiec Sky Tower (M06) mierzący 212 metrów i mieszczący w sobie centrum handlowe, powierzchnie biurowe oraz 884 apartamenty - który stał się dominantą kompozycyjną o charakterze ogólnomiejskim. O tym, że władze miejskie uchwalając bardzo ogólny plan miejscowy, utraciły kontrolę planistyczną nad tym obszarem, świadczą wielokrotne zmiany koncepcji zabudowy przedstawiane przez inwestora realizującego zachodni pas Centrum Południowego. Realizowane obiekty (M07, M09, M11) stanowczo odbiegają od prezentowanej na początku wizji wysokościowych budynków usługowo-mieszkalnych, które miały stanowić przeciwwagę dla wieży Sky Tower<sup>20</sup>. Inwestor zmienił też plany odnośnie oferowanych metraży mieszkań. Zamiast pierwotnie proponowanych luksusowych apartamentów o metrażach sięgających 140 m<sup>2</sup> zrealizowano standardowe mieszkania o powierzchniach między 25 a 106 m<sup>2</sup>.



Il. 45 Centrum Południowe (M07, M09, M11), widok z wieży Sky Tower, fot. Własna (2022).

---

<sup>20</sup> Co ciekawe, w czerwcu 2020 roku, kiedy zdecydowana większość terenu Centrum Południowego była już zabudowana lub w trakcie budowy, miasto przystąpiło do sporządzenia nowego planu miejscowego dla tego obszaru, w związku z pojawiającymi się wnioskami o zmianę dotychczas obowiązującego dokumentu [Protokół nr XXIV Sesji RMW 24 czerwca 2020 r].

Bardziej kompleksowo zaplanowano rozwój terenów wzdłuż ulicy Grabiszyńskiej. Pojawienie się tutaj nowej zabudowy było skutkiem utraty pierwotnej funkcji przez tereny przemysłowe Fabryki Maszyn Budowlanych Bumar-Fadroma i Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego oraz tereny infrastruktury transportowej zajezdni autobusowej nr 7. Zgodnie z uchwalonymi w latach 2002 [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 49, poz. 1153], 2015 [525] i 2016 [415] planami miejscowymi, tereny te przeznaczono pod funkcję mieszkaniową. Plany określają maksymalną wysokość i wskaźnik intensywności zabudowy. Powstaje tutaj zabudowa kwaterowa o wysokości od 4 do 9 kondygnacji, z usługami w parterach.

Oprócz dużych kompleksów i zabudowy kwaterowej w latach 2010-2021 w sektorze S7 powstawały budynki o charakterze plomb, jakimi są: Thespian (M04), Jemiołowa 42-44 (M02), Grabiszyńska 141 (M10) oraz zlokalizowane w wolnej przestrzeni między istniejącą zabudową Park Avenue (M05) i Krucza 2a (M08), realizowane głównie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wyjątkiem jest tutaj Grabiszyńska 141 – budynek zbudowany na działce przyległej do zabytkowego naziemnego schronu obrony przeciwlotniczej. Plan miejscowy z 2016 roku [*ibidem*] poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyraźnie wskazywał możliwość budowy obiektu przyległego do schronu, co nastąpiło w latach 2017-2020. Problem z przesłanianiem i zacienianiem sąsiednich bloków mieszkalnych projektanci rozwiązyali poprzez tarasowe ukształtowanie bryły, maksymalizując osiągniętą powierzchnię użytkową. Inwestycja w dużym stopniu wpłynęła na wnętrze całego kwartału, gdyż wiązała się z wycinką wysokich drzew i utwardzeniem znacznej części terenu zielonego na potrzeby dojazdu do parkingu podziemnego. Tym samym kwartał stracił walory rekreacyjne.



Il. 46 Budynek Grabiszyńska 141 (M10) widziany od strony podwórka, fot. własna (2022).

Tabela 23 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S7.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. knd. nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty MPZP	Wcześniejse przeznaczenie terenu
S7-M01	ul. Grabiszyńska 208-214, ul. Inżynierska 41-51, al. Pracy 2	Corte Verona	2007-2010	5940	6-7	385	0,06	+	Zabudowa przemysłowa i biurowa
S7-M02	ul. Jemiotowa 42-44	Jemiotowa 42-44	2008-2010	1368	8	460	0,34	-	Teren po targowisku.
S7-M03	ul. Mosiężna 29-33	Lokum Mosiężna (etap II)	2007-2011	1939	5	303	0,16	-	Tereny poprzemysłowe
S7-M04	pl. Powstańców Śląskich 1-3	Thespian	2009-2011	1 491	4-9	32	0,02	-	Pawilon usługowy Rondo
S7-M05	ul. Oficerska 12	Park Avenue	2011-2012	452	4-5	26	0,06	-	Plomba
S7-M06	pl. Powstańców Śląskich 95, ul. Szczęśliwa 33, ul. Gwiaździsta 62-66, ul. Wielka 4-20	Sky Tower	2007-2012	19 386	4-51	884	0,05	+	Biurowiec "Poltegor"
S7-M07	ul. Gwiaździsta 6-12	Centrum Południowe (etap I)	2012-2016	2310	8-12	327	0,14	+	Teren zielony (rezerwa)
S7-M08	ul. Krucza 2a	Krucza 2A	2015-2016	998	11	71	0,07	-	Teren zielony (osiedle)
S7-M09	ul. Gwiaździsta 14-16	Centrum Południowe (etap II)	2017-2019	1302	8-14	184	0,14	+	Teren zielony (rezerwa)
S7-M10	ul. Grabiszyńska 141	Grabiszyńska 141	2017-2020	689	2-7	59	0,09	+	Plomba
S7-M11	ul. Gwiaździsta 18-22	Centrum Południowe (etap III)	2019-2021	1949	7-16	240	0,12	+	Teren zielony (rezerwa)
S7-M12	ul. Miedziana 4-18	Nowy Grabiszyn (etap I i II)	2018-2021	5115	7-9	363	0,07	+	Fabryka maszyn drogowych "Fadroma"
S7-M13	ul. Grabiszyńska 186-198	Login City	2016-2018	3033	4-8	138	0,05	+	Zajezdnia autobusowa
S7-M14	ul. Grabiszyńska 188-206, ul. Inżynierska 25-39b	Kwadrat	2017-2019	4571	5-9	300	0,07	+	Parking, zabudowa przemysłowa
S7-M15	ul. Drukarska 56	Drukarska 56	2021-2024*	-	8	75	-	-	Teren zielony (plomba)
S7-M16	ul. Miedziana 4-18	Nowy Grabiszyn (etapy III-V)	2021-2024*	-	7-9	508	-	+	Fabryka maszyn drogowych "Fadroma"

\* Spodziewana data zakończenia inwestycji.

Wśród lokalizacji nowej zabudowy dominowały niezagospodarowane wcześniej tereny zielone oraz tereny poprzemysłowe. Budynek Sky Tower i Thespian zastąpiły



wyburzoną, powojenną zabudowę usługową – najwyższy we Wrocławiu biurowiec „Poltegor” oraz pawilon usługowy „Rondo”.

Wysokość zrealizowanych budynków waha się w przedziale od 5 do 51 kondygnacji nadziemnych, przy czym z wyłączeniem wieżowca Sky Tower największą wysokość osiąga zabudowa mieszkalna przy ul. Gwiaździstej - od 12 do 16 kondygnacji.

W związku z ukończonymi inwestycjami w sektorze S7 pojawiły się w sumie 3772 lokale mieszkalne, a (na dzień zamknięcia niniejszej pracy) w trakcie budowy są kolejne 583 lokale.

### 5.9.3. Sektor S7 - podsumowanie

W analizowanym sektorze wystąpiły w latach 2010-2021 cztery charakterystyczne sposoby dogęszczania zabudowy:

- poprzez wykorzystanie rezerwy w postaci niezagospodarowanych terenów;
- poprzez transformację terenów przemysłowych i drobnego handlu;
- poprzez zastąpienie istniejącej zabudowy;
- poprzez zabudowę terenów zielonych.

Analiza planów miejscowych wskazuje, że transformacja funkcjonalna terenów przemysłowych oraz zabudowywanie terenów niezagospodarowanych nie są zjawiskami spontanicznymi, ale poprzedzonymi procedurami planistycznymi. Jednocześnie różnice w szczegółowości planu miejscowego dla Centrum Południowego i planów uchwalanych w rejonie ulicy Grabiszyńskiej wskazują, że poziom kontroli planistycznej nad powstającymi inwestycjami bywa diametralnie różny. Przyczyną takiej różnicy między wymienionymi planami miejscowymi może być zmiana doktryny przez władze miejskie, które z czasem postanowiły bardziej konkretyzować zapisy planów miejscowych. Można również domniemywać, że ogólnikowość zapisów planu przyjętego dla Centrum Południowego to wynik niepowtarzalnego w skali miasta charakteru tego terenu i miała ona stanowić zachętę dla inwestorów do kształtowania zabudowy wysokiej i intensywnej bez ograniczeń narzuconych przez planistów, aby zmaksymalizować rolę planowanego tutaj centrum usługowego.

Z punktu widzenia badań nad trendami w planowaniu przestrzennym szczególnie interesująca wydaje się aktywność inwestycyjna na terenach istniejących osiedli mieszkaniowych. Wyraźnie widoczne są próby ograniczenia lub kontrolowania takich działań poprzez uchwalanie planów konserwujących zastaną kompozycję urbanistyczną. Działania takie podejmowane są zarówno kompleksowo, dla całych zespołów mieszkaniowych jak i punktowo, dla pojedynczych działek czy budynków.

Zarówno aktywność planistyczna jak i inwestycyjna wskazują na duże zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w strefie śródmiejskiej. Świadczy o tym m.in. zamiana fragmentu planu miejscowego w rejonie ulic Wielkiej i Komandorskiej dopuszczająca wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej zamiast pierwotnie planowanej zabudowy usługowej, przy jednoczesnym zwiększeniu intensywności. Widać to również w działaniach inwestorów, którzy pod lokale mieszkalne przeznaczają maksymalną dopuszczaną w planach liczbę kondygnacji, umiejscawiając lokale usługowe wyłącznie w parterach budynków mieszkalno-usługowych oraz podejmują decyzje o zmniejszaniu planowanych wcześniej metraży.

Wśród analizowanych inwestycji pojawiły się tylko dwa przypadki, kiedy istniejące budynki zostały wyburzone pod nową zabudowę. W obu przypadkach wyburzono powojenne, modernistyczne budynki usługowe – pawilon handlowy Rondo oraz biurowiec Poltegor. Zabudowa tego typu jest szczególnie podatna na zastępowanie nowymi obiektami ze względu na jej, często zły, stan techniczny i nisko oceniany prestiż. Pojawiające się w jej miejscu obiekty powracają do tradycyjnych sposobów kształtowania wnętrz urbanistycznych poprzez wytwarzanie pierzei z lokalami usługowymi z wejściem od strony ulicy. Prymat zabudowy pierzejowej wśród zrealizowanych inwestycji jest wyraźnie widoczny nawet na terenach modernistycznych osiedli.

## 5.10. Sektor S8 – Szczepin i Popowice

Sektor S8 składa się z dwóch jednostek urbanistycznych, obejmujących trzy osiedla – Szczepin, Popowice i Gądów Mały, z wyłączeniem obszaru jednostki wojskowej przy ulicy Poznańskiej i południowej części Gądowa Małego, zakwalifikowanej w Studium jako obszar usługowy. Powierzchnia sektora S8 wynosi 427,49 ha. Osiedle Zachód (ob. Szczepin) i Popowice powstały na terenach położonych na zachód od Starego Miasta, wzdłuż ulicy Legnickiej, w latach 70. XX wieku. Oba zrealizowano na podstawie projektu zespołów pracowni Miastoprojekt pod kierownictwem architekta Witolda Jerzego Molickiego [Przyłęcka 2012, s. 149].

Pierwsze z nich, osiedle Zachód, powstało w miejscu zniszczonego podczas obrony *Festung Breslau* Przedmieścia Mikołajskiego z gęstą, kwartałową zabudową. Według koncepcji przewidziano je dla ok. 20 tys. mieszkańców. Układ funkcjonalno-przestrzenny oparto o zlokalizowaną centralnie oś usługową i rozmieszczone po obu jej stronach 5-cio kondygnacyjne, długie budynki klatkowe oraz 11-kondygnacyjne, ustawione parami, punktowce [*ibidem*].

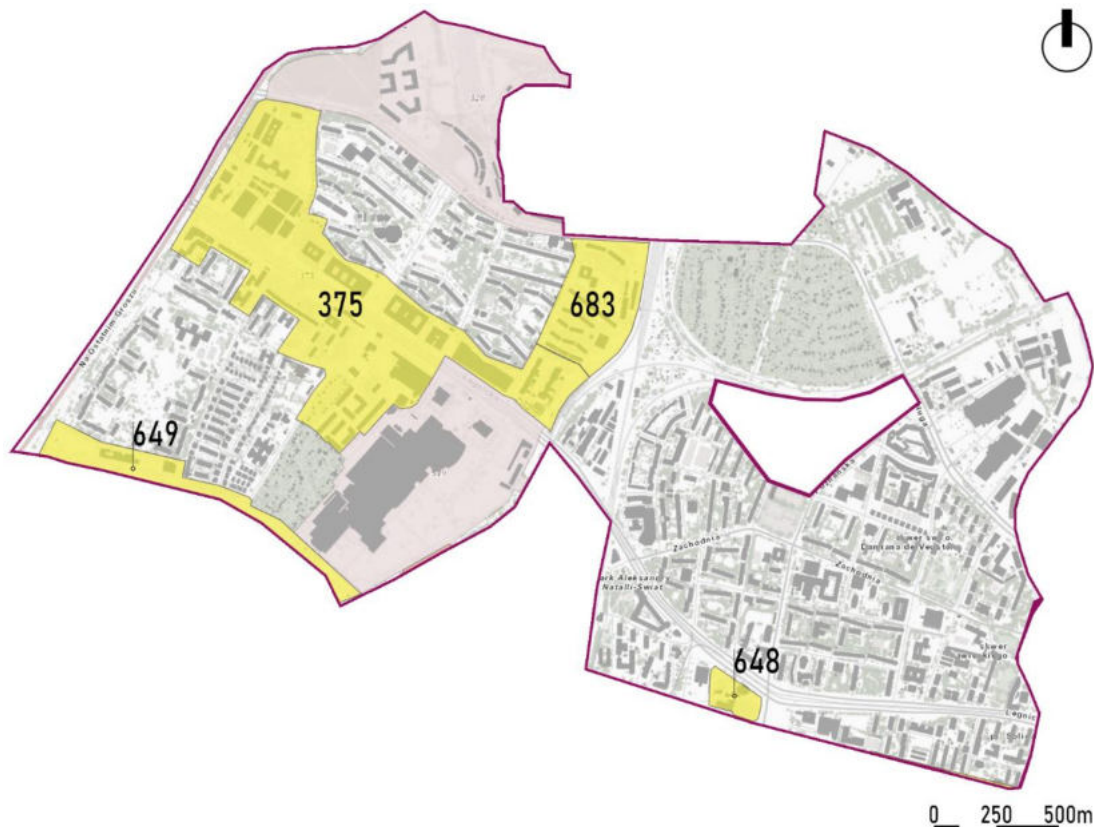
Osiedle Popowice zrealizowano w latach 1971-1979 na terenach dawnej wsi Popowice. Optymalne nasłonecznienie mieszkań miał zapewnić liniowy układ zabudowy z łamanymi pasami budynków klatkowych, lokalizowanych naprzemiennie: 5-kondygnacyjnych od południa i 11-kondygnacyjnych od północy, z komunikacją prowadzoną w najbardziej zacienianych strefach. Osiedle przeznaczono dla 18 300 mieszkańców. Na południe od budynków wielorodzinnych, przy ulicy Legnickiej, zlokalizowano pas terenu o szerokości 100 metrów przeznaczony pod usługi ogólnomiejskie. Zabudowę usługową zrealizowano jednak w niewielkim stopniu [*ibidem*, s. 151].

Gądów Mały zlokalizowany jest na południe od ulicy Legnickiej i ma zróżnicowany charakter. Najwcześniej, w latach 60., powstała zabudowa północnej części osiedla złożona z 5-kondygnacyjnych klatkowców i 7-kondygnacyjnych punktowców, następnie zabudowa jednorodzinna we wschodniej części, a wreszcie zabudowa wielkopłytowa w kaskadowym układzie osiągającym wysokość 11 kondygnacji, z centralnie położonym terenem zielonym.

Na terenie jednostki urbanistycznej Popowice znajduje się też centrum handlowe Magnolia, największy miejski ośrodek handlowy o znaczeniu ponadlokalnym [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 372].

### 5.10.1. Aktywność planistyczna w sektorze S8 – Szczepin i Popowice

Sektor S8 jest w 21,3% pokryty planami miejscowymi (161,61 ha), przy czym jednostka urbanistyczna Szczepin jest niemal ich pozbawiona. Przed 2010 rokiem uchwalono je głównie dla terenów usługowych, ale też dla terenu dawnego portu Popowice, gdzie obecnie realizowane jest osiedle mieszkaniowe.



Il. 47 Miejsce plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S8, oprac. własne na podstawie [www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7](http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7) [dostęp 28.02.2023].

W latach 2010 - 2021 Rada Miejska Wrocławia przyjęła 4 uchwały w sprawie przyjęcia m.p.z.p. dla 58,91 ha w obrębie badanego sektora.

W 2011 roku przyjęto plan miejscowy dla rejonu zachodniej części ulicy Legnickiej [375]. Celem planu było „stworzenie obudowy urbanistycznej korytarza ul. Legnickiej o [...] pierzejowym charakterze” [Protokół nr XIII/11 sesji RMW z 7 lipca 2011 roku]. Dopuszczono zabudowę mieszkalną wielorodzinną oraz usługową, skoncentrowaną głównie w zachodniej części obszaru opracowania. Przy skrzyżowaniu ulic Legnickiej z Milenijną zaplanowano dominantę kompozycyjną w postaci budynku o dopuszczalnej wysokości 50-100 metrów.

Plan miejscowy dla rejonu ulicy Św. Pawła i Placu Strzegomskiego uchwalono w 2019, roku po tym, jak w bezpośrednim sąsiedztwie Muzeum Współczesnego

(mieszczącym się w zabytkowym schronie przeciwlotniczym) powstał budynek hotelowy, a następnie „pojawiły się wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na obiekt niekoniecznie pasujący swoją formą i funkcją do tego obszaru” [Protokół nr VI Sesji RMW 21 marca 2019 roku, s.35]. Zapisy planu uniemożliwiają dalsze zabudowywanie działek przyległych do Muzeum.

W tym samym roku uchwalono m.p.z.p. dla rejonu ulic Niedźwiedziej i Starogranicznej [683] chroniący kompozycję fragmentu zespołu zabudowy mieszkaniowej osiedla Popowice i dopuszczający wprowadzenie nowej zabudowy usługowej przy wschodniej granicy osiedla.

Plan miejscowy dla rejonu ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej z 2020 roku objął teren usługowej części Gądowa Małego. W obszarze sektora S8 znalazł się fragment planu – wąski, południowy pas osiedla, na którym przewidziano możliwość budowy budynków usługowych wzdłuż ulicy Bystrzyckiej.

Tabela 24 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S8.

Nr MPZP wg. SIP	Rok przyjęcia MPZP	Rejon	Powierzchnia [ha]	Wyjściowa pow. zab. [a]	Wyjściowy WPZ	Wyjściowy WIZ	Dopuszczana pow. zab. [a]	Dopuszczany WPZ	Dopuszczany WIZ
375	2011	Legnicka cz. zach.	45,30	776,0	17,1%	0,42	1666,752	36,8%	2,72
648	2019	Św. Pawła, Pl. Strzegomski	1,66	25,7	15,5%	1,11	28,20	17,0%	1,21
683	2019	Niedźwiedzia, Starograniczna	9,39	99,4	10,6%	0,68	105,93	11,3%	0,75
649	2020	Bystrzycka, Kwiska	2,59	24,7	9,5%	0,14	95,20	36,8%	2,10
suma:			58,93	925,67	15,7%	0,25	1896,08	32,2%	2,33

Analizowane m.p.z.p. umożliwiły wprowadzenie 970,4 ara dodatkowej powierzchni zabudowy, z czego 509,3 ara stanowiła powierzchnia dopuszczanej zabudowy mieszkaniowej.

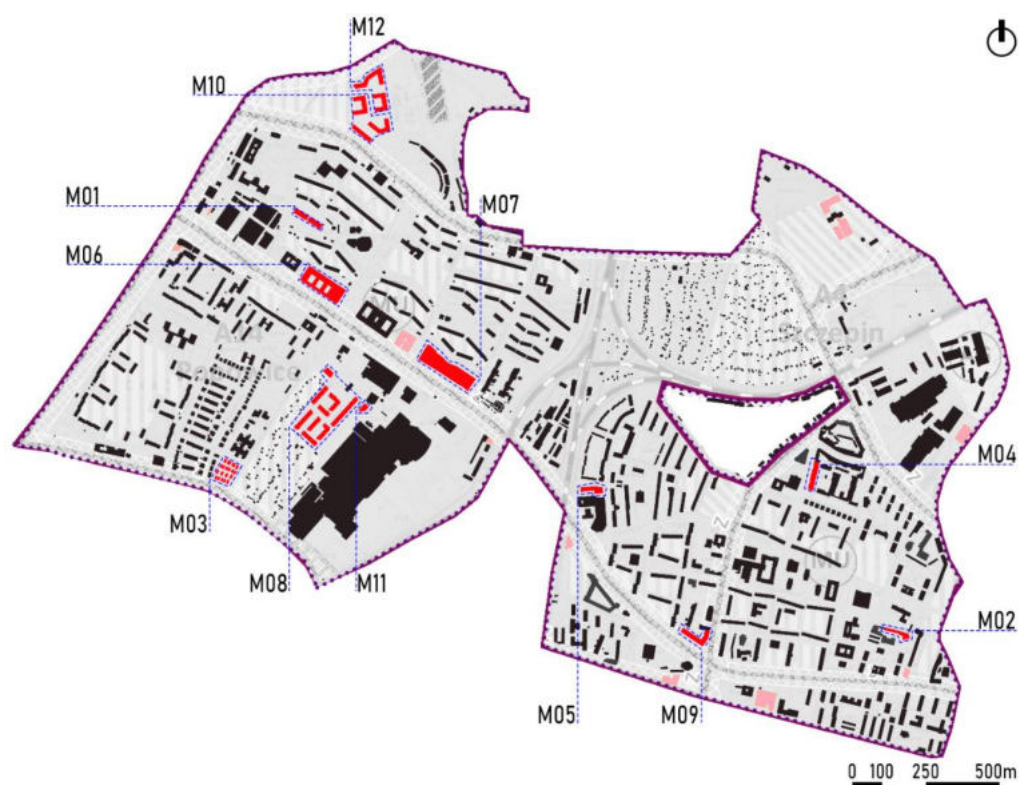
Istotnym elementem planów jest ochrona zastanej kompozycji urbanistycznej, zarówno osiedla Popowice jak i rejonu Muzeum Współczesnego. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w 2018 roku przystąpiono do sporządzania m.p.z.p. dla pozostałego terenu Popowic. Celem przystąpienia była ochrona integralności układu urbanistycznego tego osiedla [Protokół nr LXII Sesji RMW 13 z września 2018 roku].

### 5.10.2. Aktywność inwestycyjna w sektorze S8 – Szczepin i Popowice

W sektorze S8 w latach 2010-2021 powstało dziesięć mieszkaniowych inwestycji budowlanych, z czego cztery na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zrealizowane inwestycje można podzielić na trzy grupy pod względem terenu, na jakim powstały:

- plomby i uzupełnienia przestrzeni między istniejącą zabudową Szczepina i Popowic;
- inwestycje na terenach niezrealizowanego pasa usługowego przy ul. Legnickiej;
- inwestycje na terenach poprzemysłowych.

Do żadnej z powyższych grup nie można przyporządkować jedynie Osiedla Bystrzycka (M03), złożonego z 14 trzykondygnacyjnych budynków mieszczących 54 mieszkania, które powstało w 2015 roku na terenie zielonym w jednorodzinnej części Gądowa.



Il. 48 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S8, oprac. własne.

Daje się zauważyć prawidłowość, że budynki wielorodzinne, które stanowią plomby lub wypełniają pierwotnie wolną przestrzeń między blokami z wielkiej płyty, realizowane były na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Także te budynki były najmniejszymi, pod względem liczby mieszkań, inwestycjami na analizowanym obszarze. Nowa zabudowa zasadniczo nie współgra z kompozycją osiedli, które

uzupełnia, a jej forma jest raczej wypadkową kształtu dostępnych działek i warunków doświetlenia. Wyjątek stanowi tutaj budynek Lokum Viva (M04), który zajął miejsce w pierzei po wyburzonej przedwojennej siedzibie straży pożarnej.

Jako osobną grupę należy rozpatrywać zabudowę powstałą wzdłuż ulicy Legnickiej, na terenie południowego pasa osiedla Popowice. Pas o szerokości około 80 metrów, zgodnie z pierwotną koncepcją przeznaczony na funkcje usługowe, pozostał w większości niezabudowany do końca XX wieku. Pierwsze inwestycje na tym terenie powstały w 2003 i 2008 roku. Były to: budynek biurowy Quattro Forum i budynek biurowo-mieszkaniowy Legnicka Park Popowice. Presja inwestycyjna zmobilizowała władze miasta do sporządzenia planu miejscowego. „Powstaje sporo zabudowy i to wymogło, wymusiło jakby opracowanie spójnej koncepcji dla tego obszaru” mówił w 2011 roku dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju [Protokół nr XIII/11 sesji RMW z 7 lipca 2011 roku, s. 49]. W przyjętym wówczas planie miejscowym przy ul. Legnickiej zaplanowano zabudowę mieszkaniowo-usługową o charakterze pierzejowym. Tereny intensywnej zabudowy usługowej zlokalizowano bardziej na zachód, na obszarze dawnej zajezdni tramwajowej Popowice, gdzie dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 100 metrów. Przyczyn decyzji o przeznaczeniu tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, pomimo iż wg. koncepcji miały się tutaj znaleźć usługi ogólnomiejskie, można upatrywać w powstaniu dużego centrum handlowego Magnolia po drugiej stronie ulicy Legnickiej. Na podstawie przyjętego m.p.z.p. zrealizowano w latach 2012 - 2019 dwie duże, powstające etapami, inwestycje – Legnicka Street (M06, częściowo w miejscu wyburzonego pawilonu handlowego *Kwadrat*) i Pixel House (M07). Wysokość obu budynków to 9 kondygnacji, a ich skorygowana gęstość mieszkaniowa wyniosła odpowiednio 0,11 mieszkania / metr kwadratowy powierzchni zabudowy.

Tabela 25 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S8.

Lp.	Adres	Nazwa inwestycji	Okres realizacji	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	L. knd. nadziemnych	L. mieszkań	Efektywność mieszkaniowa	Teren objęty MPZP	Wcześniejsze przeznaczenie terenu
S8-M01	ul. Wejherowska 43-45	Wejherowska	2010-2011	1697	8	160	0,09	-	Teren zielony (osiedle)
S8-M02	ul. Inowrocławska 21a-21d	Lofty Platinum	2010-2012	1042	6-7	70	0,07	-	Zabudowa przemysłowa Spółdzielni Pracy "Tricot"
S8-M03	ul. Bystrzycka 2-8m	Osiedle Bystrzycka	2014-2015	1176	3	56	0,05	-	Teren zielony (rezerwa)
S8-M04	ul. Litomska 61-65	Lokum Viva	2014-2015	2142	7	183	0,09	-	Budynek straży pożarnej (z 1904 roku)
S8-M05	ul. Słubicka 20a-20e, ul. Zgorzelecka 1a	Apartamenty Słubicka	2017-2018	1268	6	106	0,08	-	Zabudowa garażowa
S8-M06	ul. Legnicka 57-59	Legnicka Street (etap i - II)	2012-2019	8496 (5837)**	8-9	640	0,08 (0,11)**	+	Pawilon usługowy, teren zielony
S8-M07	ul. Legnicka 49-49gb, ul. Niedźwiedzia 2-4cc, ul. Białowieska 3-3dd	Pixel House	2015-2019	9762 (5742)**	9	650	0,07 (0,11)**	+	Teren zielony (rezerwa)
S8-M08	ul. Małopanewska 8-24c	Dorzecze Legnickiej	2017-2020	8753	6	492	0,06	+	Zabudowa przemysłowa
S8-M09	ul. Legnicka 33-33d	Legnicka 33	2018-2020	2045	11	239	0,12	-	Parking, teren zielony (rezerwa)
S8-M10	ul. Popowicka 127-131, ul. Białowieska 87-125,	Port Popowice (etap i - II)	2018-2021	8382	9-10	831	0,10	+	Teren poprzemysłowy
S8-M11	ul. Białowieska	Port Popowice (etapy III)	2021-2028*	-	-	-	-	+	Teren poprzemysłowy
S8-M12	ul. Legnicka 60c	Legnicka 60c	2020-2022*	560	7-8	-	-	+	Teren zielony (rezerwa)

\* Spodziewana data zakończenia budowy.

\*\* Dziedzińce budynków *Legnicka Street* i *Pixel House*, jako zabudowane na poziomie parteru, wliczają się do powierzchni zabudowy, zaniżając gęstość mieszkaniową właściwej części mieszkalnej budynku. z tego powodu obliczono przybliżoną powierzchnię zabudowy z wyłączeniem dziedzińców i wprowadzono wartość skorygowaną gęstości mieszkaniowej, która jest bardziej użyteczna do porównywania z inwestycjami o innej typologii.



W badanym okresie przemianom poddawane są dwa obszary przemysłowe sektora S8 obejmujące teren chłodni firmy Nordis Chłodnie Polskie Sp. z o.o. przy ulicy Małopanewskiej oraz teren Portu Popowice i Wrocławskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego „Popowice”, które w latach 70. XX w. dostarczało elementy wielkopłytowe m. in. Na potrzeby budowy Popowic i Kozanowa. W latach 2017-2020 w miejscu dawnych chłodni powstał monofunkcyjny zespół zabudowy mieszkaniowej Dorzecze Legnickiej (M08) zaś w 2018 roku rozpoczęła się budowa osiedla Port Popowice (M10). do końca 2021 roku deweloper Vantage Development S.A. zrealizował dwa pierwsze etapy osiedla złożone z pięciu budynków mieszkalnych o wysokości 4-10 kondygnacji, mieszczących łącznie 831 mieszkań. Plan miejscowy uchwalony w 2009 roku [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 96 poz. 2051] posiadał bardzo liberalne ustalenia dotyczące kompozycji. Wytyczono jedynie obowiązujące linie zabudowy wokół basenu portowego oraz nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone o 6-10 metrów od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu. Projektanci z biura Maćków Pracownia Projektowa Sp. z o. o. zaproponowali pierzejowy układ budynków z nieregularnymi kwartałami o trzech zbudowanych bokach. W parterach wszystkich obiektów konsekwentnie zlokalizowano lokale usługowe, choć nie wymagał tego plan miejscowy. Docelowo w obszarze Portu Popowice inwestor planuje realizację kolejnych kilkunastu budynków mieszkalnych i usługowych, w tym sąsiadujący z basenem portowym wieżowiec o wysokości około 50 metrów.

### 5.10.3. Sektor S8 - podsumowanie

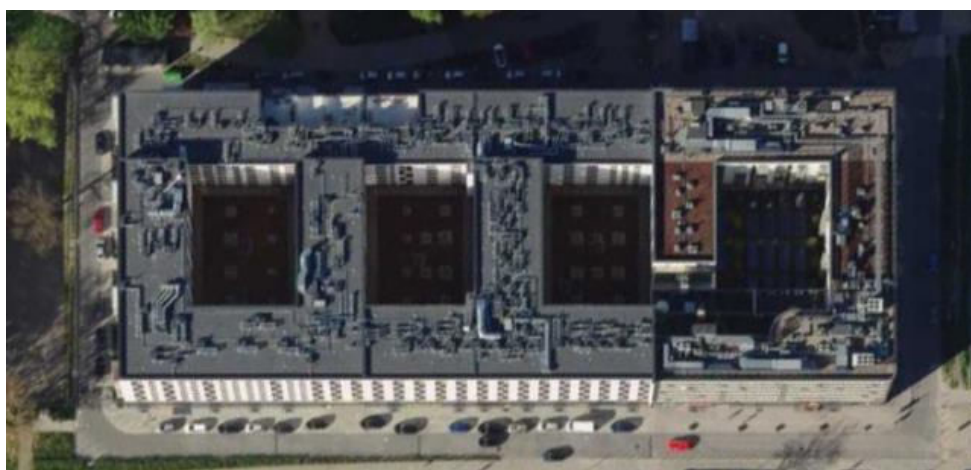
Podobnie jak w sektorze S7, w sektorze S8 wystąpiły zidentyfikowane wcześniej sposoby dogęszczania:

- poprzez wykorzystanie rezerwy w postaci niezagospodarowanych terenów;
- poprzez transformację terenów przemysłowych i drobnego handlu;
- poprzez zastąpienie istniejącej zabudowy;
- poprzez zabudowę terenów zielonych.

Z planistycznego punktu widzenia, najważniejszym zagadnieniem w badanym sektorze była kwestia pojawiania się nowej zabudowy na terenach spójnych kompozycyjnie osiedli z wielkiej płyty, zrealizowanych według koncepcji biura Miastoprojekt. O ile osiedle Szczepin zostało objęte planami miejscowymi w znikomym stopniu, o tyle Popowice już w 2011 roku objęto m.p.z.p. W obszarze ulicy Legnickiej, a w 2018 roku przystąpiono do sporządzenia planów miejscowych, które mają docelowo pokryć cały zespół zabudowy z lat 70. Prawdopodobnie różnica w podejściu do tych dwóch osiedli wynika z chronologii. W czasie, kiedy zaczęto

przyjmować plany miejscowe chroniące kompozycję wrocławskich zespołów zabudowy wielkopłytowej, możliwe do zabudowy działki na Szczepinie były już w dużej mierze wypełnione budynkami, które powstawały tutaj przez pierwsze dwie dekady po 1989 roku. Sprawilo to, że obecnie Szczepin łączy w sobie pozostałości architektury przedwojennej, modernistycznej i współczesnej. Tymczasem relatywnie zwarte i wyróżniające się urbanistyczną jednorodnością Popowice przez lata nie były dogęszczane. Kiedy zaś pojawiało się zainteresowanie inwestorów, najpierw pasem terenu przy ulicy Legnickiej, a później działkami wewnątrz osiedla, miejskie jednostki przystępowały do prac nad m.p.z.p., regulującymi zasady zabudowy lub chroniącymi zastaną kompozycję urbanistyczną.

Zabudowa mieszkaniowa, która pojawiła się w południowym pasie Popowic, charakteryzuje się oryginalną typologią. Zaprojektowano ją w taki sposób, aby zmaksymalizować osiągniętą powierzchnię mieszkalną poprzez zabudowanie możliwie największej powierzchni działki budowlanej i doświetlenie mieszkań wewnętrznymi dziedzińcami o szerokości około 20-35 metrów. Takie rozwiązanie przywołuje skojarzenia z tzw. „studniami” podwórzowymi właściwymi dla XIX-wiecznej, gęstej zabudowy śródmiejskiej, krytykowanej przez modernistów za przeludnienie i stwarzanie warunków nieodpowiednich do życia człowieka. Skorygowany wskaźnik gęstości mieszkaniowej inwestycji Legnicka Street i Pixel House wynosi w obu przypadkach 0,11 mieszkań / m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. W badanym sektorze wyższy wskaźnik osiągnęła tylko 11-kondygnacyjna Legnicka 33 (0,12).



Il. 49 Zdjęcie satelitarne budynku Legnicka Street (M06),  
źródło: [<http://mapy.geoportal.gov.pl>, dostęp: 17.01.2022]

Maksymalizując powierzchnię mieszkaniową swoich inwestycji, deweloperzy doprowadzili do wprowadzenia na teren Popowic 1290 nowych lokali mieszkalnych skumulowanych w dwóch budynkach kompletnie pozbawionych dedykowanych terenów rekreacji. Istniejące tereny zielone i usługi publiczne muszą więc obsłużyć znaczną liczbę nowych mieszkańców. Jediną wartością dodaną dla przestrzeni osiedla wprowadzoną przez nową zabudowę są lokale usługowe w parterach.

W badanym sektorze zauważa się tendencję wzrostową wskaźnika gęstości mieszkaniowej inwestycji oddawanych na przestrzeni badanych lat. Ponadto historia zabudowywania południowego pasa Popowic pokazuje, że z czasem zainteresowanie inwestorów coraz mocniej koncentrowało się na inwestycjach mieszkaniowych kosztem budynków usługowych. Taki stan rzeczy jest efektem sytuacji na rynku mieszkaniowym, która w latach 2010-2021 charakteryzowała się szybkim wzrostem cen mieszkań, a co za tym idzie, rosnącą popularnością inwestowania kapitału w tego typu inwestycje i presji na maksymalizację osiąganych powierzchni mieszkaniowych.

## 5.11. Dogęszczanie śródmieścia Wrocławia w latach 2010 – 2021 – podsumowanie

### 5.11.1. Umocowanie procesu dogęszczania śródmieścia w dokumentach planistycznych

P2.1

CZY DOGĘSZCZANIE URBANISTYCZNE WROCŁAWIA MA CHARAKTER SYSTEMOWY  
I JEST UMOCOWANE W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH?

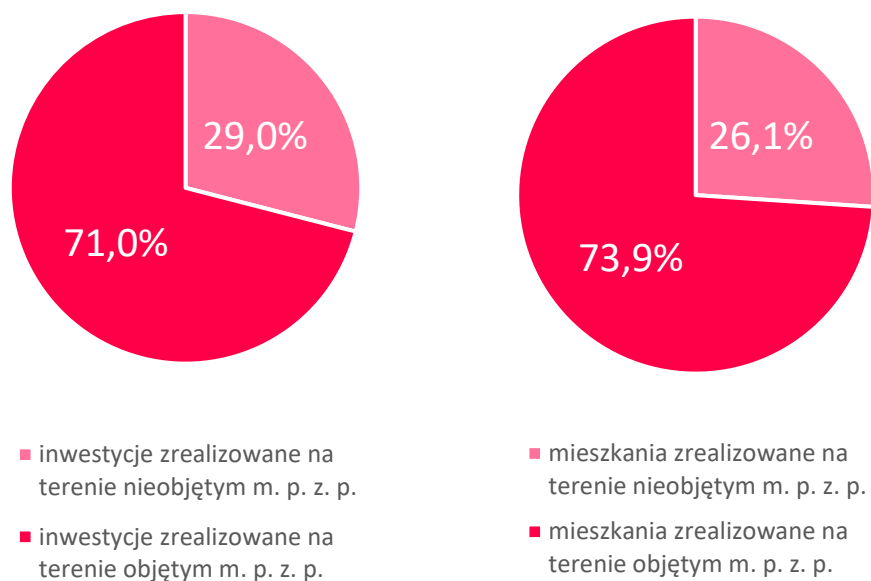
Na poziomie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia, dogęszczanie samo w sobie nie jest wskazane jako cel strategiczny i nie poświęcono mu większej uwagi. Niemniej jednak konieczność dogęszczania wynika z innych wyrażonych w dokumencie celów strategicznych, jak: budowa miasta „zwartego” [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s.118], „policentrycznego, o odpowiedniej gęstości” [*ibidem*, s.151], „przekształcenia obszarów o innych funkcjach poprzez wprowadzanie na nich funkcji mieszkaniowo-usługowej” [*ibidem*, s.153], czy „dopełnianie urbanistyczne” [*ibidem*, s. 327]. Spośród czterech obszarów rozwojowych wskazanych w studium, trzy znalazły się na szczycie listy sektorów, badanych w niniejszej pracy, najintensywniej dogęszczanych w latach 2010-2021, co wyraża się ilorazem liczby wybudowanych w tym okresie mieszkań do powierzchni sektora. Są to sektory: S4 - Kępa Mieszczańska – (wskaźnik 72,8), S5 - Kleczków (27,7) oraz S6 - Huby (24,3). W czwartym obszarze wskazanym w Studium (Przedmieście Nadodrzańskie), znajdującym się w sektorze badawczym S2 (Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki), niniejszy wskaźnik ukształtował się na poziomie 7,6, co plasuje ten sektor na szóstej pozycji spośród ośmiu badanych.

Spośród 69 zbadanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w 49 ustanowiono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wszystkie z nich dopuszczały możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy na obszarach, które obejmowały.

Przeprowadzona analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że na poziomie aktów prawa miejscowego występuje celowe dążenie do dogęszczania strefy śródmiejskiej Wrocławia nową zabudową mieszkaniową. Jednocześnie w niektórych obszarach już zagospodarowanych przyjmuje się miejscowe plany, których celem jest ochrona istniejącej kompozycji urbanistycznej przed dogęszczaniem. Realizowany jest również cel strategiczny polegający na przekształcaniu terenów o innych funkcjach w tereny zabudowy mieszkaniowo-

usługowej. Pokrycie badanego obszaru śródmieścia planami miejscowymi wynosi 45%, więc zaledwie nieco poniżej połowy obszaru. Władzom miasta udawało się jednak sukcesywnie obejmować nowymi planami te tereny, na których można się było spodziewać presji inwestycyjnej.

Wśród 131 zbadanych inwestycji, 93 były zrealizowane na obszarach objętych planami miejscowymi, a 38 na terenach takimi planami nieobjętych.



Wykres 2 Stosunek inwestycji (z lewej) oraz liczby mieszkań (z prawej) zrealizowanych na terenach objętych i nieobjętych m.p.z.p.

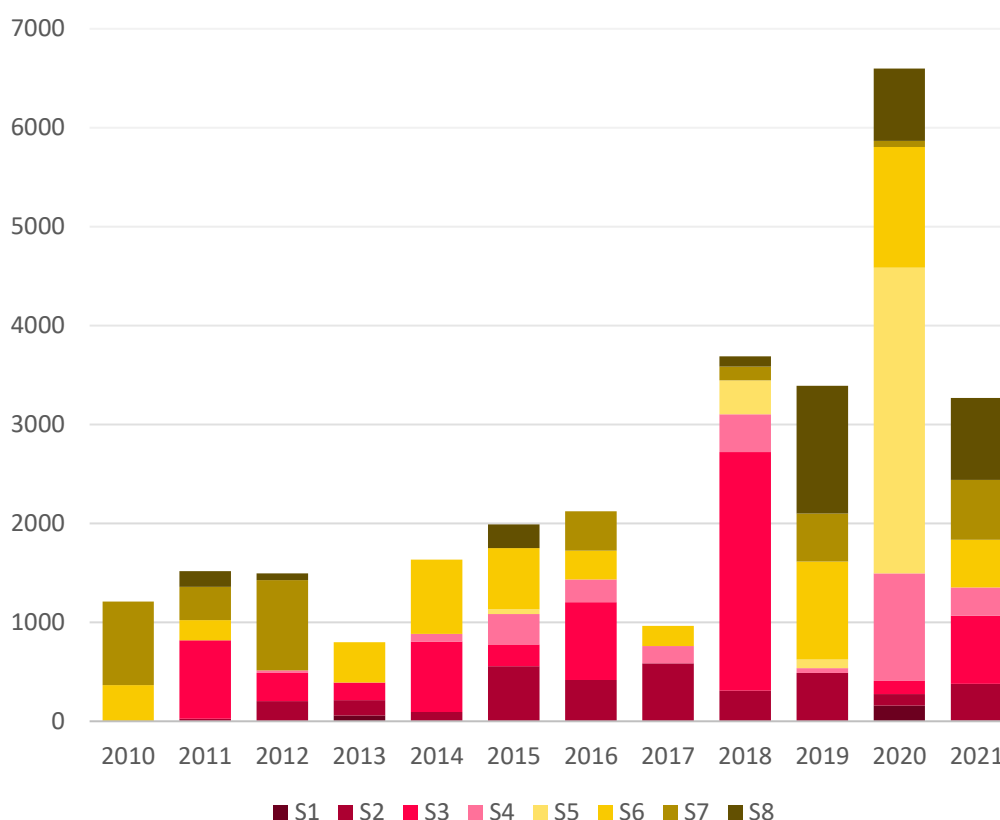
Zarówno około 70% inwestycji mieszkaniowych jak i oddanych w ramach tych inwestycji mieszkań zrealizowano na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nie można zatem mówić o niekontrolowanym czy żywiołowym procesie dogęszczania śródmieścia Wrocławia, choć jednocześnie wiele brakuje, by uznać iż proces ten jest w pełni planowany. Należy jednak zauważyć, że transformacje terenów podlegających najintensywniejszym działaniom inwestycyjnym (Kępa Mieszczańska, Kleczków, część Hub) odbywały się na podstawie wcześniej uchwalonych planów miejscowych.

## 5.11.2. Ogólna charakterystyka procesu dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010-2021

P2.2

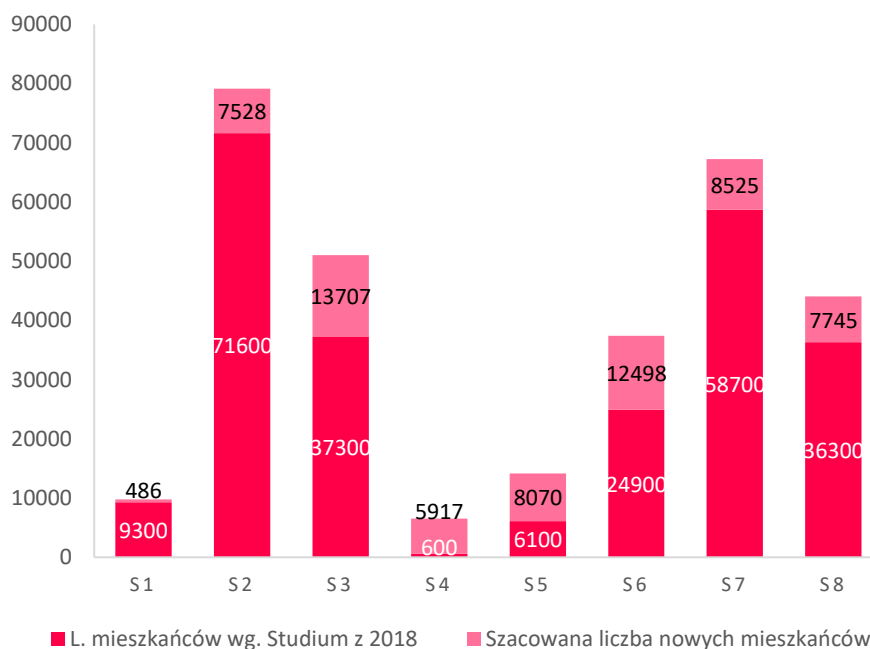
JAK PRZEBIEGAŁ PROCES DOGĘSZCZANIA ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W LATACH 2010-2021?

Wykres 3 przedstawia liczbę mieszkań oddanych do użytku w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych w poszczególnych latach. Wskazuje on wyraźnie na intensyfikację działań inwestycyjnych na terenie śródmieścia Wrocławia w drugiej połowie badanego okresu.



Wykres 3 Liczba mieszkań zrealizowanych w ramach inwestycji ukończonych w poszczególnych latach, z podziałem na sektory badawcze.

W efekcie prowadzonych w badanym okresie działań inwestycyjnych, na terenie śródmieścia Wrocławia zrealizowano 28 678 lokali mieszkalnych. Zgodnie z danymi GUS z 2020 roku, średnio na jedno mieszkanie w mieście przypadało 2,26 mieszkańca [Główny Urząd Statystyczny, *Gospodarka...*], zatem można szacować, że zrealizowane inwestycje stworzyły miejsce dla ok. 64,5 tys. mieszkańców. Według danych zawartych w studium z 2018 roku badane sektory zamieszkiwało 244 800 osób, zatem szacunkowy procentowy wzrost potencjalnej liczby mieszkańców wyniósł 26,3%.



Wykres 4 Szacunkowy wzrost liczby mieszkań poszczególnych sektorów Śródmieścia w efekcie inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w latach 2010-2021.

Spośród zbadanych sektorów największy szacowany przyrost liczby mieszkańców, dzięki inwestycjom mieszkaniowym zrealizowanym w latach 2010-2021, nastąpił w sektorach S3 - Przedmieście Świdnickie i Oławskie oraz S6 – Huby, najmniejszy zaś w sektorze badawczym S1 – Stare Miasto. Najszybszy stosunkowy wzrost miał miejsce w sektorze S4 – Kępa Mieszczańska, który w badanym okresie przeszedł transformację z terenu przemysłowego w obszar intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wynika z tego, że zachodzące procesy pogłębiają zjawisko tzw. „krateru” gęstościowego.

Tabela 26 Liczba mieszkań zrealizowanych w latach 2010-2021 oraz wskaźnik liczby nowych mieszkań na hektar powierzchni sektora dla poszczególnych sektorów badawczych.

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	SUMA / ŚREDNIA
liczba nowych mieszkań	222	3331	6207	2618	3571	5530	3772	3427	28678
powierzchnia sektora [ha]	152,36	439,10	435,18	35,95	133,84	227,42	505,90	427,49	2357,24
wskaźnik nowych mieszkań na hektar powierzchni sektora	1,5	7,6	14,3	72,8	26,7	24,3	7,5	8,0	12,2

Największą dynamikę dogęszczania sektora S4 potwierdzają dane zebrane w tabeli 27. W badanym okresie powstało tam średnio aż 72,8 nowych mieszkań na hektar powierzchni sektora. Wartość ta zdecydowanie odbiega od pozostałych sektorów. Oprócz Kępy Mieszczańskiej, najwięcej nowych mieszkań w stosunku do powierzchni sektora badawczego zrealizowano na obszarze Kleczkowa (26,7) oraz Hub (24,3).

Zebrane dane ilościowe wskazują, że lata 2010-2021 stanowiły okres intensywnego dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniowo-usługową. Realizowane było ono zarówno przez podmioty prywatne, jak i publiczne (Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Polski Fundusz Rozwoju), jednak udział tych drugich w ogóle zrealizowanych mieszkań był znikomy i stanowił zaledwie 0,2% ogółu.



### 5.11.3. Sposoby dogęszczania zabudowy mieszkaniowej na poziomie planistycznym

P2.3

JAKIE SPOSOBY DOGĘSZCZANIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
WYSTĘPUJĄ NA TERENIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA?

W polskim systemie planowania narzędziem, które może służyć do wyznaczania ram dogęszczania urbanistycznego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wykresy 5a i 5b wskazują, w jaki sposób przyjmowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego kształtowały wybrane wskaźniki względem sytuacji przed ich uchwaleniem.

We wszystkich sektorach badawczych uchwalone plany miejscowe przewidywały wzrost wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. W większości sektorów docelowy średni wskaźnik powierzchni zabudowy kształtował się na poziomie między 30% a 40% (Wykres 5a), a średni szacowany docelowy wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie między 1,5 a 2,5 (Wykres 5b). Od tej reguły istnieją dwa wyjątki. Pierwszy stanowi sektor S6, gdzie uchwalono tylko dwa plany miejscowe, w tym jeden o charakterze konserwującym. Drugim jest sektor S4, gdzie mimo dużej intensywności terenów mieszkaniowo-usługowych wskaźniki te zaniża znacząca powierzchnia terenów zielonych na objętych m.p.z.p. obszarach.

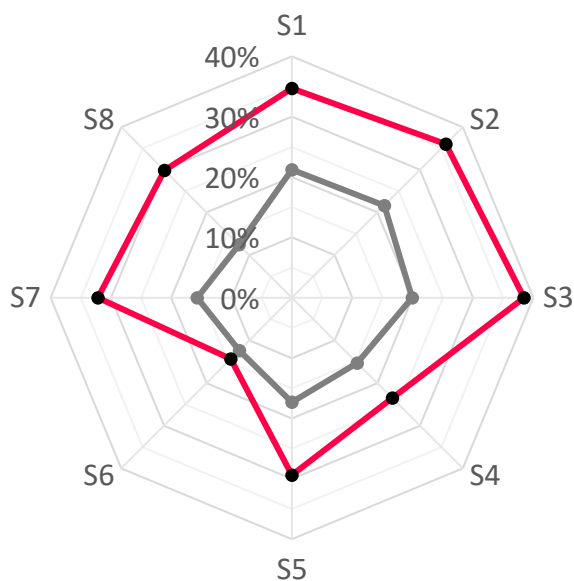
Pod względem wysokości wskaźnika powierzchni zabudowy dominują sektory badawcze położone najbardziej centralnie (S1 – Stare Miasto, S2 - Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki, S3 – Przedmieście Świdnickie i Oławskie). Z kolei pod względem wysokości wskaźnika intensywności zabudowy dominują sektory zlokalizowane wokół ścisłego centrum (S3 - Przedmieście Świdnickie i Oławskie<sup>21</sup>, S5 – Kleczków, S7 – Przedmieście Południowe i Grabiszyn). Wskazuje to, iż w obszarze historycznego centrum preferowane jest większe pokrycie terenu zabudową, ale przy zachowaniu ograniczonej wysokości wynikającej z kontekstu. Wokół centrum dopuszcza się natomiast wyższą zabudowę, ale z zachowaniem większej ilości terenów niezabudowanych.

---

<sup>21</sup> Sektor badawczy S3 - Przedmieście Świdnickie i Oławskie znalazł się w obu grupach, co można tłumaczyć jego znaczną powierzchnią i zróżnicowaną morfologią. Na jego obszarze nie dominuje żaden typ zabudowy – występuje tutaj zarówno XIX-wieczna siatka urbanistyczna, jak i zabudowa modernistyczna, a także liczne tereny poprzemysłowe ulegające transformacji.

