8933

PP/4472838

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **PREZYDENT WROCŁAWIA - WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA, UL. ŚWIDNICKA 53, 50-030 WROCŁAW**

2. RODZAJ 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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 02-08-2024
307330
L.dz. ..... podpis .....

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **LOKUM DEWELOPER S.A.**

Kraj: **POLSKA** Województwo: **DOLNOŚLĄSKIE**

Powiat: **WROCŁAW** Gmina: **WROCŁAW**

Ulica: **KRAWIECKA** Nr domu: **1** Nr lokalu: **101**

Miejscowość: **WROCŁAW** Kod pocztowy: **50-148**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **PRAWNY@LOKUMDEWELOPER.PL**

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: **/Lokum/domyslna**

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)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnoszę o wprowadzenie do Planu ogólnego strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, podstawowy profil funkcjonalny: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) – zgodnie z poniższym wykazem i załącznikami:

Strefa SW1:

Działka: 18/33 (część); AR_4, obr. Sołtysowice
Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%
Maksymalna wysokość zabudowy: 43 m
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%
Intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: 3,2
Zabudowa śródmiejska: Tak

Stefa SW2:

Działki: 5/31 (część); 5/2; AR_10, obr. Sołtysowice
Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 38%
Maksymalna wysokość zabudowy: 43 m
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%
Intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: 3,5
Zabudowa śródmiejska: Tak

Strefa SW3:

Działki: 16/4; 17; 18; 19; 20; 21/10; 14/2; 21/8; 21/6, AR_5, 5/31 (część); 5/28, AR_10 obr. Sołtysowice
Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%
Maksymalna wysokość zabudowy: 43 m
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 12%
Intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: 3,5
Zabudowa śródmiejska: Tak

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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

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	.....	.....	☐ tak	.....	.....	.....	.....

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 [%]
	.....	.....	☐ nie	.....	.....	.....	.....

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] **Dodatkowe uzasadnienie oraz wizualizacje planowanej inwestycji**

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: .....

[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.**

Załącznik – Uzasadnienie do wniosku

Przedmiotowy wniosek do Planu ogólnego jest wynikiem prac koncepcyjnych i projektowych, prowadzonych przez Spółkę od 2018 r. Teren, który planujemy przebudować i przywrócić miastu to 50-hektarowy obszar położony w sercu Sołtysowic (zbieg al. Poprzecznej i al. Kanonierskiej), w okolicy Centrum Handlowego Korona, w niewielkiej odległości od rzeki Widawy. Okolica ta jest świetnie zorientowana zarówno na centrum miasta (prowadzą tam al. Brucknera i ul. Krzywoustego oraz szereg linii komunikacji zbiorowej), jak i na trasy wylotowe w kierunku Długołęki i autostrady A8.

Aleja Poprzeczna w swojej południowej części krzyżuje się z linią kolejową. Bezpośrednio przy przejeździe znajduje się stacja Wrocław Sołtysowice, przez którą przejeżdżają liczne pociągi osobowe zmierzające w kierunku centrum oraz poza miasto, do miejscowości takich jak Długołęka, Oleśnica, Trzebnica. Istnienie połączenia kolejowego stanowi niezaprzeczalny walor w kontekście proponowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tych terenach.

Dopuszczenie na tym obszarze strefy SW z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznacza transformację istotnej części Wrocławia. Wbrew powszechnej opinii nie są to grunty naturalne, dzikie przyrodniczo. Ich dzisiejszy kształt jest wynikiem prac rozbiórkowych i niwelacyjnych. Wcześniej (do 2010 r.) istniało tu ogromne przedsiębiorstwo cukrownicze, którego biura, magazyny i hale produkcyjne zajmowały tereny wzdłuż al. Poprzecznej. Grunty przy al. Kanonierskiej były z kolei wykorzystywane jako teren pod osadniki i instalacje oczyszczające. Po likwidacji zakładu część nieruchomości była wykorzystywana jako różnego rodzaju zaplecze i składy (parkingi, miejsce gromadzenia kruszyw), a część zdegradowanej przestrzeni stała się jeszcze bardziej zdewastowana i niedostępna. Na skomplikowany charakter tych terenów wpływa także przecinająca je napowietrzna linia wysokiego napięcia.

