6028

PP/4447108

UR... ...OWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 31-07-2024
L.dz. 295034 podpis

Pismo dotyczące aktu planowania przestrze...

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Prezydent Miasta Wrocławia**

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: KOMIN SERVICE sp. z o.o.

Kraj: **Polska**..... Województwo: Dolnośląskie

Powiat: Wrocławski Gmina: Wrocław

Ulica: Wadowicka Nr domu: 9 Nr lokalu: ---------

Miejscowość: Wrocław Kod pocztowy: 52-016

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail) [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: ----------

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: .... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

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

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

[redacted]

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnioskuję o włączenie w opracowywanym planie ogólnym działek wymienionych w pkt 7.2.2 (wskazanych w załączniku graficznym do wniosku) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolem literowym SW, gdzie:

- **w ramach profilu podstawowego znajdą się tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej**
- **wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy będzie 3,0 oraz pozostałe parametry zostaną określone wg pkt 7.3.**
- **zostanie też wskazany obszar uzupełnienia zabudowy**

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	**Plan ogólny miasta Wrocławia**	026401_1.0017.AR_1.7/3	☒ tak ☐ nie	Wnioskuję o włączenie w opracowywanym planie ogólnym wymienionych obok działki (wskazanej w załączniku graficznym do wniosku) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną gdzie: • w ramach profilu podstawowego znajdą się tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej • wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy będzie 3,0 oraz pozostałe parametry zostaną określone wg pkt 7.3. • zostanie też wskazany obszar uzupełnienia zabudowy

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	**Plan ogólny miasta Wrocławia**	026401_1.0017.AR_1.7/3	☒ tak ☐ nie	SW	70	30	20 zgodnie z obowiązującym planem

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

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

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]
- Określenie granic terenu w formie graficznej
- Uzasadnienie wniosku do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: 28.07.2024

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

PREZES ZARZĄDU
Zbigniew Piechociński

[1)] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4)] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5)] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6)] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7)] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8)] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9)] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

WNIOSEK DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Dotyczy:

działek ewidencyjnych nr:
7/3 , Obręb Księże Małe
o następujących identyfikatorach:
026401_1.0017.AR_1.7/3