—● Średni wskaźnik powierzchni zabudowy przed uchwaleniem m. p. z. p.

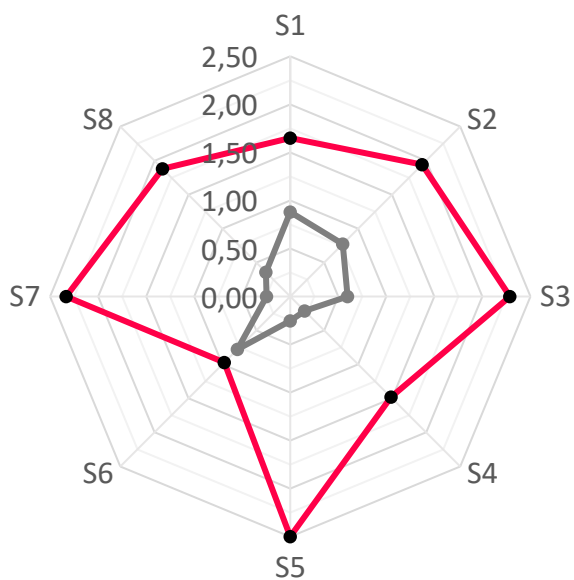
—● Średni maksymalnych wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszczony w uchwalonych m. p. z. p.



a.)

—● Średni wskaźnik intensywności zabudowy przed uchwaleniem m. p. z. p.

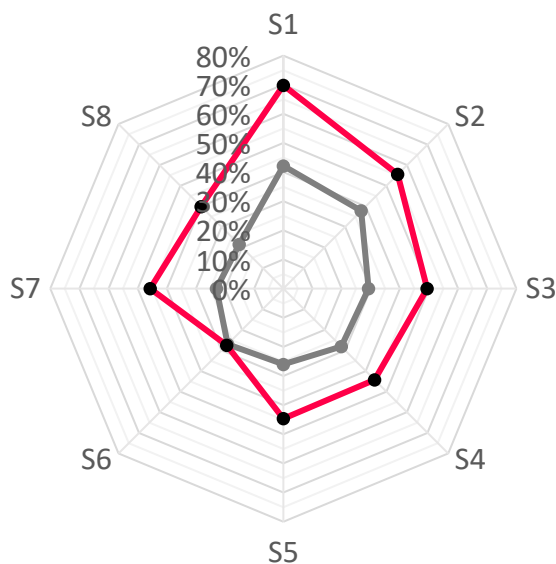
—● Średni maksymalnych wskaźnik intensywności zabudowy dopuszczony w uchwalonych m. p. z. p.



b.)

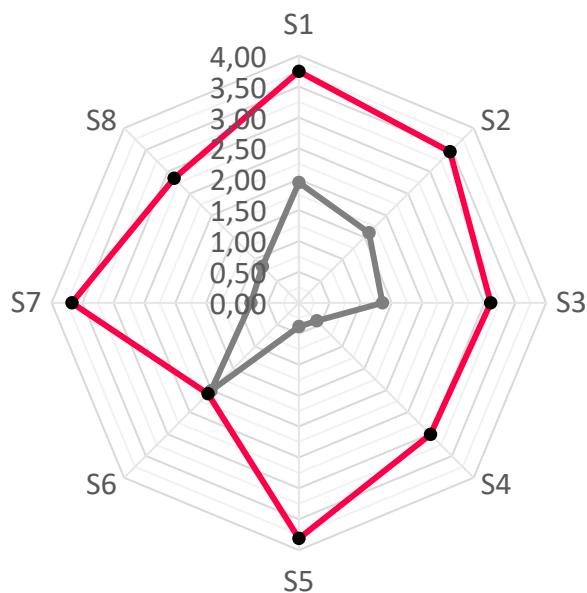
Wykres 5 Wykresy radarowe przedstawiające średni wskaźnik powierzchni zabudowy (a) intensywności zabudowy (b) przed przyjęciem m.p.z.p. i średnie maksymalne parametry dopuszczony w planach miejscowych przyjętych w latach 2010-2021 dla poszczególnych sektorów badawczych.

- Średni wskaźnik powierzchni zabudowy przed uchwaleniem m. p. z. p. dla terenów MW i MW-U
- Średni maksymalnych wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszczony w uchwalonych m. p. z. p. dla terenów MW i MW-U



a.)

- Średni wskaźnik intensywności zabudowy przed uchwaleniem m. p. z. p. dla terenów MW i MW-U
- Średni maksymalnych wskaźnik intensywności zabudowy dopuszczony w uchwalonych m. p. z. p. dla terenów MW i MW-U



b.)

Wykres 6 Wykresy radarowe przedstawiające średni wskaźnik powierzchni zabudowy (a) i intensywności zabudowy (b) przed przyjęciem m.p.z.p. i średnie maksymalne parametry dopuszczony w planach miejscowych przyjętych w latach 2010-2021 dla poszczególnych sektorów badawczych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-mieszkańkowej.

Wykresy radarowe 6a i 6b obrazują zmiany wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy dopuszczone w przyjmowanych planach wyłącznie dla terenów określonych w planach jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i mieszkaniowo-usługowej (MW-U), czyli terenów mieszkaniowych netto<sup>22</sup>.

Dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych dopuszczalne średnie wskaźniki powierzchni zabudowy dla sektorów badawczych oscylują między ok. 30% a 70%, przy czym dla większości sektorów wartość ta mieściła się w okolicy 45%. Średnie dopuszczalne wskaźniki intensywności zabudowy dla sektorów osiągają wartości od 2,08 do 3,81.

Jeśli brać pod uwagę poszczególne plany miejscowe, najwyższy wskaźnik intensywności zabudowy na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych przewidziano w planie dla rejonu Placu Społecznego (5,98) oraz rejonu ulic Bernardyńskiej i Purkyniego (5,96). Zatem, najbardziej intensywną zabudowę planowano w latach 2010-2021 w ścisłym centrum miasta. Należy jednak zauważyć, że w tym okresie powstawały inwestycje mieszkaniowe o większej intensywności, w tym zabudowa wysokościowa, na terenach objętych planami miejscowymi przed 2010 rokiem.

Wyniki badań umożliwiły klasyfikację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmowanych dla śródmieścia Wrocławia. Systematyzacja bazowała na ocenie zawartych w nich strategii i narzędzi dogęszczania i obejmuje cztery grupy planów:

## **I. Plany konserwujące**

W planach konserwujących nie dopuszcza się, lub dopuszcza w niewielkim stopniu, powstawanie nowej zabudowy na obejmowanym obszarze. Ich celem jest ochrona zastanej kompozycji urbanistycznej, skali zabudowy i jej intensywności. Przykładem mogą być plany uchwalane dla osiedli blokowych przy ul. Ślicznej czy Gwiazdziej. Ich przyjęcie uzasadniano koniecznością przeciwdziałania żywiołowemu dogęszczaniu tych

---

<sup>22</sup> Założenie, iż tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są terenami mieszkaniowymi netto, stanowi uproszczenie. W rzeczywistości w uchwalanych dokumentach program terenów MW i MW-U bywa rozszerzony lub okrojony względem programu terenów mieszkaniowych netto. Np. zieleń wewnątrz kwartałów jest czasami wydzielana jako osobne tereny zieleni.

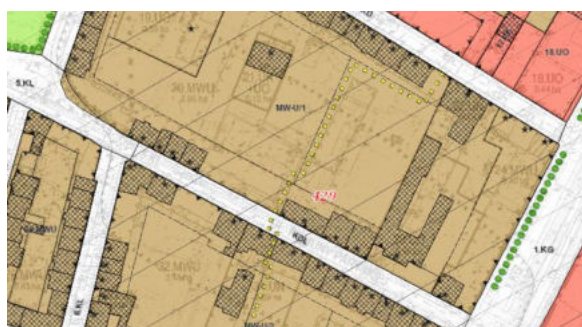
osiedli i często były reakcją na pojawiające się wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla obszarów podlegających wzmożonej presji inwestycyjnej [Protokół nr VIII/11 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 14 kwietnia 2011 r., s.13; Protokół nr LVII Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 21 czerwca 2018 roku, s. 14-16,]. Cechą planów konserwujących jest utrzymanie na tym samym lub podobnym poziomie dopuszczalnych wskaźników intensywności zabudowy, względem stanu istniejącego.



Il. 50 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej [źródło: Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 108 poz. 1730]. Nieprzekraczalne linie zabudowy okalają budynki w istniejących obrysach. Tereny zielone są funkcjonalnie wyodrębnione.

## II. Plany uzupełniające

Istotą planów uzupełniających jest określenie warunków dopełnienia istniejących struktur urbanistycznych, które są zdefiniowane, ale mogą wymagać uzupełnienia np. w formie plomb, lub nowej zabudowy wewnątrz kwartałów. Ich charakterystyczną cechą jest umiarkowany wzrost wskaźników intensywności zabudowy względem stanu istniejącego i parametry dopuszczanej zabudowy zbliżone do parametrów zabudowy istniejącej.



Il. 51 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Pułaskiego [Źródło: Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 242, poz. 4092]. Obowiązujące linie zabudowy w pierzejach. Nieprzekraczalne linie zabudowy zapobiegające dogęszczaniu wewnątrz kwartałów.

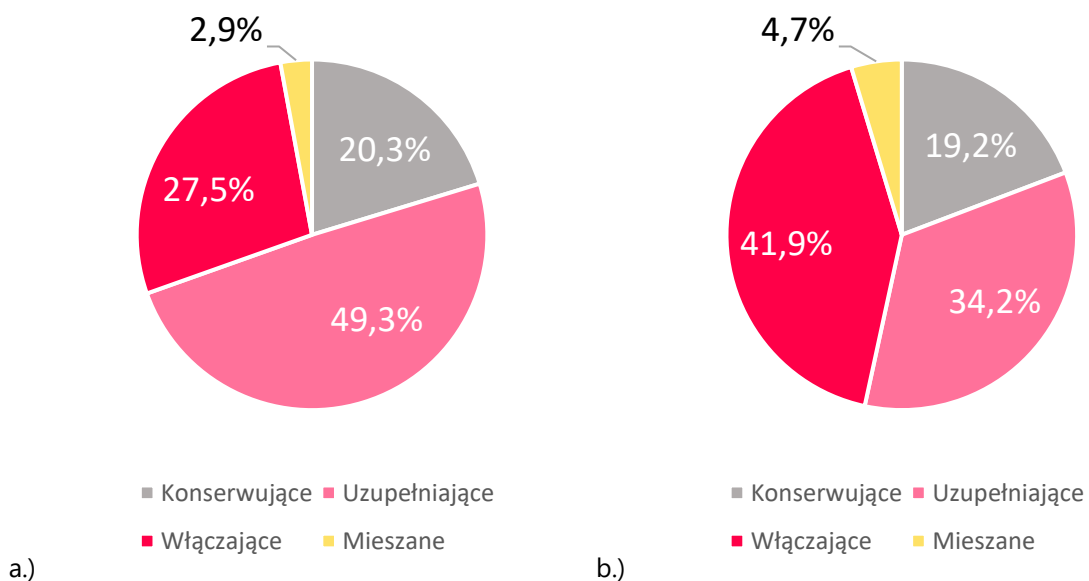
## III. Plany włączające





Il. 53 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części Starego Miasta. [Źródło: Dz. Urz. Woj. Doln. z 7 sierpnia 2002 r. Nr 170, poz.2415]. Zabudowę punktową oznaczono jako „zabudowa mieszkaniowa wskazana do rekompozycji”, wprowadzono linie zabudowy kształtujące układ kwartałowy.

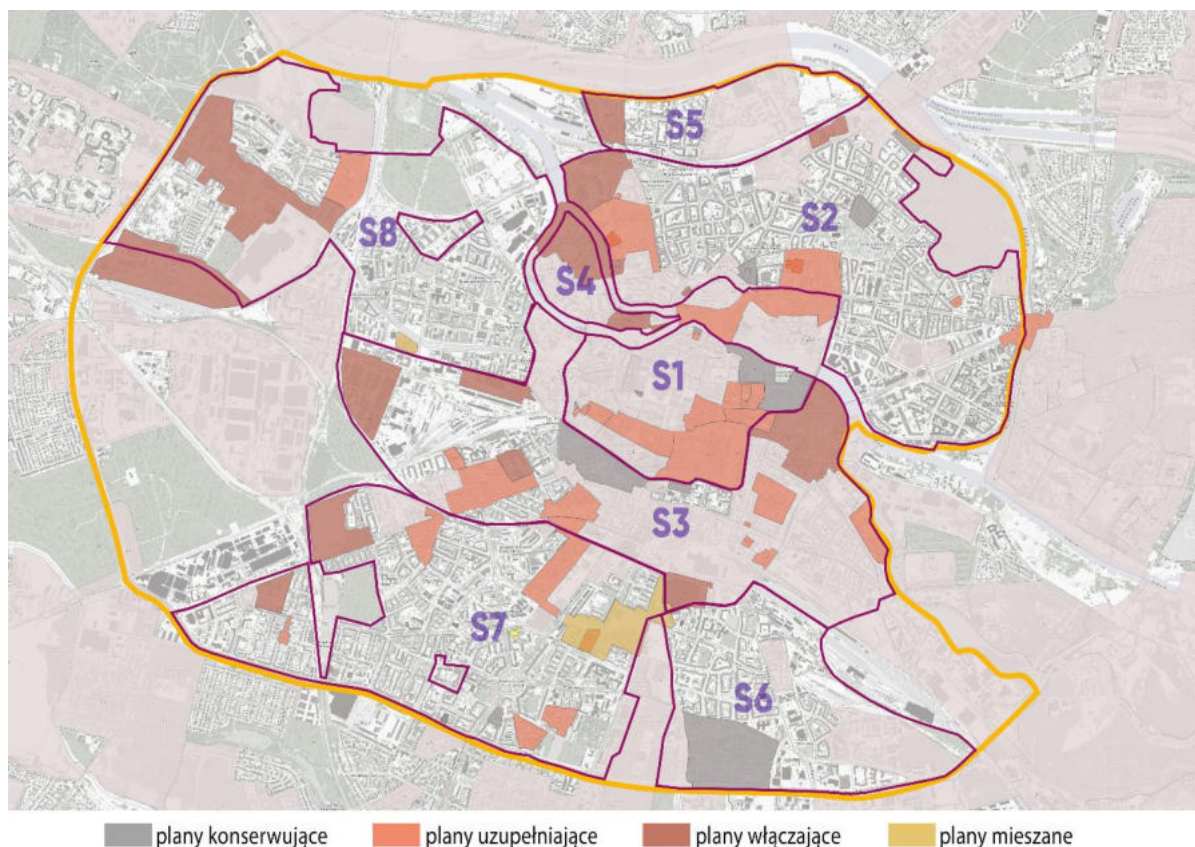
Spośród 69 przeanalizowanych w pracy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 49,3% stanowiły plany uzupełniające, 27,5% włączające, a 20,3% konserwujące. Biorąc pod uwagę udział powierzchni terenów objętych poszczególnymi m.p.z.p., 41,9% przypada na plany włączające, 34,2% na uzupełniające, 19,2% na konserwujące. Takie proporcje pokazują, że w latach 2010-2022 dogęszczanie strefy śródmiejskiej Wrocławia stanowiło istotny cel uchwalanego prawa miejscowego, a organy miejskie zajmujące się planowaniem przestrzennym prowadziły działania dążące do regulacji procesu dogęszczania w sposób różnorodny, poprzez uzupełnianie zabudowy na terenach już zagospodarowanych oraz rozszerzanie terenów zabudowy śródmiejskiej.



Wykres 7 Udział procentowy poszczególnych typów planów miejscowych uchwalanych w latach 2010-2021 dla śródmieścia Wrocławia, biorąc pod uwagę liczbę planów (a) i powierzchnię planów (b).



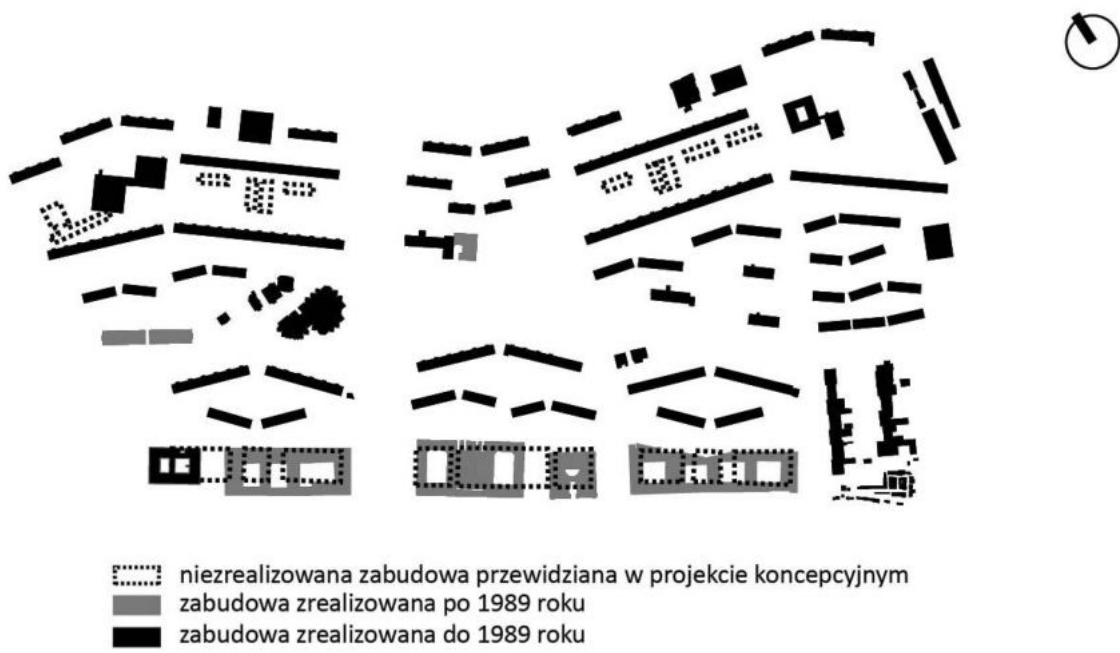
Lokalizacja poszczególnych typów planów miejscowych przedstawiona na il. 55 pokazuje trendy polegające na dążeniu władz planistycznych do uzupełniania zabudowy staromiejskiej, ochrony istniejących osiedli blokowych przed dogęszczaniem oraz włączania do tkanki śródmiejskiej terenów poprzemysłowych.



Il. 54 Lokalizacja poszczególnych typów m.p.z.p. uchwalanych dla śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021.

W poddanych analizie planach miejscowych zauważalna jest tendencja do transformowania modernistycznych osiedli z II połowy XX wieku poprzez wprowadzanie w nie układów pierzejowych czy kwartałów. Ma to miejsce zazwyczaj na terenach przewidzianych w pierwotnych planach pod funkcje usługowe. W wielu przypadkach osiedla te nie doczekały się realizacji pełnego programu usługowego przewidzianego w projektach koncepcyjnych, a po 1989 roku działki pierwotnie przeznaczone pod zabudowę usługową zaczęły się wypełniać budynkami mieszkalnymi z usługami w parterach, tworzącymi klasyczne pierzeje. Taki przykład stanowi osiedle Popowice z zabudową mieszkalno-usługową, która „wdarła się” na pierwotnie planowany pas, gdzie miały być zlokalizowane pawilony usługowe obsługujące osiedle.





Il. 55 Schwarzplan osiedla Popowice. W północnej części widoczny pas, który w koncepcji z 1971 roku przewidziany był pod pawilony usługowe. Na początku XXI wieku zaczęła w tym miejscu powstawać zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa o wysokości ok. 10 kondygnacji.  
 Źródło: [Dąbrowski, Pilny 2021].

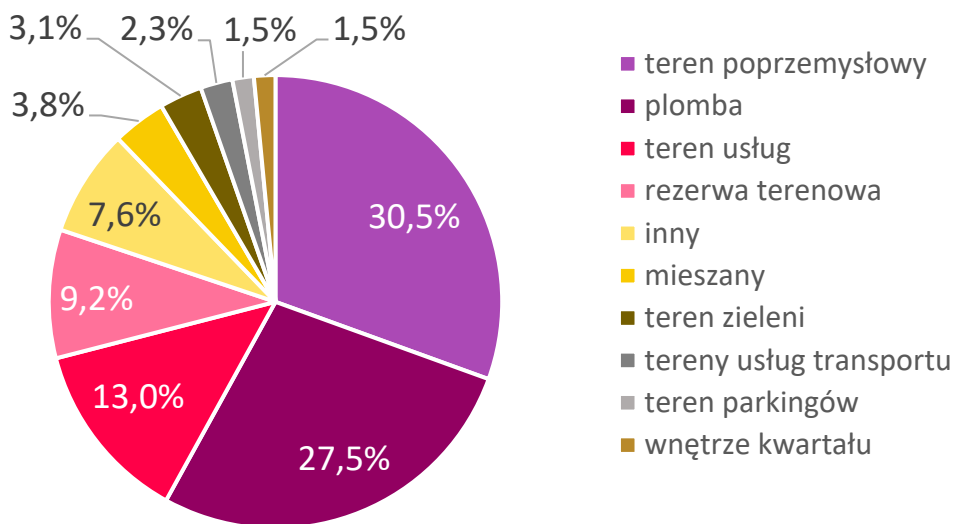
#### 5.11.4. Dogęszczanie na poziomie realizacyjnym

P2.3

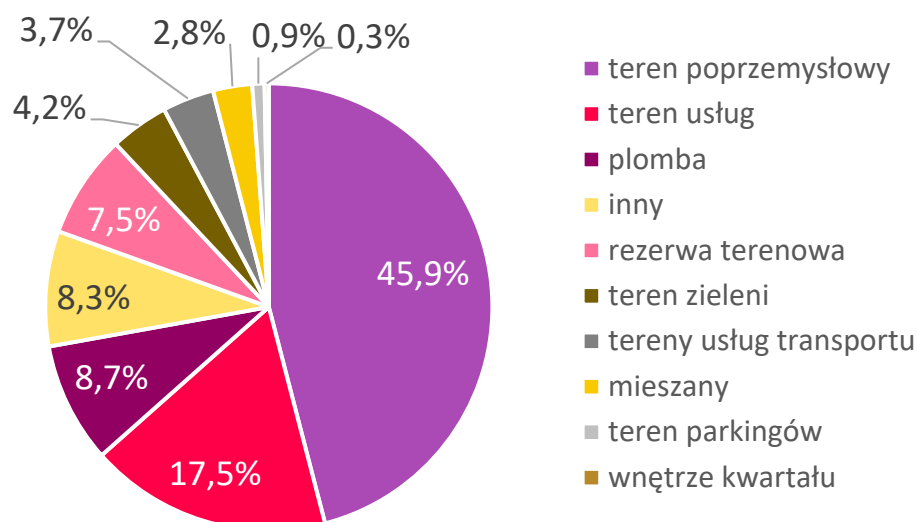
#### JAKIE SPOSOBY DOGĘSZCZANIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSTĘPUJĄ NA TERENIE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA?

Poddane analizie przykłady zabudowy wielorodzinnej powstałej w śródmieściu Wrocławia wskazują na istnienie kilku wiodących sposobów pozyskiwania gruntów pod inwestycje mieszkaniowe:

- zabudowa na terenach, które utraciły wcześniej pełnią funkcję, głównie przemysłową i usługową. Wśród zabudowy usługowej wyróżniają się tutaj usługi transportu (parkingi i bazy przedsiębiorstw przewozowych) oraz funkcje związane z bezpieczeństwem (tereny dawnych koszar);
- zabudowa polegająca na uzupełnieniu luk w istniejących kwartałach (plombowa).
- wykorzystanie istniejącej rezerwy terenowej;
- zajęcie terenów zieleni, najczęściej stanowiących tereny rekreacyjne istniejących osiedli;
- zajęcie wewnątrz istniejących kwartałów o nieokreślonej funkcji.



Wykres 8 Wcześniejsze przeznaczenie terenów, na których zrealizowano inwestycje mieszkaniowe. Udział procentowy w stosunku do liczby inwestycji zrealizowanych na terenie śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021.



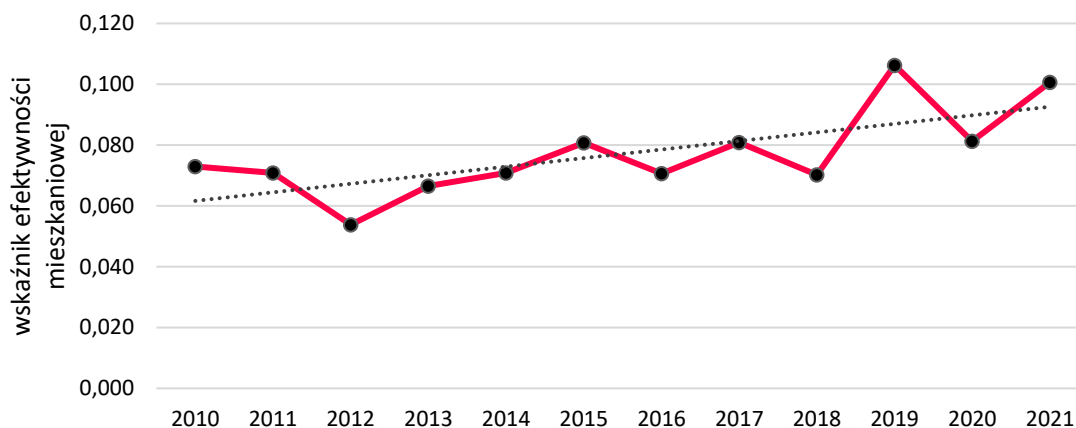
Wykres 9 Wcześniejsze przeznaczenie terenów, na których zrealizowano inwestycje mieszkaniowe. Udział procentowy w stosunku do liczby mieszkań zrealizowanych w ramach inwestycji na terenie śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021.

Spośród 131 analizowanych inwestycji mieszkaniowych 30,5% zrealizowano na terenach przemysłowych. Podobny udział w ogólnej liczbie zrealizowanych inwestycji miała zabudowa plombowa (27,5%). W przypadku 13,0% inwestycji zabudowa mieszkaniowo-usługowa zastępowała zabudowę usługową i tylko 9% inwestycji powstało na terenach nieużytkowanych, stanowiących rezerwę terenową pod zabudowę. W liczbie 7,6% inwestycji powstałych na terenach o funkcji kwalifikowanej jako „inna” dominują te zrealizowane na obszarze Kępy Mieszczańskiej, na terenie dawnych koszar. z kolei w typie „mieszanym” (3,8%) istotną grupą były wnętrza kwartałów, w których zlokalizowane były budynki przemysłowe pochodzące z XIX wieku (np. dawna papiernia i warsztaty samochodowe przy ul. Komuny Paryskiej).

Inne światło na proporcje pozyskiwania terenów pod zabudowę wielorodzinną rzuca analiza liczby mieszkań oddanych na poszczególnych typach terenów. W tym ujęciu już zdecydowanie dominują tereny przemysłowe, na których w latach 2010-2022 zrealizowano aż 45,9% mieszkań. Drugie miejsce zajmują tereny po zabudowie usługowej (17,5%). Plomby, pomimo dużego udziału w ogólnej liczbie inwestycji, odpowiadają jedynie za 8,7% zrealizowanych mieszkań.

Zastosowany do analizy badanych inwestycji wskaźnik efektywności mieszkaniowej wykazał w badanym okresie tendencję rosnącą. Oznacza to, że z czasem zwiększała się liczba lokali mieszkalnych osiąganych średnio z jednego metra kwadratowego powierzchni zabudowy inwestycji. Może to świadczyć o spadku średniej powierzchni oddawanych do użytku lokali lub zwiększającej się w czasie średniej liczbie kondygnacji

nowych budynków. W kontekście ekonomicznym oznacza to rosnącą skuteczność inwestorów w maksymalizowaniu średniego uzysku z metra kwadratowego powierzchni zabudowy.



Wykres 10 Średni wskaźnik efektywności mieszkaniowej inwestycji realizowanych w poszczególnych latach na obszarze śródmieścia Wrocławia. Linią przerywaną pokazano uśrednioną linię trendu dla okresu lat 2010-2021.

W punkcie 5.11.3 przedstawiono wnioski dotyczące planowania przestrzennego w latach 2010-2021. Analiza inwestycji zrealizowanych w tym okresie na obszarach wcześniej objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pozwala dodatkowo wyciągnąć pewne wnioski dotyczące planowania przed 2010 rokiem. Plany miejscowe sprzed 2010 roku wyraźnie wskazują na istnienie dwóch tendencji:

1. Dla dużych obszarów podlegających przemianom uchwalano plany miejscowe bez szczegółowo zaplanowanej kompozycji, pozostawiając inwestorom dowolność w kwestii kształtowania zabudowy<sup>23</sup> (il. 56).
2. Istniała korelacja między sąsiedztwem danego terenu z rzeką oraz terenami kolejowymi a dozwalaniem w planie miejscowym lokalizacji na tym terenie zabudowy o ponadprzeciętnej wysokości (tj. przekraczającej osiągnięte standardowo w osiedlach mieszkaniowych 12 kondygnacji). Wśród badanych inwestycji wyróżniającą grupę stanowią budynki o wysokości 16 i więcej kondygnacji. Oprócz terenu przy ul. Powstańców Śląskich, przewidzianego

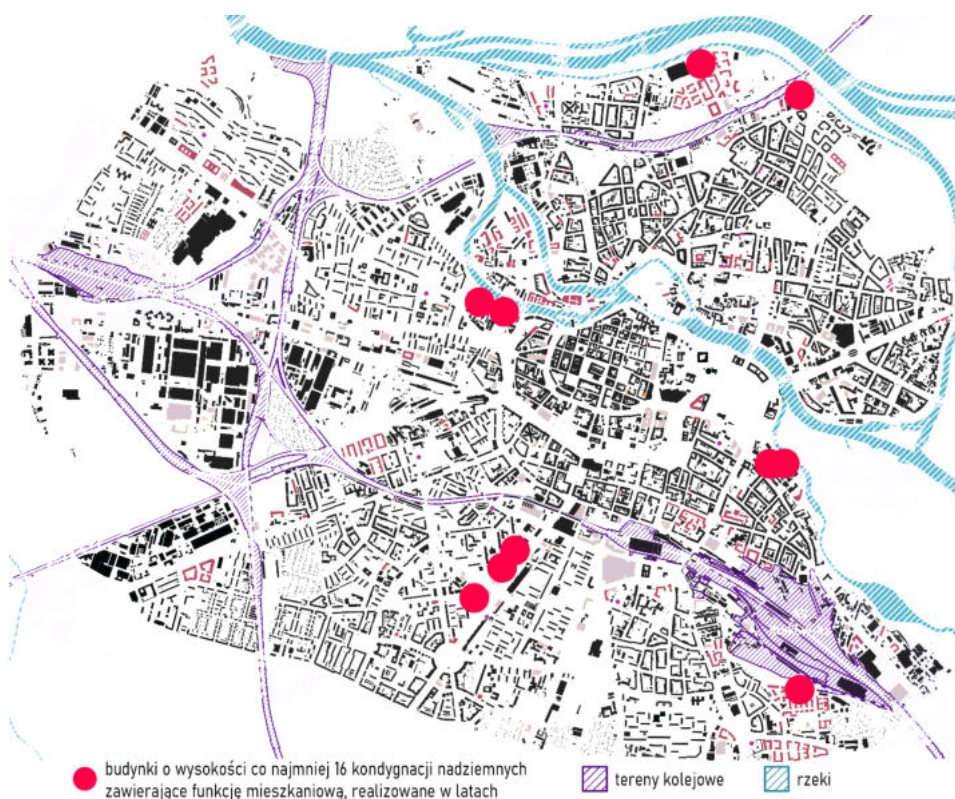
<sup>23</sup> Przykładami takich terenów jest tzw. Centrum Południowe przy ul. Powstańców Śląskich [Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. nr 32, poz. 439] czy osiedle Promenady Wrocławskie [BU RMW z 7 października 2003 r. Nr 8, poz.216], gdzie dla terenów o znacznej powierzchni wyznaczono bardzo ogólne zasady kompozycji. W przypadku Promenad Wrocławskich zobowiązano jednak inwestora do przeprowadzenia konkursu na koncepcje urbanistyczną, co poskutkowało realizacją relatywnie wysokiej jakości przestrzeni w ramach tej inwestycji.

w studium jako biznesowe centrum miasta, powstawały one w sąsiedztwie rzek (przy ich północnych brzegach) oraz przy terenach kolejowych (il. 57).



3.

4. Il. 56 Fragment rysunku planu miejscowego dla obszaru zachodniego śródmieścia przemysłowego we Wrocławiu - część "A" [BU RMW z 7 października 2003 r. Nr 8, poz.216.], obecnie obszar osiedla Promenady Wrocławskie. Dla widocznego terenu MU1 o powierzchni 6,33ha kompozycję ograniczono jedynie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy równoległymi do granic terenu.



Rysunek 1 Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych o wysokości co najmniej 16 kondygnacji nadziemnych zrealizowanych w latach 2010-2021 na terenie śródmieścia Wrocławia.

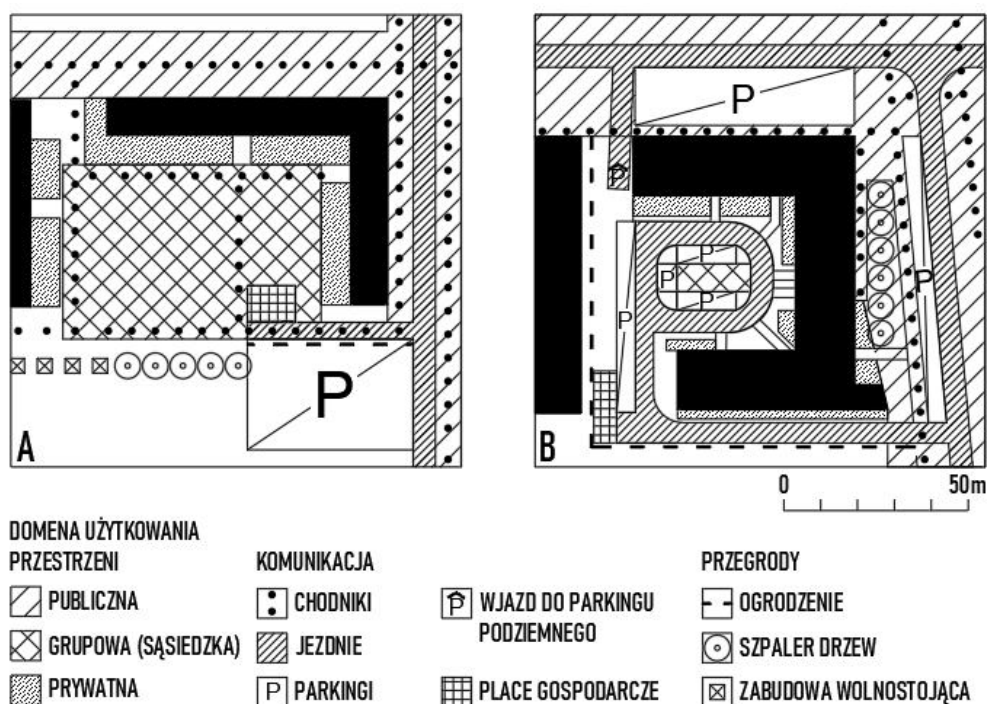


### 5.11.5. Dogęszczanie na poziomie projektowym

P2.4

CZY W SPOSOBIE KSZTAŁTOWANIA (PROJEKTOWANIA) ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MOŻNA ZAOBSERWOWAĆ JAKIEŚ TENDENCJE ZWIĄZANE Z PROCESEM DOGĘSZCZANIA ZABUDOWY?

W badanym okresie powszechna była tendencja do redukcji terenów zieleni i rekreacji w oddawanych inwestycjach mieszkaniowych. Powstawaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie towarzyszyły też publiczne inwestycje w tereny rekreacyjne. Podwórka i wnętrza kwartałów były ograniczane do minimum obszarowego i funkcjonalnego, przy czym w ramach minimum funkcjonalnego realizowane były zwykle minimalnej wielkości place zabaw i, opcjonalnie, zieleń przynależna mieszkaniom parterów, zaś pozostałą przestrzeń wypełniały parkingi. Często też wnętrza kwartałów były zabudowywane w taki sposób, że tereny rekreacyjne wnoszono na płytę parkingów dostępnych z poziomu parteru.



Il. 57 Porównanie struktury zagospodarowania przestrzeni w zespole mieszkaniowym. A – schemat postulowany przez J. Chmielewskiego w „Teorii urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast” [2016, s. 112] B- schemat na podstawie inwestycji Zakątek Piękna przy ul. Pięknej 5-19 we Wrocławiu, oprac. własne.

S2-M21



S2-M35



S3-M21



S4-M07



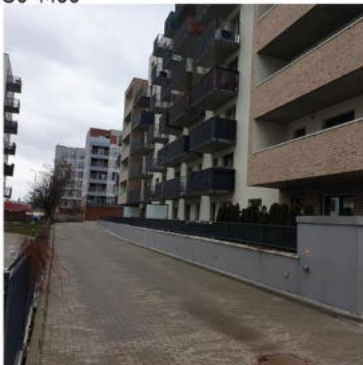
S5-M05



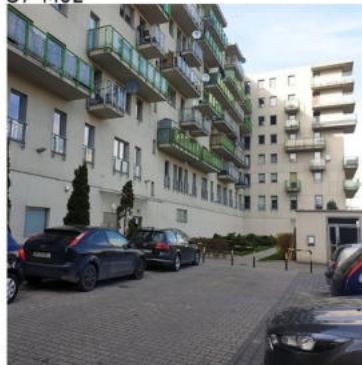
S6-M19



S6-M05



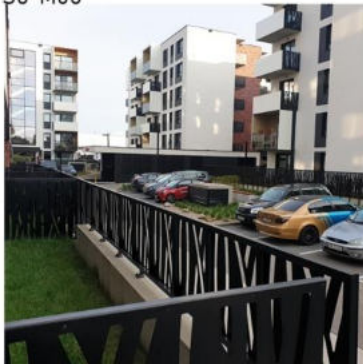
S7-M02



S7-M03



S8-M08



S8-M0



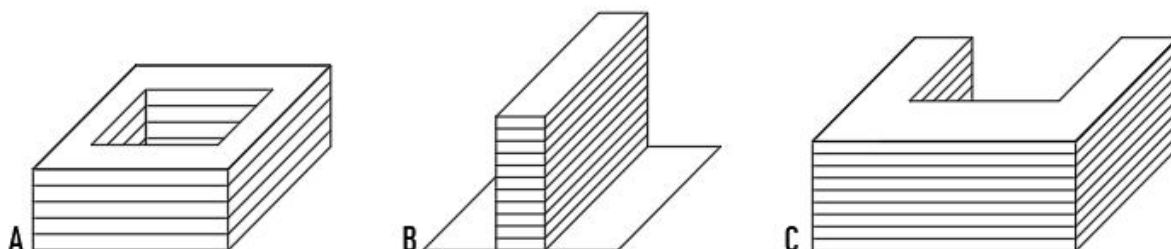
S8-M10



II. 58 Wnętrza kwartałów i podwórze inwestycji mieszkaniowych zajęte przez przestrzenie parkingowe, fot. własne (2022)



Skala nowej zabudowy śródmiejskiej jest porównywalna z zabudową osiedli z wielkiej płyty. z kolei kompozycja nawiązuje do zabudowy kwartałowej. To połączenie sprzyja zwiększaniu gęstości zagospodarowania terenu, jednak można przypuszczać, że wpływa negatywnie na komfort zamieszkiwania tego typu przestrzeni.



Il. 59 Schemat ideowy. a – zabudowa w tradycyjnym układzie kwartałowym, B – zabudowa w osiedlu mieszkaniowym z wolnostojącymi blokami o układzie klatkowym, C – współczesna zabudowa w formie otwartego kwartału o znacznej liczbie kondygnacji nadziemnych.

W przypadku Wrocławia ogromne jest znaczenie rzeki i terenów nadrzecznych w procesie dogęszczania. Rewitalizacja nabrzeży jest wykorzystywana przez inwestorów do zwiększania atrakcyjności realizowanych zespołów mieszkaniowych. W warunkach dążenia prywatnych inwestorów do maksymalizacji powierzchni zabudowy, sąsiedztwo niemożliwych do zabudowania brzegów rzek wymusza na nich organizację terenów zieleni i rekreacji. Inwestycje zlokalizowane nad rzekami pozytywnie wyróżniają się od pozostałych jakością terenów otwartych.



Il. 60 Nabrzeża zrewitalizowane wraz z realizacją inwestycji mieszkaniowych. od lewej: Angel Wings, ul. Walońska 7-13; River Point, ul. Mieszcańska 11-23; Promenady Wrocławskie, ul. A. Słonimskiego 13-23, fot. własne (2022).



### 5.11.6. Próba oceny zjawiska dogęszczania na podstawie kryteriów D. Sim'a.

W rozdziale drugim przedstawiono listę dziewięciu kryteriów przyjaznego dogęszczania stworzoną przez D. Sim'a. Poniższa tabela prezentuje ogólną ocenę analizowanych wrocławskich inwestycji mieszkaniowych pod kątem niniejszych kryteriów, przeprowadzaną na podstawie badań i obserwacji.

Tabela 27 Ocena dogęszczania śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021 na podstawie dziewięciu kryteriów przyjaznego dogęszczania D. Sim'a.

<b>1. RÓŻNORODNOŚĆ FORM ZABUDOWY</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Kryterium to spełnia z pewnością zabudowa plombowa pojawiająca się w otoczeniu starszych budynków. Samo jej pojawienie się zwiększa bowiem różnorodność okolicy.</li><li>+ Wysoko można pod tym kątem oceniać także inwestycje zlokalizowane na terenach przemysłowych, w których do nowej funkcji adaptowano budynki przemysłowe.</li><li>- Nie występuje różnorodność form własności. Realizowane są niemal wyłącznie mieszkania własnościowe.</li></ul>
<b>Kryterium częściowo spełnione.</b>
<b>2. RÓŻNORODNOŚĆ PRZESTRZENI ZEWNĘTRZNYCH</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Różnorodności przestrzeni zewnętrznych sprzyja zaobserwowane wykorzystywanie sąsiedztwa rzeki i rewitalizacja nabrzeży.</li><li>- w przestrzeniach zewnętrznych dominują parkingi i komunikacja kołowa. Przestrzenie sąsiedzkie są ograniczane do niezbędnego minimum.</li></ul>
<b>Kryterium spełnione w niewielkim stopniu.</b>
<b>3. ELASTYCZNOŚĆ</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>+ w znacznej części badanych inwestycji partery zaprojektowano jako usługowe.</li><li>- Realizowane inwestycje były projektowane jako skończona całość. Powierzchnia działki była zazwyczaj wykorzystywana w maksymalnym możliwym stopniu, bez pozostawiania przestrzeni na przyszłe dogęszczenia czy rozbudowy.</li><li>- Brak przestrzeni sąsiedzkich o funkcjach sezonowych – altan, ogrodów itp.</li></ul>
<b>Kryterium spełnione w niewielkim stopniu.</b>
<b>4. LUDZKA SKALA</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Partery usługowe sprzyjają dobremu odbiorowi architektury przez jej użytkowników.</li><li>- Przeważająca część inwestycji miała wysokość 7 lub więcej kondygnacji nadziemnych, podczas gdy Sim zaleca maksymalnie 6 kondygnacji.</li><li>- Realizowana zabudowa była jednorodna estetycznie.</li><li>- Wnętrza kwartałów, ze względu na maksymalizację powierzchni zabudowy, budzą raczej poczucie przytłoczenia.</li></ul>
<b>Kryterium spełnione w niewielkim stopniu.</b>

## 5. DOSTĘPNOŚĆ DLA PIESZYCH

+ w badanych inwestycjach wejścia do części mieszkalnych i usługowych znajdowały się zwykle na poziomie terenu.

- Tendencja do gromadzenia osiedli i wprowadzanie samochodów do wnętrza nie sprzyja pieszemu poruszaniu się między poszczególnymi budynkami.

**Kryterium częściowo spełnione.**

## 6. POCZUCIE KONTROLI I PRZYNALEŻNOŚCI

+ Poczucie przynależności sprzyja towarzysząca inwestycjom rewitalizacja zabudowy przemysłowej oraz terenów nadrzecznych.

+ w części inwestycji pojawiły się elementy wyposażenia terenu budujące tożsamość jak rzeźby czy fragmenty dawnego zagospodarowania.

- w nielicznych inwestycjach zadbano o zaistnienie przestrzeni sąsiedzkich.

- Przestrzenie służące integracji poszczególnych grup mieszkańców, takie jak place zabaw, były realizowane w minimalnym wymaganym prawem zakresie, bez dbałości o ich funkcjonalność.

**Kryterium częściowo spełnione.**

## 7. PRZYJEMNY MIKROKLIMAT

- Orientacja budynków w ramach inwestycji miała na celu optymalizację uzyskanej powierzchni zabudowy. Zaobserwowane układy nie wskazują na szczególne potraktowanie uwarunkowań takich jak zacienianie i ekspozycja czy ochrona przed wiatrem.

- Nie zidentyfikowano szczególnego potraktowania błękitno-zielonej infrastruktury.

**Kryterium niespełnione.**

## 8. OGRANICZONY ŚLAD WĘGLOWY

- Badane inwestycje realizowane były z typowych materiałów budowlanych.

- Sposób zagospodarowania przestrzeni nadawał priorytet komunikacji kołowej, pojawiały się liczne bariery dla komunikacji pieszej, które mogą utrudniać dostęp do środków komunikacji zbiorowej.

**Kryterium niespełnione.**

## 9. WIĘKSZA BIORÓŻNORODNOŚĆ

- Związane z dogęszczaniem przejmowanie przez ludzi terenów stanowiących siedliska zwierząt, jak np. nieużytki czy nabrzeża rzek, wpływa negatywnie na bioróżnorodność. Nie zaobserwowano inwestycji, w których ochrona bioróżnorodności odgrywałaby znaczącą rolę.

**Kryterium niespełnione.**

Objęte badaniami inwestycje mieszkaniowe w większości nie spełniają kryteriów przyjaznego dogęszczania stworzonych przez Davida Sima. Trzy z dziewięciu kryteriów nie są spełnione przez żadną z badanych inwestycji, a kolejne trzy są spełnione w nielicznych, wyjątkowych przypadkach. Duże znaczenie dla osiągniętych efektów ma kontekst, w którym powstają poszczególne budynki. Wyraźnie lepiej wypadają w tej ocenie inwestycje, w ramach których przeprowadzono rewitalizację obiektów przemysłowych i te zlokalizowane nad rzeką. Ograniczenia, takie jak nadzór konserwatorski nad obiektami zabytkowymi czy brak możliwości zabudowywania terenów nadrzecznych, hamują dążenia deweloperów do maksymalizacji całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań kosztem jakości terenów zewnętrznych czy utrzymania ludzkiej skali zabudowy. Pozytywnie na tle reszty wypadają też inwestycje, które realizowano w ramach większych zespołów. Szczególnie, jeśli realizacjom tym towarzyszyły konkursy urbanistyczno-architektoniczne.

**CZĘŚĆ III**  
**Zakończenie**

## 6. Podsumowanie

### 6.1. Weryfikacja założonych tez

W pracy postawiono trzy tezy. Teza pierwsza, głosząca że **„dogęszczanie stref śródmiejskich występuje zarówno we współczesnych modelach teoretycznych rozwoju miast jak i stanowi element strategii rozwoju miast w krajach rozwiniętych”** została poddana weryfikacji w rozdziałach 1 i 3. W istocie element dogęszczania pojawiał się w różnych koncepcjach rozwoju miast na przełomie ostatniego stulecia. Odpowiednie zwiększanie gęstości urbanistycznych postrzegano zarówno jako środek do osiągnięcia racjonalnego gospodarowania przestrzenią miejską jak i narzędzie budowania miejskiej różnorodności i poprawiania jakości życia. Należy jednak zauważyć, że same strategie dogęszczania ulegały wyraźnej zmianie w czasie. Domeną modernistów były śmiałe wizje zastępowania starej tkanki urbanistycznej nową oraz budowanie całych osiedli i miast zorganizowanych w nowoczesny, zrywający z tradycją sposób, umożliwiającą zwiększenie odpowiednich gęstości urbanistycznych. Tymczasem nowsze koncepcje skłaniają się zdecydowanie w stronę zachowania tradycyjnego dziedzictwa miast przy jednoczesnym ich uzupełnianiu i przekształcaniu.

Obecnie wątek dogęszczania pojawia się w dokumentach planistycznych i politykach miast w krajach Europy zachodniej, jak Wielka Brytania, Holandia czy Niemcy. Jego obecność wynika z dominacji w dyskursie o urbanistyce paradygmatu miasta zwartej. Świadczy również o tym, że paradygmat ów dominuje nie tylko w sferze naukowej, ale także przebija się do debaty publicznej na tyle mocno, by możliwe było jego realizowanie na poziomie politycznym. W kontekście miejskich polityk, dogęszczanie często idzie w parze z docenieniem roli transportu publicznego, którego wydajność zależy od gęstości zaludnienia obsługiwanych terenów. Stanowi też narzędzie służące ograniczeniu wpływu systemów miejskich na naturalny ekosystem. Terytorialne ograniczenie obszaru rozwoju miast ma zapobiegać degradacji terenów naturalnych, co stanowi przełożenie założeń „ekonomii obwarzanka” na pole polityki miejskiej.

Teza druga, stanowiąca iż **„dogęszczanie może występować w różnych skalach: miasta, dzielnicy/zespołu zabudowy i budynku. Gęstość i dogęszczanie mogą być badane i opisywane za pomocą szeregu wskaźników zróżnicowanych w zależności od skali”** została zweryfikowana w rozdziale 2, w którym zebrano różne wskaźniki służące do mierzenia gęstości i dogęszczania. Wykazano, że w zależności

od skali badania gęstości, można ją wyrażać wieloma zróżnicowanymi miernikami, poczynając od liczby mieszkańców na powierzchnię dużego obszaru, a kończąc na wskaźnikach dotyczących pojedynczych lokali, takich jak średni metraż czy zaludnienie zależne m.in. od przeciętnej wielkości gospodarstwa domowego. Różnorodność wskaźników stosowanych w polskim prawodawstwie zdecydowanie zmalała wskutek reform związanych z odejściem od centralnego planowania do wolnorynkowych zasad rozwoju, z samorządem gminnym w roli regulatora.

W światowej literaturze widać wyraźne zainteresowanie tematyką gęstości oraz pojawiające się próby systematyzacji stosowanych wskaźników. Widoczne są także próby badania nie tylko ilościowych aspektów dogęszczania, ale także aspektów jakościowych oraz zmienności gęstości w czasie. Istotnym problemem pozostaje wskazanie granic dogęszczania, a więc zapobiegania przeludnieniu. Okazuje się jednak, że poczucie przeludnienia jest subiektywne i zależne zarówno od uwarunkowań kulturowych jak też indywidualnego postrzegania gęstości. Nie sposób zatem wskazać uniwersalnych wskaźników definiujących optymalne gęstości urbanistyczne.

Teza trzecia, iż **„w latach 2010 - 2021 miał miejsce proces intensywnego dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową i w dużej mierze odbywał się on w sposób żywiołowy, bez osadzenia w dokumentach planistycznych”**, składa się z dwóch członów i po przeprowadzonych badaniach okazała się być tylko w części prawdziwa.

Zgodnie z intuicją autora wykazano, że w istocie na lata 2010-2021 przypadła wysoka aktywność procesów inwestycyjnych związanych z dogęszczaniem śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową. W stosunku do lat sprzed badanego okresu, zauważalna była tendencja powrotu inwestycji mieszkaniowych na obszar śródmieścia, wcześniej postrzeganego jako atrakcyjne przede wszystkim dla realizacji zabudowy usługowej. Nie bez znaczenia były w tym kontekście procesy rynkowe skutkujące rosnącą popularnością mieszkań jako lokaty inwestycyjnej. Rynkowa presja na realizowanie zabudowy mieszkaniowej znalazła odzwierciedlenie w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a objawiało się to w dwojaki sposób. z jednej strony niejednokrotnie zmieniano obowiązujące m.p.z.p. W celu umożliwienia inwestycji mieszkaniowych na terenach wcześniej przewidzianych pod funkcję usługową, często na wniosek samego inwestora. Z drugiej strony Rada Miejska podejmowała też decyzje o przystąpieniu do sporządzenia blokujących inwestycje planów miejscowych, w reakcji na pojawiające się wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Drugi człon tezy nie znalazł potwierdzenia w przeprowadzonych badaniach. Proces dogęszczania śródmieścia Wrocławia był w znacznie większym stopniu planowany niż

spontaniczny. Wzmoczonej intensywności inwestycyjnej towarzyszyła bowiem równie duża intensywność prowadzenia prac planistycznych i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla badanego obszaru. Zdecydowana większość inwestycji będących przedmiotem badań powstała na terenach objętych m.p.z.p., a zatem ich kształt i jakość jest również wynikiem podjętych decyzji planistycznych. Zawarte w tezie założenie, że proces dogęszczania Wrocławia jest żywiołowy, wynikało ze wstępnej, negatywnej oceny jakości przestrzeni powstających inwestycji. Przeprowadzone badania z jednej strony potwierdziły, że niska jakość przestrzeni wokół powstającej zabudowy mieszkaniowej jest powszechnym problemem, a z drugiej strony kreacja tej przestrzeni odbywa się w znakomitej większości na podstawie planów miejscowych. Taki stan rzeczy stawia w negatywnym świetle jakość stanowiącego prawa miejscowego.

Przeprowadzone badania pokazały, że dogęszczanie strefy śródmiejskiej było jednym z celów strategicznych określonych w studium. Chociaż samo słowo „dogęszczanie” pojawia się w dokumencie sporadycznie, to cele takie jak budowanie miasta zwarte czy przekształcanie obszarów o innych funkcjach w obszary mieszkaniowo-usługowe wyczerpują definicję dogęszczania strefy śródmiejskiej. W swojej pracy doktorskiej z 2010 roku M. Michalski [2010] konkludował, że dążenie do budowy miasta zwartego pozostawało wówczas jedynie martwym zapisem dokumentów planistycznych, podczas gdy w rzeczywistości dominowało zjawisko rozlewania się miasta. Przeprowadzone badania pozwalają zdecydowanie stwierdzić, że w latach 2010-2021 dążenie do uszczelniania zabudowy na obszarze śródmieścia było istotnym elementem kształtowania polityki miejskiej widocznym na poziomie dokumentów strategicznych, aktów prawa miejscowego i wreszcie rzeczywistych realizacji budowlanych. Projektowane wskaźniki określające gęstość urbanistyczną, zawierane w uchwalanych w badanym okresie planach miejscowych, zdecydowanie przekraczały wartości zastane na danym terenie przed uchwaleniem planu.



## 6.2. Dyskusja

### 6.2.1. Uwarunkowania wpływające na kształt zabudowy mieszkaniowej

Wbrew początkowym przypuszczeniom autora, wynikającym z obserwacji i wstępnej, krytycznej oceny jakości przestrzeni badanych inwestycji, nie znalazła potwierdzenia teza mówiąca o żywiołowym charakterze dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową. W istocie zdecydowana większość analizowanych inwestycji powstała na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a zatem była ona osadzona w ramach lokalnej polityki przestrzennej. Niemniej jednak, zdaniem autora, w wielu przypadkach powstała zabudowa raczej pogłębiająca zjawisko chaosu przestrzennego i oferująca niską, z punktu widzenia użytkownika-mieszkańca, jakość przestrzeni wokół budynków. Wiele z analizowanych inwestycji wpisuje się w szeroko krytykowany w debacie publicznej nurt tzw. „patodeweloperki”. Taki stan rzeczy nasuwa pytanie z jednej strony o to, na ile polski system planowania przestrzennego w ogóle umożliwia tworzenie prawa miejscowego gwarantującego wysoką jakość przestrzeni, a z drugiej o to, czy prawo miejscowe stanowione na badanym terenie wyczerpuje te narzędzia.

Z pewnością istotnym czynnikiem wpływającym na kształt zespołów mieszkaniowych realizowanych w ramach gospodarki wolnorynkowej jest sytuacja na rynku mieszkaniowym. Aspekty gospodarcze rynku mieszkaniowego nie były przedmiotem pracy, ale można przypuszczać, że panujące na rynku, udokumentowane trendy związane z traktowaniem mieszkań jako inwestycji i lokaty kapitału odcisnęły swoje piętno zarówno na intensywności samego zjawiska dogęszczania śródmieścia zabudową mieszkaniową, jak i na sposobie projektowania obiektów i terenów mieszkaniowych. W warunkach rynkowych celem deweloperów jest zaspokojenie potrzeb klientów, nabywców mieszkań. Być może to właśnie niskie wymagania nabywców mieszkań pozwalają na stosowanie niskich standardów w projektowaniu i realizacji przestrzeni zespołów mieszkaniowych? Powodem takich zachowań konsumenckich jest wciąż „wygłodzony” rynek mieszkaniowy. Przemawiają za tym także dominujące na rynku trendy, które powodują, że mieszkania, szczególnie te zlokalizowane w centrach dużych miast, coraz częściej rozpatrywane są jako lokata kapitału a nie miejsce do życia. Bez wątplenia inne są wymagania osoby inwestującej w nieruchomości niż osoby nabywającej mieszkanie na własny użytek. Przypuszczalnie trendy te wpłynęły na zmniejszenie wymagań względem jakości terenów towarzyszących, jak np. tereny rekreacyjne, a jednocześnie zwiększyły nacisk na maksymalizację uzyskanej powierzchni mieszkaniowej, powierzchni parkingów i prywatnych ogródków, które zapewniają większy zwrot inwestycji. Na poziomie kształtowania przestrzeni osiedli skutkuje to skrajną redukcją przestrzeni wspólnych,

półprywatnych i półpublicznych, objawiającą się w postaci absurdalnie małych placów zabaw czy bezpośredniego sąsiedowania ogródków przydomowych z parkingami. Jednocześnie duży popyt na mieszkania inwestycyjne sprzyja dogęszczaniu nowych budynków na poziomie architektonicznym poprzez projektowanie mieszkań o małym metrażu czy wręcz „mikroapartamentów”, nie osiagających wymaganej ustawowo minimalnej powierzchni mieszkania. Niesatysfakcjonujący obraz przestrzeni osiedli powstających w warunkach rynkowych każe zwrócić się w stronę lokalnego samorządu jako gwaranta zapewnienia odpowiedniej ich jakości. Istnieją dwie możliwości osiągnięcia takiego efektu. Samorząd może realizować tereny rekreacyjne na obszarach należących do miasta, lub wprowadzać do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bardziej szczegółowe i rygorystyczne wobec deweloperów, a korzystne dla przyszłych mieszkańców zapisy. Istnieje wyraźna potrzeba zapewnienia przez samorząd nie tylko warunków do realizowania inwestycji, z czego wrocławski samorząd w badanym okresie wywiązał się bardzo dobrze, ale również dobrych warunków do życia na powstających osiedlach. Inną drogę do poprawy jakości środowiska mieszkaniowego mógłby stanowić rozwój budownictwa społecznego, co do zasady nienastawionego na maksymalizację zysku z realizowanych inwestycji.

### 6.2.2. Wskaźniki gęstości i ich rola w systemie planowania przestrzennego

W ostatnich latach w Polsce miały miejsce kolejne próby reformy systemu planowania przestrzennego. Jego obecny kształt jest bowiem krytykowany za pogłębiający się chaos przestrzenny. Prace mające na celu stworzenie kodeksu urbanistyczno-budowlanego [Projekt z dnia 23 listopada 2017 r.] zainicjowano jeszcze w 2012 roku, podczas trwania VI kadencji Sejmu RP. Kolejną taką inicjatywę podjęto w czasie VII kadencji. W 2019 roku rząd ponownie zainicjował reformę systemu panowania przestrzennego. Żadna z wyżej wymienionych inicjatyw nie doszła do skutku<sup>24</sup>. Weszła za to w życie ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 2018 roku [Dz. U. 2018 poz. 1496]. Chociaż pozwala ona na realizowanie inwestycji z pominięciem zapisów planów zagospodarowania przestrzennego, przez co jest szeroko krytykowana za naruszanie zasad ładu przestrzennego, to paradoksalnie właśnie ona wprowadziła do polskiego prawodawstwa narzędzie, jakim są ogólnopolskie oraz lokalne standardy

---

<sup>24</sup> Przed oddaniem niniejszej pracy do druku, w dniu 7 marca 2023 r., Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

urbanistyczne<sup>25</sup>. W zapisach tej specustawy wyraźne są tendencje do dogęszczania zarówno na poziomie urbanistycznym (umożliwienie powstawania zabudowy mieszkaniowej na terenach przewidzianych pod inne funkcje) jak i architektonicznym (dopuszczenie aż 14-kondygnacyjnej zabudowy na terenie dużych miast). Tryb realizacji inwestycji w oparciu o ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych nie zyskał popularności wśród inwestorów [Gzowska 2021], a część samorządów otwarcie blokuje takie inwestycje jako naruszające politykę przestrzenną miasta<sup>26</sup>. Jednak stworzenie namiastki standardów urbanistycznych poprzez kodyfikację takich wskaźników jak standardowa liczba mieszkańców na powierzchnię użytkową mieszkania czy minimalna powierzchnia terenów wypoczynku i rekreacji na jednego mieszkańca unaocznia zwrot ustawodawcy w kierunku standaryzacji. W odniesieniu do standardów urbanistycznych, kwestią dyskusyjną pozostaje poziom ich ewentualnego obowiązywania. Wydaje się, że centralna standaryzacja, z jaką mieliśmy do czynienia przed 1989 rokiem, mogłaby doprowadzić do absurdów i braku dostosowania do lokalnych uwarunkowań. Z tego punktu widzenia godna uwagi jest droga obrona przez specustawę „Lex Deweloper”, która z jednej strony narzuca niezbędne minimum obowiązujące na terenie całego kraju, a z drugiej daje lokalnym samorządom możliwość dostosowania standardów do własnych uwarunkowań i potrzeb. Zdaniem autora jednak, również i taka droga nie jest optymalną, a standardy urbanistyczne powinny być indywidualizowane nie tylko między różnymi gminami, ale także na poszczególnych obszarach danej gminy. Kluczowe dla zrównoważonego dogęszczania jest dostosowanie standardów do indywidualnego charakteru poszczególnych dzielnic czy osiedli, różniących się między sobą morfologią, gęstością zaludnienia czy dostępem do usług i terenów rekreacyjnych. Zróznicowanie standardów urbanistycznych wewnątrz gminy umożliwiłoby implikację zasad projektowania według propagowanego przez nowy urbanizm Smart Code.

Okoliczności toczącej się od lat debaty na temat przyszłego kształtu systemu planowania przestrzennego motywują do wzmożonej aktywności badawczej na polu standardów urbanistycznych i analizy różnych środków służących zapewnieniu ładu przestrzennego. W niniejszej pracy przedstawiono szereg wskaźników służących mierzeniu gęstości urbanistycznej i użytecznych w procesie dogęszczania oraz dążenia do realizacji idei miasta zwartego. Realizacja tej idei nie jest możliwa w ramach polityki

---

<sup>25</sup> Standardy te obowiązują wyłącznie dla inwestycji realizowanych na mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

<sup>26</sup> Przykładem jest Wrocław, gdzie nie uchwalono lokalnych standardów urbanistycznych, a przedstawiciele miejskiej jednostki odpowiedzialnej za planowanie przestrzenne rekomendują Radzie Miejskiej odrzucanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

przestrzennej pojedynczej gminy. W przypadku rozlewających się, dużych ośrodków miejskich, niezbędne jest wprowadzenie narzędzi planistycznych umożliwiających dostosowanie podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na całym obszarze funkcjonalnym miast, a więc z uwzględnieniem gmin podmiejskich. Przed przystąpieniem do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potrzebne jest też określanie w oparciu o prognozy demograficzne, na wzór miast holenderskich, celów ilościowych w postaci docelowej liczby nowych mieszkańców na poziomie miasta, dzielnicy i jednostki urbanistycznej.

Abyśmy mogli mówić o dogęszczaniu zrównoważonym, polityki dogęszczania terenów miejskich nową zabudową mieszkaniową muszą być oparte o wskaźniki takie jak minimalna powierzchnia terenów rekreacyjnych na jednego mieszkańca, minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, minimalna powierzchnia usług na jednego mieszkańca, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalna odległość do wybranych usług publicznych. Powyższe wskaźniki powinny być ustalane dla terenów mieszkaniowych netto oraz brutto, w celu zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych już na poziomie pojedynczego kwartału, a nie jedynie w ramach danej dzielnicy czy jednostki urbanistycznej. Praktyka pokazuje bowiem, że zapewnienie właściwej jakości przestrzeni mieszkalnej nie jest celem deweloperów i musi być zagwarantowana w obowiązującym prawie miejscowym.

Zdaniem autora, użytecznym wskaźnikiem, który może być wykorzystany do badań jest wskaźnik efektywności mieszkaniowej. Jego analiza ujawniła tendencję do optymalizowania (zwiększania) liczby uzyskiwanych lokali mieszkalnych w inwestycjach mieszkaniowych realizowanych we Wrocławiu w ostatnim dziesięcioleciu. T. Bradecki [2021, s.181] rekomenduje ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wartości wskaźnika liczby mieszkań na hektar terenu, w celu kontrolowania ich liczby, a co za tym idzie, również wielkości powstających mieszkań<sup>27</sup>. Wskaźnik efektywności mieszkaniowej mógłby być używany w sposób analogiczny, a jako bardziej szczegółowy byłby szczególnie użyteczny w przypadku bardziej precyzyjnych planów miejscowych sporządzanych dla relatywnie niewielkich terenów, co często ma miejsce w strefie śródmiejskiej.

---

<sup>27</sup> Tego typu zapis w prawie miejscowym mógłby również zapobiegać wtórnym podziałom lokali mieszkalnych mającym miejsce po zakończeniu inwestycji.

### 6.3. Kierunki dalszych badań

Na przestrzeni ostatnich lat w polskich miastach mają miejsce procesy dogęszczania zabudowy, wywoływane presją inwestycją na atrakcyjne tereny położone w centrach miast oraz ukierunkowaniem polityk miejskich na rozwój w kierunku miasta zwartej. Tym bardziej pilna jest potrzeba badania i oceny procesów, które już zaszły oraz stworzenia kryteriów zrównoważonego dogęszczania i wypracowania narzędzi, które miałyby mu służyć.

Wśród głównych pól badawczych należy wymienić:

- analizę i usystematyzowanie jedynie zasygnalizowanych w niniejszej pracy architektonicznych metod dogęszczania, takich jak na przykład nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- dalsze rozwijanie pakietu wskaźników urbanistycznych, które mogłyby znaleźć zastosowanie w przepisach prawa krajowego i miejscowego, a które służyłyby planowaniu dogęszczania w sposób zrównoważony, z zachowaniem wysokiej jakości przestrzeni wokół powstającej zabudowy;
- analizę potencjału dogęszczania wynikającą ze zjawiska przyspieszonego pandemią COVID-19, jakim jest popularyzacja pracy zdalnej i wynikające z niej zmniejszenie zapotrzebowania na przestrzenie biurowe w centrach miast, w następstwie czego część takich budynków może utracić pierwotną funkcję stwarzając potencjał do adaptacji na obiekty mieszkalne.

## STRESZCZENIE

### Dogęszczanie śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010-2021

autor:

mgr inż. arch. Maciej Pilny

promotor:

dr hab. inż. arch. Magdalena Belof, prof. PWr

promotor pomocniczy:

dr inż. Paweł Pach

Politechnika Wroclawska

Przedmiotem rozprawy doktorskiej jest analiza dynamicznego procesu dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową w latach 2010-2021.

Pierwsza część pracy stanowi podbudowę teoretyczną. Przedstawiono w niej rolę gęstości i dogęszczania w rozważaniach wybranych teoretyków i teoretyczek urbanistyki XX i XXI wieku. Ponadto przeprowadzono analizę najnowszej literatury naukowej pod kątem wskaźników, które są wykorzystywane do opisywania i mierzenia gęstości w urbanistyce oraz pod kątem wzajemnych zależności między poszczególnymi wskaźnikami. Przedmiot badań stanowiły również sposoby regulacji gęstości urbanistycznej w przepisach prawa polskiego od 1918 roku do czasów współczesnych. Na podstawie analiz przeprowadzonych w części pierwszej stworzono matrycę teoretyczną do własnych badań.

Druga część pracy jest częścią empiryczną. Poddano w niej analizie trwający proces dogęszczania śródmieścia Wrocławia zabudową mieszkaniową. Skupiono się w niej na dogęszczaniu jako strategii stosowanej w politykach miejskich. Porównano treść studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z analogicznymi dokumentami strategicznymi wybranych miast holenderskich i niemieckich pod kątem wykorzystania strategii związanych z dogęszczaniem zabudowy miejskiej. Poddano analizie 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zmiany, jakie ustanawiały w istniejącym zagospodarowaniu terenu. Zbadano pod kątem wybranych wskaźników 131 inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w badanym w latach 2010-2018 w strefie śródmiejskiej Wrocławia.

W części trzeciej przedstawiono wnioski. W pracy udowodniono, że dogęszczanie stref śródmiejskich występuje jako element współczesnych modeli teoretycznych rozwoju miast i jest strategią stosowaną w polityce przestrzennej miast europejskich. Wykazano, że gęstość urbanistyczna może być wyrażana za pomocą szeregu zróżnicowanych wskaźników. Wskaźniki te mogą być różne w zależności od skali, w jakiej są stosowane. Studium przypadku Wrocławia wykazało, że w badanym okresie miało miejsce dynamiczne dogęszczanie strefy śródmiejskiej tego miasta. Dążenie do dogęszczania oraz, w niektórych przypadkach, chęć zapobieżenia niekontrolowanemu dogęszczaniu, stanowiły częsty motyw przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych. Realizowane inwestycje mieszkaniowe w znacznej większości powstawały na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pomimo to, dążenie inwestorów do maksymalnego wykorzystania działek skutkowało niską jakością przestrzeni realizowanych zespołów mieszkaniowych.



## ABSTRACT

### **Urban densification through housing development in the city center of Wrocław between 2010-2021**

**author:**

**mgr inż. arch. Maciej Pilny**

**supervisor:**

**prof. dr hab. inż. arch. Magdalena Belof,  
Wrocław University of Science and Technology**

**assistant supervisor:**

**dr inż. Paweł Pach  
Wrocław University of Science and Technology**

The subject of this dissertation is an analysis of a dynamic process of urban densification with housing development in the city center of Wrocław between 2010 and 2021.

The first part of the dissertation presents a theoretical framework. It explores the role of density and densification in the urban planning theory of XX and XXI centuries. The latest scientific literature was analyzed in terms of factors that are used to describe and measure density in urban planning, and in terms of relationships between those factors. The subject of the research was also the ways of regulating urban density in the Polish legislation from 1918 to the present day. On the basis of the analyses carried out in the first part, a theoretical framework for author's research was created.

The second part of the dissertation is an empirical part. It provides an analysis of ongoing process of densifying the center of Wrocław with housing development. It focuses on densification as a strategy for urban policies. The content of Wrocław's study of land use conditions and directions was compared with analogous strategic documents of selected Dutch and German cities in terms of the use of strategies related to urban densification. 69 local development plans were analyzed, regarding the changes they introduced in the existing land development. 131 residential investments implemented in the city center area of Wrocław in the period 2010-2018 were examined in terms of selected factors.

The third part includes conclusions. The conducted research proved, that densification is an element of modern theoretical models of urban development and a

strategy used in the spatial policy of European cities. It has been shown that urban density can be expressed using a number of different factors. These factors may vary depending on the scale. The case study of Wrocław showed that in the analyzed period there was a dynamic densification of the midtown area of this city. The pursuit of densification and, in some cases, the desire to prevent uncontrolled densification, was a frequent reason for proceeding local development plans. The vast majority of analyzed housing developments were built in areas covered by local development plans. Despite this, the desire of investors to maximize the use of plots resulted in the low quality of the space of developed residential areas.

## BIBLIOGRAFIA

Albrecht J. (2018), Compulsory property acquisition for urban densification in Germany, [w:] G. Searle (red.), *Compulsory Property Acquisition for Urban Densification*, Routledge, Abingdon, s. 51–66.

Alexander Ch. (1977), *a Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, Oxford University Press, New York.

Angel S., Lamson-Hall P., Blanco Z. G. (2021), Anatomy of density: measurable factors that constitute urban density, [w:] *Buildings and Cities*, 2(1), s. 264–282.

*Baugesetzbuch* (1960), <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf> (dostęp: 28.02.2023).

Bradecki T. (2021), *Wskaźniki, parametry i modele w kształtowaniu intensywnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.

Bradecki T. (red.) (2019), *Studium współczesnych zespołów mieszkaniowych. Wybrane realizacje w Polsce w latach 2003–2016*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.

Bradecki T., Twardoch A. (2013), *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.

Brady D. (1985), *Le Corbusier. An Annotated Bibliography*, New York & London, Garland Publishing Inc., New York.

Broitman D., Koomen E. (2020), The attraction of urban cores: Densification in Dutch city centres, [w:] *Urban Studies*, 57(9), s. 1920–1939.

Bruinsma F. R., Koomen E. (2018), *Ruimtelijke ordening in Nederland*, Vrije Universiteit, Afd. Ruimtelijke Economie.

Cheng V. (2009), *Understanding density and high density* [w:] Edward Ng (red), *Designing High-Density Cities*, Taylor & Francis, New York, s. 3–18.

Chmielewski J. M. (2016), *Teoria i praktyka planowania przestrzennego. Urbanistyka Europy*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

City of Munich, Department of Urban Planning and Building Regulations (2005), *Shaping the future of Munich. Perspektive Munich – Strategies, Principles, Projects*, <http://stadt.muenchen.de/dam/jcr:84a3b8b4-cac1-40a1-a595-42b38bbdc95f/englisch.pdf> (dostęp: 28.02.2023).

Le Corbusier (1929), *The city of tomorrow and its planning*, John Rodker, London.

Le Corbusier (1947), *When the Cathedrals Were White: a Journey to the Country of Timid People*, Reynal and Hitchcock, New York.

Le Corbusier (1967), *The radiant city: Elements of a doctrine of urbanism to be used as the basis of our machine-age civilization*, Orion Press.

Le Corbusier (1967), *The radiant city: Elements of a doctrine of urbanism to be used as the basis of our machine-age civilization*, Orion Press.

Le Corbusier (1947), *When cathedrals were white*, McGraw-Hill Book Company, New York.

Czerny W. (1972), *Architektura zespołów osiedleńczych*, Arkady, Warszawa.

Dantzig G.B., Saaty T.L. (1973), *Compact City: Plan for a Liveable Urban Environment*, W.H. Freeman and Company, San Francisco.

Dąbrowska-Milewska G. (2010c), Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia, [w:] *Architecturae et Artibus*, 2(1)s.25-31.

Dąbrowska-Milewska G. (2010b), Standardy urbanistyczne jako narzędzie racjonalnej gospodarki terenami w mieście, [w:] *Architecturae et Artibus*, 2(1), s. 17–24.

Dąbrowska-Milewska G. (2010a), Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?, [w:] *Architecturae et Artibus* 2(1), s. 12-16.

Dąbrowski K., Pilny M. (2021), Nowi na osiedlu - wpływ dogęszczania zabudowy na życie w osiedlach z wielkiej płyty, [w:] *Rzut*, 28 (2), s. 70-79.

Dembski S. i in. (2020), Enhancing understanding of strategies of land policy for urban densification, [w:] *Town Planning Review*, 91 (2), s. 209-216.

Denis M. (2011), *Nowe inwestycje z lat 1990–2005 na terenie istniejących osiedli mieszkaniowych Warszawy*, Politechnika Warszawska.

Doughnut Economics Action Lab (2020), *The Amsterdam City Doughnut*, [http://www.assets.website-files.com/5d26d80e8836af2d12ed1269/5e8d99c337b3af64c790372f\\_20200416-AMS-portrait-EN-Spread-web-420x210mm.pdf](http://www.assets.website-files.com/5d26d80e8836af2d12ed1269/5e8d99c337b3af64c790372f_20200416-AMS-portrait-EN-Spread-web-420x210mm.pdf) (dostęp: 28.02.2023).

Dovey K, Pafka E. (2014), *The urban density assemblage*, [w:] *Urban Design International* 19(1), s. 66–76.

Duany A., Falk B. (red), (2020), *Transect Urbanism: Readings in human ecology*, Oro EditionsChina.

Duany A., Plater-Zyberk E. (2003), *Rural-Urban Transect*, <http://www.transect.org> (dostęp: 28.02.2023).

Duany A., Talen E. (2002), Transect Planning, [w:] *Journal of the American Planning Association*, 68 (3), s. 245-266.

Dudek P. (2013), Koncepcje odbudowy powojennego Wrocławia 1945- 1956 – między miastem prowincjonalnym a drugą metropolią kraju, [w:] *Przegląd Administracji Publicznej*, 2, s. 59–68.

Encyklopedia PWN, <http://www.encyklopedia.pwn.pl/haslo/gestosc;3905205.html> (dostęp: 28.02.2023).

Eurostat (2021), *Household composition statistics*, [http://www.ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household\\_composition\\_statistics#Increasing\\_number\\_of\\_households\\_composed\\_of\\_adults\\_living\\_alone](http://www.ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics#Increasing_number_of_households_composed_of_adults_living_alone) (dostęp: 28.02.2023).

Eurostat (2020), *Living conditions in Europe – housing*, [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing) (dostęp: 28.02.2023).

Folmer E. (2014), Entrepreneurship in the neighborhood: Shifting patterns of economic activities in residential neighborhoods in five Dutch cities, [w:] *Journal of Urban Affairs*, 36, s. 742–759.

Gabiś A. (2018), *Całe morze budowania. Wrocławska architektura 1956-1970*, Muzeum Architektury we Wrocławiu, Wrocław.

Gehl J. (2006), *Life Between Buildings*, Danish Architectural Press, Skive.

Gemeente Amsterdam (2011), *Structuurvisie Amsterdam 2040: Economisch sterk en duurzaam*, <http://openresearch.amsterdam/nl/page/42693/amsterdam-structuurvisie-2040> (dostęp: 28.02.2023).

Gemeente Rotterdam (2007), *Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030*, [http://e15rotterdam.nl/pdf/2007\\_Stadsvisie-Rotterdam-2030.pdf](http://e15rotterdam.nl/pdf/2007_Stadsvisie-Rotterdam-2030.pdf) (dostęp: 28.02.2023).

German Federal Government (2021), *German Sustainable Development Strategy*, <http://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1940716/1c63c8739d10011eb116fda1aecb61c/a/german-sustainable-development-strategy-en-data.pdf?download=1> (dostęp: 28.02.2023).

Główny Urząd Statystyczny (2021), *Gospodarka mieszkaniowa w 2020 r.*, [http://www.stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5492/14/4/1/gospodarka\\_mieszaniowa\\_w\\_2020\\_r.pdf](http://www.stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5492/14/4/1/gospodarka_mieszaniowa_w_2020_r.pdf) (dostęp: 28.02.2023).

- Grodzka E. (2019), Transformacja urbanistyczna Starego Miasta we Wrocławiu w okresie PRL-u jako dokument przemian politycznych i społecznych, [w:] *Architectus*, 2 (68), s. 27-40.
- Gronostajska B. (2007), *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Gronostajska B. (2010), Zespoły mieszkaniowe z wielkiej płyty w XXI wieku – problemy i perspektywy, [w:] *Architecturae et Artibus*, Politechnika Wroclawska, 2, s. 19-26.
- Guiton J. (1981), *The ideas of Le Corbusier on architecture and urban planning*, George Braziller, New York.
- Gzowska A. (2021), Nie taki lex deweloper straszny?, [w:] *Architektura & Biznes*, 7/8, s.120-123.
- Hejduga P. (2016), Planowanie przestrzenne w Holandii, [w:] Zakrzewska-Półtorak A. (red), *Planowanie przestrzenne w Europie*, s. 35-38.
- Horn P. (2019), *Zrównoważony rozwój w procesie kształtowania współczesnego osiedla. Idee, przykłady*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Howard E. (1965), *Garden cities of tomorrow*, MIT Press, Cambridge.
- Jacobs J. (2014), *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Centrum Architektury, (1 wyd. 1964).
- Jędraszko A. (2005), *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce. Drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Unia Metropolii Polskich, Warszawa.
- Kaczmarek P. (2021), Przestrzenny wymiar dogęszczania zabudowy na wielkich osiedlach mieszkaniowych w Poznaniu po 1989 roku, [w:] *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 57, s. 147-160.
- Kallis G., D'Alisa G. (red.), (2015), *Degrowth: a Vocabulary for a New Era*, Routledge, New York–London.
- Karta Nowej Urbanistyki* (2005), tłum. P. Chojnowski, G. Chojnowski, M. Mycielski, [w:] *Urbanista*, 6, s. 8–10.
- Koj J. (2020), Rozwój przedmieść a globalizacja: zróżnicowanie przebiegu procesów suburbanizacji na świecie i w Polsce, [w:] *Urban Development Issues*, 66, s. 15–23.
- Kongres Nowej Urbanistyki (2001), *Karta Nowej Urbanistyki*, [http://www.cnu.org/sites/default/files/cnucharter\\_polish.pdf](http://www.cnu.org/sites/default/files/cnucharter_polish.pdf) (dostęp: 28.02.2023).
- Korzeniewski W. (1980), *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974*, Centralny Ośrodek Informacji Budownictwa, Warszawa.
- Korzeniewski W. (1989), *Budownictwo mieszkaniowe. Poradnik projektanta*, Arkady, Warszawa.
- Kozaczka D. (2016), *Polityki publiczne jako proces*, [w:] *Zoon Politikon*, 7, s. 323-341.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2020), *Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung*, [http://stadt.muenchen.de/dam/jcr:157132e2-25b8-4204-9185-0e11b735b5f3/LHM\\_Flaechennutzung\\_Erlaeuterungsbericht.pdf](http://stadt.muenchen.de/dam/jcr:157132e2-25b8-4204-9185-0e11b735b5f3/LHM_Flaechennutzung_Erlaeuterungsbericht.pdf) (dostęp: 28.02.2023).
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2004), *Flächennutzungsplan 2010 Landeshauptstadt Stuttgart*, [http://www.stuttgart.de/medien/ibs/03\\_FNP2010\\_Erl\\_bericht\\_72dpi.pdf](http://www.stuttgart.de/medien/ibs/03_FNP2010_Erl_bericht_72dpi.pdf) (dostęp: 28.02.2023).
- Lis P. (2008), *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, C. H. Beck, Warszawa.
- Lorens P. (2009), Kształtowanie nowej doktryny urbanistycznej, [w:] E. Cichy-Pazder, T. Markowski (red.), *Nowa Urbanistyka - Nowa Jakość Życia*, Biblioteka Urbanisty, 14, *Urbanista*, Warszawa, s. 38-40.

Małuszyńska I., Caballero-Frażczkowski W. A., Małuszyński M. J. (2014), Zielone dachy i zielone ściany jako rozwiązania poprawiające zdrowie środowiskowe terenów miejskich, [w:] *Inżynieria Ekologiczna*, 36,s. 40–52.

Masztalski R., Michalski M. (2018), *Podatność osiedli wielkopłytowych z drugiej połowy XX wieku we Wrocławiu na procesy rewitalizacyjne*, [w:] *Budownictwo i Architektura*, 17 (1)s.101-108.

Meadows D. L. i in. (1973), *Granice wzrostu*, tłum. W. Rączkowska, S. Rączkowski, PWE, Warszawa.

Michalski M., (2012), *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej po 2004 roku na przykładzie Wrocławia*, praca doktorska napisana pod kierunkiem dr hab. inż. arch. Roberta Masztalskiego, Politechnika Wrocławska.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1966), Tweede Nota inzake de Ruimtelijke Ordening, Den Haag.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1973), Derde Nota inzake de Ruimtelijke Ordening, Den Haag.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1991), Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX-Nota), Den Haag, <http://www.commissiener.nl/docs/mer/p07/p0754/754-044actualisering.pdf> (dostęp: 28.02.2023).

Ministerstwo Rozwoju (2020), *Raport. Stan mieszkalnictwa w Polsce*,<http://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/raport-o-stanie-mieszkalnictwa> (dostęp: 28.02.2023).

Montgomery Ch. (2015), *Miasto szczęśliwe*, Wysoki Zamek.

Mycielski M. (2014), Gdynia Zachód - nowa dzielnica miasta, [w:] *Gdynia Zachód. z przeszłości w przyszłość* (s. 308-324), Stegner T. (red), Kosycarz Foto Press,Gdańsk.

Mycielski M., Piotrowski D. (2016), Siewierz-Jeziorna – dzielnica zrównoważona,[w:] *Przegląd urbanistyczny*, tom VIII,s. 46-52.

Nadolny A. (2010),*Normatyw mieszkaniowy w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej o charakterze uzupełniającym z lat 1945-1968 na przykładzie Poznania*, [w:] *Architecturae et Artibus*, 2 (2),s. 42-51.

Nowak K. (2021), *Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Gdańskiego, Warszawa - Kraków - Gdańsk.

Nowakowski M.(2013), *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast (1910–2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa.

OECD (2020), *Compact City Policies. a Comparative Assessment*, <http://www.oecd.org/greengrowth/compact-city-policies-9789264167865-en.htm> (dostęp: 28.02.2023).

Ogrodnik K. (2015), Idea miasta zwarteo – definicja, główne założenia, aktualne praktyki, [w:] *Architecture et Artibus*, 7(4),s. 35-42.

Olechnowicz M., (1997), *Architektura na obszarze wrocławskiego Starego Miasta po 1945 roku, jej uzależnienie od planów zagospodarowania przestrzennego i przemian budownictwa*, praca doktorska napisana pod kierunkiem prof. dr hab. Olgierda Czernera, Politechnika Wrocławska.

Orchowska A. (2019), Standaryzacja w budownictwie mieszkaniowym w oparciu o przepisy prawa, [w:] *Środowisko Mieszkaniowe*, 27, s. 84-92.

Pallado J. (2014), *Zabudowa wielorodzinna. Podstawy projektowania*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.

Pallado J. (2016), *Typologia zabudowy wielorodzinnej*, Wydawnic-two Politechniki Śląskiej, Gliwice.

Pallado J. (red.), (2012), *Optymalizacja wykorzystania terenu pod nową zabudowę mieszkaniową na przykładzie miasta Ruda Śląska*, Politechnika Śląska – Wydział Architektury, Gliwice.

Pelczyński J., Tomkowicz B. (2019), *Densification of cities as a method of sustainable development*, IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci. 362 012106.

Perry C. A. (1929), *The Neighborhood Unit: a scheme of arrangement for the family-life community regional plan of New York and its environs*, Arno Press, New York.

Pięta-Kanurska M. (2016), *Planowanie przestrzenne w Niemczech*, [w:] Zakrzewska-Półtorak A. (red), *Planowanie przestrzenne w Europie*, s. 101-115.

Polak A. (2010), *Rola samorządów gminnych w prowadzeniu polityki mieszkaniowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Rocznik Żyrardowski*, 8, s. 245-273.

Pont M. B. i in. (2021), *Systematic review and comparison of densification effects and planning motivations*, [w:] *Buildings and Cities*, 2(1), s. 378–401.

Pont M. B., Haupt P. (2010), *Spacematrix: Space, Density and Urban Form*, NAI010 Publishers, Rotterdam.

Pont M. B., Haupt P. (2004), *Spacemate: The Spatial Logic of Urban Density*, IOS Press, Delft University Press.

Pont M. B., Haupt P. (2007), *The relation between urban form and density*, [w:] *Urban Morphology* 11(1), s. 62-65.

Przyłęcka D. (2012), *Nie od razu Wrocław odbudowano*, Oficyna Wydawnicza ATUT, Wrocław.

Radzimski A. (2011), *Młodzi podmiejscy*, [w:] *Rzeczy Wspólne*, 3, s. 104-111.

Raworth K. (2018), *Doughnut economics: seven ways to think like a 21st-Century economist*, Random House Business, London.

Rodriguez-Lora i in. (2021), *Le Corbusier's urbanism: An urban characterisation of his proposals for inner cities*, [w:] *Frontiers of Architectural Research*, 10s. 701-714.

Sacała S. (2015), *Dziury w tkance miejskiej - typologia ubytków miejskich na przykładzie śródmieścia Katowic*[w:] *Przestrzeń, Ekonomia, Społeczeństwo*, 8(2), s. 95-106.

Sim D. (2020), *Miasto życzliwe. Jak kształtować miasto z troską o wszystkich*, Wysoki Zamek.

Skibniewska H., Goryński A., Bożekowska D. (1979), *Tereny otwarte w miejskim środowisku mieszkalnym*, Arkady, Warszawa.

Solarek K. (2011), *Współczesne koncepcje rozwoju miasta* [w:] *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, 56 (4), s. 51-71.

Springer F. (2015), *13 pięter*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec.

Stanilov K. & Sýkora L.(2014), *Postsocialist Suburbanization Patterns and Dynamics: a Comparative Perspective*, [w:] K. Stanilov & L. Sýkora (red.), *Confronting Suburbanization: Urban Decentralization in Postsocialist Central and Eastern Europe*, Chichester, West Sussex: Wiley-Blackwell, s. 256–295.

Surówka M. (2018), *Deficyt mieszkaniowy jako główny problem polskiego mieszkalnictwa*, [w:] *Studia Ekonomiczne - Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 358, s. 232–242.

Śleszyński P, Markowski T., Kowalewski A. (red), (2018), *Studia nad chaosem przestrzennym, cz. 3, Synteza. Uwarunkowania, skutki i propozycje naprawy chaosu przestrzennego*, Polska Akademia Nauk Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa.

Teller J. (2021), *Regulating urban densification: what factors should be used?* [w:] *Buildings and Cities*, 2(1), s. 302-317

Thierstein T., Reiss-Schmidt S. (2008), *Urban Development Management in Munich, Germany Integrated strategy, impacts, learning from external evaluation*, 44th ISOCARP. Congress.

Tołwiński S. (1939), Definicja mieszkania społecznie najpotrzebniejszego, [w:] *Dom, osiedle, mieszkanie*, 6, s. 2-30.

Twardoch A. (2019), *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Fundacja Nowej Kultury Bęc ZmianaWarszawa.

Twardoch A., Bradecki T. (2017), Living in a compact city, [w:] *Studia Regionalia*, 51, s. 17-31.

UN. Department of Public Information (1993), Agenda 21: programme of action for sustainable development, <http://digitallibrary.un.org/record/170126> (dostęp: 28.02.2023).

Unwin R. (1909), *Town Planning in Practice: An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs*, T. Fisher Unwin, London.

*Urban task force: Towards an urban renaissance* (1999), Department of the environment, transport and the regions, Wetherby.

Wróblewski W. (2016), Wykorzystanie narzędzi Nowego Urbanizmu w procesie powrotu Łodzi do Centrum, [w:] Markowski T. (red.), *Powrót do centrum miasta – wyzwania dla krajowej polityki miejskiej*, Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN tom CLXVIII, Warszawa, s. 136-157.

Wyżykowski A., (1973), *Próba określenia wskaźników wartościujących gęstości urbanistyczne osiedli mieszkaniowych*, praca doktorska napisana pod kierunkiem prof. arch. Witolda Cęckiewicza, Politechnika Krakowska.

Xue J. (2021), Urban planning and degrowth: a missing dialogue, [w:] *Local Environment*, 27, s. 404–422.

Zakrzewska-Półtorak A. (2017), w kierunku miasta zwartej? Przemiany struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek urbanistycznych Wrocławia, [w:] *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, nr 490s.160-169.



## ustawy, rozporządzenia, normy

Uchwała Nr 70 Prezydium Rządu w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, (M.P. 1954 nr 120 poz. 1688).

Ustawa z dnia 3 lipca 1947 r. o normach i standartach budowlanych, (Dz.U. 1947 nr 52, poz. 269).

Zarządzenie nr 68 Ministra Budownictwa Miast i Osiedli w sprawie wprowadzenia tymczasowych normatywów urbanistycznych dla projektowania miast i osiedli, (L. dz. D XI/W 1/1052/51).

Zarządzenie Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 6 maja 1958 r. w sprawie zmiany normatywów projektowania w budownictwie mieszkaniowym, (M.P. 1958 nr 41 poz. 237).

Uchwała nr 364 Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, (M.P. 1959 nr 81 poz. 422).

Zarządzenie nr 15 przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury w sprawie głównych wskaźników do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961 – 1965 , o środek Informacji Technicznej i Ekonomicznej w Budownictwie, Warszawa 1961.

Zarządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 3 grudnia 1962 r. w sprawie wytycznych w zakresie wyznaczania terenów pod niskie budownictwo mieszkaniowe oraz normatywu zabudowy tych terenów (M.P. 1961 nr 86 poz. 408).

Zarządzenie nr 118 Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego, (Dz. Bud. nr 14, poz. 40).

Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie wskaźników i wytycznych urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach, (Dz. B.1974, nr 2, poz. 2).

Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, (Dz. B.1974, nr 2, poz. 3).

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 415).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).

Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, (Dz.U. 2010 nr 130 poz. 871).

Norma PN-ISO 9836:2022-07 - Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych (Dz.U. 2010 nr 130 poz. 871).

Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, (M.P. 2012 poz. 252).

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, (Dz.U. 2015 poz. 1777).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017 poz. 2285).

Projekt z dnia 23 listopada 2017 r. ustawy Kodeks urbanistyczno-budowlany, [http://www.gov.pl/static/mi\\_arch/files/0/1798129/KUB23112017.pdf](http://www.gov.pl/static/mi_arch/files/0/1798129/KUB23112017.pdf) (dostęp: 28.02.2023).

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, (Dz. U. 2018 poz. 1496).

Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw, (Dz.U. 2020 poz. 1378).

Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, (Dz. U. 2021 poz. 1177).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jedn. - Dz. U. 2021 poz. 1177).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (Dz.U. 2021 poz. 2405).

Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. 2022 poz. 1225).

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli, (Dz.U. 1928 nr 23, poz. 202).

### **uchwały Rady Miejskiej Wrocławia**

Uchwała nr L/1753/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru Starego Miasta - rejon Uniwersytetu Wrocławskiego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 7 sierpnia 2002 r. Nr 170, poz. 2415), [91].

Uchwała nr IV/40/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ulicy Inżynierskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. Nr 49, poz. 1153).

Uchwała nr XII/250/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniego Śródmieścia Przemysłowego we Wrocławiu - część a (BU RMW z 7 października 2003 r. Nr 8, poz. 216.).

Uchwała nr XII/256/033 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2003 r. nr 217, poz. 3119).

Uchwała nr XXI/1794/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 01 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Pomorską, ul. St. Dubois, nabrzeżem rzeki Odry, ul. Łowiecką we Wrocławiu - część a (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. nr 94, poz. 1667).

Uchwała nr XXV/2103/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Pomorską, ul. St. Dubois, nabrzeżem rzeki Odry i ul. Łowiecką we Wrocławiu - część B (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. nr 164, poz. 2823).

Uchwała nr XLIV/2979/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Południe i we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. nr 32, poz. 439).

Uchwała nr LVI/3354/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Huby w rejonie ulic Hubskiej i Bocznej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. nr 233, poz. 3403), [271].

Uchwała nr XIII/309/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Browaru Piastowskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r. nr 280, poz. 3428).

Uchwała nr XXIII/738/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części „C” obszaru Przedmieścia Oławskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 214, poz. 2396).

Uchwała nr XXIX/1006/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nyskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 22, poz. 571).

Uchwała nr XXXIII/1131/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Portu Popowice i Parku Dębowego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 96 poz. 2051).

Uchwała nr XLI/1283/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2009 w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Nowy Targ we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r. nr 6, poz. 123), [202].

Uchwała nr XLV/1370/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kazimierza Wielkiego, Podwale, Bożego Ciała (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 75, poz. 1155), [300].

Uchwała nr XLV/1366/10 Rady Miejskiej Wrocławiaz dnia 21 stycznia 2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie Placu Społecznego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 60, poz. 928), [372].

Uchwała nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 5, poz. 116).

Uchwała nr LI/1495/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru ograniczonego ulicami marszałka Józefa Piłsudskiego, Tadeusza Zielińskiego, Kolejową i Joachima Lelewela (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 138, poz. 2123), [370].

Uchwała nr LIII/1520/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowo-zachodniego fragmentu ulicy Pawła Włodkowica we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 143, poz. 2222), [409].

Uchwała nr LIV/1608/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 242, poz. 4094), [296].

Uchwała nr LIV/1606/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komuny Paryskiej i gen. Kazimierza Pułaskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 242, poz. 4092), [429].

Uchwała nr LVI/1726/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Podwale, Świdnicką, T. Kościuszki i marsz. J. Piłsudskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 250, poz. 4205), [359].

Uchwała nr VI/77/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 59 poz. 816), [286].

Uchwała nr V/49/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szpitalnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 43 poz. 575), [430].

Uchwała nr VIII/144/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Szczytnickiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 103 poz. 1649), [295].

Uchwała nr VIII/142/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stanisława Dubois i Kurkowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr nr 103 poz. 1647), [438].

Uchwała nr VIII/141/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 108 poz. 1730), [439].

Uchwała nr XIII/253/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 172 poz. 2988), [375].

Uchwała nr XXVIII/625/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kurkowej i placu Strzeleckiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 2812), [418].

Uchwała nr XXXV/771/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Tadeusza Kościuszki i gen. Jana Henryka Dąbrowskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 292), [468].

Uchwała nr XXXV/772/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 468), [407].

Uchwała nr XXXVI/828/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie synagogi Pod Białym Bocianem we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 1072), [433].

Uchwała nr XXXVI/830/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Biskupiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 1073), [462].

Uchwała nr XXXVII/855/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Drobnera i Henryka Sienkiewicza we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 3042), [362].

Uchwała nr XLVI/1105/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obszaru Kępa Mieszkańska we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 4330), [339].

Uchwała nr XLVII/1151/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Placu Katedralnego i ulicy Św. Józefa we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 4453), [490].

Uchwała nr XLVIII/1188/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tęczowej i Zdrowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 5145), [507].

Uchwała nr L/1275/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 6565), [494].

Uchwała nr L/1274/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Suchej i Dyrekcyjnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 6564), [506].

Uchwała nr LVIII/1493/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komandorskiej, Sanockiej i Ślężnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2639), [456].

Uchwała nr LVIII/1496/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centralnej części bulwaru Tadka Jasińskiego i ulicy Pawła Włodkowica we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2641), [511].

Uchwała nr LXII/1601/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowieckiej i Flisackiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 3886), [495].

Uchwała nr LXII/1604/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świdnickiej, Podwale oraz Czystej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 3895), [529].

Uchwała nr LXIV/1659/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Żelaznej, Icchaka Lejba Pereca i Grabiszyńskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 4444), [514].

Uchwała nr LXIV/1662/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 4447), [537].

Uchwała nr XVIII/362/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Inżynierskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 5377), [525].

Uchwała nr XIX/381/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grodzkiej, Szewskiej i Aleksandra hr. Fredry we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 6194), [554].

Uchwała nr XXII/485/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Księcia Witolda i Zyndrama z Maszkowic we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 1566), [559].

Uchwała nr XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 2206), [541].

Uchwała nr XXVI/551/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wielkiej i ronda Vaclava Havla we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 2971), [573].

Uchwała nr XXVIII/580/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sopockiej, Gdańskiej i Nowowiejskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 3673), [522].

Uchwała nr XXXI/647/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 4801), [551].

Uchwała nr XXXII/688/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy gen. Jana Henryka Dąbrowskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 5480), [590].

Uchwała nr XXXIV/711/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 22), [415].

Uchwała nr XXXIV/708/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Dominikańskiego i Poczty Główniej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 19), [565].

Uchwała nr XXXIV/710/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drukarskiej i Sztabowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 21), [596].

Uchwała nr XXXVII/806/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Szewskiej, Aleksandra hr. Fredry oraz pl. Uniwersyteckiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 1545), [597].

Uchwała nr XLI/924/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru parku wodnego w rejonie ulicy Borowskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 3062).

Uchwała nr XLVII/1106/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bolesława Drobnera we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 4413), [601].

Uchwała nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia" (BU RMW z 2018 r. poz. 5).

Uchwała nr L/1175/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dawnego kina „Lwów” we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 329), [629].

Uchwała nr LVII/1352/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gwiaździstej i Tadeusza Zielińskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 3323), [621].

Uchwała nr LXII/1453/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy aleją Juliusza Słowackiego a bulwarem Xawerego Dunikowskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 4601), [566].

Uchwała nr LXII/1454/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Bzowego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 4602), [625].

Uchwała nr LXII/1451/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zbiegu zachodniej pierzei Rynku i północnej pierzei placu Solnego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 4599), [636].

Uchwała nr LXIII/1550/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Składowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5190), [612].

Uchwała nr LXIII/1548/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5198), [614].

Uchwała nr LXIII/1545/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5185), [617].

Uchwała nr LXIII/1547/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bernardyńskiej, Klemensa Janickiego i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5187), [639].

Uchwała nr VI/136/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Św. Pawła i placu Strzegomskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 2149), [648].

Uchwała nr XII/290/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sudeckiej i Sztabowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 4551), [609].

Uchwała nr L/1753/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru Starego Miasta - rejon Uniwersytetu Wrocławskiego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 4552), [668].

Uchwała nr XIV/380/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Niedźwiedziej i Starogranicznej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 6088), [683].

Uchwała nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 roku w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 4036).

Uchwała nr XXI/582/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 2646), [655].

Uchwała nr XXIII/624/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świętokrzyskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 963), [677].

Uchwała nr XXIV/646/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 4038), [649].

Uchwała nr XXVI/725/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 5255), [676].

Uchwała nr XXXV/926/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 1723), [723].

Uchwała nr XXXVI/950/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej, Stefana Jaracza i Nowowiejskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 2142), [713].

Uchwała nr XLV/1172/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 4971), [744].

Uchwała nr XLV/1171/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Strzeleckiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 4970), [760].

Uchwała nr XLVI/1217/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Narodowej i Rychtańskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 5750), [732].

Uchwała nr XLVII/1250/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Tęczowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 46), [716].

Uchwała nr LVII/1533/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Czochralskiego i Antoniego Słonimskiego oraz linii kolejowej nr 143 we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 4545).



## protokoły z sesji Rady Miejskiej Wrocławia

- Protokół nr XXV/08 z Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2008r.
- Protokół nr XLV/10 z sesji Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 r.
- Protokół nr XLVII/10 Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 marca 2010 r.
- Protokół nr LI/10 Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 czerwca 2010 r.
- Protokół nr LIV/10 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2010 r.
- Protokół nr LVI/10 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r.
- Protokół nr VIII/11 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 14 kwietnia 2011 r.
- Protokół nr VIII/11 sesji RMW z dnia 14 kwietnia 2011 roku
- Protokół nr XIII/11 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 7 lipca 2011 r.
- Protokół nr XXXV/12 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 29 listopada 2012 r.
- Protokół nr XXXV/12 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 29 listopada 2012 r.
- Protokół nr XXXVII/13 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 17 stycznia 2013 r.
- Protokół nr XLVIII/13 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 19 września 2013 r.
- Protokół nr LXIV/14 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 16 października 2014 r.
- Protokół nr XXIII/16 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 21 kwietnia 2016 r.
- Protokół nr XXVIII/16 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 7 lipca 2016 r.
- Protokół nr XXXI/16 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 20 października 2016 r.
- Protokół nr XXXII/16 sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 24 listopada 2016 r.
- Protokół nr XXXIV sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 22 grudnia 2016 r.
- Protokół nr LXIII Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 11 października 2018 r.
- Protokół nr IV Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 17 stycznia 2019 r.
- Protokół nr LVII Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 21 czerwca 2018 r.
- Protokół nr LVII Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 21 czerwca 2018 r.
- Protokół nr LIX Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 5 lipca 2018 r.
- Protokół nr LXII Sesji Rady Miejskiej Wrocławia 13 z września 2018 r.
- Protokół nr XX Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 27 lutego 2020 r.
- Protokół nr XX Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 27 lutego 2020 r.
- Protokół nr VI Sesji Rady Miejskiej Wrocławia 21 marca 2019 r.
- Protokół nr XXI Sesji Rady Miejskiej Wrocławia procedowanej w trybie zdalnym 9 kwietnia 2020 r.
- Protokół nr XXIV Sesji Rady Miejskiej Wrocławia 24 czerwca 2020 r. procedowanej w trybie zdalnym
- Protokół nr XXXV Sesji Rady Miejskiej Wrocławia z 25 marca 2021 r. procedowanej w trybie zdalnym — korespondencyjnie
- Protokół nr XXXVI Sesji Rady Miejskiej Wrocławia 22 z kwietnia 2021 r. procedowanej w trybie zdalnym — korespondencyjnie

## SPIS ILUSTRACJI

Il. 1 Schemat obwałankowy społecznych i środowiskowych granic rozwoju, źródło: [Doughnut Economics Action Lab 2020] .....	9
Il. 2 Schemat struktury teoretycznej pracy. C – cele badawcze, T – tezy, P – pytania badawcze.....	17
Il. 3 Schemat struktury pracy.....	20
Il. 4 Plan miasta współczesnego dla trzech milionów ludzi [źródło: Le Corbusier 1929, s. 26] .....	29
Il. 5 (a) – Widok z miasta zwartego góry i z boku, (b) - typowy rzut poziomego miasta zwartego, źródło: [G. Dantzig, A. Saaty 1973 s. 37,43].....	32
Il. 6 Schemat strefowania metodą transektu. T1 - strefa wiejska niezagospodarowana; T2 - strefa wiejska zagospodarowana; T3 - strefa podmiejska; T4 - strefa przedmiejska; T5 - strefa miejska; T6 – rdzeń miejski, D- tereny specjalne, źródło: [Duany A., Talen E., 2002], tłum. własne. ....	37
Il. 8 Różne formy zabudowy tworzące tę samą gęstość, źródło: [Sim 2020, s.41].....	40
Il. 9 Podstawowe gęstości urbanistyczne i zależności między nimi, oprac. własne. ....	45
Il. 10 Schemat ideowy przedstawiający podział na przestrzeń wewnętrzną i zewnętrzną oraz tereny mieszkaniowe netto i brutto, oprac. własne.....	46
Il. 11 Graf obrazujący grupy dwóch, trzech, czterech i siedmiu wskaźników, których ilorazy stanowią gęstość zaludnienia. Tłum. własne na podst. [Angel i in. 2021]. ....	59
Il. 12 Graf obrazujący wzajemne powiązania gęstości zabudowy, ludności i terenów otwartych, tłum. własne na podst.: [Dovey. Pafka 2014]. ....	61
Il. 13 Wykresy przedstawiające różnicę w liczbie lokali mieszkalnych przypadających na 1 ha w stosunku do odległości od centralnej dzielnicy biznesowej (CBD) wybranych miast holenderskich. w latach 2000-2017 krzywa wykładnicza opisująca tę zależność stała się bardziej stroma (nawet pomimo występowania zjawiska gęstościowego "krateru" w historycznych centrach miast), źródło: [Broitman, Koomen 2020, s.9] .....	70
Il. 14 Mapa przedstawiająca strefy lokalizacji wieżowców na terenie Amsterdamu. Kolor łososiowy i czerwony – obszar wpisany na listę UNESCO, czerwony okrąg – promień 2km od obszaru dziedzictwa UNESCO, niebieskie okręgi – strefy lokalizacji wieżowców, kolor fioletowy – port, kolor granatowy – tereny przemysłu., źródło: [Gemeente Amsterdam 2011]. ....	71
Il. 15 Schemat przedstawiający strategię budowy atrakcyjnego środowiska mieszkaniowego. Kolorem czerwonym oznaczono strefy rozbudowy istniejących dzielnic mieszkaniowych, kolorem fioletowym opisano w legendzie jako "podwojenie liczby mieszkańców w centrum miasta, źródło: [Gemeente Rotterdam 2007] .....	72
Il. 16 Masterplan Stuttgart 21. Plan wyznacza trzy strefy przeznaczone pod zabudowę. Strefa a (kolor różowy) obejmuje obszar najbliższej dworca kolejowego i jest przeznaczona głównie pod zabudowę o funkcji usługowej, handlowej i kulturowej. Strefy B i C (kolor żółty) przeznaczone są pod funkcję mieszkaniową uzupełnioną o usługi, źródło: [Landeshauptstadt Stuttgart 2004]. ....	74
Il. 17 Masterplan transformacji centralnych terenów kolejowych. Plan zakładał etapowe włączanie każdego z pięciu obszarów do przyległej tkanki miejskiej. Kolorem fioletowym oznaczono zabudowę usługową, kolorem brązowym – mieszkaniową, źródło [City of Munich 2005]. ....	76
Il. 18 Schemat dzielnic urbanistycznych Wrocławia, źródło: SUIKZP Wrocławia z 2018 roku [BU RMW z 2018 r. poz. 5, zał. nr 1] .....	84
Il. 19 Schwarzplan śródmieścia Wrocławia z oznaczeniem obszarów sektorów badawczych oraz zabudowy realizowanej w latach 2010-2021, oprac. własne. ....	86
Il. 20 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S1. Numery porządkowe m.p.z.p. według Systemu Informacji Przestrzennej. Oprac. własne na podstawie <a href="http://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmmap=gp7">http://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmmap=gp7</a> [dostęp 28.02.2023]. ....	88
Il. 21 Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zrealizowana w latach 2010-2021 w sektorze S1. Numery porządkowe zgodnie z numeracją przyjętą w tabeli zestawienia inwestycji, oprac. własne. ....	91
Il. 22 Apartamenty Jodłowa przy ul. Jodłowej 4, fot. własna (2022). ....	92

Il. 23 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S2, oprac. własne na podstawie <a href="http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7">www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7</a> [dostęp 28.02.2023].	96
Il. 24 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze S2, oprac. własne.	98
Il. 25 Budynek Bema 5a, fot. własna (2022).	99
Il. 26 Wnętrze kwartału Polaka 14, fot. własna (2022).	103
Il. 27 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S3, oprac. własne na podstawie <a href="http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7">www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7</a> [dostęp: 28.02.2023].	105
Il. 28 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S3. Oprac. własne.	108
Il. 29 Zespół mieszkaniowy Nowa Papiernia Ultra Nowa (M21) oraz Nowa Manufaktura (M25) we wnętrzu kwartału przy ul. Komuny Paryskiej, gen. T. Kościuszki i gen. K. Pułaskiego, fot. Własna (2022).	109
Il. 30 Budynek Angel Wings od strony wybrzeża Oławy, fot. własna (2022).	109
Il. 31 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S4, oprac. własne na podstawie <a href="http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7">www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7</a> [dostęp 28.02.2023].	114
Il. 32 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S4, oprac. własne.	115
Il. 33 Budynek koszarowy przy ul. Mieszcząńskiej 25-29 wraz z nadbudową, fot. własna (2022).	116
Il. 34 Nabrzeże Odry przy inwestycji River Point, fot. własna (2022).	118
Il. 35 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S5, oprac. własne na podstawie <a href="http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7">www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7</a> [dostęp 28.02.2023].	120
Il. 36 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S5, oprac. własne.	121
Il. 37 Tereny rekreacyjne wewnątrz kwartału Promenad Wrocławskich, fot. własna (2022).	121
Il. 38 Styk osiedla Promenady Wrocławskie z nabrzeżem Odry, fot. własna (2022).	123
Il. 39 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S1, oprac. własne na podstawie <a href="http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7">www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7</a> [dostęp 28.02.2023].	125
Il. 40 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S6, oprac. własne.	127
Il. 41 Apartamenty Innova (M13) realizowane na terenie pokolejowym, widok od strony torów kolejowych, fot. własna (2022).	128
Il. 42 Rzut budynku Starter III przy ul. Borowskiej, źródło: [ <a href="http://www.architekturaibiznes.pl/tetris-w-centrum-miasta,2623.html">www.architekturaibiznes.pl/tetris-w-centrum-miasta,2623.html</a> , dostęp: 26.01.2022]	131
Il. 43 Wnętrze kwartału Kamienna 145 (M19), fot. własna (2022).	132
Il. 44 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S7, oprac. własne na podstawie <a href="http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7">www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7</a> [dostęp 28.02.2023].	134
Il. 45 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S7, oprac. własne.	136
Il. 46 Centrum Południowe (M07, M09, M11), widok z wieży Sky Tower, fot. Własna (2022).	137
Il. 47 Budynek Grabiszyńska 141 (M10) widziany od strony podwórka, fot. własna (2022).	138
Il. 48 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S8, oprac. własne na podstawie <a href="http://www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7">www.gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7</a> [dostęp 28.02.2023].	143
Il. 49 Inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S8, oprac. własne.	145
Il. 50 Zdjęcie satelitarne budynku Legnicka Street (M06), źródło: [ <a href="http://mapy.geoportal.gov.pl">http://mapy.geoportal.gov.pl</a> , dostęp: 17.01.2022]	149
Il. 51 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej. [Źródło: Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 108 poz. 1730]. Nieprzekraczalne linie zabudowy okalają budynki w istniejących obrysach. Tereny zielone są funkcjonalnie wyodrębnione.	160
Il. 52 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Pułaskiego. [Źródło: Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 242, poz. 4092]. Obowiązujące linie	

zabudowy w pierzejach. Nieprzekraczalne linie zabudowy zapobiegające dogęszczaniu wewnątrz kwartałów.....	160
Il. 53 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Placu Społecznego. [Źródło: Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 60, poz. 928]. w planie na terenie zajęтым przez rozbudowaną infrastrukturę drogową i zieleń wytyczono nowe kwartały, miejskie place i siatkę ulic typową dla śródmieścia. ....	161
Il. 54 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części Starego Miasta. [Źródło: Dz. Urz. Woj. Doln. z 7 sierpnia 2002 r. Nr 170, poz.2415]. Zabudowę punktową oznaczono jako „zabudowa mieszkaniowa wskazana do rekompozycji”, wprowadzono linie zabudowy kształtujące układ kwartałowy. ....	162
Il. 55 Lokalizacja poszczególnych typów m.p.z.p. uchwalanych dla śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021. ....	163
Il. 56 Schwarzwplan osiedle Popowice. w północnej części widoczny pas, który w koncepcji z 1971 roku przewidziany był pod pawilony usługowe. na początku XXI wieku zaczęła w tym miejscu powstawać zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa o wysokości ok. 10 kondygnacji, źródło: [Dąbrowski, Pilny 2021]. ....	164
4. Il. 57 Fragment rysunku planu miejscowego dla obszaru zachodniego śródmieścia przemysłowego we Wrocławiu - część "A" [BU RMW z 7 października 2003 r. Nr 8, poz.216.], obecnie obszar osiedla Promenady Wrocławskie. Dla widocznego terenu MU1 o powierzchni 6,33ha kompozycję ograniczono jedynie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy równoległymi do granic terenu. ....	168
Il. 58 Porównanie struktury zagospodarowania przestrzeni w zespole mieszkaniowym. a – schemat postulowany przez J. Chmielewskiego w „Teorii urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast” [2016, s. 112] B- schemat na podstawie inwestycji Zakątek Piękna przy ul. Pięknej 5-19 we Wrocławiu, oprac. własne.....	169
Il. 59 Wnętrza kwartałów i podwórza inwestycji mieszkaniowych zajęte przez przestrzenie parkingowe, fot. własne (2022).....	170
Il. 60 Schemat ideowy. a – zabudowa w tradycyjnym układzie kwartałowym, B – zabudowa w osiedlu mieszkaniowym z wolnostojącymi blokami o układzie klatkowym, C – współczesna zabudowa w formie otwartego kwartału o znacznej liczbie kondygnacji nadziemnych.....	171
Il. 61 Nabrzeża zrewitalizowane wraz z realizacją inwestycji mieszkaniowych. od lewej: Angel Wings, ul. Walońska 7-13; River Point, ul. Mieszcząńska 11-23; Promenady Wrocławskie, ul. A. Słonimskiego 13-23, fot. własne (2022). ....	171

## SPIS WYKRESÓW

Wykres 1 Gęstość zaludnienia brutto (kolor czarny) i netto (kolor czerwony) w projektowanych przez Le Corbusiera miastach / dzielnicach poszczególnych miast. Oprac. własne na podst.: [Rodriguez-Lora i in. 2021].....	30
Wykres 2 Stosunek inwestycji (z lewej) oraz liczby mieszkań (z prawej) zrealizowanych na terenach objętych i nieobjętych m.p.z.p. ....	152
Wykres 3 Liczba mieszkań zrealizowanych w ramach inwestycji ukończonych w poszczególnych latach, z podziałem na sektory badawcze.....	153
Wykres 4 Szacunkowy wzrost liczby mieszkańców poszczególnych sektorów Śródmieścia w efekcie inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w latach 2010-2021.....	154
Wykres 5 Wykresy radarowe przedstawiające średni wskaźnik powierzchni zabudowy (a) intensywności zabudowy (b) przed przyjęciem m.p.z.p. i średnie maksymalne parametry dopuszczony w planach miejscowych przyjętych w latach 2010-2021 dla poszczególnych sektorów badawczych....	157
Wykres 6 Wykresy radarowe przedstawiające średni wskaźnik powierzchni zabudowy (a) i intensywności zabudowy (b) przed przyjęciem m.p.z.p. i średnie maksymalne parametry dopuszczony w planach miejscowych przyjętych w latach 2010-2021 dla poszczególnych sektorów badawczych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej.....	158
Wykres 7 Udział procentowy poszczególnych typów planów miejscowych uchwalanych w latach 2010-2021 dla śródmieścia Wrocławia, biorąc pod uwagę liczbę planów (a) i powierzchnię planów (b). ....	162
Wykres 8 Wcześniejsze przeznaczenie terenów, na których zrealizowano inwestycje mieszkaniowe. Udział procentowy w stosunku do liczby inwestycji zrealizowanych na terenie śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021.....	165
Wykres 9 Wcześniejsze przeznaczenie terenów, na których zrealizowano inwestycje mieszkaniowe. Udział procentowy w stosunku do liczby mieszkań zrealizowanych w ramach inwestycji na terenie śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021.....	166
Wykres 10 Średni wskaźnik efektywności mieszkaniowej inwestycji realizowanych w poszczególnych latach na obszarze śródmieścia Wrocławia. Linią przerywaną pokazano uśrednioną linię trendu dla okresu lat 2010-2021.....	167

## SPIS TABEL

Tabela 1 Wskaźniki gęstości w wybranych opracowaniach. Oprac. własne.....	43
Tabela 2 Wskaźniki gęstości urbanistycznej wg. A. Wyżykowskiego. Opracowanie własne na podst. Wyżykowski A. „Próba określenia wskaźników wartościujących gęstości urbanistyczne osiedli mieszkaniowych”, 1973, s.45-46.....	47
Tabela 3 Normatywny zakres intensywności zabudowy netto i brutto w zależności od średniej ważonej liczby kondygnacji budynków mieszkalnych jednostki mieszkaniowej, na podstawie Zarządzenia nr 9 Ministra Gospodarki Terytorialnej i Ochrony Środowiska z dn. 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach. Wartości gęstości zaludnienia podano na podstawie wyliczeń W. Korzeniewskiego [Korzeniewski, 1980].....	53
Tabela 4 Główne wskaźniki gęstości urbanistycznej w literaturze wraz z wybranymi źródłami wzmiankującymi o nich. Tłum. własne na podst.: [Angel S., Lamson-Hall P., Blanco Z. G. 2021]. .....	57
Tabela 5 Matryca teoretyczna wskaźników do badań inwestycji mieszkaniowych, oprac. własne.....	64
Tabela 6 Matryca teoretyczna do badań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oprac. własne.....	64
Tabela 7 Wskaźniki wykorzystane na potrzeby szacowania chłonności terenów o funkcji mieszkaniowej. Źródło: SUIKZP Wrocławia z 2018 roku, [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 103].....	81
Tabela 8 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę – suma powierzchni terenów (netto), źródło: SUIKZP Wrocławia z 2018 roku, [BU RMW z 2018 r. poz. 5, s. 106]. .....	81
Tabela 9 Śródmiejskie jednostki urbanistyczne wg SUIKZP Wrocławia i sektory przyjęte w badaniu. ....	85
Tabela 10. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S1.....	89
Tabela 11 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze badawczym S1. .	92
Tabela 12. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S2.....	97
Tabela 13. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S2.....	100
Tabela 14. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S3.....	107
Tabela 15. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S3.....	110
Tabela 16. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S4.....	115
Tabela 17. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S4.....	117
Tabela 18. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S5.....	120
Tabela 19. Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S5.....	122
Tabela 20 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S6.....	125
Tabela 21 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S6.....	129
Tabela 22 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S7.....	135
Tabela 23 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S7.....	139
Tabela 24 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2010-2021 dla sektora S8.....	144
Tabela 25 Inwestycje mieszkaniowe zrealizowane w latach 2010-2021 w sektorze S8.....	147
Tabela 27 Liczba mieszkań zrealizowanych w latach 2010-2021 oraz wskaźnik liczby nowych mieszkań na hektar powierzchni sektora dla poszczególnych sektorów badawczych.....	154
Tabela 28 Ocena dogęszczania śródmieścia Wrocławia w latach 2010-2021 na podstawie dziewięciu kryteriów przyjaznego dogęszczania D. Sim'a. ....	172

## ANEKS

## **Objaśnienie**

W aneksie zebrano analizowane w pracy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wykazy analizowanych inwestycji mieszkaniowych.

Plany miejscowe opatrzone tabelami z zestawieniem wskaźników występujących na danym terenie przed uchwaleniem planu oraz dopuszczany w treści planu. W tabeli zastosowano następujące skróty:

Pt – powierzchnia terenu

Pz – powierzchnia zabudowy

Pc – powierzchnia całkowita

WPZ – wskaźnik powierzchni zabudowy

WIZ – wskaźnik intensywności zabudowy

Dane dotyczące powierzchni terenu oraz powierzchni zabudowy pobrano z Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia [<http://www.gis.um.wroc.pl>]. Powierzchnię całkowitą oszacowano na podstawie powierzchni i liczby kondygnacji nadziemnych zabudowy.

W celu oszacowania maksymalnej liczby kondygnacji dopuszczonej w planach miejscowych przyjęto średnie wysokości kondygnacji dla terenów mieszkaniowych 2,9 m i dla terenów usługowych 3,4 m.



## SPIS ZAWARTOŚCI

### Karty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kazimierza Wielkiego, Podwale, Bożego Ciała [300].....	214
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie Placu Społecznego [372].....	216
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru ograniczonego ulicami marszałka Józefa Piłsudskiego, Tadeusza Zielińskiego, Kolejową i Joachima Lelewela [370].....	218
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie południowo-zachodniego fragmentu ulicy Pawła Włodkowica we Wrocławiu [409] .....	220
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu [296].....	222
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komuny Paryskiej i gen. Kazimierza Pułaskiego we Wrocławiu [429] .....	224
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Podwale, Świdnicką, T. Kościuszki i marsz. J. Piłsudskiego we Wrocławiu [359].....	226
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Klemensa Janickiego i Bernardyńskiej we Wrocławiu [286].....	228
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szpitalnej we Wrocławiu [430].....	230
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Szczytnickiego we Wrocławiu [295] 232	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stanisława Dubois i Kurkowej we Wrocławiu [438].....	233
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu [439].....	234
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu [375].....	236
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kurkowej i placu Strzeleckiego we Wrocławiu [418].....	238
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu [407] .....	240
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie synagogi Pod Białym Bocianem we Wrocławiu [433].....	242
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Biskupiej we Wrocławiu [462].....	244
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Drobnera i Henryka Sienkiewicza we Wrocławiu [362].....	246
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obszaru Kępa Mieszczkańska we Wrocławiu [339].....	248
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Placu Katedralnego i ulicy św. Józefa we Wrocławiu [490] .....	250
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tęczowej i Zdrowej we Wrocławiu [507] .....	251
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu [494] .....	252
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Suchej i Dyrekcyjnej we Wrocławiu [506] .....	254
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komandorskiej, Sanockiej i Ślężnej we Wrocławiu [456].....	256
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie centralnej części bulwaru Tadka Jasińskiego i ulicy Pawła Włodkowica we Wrocławiu [511] .....	258

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowieckiej i Flisackiej we Wrocławiu [495] .....	260
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Świdnickiej, Podwale oraz Czystej we Wrocławiu [529].....	262
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Żelaznej, Icchaka Lejba Pereca i Grabiszyńskiej we Wrocławiu [514] .....	264
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu [537].....	266
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Inżynierskiej we Wrocławiu [525].....	268
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grodzkiej, Szewskiej i Aleksandra hr. Fredry we Wrocławiu [554].....	270
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Księcia Witolda i Zyndrama z Maszkowic we Wrocławiu [559].....	272
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej we Wrocławiu [541].....	274
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wielkiej i ronda Vaclava Havla we Wrocławiu [573].....	276
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sopotkiej, Gdańskiej i Nowowiejskiej we Wrocławiu [522].....	277
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu [551].....	278
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy gen. Jana Henryka Dąbrowskiego we Wrocławiu [590].....	279
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu [415].....	280
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Dominikańskiego i Poczty Głównej we Wrocławiu [565].....	282
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drukarskiej i Sztabowej we Wrocławiu [596] .....	284
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Szewskiej, Aleksandra hr. Fredry oraz pl. Uniwersyteckiego we Wrocławiu [597] .....	285
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bolesława Drobnera we Wrocławiu [601] .....	286
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dawnego kina „Lwów” we Wrocławiu [629].....	287
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Gwiazdzistej i Tadeusza Zielińskiego we Wrocławiu [621].....	288
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy aleją Juliusza Słowackiego a bulwarem Xawerego Dunikowskiego we Wrocławiu [566].....	290
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Bzowego we Wrocławiu [625] .....	292
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zbiegu zachodniej pierzei Rynku i północnej pierzei placu Solnego we Wrocławiu [636].....	293
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Składowej we Wrocławiu [612].....	294
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu [614].....	296
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego we Wrocławiu [617] .....	298
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bernardyńskiej, Klemensa Janickiego i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu [639].....	299
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Św. Pawła i placu Strzegomskiego we Wrocławiu [648].....	300

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sudeckiej i Sztabowej we Wrocławiu [609] .....	302
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Sztabowej we Wrocławiu [668].....	303
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Niedźwiedziej i Starogranicznej we Wrocławiu [683].....	304
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema we Wrocławiu [655].....	306
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świętokrzyskiej we Wrocławiu [677]	307
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej we Wrocławiu [649] .....	308
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu [676].....	309
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu [723] .....	310
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej, Stefana Jaracza i Nowowiejskiej we Wrocławiu [713].....	311
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu [744] .....	312
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Strzeleckiego we Wrocławiu [760]	313
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Narodowej i Rychtańskiej we Wrocławiu [732].....	314
Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Tęczowej we Wrocławiu [716].....	315

### **Wykazy inwestycji mieszkaniowych**

Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S1 .....	316
Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S2 .....	318
Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S3 .....	326
Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S4 .....	332
Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S5 .....	336
Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S6 .....	338
Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S7 .....	342
Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S8 .....	346

### **Mapy**

Mapa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2010-2021 dla śródmieścia Wrocławia.....	348
Mapa inwestycji zrealizowanych w latach 2010-2021 na obszarze śródmieścia Wrocławia.....	349



Symbol terenu	dopuszczenie dogęszczenia	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U/1	tak	0,45	18,02	77,04	40,5%	1,73	26,27	149,13	59,0%	3,35
1MW-U/2	tak	0,23	14,20	60,15	62,5%	2,65	14,74	88,44	64,9%	3,89
1MW-U/3	tak	0,74	31,74	151,15	42,7%	2,03	52,16	304,61	70,1%	4,10
1MW-U/4	tak	0,75	35,22	173,13	46,9%	2,30	39,64	199,65	52,8%	2,66
2U-MW/1	tak	0,24	4,11	4,11	17,3%	0,17	10,52	31,56	44,2%	1,33
2U-MW/2	tak	0,30	10,70	38,65	36,3%	1,31	17,01	102,06	57,6%	3,46
2U-MW/3	tak	0,42	11,88	67,53	28,4%	1,61	29,18	175,08	69,7%	4,18
2U-MW/4	tak	0,77	11,82	33,12	15,4%	0,43	41,71	125,13	54,3%	1,63
3U-MW	tak	0,67	3,87	11,61	5,8%	0,17	66,81	486,08	99,4%	7,23
4U/1	tak	0,22	5,73	34,38	25,9%	1,56	22,10	176,80	100,0%	8,00
4U/2	nie	0,32	22,35	65,51	70,9%	2,08	22,35	65,51	70,9%	2,08
4U/3	tak	0,05	4,20	16,80	85,5%	3,42	4,78	23,90	97,4%	4,87
4U/4	tak	0,21	0,00	0,00	0,0%	0,00	20,49	102,45	99,4%	4,97
4U/5	nie	0,17	13,72	41,16	82,6%	2,48	13,72	41,16	82,6%	2,48
4U/6	tak	0,21	14,64	38,94	71,4%	1,90	19,51	92,72	95,2%	4,52
5U	tak	0,64	39,19	99,78	61,6%	1,57	61,73	200,46	97,1%	3,15
6U	tak	0,56	7,55	15,10	13,6%	0,27	55,61	245,81	100,0%	4,42
7UK	nie	0,09	4,25	4,25	47,0%	0,47	4,25	4,25	47,0%	0,47
8U	tak	0,28	0,00	0,00	0,0%	0,00	27,68	221,44	100,0%	8,00
9U	tak	0,74	26,22	99,34	35,3%	1,34	53,70	236,74	72,3%	3,19
10U	nie	0,26	11,94	23,88	46,4%	0,93	11,94	23,88	46,4%	0,93
11ZP-U	nie	1,23	12,97	14,53	10,5%	0,12	12,97	14,53	10,5%	0,12
12ZP	nie	1,36	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
13ZP/1	nie	1,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
13ZP/2	nie	0,87	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14WS/1	nie	3,28	1,15	1,15	0,4%	0,00	1,15	1,15	0,4%	0,00
14WS/2	nie	1,49	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDZ	nie	3,41	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	nie	1,29	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDL	nie	0,58	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDL	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD/1	nie	0,39	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD/2	nie	0,20	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD/3	nie	0,24	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD/4	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDW	nie	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7KSD	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
SUMA		23,91	305,47	1071,31	<b>12,8%</b>	<b>0,45</b>	630,02	3112,54	<b>26,4%</b>	<b>1,30</b>
SUMA MW		4,56	141,56	616,49	<b>31,0%</b>	<b>1,35</b>	298,04	1661,74	<b>65,4%</b>	<b>3,64</b>

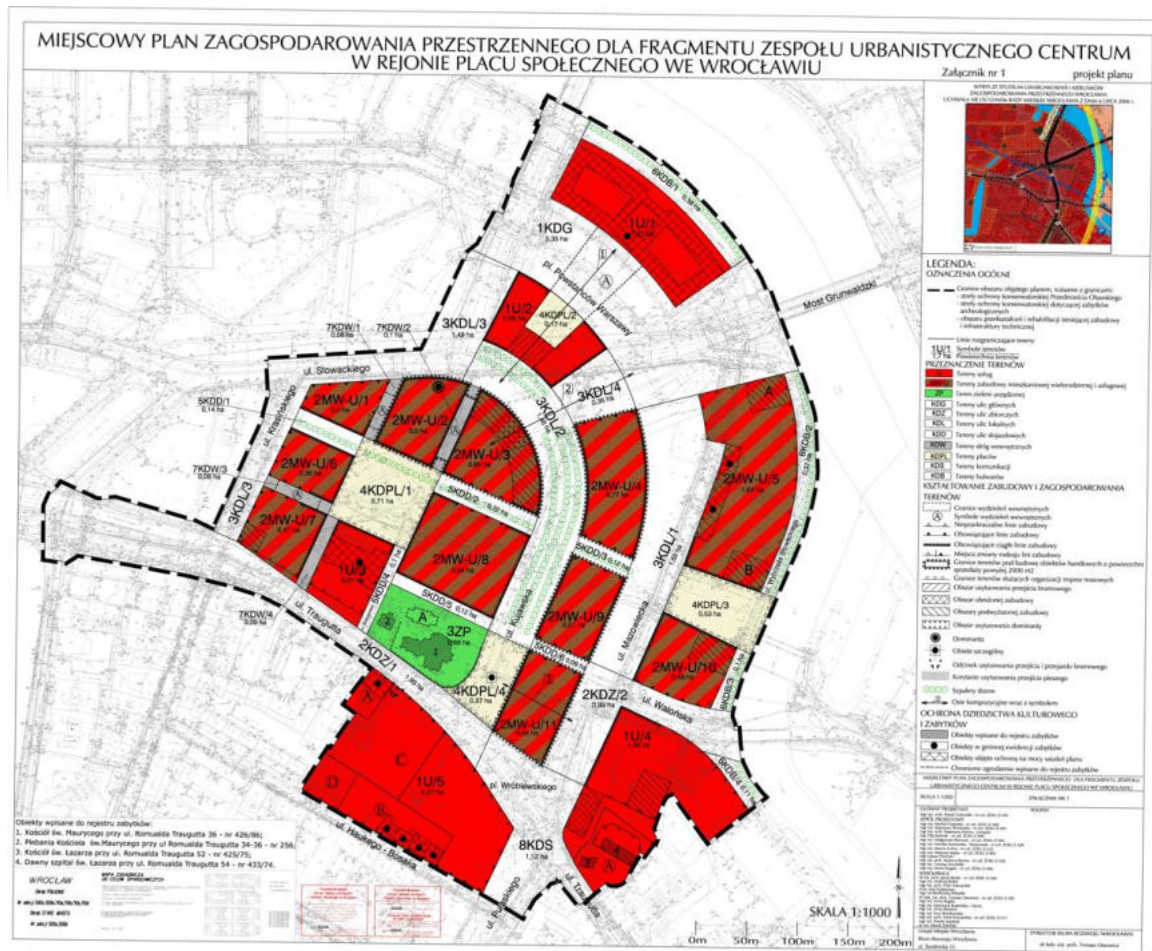


# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie Placu Społecznego [372]

data przystąpienia 27 grudnia 2007 r.

data uchwalenia 21 stycznia 2010 r.

Uchwała nr XLV/1366/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu zespołu urbanistycznego Centrum w rejonie Placu Społecznego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 60, poz. 928)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U/1	nie	1,21	67,84	271,36	56,1%	2,24	67,84	271,36	56,1%	2,24
1U/2	tak	0,55	0	0	0,0%	0,00	55,00	385,00	100,0%	7,00
1U/3	tak	0,51	17,13	102,78	33,6%	2,02	44,77	323,90	87,8%	6,35
1U/4	tak	1,66	25,05	44,07	15,1%	0,27	130,40	1010,45	78,6%	6,09
1U/5	tak	2,27	25,88	110,42	11,4%	0,49	175,26	1194,04	77,2%	5,26

Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
2MW-U/1	tak	0,30	0	0	0,0%	0,00	24,18	193,47	79,4%	6,35
2MW-U/2	tak	0,50	0	0	0,0%	0,00	40,33	322,62	80,0%	6,40
2MW-U/3	tak	0,70	0	0	0,0%	0,00	55,65	445,18	80,0%	6,40
2MW-U/4	tak	0,78	0	0	0,0%	0,00	62,08	496,64	80,0%	6,40
2MW-U/5	tak	1,65	63,33	257,93	38,5%	1,57	77,82	745,96	47,3%	4,53
2MW-U/6	tak	0,36	0	0	0,0%	0,00	29,00	232,00	80,0%	6,40
2MW-U/7	tak	0,48	0	0	0,0%	0,00	38,14	305,09	80,0%	6,40
2MW-U/8	tak	0,95	0	0	0,0%	0,00	75,66	605,31	80,0%	6,40
2MW-U/9	tak	0,52	0	0	0,0%	0,00	41,46	331,65	80,0%	6,40
2MW-U/10	tak	0,59	0	0	0,0%	0,00	46,91	375,30	80,0%	6,40
2MW-U/11	tak	0,54	0	0	0,0%	0,00	43,24	345,92	80,0%	6,40
3ZP	-	0,69	23,18	46,36	33,6%	0,67	23,18	46,36	33,6%	0,67
1KDG	-	3,35	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDZ/1	-	1,93	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDZ/2	-	0,93	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDL/1	-	1,55	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDL/2	-	1,16	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDL/3	-	1,49	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDL/4	-	0,35	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
4KDPL/1	-	0,71	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
4KDPL/2	-	0,37	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
4KDPL/3	-	0,53	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
4KDPL/4	-	0,37	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
5KDD/1	-	0,14	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
5KDD/2	-	0,22	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
5KDD/3	-	0,12	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
5KDD/4	-	0,10	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
5KDD/5	-	0,12	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
5KDD/6	-	0,08	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
6KDB/1	-	0,39	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
6KDB/2	-	0,37	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
6KDB/3	-	0,10	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
6KDB/4	-	0,11	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
7KDW/1	-	0,08	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
7KDW/2	-	0,10	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
7KDW/3	-	0,08	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
8KDS	-	1,12	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00

SUMA		30,116 5	222,41	832,92	7,4%	0,28	1030,91	7630,2 5	34,2%	2,53
SUMA MW		7,36	63,33	257,93	8,6%	0,35	534,47	4399,14	72,7%	5,98

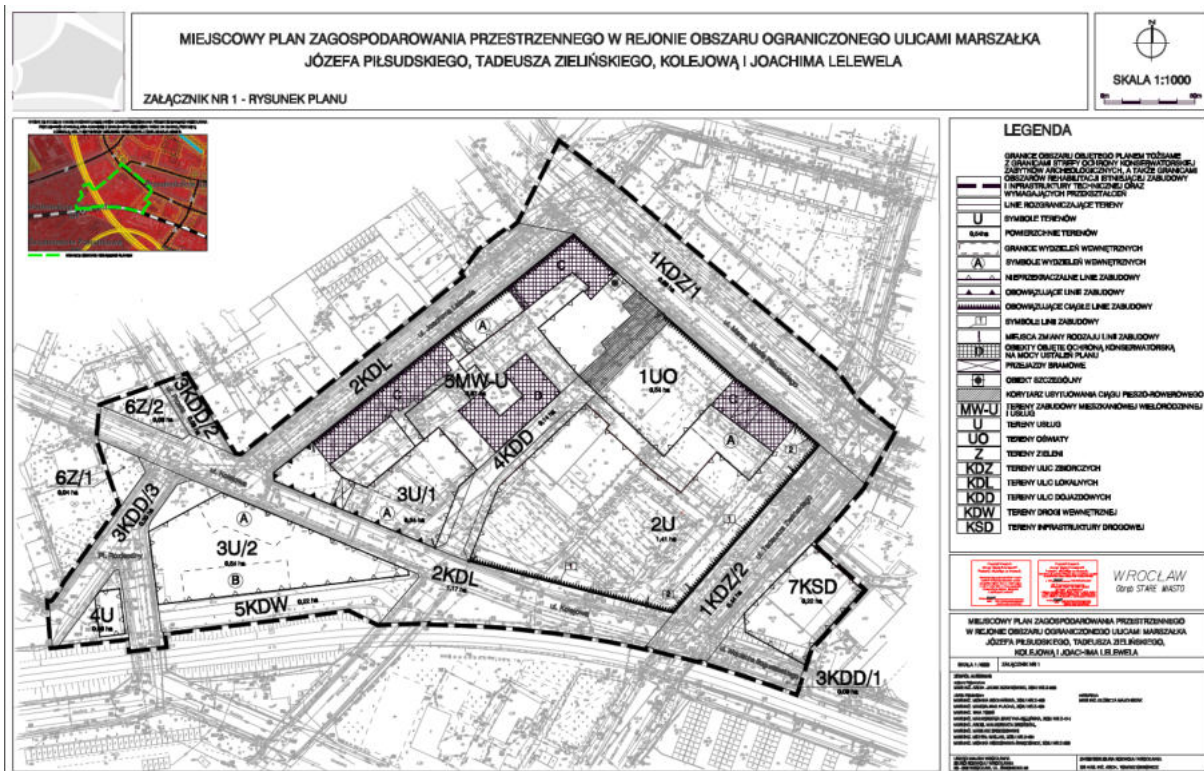
[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru ograniczonego ulicami marszałka Józefa Piłsudskiego, Tadeusza Zielińskiego, Kolejową i Joachima Lelewela [370]

data przystąpienia 6 grudnia 2007 r.

data uchwalenia 10 czerwca 2010 r.

Uchwała nr LI/1495/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie obszaru ograniczonego ulicami marszałka Józefa Piłsudskiego, Tadeusza Zielińskiego, Kolejową i Joachima Lelewela (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 138, poz. 2123)





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U0	tak	0,53	12,97	34,07	24,5%	0,64	44,94	314,58	85,0%	5,95
2U	tak	1,44	15,65	63,77	10,9%	0,44	119,51	819,75	83,2%	5,71
3U/1	tak	0,34	11,12	26,81	32,2%	0,78	32,63	228,41	94,6%	6,62
3U/2	tak	0,54	0	0	0,0%	0,00	49,58	648,53	91,4%	11,95
4U	tak	0,08	2,75	2,75	34,9%	0,35	3,39	10,17	43,1%	1,29
5MW-U	tak	0,87	40,5	191,92	46,5%	2,20	41,19	210,87	47,3%	2,42
6Z/1	nie	0,04	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
6Z/2	nie	0,06	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
7KSD	nie	0,22	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
1KDZ/1	nie	0,89	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
1KDZ/2	nie	0,44	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDL	nie	1,17	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/1	nie	0,10	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/2	nie	0,06	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/3	nie	0,30	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
4KDD	nie	0,13	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
5KDW	nie	0,22	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00

SUMA		7,45	82,99	319,32	11,1%	0,43	291,24	2232,31	39,1%	3,00
SUMA MW		0,87	40,50	191,92	46,5%	2,20	41,19	210,87	47,3%	2,42

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
U/1	tak	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	4,39	26,34	34,0%	2,04
U/2	nie	0,27	11,55	30,29	42,6%	1,12	11,55	30,29	42,6%	1,12
ZP	-	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
KDD	-	0,09	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,54	11,55	30,29	21,2%	0,56	15,94	56,63	29,3%	1,04
SUMA MW		0,00	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-

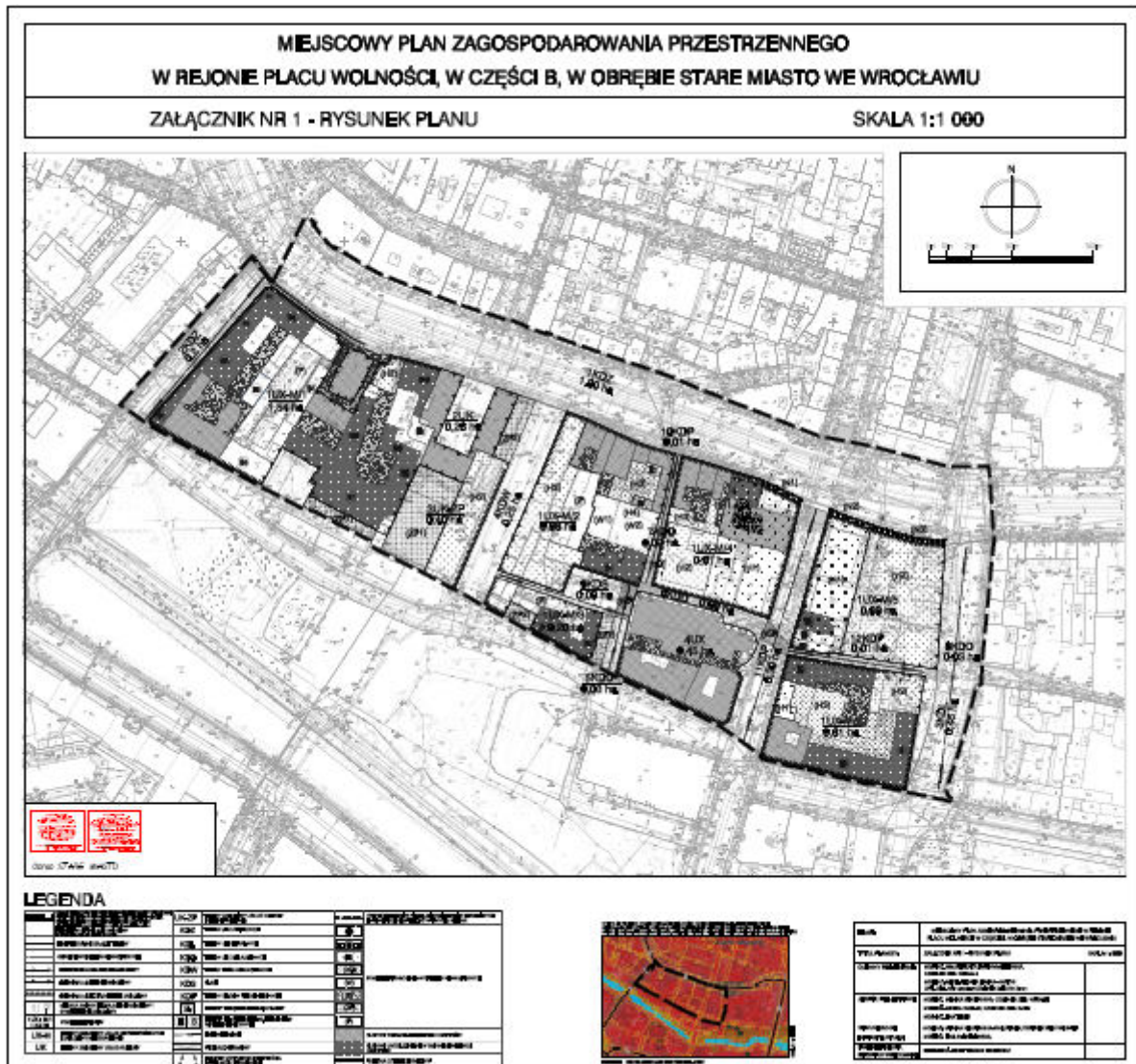
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu [296]

data przystąpienia 18 maja 2006 r.

data uchwalenia 10 września 2010 r.

Uchwała nr LIV/1608/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 242, poz. 4094)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1UX-M/1	tak	1,54	85,47	372,19	55,4%	2,41	112,58	463,86	72,9%	3,01
1UX-M/2	nie	1,00	17,53	87,54	17,5%	0,88	61,21	328,91	61,2%	3,29
1UX-M/3	tak	0,20	6,99	27,69	35,5%	1,40	15,09	68,19	76,6%	3,46
1UX-M/4	tak	0,61	26,18	104,72	43,0%	1,72	60,92	296,25	100,0%	4,86
1UX-M/5	tak	0,75	31,06	170,34	41,2%	2,26	63,87	322,31	84,7%	4,28
1UX-M/6	tak	0,64	41,35	159,23	64,3%	2,48	60,20	261,00	93,6%	4,06
2UK	tak	0,75	16,13	48,39	21,6%	0,65	16,13	48,39	21,6%	0,65
3UK-ZP	tak	0,40	0,00	0,00	0,0%	0,00	17,66	88,30	44,7%	2,23
4UX	tak	0,45	37,70	76,08	84,0%	1,70	37,70	76,08	84,0%	1,70
1KDZ	nie	1,96	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	nie	0,21	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDL	nie	0,39	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDW	nie	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD	nie	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDD	nie	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7KDD	nie	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
8KDD	nie	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9KDS	nie	0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
10KDP	nie	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
11KDP	nie	0,29	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
12KDP	nie	0,01	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		9,74	262,41	1046,18	<b>27,0%</b>	<b>1,07</b>	445,35	1953,28	<b>45,7%</b>	<b>2,01</b>
SUMA MW		4,75	208,58	921,71	<b>43,9%</b>	<b>1,94</b>	373,86	1740,51	<b>78,8%</b>	<b>3,67</b>

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
MW-U/1	tak	4,66	159,77	750,22	34,3%	1,61	265,03	1484,84	56,8%	3,18
MW-U/2	tak	2,94	122,33	569,48	41,6%	1,93	171,58	971,13	58,3%	3,30
KDL	nie	0,38	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		7,99	282,10	1319,70	35,3%	1,65	436,60	2455,98	54,7%	3,07
SUMA MW		7,61	282,10	1319,70	37,1%	1,73	436,60	2455,98	57,4%	3,23

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U/1	tak	1,10	41,52	227,56	37,9%	2,08	83,07	581,49	75,8%	5,31
1MW-U/2	tak	0,83	40,44	198,8	48,8%	2,40	49,22	242,72	59,4%	2,93
1MW-U/3	tak	1,91	92,01	373,24	48,1%	1,95	139,14	648,83	72,7%	3,39
2U-MW	tak	3,12	84,57	305,68	27,1%	0,98	133,78	415,44	42,9%	1,33
3SP-U	tak	2,79	127,62	374,84	45,7%	1,34	142,30	596,13	51,0%	2,14
4U	tak	0,86	13,63	28,37	15,8%	0,33	67,37	404,22	78,3%	4,70
1KDZ/1	nie	0,16	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
1KDZ/2	nie	0,18	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
1KDZ/3	nie	0,38	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
1KDZ/4	nie	0,49	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDD/1	nie	0,26	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDD/2	nie	0,22	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDD/3	nie	0,61	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDD/4	nie	1,78	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDD/5	nie	1,41	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00

SUMA		16,09	399,79	1508,49	24,9%	0,94	614,89	2888,83	38,2%	1,80
SUMA MW		6,95	258,54	1105,28	37,2%	1,59	405,21	1888,48	58,3%	2,72

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1UX	tak	1,27	53,43	178,89	42,1%	1,41	90,85	328,57	71,5%	2,59
2UX	tak	0,40	11,50	32,18	28,8%	0,80	37,37	186,85	93,4%	4,67
3UX	tak	0,29	9,15	25,99	31,6%	0,90	22,01	79,62	75,9%	2,75
4UKK	nie	0,47	29,22	82,78	62,2%	1,76	29,22	82,78	62,2%	1,76
5KSD	tak	0,29	0,00	0,00	0,0%	0,00	23,97	119,85	82,7%	4,13
6UK	tak	0,47	0,00	0,00	0,0%	0,00	56,97	412,25	121,2%	8,77
7UK	nie	0,80	35,01	49,46	43,8%	0,62	35,01	49,46	43,8%	0,62
1KDL/1	nie	0,15	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL/2	nie	0,30	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL/3	nie	0,24	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL/4	nie	0,68	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	nie	0,20	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDW	nie	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDP/1	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDP/2	nie	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

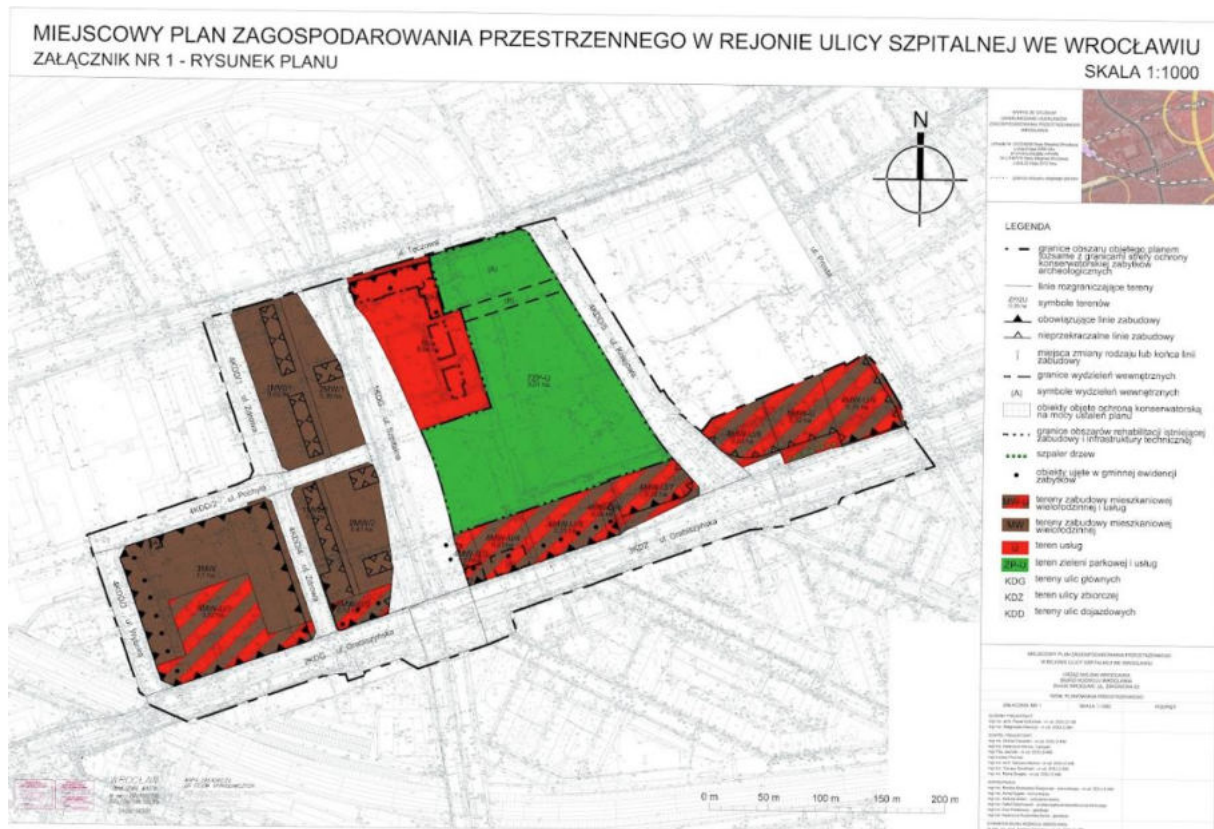
SUMA		5,82	138,31	369,30	23,8%	0,63	295,40	1259,38	50,8%	2,16
SUMA MW		0,00	0,00	0,00	-	-	0,00	0,00	-	-

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szpitalnej we Wrocławiu [430]

data przystąpienia 24 września 2009 r.

data uchwalenia 20 stycznia 2011 r.  
Uchwała nr V/49/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szpitalnej we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 43 poz. 575)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW/1	nie	0,62	13,36	53,44	21,5%	0,86	13,36	66,80	21,5%	1,08
1MW/2	tak	0,30	7,91	39,36	26,4%	1,31	7,91	84,48	26,4%	2,82
2MW/1	nie	0,39	3,25	29,25	8,3%	0,75	3,25	29,25	8,3%	0,75
2MW/2	nie	0,41	6,50	58,50	15,9%	1,43	6,50	58,50	15,9%	1,43
3MW	tak	1,10	40,98	180,98	37,3%	1,65	55,00	330,00	50,0%	3,00
4MW-U/1	tak	0,62	11,50	49,79	18,5%	0,80	24,80	148,80	40,0%	2,40
4MW-U/2	tak	0,12	7,52	37,60	62,7%	3,13	8,12	40,60	67,7%	3,38
4MW-U/3	tak	0,07	2,58	15,48	36,9%	2,21	7,00	42,00	100,0%	6,00
4MW-U/4	nie	0,21	5,92	23,68	28,2%	1,13	8,40	38,55	40,0%	1,84
4MW-U/5	nie	0,31	10,22	43,34	33,0%	1,40	12,40	23,30	40,0%	0,75
4MW-U/6	nie	0,05	3,10	18,60	62,0%	3,72	3,10	18,60	62,0%	3,72
4MW-U/7	tak	0,26	6,65	33,25	25,6%	1,28	10,40	62,40	40,0%	2,40
4MW-U/8	tak	0,23	6,73	27,41	29,3%	1,19	9,20	55,20	40,0%	2,40
4MW-U/9	tak	0,35	9,11	34,63	26,0%	0,99	14,00	84,00	40,0%	2,40
5MW-U	tak	0,32	9,19	32,23	28,7%	1,01	12,80	76,80	40,0%	2,40
6U	nie	0,94	27,36	68,04	29,1%	0,72	37,62	185,46	40,0%	1,97
7ZP-U	-	3,01	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDG	-	1,36	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDG	-	1,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDZ	-	1,59	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/1	-	0,33	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/2	-	0,43	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/3	-	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/4	-	0,22	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/5	-	0,73	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		15,30	171,88	745,58	11,2%	0,49	233,86	1344,74	15,3%	0,88
SUMA MW		5,36	144,52	677,54	27,0%	1,26	196,24	1159,28	36,6%	2,16

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie



## miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Szczytnickiego we Wrocławiu [295]

data przystąpienia 16 października 2008 r.

data uchwalenia 14 kwietnia 2011 r.

Uchwała nr VIII/144/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Szczytnickiego we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011r. nr 103 poz. 1649)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U-MW	tak	0,71	8,14	50,84	11,4%	0,71	35,94	308,84	50,3%	4,32
2MW	tak	0,07	4,51	45,10	64,8%	6,48	5,76	69,12	82,8%	9,93
3ZP/1	nie	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3ZP/2	nie	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDG/1	nie	1,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL	nie	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		2,48	12,65	95,94	5,1%	0,39	41,70	377,96	16,8%	1,52
SUMA DLA MW		0,78	12,65	95,94	16,1%	1,22	41,70	377,96	53,2%	4,82

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stanisława Dubois i Kurkowej we Wrocławiu [438]

data przystąpienia 25 lutego 2010 r.

data uchwalenia 14 kwietnia 2011 r.

Uchwała nr VIII/142/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stanisława Dubois i Kurkowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr nr 103 poz. 1647)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,23	0,00	0,00	0,0%	0,00	12,90	129,00	57,2%	5,72
2MW-U	tak	0,55	0,00	0,00	0,0%	0,00	38,52	346,69	70,0%	6,30
3ZP	nie	0,20	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,98	0,00	0,00	0,0%	0,00	51,42	475,69	52,7%	4,87
SUMA MW		0,55	0,00	0,00	0,0%	0,00	38,52	346,69	70,0%	6,30

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu [439]

data przystąpienia 18 marca 2010 r.

data uchwalenia 14 kwietnia 2011 r.

Uchwała nr VIII/141/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 108 poz. 1730)



Symbol terenu	[l]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW/1	nie	0,62	10,42	125,04	16,8%	2,02	10,42	125,04	16,8%	2,02
1MW/2	nie	0,40	18,85	226,2	47,1%	5,66	18,85	226,2	47,1%	5,66
1MW/3	nie	0,40	19,25	231	48,1%	5,78	19,25	231	48,1%	5,78
1MW/4	nie	0,25	12,59	151,08	50,4%	6,04	12,59	151,08	50,4%	6,04
1MW/5	nie	0,46	13,75	165,00	29,9%	3,59	13,75	165,00	29,9%	3,59
2MW/1	nie	2,07	45,52	336,17	22,0%	1,62	45,52	336,17	22,0%	1,62
2MW/2	nie	2,85	67,10	483,13	23,5%	1,70	67,10	483,13	23,5%	1,70
3MW	nie	0,69	26,43	132,15	38,3%	1,92	26,43	132,15	38,3%	1,92
4MW	nie	0,37	10,52	100,14	28,4%	2,71	10,52	100,14	28,4%	2,71
5MW/1	nie	0,69	20,44	122,64	29,6%	1,78	20,44	122,64	29,6%	1,78
5MW/2	nie	0,48	6,51	32,55	13,6%	0,68	6,51	32,55	13,6%	0,68



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
5MW/3	nie	0,96	25,37	126,85	26,4%	1,32	25,37	126,85	26,4%	1,32
6MW-U	tak	0,80	21,11	112,03	26,4%	1,40	25,87	206,96	32,3%	2,59
7UO	nie	1,11	16,54	33,08	14,9%	0,30	16,54	33,08	14,9%	0,30
8UO	nie	1,73	35,45	78,25	20,5%	0,45	35,45	78,25	20,5%	0,45
9U	tak	0,67	15,32	15,32	22,9%	0,23	15,32	45,96	22,9%	0,69
10U/1	tak	0,15	0,81	0,81	5,4%	0,05	4,72	9,44	31,5%	0,63
10U/2	tak	0,15	6,71	13,42	44,7%	0,89	7,88	15,76	52,5%	1,05
11U	tak	0,50	6,56	11,74	13,1%	0,23	24,18	241,80	48,4%	4,84
12U	tak	1,57	38,43	132,48	24,5%	0,84	64,35	323,40	41,0%	2,06
13ZP/1	-	0,08	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
13ZP/2	-	0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
13ZP/3	-	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
13ZP/4	-	0,22	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
13ZP/5	-	0,37	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
13ZP/6	-	0,53	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/1	-	0,30	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/2	-	0,17	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/3	-	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/4	-	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/5	-	0,17	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/6	-	0,17	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/7	-	0,22	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
15ZP/1	-	1,37	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
15ZP/2	-	1,63	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
15ZP/3	-	1,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDGP	-	3,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	-	2,56	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/1	-	0,14	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/2	-	0,59	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/3	-	0,24	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/1	-	0,57	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/2	-	1,56	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDS	-	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDS	-	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7KDW/1	-	0,24	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7KDW/2	-	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
8KDWPR	-	0,10	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9KDPR	-	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		33,11	417,68	2629,08	12,6%	0,79	471,06	3186,6	14,2%	0,96
SUMA MW		11,04	297,86	2343,98	27,0%	2,12	302,62	2438,91	27,4%	2,21

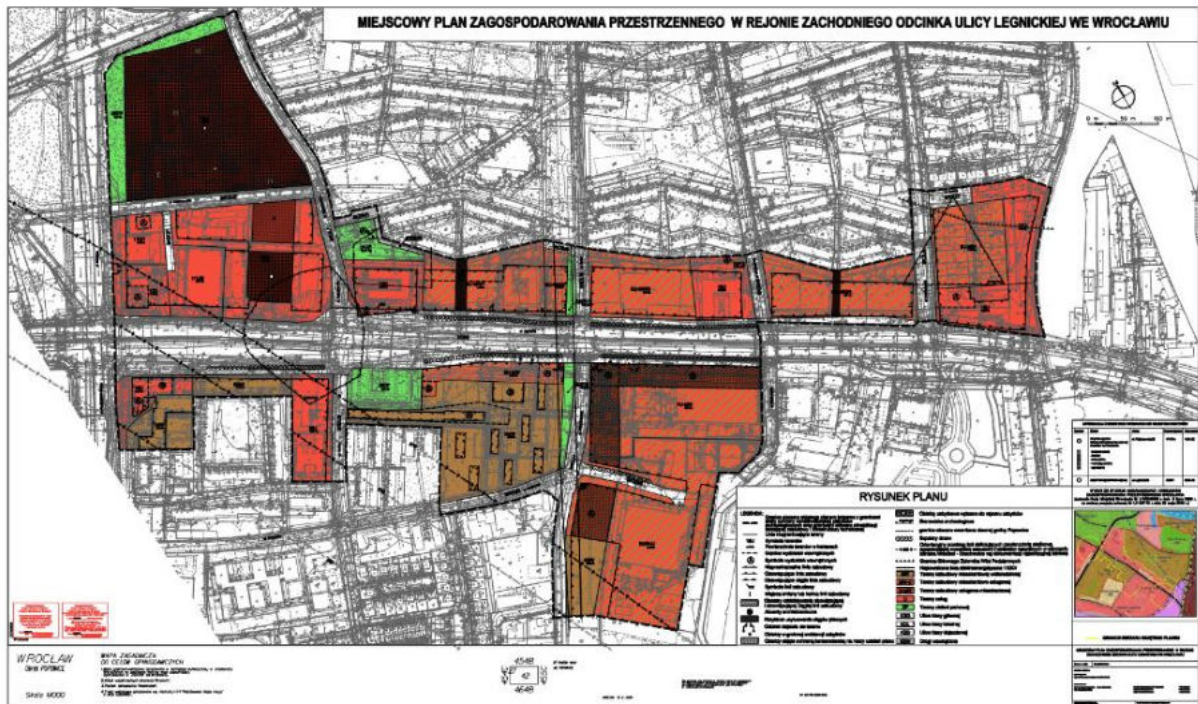
[1] – dopuszczenie dogęszczania w planie

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu [375]

data przystąpienia 17 stycznia 2008 r.

data uchwalenia 7 lipca 2011 r.

Uchwała nr XIII/253/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 292)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	tak	0,61	16,7	163,25	27,4%	2,68	18,3	201,3	30,0%	3,30
2MW	tak	0,42	11,75	58,75	28,0%	1,40	16,80	117,6	40,0%	2,80
3MW	tak	3,02	44,6	185,08	14,8%	0,61	65,74	399,66	21,8%	1,32
4MW	tak	0,54	0	0	0,0%	0,00	21,6	129,6	40,0%	2,40
5MW-U	tak	4,10	134,67	148,43	32,8%	0,36	205	1435	50,0%	3,50
6U-MW/1	tak	1,48	18,62	37,24	12,6%	0,25	103,87	917,84	70,2%	6,20
6U-MW/2	tak	0,30	0	0	0,0%	0,00	20,92	188,28	69,7%	6,28
6U-MW/3	tak	1,34	62,5	337,6	46,6%	2,52	94,97	854,73	70,9%	6,38
6U-MW/4	tak	1,68	0	0	0,0%	0,00	102,7	924,3	61,1%	5,50
7U-MW	tak	2,85	86,38	113,36	30,3%	0,40	166,192	1412,2	58,3%	4,96
8U-MW	tak	0,57	9,42	25,26	16,5%	0,44	51,3	603,52	90,0%	10,59
9U-MW	tak	1,24	47,86	75,18	38,6%	0,61	74,4	446,4	60,0%	3,60
10U	tak	4,49	79,08	253,83	17,6%	0,57	112,25	785,75	25,0%	1,75
11U/1	tak	0,53	12,76	27,59	24,1%	0,52	37,1	259,7	70,0%	4,90
11U/2	tak	0,77	38,45	38,45	49,9%	0,50	53,9	377,3	70,0%	4,90
12U	tak	0,57	4,43	4,43	7,8%	0,08	35,29	429,25	61,9%	7,53
13U	tak	2,85	121,87	121,87	42,8%	0,43	199,5	1197	70,0%	4,20
14U	tak	0,8	17,83	35,66	22,3%	0,45	49,6	396,8	62,0%	4,96
15U	tak	0,74	22,56	157,92	30,5%	2,13	45,65	365,2	61,7%	4,94
16U	tak	0,90	0	0	0,0%	0,00	59,16	387,8	65,7%	4,31
17U	tak	0,85	0	0	0,0%	0,00	44,34	88,68	52,2%	1,04
18U	tak	0,52	19,65	27,95	37,8%	0,54	27,27	79,94	52,4%	1,54
19U	tak	0,87	26,82	84,54	30,8%	0,97	60,9	304,5	70,0%	3,50
20ZP	-	0,75	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
21ZP	-	0,41	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
22ZP	-	0,61	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
23ZP/1	-	0,10	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
23ZP/2	-	0,19	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
1KDG	-	7,08	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDL/1	-	0,93	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDL/2	-	0,30	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDL/4	-	0,74	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
2KDL/5	-	0,49	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/1	-	0,10	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/2	-	0,57	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/3	-	0,20	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/4	-	0,34	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
3KDD/5	-	0,25	0	0	0,0%	0,00	0	0	0,0%	0,00
SUMA		45,3	775,95	1896,39	17,1%	0,42	1666,752	12302,35	36,8%	2,72
SUMA MW		18,15	432,50	1144,15	23,8%	0,63	941,79	7630,43	51,9%	4,20

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kurkowej i placu Strzeleckiego we Wrocławiu [418]

data przystąpienia 23 kwietnia 2009 r.

data uchwalenia 28 czerwca 2012 r.

Uchwała nr XXVIII/625/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kurkowej i placu Strzeleckiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 2812)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U/1	tak	1,00	50,65	231,68	50,7%	2,32	63,31	333,33	63,3%	3,33
1MW-U/2	tak	0,32	21,00	102,91	65,6%	3,22	23,94	123,69	74,8%	3,87
1MW-U/3	tak	0,34	4,59	22,95	13,5%	0,68	24,84	144,45	73,1%	4,25
1MW-U/4	tak	0,09	5,22	26,10	58,0%	2,90	7,34	44,04	81,6%	4,89
1MW-U/5	tak	0,30	63,47	63,47	211,6%	2,12	16,87	91,61	56,2%	3,05
1MW-U/6	tak	0,43	21,11	102,06	49,1%	2,37	25,15	167,31	58,5%	3,89
1MW-U/7	tak	0,52	28,56	166,80	54,9%	3,21	31,05	204,57	59,7%	3,93
1MW-U/8	tak	0,41	83,30	83,30	203,2%	2,03	25,27	148,12	61,6%	3,61
2U-MW/1	tak	0,49	16,22	50,44	33,1%	1,03	41,95	217,40	85,6%	4,44
2U-MW/2	tak	0,10	2,39	9,56	23,9%	0,96	7,96	37,41	79,6%	3,74
2U-MW/3	tak	0,10	6,43	28,33	64,3%	2,83	8,63	56,03	86,3%	5,60
2U-MW/4	tak	0,35	10,59	34,05	30,3%	0,97	17,77	92,61	50,8%	2,65

Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
3U/1	tak	0,17	0,00	0,00	0,0%	0,00	9,31	55,86	54,8%	3,29
3U/2	tak	0,21	0,00	0,00	0,0%	0,00	17,38	104,28	82,8%	4,97
3U/3	tak	0,17	1,95	1,95	11,5%	0,11	9,27	37,08	54,5%	2,18
3U/4	tak	0,26	17,47	49,58	67,2%	1,91	25,94	103,76	99,8%	3,99
4AG	tak	1,45	27,51	86,19	19,0%	0,59	116,00	696,00	80,0%	4,80
5U	tak	1,08	24,33	24,33	22,5%	0,23	75,60	453,60	70,0%	4,20
6U0/1	tak	0,47	15,23	35,61	32,4%	0,76	28,20	169,20	60,0%	3,60
6U0/2	tak	0,73	22,79	69,93	31,2%	0,96	51,10	306,60	70,0%	4,20
7ZP/1	nie	1,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP/2	nie	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP/3	nie	0,87	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP/4	nie	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP/5	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP/6	nie	0,48	1,60	1,60	3,3%	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP/7	nie	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP/8	nie	0,10	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
8ZP-E	nie	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9WS	nie	0,39	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDZ	nie	1,50	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL/1	nie	0,93	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL/2	nie	0,40	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/1	nie	0,37	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/2	nie	0,09	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/3	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/4	nie	0,08	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/5	nie	0,12	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/6	nie	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/7	nie	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/8	nie	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/9	nie	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/10	nie	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/11	nie	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDPL	nie	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDP/1	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDP/2	nie	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDP/3	nie	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDW/1	nie	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDW/2	nie	0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
SUMA		17,54	424,41	1190,84	24,2%	0,68	626,88	3586,95	35,7%	2,05
SUMA MW		4,45	313,53	921,65	70,5%	2,07	294,08	1660,57	66,1%	3,73

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,77	29,59	30,97	38,4%	0,40	57,77	479,90	75,0%	6,23
2MW-U	tak	2,67	60,44	82,07	22,6%	0,31	106,96	1016,12	40,0%	3,80
3MW-U	tak	2,40	61,71	111,70	25,7%	0,46	96,10	732,34	40,0%	3,05
1KDZ	nie	0,67	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	nie	1,22	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDL/D	nie	0,49	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDW/1	nie	0,27	1,88	1,88	6,9%	0,07	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDW/2	nie	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDWPR	nie	0,22	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		8,88	153,62	226,62	17,3%	0,26	260,83	2228,36	29,4%	2,51
SUMA MW		5,85	151,74	224,74	26,0%	0,38	260,83	2228,36	44,6%	3,81

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,33	4,77	22,94	14,3%	0,69	4,68	27,91	14,1%	0,84
2U-MW	tak	0,47	19,61	85,82	41,4%	1,81	43,04	143,22	90,8%	3,02
3U-MW	nie	0,76	55,77	230,14	73,8%	3,04	55,77	230,14	73,8%	3,04
4U-MW	nie	0,32	22,14	67,31	69,2%	2,10	22,14	67,31	69,2%	2,10
1KDPL	nie	0,14	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDPL	nie	0,10	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		2,13	102,29	406,21	48,1%	1,91	125,63	468,58	59,1%	2,20
SUMA MW		1,88	102,29	406,21	54,3%	2,16	125,63	468,58	66,7%	2,49

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,68	35,08	135,84	51,6%	2,00	47,05	301,15	69,2%	4,43
2MW-U	tak	0,40	17,68	88,40	44,2%	2,21	31,69	221,83	79,2%	5,55
3MW-U	tak	0,89	38,27	218,92	43,0%	2,46	59,05	431,35	66,3%	4,85
4U-MW	tak	0,32	30,78	184,68	96,2%	5,77	32,00	192,00	100,0%	6,00
5U	tak	0,21	19,57	117,42	93,2%	5,59	21,00	168,00	100,0%	8,00
6U	nie	0,18	14,72	75,10	81,8%	4,17	14,72	75,10	81,8%	4,17
7U-MW	nie	0,21	15,10	68,41	71,9%	3,26	15,10	68,41	71,9%	3,26
8U	nie	0,30	25,88	120,20	86,3%	4,01	25,88	120,20	86,3%	4,01
9U	nie	0,13	12,50	56,11	96,2%	4,32	12,50	56,11	96,2%	4,32
10U	nie	0,15	13,03	65,15	86,9%	4,34	13,03	65,15	86,9%	4,34
1KDL	-	0,64	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,01	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD	-	0,14	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD	-	0,15	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD	-	0,07	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDD	-	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7KDD	-	0,08	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
8KDPR	-	0,37	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		5,06	222,61	1130,23	44,0%	2,23	272,02	1699,30	53,8%	3,36
SUMA MW		2,50	136,91	696,25	54,8%	2,79	184,89	1214,74	74,0%	4,86

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

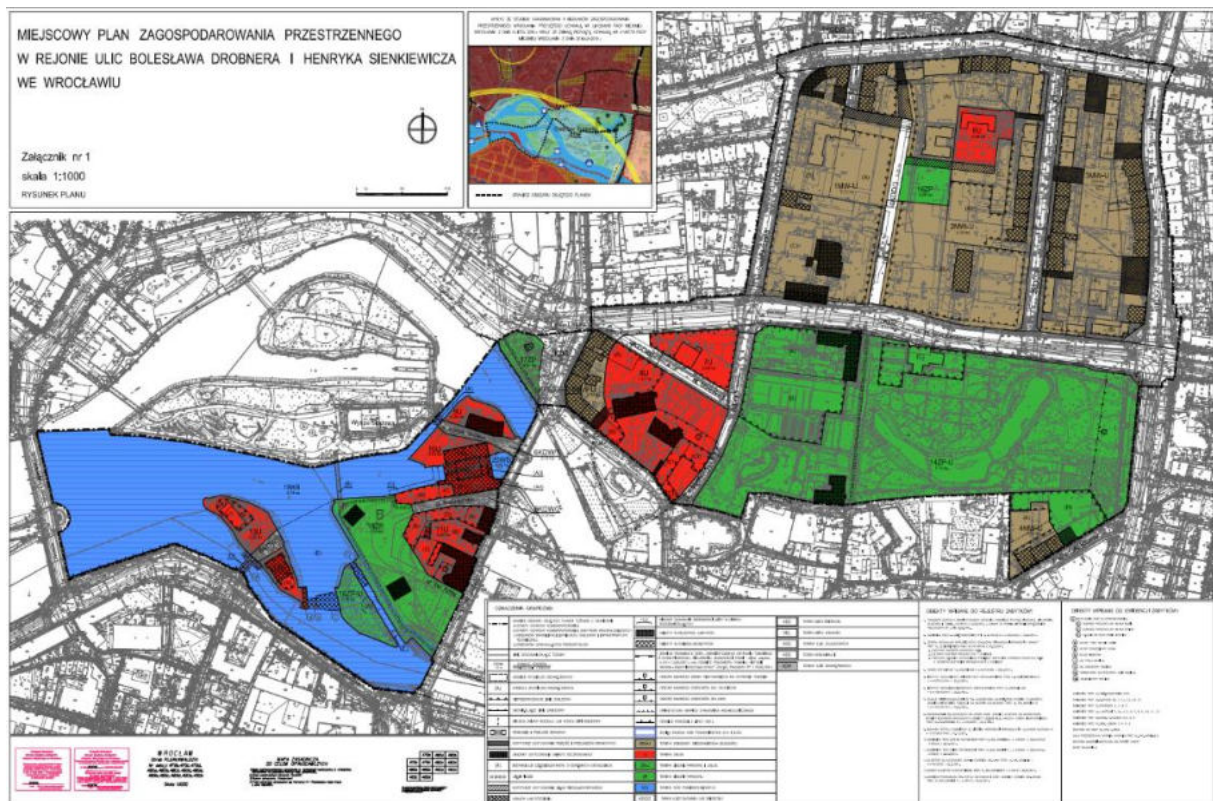


## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Drobnera i Henryka Sienkiewicza we Wrocławiu [362]

data przystąpienia 25 października 2007 r.

data uchwalenia 17 stycznia 2013 r.

Uchwała nr XXXVII/855/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Drobnera i Henryka Sienkiewicza we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 3042)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	2,72	47,48	259,37	17,5%	0,95	129,27	882,31	47,5%	3,24
2MW-U	tak	4,10	126,64	621,27	30,9%	1,52	215,65	1364,21	52,6%	3,33
3MW-U	tak	3,04	110,04	640,09	36,2%	2,11	146,31	911,44	48,1%	3,00
6U	tak	0,34	8,53	17,06	25,1%	0,50	13,60	68,00	40,0%	2,00
16ZP	nie	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDG/Z	nie	0,78	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	nie	2,15	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDL	nie	1,00	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/1	nie	0,49	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/2	nie	0,07	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/3	nie	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD/4	nie	0,49	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		15,69	292,69	1537,79	18,7%	0,98	504,83	3225,97	32,2%	2,06
SUMA MW		9,86	284,16	1520,73	28,8%	1,54	491,23	3157,97	49,8%	3,20

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U/1	tak	0,33	8,11	8,11	24,3%	0,24	13,36	120,24	40,0%	3,60
1MW-U/2	tak	0,39	10,62	10,62	27,3%	0,27	10,62	10,62	27,3%	0,27
1MW-U/3	tak	0,37	9,00	9,00	24,1%	0,24	14,92	104,41	40,0%	2,80
1MW-U/4	tak	0,87	31,07	38,96	35,6%	0,45	34,94	244,61	40,0%	2,80
1MW-U/5	tak	0,78	31,81	43,80	41,0%	0,56	31,07	279,61	40,0%	3,60
1MW-U/6	tak	0,42	14,23	14,23	34,2%	0,34	16,64	116,45	40,0%	2,80
1MW-U/7	tak	1,18	36,71	36,71	31,1%	0,31	47,27	218,80	40,0%	1,85
1MW-U/8	tak	0,80	16,48	22,21	20,5%	0,28	32,12	289,04	40,0%	3,60
1MW-U/9	tak	0,79	20,19	35,83	25,6%	0,46	31,49	283,43	40,0%	3,60
1MW-U/10	tak	0,29	15,89	32,37	54,9%	1,12	11,57	127,29	40,0%	4,40
2U/1	tak	0,23	3,30	3,30	14,2%	0,14	18,08	72,32	77,9%	3,12
2U/2	tak	0,19	8,36	9,30	44,0%	0,49	14,62	58,48	76,9%	3,08
3ZP	nie	2,72	17,00	17,00	6,3%	0,06	5,44	5,44	2,0%	0,02
4ZP	nie	1,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KB	nie	0,58	14,68	14,68	25,3%	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00
7US	tak	0,50	0,00	0,00	0,0%	0,00	18,06	54,17	36,0%	1,08
1KDW/1	nie	0,52	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDW/2	nie	0,07	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDW/3	nie	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDW/4	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDD	nie	0,07	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDWPR/1	nie	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDWPR/2	nie	0,19	2,15	2,15	11,3%	0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00

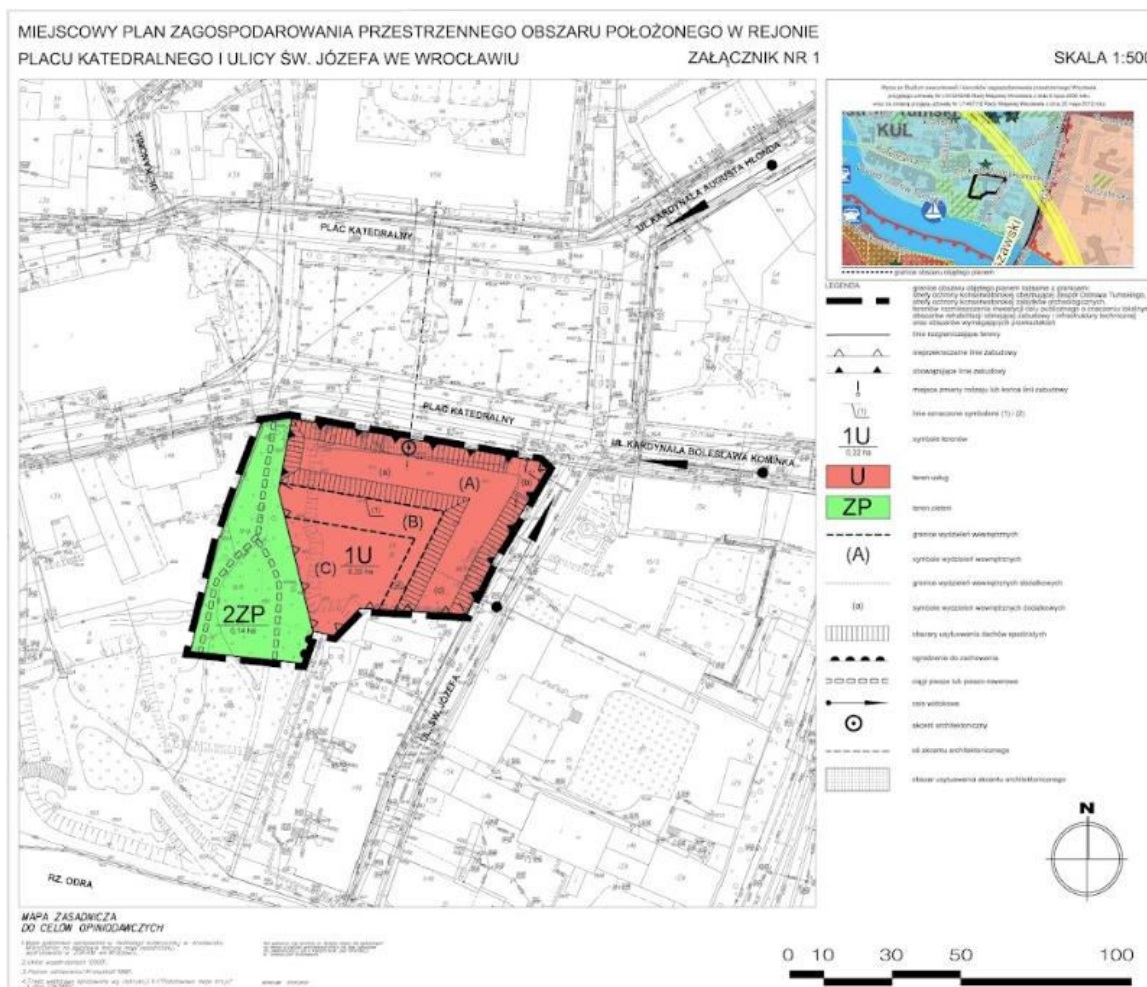
SUMA		12,63	239,60	298,27	19,0%	0,24	300,19	1984,92	23,8%	1,57
SUMA MW		6,22	194,11	251,84	31,2%	0,40	243,99	1794,50	39,2%	2,88

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Placu Katedralnego i ulicy św. Józefa we Wrocławiu [490]

data przystąpienia 5 lipca 2012 r.

data uchwalenia 11 lipca 2013 r.  
Uchwała nr XLVII/1151/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Placu Katedralnego i ulicy Św. Józefa we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 4453)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,33	0,00	0,00	0,0%	0,00	26,37	143,72	79,9%	4,36
2ZP	-	0,14	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,47	0,00	0,00	0,0%	0,00	26,37	143,72	56,1%	3,06
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

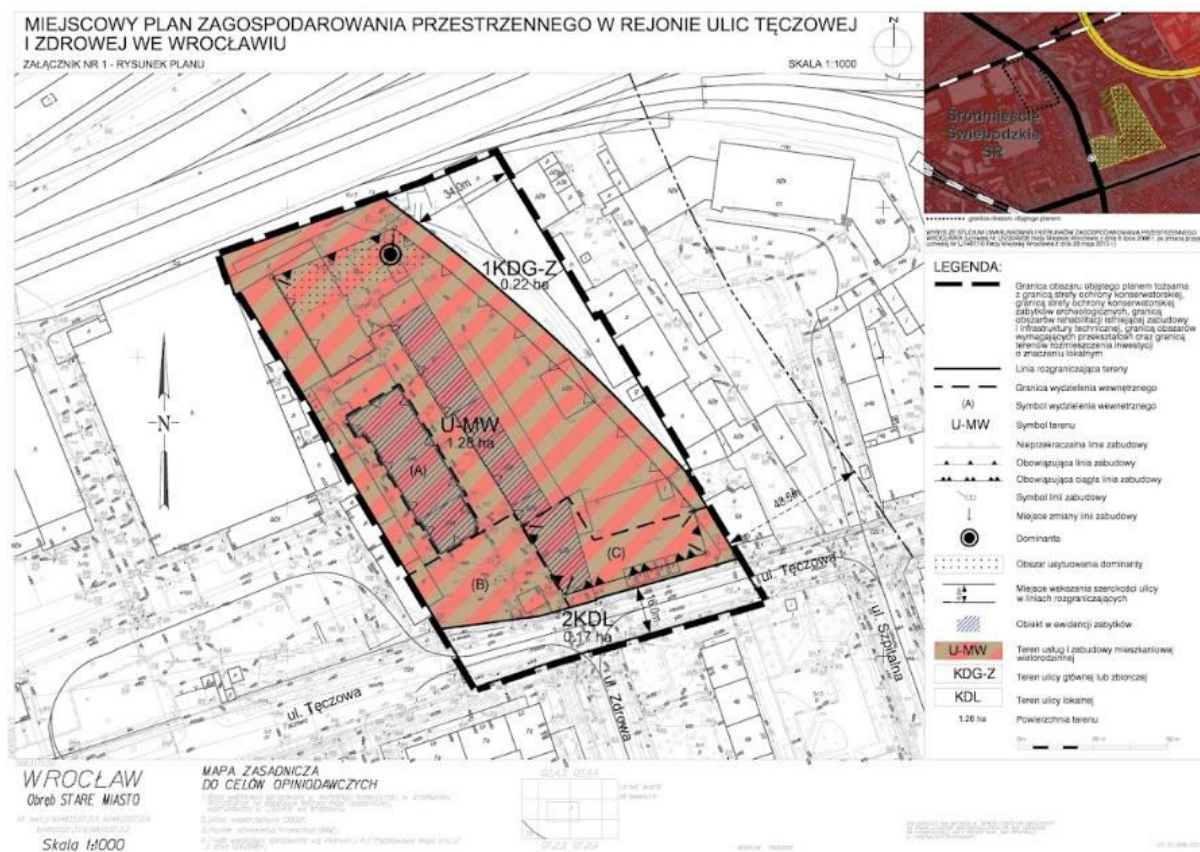
[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tęczowej i Zdrowej we Wrocławiu [507]

data przystąpienia 28 grudnia 2012 r.

data uchwalenia 19 września 2013 r.

Uchwała nr XLVIII/1188/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tęczowej i Zdrowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 5145)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WMZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WMZ
U-MW	tak	1,28	46,32	67,24	36,2%	0,53	64,03	302,69	50,0%	2,36
1KDG-Z	nie	0,22	11,02	11,02	50,1%	0,50	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL	nie	0,17	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		1,28	46,32	67,24	36,2%	0,53	64,03	302,69	50,0%	2,36
SUMA MW		1,28	46,32	67,24	36,2%	0,53	64,03	302,69	50,0%	2,36

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu [494]

data przystąpienia 5 lipca 2012 r.

data uchwalenia 28 listopada 2013 r.

Uchwała nr L/1275/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Robotniczej i Góralskiej we Wrocławiu

(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 6565)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U/1	tak	0,95	26,20	26,20	27,5%	0,27	50,94	203,76	53,4%	2,14
1U/2	tak	0,70	13,51	35,04	19,3%	0,50	66,27	288,27	94,4%	4,11
2AG-U/1	tak	3,90	261,00	272,75	66,9%	0,70	323,00	1615,00	82,8%	4,14
2AG-U/2	tak	2,69	176,99	200,54	65,8%	0,75	208,94	604,86	77,7%	2,25
2AG-U/3	tak	7,09	313,44	319,24	44,2%	0,45	495,47	2343,92	69,9%	3,31
1KDG	-	2,70	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDW/1	-	0,20	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDW/2	-	0,50	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDW/3	-	0,27	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDW/4	-	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		19,28	791,14	853,77	41,0%	0,44	1144,62	5055,81	59,4%	2,62
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

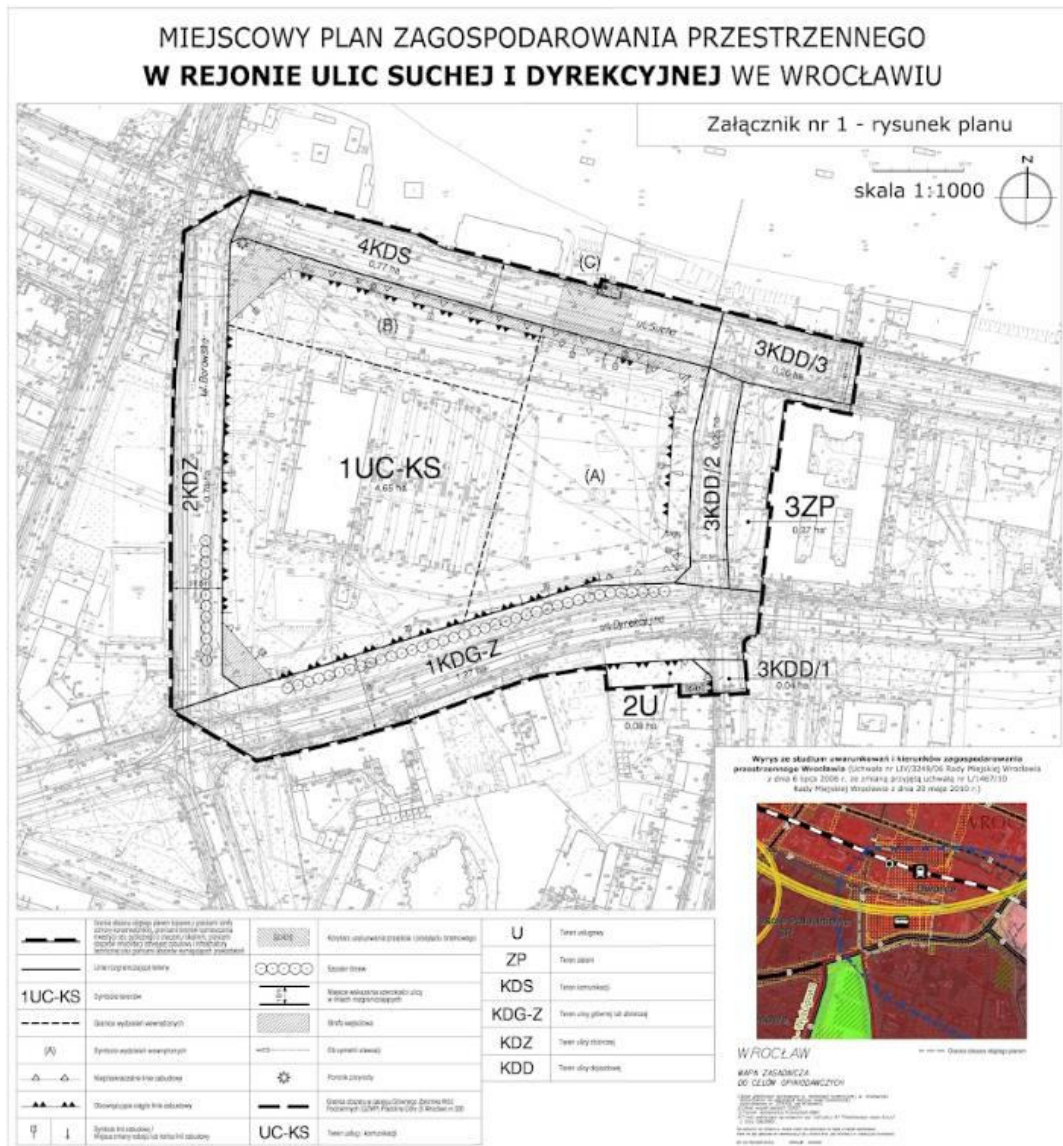


# miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Suchej i Dyrekcyjnej we Wrocławiu [506]

data przystąpienia 29 listopada 2012 r.

data uchwalenia 28 listopada 2013 r.

Uchwała nr L/1274/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Suchej i Dyrekcyjnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 6564)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1UC-KS	tak	4,65	34,30	34,30	7,4%	0,07	418,00	3135,00	89,9%	6,74
2U	tak	0,08	0,00	0,00	0,0%	0,00	7,87	39,35	98,4%	4,92
3ZP	-	0,27	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDG-Z	-	1,27	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	-	0,74	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/1	-	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/2	-	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD/3	-	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDS	-	0,77	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		8,33	34,30	34,30	4,1%	0,04	425,87	3174,35	51,1%	3,81
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komandorskiej, Sanockiej i Ślężnej we Wrocławiu [456]

data przystąpienia 20 stycznia 2011 r.

data uchwalenia 22 maja 2014 r.

Uchwała nr LVIII/1493/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Komandorskiej, Sanockiej i Ślężnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2639)



Symbol terenu	[I]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW/ZP/1	nie	0,77	15,90	79,50	20,6%	1,03	15,90	79,50	20,6%	1,03
1MW/ZP/2	nie	1,62	30,01	246,72	18,5%	1,52	30,01	246,72	18,5%	1,52
1MW/ZP/3	nie	0,20	21,49	107,45	107,5%	5,37	21,49	107,45	107,5%	5,37
1MW/ZP/4	nie	0,49	16,00	80,00	32,7%	1,63	16,00	80,00	32,7%	1,63
2MW-U	tak	0,28	7,57	37,85	27,0%	1,35	8,87	44,35	31,7%	1,58
3U	tak	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	2,45	4,90	61,3%	1,23
4U	tak	0,92	19,34	59,81	21,0%	0,65	64,43	257,21	70,0%	2,80
5U	tak	0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00	6,00	42,00	54,5%	3,82
6U	tak	0,82	33,94	33,94	41,4%	0,41	70,03	446,95	85,4%	5,45
7U/1	tak	0,23	0,00	0,00	0,0%	0,00	15,32	107,24	66,6%	4,66
7U/2	tak	0,23	0,00	0,00	0,0%	0,00	9,38	65,66	40,8%	2,85
7U/3	tak	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	6,11	42,77	47,0%	3,29

Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
8U	tak	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00	13,82	96,74	55,3%	3,87
9U	tak	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	2,50	12,50	100,0%	5,00
10U	tak	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	13,00	62,20	100,0%	4,78
11U	tak	1,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	71,39	335,65	68,0%	3,20
12U0-ZP	tak	1,56	41,71	68,71	26,7%	0,44	75,26	225,78	48,2%	1,45
13U0-ZP/1	tak	0,35	5,91	11,82	16,9%	0,34	13,33	39,99	38,1%	1,14
13U0-ZP/2	tak	0,44	4,26	8,52	9,7%	0,19	15,79	47,37	35,9%	1,08
14ZP/1	-	0,48	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
14ZP/2	-	0,34	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
15ZP/1	-	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
15ZP/2	-	0,20	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
15ZP/3	-	0,28	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
16KDPR-ZP	-	0,66	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
17KDPR-ZP/1	-	0,45	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
17KDPR-ZP/2	-	0,61	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
17KDPR-ZP/3	-	0,47	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDG	-	1,47	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDG-Z	-	3,71	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDZ/1	-	0,58	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDZ/2	-	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDZ/3	-	0,40	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDL	-	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDL-D	-	0,50	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDD/1	-	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDD/2	-	0,28	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDD/3	-	0,47	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7KDS	-	0,40	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
8KSD	-	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9KDW/1	-	0,12	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9KDW/2	-	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9KDW/3	-	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9KDW/4	-	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		22,07	196,13	734,32	8,9%	0,33	471,08	2344,98	21,3%	1,06
SUMA DLA S3		0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00	6,00	42,00	54,5%	3,82
SUMA DLA S6		0,65	0,00	0,00	0,0%	0,00	13,82	96,74	21,2%	1,48
SUMA DLA S7		19,50	196,13	734,32	10,1%	0,38	451,26	2206,24	23,1%	1,13
SUMA MW DLA S7		3,36	90,97	551,52	27,1%	1,64	92,27	558,02	27,5%	1,66

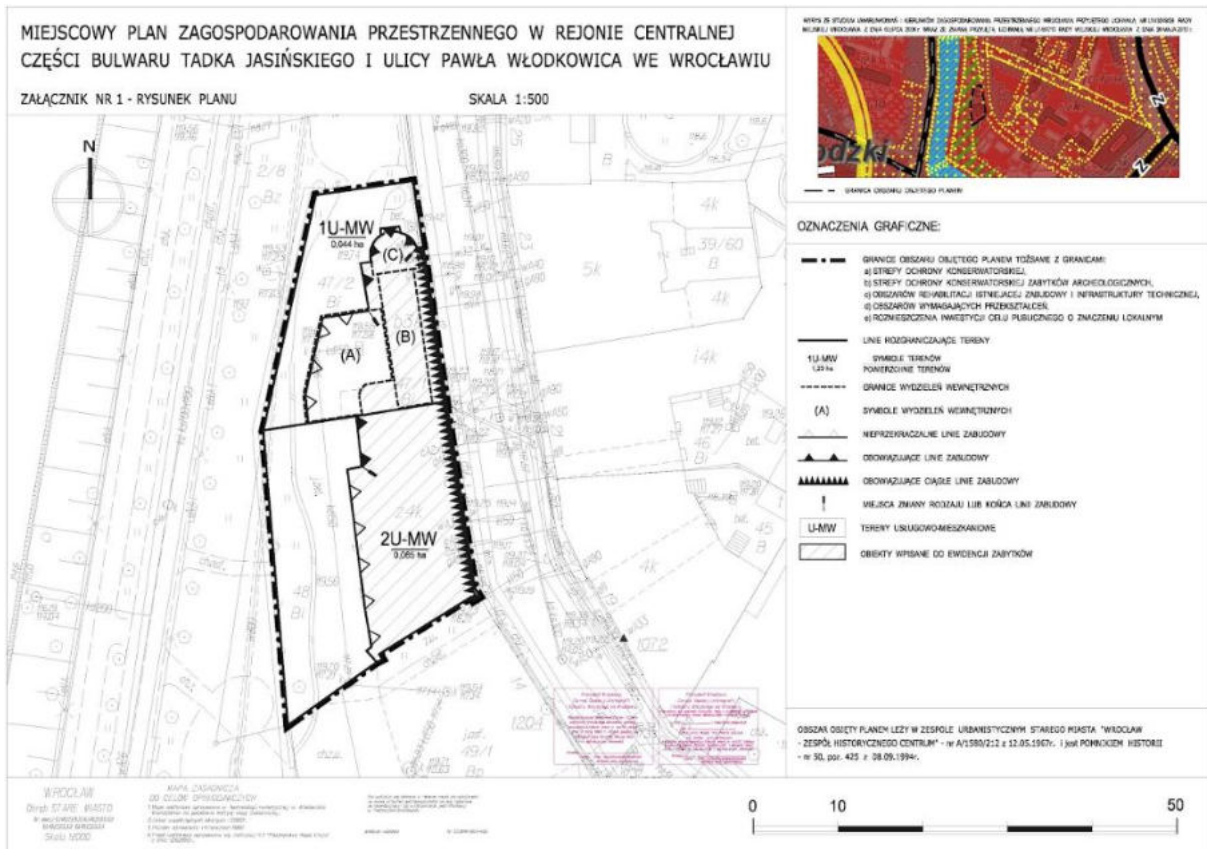
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie centralnej części bulwaru Tadka Jasińskiego i ulicy Pawła Włodkowica we Wrocławiu [511]

data przystąpienia 17 stycznia 2013 r.

data uchwalenia 22 maja 2014 r.

Uchwała nr LVIII/1496/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centralnej części bulwaru Tadka Jasińskiego i ulicy Pawła Włodkowica we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 2641)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U-MW	tak	0,04	1,41	4,23	32,0%	0,96	2,37	5,19	53,9%	1,18
2U-MW	nie	0,07	3,15	12,60	48,5%	1,94	3,15	12,60	48,5%	1,94

SUMA		0,11	4,56	16,83	41,8%	1,54	5,52	17,79	50,6%	1,63
SUMA MW		0,11	4,56	16,83	41,8%	1,54	2,37	5,19	21,7%	0,48

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

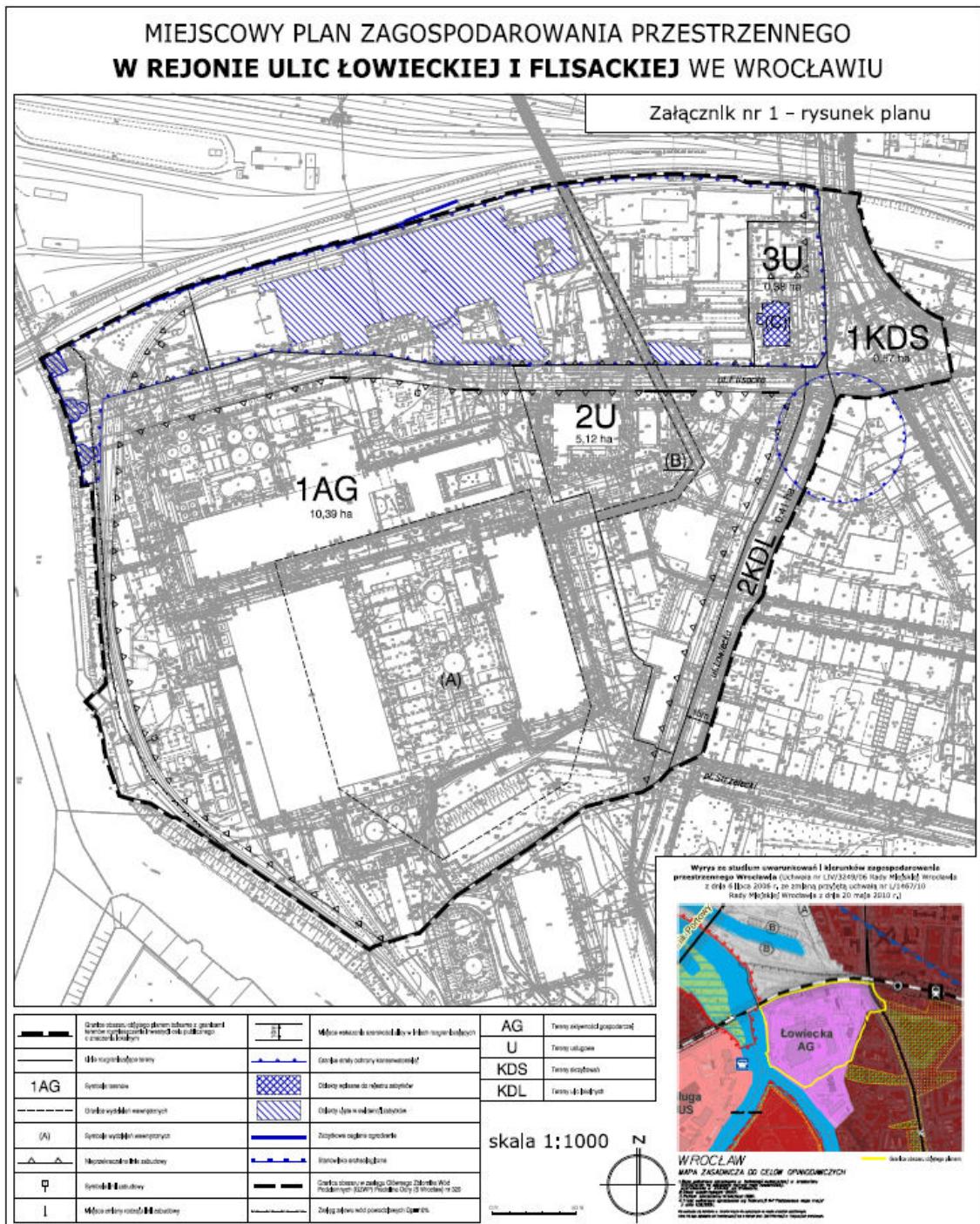


# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowieckiej i Flisackiej we Wrocławiu [495]

data przystąpienia 5 lipca 2012 r.

data uchwalenia 4 września 2014 r.

Uchwała nr LXII/1601/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łowieckiej i Flisackiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 3886)



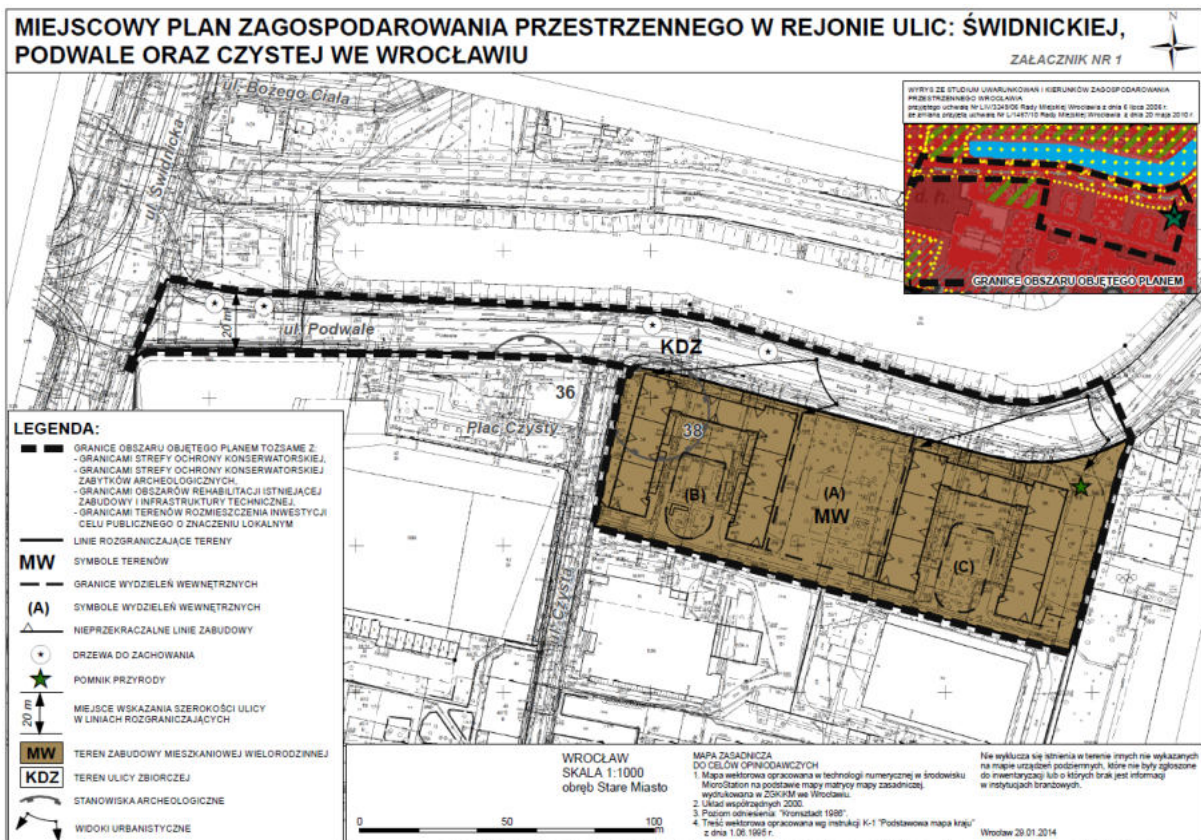
Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1AG	tak	10,39	272,79	601,62	26,3%	0,58	272,79	601,62	26,3%	0,58
2U	tak	5,12	115,21	383,53	22,5%	0,75	358,40	1632,42	70,0%	3,19
3U	tak	0,38	6,84	13,68	18,0%	0,36	22,80	51,36	60,0%	1,35
1KDS	-	0,57	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL	-	0,41	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
SUMA		16,87	394,84	998,83	23,4%	0,59	653,99	2285,40	38,8%	1,35
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Świdnickiej, Podwale oraz Czystej we Wrocławiu [529]

data przystąpienia 19 września 2013 r.

data uchwalenia 4 września 2014 r.  
Uchwała nr LXII/1604/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Świdnickiej, Podwale oraz Czystej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 138, poz. 2123)





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
MW	nie	0,99	28,29	135,25	28,6%	1,37	26,78	160,68	27,1%	1,62
KDZ	-	0,63	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		1,62	28,29	135,25	17,5%	0,83	26,78	160,68	16,5%	0,99
SUMA MW		0,99	28,29	135,25	28,6%	1,37	26,78	160,68	27,1%	1,62

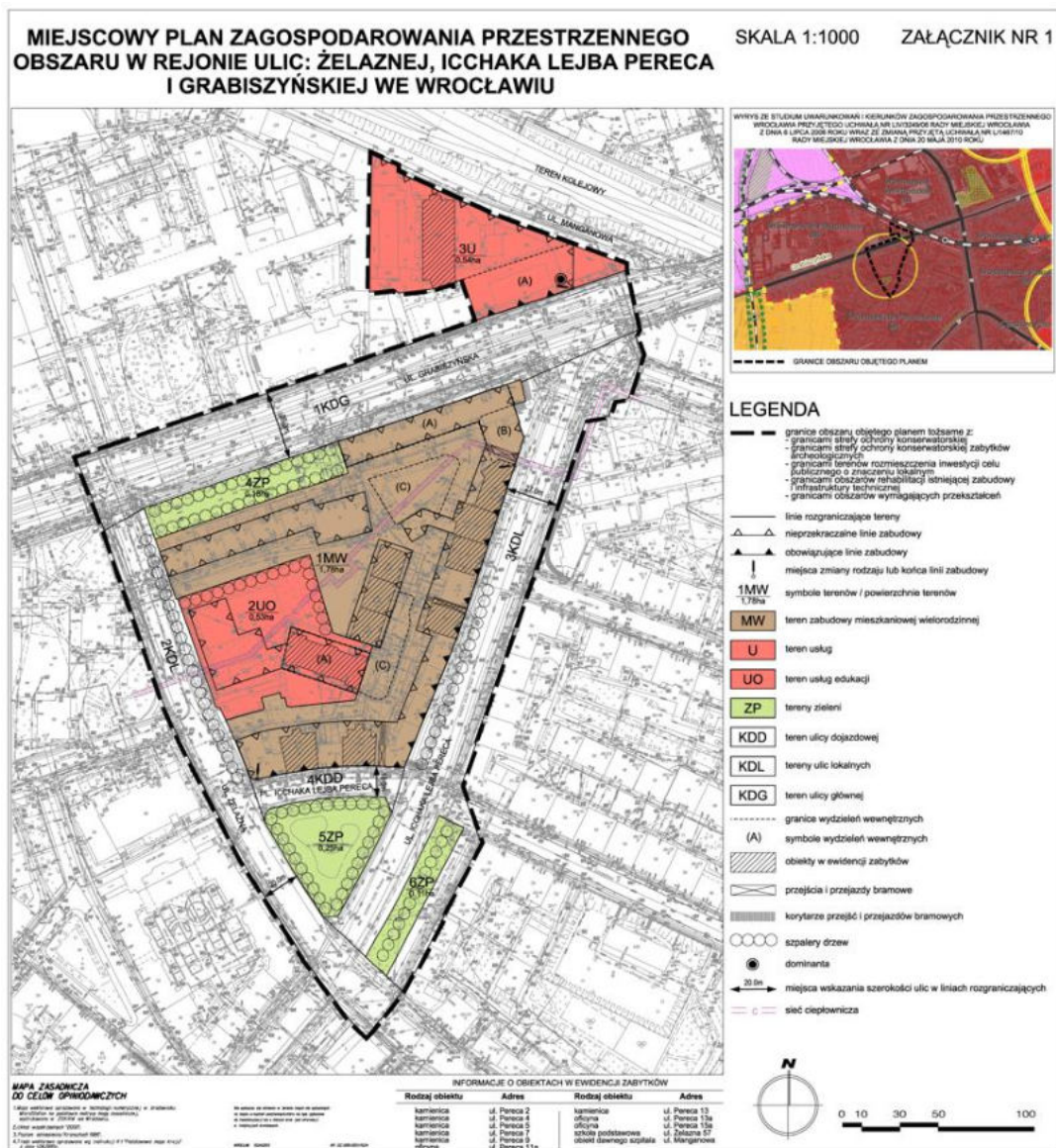
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Żelaznej, Icchaka Lejba Pereca i Grabiszyńskiej we Wrocławiu [514]

data przystąpienia 21 marca 2013 r.

data uchwalenia 16 października 2014 r.

Uchwała nr LXIV/1659/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Żelaznej, Icchaka Lejba Pereca i Grabiszyńskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 4444)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	tak	1,78	66,60	359,69	37,4%	2,02	80,86	594,59	45,4%	3,34
2UO	tak	0,53	6,67	20,01	12,6%	0,38	18,78	80,56	35,4%	1,52
3U	tak	0,54	19,89	49,19	36,8%	0,91	32,40	204,12	60,0%	3,78
4ZP	-	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5ZP	-	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6ZP	-	0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDG	-	1,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL	-	0,69	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDL	-	1,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD	-	0,12	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		6,29	93,16	428,89	14,8%	0,68	132,04	879,27	21,0%	1,40
SUMA MW		1,78	66,60	359,69	37,4%	2,02	80,86	594,59	45,4%	3,34

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu [537]

data przystąpienia 28 listopada 2013 r.

data uchwalenia 16 października 2014 r.  
Uchwała nr LXIV/1662/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 4447)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,15	0,00	0,00	0,0%	0,00	9,75	48,75	65,0%	3,25
2WS	-	0,48	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,63	0,00	0,00	0,0%	0,00	9,75	48,75	15,5%	0,77
SUMA MW		0,15	0,00	0,00	0,0%	0,00	9,75	48,75	65,0%	3,25

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

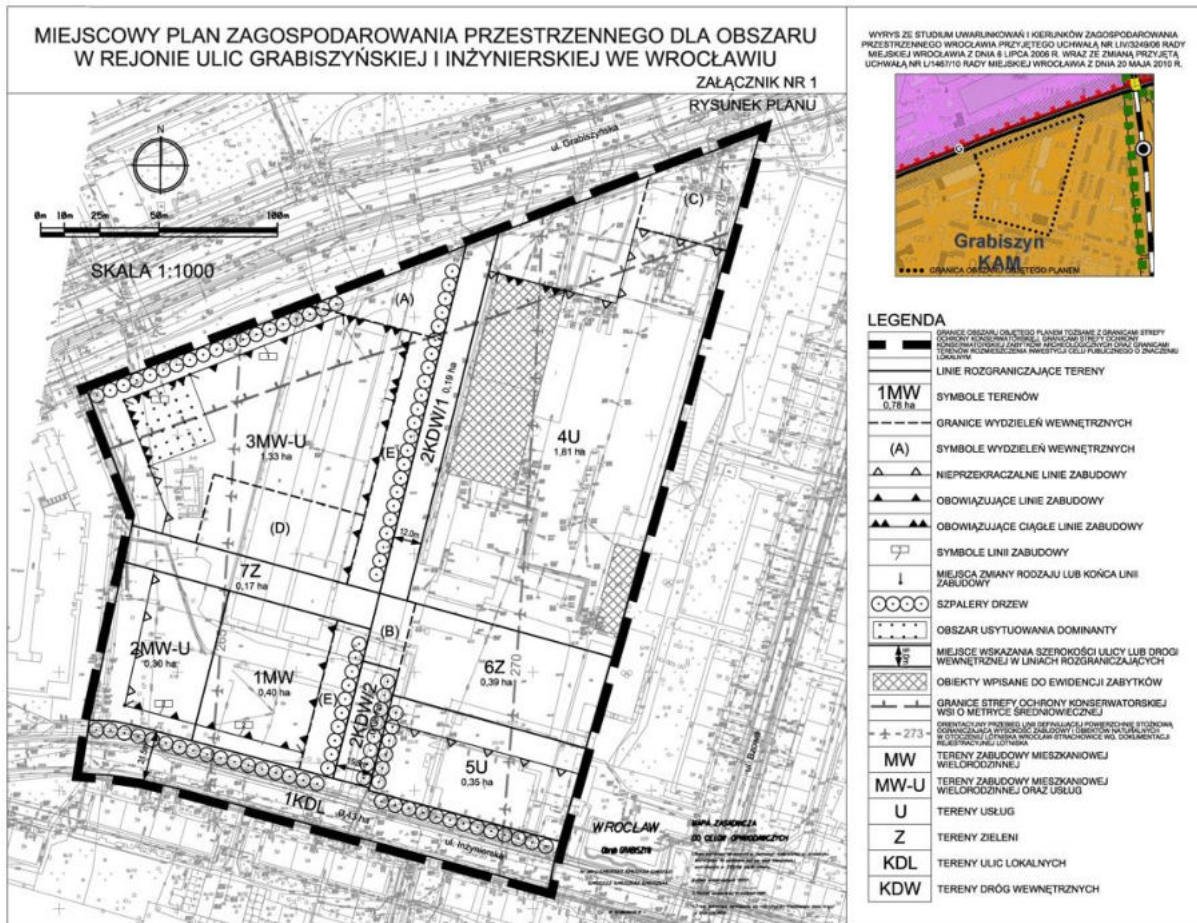


# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Inżynierskiej we Wrocławiu [525]

data przystąpienia 27 czerwca 2013 r.

data uchwalenia 26 listopada 2015 r.

Uchwała nr XVIII/362/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Inżynierskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 5377)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	tak	0,40	2,75	2,75	6,9%	0,07	16,01	112,07	40,0%	2,80
2MW-U	tak	0,30	0,00	0,00	0,0%	0,00	12,01	84,07	40,0%	2,80
3MW-U	tak	1,33	1,38	1,38	1,0%	0,01	53,21	478,89	40,0%	3,60
4U	tak	1,81	37,57	41,66	20,8%	0,23	72,46	192,60	40,0%	1,06
5U	tak	0,35	10,95	10,95	31,3%	0,31	14,01	28,02	40,0%	0,80
6Z	-	0,39	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7Z	-	0,17	2,11	2,11	12,4%	0,12	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL	-	0,43	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDW/1	-	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDW/2	-	0,08	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		5,45	54,76	58,85	10,0%	0,11	167,70	895,65	30,8%	1,64
SUMA MW		2,03	4,13	4,13	2,0%	0,02	81,23	675,03	40,0%	3,33

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie

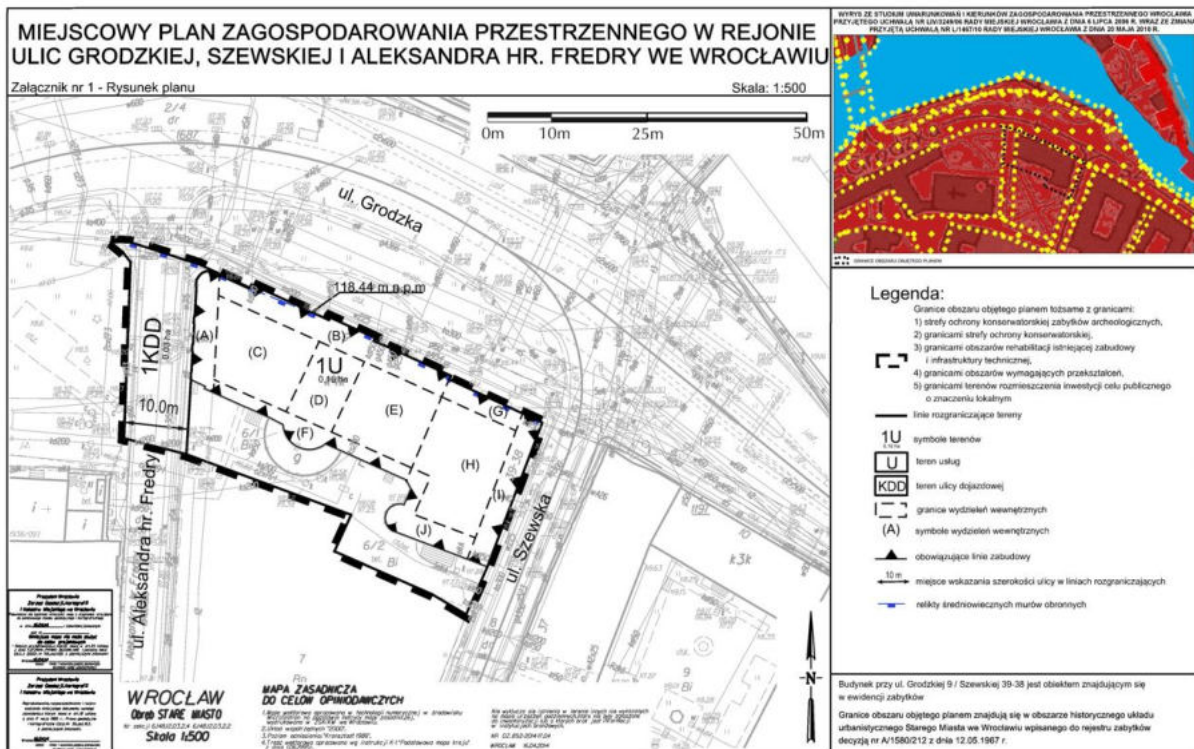


# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grodzkiej, Szewskiej i Aleksandra hr. Fredry we Wrocławiu [554]

data przystąpienia 10 kwietnia 2014 r.

data uchwalenia 22 grudnia 2015

Uchwała nr XIX/381/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grodzkiej, Szewskiej i Aleksandra hr. Fredry we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r. poz. 6194)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,16	11,88	47,52	74,3%	2,97	11,88	47,52	74,3%	2,97
1KDD	tak	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,19	11,88	47,52	62,5%	2,50	11,88	47,52	62,5%	2,50
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,26	10,02	45,73	38,5%	1,76	12,70	61,81	48,8%	2,38
2MW-U	tak	0,19	0,74	0,74	3,9%	0,04	12,87	72,42	67,7%	3,81
3MW-U	tak	0,38	0,00	0,00	0,0%	0,00	33,15	207,42	87,2%	5,46
4MW-U	tak	0,25	0,77	0,77	3,1%	0,03	14,92	96,08	59,7%	3,84
5MW-U	tak	0,19	2,54	2,54	13,4%	0,13	13,93	76,27	73,3%	4,01
6MW-U	tak	0,82	29,72	43,37	36,2%	0,53	33,61	193,46	41,0%	2,36
1KDZ	-	0,32	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,21	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD	-	0,08	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDWPL-U	tak	0,77	0,00	0,00	0,0%	0,00	4,20	4,20	5,5%	0,05
5KPB	-	0,84	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7ZP	-	0,09	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
8WS	-	0,55	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
9WS	-	0,32	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		5,27	43,79	93,15	8,3%	0,18	125,38	711,66	23,8%	1,35
SUMA MW		2,09	43,79	93,15	21,0%	0,45	121,18	707,46	58,0%	3,38

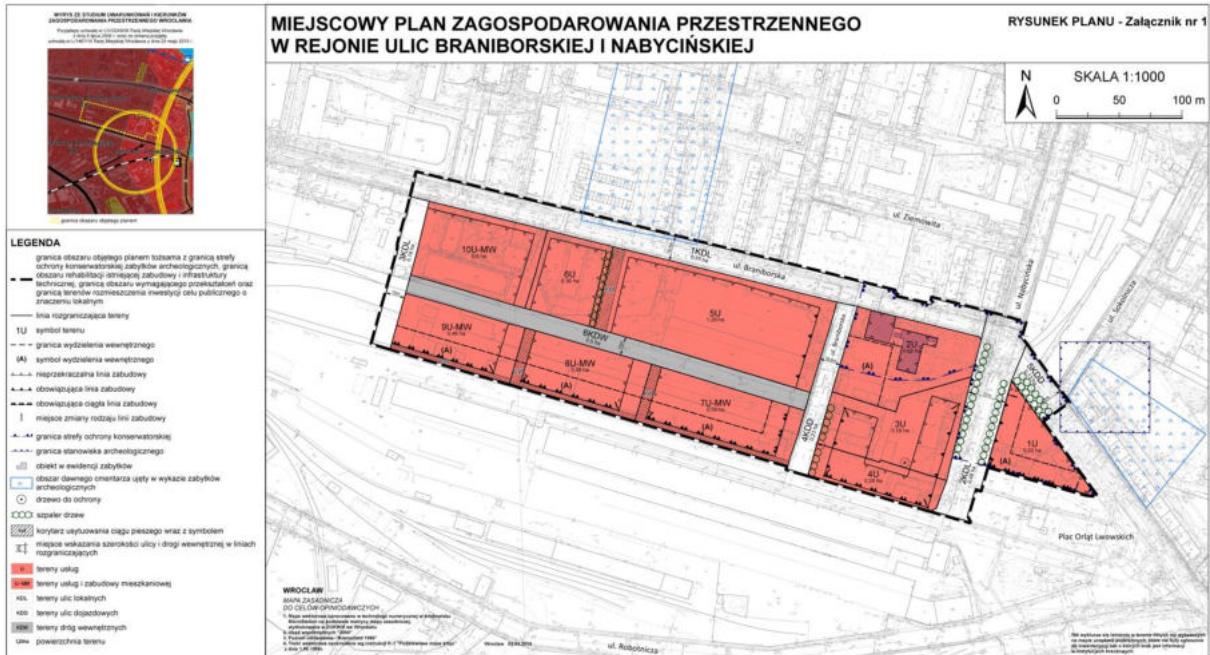
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej we Wrocławiu [541]

data przystąpienia 23 stycznia 2014 r.

data uchwalenia 21 kwietnia 2016 r.

Uchwała nr XXIII/506/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Braniborskiej i Nabycińskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 2206)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,33	4,29	7,45	13,0%	0,23	31,15	249,20	94,4%	7,55
2U	tak	0,62	12,08	33,25	19,5%	0,54	12,08	33,25	19,5%	0,54
3U	tak	0,59	13,91	33,71	23,6%	0,57	22,78	182,24	38,6%	3,09
4U	tak	0,28	2,45	9,80	8,8%	0,35	18,81	150,48	67,2%	5,37
5U	tak	1,29	76,49	261,52	59,3%	2,03	99,81	598,86	77,4%	4,64
6U	tak	0,36	5,02	15,06	13,9%	0,42	18,00	108,00	50,0%	3,00
7U-MW	tak	0,59	0,00	0,00	0,0%	0,00	44,13	353,04	74,8%	5,98
8U-MW	tak	0,49	1,58	1,58	3,2%	0,03	35,26	282,08	72,0%	5,76
9U-MW	tak	0,46	9,96	14,76	21,7%	0,32	34,10	272,80	74,1%	5,93
10U-MW	tak	0,60	17,17	40,87	28,6%	0,68	37,95	227,70	63,3%	3,80
1KDL	-	0,91	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL	-	0,49	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDL	-	0,50	0,83	0,83	1,7%	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD	-	0,23	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD	-	0,13	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		7,87	143,78	418,83	18,3%	0,53	354,07	2457,65	45,0%	3,12
SUMA MW		2,14	28,71	57,21	13,4%	0,27	151,44	1135,62	70,8%	5,31

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



# miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wielkiej i ronda Vaclava Havla we Wrocławiu [573]

data przystąpienia 15 stycznia 2015 r.

data uchwalenia 16 czerwca 2016 r.

Uchwała nr XXVI/551/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wielkiej i ronda Vaclava Havla we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 2971)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
U-ZP	tak	0,2	0,00	0,00	0,0%	0,00	4,50	9,00	22,5%	0,450
KDW	-	0,07	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,000
KDZ	-	0,005	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,000
ZP	-	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,000
SUMA		0,295	0,00	0,00	0,0%	0,00	4,50	9,00	15,3%	0,31
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



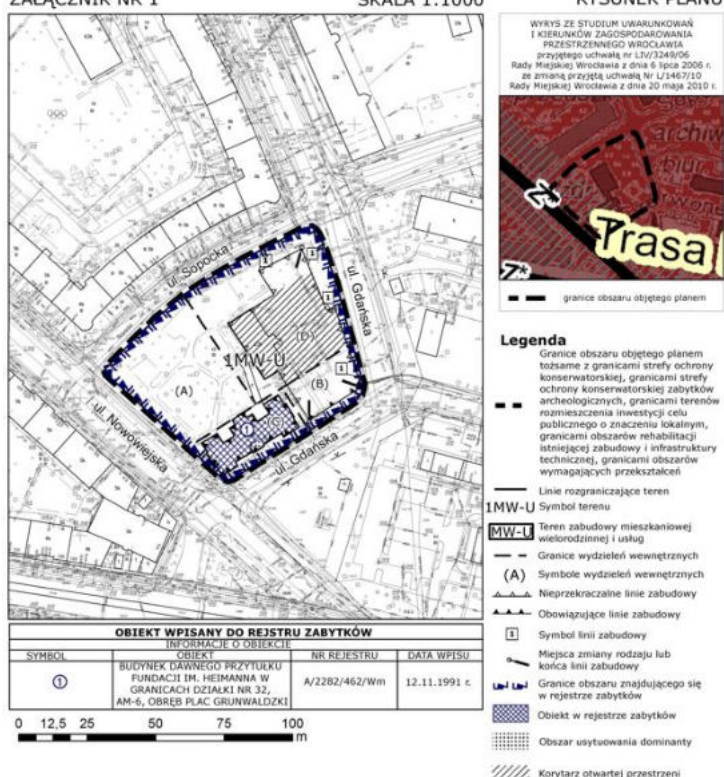
# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sopockiej, Gdańskiej i Nowowiejskiej we Wrocławiu [522]

data przystąpienia 27 czerwca 2013 r.

data uchwalenia z dnia 7 lipca 2016 r.  
Uchwała nr XXVIII/580/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Sopockiej, Gdańskiej i Nowowiejskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 3673)

## MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: SOPOCKIEJ, GDAŃSKIEJ I NOWOWIEJSKIEJ WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1SKALA 1:1000RYSUNEK PLANU



89

Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,50	7,28	19,36	14,6%	0,39	16,01	59,24	32,0%	1,18
SUMA		0,50	7,28	19,36	14,6%	0,39	16,01	59,24	32,0%	1,18
SUMA MW		0,50	7,28	19,36	14,6%	0,39	16,01	59,24	32,0%	1,18

[1] – dopuszczenie dogęszczania w planie

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu [551]

data przystąpienia 20 marca 2014 r.

data uchwalenia 20 października 2016 r

Uchwała nr XXXI/647/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu

(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 4801)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	tak	3,05	129,30	146,32	42,4%	0,48	88,80	477,94	29,1%	1,57
1MWU	nie	0,36	20,93	104,65	58,1%	2,91	20,93	104,65	58,1%	2,91
1KDD	-	0,43	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL	-	0,23	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1ZP	-	0,07	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

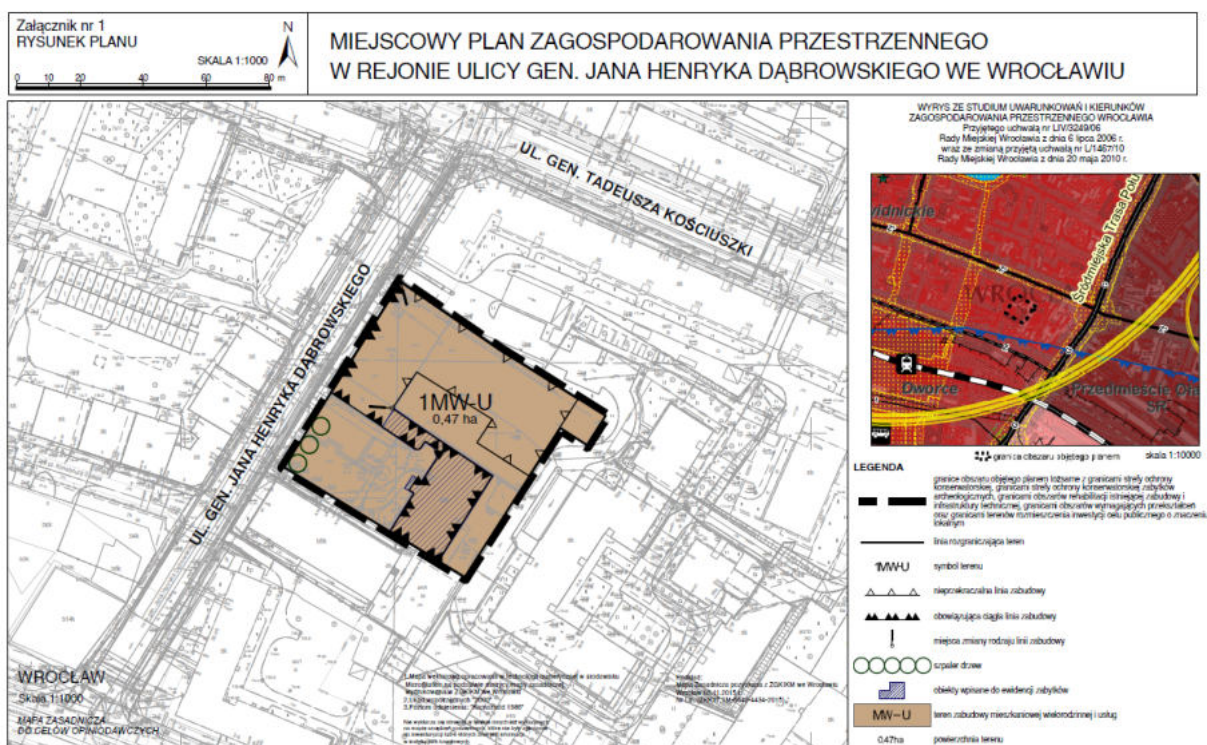
SUMA		4,14	150,23	250,97	36,3%	0,61	109,73	582,59	26,5%	1,41
SUMA MW		3,41	150,23	250,97	44,0%	0,74	109,73	582,59	32,2%	1,71

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy gen. Jana Henryka Dąbrowskiego we Wrocławiu [590]

data przystąpienia 3 września 2015 r.

data uchwalenia 24 listopada 2016 r.  
Uchwała nr XXXII/688/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy gen. Jana Henryka Dąbrowskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 5480)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,47	7,26	43,56	15,4%	0,93	26,66	179,36	56,7%	3,82

SUMA		0,47	7,26	43,56	15,4%	0,93	26,7	179,36	56,7%	3,82
SUMA MW		0,47	7,26	43,56	15,4%	0,93	26,66	179,36	56,7%	3,82

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

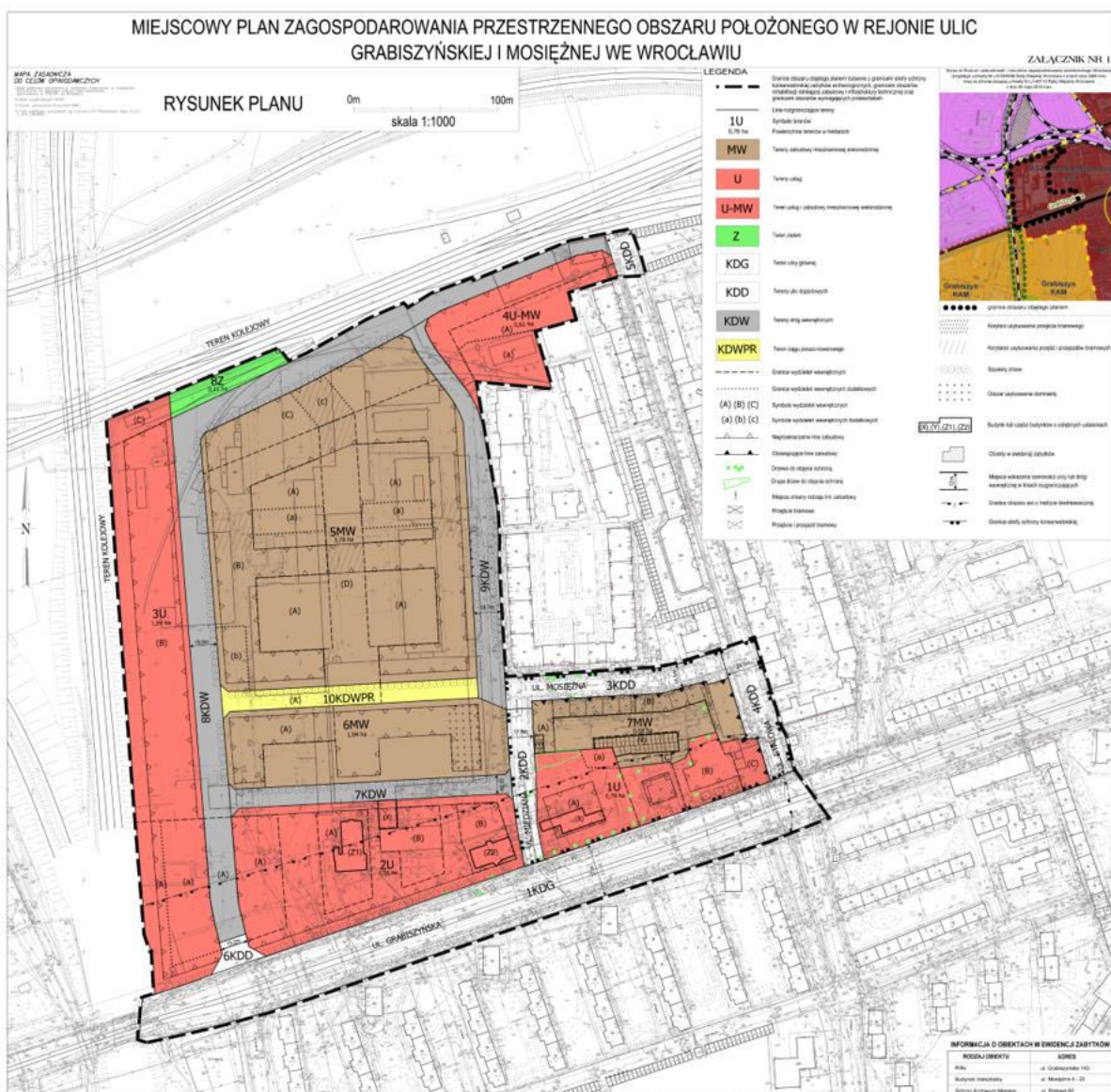


# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu [415]

data przystąpienia 19 marca 2009 r.

data uchwalenia 22 grudnia 2016 r.

Uchwała nr XXXIV/711/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Grabiszyńskiej i Mosiężnej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 22)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,78	12,62	42,73	16,2%	0,55	26,79	144,35	34,3%	1,85
2U	tak	1,56	17,46	69,27	11,2%	0,44	124,80	988,54	80,0%	6,34
3U	tak	1,84	3,38	3,38	1,8%	0,02	123,25	1077,99	67,0%	5,86
4U-MW	tak	0,61	10,48	10,48	17,2%	0,17	42,70	256,20	70,0%	4,20
5MW	tak	3,78	34,10	34,10	9,0%	0,09	151,03	1208,24	40,0%	3,20
6MW	tak	1,04	50,47	50,47	48,5%	0,49	46,75	341,95	45,0%	3,29
7MW	tak	0,58	26,12	90,18	45,0%	1,55	31,12	125,18	53,7%	2,16
1KDG	-	1,80	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,17	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD	-	0,27	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD	-	0,22	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
5KDD	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
6KDD	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
7KDW	-	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
8KDW	-	1,15	24,91	24,91	21,7%	0,22	0,00	0,00	0,0%	0,00
9KDW	-	0,45	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
10KDWPR	-	0,25	21,97	21,97	86,5%	0,86	0,00	0,00	0,0%	0,00
8Z	-	0,11	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		14,97	201,51	347,49	13,5%	0,23	546,44	4142,45	36,5%	2,77
SUMA MW		6,01	121,17	185,23	20,2%	0,31	271,60	1931,57	45,2%	3,21

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	nie	1,86	161,06	726,88	86,6%	3,91	161,06	726,88	86,6%	3,91
2U	nie	0,49	23,81	154,11	48,6%	3,15	23,81	154,11	48,6%	3,15
1U-MW	nie	0,77	57,62	368,12	74,8%	4,78	57,62	368,12	74,8%	4,78
1KDL	-	0,84	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1ZP	-	0,42	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1WS	-	0,44	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		4,82	242,49	1249,11	50,3%	2,59	242,49	1249,11	50,3%	2,59
SUMA DLA S1		2,72	161,06	726,88	59,2%	2,67	161,06	726,88	59,2%	2,67
SUMA DLA S3		2,1	81,43	522,23	38,8%	2,49	81,43	522,23	38,8%	2,49
SUMA MW dla S3		0,77	57,62	368,12	74,8%	4,78	57,62	368,12	74,8%	4,78

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

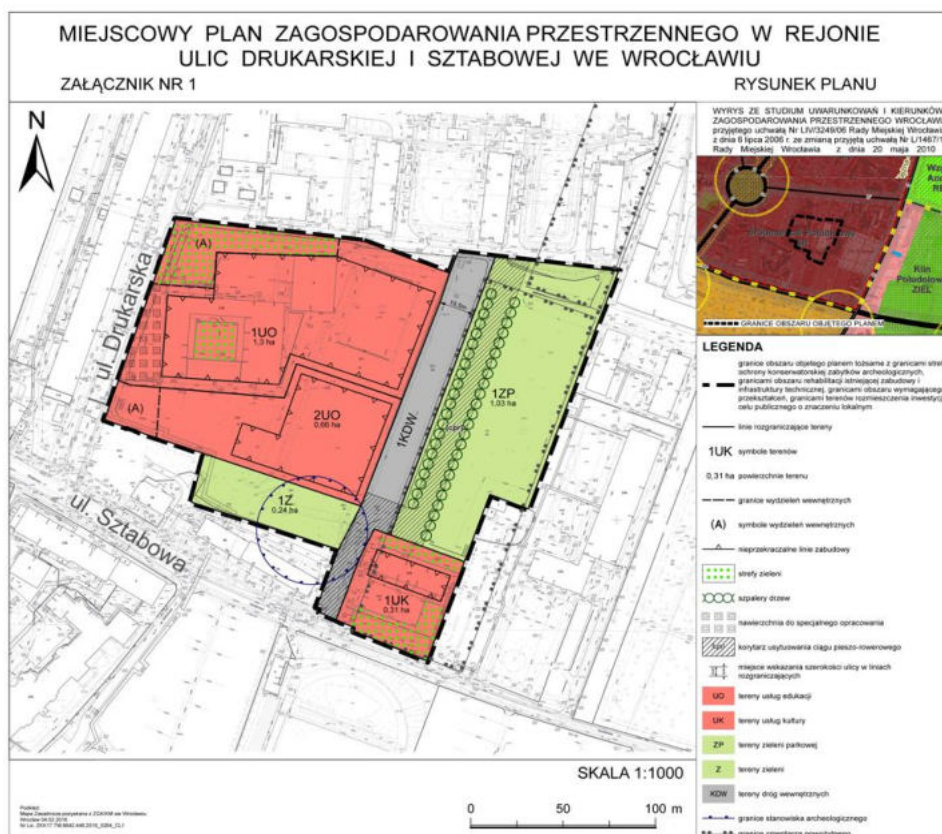


# miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drukarskiej i Sztabowej we Wrocławiu [596]

data przystąpienia 21 stycznia 2016 r.

data uchwalenia 22 grudnia 2016 r.

Uchwała nr XXXIV/710/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drukarskiej i Sztabowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 21)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1UO	tak	1,3	29,60	74,50	22,8%	0,57	72,40	202,90	55,7%	1,56
2UO	tak	0,66	0,00	0,00	0,0%	0,00	24,45	59,35	37,0%	0,90
1UK	tak	0,31	5,31	15,93	17,1%	0,51	6,15	21,60	19,8%	0,70
1KDW	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1Z	-	0,24	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1ZP	-	1,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		3,593	34,91	90,43	9,7%	0,25	103,0	283,85	28,7%	0,79
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

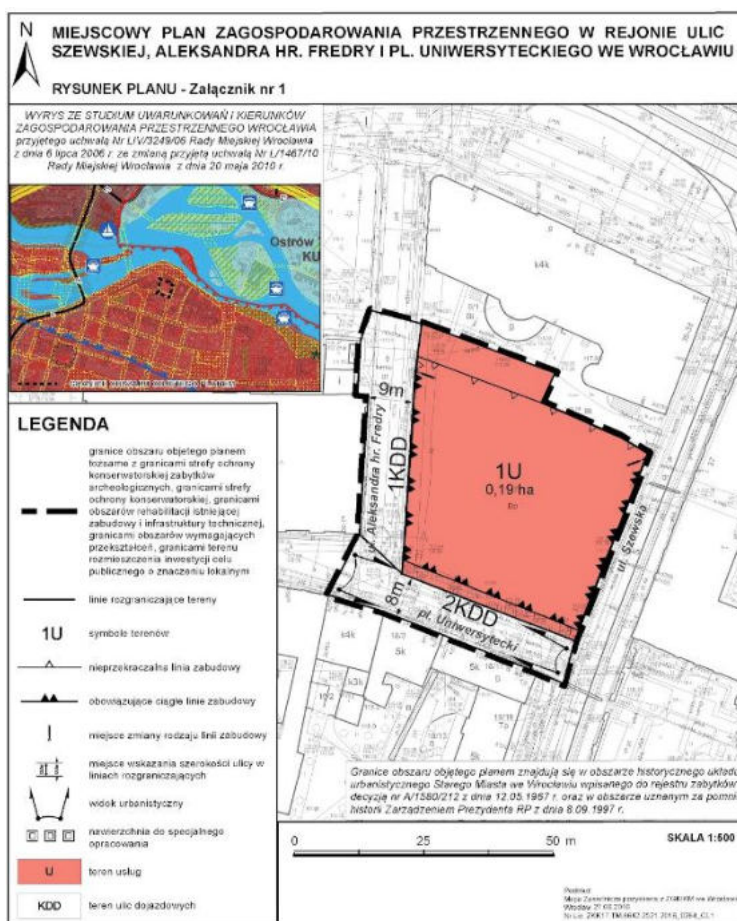
[1] - dopuszczenie dogęszczania w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Szewskiej, Aleksandra hr. Fredry oraz pl. Uniwersyteckiego we Wrocławiu [597]

data przystąpienia 25 lutego 2016 r.

data uchwalenia 23 marca 2017 r.

Uchwała nr XXXVII/806/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Szewskiej, Aleksandra hr. Fredry oraz pl. Uniwersyteckiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 1545)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	17,10	85,50	90,0%	4,50
1KDD	-	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,27	0,00	0,00	0,0%	0,00	17,10	85,50	62,3%	3,11
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczania w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bolesława Drobnera we Wrocławiu [601]

data przystąpienia 19 maja 2016 r.

data uchwalenia 19 października 2017 r.

Uchwała nr XLVII/1106/17 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2017 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulicy Bolesława Drobnera we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 4413)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	10,20	102,00	53,7%	5,37
2MW-U	nie	0,13	5,12	20,48	39,4%	1,58	0,13	5,12	1,0%	0,39

SUMA		0,32	5,12	20,48	16,0%	0,64	10,33	107,12	32,3%	3,35
SUMA MW		0,32	5,12	20,48	16,0%	0,64	10,33	107,12	32,3%	3,35

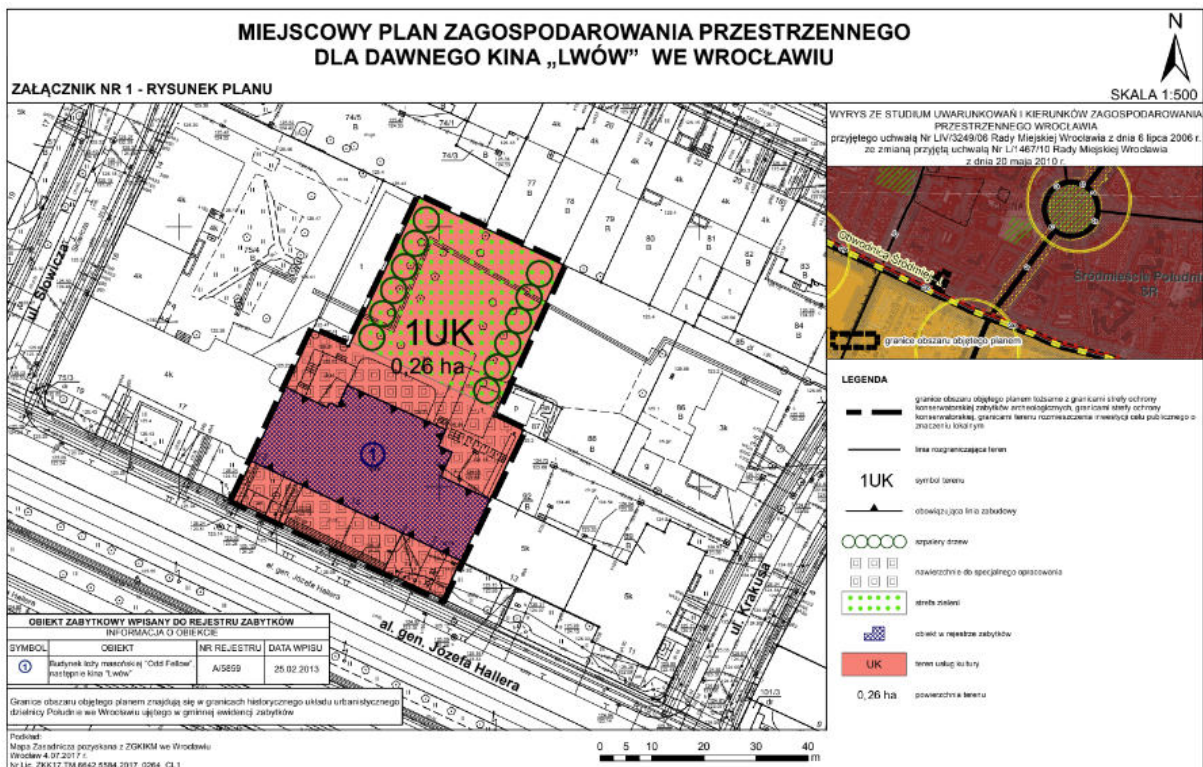
[1] - dopuszczenie dogoszczenia w planie



# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dawnego kina „Lwów” we Wrocławiu [629]

data przystąpienia 6 lipca 2017 r.

data uchwalenia 11 stycznia 2018 r.  
 Uchwała nr L/1175/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dawnego kina „Lwów” we Wrocławiu  
 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 329)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1UK	nie	0,26	8,00	24,00	30,8%	0,92	8,00	24,00	30,8%	0,92
SUMA		0,26	8,00	24,00	30,8%	0,92	8,00	24,00	30,8%	0,92
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczania w planie



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	nie	1,05	21,00	252,00	20,0%	2,40	21,00	252,00	20,0%	2,40
2MW	nie	1,23	21,13	253,56	17,2%	2,06	21,13	253,56	17,2%	2,06
3MW	nie	1,02	20,45	245,40	20,0%	2,41	20,45	245,40	20,0%	2,41
4MW	nie	0,73	10,52	52,60	14,4%	0,72	10,52	52,60	14,4%	0,72
1U	tak	0,91	21,63	73,82	23,8%	0,81	36,36	192,92	40,0%	2,12
2U	tak	0,45	6,77	6,77	15,0%	0,15	11,53	34,59	25,6%	0,77
3U	tak	0,54	17,58	35,16	32,6%	0,65	21,58	64,74	40,0%	1,20
4U	tak	0,61	17,33	27,94	28,4%	0,46	24,37	73,11	40,0%	1,20
5U	tak	0,35	6,68	6,68	19,1%	0,19	10,72	32,16	30,6%	0,92
6U	tak	0,05	0,18	0,18	3,6%	0,04	1,50	2,30	30,0%	0,46
7U	tak	0,03	0,23	0,23	7,7%	0,08	0,90	0,90	30,0%	0,30
1UO	tak	0,45	3,77	7,54	8,4%	0,17	11,25	33,75	25,0%	0,75
1KDD	-	0,14	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL	-	0,34	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL	-	1,15	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDL	-	1,32	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDZ	-	1,72	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	-	0,37	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KK	-	0,72	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1Z	-	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2Z	-	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		13,47	147,27	961,88	10,9%	0,71	191,31	1238,03	14,2%	0,92
SUMA MW DLA S7		4,03	73,10	803,56	18,1%	1,99	73,10	803,56	18,1%	1,99

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego pomiędzy aleją Juliusza Słowackiego a bulwarem Xawerego Dunikowskiego we Wrocławiu [566]

data przystąpienia 4 września 2014 r.

data uchwalenia 13 września 2018 r.  
Uchwała nr LXII/1453/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pomiędzy aleją Juliusza Słowackiego a bulwarem Xawerego Dunikowskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 4601)





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	nie	0,18	3,20	16,00	17,8%	0,89	3,20	16,00	17,8%	0,89
2MW	nie	0,18	3,20	16,00	17,8%	0,89	3,20	16,00	17,8%	0,89
3MW	nie	0,18	3,20	16,00	17,8%	0,89	3,20	16,00	17,8%	0,89
4MW	nie	0,12	3,20	16,00	26,7%	1,33	3,20	16,00	26,7%	1,33
1U	nie	0,6	42,94	211,11	71,6%	3,52	42,94	211,11	71,6%	3,52
1UK	nie	0,69	40,18	120,54	58,2%	1,75	40,18	120,54	58,2%	1,75
2UK	nie	1,11	27,97	27,97	25,2%	0,25	27,97	27,97	25,2%	0,25
1UO	tak	1,11	24,16	33,76	21,8%	0,30	50,09	85,62	45,1%	0,77
1KB	-	2,31	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDD	-	0,75	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL	-	0,86	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDL	-	0,8	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDPR	-	0,37	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1Z	-	0,26	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1ZP	-	4,45	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		14,15	148,05	457,38	10,5%	0,32	173,98	509,24	12,3%	0,36
SUMA MW		0,66	12,80	64,00	19,4%	0,97	12,80	64,00	19,4%	0,97

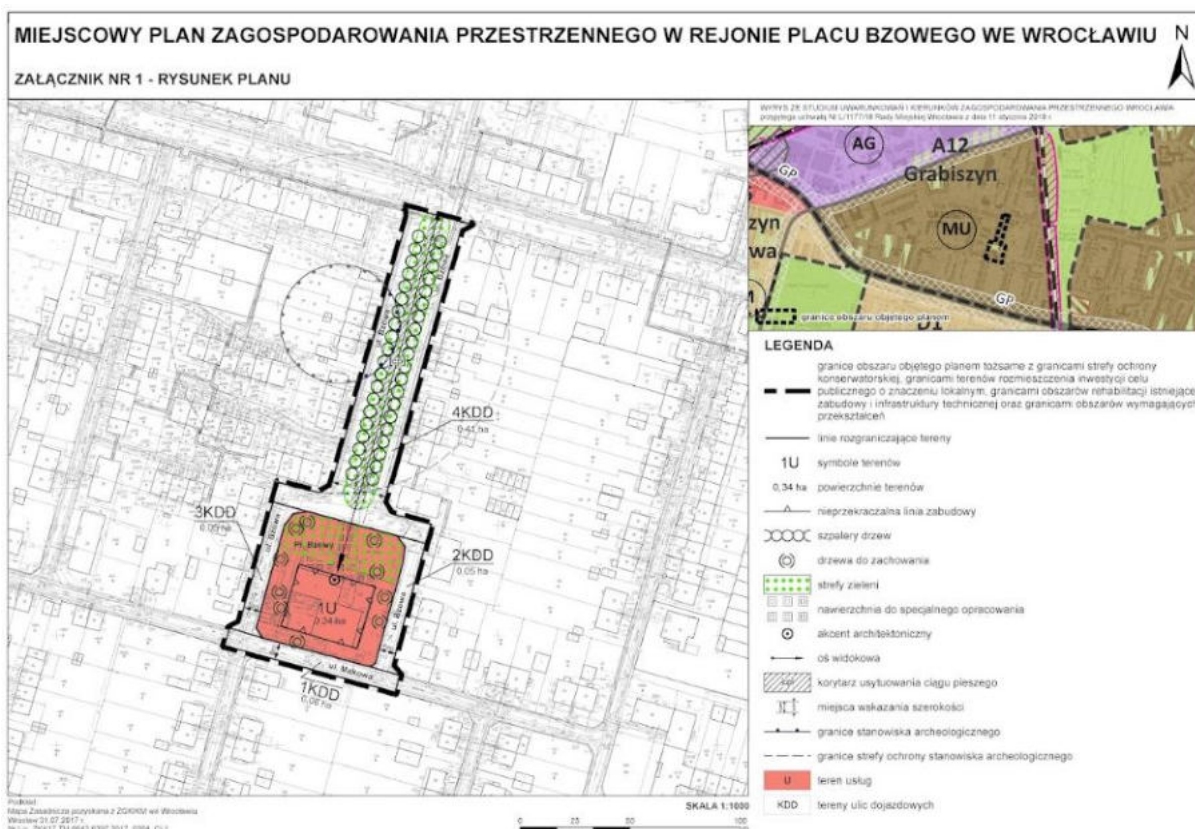
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Bzowego we Wrocławiu [625]

data przystąpienia 22 czerwca 2017 r.

data uchwalenia 13 września 2018 r.

Uchwała nr LXII/1454/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Bzowego we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 4602)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,34	5,57	8,80	16,4%	0,26	10,76	32,28	31,6%	0,95
1KDD	-	0,06	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDD	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
4KDD	-	0,41	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,41	5,57	8,80	13,6%	0,21	10,76	32,28	26,2%	0,79
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zbiegu zachodniej pierzei Rynku i północnej pierzei placu Solnego we Wrocławiu [636]

data przystąpienia 19 października 2017 r.

data uchwalenia 13 września 2018 r.

Uchwała nr LXII/1451/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zbiegu zachodniej pierzei Rynku i północnej pierzei placu Solnego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 4599)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,14	12,93	82,41	92,4%	5,89	12,93	82,41	92,4%	5,89

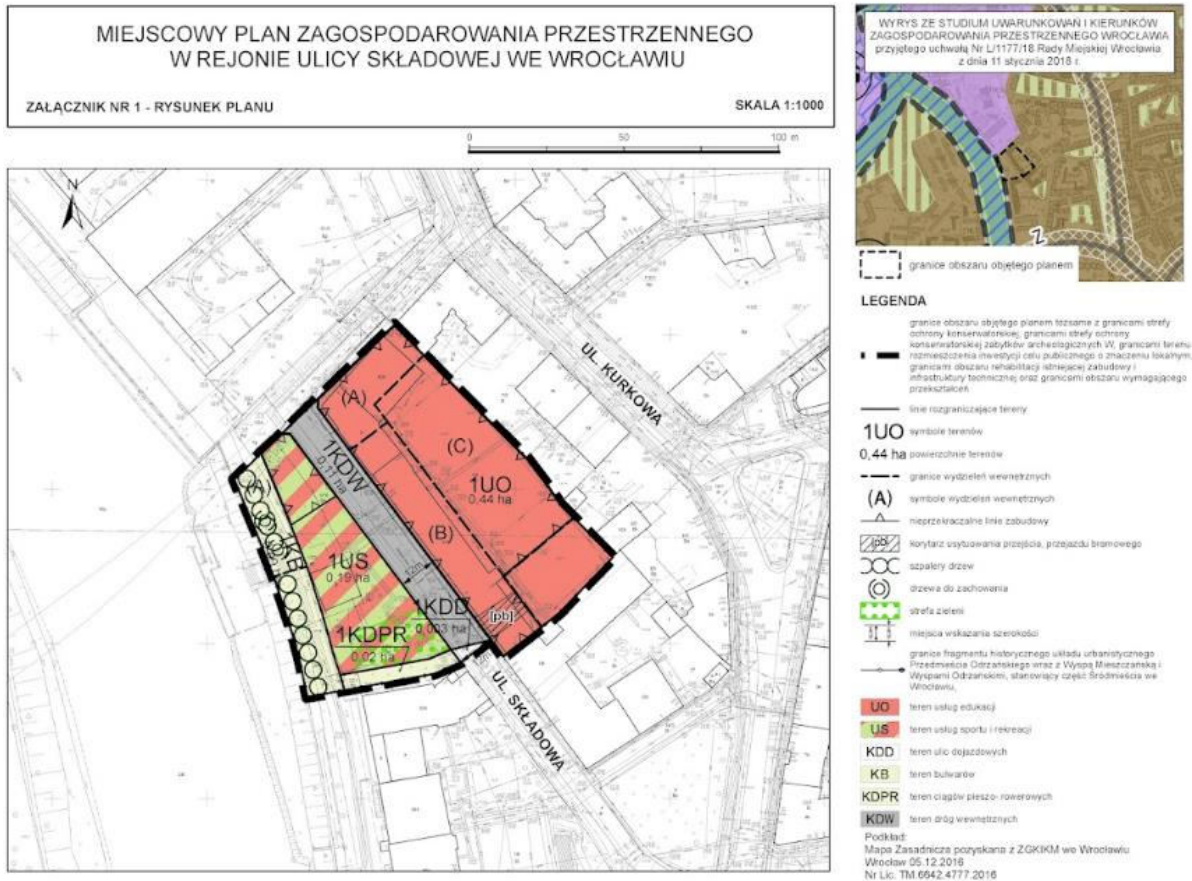
SUMA		0,14	12,93	82,41	92,4%	5,89	12,93	82,41	92,4%	5,89
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie doguszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Składowej we Wrocławiu [612]

data przystąpienia 15 września 2016 r.

data uchwalenia 11 października 2018 r.  
Uchwała nr LXIII/1550/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulicy Składowej we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5190)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1UO	tak	0,44	15,12	31,52	34,4%	0,72	15,12	49,37	34,4%	1,12
1US	tak	0,19	0,00	0,00	0,0%	0,00	3,56	7,12	18,7%	0,37
1KDD	-	0,003	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KB	-	0,09	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDPR	-	0,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		0,743	15,12	31,52	20,3%	0,42	18,68	56,49	25,1%	0,76
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie



# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu [614]

data przystąpienia 15 września 2016 r.

data uchwalenia 11 października 2018 r.  
 Uchwała nr LXIII/1548/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic gen. Romualda Traugutta i Szybkiej oraz rzeki Oławy i Żabiej Ścieżki we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5198)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	1,13	41,47	295,86	36,7%	2,62	63,48	391,08	56,2%	3,46
2MW-U	tak	0,76	34,03	173,01	44,8%	2,28	47,37	233,71	62,3%	3,08
3MW-U	tak	2,4	68,46	256,05	28,5%	1,07	92,90	425,21	38,7%	1,77
1U	tak	0,13	2,96	5,92	22,8%	0,46	5,54	8,50	42,6%	0,65
1KDD	-	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,32	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1ZP	tak	2,02	0,00	0,00	0,0%	0,00	6,06	6,06	3,0%	0,03

SUMA		6,92	146,92	730,84	21,2%	1,06	215,35	1064,56	31,1%	1,54
SUMA MW		4,29	143,96	724,92	33,6%	1,69	203,75	1050,00	47,5%	2,45

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

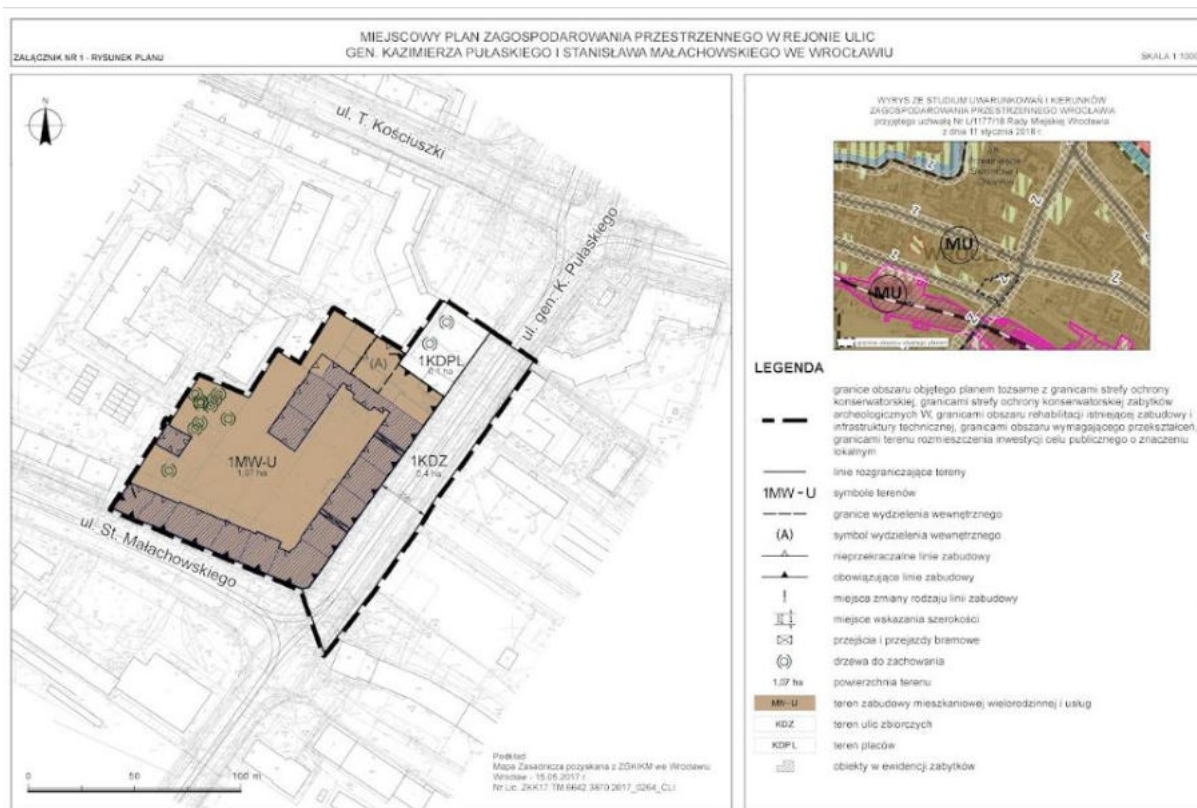


# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego we Wrocławiu [617]

data przystąpienia 19 stycznia 2017 r.

data uchwalenia 11 października 2018 r.

Uchwała nr LXIII/1545/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulic gen. Kazimierza Pułaskiego i Stanisława Małachowskiego we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5185)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	1,07	47,09	200,51	44,0%	1,87	47,79	256,29	44,7%	2,40
1KDPL	-	0,10	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDZ	-	0,40	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		1,57	47,09	200,51	30,0%	1,28	47,79	256,29	30,4%	1,63
SUMA MW		1,07	47,09	200,51	44,0%	1,87	47,79	256,29	44,7%	2,40

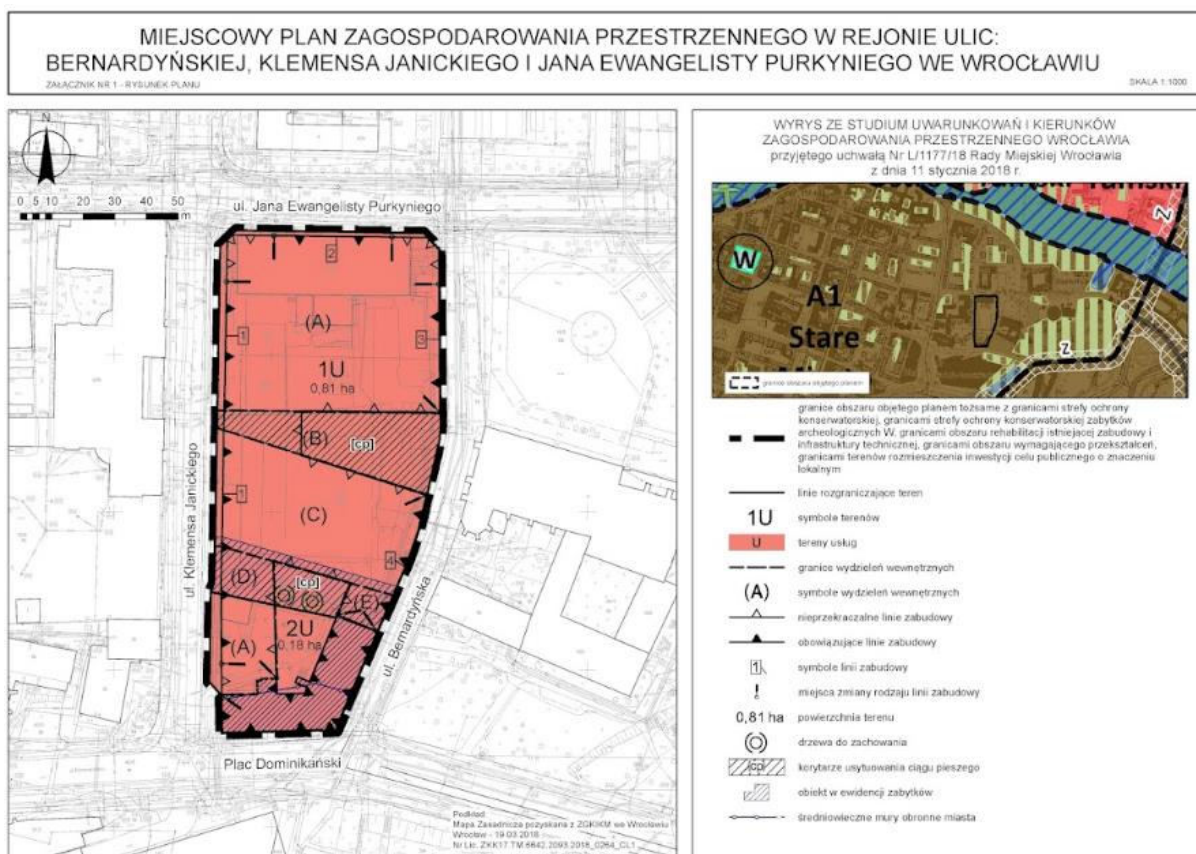
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bernardyńskiej, Klemensa Janickiego i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu [639]

data przystąpienia 15 lutego 2018 r.

data uchwalenia 11 października 2018 r.

Uchwała nr LXIII/1547/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 października 2018 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulic: Bernardyńskiej, Klemensa Janickiego i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 5187)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,81	20,68	69,85	25,5%	0,86	64,80	418,88	80,0%	5,17
2U	tak	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	13,16	49,18	73,1%	2,73

SUMA		0,99	20,68	69,85	20,9%	0,71	77,96	468,06	78,7%	4,73
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

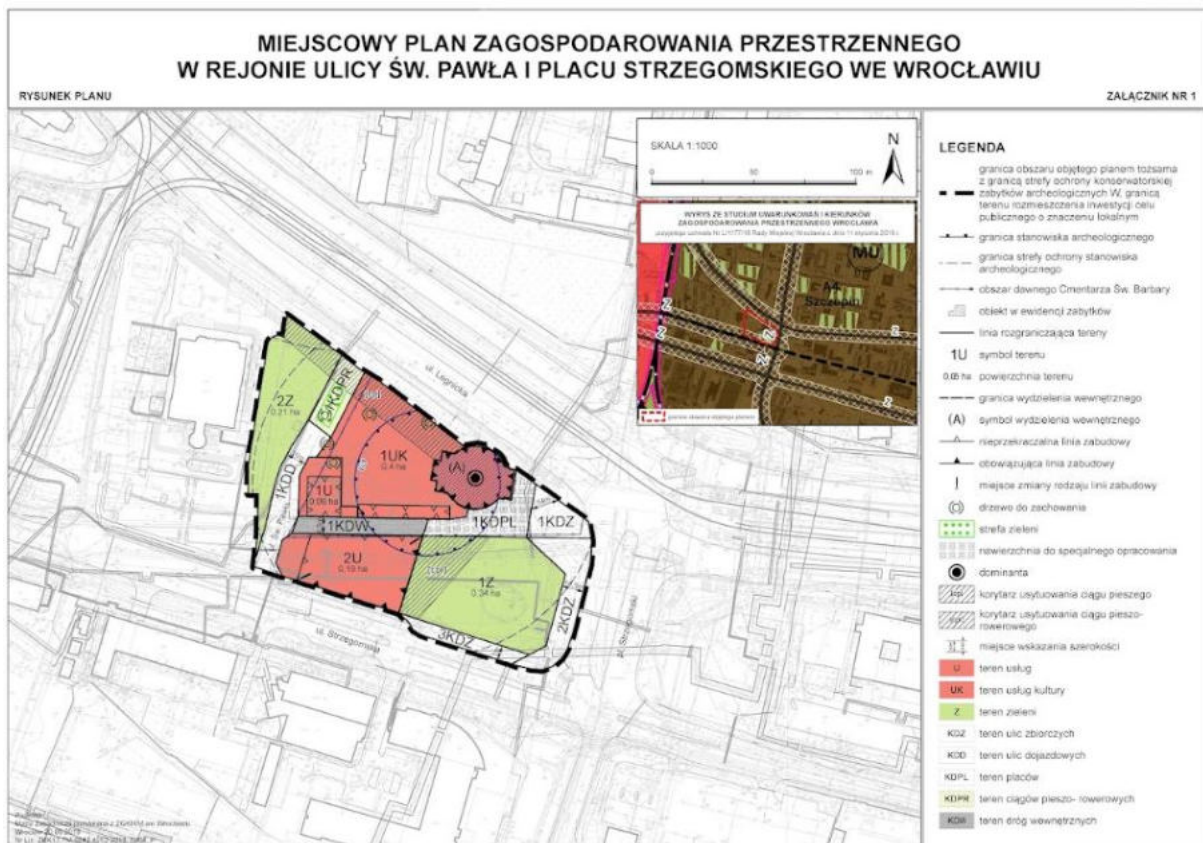
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Św. Pawła i placu Strzegomskiego we Wrocławiu [648]

data przystąpienia 15 marca 2018 r.

data uchwalenia 21 marca 2019 r.

Uchwała nr VI/136/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Św. Pawła i placu Strzegomskiego we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 2149)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	0,06	0,56	0,56	9,3%	0,09	3,11	18,66	51,8%	3,11
2U	nie	0,19	15,98	127,84	84,1%	6,73	15,98	127,84	84,1%	6,73
1UK	nie	0,40	9,11	54,66	22,8%	1,37	9,11	54,66	22,8%	1,37
1Z	-	0,34	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2Z	-	0,21	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDD	-	0,09	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDW	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDPL	-	0,08	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDPR	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDZ	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	-	0,10	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
3KDZ	-	0,04	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		1,66	25,65	183,06	15,5%	1,11	28,20	201,16	17,0%	1,21
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



# miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sudeckiej i Sztabowej we Wrocławiu [609]

data przystąpienia 7 lipca 2016 r.

data uchwalenia 4 lipca 2019 r.

Uchwała nr XII/290/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sudeckiej i Sztabowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 4551)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	2,38	101,30	263,44	42,6%	1,11	100,79	412,61	42,3%	1,73
1UKK	nie	0,39	16,58	26,16	42,5%	0,67	16,58	26,16	42,5%	0,67
1KDD	-	0,30	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL	-	0,94	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

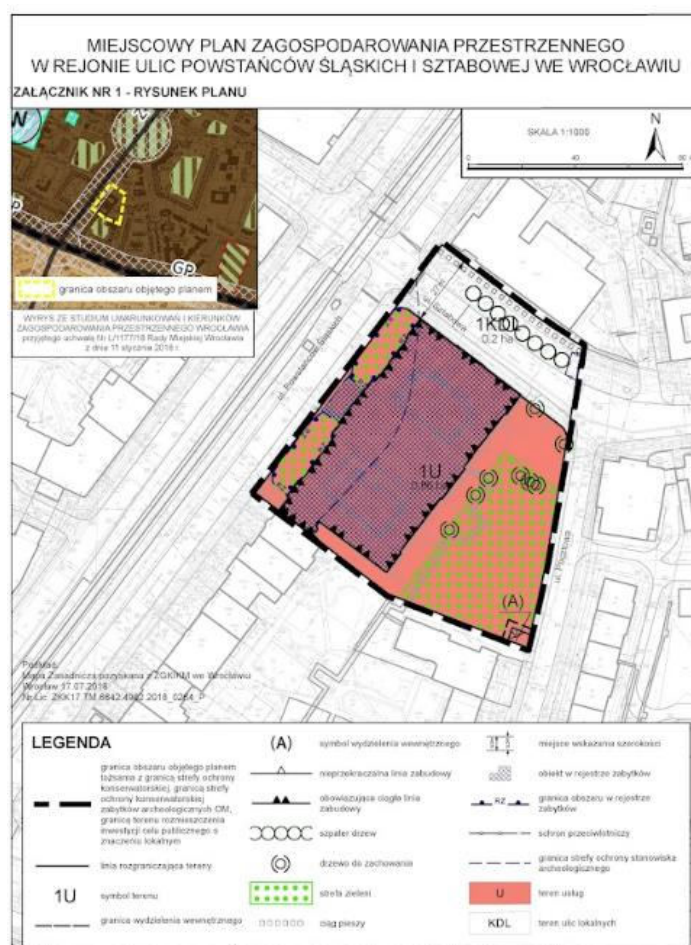
SUMA		4,01	117,88	289,60	29,4%	0,72	117,37	438,77	29,3%	1,09
SUMA MW		2,38	101,30	263,44	42,6%	1,11	100,79	412,61	42,3%	1,73

[1] – dopuszczenie dogęszczania w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Sztabowej we Wrocławiu [668]

data przystąpienia 21 czerwca 2018 r.

data uchwalenia 4 lipca 2019 r.  
Uchwała nr XII/291/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Powstańców Śląskich i Sztabowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 4552)



Symbol terenu	[1]	Pł [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	nie	0,86	32,28	129,12	37,5%	1,50	32,28	129,12	37,5%	1,50
1KD	nie	0,20	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		1,06	32,28	129,12	30,5%	1,22	32,28	129,12	30,5%	1,22
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczania w planie





Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	nie	1,34	13,93	153,23	10,4%	1,14	13,93	153,23	10,4%	1,14
2MW	nie	2,91	68,26	441,88	23,5%	1,52	68,26	441,88	23,5%	1,52
1UO	nie	1,51	17,21	39,91	11,4%	0,26	17,21	39,91	11,4%	0,26
1U	tak	0,35	0,00	0,00	0,0%	0,00	6,53	65,30	18,7%	1,87
2U	tak	0,68	13,29	13,29	19,5%	0,20	19,19	60,71	28,2%	0,89
3U	tak	0,85	12,12	24,24	14,3%	0,29	12,12	48,48	14,3%	0,57
1KDD	-	0,81	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDL	-	0,90	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDZ	-	0,03	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	-	0,007	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

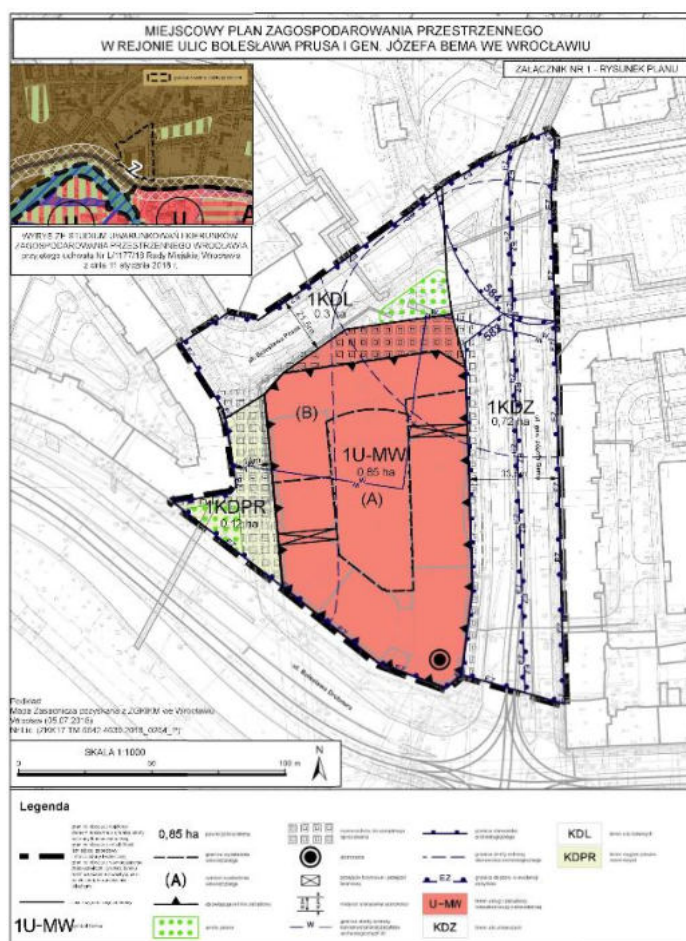
SUMA		9,387	99,40	635,02	10,6%	0,68	105,93	700,32	11,3%	0,75
SUMA MW		4,25	82,19	595,11	19,3%	1,40	82,19	595,11	19,3%	1,40

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema we Wrocławiu [655]

data przystąpienia 24 maja 2018 r.

data uchwalenia 9 kwietnia 2020 r.  
Uchwała nr XXI/582/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolesława Prusa i gen. Józefa Bema we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 2646)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U-MW	nie	0,85	59,54	357,24	70,0%	4,20	59,54	357,24	70,0%	4,20
1KDL	nie	0,30	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDZ	nie	0,72	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDPR	nie	0,12	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		1,99	59,54	357,24	29,9%	1,80	59,54	357,24	29,9%	1,80
SUMA MW		0,85	59,54	357,24	70,0%	4,20	59,54	357,24	70,0%	4,20

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

## miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świętokrzyskiej we Wrocławiu [677]

data przystąpienia 5 lipca 2018 r.

data uchwalenia 27 maja 2020 r.

Uchwała nr XXIII/624/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Świętokrzyskiej we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 963)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	0,92	9,25	21,80	10,1%	0,24	45,75	274,50	0,0%	3,00

SUMA		0,92	9,25	21,80	10,1%	0,24	45,75	274,50	50,0%	3,00
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

## miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej we Wrocławiu [649]

data przystąpienia 15 marca 2018 r.

data uchwalenia 24 czerwca 2020 r.

Uchwała nr XXIV/646/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bystrzyckiej i Kwiskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 4038)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	1,64	22,76	35,26	13,9%	0,22	82,00	492,00	50,0%	3,00
2U	tak	0,22	1,91	1,91	8,7%	0,09	13,20	52,80	60,0%	2,40
1Z	-	0,21	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDD	-	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDW	-	0,47	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		2,59	24,67	37,17	9,5%	0,14	95,20	544,80	36,8%	2,10
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

## miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu [676]

data przystąpienia 5 lipca 2018 r.

data uchwalenia 17 września 2020 r.

Uchwała nr XXI/725/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wielkiej, Komandorskiej i Trwałej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r. poz. 5255)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	tak	0,25	11,74	22,79	47,0%	0,91	12,58	123,38	50,3%	4,94
2MW	tak	0,28	7,51	37,55	26,8%	1,34	11,74	70,44	41,9%	2,52
1U-MW	tak	0,55	18,40	36,80	33,5%	0,67	23,19	138,77	42,2%	2,52
2U-MW	tak	0,25	7,04	12,17	28,2%	0,49	15,01	104,41	60,0%	4,18
1U	tak	0,16	0,00	0,00	0,0%	0,00	10,87	163,05	67,9%	10,19
1Z	nie	0,05	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDPL	nie	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		1,72	44,69	109,31	26,0%	0,64	62,52	437,00	36,3%	2,54
SUMA MW		1,33	44,69	109,31	33,6%	0,82	62,52	437,00	47,0%	3,29

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

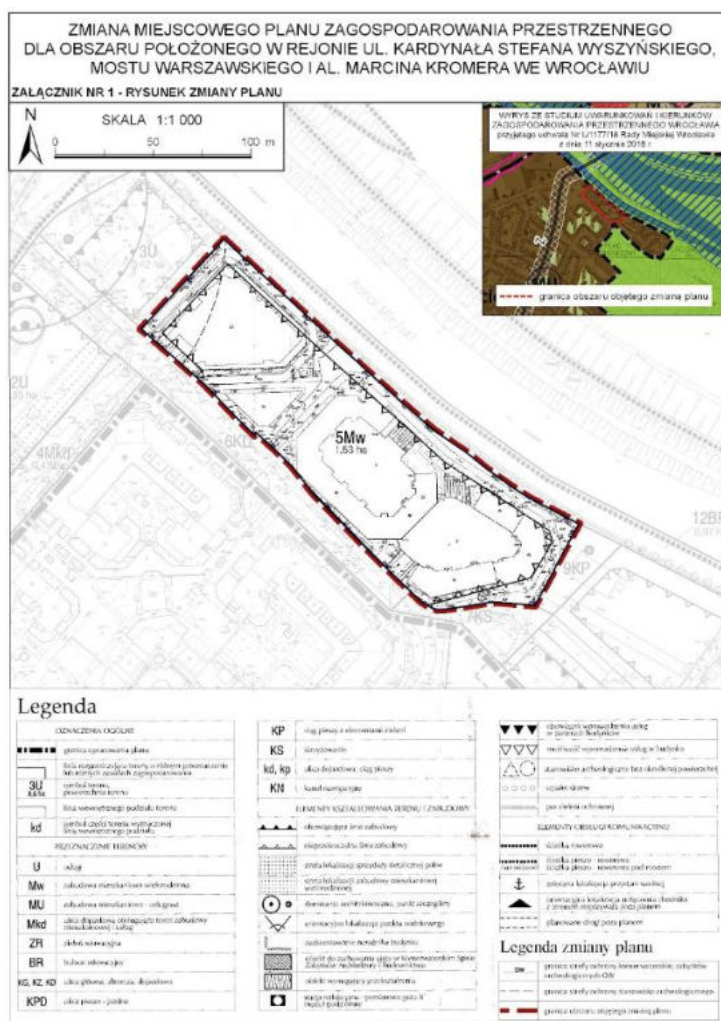


# miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu [723]

data przystąpienia 17 października 2019 r.

data uchwalenia 25 marca 2021 r.

Uchwała nr XXXV/926/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 1723)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
5MW	tak	1,53	69,43	333,46	45,4%	2,18	73,51	353,86	48,0%	2,31

SUMA		1,53	69,43	333,46	45,4%	2,18	73,51	353,86	48,0%	2,31
SUMA MW		1,53	69,43	333,46	45,4%	2,18	73,51	353,86	48,0%	2,31

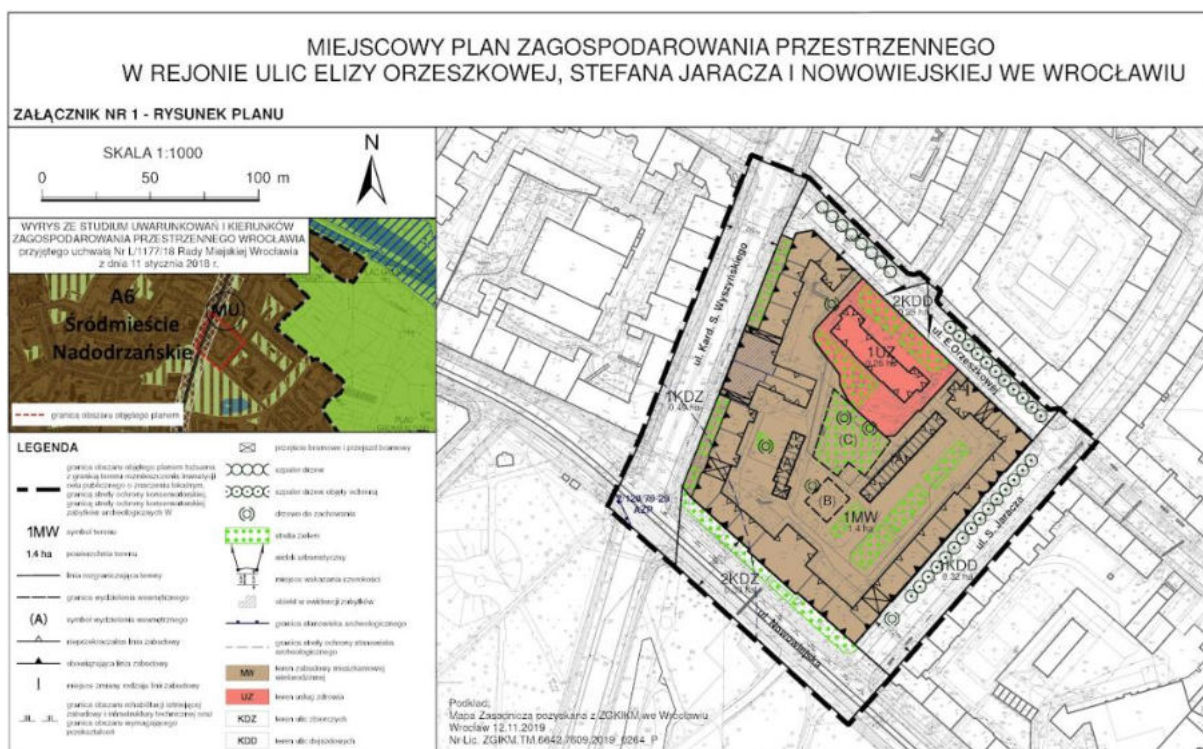
[1] – dopuszczenie dogoszczenia w planie

# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej, Stefana Jaracza i Nowowiejskiej we Wrocławiu [713]

data przystąpienia 17 października 2019 r.

data uchwalenia 22 kwietnia 2021 r.

Uchwała nr XXXVI/950/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej, Stefana Jaracza i Nowowiejskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 2142)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW	tak	1,4	56,58	266,76	40,4%	1,91	57,68	271,16	41,2%	1,94
1UZ	nie	0,26	6,59	13,18	25,3%	0,51	6,59	13,18	25,3%	0,51
1KDZ	-	0,49	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDZ	-	0,39	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDD	-	0,32	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
2KDD	-	0,25	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		3,11	63,17	279,94	20,3%	0,90	64,27	284,34	20,7%	0,91
SUMA MW		1,40	56,58	266,76	40,4%	1,91	57,68	271,16	41,2%	1,94

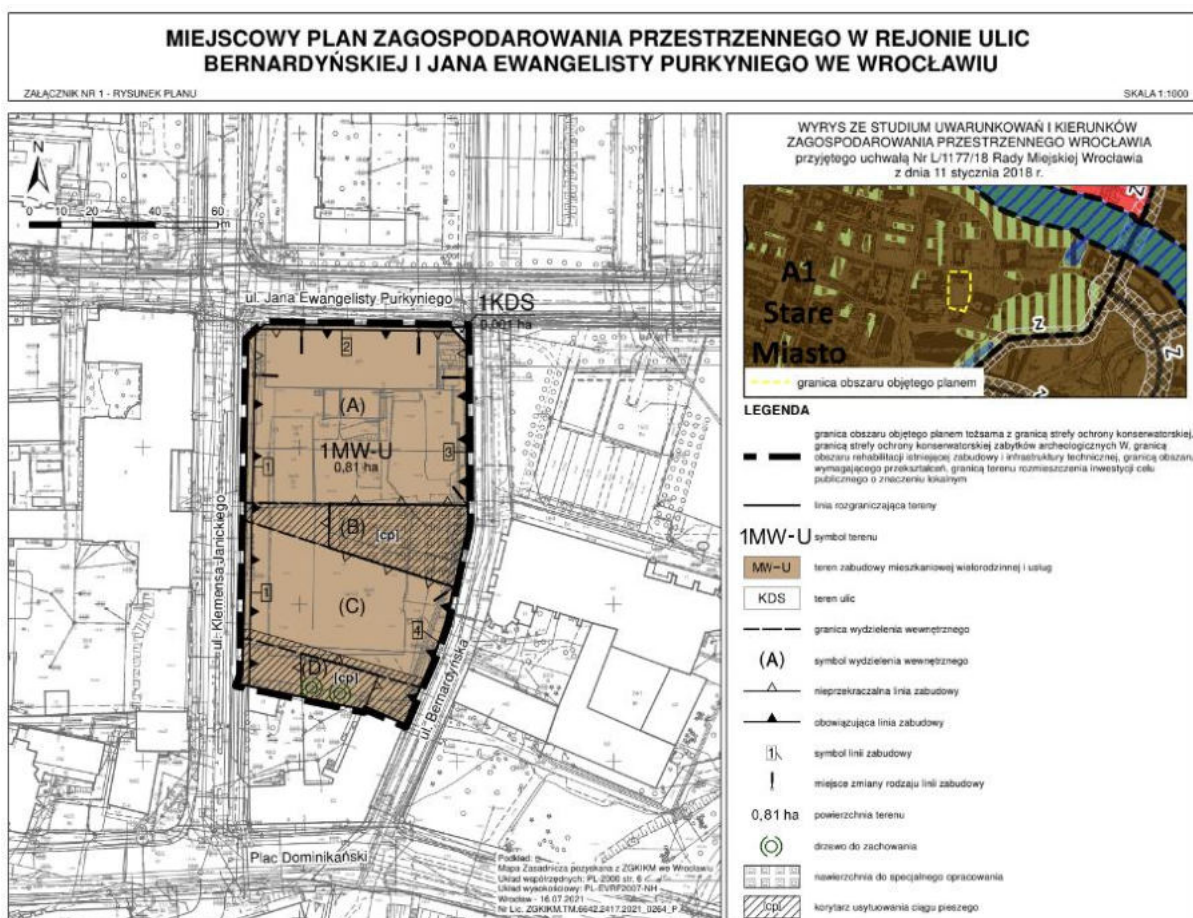
[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie



# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bernardyńskiej i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu [744]

data przystąpienia 22 października 2020 r.

data uchwalenia 21 października 2021 r.  
Uchwała nr XLV/1172/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2021 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
ulic Bernardyńskiej i Jana Ewangelisty Purkyniego we Wrocławiu  
(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 4971)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WMZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WMZ
1MW-U/1	tak	0,81	11,63	32,31	14,4%	0,40	64,55	480,82	80,0%	5,96

SUMA		0,81	11,63	32,31	14,4%	0,40	64,55	480,82	80,0%	5,96
SUMA MW		0,81	11,63	32,31	14,4%	0,40	64,55	480,82	80,0%	5,96

[1] – dopuszczenie dogęszczania w planie

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Strzeleckiego we Wrocławiu [760]

data przystąpienia 25 marca 2021 r.

data uchwalenia 21 października 2021 r.

Uchwała nr XLV/1171/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Strzeleckiego we Wrocławiu

(Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 4970)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WMZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WMZ
1MW-U	tak	0,14	4,67	8,99	33,6%	0,65	6,09	42,63	0,0%	3,07

SUMA		0,14	4,67	8,99	33,6%	0,65	6,09	42,63	43,8%	3,07
SUMA MW		0,14	4,67	8,99	33,6%	0,65	6,09	42,63	43,8%	3,07

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Narodowej i Rychtalskiej we Wrocławiu [732]

data przystąpienia 27 lutego 2020 r.

data uchwalenia 25 listopada 2021 r.

Uchwała nr XLVI/1217/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jedności Narodowej i Rychtalskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 5750)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1MW-U	tak	2,66	53,06	108,05	19,9%	0,41	189,25	1235,99	71,0%	4,64
2MW-U	tak	0,38	20,90	106,37	54,7%	2,78	23,35	125,97	61,1%	3,30
1KDD	-	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KDW	-	0,18	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		3,41	73,97	214,42	21,7%	0,63	212,61	1361,96	62,4%	4,00
SUMA MW		3,05	73,97	214,42	24,3%	0,70	212,61	1361,96	69,8%	4,47

[1] – dopuszczenie dogęszczenia w planie

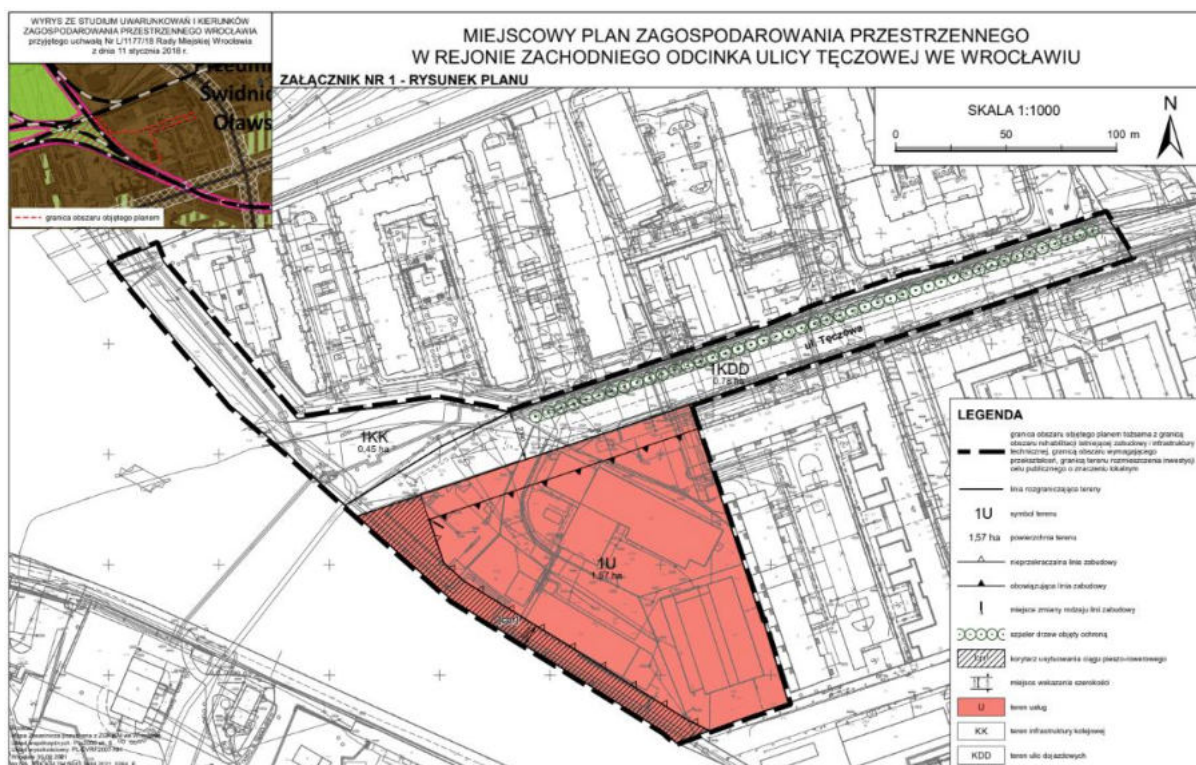


# miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Tęczowej we Wrocławiu [716]

data przystąpienia 17 października 2019 r.

data uchwalenia 23 grudnia 2021 r.

Uchwała nr XLVII/1250/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zachodniego odcinka ulicy Tęczowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 46)



Symbol terenu	[1]	Pt [ha]	Stan przed uchwaleniem planu				Dopuszczenia planu			
			Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ	Pz [a]	Pc [a]	WPZ	WZ
1U	tak	1,57	47,51	47,51	30,2%	0,30	78,55	549,85	50,0%	3,50
1KDD	-	0,78	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00
1KK	-	0,45	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,00

SUMA		2,80	47,51	47,51	16,9%	0,17	78,55	549,85	28,0%	1,96
SUMA MW		-	-	-	-	-	-	-	-	-

[1] - dopuszczenie dogęszczenia w planie

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S1 – Stare**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
SI-M01	ul. Krawiecka 6-8	Silence House	2011-2013	AKME Zdzisław Wiśniewski Sp. z o.o.	TH Architekci s. c.
SI-M02	ul. Wszystkich Świętych 2a-2c	Old Town Residence	2012-2013	i2 Development Sp. z o.o.	Pro Art Konopka s.c
SI-M03	ul. Wszystkich Świętych 19-39	Przy Arsenale	2017-2020	i2 Development Sp. z o.o.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
SI-M04	ul. Jodłowa 4	Apartamenty Jodłowa	2018-2020	Castellum Sp. z o.o.	GrupaZ Architektura i Budownictwo Sp. z o.o.

## Miasto

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	L. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	L. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaznik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
660	7	2092	33	0,05	Teren zielony (plomba)	-	<a href="http://www.tharchitekci.pl/Obiekt_2_Krawiecka.html">http://www.tharchitekci.pl/Obiekt_2_Krawiecka.html</a>
225	7	1600	24 (27-47 m <sup>2</sup> )	0,11	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/978/08 z dnia 11 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.proartkonopka.pl/oldtown.php">http://www.proartkonopka.pl/oldtown.php</a>
1360	5-8	-	123 (24-80 m <sup>2</sup> )	0,09	Budynek szpitalny (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/978/08 z dnia 11 grudnia 2008 r.	<a href="http://i2development.pl/dziennik-budowy/przy-arsenale/">http://i2development.pl/dziennik-budowy/przy-arsenale/</a>
281	5-8	2593	35 (28-131 m <sup>2</sup> )	0,12	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XLI/1283/09 z dnia 19 listopada 2009 r.	<a href="http://grupaz.pl/projects/jodlowa/">http://grupaz.pl/projects/jodlowa/</a>



**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S2 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S2-M01	ul. Ludwika Rydygiera 2	Apartamenty Piaskowa	2010-2011	Azysa Polska Sp. z o.o.	Kuryłowicz & Associates - Wrocław Sp. z o.o.
S2-M02	ul. Jedności Narodowej 146-154, ul. Namysłowska 2-6	Osiedle Przy Stowiańskim Wzgórzu	2010-2012	Echo Investment S.A.	Kuryłowicz & Associates Sp. z o.o.
S2-M03	al. Jana Matejki 2-2e, ul. Henryka Sienkiewicza 34a	Botanica Residence	2011-2013	BRE Locum S. A.	Dziewoński Łukaszewicz Architekci S. C.
S2-M04	ul. Kręta 10	Kręta 10	2012-2013	Azysa Polska Sp. z o.o.	-
S2-M05	ul. Łowiecka 5-7	Polskie Towarzystwo Finansowe sp. z o.o. ul.	2012-2013	Rafał Zagórny	KWADRAT Pracownia Architektury i Obsługi Inwestycyjnej
S2-M06	ul. Drobnera Bolesława 26-26a; ul. Jedności Narodowej 37-43	Bulwar Drobnera	2012-2014	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "MÓJ DOM" S.A.	APP Konarzewski
S2-M07	ul. Śrutowa 15	Golden House	2013-2014	i2 Development Sp. z o.o.	Pro Art Konopka S.C.
S2-M08	ul. Śrutowa 8-8a	Royal Apartments	2013-2014	i2 Development Sp. z o.o.	AD Architekci
S2-M09	ul. Kurkowa 14	Kurkowa 14	2012-2015	Nacarat Polska Sp. z o.o.	Maćków Sp. z o.o.
S2-M10	ul. Stanisława Duboisa 7-9	Rezydencja Dubois	2013-2015	i2 Development Sp. z o.o.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
S2-M11	ul. Stefana Jaracza 37-37p	Zielone Śródmieście	2013-2015	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "MÓJ DOM" S.A.	-
S2-M12	ul. Grunwaldzka 32	Astoria Residence	2014-2015	INSPIRE Sp. z o.o.	Arcorp Jacek Strzelecki
S2-M13	ul. Henryka Pobożnego 11-13, ul. Jana Ursyna Niemcewicza 14	La Boheme	2014-2016	i2 Development Sp. z o.o.	Pro Art Konopka S.C.

## Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki, cz.1

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
640	3-4	-	26 (33-118)	0,04	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR IX/180/03 z dnia 15 maja 2003 r.	<a href="http://investmap.pl/inwestycja/apartamenty-piaskowa,89.html">http://investmap.pl/inwestycja/apartamenty-piaskowa,89.html</a>
2784	7-12	-	205 (34-97)	0,07	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XXXIV/1149/09 z dnia 21 maja 2009 r.	<a href="http://www.echo.com.pl/news,1183,zakonczenie-realizacji-osiedla-przy-slowianskim-wzgorzu.html">http://www.echo.com.pl/news,1183,zakonczenie-realizacji-osiedla-przy-slowianskim-wzgorzu.html</a>
2290	5-7	16 800	100 (28 - 150)	0,04	Budynki przemysłowo-magazynowe	UCHWAŁA NR XXXVII/855/13 z dnia 17 stycznia 2013 r.	<a href="http://partner-bud.pl/r/botanica-residence/">http://partner-bud.pl/r/botanica-residence/</a>
269	7	-	32	0,12	Pawilon usługowy (plomba)	-	<a href="http://lebu.pl/project/poniatowskiego/">http://lebu.pl/project/poniatowskiego/</a>
296	5	2599	24	0,08	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXI/1794/04 z dnia 1 kwietnia 2004 r.	<a href="http://www.biedron.pl/realizacje/wielorodzinny-plombowy-budynek-mieszkalny-z-uslugami-w-parterze-wroclaw-ul-lowiecka-5-7">http://www.biedron.pl/realizacje/wielorodzinny-plombowy-budynek-mieszkalny-z-uslugami-w-parterze-wroclaw-ul-lowiecka-5-7</a>
903	7-8	-	23	0,03	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XLVII/1420/10 z dnia 18 marca 2010 r.	<a href="http://konarzewski.net/projekty/butwar-drobnera/">http://konarzewski.net/projekty/butwar-drobnera/</a>
560	3-5	3130	33	0,06	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR IX/180/03 z dnia 15 maja 2003 r.	
633	5	3251	38	0,06	Parking (wnętrze kwartału)	UCHWAŁA NR IX/180/03 z dnia 15 maja 2003 r.	<a href="http://adarchitekci.pl/projekt/budynki-wielorodzinne/budynek-mieszkalno-uslugowy/">http://adarchitekci.pl/projekt/budynki-wielorodzinne/budynek-mieszkalno-uslugowy/</a>
2872	1-9	18895	210	0,07	Baza Trans-Formers Wrocław Sp. z o.o.	UCHWAŁA NR VIII/142/11 z dnia 14 kwietnia 2011 r.	<a href="http://www.mackow.pl/projects/kurkowa-14/">http://www.mackow.pl/projects/kurkowa-14/</a>
629	6-7	-	72	0,11	Pawilon handlowy (plomba)	UCHWAŁA NR IX/180/03 z dnia 15 maja 2003 r.	<a href="http://chamielec.com.pl/projekty/zabudowa-plombowa-mieszkaniowo-uslugowa-w-wroclawiu-przy-ul-dubois,47">http://chamielec.com.pl/projekty/zabudowa-plombowa-mieszkaniowo-uslugowa-w-wroclawiu-przy-ul-dubois,47</a>
4021	6	-	264 (29-107)	0,07	Ogrody działkowe	-	<a href="http://www.mojdom.com.pl/realizacje/zielone-srodmiescie/29/0">http://www.mojdom.com.pl/realizacje/zielone-srodmiescie/29/0</a>
376	6	-	11 (120-220)	0,03	Teren zielony / parking (plomba)	-	<a href="http://www.astoriaresidence.pl/apartamenty/">http://www.astoriaresidence.pl/apartamenty/</a>
1342	7	10 700	112	0,08	Niski budynek biurowy (plomba)	-	<a href="http://www.proartkonopka.pl/laboheme.php">http://www.proartkonopka.pl/laboheme.php</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S2 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S2-M14	ul. Pomorska 44-44c	Pomorska 44	2014-2016	i2 Development Sp. z o.o.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
S2-M15	ul. Henryka Sienkiewicza 24-30d	Tumskie Ogrody II	2015-2016	mLocum S.A.	Dziewoński Łukaszewicz Architekci S. C.
S2-M16	Wybrzeże Stanisława Wyspiańskiego 11	Wyspiańskiego 11	2015-2016	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o. o.	Maćków Sp. z o. o.
S2-M17	ul. Gen. Józefa Bema 5a-5d, ul. na Szańcach 8c-8e	Bema 5a	2015-2017	PB Elin Sp. z o.o.	Architektura Nova Sp. z o.o.
S2-M18	ul. Biskupa Tomasza Pierwszego 10	Biskupa Tomasza 10	2015-2017	Biskupa Tomasza 10 Sp. z o.o.	Biuro Projektowo-Ustugowe Bimaco TM. Leszek Idzik
S2-M19	pl. Grunwaldzki 53-59	Starter II	2015-2017	Dolnośląskie Inwestycje S.A	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S2-M20	ul. Ptasia 17	Przy Ptasiej	2016-2017	i2 Development Sp. z o.o.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
S2-M21	ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 39-43, ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 46a-48a	Wyszyńskiego	2016-2017	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud Sp. z o.o.	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud Sp. z o.o.
S2-M22	ul. Biskupa Tomasza Pierwszego 3	DOM BT3	2015-2018	Dom Bt3 Sp. z o. o.	Piotr Furmanek
S2-M23	ul. Łowiecka 21	Łowiecka 21	2017-2018	LTK 1 Company Sp. z o.o.	Dziewoński Łukaszewicz Architekci S. C.
S2-M24	ul. Benedykta Polaka 14-14b	Polaka 14	2017-2018	Toscom Development Sp. z o.o.	Dziewoński Łukaszewicz Architekci S. C.
S2-M25	ul. Stefana Żeromskiego 53-55	Żeromskiego 53-55	2017-2018	GC Deweloper Sp. z o.o.	ARCHIMA Architects & Townplanners Sp. z o.o.

## Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki, cz. 2

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
434	7	-	49 (23-41)	0,11	Pawilon handlowy (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/625/12 z dnia 28 czerwca 2012 r.	<a href="http://i2development.pl/inwestycje/zrealizowane/">http://i2development.pl/inwestycje/zrealizowane/</a>
3802	1-7	-	199	0,05	Parking (rezerwa)	UCHWAŁA NR XXXVII/855/13 z dnia 17 stycznia 2013 r.	<a href="http://sztuka-architektury.pl/article/10007/tumskie-ogrody-najladniejsze-we-wroclawiu">http://sztuka-architektury.pl/article/10007/tumskie-ogrody-najladniejsze-we-wroclawiu</a>
971	2-6	6 148	57	0,06	Teren po wyburzonej kamienicy (plomba)	-	<a href="http://www.mackow.pl/projects/wypianskiego-11/">http://www.mackow.pl/projects/wypianskiego-11/</a>
3016	7	-	252 (28-120)	0,08	Budynki Centrali Nasiennictwa Ogrodniczego i Szkótkarstwa (wnętrze kwartału)	-	<a href="http://bema5a.pl/">http://bema5a.pl/</a>
308	7	-	34 (30-55)	0,11	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXI/1794/04 z dnia 1 kwietnia 2004 r.	<a href="http://www.biskupatoma-sza10.pl/">http://www.biskupatoma-sza10.pl/</a>
759	7-10	-	168 (13-37)	0,22	Teren zielony, parking (plomba)	UCHWAŁA NR VIII/144/11 z dnia 14 kwietnia 2011 r.	<a href="http://www.starter.net.pl/realizacje/starter-2/">http://www.starter.net.pl/realizacje/starter-2/</a>
613	3-7	-	68	0,11	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/625/12 z dnia 28 czerwca 2012 r.	<a href="http://i2development.pl/inwestycja/przy-ptasiej/">http://i2development.pl/inwestycja/przy-ptasiej/</a>
1048	7	-	63 (49-134)	0,06	Parking (plomba)	-	<a href="http://www.dachbud.com.pl/apartamenty-wyszynskiego/wroclaw-centrum">http://www.dachbud.com.pl/apartamenty-wyszynskiego/wroclaw-centrum</a>
223	5-7	-	20 (30-101)	0,09	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXI/1794/04 z dnia 1 kwietnia 2004 r.	<a href="http://bt3.pl/">http://bt3.pl/</a>
395	8	-	56 (29-39)	0,14	Wyburzona kamienica (plomba)	UCHWAŁA NR XXXV/772/12 z dnia 29 listopada 2012 r.	<a href="http://projektinwestor.pl/wizytowka/inwestycji/lowiecka-21#">http://projektinwestor.pl/wizytowka/inwestycji/lowiecka-21#</a>
1350	5-8	-	180	0,13	Parking (plomba)	-	<a href="http://toscom.pl/polaka-14/">http://toscom.pl/polaka-14/</a>
603	7	-	56 (29-79)	0,09	Kino "Polonia" (plomba)	-	<a href="http://www.gc-deweloper.pl/zakonczone">http://www.gc-deweloper.pl/zakonczone</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S2 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S2-M26	ul. Poniatowskiego 6-8	Lokum Vena	2017-2019	Lokum Deweloper S.A.	Lebu Sp. z o.o.
S2-M27	ul. Śrutowa 10	Śrutowa 10	2017-2019	i2 Development Sp. z o.o.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
S2-M28	ul. Kaszubska 10	Kaszubska 10	2018-2019	i2 Development Sp. z o.o.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
S2-M29	ul. Benedykta Polaka 2-10	Polaka 10	2018-2019	Toscom Development Sp. z o.o.	Dziewoński Łukaszewicz Architekci S. C.
S2-M30	ul. Ptasia 16	Studio Arte	2018-2019	Dom Development Sp. z o. o.	Maćków Sp. z o.o.
S2-M31	ul. Bolesława Drobnera 12-14	Centreville	2010-2020	Bouygues Immobilier Polska	Maćków Sp. z o.o.
S2-M32	ul. Gdańska 4-6	Ogrody Graua	2018-2020	Echo Investment S.A.	Maćków Sp. z o.o.
S2-M33	ul. Kurkowa 28-32	Dom na Kurkowej	2019-2021	Dom Development Sp. z o. o.	Gołąbek Daleczko Architekci S. C.
S2-M34	ul. Gdańska 1	Gdańska 1	2019-2021	Inkom S. A.	Wojciech Napierata Architektura
S2-M35	ul. Kręta 13-25	Zajezdnia Wrocław	2019-2021	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	-
S2-M36	ul. Jedności Narodowej 204-220	Browary Wrocławskie	2018-2023*	Archicom S. A.	Archicom S. A.
S2-M37	ul. Henryka Sienkiewicza 18-22, ul. Świętokrzyska 35-39	Base Camp	2019-2022*	BC Wrocław Sienkiewicza Sp. z o. o.,	Rafał Zelent

### Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki, cz. 3

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
1538	8	-	181	0,12	Teren zielony (plomba)	-	<a href="http://lokum-developer.pl/oferta/loku-m-vena/#galeria">http://lokum-developer.pl/oferta/loku-m-vena/#galeria</a>
503	6	-	25 (22-246)	0,05	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR IX/180/03 z dnia 15 maja 2003 r.	<a href="http://i2development.pl/informacje-prasowe/sukces-kaszubskiej-i-srutowej/">http://i2development.pl/informacje-prasowe/sukces-kaszubskiej-i-srutowej/</a>
356	7	-	56 (23-37)	0,16	Pawilon handlowy (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/625/12 z dnia 28 czerwca 2012 r.	<a href="http://i2development.pl/informacje-prasowe/sukces-kaszubskiej-i-srutowej/">http://i2development.pl/informacje-prasowe/sukces-kaszubskiej-i-srutowej/</a>
2010	1-8	-	177 (28-69)	0,09	Parking, teren zielony, pawilon handlowy (plomba)	-	<a href="http://toscom.pl/polaka-10/">http://toscom.pl/polaka-10/</a>
516	5	-	51 (27-53)	0,10	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/625/12 z dnia 28 czerwca 2012 r.	<a href="http://www.domd.pl/pl-pl/wroclaw/nasze-realizacje/studio-arte">http://www.domd.pl/pl-pl/wroclaw/nasze-realizacje/studio-arte</a>
1130	5-7	-	69 (30-150)	0,06	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR IX/180/03 z dnia 15 maja 2003 r.	<a href="http://www.mackow.pl/projects/centreville-drobnera-wroclaw/">http://www.mackow.pl/projects/centreville-drobnera-wroclaw/</a>
950	4-6	5 143	49 (35-137)	0,05	Zabudowa i teren zielony Zespołu Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej.	UCHWAŁA NR XXVIII/580/16 z dnia 7 lipca 2016 r.	<a href="http://www.mackow.pl/projects/ogrody-graua/">http://www.mackow.pl/projects/ogrody-graua/</a>
930	7	-	115 (25-68)	0,12	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/625/12 z dnia 28 czerwca 2012 r.	<a href="http://www.domd.pl/pl-pl/wroclaw/lista-inwestycji/dom-na-kurkowej">http://www.domd.pl/pl-pl/wroclaw/lista-inwestycji/dom-na-kurkowej</a>
637	6	-	58 (34-62)	0,09	Parking (rezerwa)	-	<a href="http://inkomsa.pl/mieszkanie-wroclaw/gdanska-1/">http://inkomsa.pl/mieszkanie-wroclaw/gdanska-1/</a>
1900 (1355)*	1-7	-	198 (25-56)	0,10 (0,15)*	Przedszkole nr 45.	-	<a href="http://www.wroclaw.pl/przedsiębiorczy-wroclaw/zajezdnia-wroclaw-ul-kreta-bouygues-immobilier">http://www.wroclaw.pl/przedsiębiorczy-wroclaw/zajezdnia-wroclaw-ul-kreta-bouygues-immobilier</a>
-	5-18	-	1076	-	Teren Browaru Piastowskiego	UCHWAŁA NR XIII/309/07 z dnia 25 października 2007 r.	<a href="http://browarywroclawskie.pl/">http://browarywroclawskie.pl/</a>
-	4-7	-	770 pokoi studenckich	-	Zabudowa piekarni "Mamut"	UCHWAŁA NR XXXVII/855/13 z dnia 17 stycznia 2013 r.	<a href="http://www.erbud.pl/dom-studencki-base-camp-wroclawiu-przy-ul-sienkiewicza">http://www.erbud.pl/dom-studencki-base-camp-wroclawiu-przy-ul-sienkiewicza</a>



**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S2 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S2-M38	ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 56	Wyszyńskiego o 56	2020-2022	Okre Development Sp. z o. o.	Maćków Sp. z o.o.
S2-M39	ul. Stefana Żeromskiego 51	Żeromskiego 51	2020-2023	Inwestgrupa Sp. z o.o.	-
S2-M40	ul. Ptasia 7	Ptasia 7	2021-...	Inter-Es Inwestycje Sp. z o. o.	APP Konarzewski

Śródmieście Nadodrzańskie i Plac Grunwaldzki, cz. 4

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
1748	1-9	5 937	111 (25-141)	0,01	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR XXXVII/855/13 z dnia 17 stycznia 2013 r.	<a href="http://www.mackow.pl/projects/wyszynskiego-56/">http://www.mackow.pl/projects/wyszynskiego-56/</a>
-	7	-	35 (40-64)	-	Parking (plomba)	-	<a href="http://investmap.pl/inwestycja/zero-mskiego-51,12611.html">http://investmap.pl/inwestycja/zero-mskiego-51,12611.html</a>
-	6	-	86	-	Zabudowa garażowa (plomba)	UCHWAŁA NR XXVIII/625/12 z dnia 28 czerwca 2012 r.	<a href="http://konarzewski.net/projekty/ptasia-7/">http://konarzewski.net/projekty/ptasia-7/</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S3 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S3-M01	ul. Tęczowa 62-82, ul. Pochyła 19-23	Kępa Staromiejska	2006-2011	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "MÓJ DOM" S.A.	Biuro Architektoniczne Bzdęga - Wiśniewski sp. z o.o.
S3-M02	ul. Walońska 7-13	Angel Wings	2007-2011	Angel Poland Group Sp. z o. o.	GSARCH LTD
S3-M03	ul. Brzeska 18-18b	-	2010-2011	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Żak"	-
S3-M04	ul. gen. Ignacego Prądzyńskiego 47-63	Osiedle Prądzyńskiego	2009-2012	Inter-Es Inwestycje Sp. z o. o.	APP Konarzewski
S3-M05	ul. Szybka 1a-1f (etap I - etap II)	-	2009-2013	Awbud-developer Sp.z o.o. w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej "KAMIENIEC"	-
S3-M06	ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 32-36a, ul. Tadeusza Kościuszki 95-117	Osiedle Dach-Bud (etap I i II)	2011-2014	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud Sp. z o.o.	Walas Sp. z o.o.
S3-M07	ul. Brzeska 5-15	Brzeska 5	2013-2014	LC Corp S. A.	Dziewoński Łukaszewicz Architekci S.C.
S3-M08	ul. Tadeusza Kościuszki 83-91	Osiedle Centrum	2013-2014	Inter-Es Inwestycje Sp. z o. o.	APP Konarzewski
S3-M09	ul. Tadeusza Kościuszki 142a-142e	Nowa Papiernia	2012-2015	RED - Real Estate Development Sp. z o.o.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S3-M10	ul. Kniaziewiczza 16, ul. Dąbrowskiego 18	Kniaziewiczza 16	2013-2015	i2 Development S.A.	Pro Art Konopka S.C
S3-M11	ul. Komuny Paryskiej 56	Pułaskiego Park	2013-2015	Pułaskiego Park i Sp. z o.o.	-

Przedmieście Świdnickie i Oławskie, cz. 1

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
5002	6-7	-	415 (36-89)	0,08	Budynek hurtowni spożywczej	UCHWAŁA NR XLII/2926/05 z dn. 20 paź.2005 r	<a href="http://www.mojdom.com.pl/realizacje/kepa-staromiejska/22/0">http://www.mojdom.com.pl/realizacje/kepa-staromiejska/22/0</a>
4700	5-9	62705	348 (27-206)	0,07	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"	UCHWAŁA NR IX/188/07 z dnia 17 maja 2007 r.	<a href="http://www.gsarch.org/p/ortfolio-main/">http://www.gsarch.org/p/ortfolio-main/</a>
572	6	-	30	0,61	Teren zielony (plomba)	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://investmap.pl/plomba-ul-brzeska-18.i1361/opinie/?page=2">http://investmap.pl/plomba-ul-brzeska-18.i1361/opinie/?page=2</a>
2909	6-7	-	284	0,10	Zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://deweloper-interes.pl/mieszkania/osiedle-pradzynskiego/">http://deweloper-interes.pl/mieszkania/osiedle-pradzynskiego/</a>
2530	7	-	180 (31-72)	0,07	Teren poprzemysłowy	UCHWAŁA NR L/1757/02 z dnia 4 lipca 2002 roku	<a href="http://smkamieniec.pl/szybka/">http://smkamieniec.pl/szybka/</a>
7 107	5	-	484 (30-70)	0,07	Niska zabudowa przemysłowa i handlowa	UCHWAŁA NR XVII/529/00 z dnia 20 stycznia 2000 roku	<a href="http://www.dachbud.com.pl/o-firmie/zrealizowane-inwestycje/kosciuszki-i-etap">http://www.dachbud.com.pl/o-firmie/zrealizowane-inwestycje/kosciuszki-i-etap</a>
1990	6-8	-	164 (29-65)	0,08	Zabudowa handlowa	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://www.develia.pl/pl/brzeska-5#o-inwestycji">http://www.develia.pl/pl/brzeska-5#o-inwestycji</a>
994	6	-	64 (22-115)	0,06	Pawilony handlowy "Longinus"	UCHWAŁA NR XVII/529/00 z dnia 20 stycznia 2000 r	<a href="http://deweloper-interes.pl/mieszkania/osiedle-centrum/">http://deweloper-interes.pl/mieszkania/osiedle-centrum/</a>
1788	5	39785	129	0,07	Wrocławskie Zakłady Wyrobów Papierowych	UCHWAŁA NR XXIII/738/08 z dnia 10 lipca 2008 r.	<a href="http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-nowa-papiernia.html">http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-nowa-papiernia.html</a>
421	7	2 700	42 (28-57)	0,10	Teren zielony (plomba)	UCHWAŁA NR LIV/1606/10 z dnia 9 września 2010 r.	<a href="http://www.proartkonopka.pl/kniaziewicz.php">http://www.proartkonopka.pl/kniaziewicz.php</a>
492	7	-)	48 (29-83)	0,10	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://polska-org.pl/4083840,Wroclaw,2013_2015_Budowa_Pulaskiego_Park_pierwotnie_0_grody_Bonifratrow.html">http://polska-org.pl/4083840,Wroclaw,2013_2015_Budowa_Pulaskiego_Park_pierwotnie_0_grody_Bonifratrow.html</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S3 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S3-M12	ul. gen. Ignacego Prądzyńskiego 44-54, ul. Stacha Świstackiego 17-23	Śródmieście Odnowa (etap I - etap III)	2010-2016	ATC Development Sp. z o.o.	ARCH-E Sp. z o.o.
S3-M13	ul. Podwale 82-91	OVO Wrocław	2014-2016	Wings Properties Sp. z o. o.	Gottesman-Szmelcman Architecture Sarl, JSK Architekci
S3-M14	ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 40-40h	Dąbrowski o 40	2015-2016	Vantage Development S. A.	Group-Arch Sp. z o.o.
S3-M15	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3-7n	Atal Towers	2015-2018	Atal S. A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S3-M16	ul. Tęczowa 83-105	Locum Victoria (etapy I-VII)	2015-2018	Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp.K.	AD Architekci
S3-M17	ul. Walońska 15-19	Angel River	2016-2018	Angel Poland Group Sp. z o. o.	Maćków Sp. z o.o.
S3-M18	ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego 8	MINI apartamenty	2016-2018	Pułaskiego Park i Sp. z o.o.	-
S3-M19	ul. Tęczowa 80-82e, ul. Wysoka 19-23	Nowa Tęczowa	2016-2018	LC Corp S. A.	-
S3-M20	ul. Komuny Paryskiej 90-92	Osiedle Paryski Zakątek	2017-2018	Arkop Sp. z o. o.	Pro Art Konopka S.C
S3-M21	ul. Tadeusza Kościuszki 130a-130c	Nowa Papiernia Ultra Nova	2017-2018	RED - Real Estate Development Sp. z o.o	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S3-M22	ul. Tęczowa 27-31d	Halo Apartamenty Tęczowa	2018-2020	Republika Wnętrz Sp. z o. o.	Gołębek Daleczko Architekci S.C.

## Przedmieście Świdnickie i Oławskie, cz. 2

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
5330	7	-	500	0,09	Parking, zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://www.atcdevelopment.pl/nasze-inwestycje/srodmiescie-odnowa?#lokale">http://www.atcdevelopment.pl/nasze-inwestycje/srodmiescie-odnowa?#lokale</a>
5775	1-7	-	170	0,03	Parking (rezerwa)	-	<a href="http://jskarchitekci.pl/projekty/hotelowe/hotel-hilton-wroclaw,79">http://jskarchitekci.pl/projekty/hotelowe/hotel-hilton-wroclaw,79</a>
1618	6	-	118 (26-84)	0,07	Budynek Spółdzielni Pracy "TEXMET"	UCHWAŁA NR XVII/529/00 z dnia 20 stycznia 2000 roku	<a href="http://group-arch.com/project.php?id=new-housing-estate-on-dabrowskiego-in-wroclaw">http://group-arch.com/project.php?id=new-housing-estate-on-dabrowskiego-in-wroclaw</a>
5360	5-18	26 478	433	0,08	Niska zabudowa przemysłowa, handel. Tereny poportowe.	UCHWAŁA NR IV/48/07 z dnia 18 stycznia 2007 r.	<a href="http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/ATAL-Towers-II,90">http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/ATAL-Towers-II,90</a>
21410	6-7	861 00	1050	0,05	Hurtownie artykułów spożywczych, targ warzywny, zabudowa przemysłowa	-	<a href="http://adarchitekci.pl/projekty/budynki-wielorodzinne/osiedle-mieszkaniowe-lokumvoctoria-i-iii/">http://adarchitekci.pl/projekty/budynki-wielorodzinne/osiedle-mieszkaniowe-lokumvoctoria-i-iii/</a>
2741	9-17	467 21	341 (22-118)	0,12	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"	UCHWAŁA NR IX/188/07 z dnia 17 maja 2007 r.	<a href="http://www.mackow.pl/projects/angel-river/">http://www.mackow.pl/projects/angel-river/</a>
588	8	-	54 (19-68)	0,09	Parking (plomba)	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://mini-apartamenty.pl/inwestycja/">http://mini-apartamenty.pl/inwestycja/</a>
4252	5-7	-	213 (25-85)	0,05	Budynki magazynowe	UCHWAŁA NR XLII/2926/05 z dnia 20 października 2005 r.	<a href="http://www.develia.pl/pl/nowa-teczowa">http://www.develia.pl/pl/nowa-teczowa</a>
1798	6	-	164 (30-65)	0,09	Zabudowa handlowa i przemysłowa, wnętrze kwartału kamienic	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://arkop-developer.pl/inwestycja/paryski-zakatek/">http://arkop-developer.pl/inwestycja/paryski-zakatek/</a>
1971	7-8	-	156 (30-95)	0,08	Budynek biurowy, garaże, zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR XXIII/738/08 z dnia 10 lipca 2008 r.	<a href="http://www.apsz.com.pl/pl-aktualnosci-nowa-papiernia-ultra-nova-z-pozwoleniem-na-uzytkowanie-92.html">http://www.apsz.com.pl/pl-aktualnosci-nowa-papiernia-ultra-nova-z-pozwoleniem-na-uzytkowanie-92.html</a>
1760	7-8	-	131 (25-80)	0,07	Zabudowa przemysłowa	-	<a href="http://haloapartamenty.pl/o-inwestycji/">http://haloapartamenty.pl/o-inwestycji/</a>



**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S3 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S3-M23	ul. Gen. Romualda Traugutta 72-78, ul. Walońska 16-18	Angel City	2018-2021	Angel Poland Group Sp. z o. o.	EPR Architects Poland Sp. z o.o..
S3-M24	ul. Braniborska 44-52	Braniborska 44	2019-2021	Activ Investment Sp. z o.o.	Arch_it Piotr Zybura
S3-M25	ul. Tadeusza Kościuszki 120-124a	Nowa Manufaktura	2019-2022*	IMS Budownictwo Sp. z o.o.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S3-M26	ul. Gen. Kazimierza Pułaskiego 48-50B, ul. Gen. Antoniego Madlińskiego 97-111b	Atal City Square (Etap I i II)	2020-2022*	Atal S. A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o., Maćków Sp. z o.o.
S3-M27	ul. Gen. Józefa Haukego-Bosaka 18-20	HB 1820	2021-2022*	Eiffage Immobilier Polska	Panda Studio sp. z o.o.
S3-M28	ul. Kolejowa	Nowa Kolejowa	2021-2023*	PFR Nieruchomości S.A.	B2 Studio Sp. z o.o.
S3-M29	ul. Walońska 10-14	Upper House	2021-2024*	Angel Poland Group Sp. z o. o.	EPR Architects Poland Sp. z o.o.
S3-M30	ul. Gen. W. Sikorskiego 34	Quorum Cavatina	2021-2024*	CAVATINA Holding S.A.	CAVATINA Holding S.A.

**Przedmieście Świdnickie i Oławskie, cz. 3**

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowitza [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
4645	1-10	-	370	0,08	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"	UCHWAŁA NR IX/188/07 z dnia 17 maja 2007 r.	<a href="http://www.epr.co.uk/projects/architects-residential/angel-city/">http://www.epr.co.uk/projects/architects-residential/angel-city/</a>
3390	5-7	-	177 (27-65)	0,05	Budynek biurowy	UCHWAŁA NR XXIII/506/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r.	<a href="http://braniborska44.pl/o-inwestycji/">http://braniborska44.pl/o-inwestycji/</a>
2325	4-9	-	312 (25-71)	0,13	Warsztaty samochodowe, wyburzona kamienica	UCHWAŁA NR XXIII/738/08 z dnia 10 lipca 2008 r.	<a href="http://www.ims-budownictwo.pl/nowa-manufaktura">http://www.ims-budownictwo.pl/nowa-manufaktura</a>
6635	9	-	467 (25-131)	0,07	Tereny pokolejowe dworca towarowego.	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="http://atalcitysquare.pl">http://atalcitysquare.pl</a>
-	8	9207	96 (27-100)	-	Teren utwardzony (płomba)	UCHWAŁA NR XLV/1366/10 z dnia 21 stycznia 2010 r.	<a href="http://hb1820.pl/o-inwestycji/">http://hb1820.pl/o-inwestycji/</a>
-	5-7	-	496 (27-84)	-	Centrum Logistyki Poczty Polskiej	UCHWAŁA NR XXXI/647/16 z dnia 20 października 2016 r.	<a href="http://wroclaw.mdr.pl/">http://wroclaw.mdr.pl/</a>
-	8-19	-	450	-	Baza Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania "Alba"	UCHWAŁA NR IX/188/07 z dnia 17 maja 2007 r.	<a href="http://www.epr.co.uk/projects/architects-residential/the-upper-house/">http://www.epr.co.uk/projects/architects-residential/the-upper-house/</a>
-	4-35	-	341	-	Teren poprzemysłowy	UCHWAŁA NR X/209/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.	<a href="https://cavatina.pl/cavatina_projects/quorum/">https://cavatina.pl/cavatina_projects/quorum/</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S4 – Kępa**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S4-M01	ul. Księcia Witolda 1	Marina II	2011-2012	Topacz Investment Sp. z o. o.	Pracownia Projektowa ARCHIPELAG A.Wójciak, R.Wójciak Sp. J.
S4-M02	ul. Romana Dmowskiego 3	City Island	2012-2014	Project Development Sp. z o.o.	Andrzej Iłow Autorska Pracownia Architektury
S4-M03	ul. Romana Dmowskiego 1-1b	Wyspa Mieszczańska	2013-2015	Dom-Invest sp. z o.o.	3D ARCHITEKCI z Wizją Jakub Krzysztofik & Partnerzy
S4-M04	ul. Romana Dmowskiego 19e-19f	Kępa Mieszczańska	2014-2015	Rafin Developer Sp. z o.o. Sp. K.	Maćków Sp. z o. o.
S4-M05	ul. Romana Dmowskiego 17c-i	Amsterdam	2012-2016	Global Center sp. z oo sp. k.	-
S4-M06	ul. Księcia Witolda 43-43d	Księcia Witolda 43	2015-2016	Nacart Polska Sp. z o.o.	Maćków Sp. z o. o.
S4-M07	ul. Romana Dmowskiego 19a-19h	Dmowskiego 19	2013.-2017	Atal S.A.	AGP Sroczyński & Partnerzy Sp. z o.o., AP Szczepaniak Sp. z o.o.
S4-M08	ul. Pomorska 1-1a	Marina III	2016-2018	Topacz Investment Sp. z o. o.	Major Architekci Marcin Major
S4-M09	ul. Mieszczańska 11-23	River Point	2016-2018	Archicom sp. z o.o.	Archicom sp. z o.o.
S4-M10	ul. Romana Dmowskiego 13-13a	Kępa Mieszczańska II	2017-2018	Rafin Developer Sp. z o.o. Sp. K.	Maćków Sp. z o. o.
S4-M11	ul. Zyndrama z Maszkowic 20	Zyndrama 20	2017-2019	6B47 Poland Sp. z o. o.	APA Hubka Sp. z o. o.
S4-M12	ul. Księcia Witolda 11-31	Bulwary Książęce	2016-2020	BPI Polska Sp. z o.o.	SUD Architekt Polska Sp. z o. o.

## Mieszczńska, cz. 1

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
1227	4	-	27 (48-270)	0,02	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XXVIII/979/08 z dnia 11 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.archipelag.pl/o-nas/studio-artur-wojciak/marina-nr-2">http://www.archipelag.pl/o-nas/studio-artur-wojciak/marina-nr-2</a>
1303	2-7	-	76 (29-111)	0,06	Zabudowa handlowa	UCHWAŁA NR XIV/336/07 z dnia 15 listopada 2007 r.	
1114	7	8000	108	0,10	Teren dawnych koszar	UCHWAŁA NR XIV/336/07 z dnia 15 listopada 2007 r.	<a href="http://www.3darchitekci.com/portfolio-cncf">http://www.3darchitekci.com/portfolio-cncf</a>
1252	9	12 458	200	0,16	Parking	UCHWAŁA NR XIV/336/07 z dnia 15 listopada 2007 r.	<a href="http://www.mackow.pl/projects/kepa-mieszczanska/">http://www.mackow.pl/projects/kepa-mieszczanska/</a>
2416	7-9	8000	157 (36-85)	0,06	Teren przemysłowy	UCHWAŁA NR XIV/336/07 z dnia 15 listopada 2007 r.	<a href="http://www.gc-developer.pl/zakonczone">http://www.gc-developer.pl/zakonczone</a>
1020	3-7	7033	70 (32-200)	0,07	Teren przemysłowy	UCHWAŁA NR XXVIII/979/08 z dnia 11 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.mackow.pl/projects/witolda-43/">http://www.mackow.pl/projects/witolda-43/</a>
2512	6-7	-	177 (35-78)	0,07	Parking	UCHWAŁA NR XIV/336/07 z dnia 15 listopada 2007 r.	<a href="http://www.apsz.com.pl/en-project-dmowskiego-19.html">http://www.apsz.com.pl/en-project-dmowskiego-19.html</a>
1153	5	5500	23 (50-150)	0,02	Teren zielony(wyspa)	UCHWAŁA NR LXIV/1662/14 z dnia 16 października 2014 r.	<a href="http://majorarchitekci.pl/portfolio/wyspa-slodowa/">http://majorarchitekci.pl/portfolio/wyspa-slodowa/</a>
1666	9-10	-	250 (53-180)	0,15	Zabudowa przemysłowa, Zabudowa koszarowa	UCHWAŁA NR XLVI/1105/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.	<a href="http://www.archicom.pl/inwestycje-mieszkaniowe/river-point/?&amp;product[investiti on_group_id]=9">http://www.archicom.pl/inwestycje-mieszkaniowe/river-point/?&amp;product[investiti on_group_id]=9</a>
2278	1-7	-	108	0,05	Tereny dawnych koszar	UCHWAŁA NR XIV/336/07 z dnia 15 listopada 2007 r.	<a href="http://rafin-developer.pl/inwestycja/kepa-mieszczanska/">http://rafin-developer.pl/inwestycja/kepa-mieszczanska/</a>
670	7	-	48	0,07	Teren przemysłowy	UCHWAŁA NR XXVIII/979/08 z dnia 11 grudnia 2008 r.	
7580	1-8	23133	365	0,05	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XXII/485/16 z dnia 17 marca 2016 r.	<a href="http://www.sudarchitects.pl/projekty-projects/bulwary-ksiazce/">http://www.sudarchitects.pl/projekty-projects/bulwary-ksiazce/</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S4 – Kępa**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S4-M13	ul. Mieszczańska 25-31	Kępa Mieszczańska Wrocław	2017-2020	Milart Sp. z o.o.	MTA Architekt Tomasz Marhall
S4-M14	ul. Mieszczańska 28-46	Resi4Rent	2018-2020	Echo Investment Poznań 1 Sp. z o.o.	MFA Biuro Architektoniczne
S4-M15	ul. Księcia Witolda 46a-54b	Księcia Witolda 46	2018-2021	i2 Development Sp. z o.o.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
S4-M16	ul. Romana Dmowskiego	Kępa Park	2020-2021	ATC Development Sp. z o.o.	AP Szczepaniak Sp. z o.o.
S4-M17	ul. Mieszczańska	Apartamenty Central Park	2020-...	ICG Invest Sp. z o.o.	SZA Szlachcic Architekci
S4-M18	ul. Romana Dmowskiego 13b-13d	Atmo	2020-2022*	Eiffage Immobilier Polska	Maćków Sp. z o.o.

## Mieszcząńska, cz. 2

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
4009	7-9	-	453 (35-90)	0,11	Zabudowa koszarowa	UCHWAŁA NR XLVI/1105/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.	<a href="http://kepa.milart.pl/pl/">http://kepa.milart.pl/pl/</a>
2610	5	-	269	0,10	Zabudowa koszarowa	UCHWAŁA NR XLVI/1105/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.	<a href="http://r4r.pl/pl/lokalizacje/wroclaw/kepa-mieszczanska/">http://r4r.pl/pl/lokalizacje/wroclaw/kepa-mieszczanska/</a>
1591	5-11	-	139 (22-203)	0,09	Teren przemysłowy	UCHWAŁA NR XXVIII/979/08 z dnia 11 grudnia 2008 r.	<a href="http://i2development.pl/inwestycja/ksiecia-witolda-46/">http://i2development.pl/inwestycja/ksiecia-witolda-46/</a>
1541	6-7	-	148	0,10	Zabudowa koszarowa	UCHWAŁA NR XLVI/1105/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.	<a href="http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-kepa-park-etap-i.html">http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-kepa-park-etap-i.html</a>
-	9-11	-	334	-	Zabudowa koszarowa	UCHWAŁA NR XLVI/1105/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.	<a href="http://gradiinvest.pl/central-park/">http://gradiinvest.pl/central-park/</a>
-	7	-	113 (26-145)	-	Zabudowa koszarowa	UCHWAŁA NR XLVI/1105/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.	<a href="http://www.atmosfera.pl/o-inwestycji/architektura/">http://www.atmosfera.pl/o-inwestycji/architektura/</a>



**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S5 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S5-M01	ul. Trzebnicka 76b-76d	TBS Kleczków, ul Trzebnicka 76b-d	2014-2015	TBS Wrocław Sp. z o.o.	-
S5-M02	ul. Kleczkowska 47-49b	Sun House (etap i - II)	2015-2018	Temar S.A. Deweloper Sp.K.	Cardo Architekci s.c.
S5-M03	ul. Antoniego Słonimskiego 10-12, ul. Rychtalska 18-22	Rychtarska 20	2017-2019	Dom Developer Sp. z o. o.	-
S5-M04	ul. Antoniego Słonimskiego 3-25, ul. Zakładowa 7-13d i 6-18d, 6-20f, ul. Jana Czochralskiego 1-11	Promenady Wrocławskie (etap i - etap X)	2012-2020	Vantage Development S.A.	Isba Grupa Projektowa Sp. z o.o.; ASPA Pracownia Architektoniczna Sp. z o.o.
S5-M05	ul. Władysława Reymonta 10a-10m	Wybrzeże Reymonta	2015-2020	Rafin Developer Sp. z o.o. Sp. K.	Maćków Sp. z o. o.
S5-M06	ul. Rychtalska 11-15	CityZen	2017-2020	DM Mieszkania Sp. z o.o.	AHR Architects Sp. z o. o.
S5-M07	ul. Zakładowa 14-18, ul. Rychtarska 24	Osiedle nad Odrą	2017-2020	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "MÓJ DOM" S.A.	-
S5-M08	ul. Antoniego Słonimskiego 20-28, ul. Zakładowa 22-28,	Osiedle Zebra	2017-2020	Echo Investment S.A.	Chamielec Architekci Sp. z o.o.
S5-M09	ul. Antoniego Słonimskiego 2, ul. Rychtalska 10a	MicroHOME Promenady	2021-2023	Dom Developer Sp. z o. o.	-

## Kleczków

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkańowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
869	4	-	48	0,06	Parking (wnętrze kwartału)	-	<a href="http://www.tbs-wroclaw.com.pl/kleczko-w-ul.-trzebnicka-76-b-e.html">http://www.tbs-wroclaw.com.pl/kleczko-w-ul.-trzebnicka-76-b-e.html</a>
3327	7-10	-	342	0,10	Zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR XXXV/772/12 z dnia 29 listopada 2012 r.	<a href="http://www.temar.com.pl/inwestycje-mieszkanie/sun-house">http://www.temar.com.pl/inwestycje-mieszkanie/sun-house</a>
990	6-7	-	88	0,09	Tereny poprzemysłowe, zabudowa biurowa	UCHWAŁA NR LI/3166/06 z dnia 18 maja 2006 r.	<a href="http://investmap.pl/inwestycja/rychtalska-20,8536.html">http://investmap.pl/inwestycja/rychtalska-20,8536.html</a>
26206	6-17	-	2148	0,08	Tereny poprzemysłowe	UCHWAŁA NR XII/250/03 z dnia 18 września 2003 r.; UCHWAŁA NR LI/3166/06 z dnia 18 maja 2006 r.	<a href="http://vantage-sa.pl/projekty/promenady-wroclawskie/">http://vantage-sa.pl/projekty/promenady-wroclawskie/</a>
2740	6-9	-	276 (31-80)	0,10	Zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR XXXV/772/12 z dnia 29 listopada 2012 r.	<a href="http://investmap.pl/inwestycja/wybrzeze-reymonta,5652.html">http://investmap.pl/inwestycja/wybrzeze-reymonta,5652.html</a>
1987	6-7	-	232	0,12	Tereny poprzemysłowe, zabudowa biurowa	-	<a href="http://cityzen.com.pl/">http://cityzen.com.pl/</a>
1966	4-9	-	212	0,11	Tereny poprzemysłowe	UCHWAŁA NR LI/3166/06 z dnia 18 maja 2006 r.	<a href="http://www.mojdom.com.pl/lokale-mieszkalne/osiedle-nad-odra/1458">http://www.mojdom.com.pl/lokale-mieszkalne/osiedle-nad-odra/1458</a>
4394	9	-	225 (25-69)	0,05	Tereny przemysłowe	UCHWAŁA NR LI/3166/06 z dnia 18 maja 2006 r.	<a href="http://echo-mieszkania.pl/lokale-wroclaw/">http://echo-mieszkania.pl/lokale-wroclaw/</a>
1365	6	-	162 (25-43)	0,12	Tereny przemysłowe (spawalnia).	UCHWAŁA NR XII/250/03 z dnia 18 września 2003 r.	<a href="http://microhome.com.pl/">http://microhome.com.pl/</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S6 – Huby,**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S6-M01	ul. Prudnicka 2-4, ul. Hubska 72-78	Osiedle Mieszkańskie (etap I)	2007-2010	Atal S. A.	AGP Sp. z o.o.
S6-M02	ul. Dyrekcyjna 43, ul. Gajowa 1-3	Villa Vratislavia	2008-2010	Geo Mieszkanie i Dom Sp. z o.o..	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S6-M03	ul. Piękna 64a-64k	Osiedle Piękna	2009-2011	Locus Sp. z o.o.	Nova-Grupa Projektowa S.C.
S6-M04	ul.Hubska 60-62	Osiedle Mieszkańskie (etap II)	2010-2013	Atal S. A.	AGP Sp. z o.o.
S6-M05	ul. Piękna 5-19	Osiedle Zakątek Piękna	2011-2013	WPBM Mój Dom S.A.	-
S6-M06	ul. Nyska 50-60c	Osiedle Innova (etap I-III)	2008-2014	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	APA Hubka Sp. z o. o.
S6-M07	ul. Dawida 8-10, ul. Dyrekcyjna 33-37	Apartamenty Dyrekcyjna 33	2012-2014	Atal S. A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S6-M08	ul. Armii Krajowej 48c-48s, ul. Nyska 70-86, ul. Piękna 23-23g	Osiedle Oaza	2011-2015	Dom Development S.A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S6-M09	ul. Piękna 62aa-62ac	Moderno	2014-2015	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	APA Hubka Sp. z o. o.
S6-M10	ul. Jesionowa 40, 50-76	Osiedle Jesionowa 40 (etap i - III)	2011-2016	Jesionowa 40 Sp. z o.o	Pracownia Projektowania i Usług Inwestycyjnych Alfa Jarosław Kadecki
S6-M11	ul. Piękna 60aa-60ah	Osiedle Belleville	2015-2017	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o. o.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.

## cz.1

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. całkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkańowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
3895	7	-	292 (20-115)	0,07	Terren przemysłowy	UCHWAŁA NR LVI/3354/06 z dnia 5 października 2006 r.	<a href="http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/Osiedle-Mieszczanskie,6">http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/Osiedle-Mieszczanskie,6</a>
1002	6	-	73	0,07	Terren zielony (rezerwa)	brak MPZP	<a href="http://www.urbanity.pl/dolnoslaskie/wroclaw/villa-vratislavia,b5671">http://www.urbanity.pl/dolnoslaskie/wroclaw/villa-vratislavia,b5671</a>
5390	6	-	204	0,04	Zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://polska-org.pl/556347,Wroclaw,Osiedle_Piekna.html">http://polska-org.pl/556347,Wroclaw,Osiedle_Piekna.html</a>
2431	7	-	245 (30-62)	0,10	Terren przemysłowy	UCHWAŁA NR LVI/3354/06 z dnia 5 października 2006 r.	<a href="http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/Osiedle-Mieszczanskie-II,73">http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/Osiedle-Mieszczanskie-II,73</a>
3 300	7	-	160	0,05	Parterowy budynek usługowy.	-	<a href="http://www.mojdom.com.pl/realizacje/zakatek-piekna/26/0">http://www.mojdom.com.pl/realizacje/zakatek-piekna/26/0</a>
7330	7	46220	531	0,07	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.osiedle-innova.com/pl_osiedle-innova.html">http://www.osiedle-innova.com/pl_osiedle-innova.html</a>
2600	7	12296	222 (26-129)	0,09	Terren Zielony (rezerwa)	-	<a href="http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/Dyrekcyjna-33-Apartamenty,24">http://atal.pl/inwestycje/wroclaw/Dyrekcyjna-33-Apartamenty,24</a>
5006	7	25135	460	0,09	Zakłady piekarnicze	-	<a href="http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-oaza.html">http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-oaza.html</a>
2460	5	14260	158	0,06	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.apahubka.pl/projekt-84">http://www.apahubka.pl/projekt-84</a>
4625	4-7	-	292	0,06	Zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://polska-org.pl/5332356,Wroclaw,Osiedle_Jesionowa_40.html">http://polska-org.pl/5332356,Wroclaw,Osiedle_Jesionowa_40.html</a>
2840	3-5	-	131	0,05	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.apahubka.pl">http://www.apahubka.pl</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S6 – Huby,**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S6-M12	ul. Jesionowa 35-37	Vicino	2016-2017	Developart Fidelis Sp. z o. o. Sp. K.	Pro Art Krzysztof Skalski
S6-M13	ul. Jesionowa 39-49	Apartamenty Innova (etapy I - III)	2015-2019	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	APA Hubka Sp. z o. o.
S6-M14	ul. Dyrekcyjna 1-3, ul. Borowska 6-16, ul. Gliniana 14	Starter III	2017-2019	Dolnośląskie Inwestycje S.A	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S6-M15	ul. Piękna 25-25g, 27-27n	Osiedle Punkt Piękna (etap I-V)	2016-2020	Profit Development S. A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S6-M16	ul. Armii Krajowej 46aa-46f, ul. Nyska 79a-91	Armii Krajowej 46a	2018-2020	Toscom Development Sp. z o.o	Dziewoński Łukaszewicz Architekci S. C.
S6-M17	ul. Nyska 48, ul. Nyska 62-64	Innova Concept	2018-2020	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	APA Hubka Sp. z o. o.
S6-M18	ul. Piękna 21-21a, ul. Nyska 67-77	Osiedle Piękna 21	2018-2020	Dom Development S.A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S6-M19	ul. Kamienna 127-145	Kamienna 145	2018-2021	Develia S. A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S6-M20	ul. Nyska 59-61	Nyska Residence (etap I)	2019-2020	Lech-Pol Invest Company sp. z o.o. sp. k.	Biuro Projektowe IWAŃSKI Artur Iwański
S6-M21	ul. Nyska	Nyska Residence (etap II)	2020-2022*	Lech-Pol Invest Company sp. z o.o. sp. k.	Biuro Projektowe IWAŃSKI Artur Iwański
S6-M22	ul. Piękna 66-66b	Sempre	2020-2022*	Developart Fidelis Sp. z o. o. Sp. K.	Mta Architekt Tomasz Marhall

cz.2

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. całkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
815	6	-	70 (33-69)	0,09	Zabudowa garażowa	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.dewelopart.pl/nowe-mieszkania-wroclaw-krzyki-vicino/o-vicino/">http://www.dewelopart.pl/nowe-mieszkania-wroclaw-krzyki-vicino/o-vicino/</a>
6500	18	-	735 (43-72)	0,11	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.apahubka.pl">http://www.apahubka.pl</a>
1367	7	7500	255 (12-40)	0,16	Teren zielony (plomba)	UCHWAŁA NR LVIII/1493/14 z dnia 22 maja 2014 r.	<a href="http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-starter-iii.html">http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-starter-iii.html</a>
7074	4-8	32496	630 (33-85)	0,09	Paza PKS	-	<a href="http://www.profitdevelopment.com.pl/wroclaw/punkt-piekna/mieszkania/plany">http://www.profitdevelopment.com.pl/wroclaw/punkt-piekna/mieszkania/plany</a>
2765	6-9	2873	250 (25-95)	0,09	Budynek biurowy	-	<a href="http://toscom.pl/armii-krajowej-46a/">http://toscom.pl/armii-krajowej-46a/</a>
2164	7	-	144	0,07	Zakłady Produkcyjno-Remontowe Energetyki "Energoprem"	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.apahubka.pl">http://www.apahubka.pl</a>
2 075	4-11	15319	196 (27-115)	0,09	Salon samochodowy "Motorpol"	-	<a href="http://www.domd.pl/pl-pl/wroclaw/lista-inwestycji/piekna-21">http://www.domd.pl/pl-pl/wroclaw/lista-inwestycji/piekna-21</a>
4095	9-12	10 911	430	0,11	Biurowiec i salon samochodowy "Pol-Motors"	-	<a href="http://www.develia.pl/pl/kamienna-145#o-inwestycji">http://www.develia.pl/pl/kamienna-145#o-inwestycji</a>
862	5	-	52 (25-69)	0,06	Filia zakładów Aspa, Zakłady WroFaS	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.lechpoldevelopment.com/i/nyska-residence/">http://www.lechpoldevelopment.com/i/nyska-residence/</a>
-	5	-	111 (25-69)	-	Filia zakładów Aspa, Zakłady WroFaS	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.lechpoldevelopment.com/i/nyska-residence/">http://www.lechpoldevelopment.com/i/nyska-residence/</a>
-	5-6	-	83	-	Budynek magazynowy	UCHWAŁA NR XXIX/1006/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.	<a href="http://www.dewelopart.pl/nowe-mieszkania-wroclaw-tarnogaj-sempre/o-sempre/">http://www.dewelopart.pl/nowe-mieszkania-wroclaw-tarnogaj-sempre/o-sempre/</a>



**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S7 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S7-M01	ul. Grabiszyńska 208-214, ul. Inżynierska 41-51, al. Pracy 2	Corte Verona	2007 - 2010	Verona Building Sp. z o.o.	Biuro Projektów Lewicki Łatak Sp. z o. o.
S7-M02	ul. Jemiotowa 42-44	Jemiotowa 42-44	2008 - 2010	P.B. ALFA-DACH Sp. z o.o.	brak danych
S7-M03	ul. Mosiężna 29-33	Lokum Mosiężna (etap II)	2007 - 2011	Olczyk sp. z o. o. LOKUM S. A.	Pietrucha Mroziuk Projekt s. c.
S7-M04	pl. Powstańców Śląskich 1-3	Thespian	2009 - 2011	ING Real Estate Development Sp. z o.o.	Maćków Pracownia Projektowa Sp. z o.o.
S7-M05	ul. Oficerska 12	Park Avenue	2011 - 2012	Projektmanagement Polska Sp. z o. o.	ARMMs Miller Mikołajczak Architekci S.P.
S7-M06	pl. Powstańców Śląskich 95, ul. Szczęśliwa 33, ul. Gwiazdzista 62-66, ul. Wielka 4-20	Sky Tower	2007 - 2012	LC Corp S.A.	Walas Sp. z o.o.
S7-M07	ul. Gwiazdzista 6-12	Centrum Południowe (etap I)	2012 - 2016	Grupo Prasa Investment	Estudio Lamela
S7-M08	ul. Krucza 2a	Krucza 2A	2015 - 2016	Toscom Development Sp. z o.o	TH Architekci
S7-M09	ul. Gwiazdzista 14-16	Centrum Południowe (etap II)	2017 - 2019	Grupo Prasa Investment	PM Architekci, DDJM Sp. z o. o.
S7-M10	ul. Grabiszyńska 141	Grabiszyńska 141	2017 - 2020	Dom Development Sp. z o. o.	Major Architekci Marcin Major
S7-M11	ul. Gwiazdzista 18-22	Centrum Południowe (etap III)	2019 - 2021	Grupo Prasa Investment	APA Hubka Sp. z o. o.

## Przedmieście Południowe i Grabiszyn, cz. 1

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. całkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
5940	6-7	-	385 (36-109)	0,06	Zabudowa przemysłowa i biurowa	UCHWAŁA NR IV/40/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	<a href="http://www.veronabuilding.com/corte-verona-wroclaw.html">http://www.veronabuilding.com/corte-verona-wroclaw.html</a>
1368	8	10944	460	0,34	Teren po targowisku.	-	
1939	5	9695	303	0,16	Tereny przemysłowe.	-	
1 491	4-9	15 263	32	0,02	Pawilon usługowy "Rondo".	-	<a href="http://www.mackow.pl/projects/thespian/">http://www.mackow.pl/projects/thespian/</a>
452	4-5	2386	26	0,06	Kamienica przeznaczona do wyburzenia (plomba)	-	<a href="http://projektmanagement.pl/projekty/mieszkaniowe/park-avenue">http://projektmanagement.pl/projekty/mieszkaniowe/park-avenue</a>
19 386	4-51	170 000	884 (41-323)	0,05	Biurowiec "Poltegor"	UCHWAŁA NR XLIV/2979/05 z dnia 8 grudnia 2005r.	<a href="http://biurowiec.skytowe.pl/pl/pages/dane.html">http://biurowiec.skytowe.pl/pl/pages/dane.html</a>
2310	8-12	-	327	0,14	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XLIV/2979/05 z dnia 8 grudnia 2005 r.	<a href="http://www.centrumplodniowe.com.pl/">http://www.centrumplodniowe.com.pl/</a>
998	11	990	71 (35-83)	0,07	Teren zielony (osiedle)	-	<a href="http://toscom.pl/krucza-2a/">http://toscom.pl/krucza-2a/</a>
1302	8-14	9800	184	0,14	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XLIV/2979/05 z dnia 8 grudnia 2005 r.	<a href="http://pmarchitekci.pl/projekt/nowe-centrum-poludniowe-etap-ii/">http://pmarchitekci.pl/projekt/nowe-centrum-poludniowe-etap-ii/</a>
689	2-7	-	59	0,09	Plomba	UCHWAŁA NR XXXIV/711/16 z dnia 22 grudnia 2016 r.	<a href="http://majorarchitekci.pl/portfolio/grabiszynska-141/">http://majorarchitekci.pl/portfolio/grabiszynska-141/</a>
1949	7-16	-	240 (27-95)	0,12	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XLIV/2979/05 z dnia 8 grudnia 2005 r.	<a href="https://www.centrumplodniowe.com.pl/">https://www.centrumplodniowe.com.pl/</a>

**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S7 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S7-M12	ul. Miedziana 4-18	Nowy Grabiszyn (etap i i II)	2018 - 2021	Spraviva sp. z o. o.	APA Kuryłowicz Kuryłowicz & Associates
S7-M13	ul. Grabiszyńska 186-198	Login City	2016 - 2018	Vantage Development S.A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S7-M14	ul. Grabiszyńska 200-206, ul. Inżynierska 25-39b	Kwadrat (etap i i II)	2017 - 2019	Profit Development S. A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.
S7-M15	ul. Drukarska 56	Drukarska 56	2021 - 2024*	Okre Drukarska Sp. z o. o.	Piotr Wilk
S7-M16	ul. Miedziana 4-18	Nowy Grabiszyn (etapy III-V)	2021 - 2024*	Spraviva sp. z o. o.	APA Kuryłowicz

## Przedmieście Południowe i Grabiszyn, cz. 2

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji naziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
5115	7-9	375 65	363	0,07	Teren po fabryce maszyn drogowych "Fadroma"	UCHWAŁA NR XXXIV/711/16 z dnia 22 grudnia 2016 r.	
3033	4-8	-	138	0,05	Zajezdnia autobusowa	UCHWAŁA NR XVIII/362/15 z dnia 26 listopada 2015 r.	<a href="http://vantage-sa.pl/projekty/login-city/">http://vantage-sa.pl/projekty/login-city/</a>
4571	5-9	454 62	300	0,07	Parking, zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR XVIII/362/15 z dnia 26 listopada 2015 r.	<a href="http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-kwadrat.html">http://www.apsz.com.pl/pl-projekt-kwadrat.html</a>
-	8	-	75 (40-116)	-	Teren zielony (plomba)	-	<a href="http://drukarska56.pl/">http://drukarska56.pl/</a>
-	7-9	-	508	-	Teren po fabryce maszyn drogowych "Fadroma"	UCHWAŁA NR XXXIV/711/16 z dnia 22 grudnia 2016 r.	<a href="http://nowygrabiszyn.pl/e3/">http://nowygrabiszyn.pl/e3/</a>

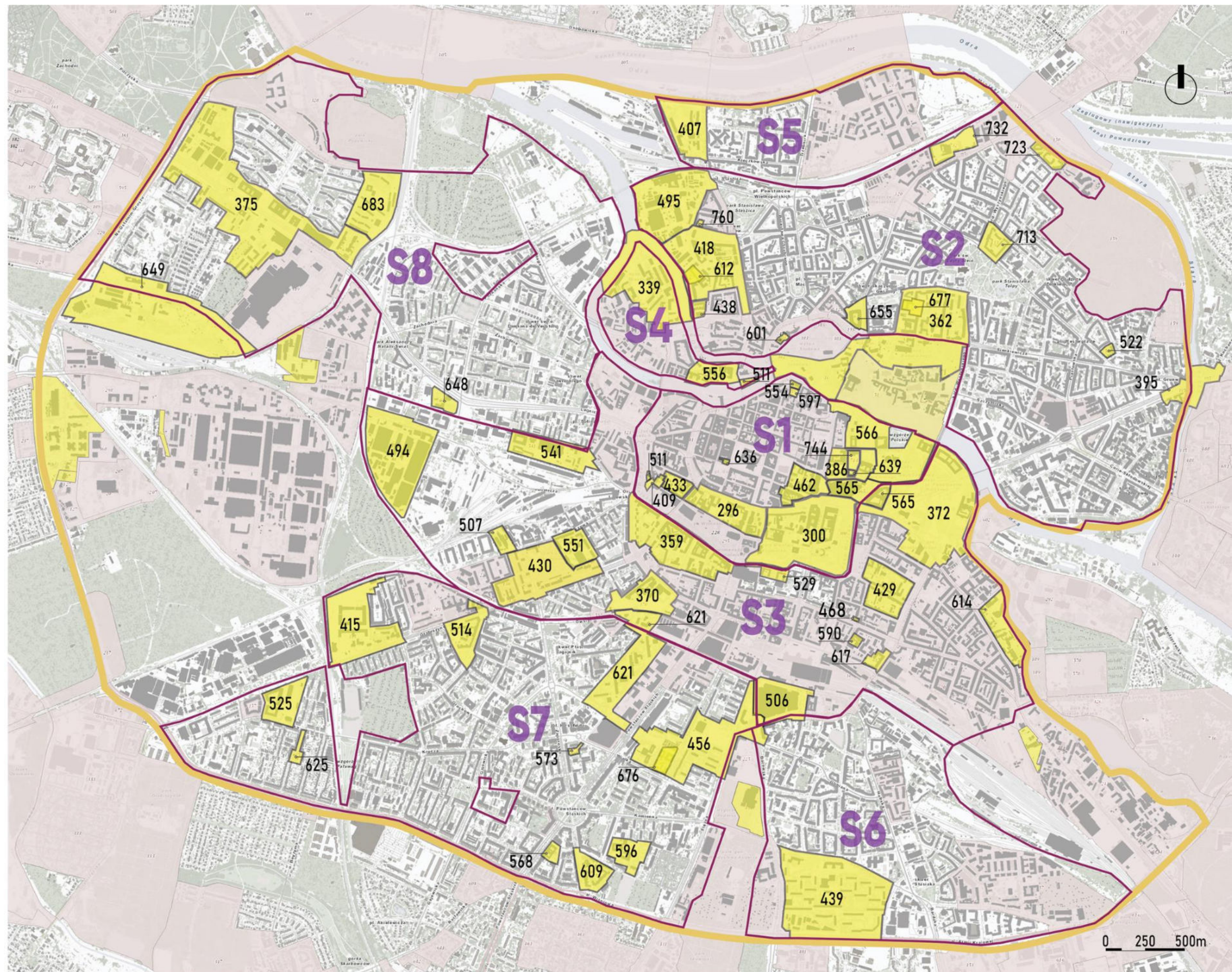
**Wykaz inwestycji realizowanych w latach 2010-2021 na terenie sektora badawczego S8 –**

numer porządkowy	adres	nazwa inwestycji	okres realizacji	inwestor	projektant
S8-M01	ul. Wejherowska 43-45	Wejherowska	2010-2011	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud Sp. z o.o.	Wojewódzkie Biuro Projektów Sp. z o.o.
S8-M02	ul. Inowrocławska 21a-21d	Lofty Platinum	2010-2012	Archicom S.A.	Archicom S.A.
S8-M03	ul. Bystrzycka 2-8m	Osiedle Bystrzycka	2014-2015	Inter-Es Inwestycje Sp. z o. o.	APP Konarzewski
S8-M04	ul. Litomska 61-65	Lokum Viva	2014-2015	Lokum Deweloper S.A.	AD Architekci
S8-M05	ul. Słubicka 20a-20e, ul. Zgorzelecka 1a	Apartamenty Słubicka	2017-2018	Murapol S.A.	-
S8-M06	ul. Legnicka 57-59	Legnicka Street (etap i - II)	2012-2019	Popowice Development Sp. z o.o.	Biuro Architektoniczne Bzdęga-Wiśniewski Sp. z o.o.
S8-M07	ul. Legnicka 49-49gb, ul. Niedźwiedzia 2-4cc, ul. Białowieska 3-3dd	Pixel House	2015-2019	Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego "MÓJ DOM" S.A.	Biuro Architektoniczne Bzdęga-Wiśniewski Sp. z o.o.
S8-M08	ul. Małopanewska 8-24c	Dorzecze Legnickiej	2017-2020	Vantage Development S.A.	Group-Arch Sp. z o.o.
S8-M09	ul. Legnicka 33-33d	Legnicka 33	2018-2020	Vantage Development S.A.	3XA Sp. z o. o.
S8-M10	ul. Popowicka 127-131, ul. Białowieska 87-125,	Port Popowice (etap i - II)	2018-2021	Vantage Development S.A.	Maćków Pracownia Projektowa Sp. z o.o.
S8-M11	ul. Białowieska	Port Popowice (etapy III)	2021-2028*	Vantage Development S.A.	Group-Arch Sp. z o.o.
S8-M12	ul. Legnicka 60c	Legnicka 60c	2020-2022*	Vantage Development S.A.	AP Szczepaniak Sp. z o. o.

## Szczepin i Popowice

pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	l. kondygnacji nadziemnych	pow. catkowita [m <sup>2</sup> ]	l. mieszkań (oferowane metraże [m <sup>2</sup> ])	wskaźnik efektywności mieszkaniowej	wcześniejsze przeznaczenie terenu	MPZP	źródło
1697	8	-	160 (31-97)	0,09	Teren zielony (osiedle)	-	<a href="http://www.dachbud.com.pl/o-firmie/zrealizowane-inwestycje/wejherowska">http://www.dachbud.com.pl/o-firmie/zrealizowane-inwestycje/wejherowska</a>
1042	6-7	-	70 (30-201)	0,07	Zabudowa przemysłowa Spółdzielni Pracy "Tricot"	-	<a href="http://www.archicom.pl/blog-firmowy/lofty-platinum-juz-otwarte-zaczarowaly-wroclawian/">http://www.archicom.pl/blog-firmowy/lofty-platinum-juz-otwarte-zaczarowaly-wroclawian/</a>
1176	3	4300 (PU)	56 (14 domów szeregowych)	0,05	Teren zielony (rezerwa)	-	<a href="http://deweloper-interes.pl/mieszkania/osiedle-bystrzycka/">http://deweloper-interes.pl/mieszkania/osiedle-bystrzycka/</a>
2142	7	-	183	0,09	Budynek straży pożarnej (z 1904 roku)	-	<a href="http://adarchitekci.pl/projekty/budynki-wielorodzinne/osiedle-mieszkania-lokumviva-2/">http://adarchitekci.pl/projekty/budynki-wielorodzinne/osiedle-mieszkania-lokumviva-2/</a>
1268	6	-	106 (22-56)	0,08	Zabudowa garażowa	-	<a href="http://www.murapol.pl/oferta/wroclaw/murapol-apartamenty-slubicka-lokale-handlowo-uslugowe#Status/1">http://www.murapol.pl/oferta/wroclaw/murapol-apartamenty-slubicka-lokale-handlowo-uslugowe#Status/1</a>
8496	8-9	-	640 (18-275)	0,08	Pawilon usługowy, teren zielony	UCHWAŁA NR XIII/253/11 z dnia 7 lipca 2011 r.	<a href="http://www.legnickastreet.pl/">http://www.legnickastreet.pl/</a>
9762	9	-	650 (28-86)	0,07	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XIII/253/11 z dnia 7 lipca 2011 r.	<a href="http://www.mojdom.com.pl/realizacje/pixel-house-i-etap/30/0">http://www.mojdom.com.pl/realizacje/pixel-house-i-etap/30/0</a>
8753	6	30259	492	0,06	Zabudowa przemysłowa	UCHWAŁA NR XIII/253/11 z dnia 7 lipca 2011 r.	<a href="http://vantage-sa.pl/projekty/dorzecze-legnickiej/">http://vantage-sa.pl/projekty/dorzecze-legnickiej/</a>
2045	11	-	239	0,12	Parking, teren zielony (rezerwa)	-	<a href="http://vantage-sa.pl/projekty/legnicka-33/">http://vantage-sa.pl/projekty/legnicka-33/</a>
8382	9-10	-	831	0,10	Teren poprzemysłowy	UCHWAŁA NR XXXIII/1131/09 z dnia 23 kwietnia 2009 r.	<a href="http://vantage-sa.pl/projekty/port-popowice/">http://vantage-sa.pl/projekty/port-popowice/</a>
-	-	-	-	-	Teren poprzemysłowy	UCHWAŁA NR XXXIII/1131/09 z dnia 23 kwietnia 2009 r.	<a href="http://vantage-sa.pl/projekty/port-popowice/">http://vantage-sa.pl/projekty/port-popowice/</a>
560	7-8	-	-	-	Teren zielony (rezerwa)	UCHWAŁA NR XXIV/883/08 z dnia 11 września 2008 r.	<a href="https://www.apsz.com.pl/projekty/legnicka-60c/">https://www.apsz.com.pl/projekty/legnicka-60c/</a>

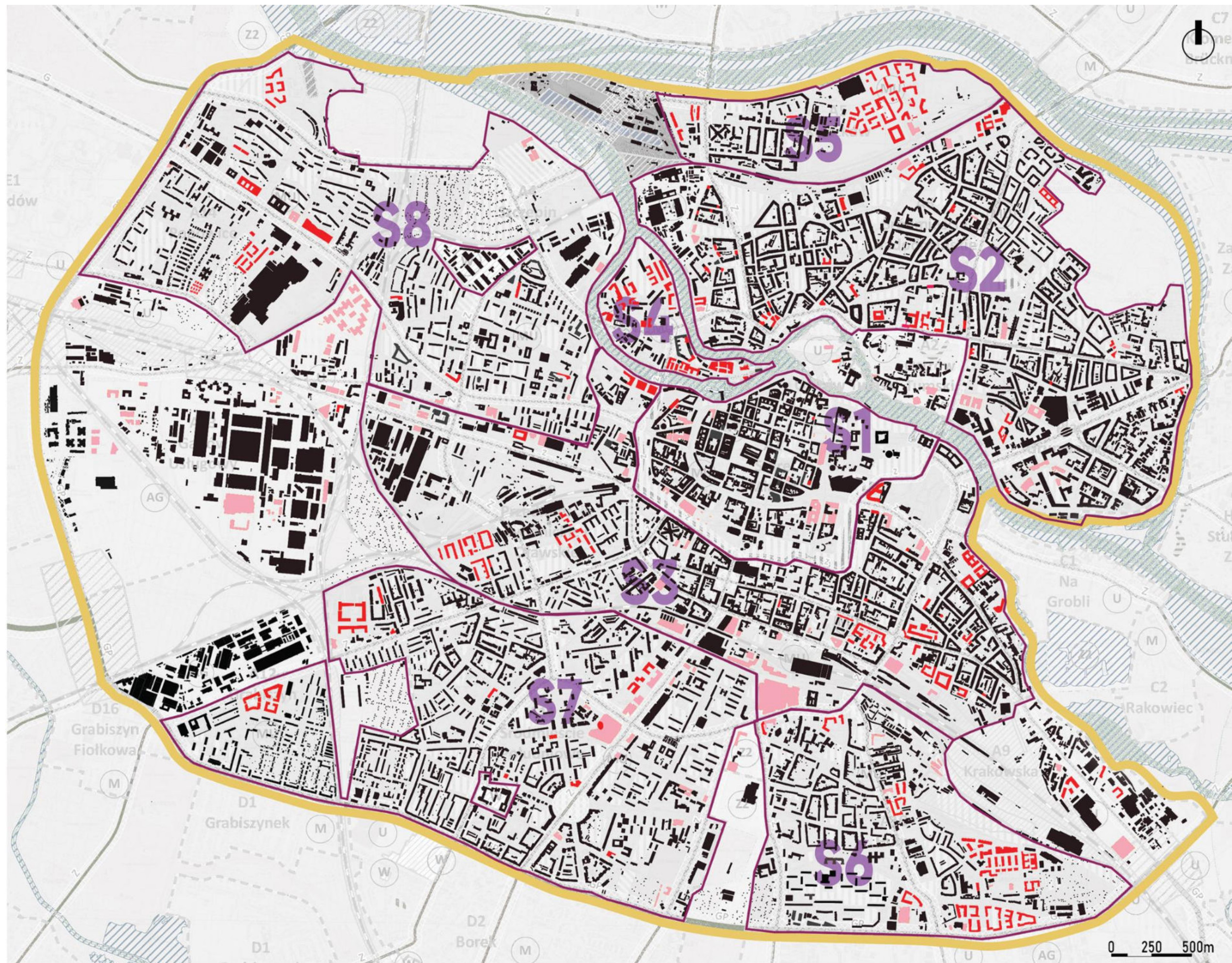




MIJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE W LATACH 2010-2021 DLA OBSZARU ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> OBSZARY OBJĘTE PLANAMI | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 2px solid orange;"></span> GRANICE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA |
| 111 NUMERY PLANÓW WEDŁUG SIP  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid purple;"></span> GRANICE SEKTORÓW BADAWCZYCH                             |





ZABUDOWA ZREALIZOWANA W LATACH 2010-2021 NA OBSZARZE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">█</span> ZABUDOWA MIESZKANIOWA | <span style="color: yellow;">█</span> GRANICE ŚRÓDMIEŚCIA WROCŁAWIA |
| <span style="color: pink;">█</span> ZABUDOWA USŁUGOWA    | <span style="color: purple;">█</span> GRANICE SEKTORÓW BADAWCZYCH   |