Tym samym jednym z najistotniejszych zadań dla Sołtysowic jest zagospodarowanie obszarów, które po likwidacji zakładów przemysłowych nie zyskały nowej funkcji, tracąc tym samym swój potencjał. Ich rewitalizacja zapewni lokalnej społeczności dostęp do terenów zielonych, które będą spełniały funkcje rekreacyjną oraz integracyjną. Sołtysowice zostaną przywrócone miastu jako przyjazna przestrzeń, a dopracowane rozwiązania urbanistyczne w połączeniu z rozbudową sieci infrastruktury miejskiej przyczynią się do poprawy codziennego komfortu lokalnej społeczności.

Wskazane tu problemy zostały dostrzeżone na etapie opracowywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r. W dokumencie tym określono szereg wyzwań dla Sołtysowic, z których większość skupia się na analizowanych nieruchomościach i ich szczególnym charakterze. Strategiczne zadania dla dzielnicy to zatem:

- stworzenie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami, nawiązującego do istniejącego układu kompozycyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem dawnego zespołu Cukrowni Wrocław oraz wykreowanie stref wejściowych do poszczególnych układów przestrzennych w formie podkreślających ich indywidualny charakter;
- stworzenie kameralnych przestrzeni publicznych z usługami, w szczególności w rejonie ulicy Sołtysowickiej i alei Poprzecznej w powiązaniu ze stacją kolejową Wrocław

Sołtysowice oraz wykreowanie w rejonie ulicy Przejazdowej i alei Kanonierskiej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla lokalnej społeczności;

- uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności obszaru rozwoju w rejonie ulicy Poprzecznej i alei Kanonierskiej;
- rozwój transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy, w tym wykształcenie miejsc przeznaczonych pod nowe przystanki kolejowe oraz uzupełnienie otoczenia stacji Wrocław Sołtysowice o elementy integrujące różne środki transportu;
- wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych oraz przenikających strukturę całego zespołu terenów zieleni ogólnodostępnej uzupełnionych kameralnymi przestrzeniami publicznymi, w szczególności pomiędzy: sąsiednimi jednostkami, terenami zielonymi, przystankami kolejowymi, lokalnym centrum oraz obszarami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

W Studium wskazano również na ogólne cele polityki mieszkaniowej realizowanej na terenie Wrocławia. Jednym z jej głównych założeń jest wykreowanie różnorodnej oferty mieszkaniowej zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe dla obecnych i przyszłych mieszkańców, a także podkreślanie indywidualnych cech i tożsamości zespołów mieszkaniowych. Co więcej w Studium wskazuje się na konieczność kreowania kompletnych zespołów mieszkaniowych – co w przypadku Lokum Deweloper ma fundamentalne znaczenie, nie planujemy bowiem budowy pojedynczego budynku oderwanego od otoczenia. Naszym zamiarem jest kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości o powierzchni 50 ha. Będzie to tym samym realizacja jednego z głównych wyzwań zawartych w Studium – stworzenie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami, nawiązującego do istniejącego układu kompozycyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru dawnej Cukrowni Wrocław oraz wykreowanie stref wejściowych do poszczególnych układów przestrzennych jednostki w formie podkreślającej ich indywidualny charakter.

Warto w tym miejscu nadmienić, że strefa SW3 i część strefy SW2 zostały w Studium z 2018 r. przeznaczone pod obszary mieszkaniowe (M), zatem strefa SW będzie w tym zakresie stanowić kontynuację dotychczasowego kierunku.