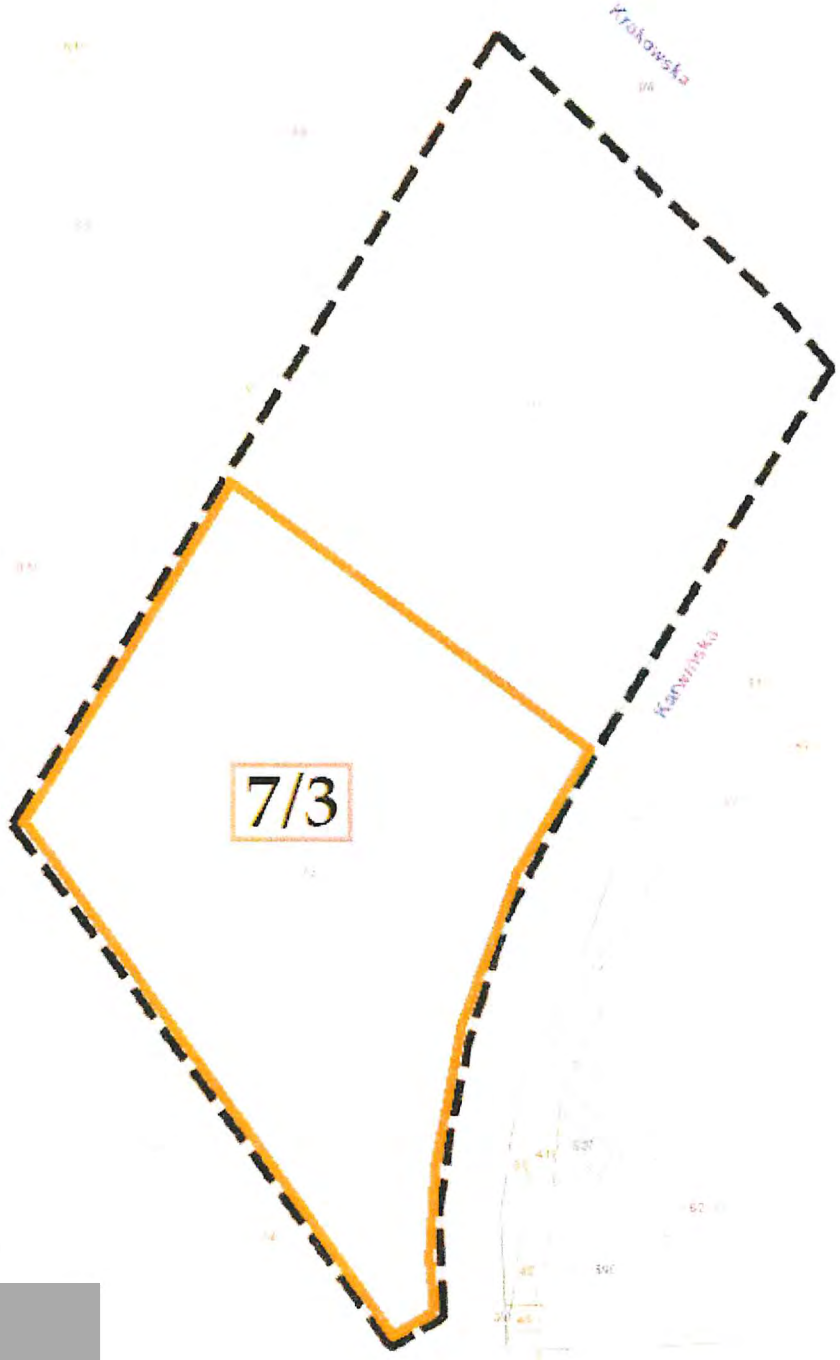
[redacted]

Lipiec 2024 r.

0 50 100 150 m

Załącznik nr 1 do wniosku do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia





Granica obszaru objętego wnioskiem

Granica i numer działki ewidencyjnej

Opolska Nazwa odcinka drogowego

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

UZASADNIENIE WNIOSKU
DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAW
załącznik nr 2 do wniosku

Dotyczy: działki ewidencyjnej nr:
7/3, Obręb Księże Małe
o następujących identyfikatorach:
026401_1.0017.AR_1.7/3

W celu umożliwienia wykorzystania w pełnym zakresie potencjału inwestycyjnego powyższego terenu, wnoszę o włączenie w opracowywanym Planie Ogólnym wymienionych w pkt 7.2.2 formularza działek (wskazanych w załączniku graficznym do wniosku) do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolem literowym SW, gdzie:

1) **w ramach profilu podstawowego znajdą się tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej**
2) **zostanie też wskazany obszar uzupełnienia zabudowy**
3) **proponujemy następujące wskaźniki:**
   - **maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 %**
   - **maksymalna wysokość budynku: 30 m**
   - **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.**
   - **maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 3,0.**

Proponowane wskaźniki nie naruszą ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju w tej części miasta. Należy zwrócić uwagę, że pomimo iż rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowaniu prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów narzuca minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% dla strefy o symbolu literowym SW, proponowane we wniosku wskaźniki w tym zakresie są również zgodne z tym rozporządzeniem, ponieważ §2 ust. 3 tego rozporządzenia brzmi *„W przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy"*.

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

Przyjęcie wniosku umożliwi w przyszłości budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterze oraz garażami podziemnymi. Uwzględnienie wniosku jest możliwe i korzystne dla miasta z wielu powodów.

1. Lokalizacja i obecne zagospodarowanie

Teren objęty wnioskiem znajduje się w południowo-wschodniej części Wrocławia, przy ul. Karwińskiej. Działka ta obecnie jest częściowo niezagospodarowana, a częściowo zabudowane obiektami gospodarczymi i usługowymi o niskich walorach architektonicznych.
Lokalizacja i obecne zagospodarowanie otoczenia wnioskowanej działki predysponuje do wykorzystania mieszkaniowego.
Omawiany teren znajduje się na terenach poprodukcyjnych. Od strony wschodniej i południowej przy ulicach Rybnickiej i Opolskiej znajdują się tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi w postaci obiektów handlowych, oświatowych, gastronomicznych. Po drugiej stronie ulicy Krakowskiej, na terenach dawnych zakładów chemiczno-pralniczych zlokalizowano obiekty usługowe, o charakterze usługowo-handlowo-biurowym, stanowiące miejsce integracji społecznej. Od strony północno-zachodniej znajdują się obiekty usługowe, hurtownie i obiekty biurowe.

W otoczeniu omawianej lokalizacji rezygnuje się z obiektów przemysłowych i produkcyjnych, zamieniając je na obiekty mieszkalne i usługowe o małej uciążliwości. Jest to bardzo wyraźna tendencja, której nie można zatrzymać, bo było by to sprzeczne z logiką urbanistyczną i potrzebami miasta. Parametry obiektów na analizowanym obszarze są bardzo zróżnicowane. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiąga wysokość 6 kondygnacji.



Tendencje do przekształceń terenów poprzemysłowych w tej części Wrocławia są widoczne od kilku dekad. Ilustracja powyżej pokazuje zrealizowane inwestycje mieszkaniowe, natomiast właściciele wielu innych terenów również planują podobne przedsięwzięcia. Utrzymywanie w tej lokalizacji funkcji produkcyjno- gospodarczych i technicznych jest mało uzasadnione, bowiem dzisiejsze procesy technologiczne nowoczesnych zakładów przemysłowych wymagają zupełnie innych lokalizacji zarówno jeśli chodzi o dostęp do komunikacji jak i ewentualne

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

oddziaływanie na środowisko. Również parcelacja i wielkości terenów nie są tu korzystne do lokalizacji nowoczesnych zakładów.

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowany jest obszar objęty Gminną Ewidencją Zabytków - Historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Księże Wielkie we Wrocławiu.

KARTA EWIDENCYJNA OBIEKTU NIERUCHOMEGO
NIEWPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

1. Nazwa	2. Czas powstania
Historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Księże Wielkie wraz z zespołem budowlanym fabryki przy ul. Krakowskiej 180 we Wrocławiu	poł. XIV w. (wzmianka); pocz. XIX w. - 1945 r.

9. Materiały graficzne





Lokalizacja obszaru

Istniejący zespół urbanistyczny składa się z zakładów przemysłowych wraz z budynkami mieszkalnymi. Nieopodal znajduje się cmentarz katolicki w Książu Małym lokowany w 1834 roku.
Za linią torów kolejowych, w kierunku północno - zachodnim znajduje się Park Tarnogajski z Budynkiem Schroniska Brata Alberta i reliktem cmentarza. W kierunku południowo-wschodnim znajduje się Kościół rzym.-kat. parafialny pw. Matki Bożej Wspomożenia Wiernych.
W sąsiedztwie istnieje również wiele innych świadectw historii tego rejonu, które mogą tylko zyskać, jeśli otoczenie ulegnie przekształceniom. Opisane historyczne sąsiedztwo również staje się dobrym pretekstem, aby dzielnica stała się dzielnicą mieszkaniową a nie przemysłową. Historyczna zabudowa nie nadaje się do adaptacji na potrzeby współczesnych zakładów produkcyjnych o standardach odpowiadających dzisiejszym technologiom, natomiast stanowi idealny materiał podnoszący atrakcyjność nowych terenów mieszkaniowych. Procesy rewitalizacyjne takich zespołów połączone z realizacją nowej zabudowy są pożądane zarówno ze względów społecznych jak i urbanistycznych. Nowe tereny zyskują dzięki genius loci związanemu z historią.

