

1609



PP/4971291

**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 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: **INVIA Sp. z o.o.**Kraj: **Polska**Województwo: **dolnośląskie**Powiat: **M. Wrocław**Gmina: **Wrocław**Ulica: **Hubska**Nr domu: **52**Nr lokalu: **11A**Miejscowość: **Wrocław**Kod pocztowy: **50-502**E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **hubs kacenter@wp.pl**

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: **PL-23089-21388-WEACJ-15**

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: **dolnośląskie**Powiat: **M. Wrocław**Gmina: **Wrocław**Ulica: **Hubska**Nr domu: **52**Nr lokalu: **11A**Miejscowość: **Wrocław**Kod pocztowy: **50-502****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⁾:

Działając w imieniu Spółki pod firmą: **INVIA Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu**, jako właściciela działki gruntu zlokalizowanej w obrębie Księża Wielkie, numer ewidencyjny **026401_1.0018.AR_8, 2/1** niniejszym wnosimy o zmianę w Projekcie Planu Ogólnego Gminy Wrocław, polegającą na zmianie przeznaczenia tejże działki: ze strefy SP – strefy gospodarczej na SW - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz wnosimy o uwzględnienie szczegółów zapisanych w punktach 7.2 i 7.3 tabeli.

Uzasadnienie wniosku wraz ze szkicem graficznym zawarte zostało w załączniku nr 1 do niniejszego formularza.

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_1.0018.AR_8.2/1 Obręb Księża Wielkie	☒ <u>tak</u> ☐ nie	Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (SW), tj. zmianę na strefę wielofunkcyjną z zabudową 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 Miasta Wrocławia	026401_1.0018.AR_8.2/1 Obręb Księża Wielkie	☒ <u>tak</u> ☐ nie	Teren SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)	50 %	25 m	20%

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⁾

Załącznik nr 1: Uzasadnienie wraz rysunkiem poglądowym - graficzną prezentacją wnioskowanej zmiany,
Załącznik nr 2: Wydruk z rejestru przedsiębiorców KRS dla Spółki.

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:

Złożono podpisy elektroniczne

- 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 powiązany 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 wieczysto.

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.

Załącznik nr 1 do Wniosku o zmianę w POG

Uzasadnienie wniosku – ciąg dalszy

Wnioskowana działka, opisana w pkt 7.1 formularza, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 479 (dalej: MPZP 479) i znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12U. Dla terenu tego ustalono następujące przeznaczenie:

- 1) usługi 1 - grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) gastronomia,
 - c) pracownie artystyczne,
 - d) biura,
 - e) usługi drobne,
 - f) poradnie medyczne,
 - g) obiekty lecznictwa zwierząt;
- 2) obiekty hotelowe;
- 3) obiekty szpitalne;
- 4) kempingi
- 5) pracownie medyczne;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) obiekty pomocy społecznej;
- 8) edukacja;
- 9) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 10) obiekty naukowe i badawcze;
- 11) widowiskowe obiekty kultury;
- 12) wystawy i ekspozycje;
- 13) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 14) obiekty wystawienniczo-targowe;
- 15) obiekty ratownictwa medycznego;
- 16) obiekty imprez plenerowych;
- 17) hotele dla zwierząt;
- 18) produkcja drobna;
- 19) terenowe urządzenia sportowe;
- 20) kryte urządzenia sportowe;
- 21) wytwarzanie energii cieplnej;
- 22) skwery;
- 23) zbieranie odpadów, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 24) infrastruktura drogowa;
- 25) obiekty infrastruktury technicznej.

W Projekcie Planu Ogólnego Gminy Wrocław (dalej: POG) teren wnioskowanej działki został zakwalifikowany do strefy gospodarczej – SP.

Wnioskowana działka znajdują się po wschodniej stronie ul. Opolskiej na terenie, który od północy sąsiaduje z obszarem, gdzie dominuje funkcja mieszkaniowa lub mieszkaniowa z usługami (MW i MW-U zgodnie z nomenklaturą MPZP 479) oraz terenami oznaczonymi według POG, jako SW - strefa wielofunkcyjna i SN - strefa zieleni i rekreacji. Od wschodu działka graniczy ze strefą otwartą – SO.

Położenie działki określają poglądowy rysunek sporządzony na podstawie załącznika graficznego do MPZP nr 479 i fragment prezentacji graficznej uzasadnienia do POG, przedstawione poniżej.





Wnioskowana działka, jak wskazuje powyższa grafika stanowi nieuzasadnione wkroczenie strefy SP w tereny, które zgodnie ze Strategią „Wrocław 2050” przyjętą Uchwałą numer XXIV/463/25 (dalej: Strategia) oraz POG, a powinny one służyć celom zamieszkania i rekreacji. Wnioskowana zmiana sposobu zagospodarowania dopełniałaby opisany obszar jako teren o dominującej funkcji mieszkaniowej wzdłuż planowanej drogi 2KDL i byłaby zgodna z głównymi celami Strategii. Cele to:

- kształtowanie miasta, w tym przestrzeni publicznych oraz przestrzeni wspólnych w sposób odpowiadający zarówno potrzebom mieszkanki i mieszkańców oraz użytkowników Wrocławia, jak i celom oraz wymiarom horyzontalnym Strategii;
- zagospodarowywanie obszarów położonych przy rzekach z uwzględnieniem ich specyfiki, charakteru oraz wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru i sąsiedztwa;
- recykling obiektów i przestrzeni oraz kształtowanie zabudowy i przestrzeni w sposób umożliwiający ich elastyczną transformację i adaptację do nowych celów – aby w sposób zrównoważony korzystać z zasobów;
- powiązanie przestrzenne obszarów aktywności gospodarczej z obszarami o innych funkcjach, tworzenie stref wielofunkcyjnych w sposób niepowodujący wzajemnych uciążliwości, w tym stosowanie rozwiązań mających na celu ich niwelowanie;
- rozwój terenów nowych osiedli mieszkaniowych z zapewnioną dostępnością do infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej, oraz dostępnością do transportu zbiorowego, a także z dostępem do błękitno-zielonej infrastruktury.

W ocenie wnioskodawcy korzystne byłoby wykorzystanie potencjału całego terenu oznaczonego w MPZP 479, jako 11U i 12U na zabudowę mieszkaniową, a idąc dalej znaczącej części terenu oznaczonego 13AG.

Metamorfoza terenu o charakterze przemysłowo - usługowym na strefę wielofunkcyjną, łączącą funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz nieuciążliwej produkcji i pozwoliłaby na uporządkowanie obszaru w rejonie ulicy Tyskiej i Opolskiej pod kątem funkcjonalno - przestrzennym, a także spełniłaby gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (OSD) opisane w POG oraz w Strategii. Standardy te to:

- zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej;
- zasady zapewnienia dostępu do obszarów zieleni publicznej.

Wnioskowana działka oraz tereny wyżej wymienione leżą w obszarze skrzyżowania ulic Opolskiej i Tyskiej, tj. w obszarze 2OSD, dla której wyznaczono standard dostępności szkoły podstawowej 3000 m. Standard ten jest zapewniony z uwagi na Szkołę Podstawową nr 99 (2 km) i Szkołę Podstawową 80 (2,2 km).

Dla dostępności obszarów zieleni publicznej z jednoczesnym uwzględnieniem: grup obszarów zieleni publicznej, których łączna powierzchnia wynosi co najmniej 2 ha oraz pojedynczych obszarów zieleni publicznej, których powierzchnia przekracza 10 ha, ustalono wartości odległości dla standardów na poziomie 1250 m dla grup obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni co najmniej 2 ha i 2500 m dla obszarów o powierzchni powyżej 10 ha.

Zaproponowana zmiana znakomicie wpisuje się w tą koncepcję. Wnioskowana działka ewidencyjna posiada dostęp do obszarów zieleni publicznej, a ponadto w pobliżu znajduje wiele terenów zielonych, w szczególności uwielbiana przez mieszkańców promenada spacerowa tzw. most kilometrowy. Można też łatwo dotrzeć do Parku Wschodniego, a także do obszarów zielonych położonych w sąsiedniej Gminie Siechnice.

Wnioskowana zmiana strefy z SP na SW w obszarze na północ i wschód od ulicy Tyskiej stanowiłaby dobry balans w odniesieniu do południowo i zachodniej strony ul. Opolskiej, gdzie dominuje funkcja usługowa.

Ponadto analiza stref w obrębie Księża Wielkie wskazuje, że funkcja SW jest w znaczącym deficycie w stosunku do SP. Strefa SP stanowi swoistą barierę przed uformowaniem zgodnie ze Strategią i POG strefy mieszkaniowej w pasie między ulicą Opolską a terenami zielonymi nad rzeką Oławą. Lokowanie na tym terenie strefy SP zamiast SW jest stratą jego ogromnych atutów krajoznawczych i komunikacyjnych.

Podkreślić należy, że Strategia wskazuje obszary strategicznej interwencji (OSI), mające przede wszystkim potencjał rozwojowy, który wymaga podjęcia określonych działań oraz wsparcia w celu jego wykorzystania.

Obszary transformacji opisane w Strategii to:

- obszar Dworca Świebodzińskiego,
- Plac Społeczny,
- **Krakowska – Opolska (Księżę),**
- obszar elektrociepłowni.

Obszar Krakowska – Opolska obejmuje tereny wzdłuż ul. Krakowskiej i ul. Opolskiej. Potencjał rozwojowy obszaru wynika z jego lokalizacji, a także dobrych połączeń transportowych, w tym z transportem szynowym (aktualnym i planowanym). Metamorfoza terenu o charakterze przemysłowo-usługowym w obszar wielofunkcyjny, łączący funkcje mieszkaniową, usługową oraz nieuciążliwej produkcji, pozwoli zgodnie ze Strategią na uporządkowanie tego obszaru pod kątem funkcjonalno-przestrzennym, a także podniesienie jakości przestrzeni.

Wzbogacenie obszaru o rozwiązania błękitno-zielonej infrastruktury oraz działania związane ze zrównoważonym rozwojem pozwolą na realizację idei neutralności klimatycznej.

Rozwiązania jakie mają miejsce po byłych terenach przemysłowych przy ul. Krakowskiej (była Pollena i inne), gdzie zespół mieszkaniowo - usługowy realizowany jest przy ciągu komunikacyjnym, a jednocześnie sąsiaduje z terenami zielonymi, jak najbardziej wpisuje się w popularną obecnie ideę miasta 15 - minutowego.

Analogicznie wnioskowana działka oraz teren po zakładach produkcyjnych i hurtowniach w rejonie na wschód od ulicy Opolskiej w pobliżu skrzyżowania z ulicą Tyską, po wnioskowanej zmianie realizowałaby z powodzeniem założenia zarówno Strategii, jak i POG. Poszerzenie funkcji mieszkaniowych wzdłuż ulicy Opolskiej po jej wschodniej stronie, jak najdalej w kierunku południowej granicy Wrocławia byłoby logiczną i spójną kontynuacją wykorzystania potencjału obszaru. Byłoby zgodne z logiką i zaistniałym już w znacznej mierze układem, w którym tereny produkcyjne, handlowe i usługowe dominują po zachodniej stronie ulicy Krakowskiej Opolskiej, a tereny mieszkaniowe i tereny zielone po stronie wschodniej – wzdłuż koryta rzeki Oława.

Kolejnym i może najważniejszym argumentem dla wnioskowanej zmiany jest wielka inwestycja infrastrukturalna, polegająca na przebudowie ul. Opolskiej z postawionym celem stworzenie reprezentacyjnej trasy wjazdowej do miasta. Przebudowa wiązać się będzie między innymi z budową linii tramwajowej wzdłuż ul. Opolskiej do granicy miasta z sąsiednimi Radwanicami. Idea budowy linii tramwajowej i buspasów ma służyć głównie mieszkańcom. Takie inwestycje planuje się zwykle w terenach z prognozowanym zamieszkaniem. Aktualnie wnioskowane tereny w rejonie ulicy Tyskiej użytkowane są jako warsztaty, hurtownie, magazyny lub pozbawione są zabudowy. Stan obecny daleki jest od zamierzeń budowy wjazdowej alei reprezentacyjnej do miasta.

Spółka jako właściciel wnioskowanej działki, a także zapewne pozostali właściciele sąsiednich działek moglibyśmy zagwarantować powstanie na tym obszarze prestiżowej zabudowy. Z tego względu wnioskujemy o zmianę strefy SP na SW działki jak w pkt 7.2 formularza.

Ponadto sugerujemy o rozważenie, aby objąć taką samą zmianą nie tylko wnioskowaną działkę, ale także tereny przylegające do ul. Tyskiej oraz ul. Opolskiej po wschodniej jej stronie w kierunku koryta rzeki Oława. Taka zmiana w 100% realizowałaby zdaniem wnioskodawcy założenia zarówno Strategii, jak i POG.

za INVIA spółka z o.o.:



Wniosek - uwagi do konsultowanego projektu aktu (PLANU OGÓLNEGO GMINY WROCŁAW)

do wpl@um.wroc.pl 2026-05-19 14:19

Do "wpl@um.wroc.pl" <wpl@um.wroc.pl>

3 Attachments



WniosekInvia.pdf Załącznik1Invia.pdf Załącznik2Invia.pdf

Szanowni Państwo,

w związku z ogłoszeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych planu ogólnego miasta Wrocławia, w załączeniu przedkładamy wniosek - uwagi do konsultowanego projektu aktu (plan ogólny gminy) wraz z dwoma załącznikami, tj. uzasadnieniem oraz wypisem z KRS dla spółki, złożony przez Spółkę INVIA sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Uprzejmie informujemy, iż przedmiotowy wniosek został również złożony poprzez E-DORECZENIA.

Z poważaniem



Załącznik nr 1 do Wniosku o zmianę w POG

Uzasadnienie wniosku – ciąg dalszy

Wnioskowana działka, opisana w pkt 7.1 formularza, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 479 (dalej: MPZP 479) i znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12U. Dla terenu tego ustalono następujące przeznaczenie:

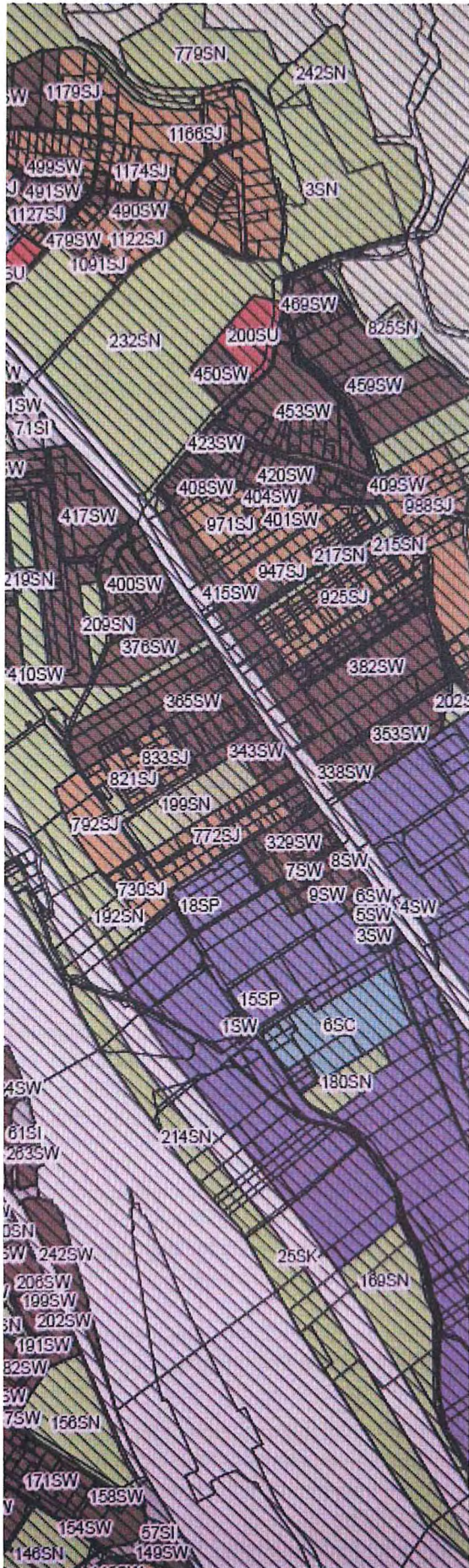
- 1) usługi 1 - grupa obejmuje kategorie:
 - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
 - b) gastronomia,
 - c) pracownie artystyczne,
 - d) biura,
 - e) usługi drobne,
 - f) poradnie medyczne,
 - g) obiekty lecznictwa zwierząt;
- 2) obiekty hotelowe;
- 3) obiekty szpitalne;
- 4) kempingi
- 5) pracownie medyczne;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) obiekty pomocy społecznej;
- 8) edukacja;
- 9) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 10) obiekty naukowe i badawcze;
- 11) widowiskowe obiekty kultury;
- 12) wystawy i ekspozycje;
- 13) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 14) obiekty wystawienniczo-targowe;
- 15) obiekty ratownictwa medycznego;
- 16) obiekty imprez plenerowych;
- 17) hotele dla zwierząt;
- 18) produkcja drobna;
- 19) terenowe urządzenia sportowe;
- 20) kryte urządzenia sportowe;
- 21) wytwarzanie energii cieplnej;
- 22) skwery;
- 23) zbieranie odpadów, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 24) infrastruktura drogowa;
- 25) obiekty infrastruktury technicznej.

W Projekcie Planu Ogólnego Gminy Wrocław (dalej: POG) teren wnioskowanej działki został zakwalifikowany do strefy gospodarczej – SP.

Wnioskowana działka znajdują się po wschodniej stronie ul. Opolskiej na terenie, który od północy sąsiaduje z obszarem, gdzie dominuje funkcja mieszkaniowa lub mieszkaniowa z usługami (MW i MW-U zgodnie z nomenklaturą MPZP 479) oraz terenami oznaczonymi według POG, jako SW - strefa wielofunkcyjna i SN - strefa zieleni i rekreacji. Od wschodu działka graniczy ze strefą otwartą – SO.

Położenie działki określają poglądowy rysunek sporządzony na podstawie załącznika graficznego do MPZP nr 479 i fragment prezentacji graficznej uzasadnienia do POG, przedstawione poniżej.





Wnioskowana działka, jak wskazuje powyższa grafika stanowi nieuzasadnione wkroczenie strefy SP w tereny, które zgodnie ze Strategią „Wrocław 2050” przyjętą Uchwałą numer XXIV/463/25 (dalej: Strategia) oraz POG, a powinny one służyć celom zamieszkania i rekreacji. Wnioskowana zmiana sposobu zagospodarowania dopełniałaby opisany obszar jako teren o dominującej funkcji mieszkaniowej wzdłuż planowanej drogi 2KDL i byłaby zgodna z głównymi celami Strategii. Cele to:

- kształtowanie miasta, w tym przestrzeni publicznych oraz przestrzeni wspólnych w sposób odpowiadający zarówno potrzebom mieszkanki i mieszkańców oraz użytkowników i użytkowników Wrocławia, jak i celom oraz wymiarom horyzontalnym Strategii;
- zagospodarowywanie obszarów położonych przy rzekach z uwzględnieniem ich specyfiki, charakteru oraz wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru i sąsiedztwa;
- recykling obiektów i przestrzeni oraz kształtowanie zabudowy i przestrzeni w sposób umożliwiający ich elastyczną transformację i adaptację do nowych celów – aby w sposób zrównoważony korzystać z zasobów;
- powiązanie przestrzenne obszarów aktywności gospodarczej z obszarami o innych funkcjach, tworzenie stref wielofunkcyjnych w sposób niepowodujący wzajemnych uciążliwości, w tym stosowanie rozwiązań mających na celu ich niwelowanie;
- rozwój terenów nowych osiedli mieszkaniowych z zapewnioną dostępnością do infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej, oraz dostępnością do transportu zbiorowego, a także z dostępem do błękitno-zielonej infrastruktury.

W ocenie wnioskodawcy korzystne byłoby wykorzystanie potencjału całego terenu oznaczonego w MPZP 479, jako 11U i 12U na zabudowę mieszkaniową, a idąc dalej znaczącej części terenu oznaczonego 13AG.

Metamorfoza terenu o charakterze przemysłowo - usługowym na strefę wielofunkcyjną, łączącą funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz nieuciążliwej produkcji i pozwoliłaby na uporządkowanie obszaru w rejonie ulicy Tyskiej i Opolskiej pod kątem funkcjonalno - przestrzennym, a także spełniłaby gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (OSD) opisane w POG oraz w Strategii. Standardy te to:

- zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej;
- zasady zapewnienia dostępu do obszarów zieleni publicznej.

Wnioskowana działka oraz tereny wyżej wymienione leżą w obszarze skrzyżowania ulic Opolskiej i Tyskiej, tj. w obszarze 2OSD, dla której wyznaczono standard dostępności szkoły podstawowej 3000 m. Standard ten jest zapewniony z uwagi na Szkołę Podstawową nr 99 (2 km) i Szkołę Podstawową 80 (2,2 km).

Dla dostępności obszarów zieleni publicznej z jednoczesnym uwzględnieniem: grup obszarów zieleni publicznej, których łączna powierzchnia wynosi co najmniej 2 ha oraz pojedynczych obszarów zieleni publicznej, których powierzchnia przekracza 10 ha, ustalono wartości odległości dla standardów na poziomie 1250 m dla grup obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni co najmniej 2 ha i 2500 m dla obszarów o powierzchni powyżej 10 ha.

Zaproponowana zmiana znakomicie wpisuje się w tą koncepcję. Wnioskowana działka ewidencyjna posiada dostęp do obszarów zieleni publicznej, a ponadto w pobliżu znajduje wiele terenów zielonych, w szczególności uwielbiana przez mieszkańców promenada spacerowa tzw. most kilometrowy. Można też łatwo dotrzeć do Parku Wschodniego, a także do obszarów zielonych położonych w sąsiedniej Gminie Siechnice.

Wnioskowana zmiana strefy z SP na SW w obszarze na północ i wschód od ulicy Tyskiej stanowiłaby dobry balans w odniesieniu do południowo i zachodniej strony ul. Opolskiej, gdzie dominuje funkcja usługowa.

Ponadto analiza stref w obrębie Księża Wielkie wskazuje, że funkcja SW jest w znaczącym deficycie w stosunku do SP. Strefa SP stanowi swoistą barierę przed uformowaniem zgodnie ze Strategią i POG strefy mieszkaniowej w pasie między ulicą Opolską a terenami zielonymi nad rzeką Oławą. Lokowanie na tym terenie strefy SP zamiast SW jest stratą jego ogromnych atutów krajoznawczych i komunikacyjnych.

Podkreślić należy, że Strategia wskazuje obszary strategicznej interwencji (OSI), mające przede wszystkim potencjał rozwojowy, który wymaga podjęcia określonych działań oraz wsparcia w celu jego wykorzystania.

Obszary transformacji opisane w Strategii to:

- obszar Dworca Świebodzkiego,
- Plac Społeczny,
- **Krakowska – Opolska (Księżę),**
- obszar elektrociepłowni.

Obszar Krakowska – Opolska obejmuje tereny wzdłuż ul. Krakowskiej i ul. Opolskiej. Potencjał rozwojowy obszaru wynika z jego lokalizacji, a także dobrych połączeń transportowych, w tym z transportem szynowym (aktualnym i planowanym). Metamorfoza terenu o charakterze przemysłowo-usługowym w obszar wielofunkcyjny, łączący funkcje mieszkaniową, usługową oraz nieuciążliwej produkcji, pozwoli zgodnie ze Strategią na uporządkowanie tego obszaru pod kątem funkcjonalno-przestrzennym, a także podniesienie jakości przestrzeni.

Wzbogacenie obszaru o rozwiązania błękitno-zielonej infrastruktury oraz działania związane ze zrównoważonym rozwojem pozwolą na realizację idei neutralności klimatycznej.

Rozwiązania jakie mają miejsce po byłych terenach przemysłowych przy ul. Krakowskiej (była Pollena i inne), gdzie zespół mieszkaniowo - usługowy realizowany jest przy ciągu komunikacyjnym, a jednocześnie sąsiaduje z terenami zielonymi, jak najbardziej wpisuje się w popularną obecnie ideę miasta 15 - minutowego.

Analogicznie wnioskowana działka oraz teren po zakładach produkcyjnych i hurtowniach w rejonie na wschód od ulicy Opolskiej w pobliżu skrzyżowania z ulicą Tyską, po wnioskowanej zmianie realizowałaby z powodzeniem założenia zarówno Strategii, jak i POG. Poszerzenie funkcji mieszkaniowych wzdłuż ulicy Opolskiej po jej wschodniej stronie, jak najdalej w kierunku południowej granicy Wrocławia byłoby logiczną i spójną kontynuacją wykorzystania potencjału obszaru. Byłoby zgodne z logiką i zaistniałym już w znacznej mierze układem, w którym tereny produkcyjne, handlowe i usługowe dominują po zachodniej stronie ulicy Krakowskiej Opolskiej, a tereny mieszkaniowe i tereny zielone po stronie wschodniej – wzdłuż koryta rzeki Oława.

Kolejnym i może najważniejszym argumentem dla wnioskowanej zmiany jest wielka inwestycja infrastrukturalna, polegająca na przebudowie ul. Opolskiej z postawionym celem stworzenie reprezentacyjnej trasy wjazdowej do miasta. Przebudowa wiązać się będzie między innymi z budową linii tramwajowej wzdłuż ul. Opolskiej do granicy miasta z sąsiednimi Radwanicami. Idea budowy linii tramwajowej i buspasów ma służyć głównie mieszkańcom. Takie inwestycje planuje się zwykle w terenach z prognozowanym zamieszkaniem. Aktualnie wnioskowany teren w rejonie ulicy Tyskiej użytkowane są jako warsztaty, hurtownie, magazyny lub pozbawione są zabudowy. Stan obecny daleki jest od zamierzeń budowy wjazdowej alei reprezentacyjnej do miasta.

Spółka jako właściciel wnioskowanej działki, a także zapewne pozostali właściciele sąsiednich działek moglibyśmy zagwarantować powstanie na tym obszarze prestiżowej zabudowy. Z tego względu wnioskujemy o zmianę strefy SP na SW działki jak w pkt 7.2 formularza.

Ponadto sugerujemy o rozważenie, aby objąć taką samą zmianą nie tylko wnioskowaną działkę, ale także tereny przylegające do ul. Tyskiej oraz ul. Opolskiej po wschodniej jej stronie w kierunku koryta rzeki Oława. Taka zmiana w 100% realizowałaby zdaniem wnioskodawcy założenia zarówno Strategii, jak i POG.

za INVIA spółka z o.o.: