

119

URZĄD MIEJSKI WROCŁAW
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 30-04-2026
L.dz. podpis 156236

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

J. Rogi
[signature]

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: Jogra.5.Sp.z o.o.

Kraj: Polska Województwo: Dolnośląskie

Powiat: Wrocław Gmina: Wrocław

Ulica: Rynek Nr domu: 7 Nr lokalu:

Miejscowość: Wrocław Kod pocztowy: 50-106

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Polska Województwo: Wielkopolskie

Powiat: m. Poznań Gmina: Poznań

Ulica: Plac Andersa Nr domu: 7 Nr lokalu: Probuild Spzoo

Miejscowość: Poznań Kod pocztowy: 61-894

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Wnoszę o zmianę strefy 90SU na SW dla dz. nr 1/93, 1/107, 1/108, 5/1, 5/2 obr. Grabiszyn i nr 16 obr. Muchobór Mały we Wrocławiu.

Dezaktualizacja planistyczna.

MPZP z 2004 r. i Studium z 2018 r., na których oparto projekt POG, nie uwzględniają: trwałego spadku popytu na biura po COVID-19, napływu ok. 200 tys. osób z Ukrainy, rozwoju przemysłu w zachodniej aglomeracji oraz odejścia urbanistyki od monofunkcyjności (np.: Służewiec w Warszawie).

Zgodność środowiskowa.

Decyzja środowiskowa Prezydenta Wrocławia z 3.12.2025 r. dla inwestycji mieszkaniowej (ok. 600) na tych działkach potwierdza dopuszczalność tej funkcji. Konsultacje lex developer w 2025 zakończyły się pozytywnie; w sąsiedztwie już funkcjonuje ponad 500 tzw. apartamentów i domy studenckie dla 1000 osób.

Strategia i przyszłość.

Zmiana spójna ze Strategią Wrocław 2050. Nie wyklucza usług — otwiera możliwość uzupełnienia o funkcję mieszkaniową oraz tryb ZPI, w którym Gmina uzyska świadczenia na rzecz infrastruktury publicznej.

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 Gminy Wrocław	026401_1.002 8.AR_1.5/1 026401_1.002 8.AR_1.5/2 026401_1.002 8.AR_1.1/93 026401_1.002 8.AR_1.1/107 026401_1.002 8.AR_1.1/108 026401_1.003 7.AR_4.16	☒ tak ☐ nie	Objęcie terenu strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

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 Gminy Wrocław	026401_1.002 8.AR_1.5/1 026401_1.002 8.AR_1.5/2 026401_1.002 8.AR_1.1/93 026401_1.002 8.AR_1.1/107 026401_1.002 8.AR_1.1/108 026401_1.003 7.AR_4.16	☒ tak ☐ nie	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	50	35	30

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

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

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

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

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,
- prawo do przenoszenia danych,

- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych. Z Inspektorem można skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.



Jogra 5

Wrocław, 29 kwietnia 2026 r.

Jogra 5 Sp. z o.o.
Rynek 7
50-106 Wrocław
NIP: 9542587331

Adres do korespondencji:
Probuild Sp. z o.o.
Plac Władysława Andersa 7
61-894 Poznań

Sz. P. Jakub Mazur
Wiceprezydent Wrocławia

Departament Zrównoważonego Rozwoju
Urząd Miejski Wrocławia
pl. Nowy Targ 1-8
50-141 Wrocław

Dotyczy: Rejon ul. Strzegomskiej/Babimojskiej/Fabrycznej. Uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia — zmiana strefy planistycznej 90SU na SW.

Szanowny Panie Prezydencie,

W dniu 29 kwietnia 2026 r. Spółka złożyła formalną uwagę do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego. Uwaga dotyczy zmiany strefy planistycznej oznaczonej jako 90SU na strefę SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) dla nieruchomości położonej we Wrocławiu przy zbiegu ulic Strzegomskiej, Babimojskiej i Fabrycznej na działkach ewidencyjnych nr 1/93, 1/107, 1/108, 5/1 i 5/2 w obrębie Grabiszyn (dawny teren Fabryki Wagonów PaFaWag) oraz sąsiadującej działki nr 16 w obrębie Muchobór Mały.

Z uwagi na ograniczenie formularza, pełna argumentacja merytoryczna nie mogła zostać w nim zamieszczona, dlatego kierujemy ją do Pana tym pismem. Zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie poniższych argumentów przy rozpatrywaniu uwagi oraz o podjęcie stosownych działań w ramach Departamentu Zrównoważonego Rozwoju na rzecz aktualizacji klasyfikacji przedmiotowego terenu.

1. Dezaktualizacja podstaw planistycznych

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ul. Strzegomskiej, uchwalonego w 2004 r., przewidującego funkcję usługowo-przemysłową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r. podtrzymało ten kierunek, a projekt planu ogólnego — opierając się na Studium jako jednej z kluczowych podstaw wyznaczania stref — utrwała podejście planistyczne liczące ponad 20 lat.

W tym czasie nastąpiły fundamentalne zmiany społeczno-gospodarcze i ewolucja wiedzy urbanistycznej, których żaden z powyższych dokumentów nie mógł uwzględniać. Pandemia COVID-19 wywołała trwałą zmianę modelu pracy: upowszechnienie pracy zdalnej i hybrydowej doprowadziło do strukturalnego spadku popytu na powierzchnie biurowe. We Wrocławiu poziom pustostanów w zasobach biurowych przekroczył 25% przy łącznej

Jogra 5

powierzchni ponad 1 mln m² — najwyższy wynik w Polsce. Realizacja inwestycji biurowej na terenie Jogra 5 utraciła zatem ekonomiczne i urbanistyczne uzasadnienie.

Agresja militarna Federacji Rosyjskiej na Ukrainę w lutym 2022 r. spowodowała masowy napływ ludności do Wrocławia, szacowany na 150 000–200 000 osób, co radykalnie zwiększyło zapotrzebowanie na mieszkania w zwartej strukturze miejskiej. Równocześnie dynamiczny rozwój inwestycji przemysłowych i logistycznych w gminach zachodniego obrzeża aglomeracji wrocławskiej — w tym w szczególności w gminie Miękinia — generuje rosnący popyt na mieszkania po tej stronie miasta.

Współczesna urbanistyka coraz wyraźniej odchodzi od modelu monofunkcyjnych stref, który przez dekady dominował w planowaniu przestrzennym. Najbardziej wymownym krajowym przykładem negatywnych skutków tego modelu jest Służewiec Przemysłowy w Warszawie, gdzie skala problemów generowanych przez monofunkcyjną dzielnicę biurową wymusiła już zapoczątkowanie procesu przekształceń w kierunku dzielnicy wielofunkcyjnej, zgodnie z koncepcją miasta 15-minutowego. Utrzymanie strefy SU na przedmiotowym terenie konserwuje zdezaktualizowane podejście planistyczne i blokuje możliwość zmian zgodnych z aktualnym stanem wiedzy.

2. Spójność ze Strategią Wrocław 2050

Wnioskowana zmiana strefy pozostaje w bezpośredniej zgodności z celami i kierunkami polityki przestrzennej przyjętymi w Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” uchwalonej przez Radę Miejską Wrocławia. Zwracamy uwagę na następujące, bezpośrednio relewantne zapisy:

Wizja (str. 4) — polityka mieszkaniowa jako narzędzie przyciągania talentów: Strategia wprost stwierdza, że „konsekwentnie prowadzona polityka mieszkaniowa, której zawdzięczamy dobrą dostępność mieszkań, jest jednym z narzędzi naszej polityki ściągania talentów”. Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie jest wypełnieniem tego celu strategicznego.

Cel 3.2.1 — miasto wielofunkcyjne i kompaktowe (str. 10–11): Strategia wskazuje na „kształtowanie miasta wielofunkcyjnego o zwartych strukturach zabudowy, z dobrym dostępem do zieleni i infrastruktury publicznej (...) a także dostępem do transportu zbiorowego” oraz „kształtowanie miasta zwanego poprzez uzupełnianie istniejących struktur zabudowy z uwzględnieniem charakteru i tożsamości miejsca”. Teren przy Strzegomskiej — doskonale skomunikowany tramwajem aglomeracyjnym (TAT), położony w zwartej strukturze miejskiej — jest dokładnie tym typem terenu, który Strategia wskazuje do uzupełnienia zabudową mieszkaniową.

Recykling przestrzeni (rozdz. 3.2.1, pkt 1, str. 11): Strategia postuluje „recykling obiektów i przestrzeni oraz kształtowanie zabudowy i przestrzeni w sposób umożliwiający ich elastyczną transformację i adaptację do nowych celów”. Przekształcenie poprodukcyjnego terenu PaFaWag pod zabudowę wielofunkcyjną jest dokładnie takim przypadkiem adaptacji do nowych celów, zgodnym z duchem tego kierunku.

3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach

Dla nieruchomości objętej uwagą Prezydent Wrocławia wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WSR-OS.6220.84.2025.JR z dnia 3 grudnia 2025 r. dla inwestycji mieszkaniowej przy ul. Fabrycznej we Wrocławiu, obejmującej budowę od 520 do 660 mieszkań w 6 budynkach wielorodzinnych o wysokości od 4 do 7 kondygnacji, z lokalami usługowymi w parterach o łącznej powierzchni ok. 1 400 m² oraz ok. 990 miejscami postojowymi. Wydanie tej decyzji przez właściwy organ stanowi formalne potwierdzenie, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie jest możliwa z punktu widzenia ochrony środowiska. Istnienie decyzji środowiskowej dla funkcji mieszkaniowej

Jogra 5

pozostaje w oczywistej sprzeczności z utrzymaniem strefy usługowej SU w projekcie planu ogólnego.

4. Społeczna akceptacja i stan faktyczny zagospodarowania

W 2025 r. dla nieruchomości objętej uwagą przeprowadzono konsultacje społeczne w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (tzw. lex developer). Konsultacje zakończyły się wynikiem pozytywnym — społeczność lokalna nie zgłosiła sprzeciwu wobec realizacji funkcji mieszkaniowej.

Zwracamy ponadto uwagę na stan faktyczny zagospodarowania obszaru: w strefie 90SU i na terenach bezpośrednio sąsiadujących — wobec braku innych możliwości wynikających z obowiązującego MPZP — zrealizowano w ostatnich latach kilka obiektów oferujących funkcję quasi-mieszkaniową: apartamenty na wynajem w liczbie przekraczającej 500 lokali oraz prywatne domy studenckie dla ok. 1 000 studentów. Funkcja mieszkaniowa jest zatem na tym obszarze de facto już realizowana i nie rodzi konfliktów przestrzennych ani społecznych. Co warto zauważyć, wraz z wprowadzeniem się mieszkańców w okolicy rozwinęły się nowe usługi skierowane bezpośrednio do nich.

5. Zintegrowany plan inwestycyjny jako ścieżka realizacji

Wnioskodawca planuje realizację inwestycji mieszkaniowej w trybie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), o którym mowa w art. 37ea i n. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana strefy planistycznej z SU_1 na SW jest warunkiem sine qua non uruchomienia tej ścieżki — nowy MPZP uchwalany w trybie ZPI musi być zgodny z ustaleniami planu ogólnego.

Tryb ZPI jest instrumentem aktywnej polityki przestrzennej gminy: inwestor zawiera z gminą umowę urbanistyczną określającą jego zobowiązania wobec społeczności lokalnej w zakresie infrastruktury, zieleni i przestrzeni publicznej. Uchwałę w sprawie ZPI podejmuje Rada Miejska, co zapewnia pełną demokratyczną kontrolę nad szczegółowymi rozwiązaniami. Uwzględnienie niniejszej uwagi otworzy Gminie Wrocław możliwość negocjowania konkretnych świadczeń na rzecz lokalnej infrastruktury — korzyść niemożliwa do uzyskania przy utrzymaniu strefy SU.

Podkreślamy przy tym, że zmiana strefy na SW nie wyklucza zabudowy usługowej — strefa SW dopuszcza teren usług w profilu podstawowym obok zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wnioskowana zmiana nie ogranicza zatem dotychczasowych możliwości inwestycyjnych, lecz je rozszerza, umożliwiając zagospodarowanie terenu zgodne z aktualnymi potrzebami miasta.

Mając na uwadze powyższe argumenty, zwracamy się do Pana Wiceprezydenta z uprzejmą prośbą o poparcie wnioskowanej zmiany strefy planistycznej oraz o uwzględnienie jej przy dalszych pracach nad Planem Ogólnym Miasta Wrocławia. Jesteśmy do dyspozycji w celu omówienia szczegółów i odpowiedzi na ewentualne pytania.

Z poważaniem,