2. Sytuacja planistyczna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Obszar, na którym znajduje się działka będąca przedmiotem wniosku znajduje się na terenie jednostki planistycznej D-5 Księże. Został on zdefiniowany, jako poprzemysłowy teren wymagający przekształcenia i rehabilitacji. W większej skali planistycznej teren jednostki urbanistycznej, w której położona działka graniczy z terenami jednostek urbanistycznych o dominującej funkcji mieszkaniowej - od zachodu z jednostką **Tarnogaj** od południa z jednostką **Księże Małe**.

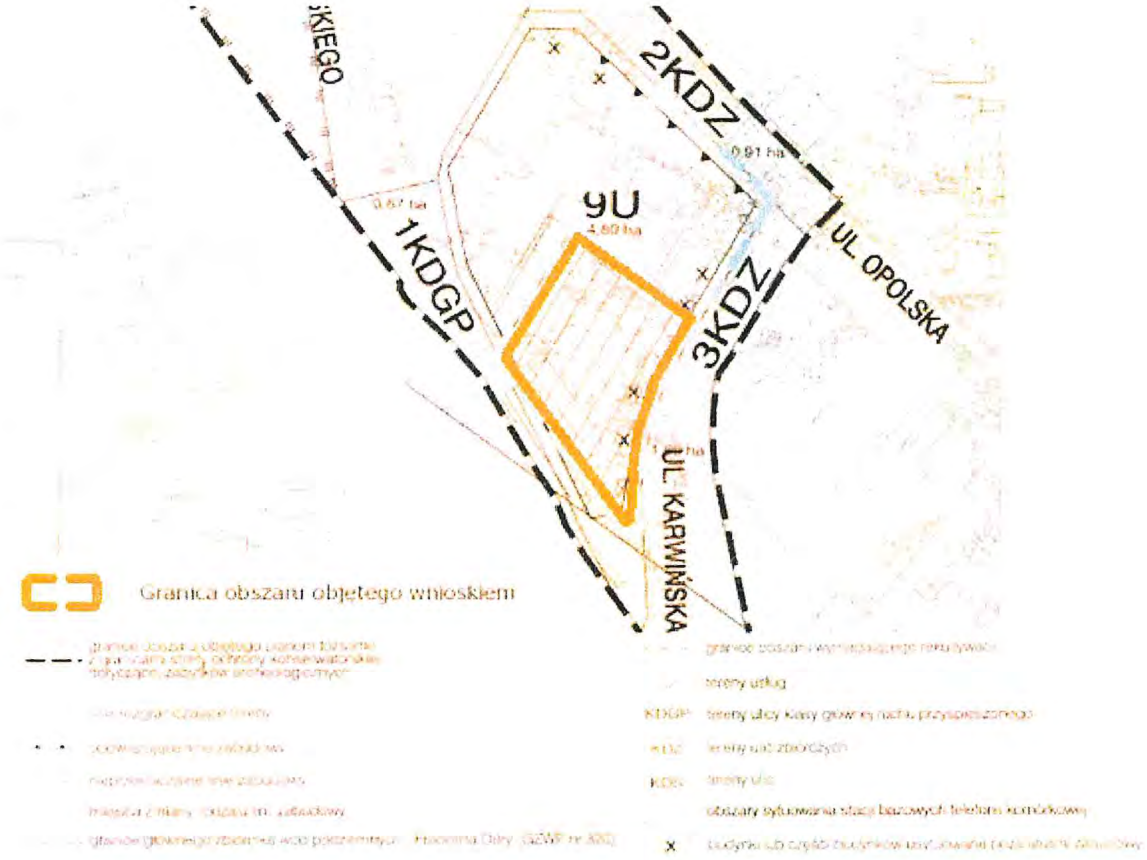
Obecne pozostałe przesądzenia studium związane z funkcją oraz parametrami wydają się już nieaktualne. Obszar ten ulega, jak wyżej wspomniano, silnym przekształceniom w kierunku mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych. Obecne Studium będzie obowiązywało najdłużej do końca 2025 roku, zatem jest to idealny czas aby podjąć nowe decyzje w zakresie polityki przestrzennej dotyczącej tego rejonu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta również utrzymywane są funkcje usługowe, co niestety uniemożliwia racjonalne przekształcenia omawianych terenów.

Obecnie obowiązuje tu plan przyjęty uchwałą Nr XXV/916/08 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 16 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym Krakowska Przemysłowa we Wrocławiu.

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787



Parametry zabudowy dopuszczone planem pozwalają na dość intensywną zabudowę omawianych działek: wysokość do 25 m, udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej do 80%, powierzchnia terenu biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej. Parametry proponowane we wniosku poza zmianą funkcji nie odbiegają znacząco od obowiązujących. Funkcja usługowa proponowana w planie sprzed kilkunastu lat, do tej pory poza drobnymi wyjątkami nie została zrealizowana. Trudno jest obecnie spodziewać się, że tak się stanie.

Obecny plan miejscowy przewiduje zagospodarowanie terenu przedmiotowych działek zabudową usługową dla której z uwagi na projektowane parametry zabudowy podstawową funkcją realizująca te założenia mogą stanowić jedynie usługi biurowe (inne usługi wielokondygnacyjne są niemożliwe do skomercjalizowania). W obliczu zmian społecznych, spowodowanych m.in. epidemią Covid-19 i zwiększeniem udziału „pracy zdalnej" zmalało zapotrzebowanie na przestrzenie biurowe zlokalizowane w dużych budynkach biurowych. Jednocześnie ukształtował się nowy charakter usług, które mają szansę być w obecnej sytuacji skomercjalizowane- są to usługi zlokalizowane w parterach budynków, dostępne bezpośrednio z przestrzeni ulic lub ciągów pieszych. Są to usługi generujące ruch, przepływ ludzi i powiązanie jednostek mieszkalnych z terenami zielonymi oraz innymi, sąsiednimi jednostkami mieszkaniowymi. Dodatkowym istotnym czynnikiem, jaki należałoby wziąć pod uwagę, jest obserwowany napływ ludności do miast spowodowany wojną na Ukrainie, który powinien być uwzględniony w miejskich planach zagospodarowania przestrzennego. Charakter lokalizacji, aktualna sytuacja oraz realia rynkowe powodują, że zmiana istniejącej funkcji usługowej na

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

funkcję mieszkaniową wielorodzinną tj. zagospodarowanie zabudową mieszkaniową z usługami w parterach, umożliwi zabudowanie terenu inwestycyjnego zabudową o parametrach zgodnych z otoczeniem i wielkomiejskim charakterem lokalizacji. W przeciwnym razie obszar pozostanie martwą przestrzenią w otaczającej tkance śródmiejskiej. Większe funkcje usługowe w tym rejonie powinny być realizowane głównie z wykorzystaniem historycznej zabudowy zespołu Księże Wielkie co z jednej strony pozwoli uratować wiele zabytków a z drugiej da możliwość stworzenia atrakcyjnych przestrzeni miejskich dla mieszkańców nowych inwestycji mieszkaniowych.

Ponieważ w przyszłości w przypadku zmiany lub uchwalenia nowego planu miejscowego konieczne jest zachowanie zgodności tego planu z planem ogólnym, co wynika z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczone w planie miejscowym tereny muszą być zgodne ze strefą planistyczną Planu Ogólnego i jej profilem funkcjonalnym. Zatem, aby możliwe było w przyszłości zachowanie spójności dokumentów planistycznych z istniejącym zagospodarowaniem i zabudową oraz korzystnymi tendencjami przekształceń obszarów zdegradowanych konieczne jest, aby teren objęty wnioskiem został włączony do strefy planistycznej oznaczonej symbolem literowym SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Przypisanie terenu, którego dotyczy wniosek do strefy SW spowoduje czytelne wskazanie jego funkcji, co usprawni przyszłe podejmowanie kolejnych decyzji planistycznych zgodnych z potrzebami właściwego rozwoju Miasta, a dla pozostałych mieszkańców będzie czytelną informacją o docelowej dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej terenu.

Należy również zauważyć, że dopuszczenie w Planie Ogólnym w tej lokalizacji funkcji SW-strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną pozwoli w przyszłości zrewitalizować część zdegradowanych terenów wraz z doinwestowaniem sąsiedniej infrastruktury miejskiej i społecznej na podstawie np. Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych. Ten wprowadzony zmianą Ustawy o Zagospodarowaniu Przestrzennym instrument będzie wymagał zatwierdzenia docelowych rozwiązań przestrzennych na poziomie Rady Miasta podobnie jak plan miejscowy, ale równocześnie zapewni napęd ekonomiczny dla pozytywnych zmian przestrzennych.

W przeciwnym wypadku te położone w środku Miasta tereny pozostaną zdegradowane i martwe lub powstanie na nich intensywna zabudowa biurowa bez doinwestowania w postaci towarzyszącej infrastruktury społecznej, której realizacja może być zapewniona w ramach Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. W przypadku zabudowy biurowej nie ma obecnie szans aby jakikolwiek podmiot był zainteresowany jej realizacją w tym miejscu na podstawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

3. **Uwarunkowania komunikacyjne**

Tereny objęte wnioskiem znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie osi komunikacyjnej ul. Opolskiej. Łączy ona południowo - wschodnie przedmieścia Wrocławia z centrum miasta. Ulicą Opolską, a dalej Krakowską, w kierunku centrum przebiegają linie autobusowe oraz linie tramwajowe. Na wysokości Zieleńca przy ul. Krakowskiej znajduje się skrzyżowanie z al. Armii Krajowej stanowiącej element wewnętrznej obwodnicy miasta. Obecnie wchodzi w fazę realizacji jej kontynuacja w kierunku północno - wschodnim, do ul. Adama Mickiewicza przebiegającej przez Sępolno.

Tereny objęte wnioskiem można, więc uznać za położone korzystnie pod względem układu komunikacyjnego miasta. Wykorzystanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej do lokalizacji

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787

nowych zespołów mieszkaniowych jest jednym z najważniejszych elementów powodujących zahamowanie negatywnej tendencji rozlewania miast.

4. Uwarunkowania przyrodniczo-środowiskowe

Tereny objęte wnioskiem znajdują się na po przemysłowych terenach ograniczonych ciągiem Komunikacyjnym ul. Opolskiej a linią torów kolejowych. Poza tą strefą w formie klina, znajdują się duże tereny parkowe, rekreacyjne, tereny rodzinnych ogródków działkowych. Na północ w sąsiedztwie ul. Opolskiej znajduje się teren Parku Wschodniego o pow. ok. 30 ha. Otoczenie sprzyja, zatem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w tym rejonie.

5. Budżet gminy

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej pozwoli zwiększyć wpływy do budżetu miasta wynikające z podatków od nieruchomości.

6. Rozwój gospodarczy

Umożliwienie realizacji inwestycji mieszkaniowej na analizowanym terenie, ułatwi wykorzystanie w pełni jego potencjału, przełoży się na wzrost liczebności mieszkańców miasta i wzrost gospodarczy. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę to szansa dla samorządu na wzmocnienie zaplecza finansowego i umożliwienie realizacji różnorodnych wydatków budżetowych w ramach szerokiego katalogu zadań publicznych wykonywanych przez gminę.

KOMIN SERVICE
Spółka z o.o.
52-016 Wrocław, ul. Wadowicka 9
tel. 713 400 251 NIP: 899 21 66 787