Przyjęcie dla przedmiotowej nieruchomości wnioskowanego przeznaczenia będzie oznaczać możliwość realizacji inwestycji uzupełniających, które staną się pozytywnym impulsem rozwoju dzielnicy:

- na części działki 5/31 powstanie nowoczesna szkoła podstawowa dla około tysiąca uczniów
- na części działki 18/33 oraz na wschód od niej (za wałami przeciwpowodziowymi) zostaną zorganizowane wielohektarowe tereny zielone – przez to wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej będzie w tej okolicy utrzymany na znacznie wyższym poziomie
- na długości niemal 1,5 km (od planowanej Alei Północnej do okolicy ul. Sołtysowickiej zostanie skablowana napowietrzna sieć wysokiego napięcia
- dojdzie do budowy sieci nowych dróg i modernizacji istniejących (m.in. al. Poprzecznej)
- zostanie zrealizowana budowa sieci nowych chodników i ścieżek rowerowych oraz modernizacja istniejących

- okolica wzbogaci się o nową infrastrukturę sieciową, z której będą mogły skorzystać także istniejące zabudowania (np. zostanie dociągnięta sieć ciepłownicza)
- powstanie nowe zaplecze handlowe i usługowe dzielnicy
- powstaną nowe tereny rekreacji, wypoczynku i sportu
- dojdzie do rozwoju komunikacji zbiorowej
- realna perspektywa transformacji osiedla będzie stanowić dodatkowy impuls do realizacji planów dokończenia obwodnicy śródmiejskiej – Alei Północnej.

Główną ideą zagospodarowania terenu na działkach pomiędzy ulicą Sołtysowicką, al. Poprzeczną i al. Kanonierską jest stworzenie nowej dzielnicy, zgodnej z ideą 15-minutowego miasta, co zapewni zrównoważony rozwój północnej części Wrocławia. Koncepcja ta zakłada dogodny dostęp do miejsc codziennego użytku, takich jak sklepy, punkty usługowe, placówki medyczne i edukacyjne w ciągu zaledwie 15 minut drogi pokonywanej pieszo lub rowerem od ich miejsca zamieszkania, bez konieczności podróżowania samochodem lub komunikacją miejską. Mieszkańcy Sołtysowic będą mieli możliwość wygodnej realizacji codziennych potrzeb bez konieczności docierania w inne części miasta. Bliskość zielonych terenów sprzyjać będzie rekreacji i ożywieniu kontaktów lokalnej społeczności, a trasy piesze i rowerowe ułatwią codzienną komunikację. Dzielnica zaprojektowana na wzór miasta 15-minutowego będzie ponadto wspierać rozwój tamtejszej przedsiębiorczości, handlu i usług.

W przekonaniu Wnioskodawcy cały teren, którego dotyczy wniosek powinien dodatkowo zostać objęty obszarem zabudowy śródmiejskiej. Umożliwi to zgrupowanie intensywnej zabudowy na stosunkowo niewielkim terenie i uwolnienie pozostałych obszarów pod części wspólne. Dodatkowo takie rozwiązanie będzie sprzyjać budowie brakującego na Sołtysowicach lokalnego centrum dzielnicy, atrakcyjnego także dla sąsiednich mieszkańców.

Istotnym elementem osiedla kompletnego będą ogólnodostępne obszary rekreacyjno-wypoczynkowe. Założenie obejmuje utworzenie systemu połączonych ze sobą zielonych alei z trasami pieszo-rowerowymi, na których pojawią się siłownie terenowe, place zabaw, ławki i oświetlenie. Będą one harmonijnie przenikać się z już istniejącymi, lecz nieco zaniedbanymi terenami, które zostaną zrewitalizowane i wzbogacone o nowe drzewa, krzewy i kwiaty, poprawiając tym samym warunki bytowe występujących tam ptaków, owadów czy drobnych ssaków.

Na osiedlu przewidziano miejsca przeznaczone pod budynki o charakterze publicznym – centrum kultury, szkołę podstawową oraz dom seniora. Będą one sprzyjały edukacji oraz odpowiadały na potrzeby sukcesywnie rozrastającej się społeczności lokalnej.

Dzięki proponowanym zmianom Sołtysowice jako obszar z potencjałem ma szansę stać się nową wizytówką północnej części Wrocławia. Realizacja dzielnicy kompletnej, z przemyślanym zagospodarowaniem terenu, rewitalizacją zieleni oraz stworzeniem szeregu ogólnodostępnych rozwiązań przywróci ten teren miastu jako funkcjonalną, przyjazną przestrzeń wyróżniającą się na mapie Wrocławia.

Założenia, które przyjęliśmy w naszych pracach opierają się o kierunki stanowiące bazę projektową dla takich udanych urbanistycznie osiedli jak wrocławskie osiedle Kosmonautów - wysoka zabudowa wielorodzinna, która pozwala na niski wskaźnik powierzchni zabudowy i maksymalizację przestrzeni publicznych. Najlepszym dowodem na udaną implementację tej idei jest fakt, iż powierzchnia zabudowy mieszkaniowej projektowanego osiedla stanowi mniej niż 10% całości terenu, którym dysponuje Spółka (jedynie jego część została ujęta w niniejszym wniosku). **Reszta analizowanego obszaru będzie zabudowana obiektami o znaczeniu publicznym i społecznym oraz przeznaczona na rozległe tereny zielone, z czego docelowo około 65% powierzchni zajmą powierzchnie biologicznie czynne.**

Odnosząc się do wyodrębnionych we wniosku stref ich charakterystyka przedstawia się następująco:

- **SW1:** Parametry dla strefy zostały dobrane w taki sposób, aby planowana zabudowa mieszkaniowa w tym miejscu, dzięki niewysokiemu współczynnikowi intensywności oraz znacznej wysokości maksymalnej budynków, była skoncentrowana. Takie zapisy umożliwią stworzenie wielu otwartych przestrzeni między budynkami o zróżnicowanych funkcjach. Współczynnik zieleni na poziomie 20% gwarantuje jej dużą ilość w obrębie strefy, która co warte zaznaczenia, nie obejmuje całej działki. Jej pozostała część, obecnie przeznaczona na tereny parkowe, zachowa swój charakter, co poprzez bezpośrednie sąsiedztwo planowanej zabudowy mieszkaniowej, uczyni miejsce jeszcze bardziej przyjazne przyszłym mieszkańcom.

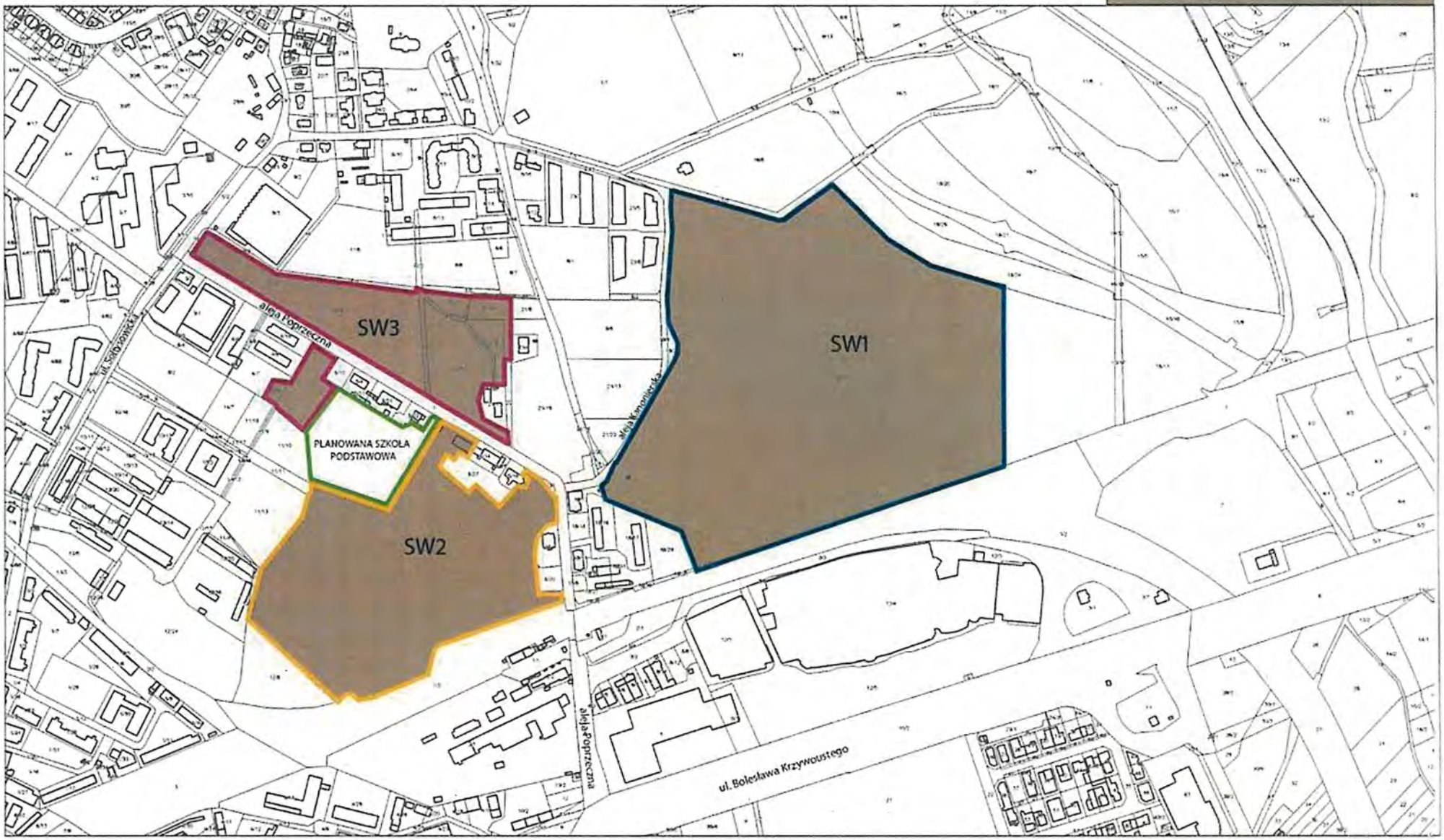
- **SW2:** Podobnie jak w przypadku strefy SW1, parametry koncentrują się na wykreowaniu zabudowy wysokiej i skupionej na jak najmniejszej powierzchni, jednocześnie zmuszając do zagospodarowania jak największej ilości przestrzeni w obrębie strefy na wielofunkcyjne przestrzenie rekreacyjne, sportowe i społeczne. W bezpośrednim sąsiedztwie tej strefy planowana jest szkoła podstawowa.

- **SW3:** Najmniejsza z trzech wnioskowanych stref, posiada jednocześnie najwyższe współczynniki urbanizacji. Strefa ta jest najlepiej skomunikowana, posiada dwa alternatywne sposoby dojazdu do centrum, znajduje się przy istniejącej głównej ulicy dla osiedla Sołtysowice oraz uzupełnia istniejącą już zabudowę. Z tego względu wnioskujemy o zmniejszony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Miejsce to prezentuje największy potencjał miastotwórczy - zabudowa w tym miejscu będzie najbardziej wyeksponowana oraz znajdzie się w niej najwięcej różnorakiego typu ogólnodostępnych usług w przyziemiach budynków, dlatego ograniczenie zieleni będzie miało korzystny wpływ na aktywizację tych terenów na poziomie przystającym do potencjału urbanistycznego.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO

strefa SW1
strefa SW2
strefa SW3

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną








CUKIERNIA

