

5718



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: FERMY DROBIU „WOŹNIAK” SP. Z. O.O.

Kraj: POLSKA Województwo: WIELKOPOLSKIE Powiat: RAWICKI

Gmina: RAWICZ Ulica: Nr domu: 35A Nr lokalu:

Miejscowość: ŻYLICE Kod pocztowy: 63-900 RAWICZ

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: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

7. TREŚĆ PISMA

Treść⁶⁾Wnoszę o uwzględnienie zmiany do projektu Planu Ogólnego:

-o zmianę fragmentów stref planistycznych **3052SW, 38SI, 41SI, 83SK** na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną "SW" na terenie obejmującym działki:

2/7; 10/3; 10/15/ 10/17; 10/18; 10/22; 10/23; 10/24; 10/26; 10/27; 10/30; 10/31; 10/34; 10/55; 10/56; 10/57; 10/37; 10/38; 10/47; 10/48; 10/40; 10/41; 10/42; 10/14; 10/12, 10/15 Arkusz mapy: AR_6, obręb: Kleczków

- strefa **3052SW** (wg załącznika 1) zmiana : maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1 na 1,5; maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 30% na 45%; maksymalnej wysokości zabudowy z 25m na 30m; minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 25%

- strefa **38SI/ 41SI/ 83SK** (wg załącznika 1) określenie: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na 1,5; maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 45%, maksymalnej wysokości zabudowy na 30m oraz zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 25% (dla strefy 83SK określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na 25%)

Wniosek argumentuję, opracowaną koncepcją (załącznik nr 2), która jest spójna z kontekstem, walorami architektonicznymi i prospołecznymi. Funkcja mieszkaniowa wielorodzinną nawiązuje funkcją do struktury funkcjonalnej w najbliższym otoczeniu- po wschodniej stronie.

Postulowane parametry dla strefy obliczone dla wszystkich działek:

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5; maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%; maksymalna wysokość zabudowy: 30m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%

Do wniosku dołączam załączniki:

Załącznik 1: Wnioskowana strefa Planu Ogólnego,

Załącznik 2: Projekt koncepcyjny,

Załącznik nr 3: Inwestycje uzupełniające

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_1.0051.AR_6.2/7; 026401_1.0051.AR_6.10/3; 026401_1.0051.AR_6.10/15; 026401_1.0051.AR_6.10/17; 026401_1.0051.AR_6.10/18; 026401_1.0051.AR_6.10/22; 026401_1.0051.AR_6.10/23; 026401_1.0051.AR_6.10/24; 026401_1.0051.AR_6.10/26; 026401_1.0051.AR_6.10/27; 026401_1.0051.AR_6.10/30; 026401_1.0051.AR_6.10/31; 026401_1.0051.AR_6.10/34; 026401_1.0051.AR_6.10/55; 026401_1.0051.AR_6.10/56; 026401_1.0051.AR_6.10/57; 026401_1.0051.AR_6.10/37; 026401_1.0051.AR_6.10/38; 026401_1.0051.AR_6.10/47; 026401_1.0051.AR_6.10/48; 026401_1.0051.AR_6.10/40; 026401_1.0051.AR_6.10/41; 026401_1.0051.AR_6.10/42; 026401_1.0051.AR_6.10/14; 026401_1.0051.AR_6.10/12;	☐ tak ☒ nie	Woskujemy o: - zmianę fragmentów stref planistycznych 3052SW, 38SI, 41SI, 83SK na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną "SW"; - zmianę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy; -maksymalnego udziału powierzchni zabudowy; -maksymalnej wysokości zabudowy; -minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

--	--	--	--	--

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_1.0051.AR_6.10/40; 026401_1.0051.AR_6.10/41; 026401_1.0051.AR_6.10/42; 026401_1.0051.AR_6.10/48; 026401_1.0051.AR_6.10/34;	☐ tak ☒ nie	strefa 3052S strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	45	30	25
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0051.AR_6.10/35; 026401_1.0051.AR_6.10/31; 026401_1.0051.AR_6.10/30; 026401_1.0051.AR_6.10/37; 026401_1.0051.AR_6.10/47; 026401_1.0051.AR_6.10/55; 026401_1.0051.AR_6.10/14; 026401_1.0051.AR_6.10/34; 026401_1.0051.AR_6.10/27; 026401_1.0051.AR_6.10/22; 026401_1.0051.AR_6.10/26; 026401_1.0051.AR_6.10/56; 026401_1.0051.AR_6.10/17; 026401_1.0051.AR_6.10/18; 026401_1.0051.AR_6.10/12; 026401_1.0051.AR_6.10/15; 026401_1.0051.AR_6.10/3; 026401_1.0051.AR_6.10/57; 026401_1.0051.AR_6.10/55; 026401_1.0051.AR_6.10/34;	☐ tak ☒ nie	strefa 38SI strefa infrastrukturalna	45	30	25
3	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0051.AR_6.10/23; 026401_1.0051.AR_6.10/55 026401_1.0051.AR_6.10/38	☐ tak ☒ nie	Strefa 83SK strefa komunikacyjna	45	30	25
4	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0051.AR_6.2/7; 026401_1.0051.AR_6.10/38; 026401_1.0051.AR_6.10/55; 026401_1.0051.AR_6.10/24;	☐ tak ☒ nie	Strefa 41SI strefa infrastrukturalna	45	30	25

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 1: Wnioskowana strefa Planu Ogólnego,
- Załącznik 2: Projekt koncepcyjny,
- Załącznik nr 3: Inwestycje uzupełniające
- załącznik nr 4 Argumentacja na rzecz zmiany przeznaczenia terenu Dawnego
- Portu Miejskiego we Wrocławiu w Planie Ogólnym Gminy
- Wrocław

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 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.

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.

ARGUMENTACJA NA RZECZ ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENU DAWNEGO PORTU MIEJSKIEGO WE WROCŁAWIU W PLANIE OGÓLNYM GMINY WROCŁAW

Załącznik do uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia

(termin składania uwag: do 25 maja 2026 r., ul. Świdnicka 53, Wrocław)

I. STAN PROCESU PLANISTYCZNEGO

Aktualnie trwają konsultacje społeczne projektu Planu Ogólnego Wrocławia w okresie 14 kwietnia – 25 maja 2026 r., w ramach których możliwe jest zgłaszanie uwag, które realnie wpłyną na przeznaczenie terenów mieszczących się w granicach Wrocławia. Niniejsza argumentacja dotyczy uwag odnoszących się do planowanego przeznaczenia działek położonych na terenie dawnego Portu Miejskiego na rzece Odrze.

Uwagi zostają złożone przede wszystkim dlatego, że Plan Ogólny będzie dokumentem nadrzędnym wobec nowych planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy. Obejmie obszar całej gminy i zastąpi obecne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2018 roku. Przeznaczenie danego terenu przyjęte w Planie Ogólnym w praktyce będzie trudne do zmiany, a ze względu na to że zostanie ono w praktyce utrwalone co najmniej na dziesięciolecie, należy z dużą rozważą podejmować decyzje w tym zakresie.

Ustawodawca wyznaczył zamknięty katalog trzynastu stref planistycznych, w których określa się zarówno przeznaczenia podstawowe, jak i dodatkowe. Niniejsza uwaga dotyczy Stref planistycznych nr 38SI oraz 41SI – w projekcie planu oznaczono dla nich typ strefy jako **SI_1 tj. strefa infrastrukturalna** obejmująca podstawowe profile funkcjonalne: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji i teren ogródków działkowych z dodatkowymi profilami obejmującymi: teren usług, produkcji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu i wód. Biorąc pod uwagę wcześniej wyrażane stanowisko Urzędu w odniesieniu do tego terenu, motywacją przeznaczenia jw. była intencja zachowania funkcji portowej dla portu przemysłowego oraz przemysłowej, co podyktowane było historycznym przeznaczeniem tego fragmentu miasta. Tymczasem realia i postępujące zmiany – w tym zmiany otoczenia tych stref planistycznych, jednoznacznie wskazują na to, że pozostawienie przeznaczenia działek w takiej formie będzie prowadziło do faktycznego wyłączenia ich użytkowania. Stąd przedmiotem uwagi jest wniosek o zmianę strefy planistycznej dla terenu dawnego Portu Miejskiego – z przeznaczenia przemysłowego/portowego na strefę zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług lub strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową.

Poniżej prezentujemy argumenty do tej uwagi podzielone tematycznie.

II. BRAK REALNYCH MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA FUNKCJI PORTOWO-PRZEMYSŁOWEJ

Na wyznaczonym obszarze Strefy planistycznej nr 14SI część terenu w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została przeznaczona na działalność portu przemysłowego, co argumentowano m.in. intencją utrzymania tego historycznego przeznaczenia. Takie podejście przełożyło się na uchwalenie przeznaczenia działek na działalność, która nie może być w tym miejscu prowadzona.

Potwierdza to m.in. dobrowolna rezygnacja z działalności przez największego polskiego armatora rzeczno — Odratrans S.A. (dziś: OT Logistics S.A.). W 2010 roku, po 65 latach działalności, z Wrocławia do Szczecina wyprowadził się największy odrzański armator. [REDAKTOWANE] ówczesny prezes Odratrans S.A. (dziś nazwa firmy to OT Logistics), tłumaczył, że „to była bardzo dobra decyzja biznesowa” — 3/4 wszystkich przewożonych towarów koncentruje się w rejonie Szczecina, a siedziba we Wrocławiu tylko ciążyła firmie¹. Dyrektor Urzędu Żeglugi Śródlądowej we Wrocławiu [REDAKTOWANE] stwierdził wprost: „Nie pojawili się żadni poważni gracze, którzy byliby zainteresowani przewozem towarów drogą rzeczno. Gmina Wrocław w żaden sposób nie lobbuje za wykorzystaniem Odry jako drogi wodnej do przewozu towarów.”²

OT Logistics (dawny Odratrans) jest dziś jednym z największych przedsiębiorstw na rynku śródlądowego transportu rzeczno w Europie, jednak jego aktywność w Polsce ogranicza się do rzeki Odry jedynie w wymiarze tranzytu i portów morskich — siedziba spółki mieści się w Szczecinie, a działalność portowa we Wrocławiu została przejęta przez spółkę zależną OT Port Wrocław, która następnie została wchłonięta przez spółkę-matkę w 2019 r., a jej działalność kompletnie wygaszona.

Niezależnie od potwierdzonego realnie braku przesłanek ekonomicznych dla przywrócenia działalności portu przemysłowego, na przeznaczonym do tego celu fragmencie terenu — fizycznie nie ma możliwości urządzenia portu przemysłowego z uwagi na zbyt małą powierzchnię na to przeznaczoną oraz brak realnego przywrócenia żeglugi (o czym poniżej) i brak przepustowości drogowej oraz dostępności terenu dla innego niż żegluga transportu, o czym poniżej.

Utrzymanie w Planie Ogólnym przeznaczenia przemysłowo-portowego dla terenu, z którego jego wieloletni, historyczny użytkownik dobrowolnie się wycofał z przyczyn czysto rynkowych, jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego oraz godzi w zasadę uwzględniania potrzeb zrównoważonego rozwoju wyrażone w art. 1 ust. 2 pkt. 1 i pkt. 1a) w zw. z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, dalej: „u.p.z.p.”). **Ład przestrzenny wymaga uwzględnienia aktualnych i perspektywicznych potrzeb, nie zaś utrwalania funkcji historycznych, które nie będą realizowane.**

III. BRAK TECHNICZNYCH WARUNKÓW DO PRZYWRÓCENIA TRANSPORTU RZECZNEGO NA ODRZE WE WROCŁAWIU

Odra już dawno przestała pełnić funkcję drogi wodnej do transportu towarów — jest na to za płytka³. Zainteresowanie transportem rzeczno jest niewielkie, bo o wiele szybszy jest transport kołowy lub kolejowy. Zwiększenie jej żeglowności oznaczałoby zwężenie jej koryta, a i tak byłoby otwarte jedynie dla jednostek o zanurzeniu 1,6 m. Te inwestycje wiążą się z gigantycznymi kosztami, których aktualnie nikt nie pokryje m.in. z przyczyn prawnych.

Potencjał transportowy Odrzańskiej Drogi Wodnej nie jest wykorzystywany z powodu braku stabilnych warunków żeglugowych oraz wąskich gardeł w obrębie aglomeracji wrocławskiej. W chwili obecnej potencjał transportowy ODW nie jest w praktyce wykorzystywany.

1 <https://gazetawroclawska.pl/barki-na-odrze-nie-zobaczysz-zezluga-we-wroclawiu-umiera/ar/9393436> oraz https://szczecinbiznes.pl/informacje/_1697

2 <https://www.radiowroclaw.pl/articles/view/72115/We-Wroclawiu-musi-powstac-miedzynarodowy-port-rzeczny-ROZMOWA-DNIA>

3 <https://odw-rozwoj.pl/klasa-zezlownosci-odw---podstawowe-fakty>

Wielokrotnie zapowiadane przez kolejne rządy RP inwestycje w IV klasę żeglowności Odry do 2020, a następnie do 2030 r., nie zostały zrealizowane. Zainwestowanie 30,7 mld zł w Odrzańską Drogę Wodną pozostało na poziomie deklaracji. Strategia zakładała dostosowanie dróg wodnych do parametrów co najmniej czwartej klasy żeglowności. Na Odrzańską Drogę Wodną do 2020 r. zaplanowano wydatki rzędu 2,9 mld zł, ale do 2030 r. miało zostać zainwestowanych łącznie około 30,7 mld zł. Cele te nie zostały osiągnięte.

Jednocześnie w postanowieniem z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie [REDAKTOWANO] Naczelny Sąd Administracyjny podtrzymał wcześniejszą decyzję WSA o wstrzymaniu prac regulacyjnych na Odrze⁴. NSA oddalił zażalenie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i GDOŚ, nakazując wstrzymanie dalszych prac na rzece.

W wyroku z 27 stycznia 2025 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o środowiskowych uwarunkowaniach prac na Odrze granicznej. Sąd stwierdził, że GDOŚ nie uwzględnił w decyzji faktu wystąpienia katastrofy ekologicznej, co stanowiło istotne naruszenie przepisów postępowania. **Prace na Odrze nie są obecnie kontynuowane.**

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczenia wątpliwe jest by sytuacja się zmieniła. Kontynuacja działań inwestycyjnych na Odrze — w tym regulacja, budowa i modernizacja ostróg oraz budowa kolejnych stopni wodnych mających służyć przekształceniu Odry w drogę wodną — może bowiem spowodować pogłębienie złego stanu rzeki i ryzyko katastrof ekologicznych w kolejnych latach. Organizacje ekologiczne rekomendują m.in. odstąpienie od prac regulacyjnych na Odrze oraz od przyszłych regulacji i przegradzania rzeki zaporami i ten nacisk przełożył się na regulacje prawne blokujące przywrócenie żeglugi na Odrze na wysokości Wrocławia tj. Ustawę z dnia 13 lipca 2023 r. o rewitalizacji rzeki Odry (Dz.U. 2023 poz. 1963). Celem ustawy jest poprawa jakości wody w rzece Odrze i jej dorzeczu przez realizację inwestycji mających przywrócić właściwego funkcjonowania środowiska naturalnego — co obejmuje **renaturyzację i budowę stopni wodnych** — oraz zapewnienie wsparcia finansowego określonych priorytetowych inwestycji. Ustawa wprowadza nowy system stawek opłat za korzystanie ze środowiska, celem zmobilizowania przedsiębiorców do stosowania proekologicznych rozwiązań w zakresie zrzutu wód zasolonych. Ustawa nałożyła na Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie obowiązek priorytetowego prowadzenia działań planistycznych w zakresie analizy możliwości przebudowy budowli spiętrzających w celu zapewnienia ciągłości biologicznej rzeki. Jest to **kierunek dokładnie odwrotny od modelu portowo-przemysłowego** zakładającego intensywny ruch barek i regulację koryta.

W projekcie nowelizacji ustawy o rewitalizacji Odry, opracowanym przez Ministerstwo Infrastruktury, rząd proponuje wykreślenie części przewidzianych wcześniej inwestycji budowlanych w dorzeczu Odry i ustalenie nowego katalogu działań naprawczych. Katalog obejmuje działania renaturyzacyjne: zwiększenie potencjału wód zlewni Odry do samooczyszczania, stabilizację odpływu, poprawę stanu ekologicznego. Trzecia grupa to ochrona zasobów wodnych: budowa bystrzy, opasek brzegowych, rewitalizacja i odtwarzanie starorzeczy, odsuwanie wałów przeciwpowodziowych i przywracanie terenów zalewowych oraz likwidacja przegród poprzecznych.

Minister klimatu i środowiska [REDAKTOWANO] poinformowała, że ministerstwo klimatu i inne podmioty publiczne skupiają się na trzech obszarach działań: długofalowej strategii prowadzącej finalnie do zmniejszenia zrzutów zanieczyszczonej wody do rzeki, badaniach nad renaturyzacją oraz monitoringiem stanu rzeki. Minister podkreśliła: „W przyszłości musimy sięgnąć po konkretne plany odbudowy ekosystemu, renaturalizacji i doprowadzenia do tego, by

⁴ <https://www.teraz-srodowisko.pl/aktualnosci/katastrofa-ekologiczna-odra-wyrok-nsa-zasolenie-zlote-algi-13142.html>

stan rzeki odpowiadał oczekiwaniom społecznym i odpowiadał na wyzwania związane ze zmianami klimatycznymi."

Aktualnie prowadzona i zapowiadana polityka legislacyjna rządu RP — wyrażona w ustawie z 13 lipca 2023 r. o rewitalizacji rzeki Odry oraz jej nowelizacji — jest jednoznacznie zorientowana na **renaturyzację i ochronę ekologiczną** Odry, a nie na jej komercyjne użytkownictwo. **Plan Ogólny** Wrocławia jako akt prawa miejscowego **winien być spójny z polityką rządu** i kierunkami ustawodawczymi w zakresie ochrony środowiska, wynikającymi z art. 1 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. Utrzymanie przemysłowo-portowego przeznaczenia terenu nad Odrą byłoby kolizyjne z tą polityką.

W świetle art. 1 ust. 2 u.p.z.p., **plan zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać „wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych”**. Utrzymanie przeznaczenia portowo-przemysłowego bez realnej perspektywy przywrócenia żeglugi śródlądowej — przy jednoczesnym prawomocnym wstrzymaniu inwestycji infrastrukturalnych wyrokami NSA i WSA — stanowi planowanie w oderwaniu od rzeczywistości, naruszając zasadę racjonalnego planowania.

IV. NIEATRAKCYJNOŚĆ KOMUNIKACYJNA I ROZWOJOWA TERENU DLA DZIAŁALNOŚCI PRZEMYSŁOWEJ

Tereny dawnego Portu Miejskiego charakteryzują się **słabym skomunikowaniem drogowym i kolejowym**, co potwierdza faktyczna ucieczka przedsiębiorców z obszaru. Od objęcia terenu przez aktualnego właściciela do dnia dzisiejszego, udział działalności przemysłowej na tym terenie zmniejszył się praktycznie do zera.

Zgodnie z informacjami dotyczącymi infrastruktury transportowej Odrzańskiej Drogi Wodnej: Na liniach kolejowych idących ze Szczecina i Świnoujścia na południe średnia prędkość składu kolejowego wynosi jedynie 20 km/h, podczas gdy w Niemczech wynosi 60–80 km/h. Obecny rząd w 2016 roku wykasował z Krajowego Programu Kolejowego modernizację tzw. „Nadodrzaneki”, czyli linii kolejowej CE-59, która zamiast standardu europejskiego może liczyć jedynie na prace związane z utrzymaniem ruchu.

Brak inwestycji w linie kolejowe obsługujące tereny portowe pozbawia je podstawowego atutu transportowego, jaki mają porty śródlądowe. Lokalizacja bez dobrego dostępu kolejowego i drogowego nie jest atrakcyjna dla nowoczesnej działalności przemysłowej.

Jednocześnie dojazd do przedmiotowego terenu możliwy jest tylko ulicą Kleczkowską po wcześniejszym pokonaniu zakorkowanych ulic dzielnicy Kleczków, co sprawia, że teren jest nieatrakcyjny dla przedsiębiorców, którzy w sposób naturalny migrują w obszary dobrze skomunikowane np. w okolicach węzła bielańskiego.

Niskie możliwości rozwoju, w tym rozbudowy zakładów prowadzonych na terenie dawnego Portu Miejskiego stanowią osobną przeszkodę dla podejmowania działalności — rozsądnie oceniający miejsce przedsiębiorca nie będzie ryzykował zakładania firmy w miejscu, w którym nie ma możliwości rozbudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, historycznie przemysłowa funkcja tego terenu, aktualnie jest już tylko historyczna i nierealna do przywrócenia. Faktycznie działalność o przemysłowym charakterze na tym terenie prowadzi tylko spółka KOGENERACJA S.A., przy czym i ta działalność ma już tylko charakter tymczasowy, o czym poniżej.

Nie ma realnych szans na przemysłowe zaktywizowanie tego terenu i pozostawienie mu takiego przeznaczenia spowoduje wygenerowanie niewykorzystanego i zdegradowanego poprzemysłowego obszaru szpecącego półwysep, który mógłby stać się tętniącą życiem dzielnicą i wizytówką Wrocławia.

Plan Ogólny winien opierać się na analizie realnych warunków funkcjonowania terenów. **Utrzymanie przeznaczenia przemysłowego dla obszaru o złej dostępności komunikacyjnej i braku popytu inwestycyjnego jest nieefektywne gospodarczo i sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju** (art. 5 Konstytucji RP oraz art. 1 ust. 1 u.p.z.p.).

V. PLANOWANE ZAKOŃCZENIE DZIAŁALNOŚCI PRZEMYSŁOWEJ SPÓŁKI KOGENERACJA S.A. NA PRZEDMIOTOWYM TERENIE

Jak wskazano powyżej – aktualnie czynną działalność przemysłową na tym terenie prowadzi wyłącznie spółka KOGENERACJA S.A. zaopatrująca miasto w ciepło i wykorzystująca część obszaru objętego uwagą do przechowywania węgla i zaopatrywania weń swoich urządzeń. Ta działalność będzie prowadzona maksymalnie jeszcze przez 6 lat w związku z wprowadzonym w życie planem dekarbonizacji.

Dekarbonizacja KOGENERACJI tj. likwidacja hałdy węglowej w porcie do 2030 roku została potwierdzona przez oficjalne komunikaty samej spółki.

Z hałdy w porcie nad Odrą obecnie węgiel transportowany jest taśmociągami do zasobników przykotłowych w elektrociepłowni. Trasa, którą przebywa, ma ponad 1,5 km, a łączna długość wszystkich przenośników taśmowych węgla wynosi 3,8 km. Prawo energetyczne zobowiązuje producentów energii do gromadzenia zapasu paliwa zapewniającego ciągłość dostaw na minimum 30 dni. Na terenie nawęglania dla kolejowych dostaw węgla pracują dwie mobilne hydrauliczne maszyny rozładunkowe oraz trzy żurawie portowe dla dostaw węgla drogą wodną. Hałda węglowa jest zatem **jedynym aktywnym elementem** wykorzystania infrastruktury portowej nad Odrą przy EC Wrocław. Jest ona funkcją **przejściową** — powiazaną wyłącznie z węglowym paliwem elektrociepłowni, które ma zniknąć do 2030 r. Na terenie Kogeneracji, należącej do PGE Energia Ciepła z Grupy PGE, do 2030 roku uruchomione zostaną nowe urządzenia produkcyjne w technologiach nisko- i zeroemisyjnej. Na wniosek Kogeneracji w lutym 2024 r. w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Wrocławia dokonana została zmiana, która umożliwi realizację kluczowej inwestycji pozwalającej na całkowite odejście od węgla w EC Wrocław do 2030 roku. Zainstalowane zostaną elektrodowe kotły wodne, zasilane gazem agregaty kogeneracyjne, kotły wodne, a także przemysłowe pompy, które przy produkcji ciepła korzystać będą z ciepła wód rzeki Odry — stanie się ona dolnym źródłem ciepła dla tych urządzeń. **Zgodnie z przyjętym przez Grupę PGE Planem Dekarbonizacji od roku 2030 ciepło w elektrociepłowniach należących do PGE Energia Ciepła będzie produkowane wyłącznie w źródłach nisko- i zeroemisyjnych.**

Pompy przemysłowe przy produkcji ciepła będą korzystać z ciepła wód rzeki Odry — stanie się ona dolnym źródłem ciepła. Woda oddawana do rzeki będzie schłodzona i napowietrzona, co szczególnie w miesiącach letnich pozytywnie wpłynie na stan flory i fauny.

Wniosek planistyczny pierwszorzędного znaczenia: Plan Ogólny Wrocławia winien uwzględniać **pewny, potwierdzony uchwałą Rady Miasta, horyzont 2030 r.** jako datę, po której:

- hałda węglowa w porcie stanie się całkowicie zbędna,

- żurawie portowe służące dostawie węgla barkami i koleją utracą funkcję,
- cały obszar portowy sąsiadujący z EC Wrocław utraci jedyną aktywną funkcję portowo-przemysłową.

Wyznaczenie tego terenu jako przemysłowego w Planie Ogólnym, który ma obowiązywać przez wiele lat, przy jednoczesnej pewności jego dezaktualizacji już w perspektywie 2030 r., byłoby nieracjonalne i niezgodne z zasadą prawidłowej legislacji planistycznej. Przeznaczenie mieszkaniowe lub wielofunkcyjne, z możliwością etapowego zagospodarowania po zakończeniu eksploatacji węglowej, jest logicznym wyborem.

Wniosek: Nie istnieje żaden uzasadniony interes publiczny wymagający zachowania terenu dawnego Portu Miejskiego jako strefy przemysłowej w nowym Planie Ogólnym. Wszystkie dotychczasowe funkcje przemysłowe i portowe obszaru:

- albo zostały faktycznie zlikwidowane (Odratrans → brak armatorów),
- albo zostaną zlikwidowane w określonym prawnie terminie (hałda węglowa → 2030 r., zgodnie z Planem Dekarbonizacji PGE i zmianą MPZP).

VI. PRECEDENS URBANISTYCZNY — OLIMPIA PORT

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty warto przytoczyć też przykład potwierdzający słuszność wniosku o zmianę przeznaczenia tj. przykład Olimpia Port we Wrocławiu. Ta inwestycja powstała na terenie dawnych terenów przemysłowych nad Odrą, przez lata postrzeganych jako zapomniane zaplecze miasta. Przełom nastąpił w 2010 roku — w efekcie unikalnej współpracy planistów z Biura Rozwoju Wrocławia, Rady Osiedla Swojczyce, inwestorów i projektantów uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 87-hektarowego obszaru nad Odrą. Olimpia Port stanowi modelowy przykład skutecznej transformacji terenów poprzemysłowych nad Odrą w tętniącą życiem dzielnicę mieszkaniową, będącą dziś wizytówką Wrocławia. Dawny Port Miejski dysponuje analogicznym potencjałem transformacyjnym — centralną lokalizacją, bliskością rzeki i dostępem do zieleni.

VII. ZAPOBIEGANIE ROSZCZENIOM ODSZKODOWAWCZYM

Za zmianą przeznaczenia zgodnie z uwagą przemawia też kwestia uniknięcia roszczeń odszkodowawczych. Na podstawie art. 36 u.p.z.p., w przypadku gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel ma roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości. Utrzymanie przeznaczenia przemysłowo-portowego dla terenu, którego rynkowe użytkowanie w tej funkcji jest faktycznie wykluczone (brak armatorów, brak żeglugi, brak połączeń kolejowych), **naraża Gminę Wrocław na roszczenia odszkodowawcze** ze strony właścicieli nieruchomości pozbawionych możliwości korzystania z gruntów. Zmiana przeznaczenia na mieszkaniowo-usługowe jest zatem rozwiązaniem chroniącym interes finansowy Gminy.

VIII. ZGODNOŚĆ Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ WROCŁAWIA I POTRZEBAMI MIESZKANIOWYMI

Plan Ogólny Wrocławia przesądzi o przeznaczeniu terenu w całym mieście — określi, czy działki zostaną przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną, czy pod tereny zielone. Wrocław, jako miasto akademickie i gospodarcze dynamicznie rosnące, zmaga się z poważnym deficytem gruntów pod zabudowę mieszkaniową w atrakcyjnych lokalizacjach. Przekształcenie zdegradowanych, nieużytkowanych terenów portowych na nadrzeczną zabudowę mieszkaniową z dostępem do bulwarów:

- zwiększa podaż gruntów budowlanych i ogranicza presję suburbanizacyjną,
- generuje dochody własne Gminy (podatek od nieruchomości, opłaty planistyczne),
- rewitalizuje zdegradowany obszar,
- podnosi atrakcyjność inwestycyjną Wrocławia jako metropolii "nad rzeką".

Dodatkowo takie przeznaczenie będzie spójne z aktualnie realizowaną funkcją gruntów sąsiadujących od zachodu i naturalną konsekwencją rozwoju zabudowy mieszkaniowej w dzielnicy Kleczków.

ZAŁĄCZNIK 3 Inwestycje uzupełniające

Wrocław 2026.05.23

**Prezydent Wrocławia
Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
50-030 Wrocław
ul. Świdnicka 53**

Inwestycje uzupełniające

W związku z procedurą sporządzania planu ogólnego, wnosimy inwestycje uzupełniające planowaną inwestycję. Wniosek dotyczy terenu położonego w miejscowości Wrocław, nr działek: 2/7; 10/3; 10/15/ 10/17; 10/18; 10/22; 10/23; 10/24; 10/26; 10/27; 10/30; 10/31; 10/34; 10/55; 10/56; 10/57; 10/37; 10/38; 10/47; 10/48; 10/40; 10/41; 10/42; 10/14; 10/12 Arkusz mapy: AR_6, obręb: Kleczków.

Poniżej przedstawiam inwestycje uzupełniające:

1. Utworzenie na terenie inwestycji żłobka lub przedszkola.
2. Budowę wybiegu dla psów, pumtracku, skateparku oraz stacji rowerów miejskich.
3. Realizację szlaku historycznego obejmującego najważniejsze obiekty infrastrukturalne i zabytkowe osiedla, z tablicami informacyjnymi zgodnymi z Systemem Informacji Wizualnej Gminy Wrocław.
4. Zapewnienie przez inwestora funkcjonowania kąpieliska.
5. Przystosowanie przez inwestora nowej siedziby Rady Osiedla Kleczków oraz Centrum Aktywności Lokalnej.
6. Budowa 8- oddziałowej Szkoły Podstawowej z blokiem sportowym dla klas I-III na terenie inwestycji.
7. Inwestycje w infrastrukturę drogową i medialną.

Inwestor deklaruje chęć realizacji inwestycji uzupełniających, przeznaczonych na cele:

-społeczne,

-drogowe,

-infrastrukturalne,

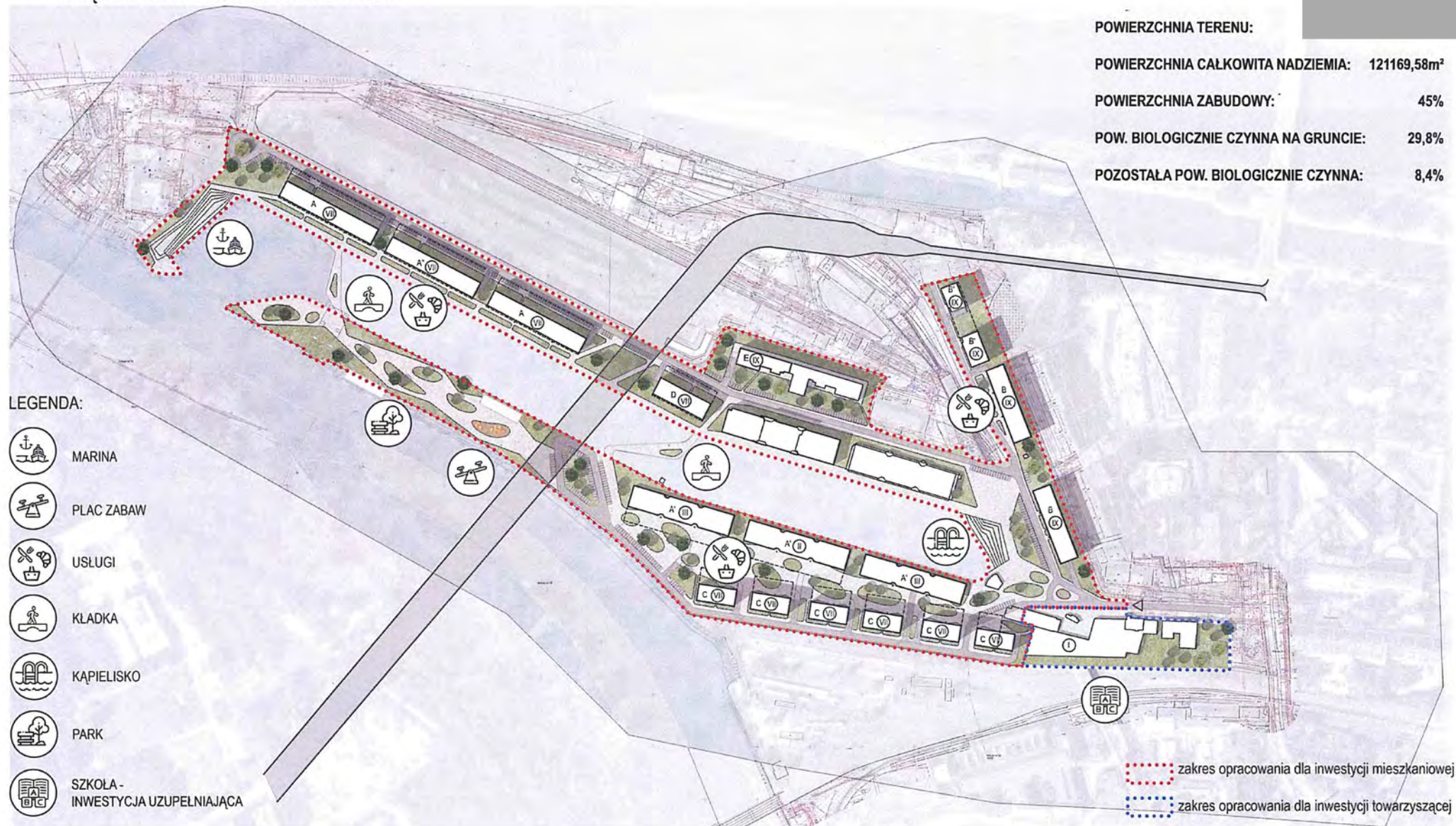
-edukacyjne,

w kwocie – 40 mln zł.

Niniejszy załącznik stanowi integralną część wniosku z uwagami do projektu Planu Ogólnego i służy uszczegółowieniu wnioskowanych zmian w strukturze przestrzennej miasta.

Z poważaniem,

ZAŁĄCZNIK NR 2- PROJEKT KONCEPCYJNY





KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW
PORT MIEJSKI

WIZUALIZACJE



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH

WROCŁAW
PORT MIEJSKI

WIZUALIZACJE



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW
PORT MIEJSKI

WIZUALIZACJE



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW
PORT MIEJSKI

WIZUALIZACJE



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

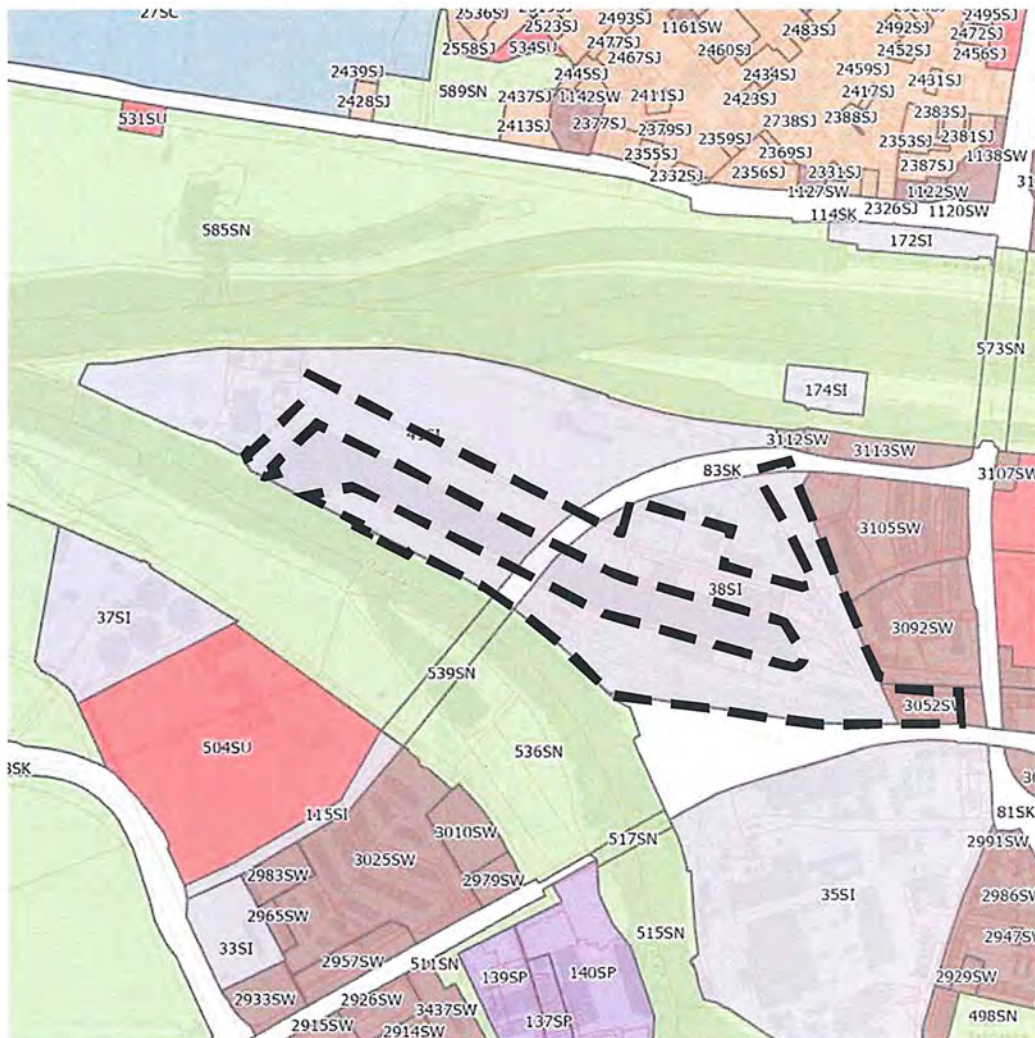
ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW
PORT MIEJSKI

WIZUALIZACJE

ZAŁĄCZNIK NR 1- WNIOSKOWANA STREFA PLANU OGÓLNEGO

Ustalenia planu ogólnego

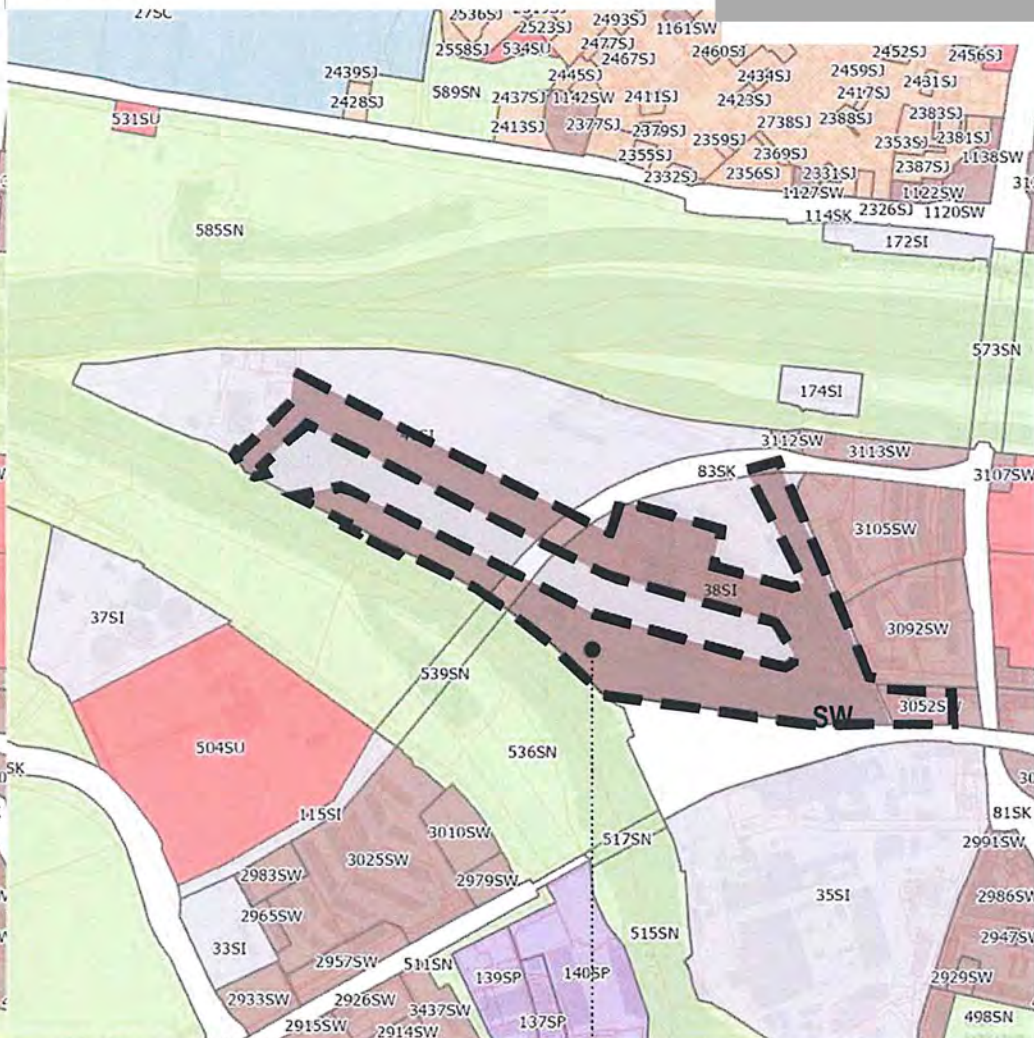


Strefy planistyczne :

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SI - strefa infrastrukturalna
- SK - strefa komunikacji
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SU - strefa usługowa
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SP - strefa gospodarcza
- SC - strefa cmentarzy

Strefy planistyczne objęte zakresem opracowania : 3052SW, 38SI, 41SI, 83SK

Zakładane



zakładane wskaźniki

INTENSYWNOŚĆ NADZIEMNA	1,5	} parametry umożliwiające wybudowanie planowanej zaukowy
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	45%	
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ	30 m	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA %	min 25%	

Zmiana fragmentów stref infrastrukturalnej i komunikacji na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną