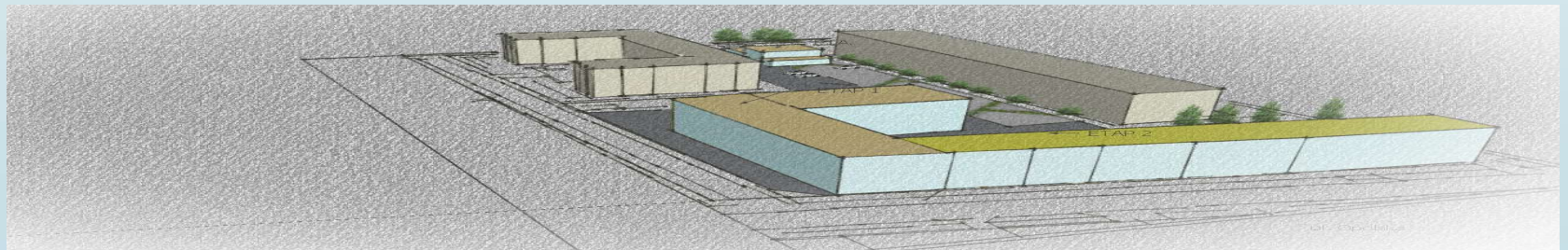
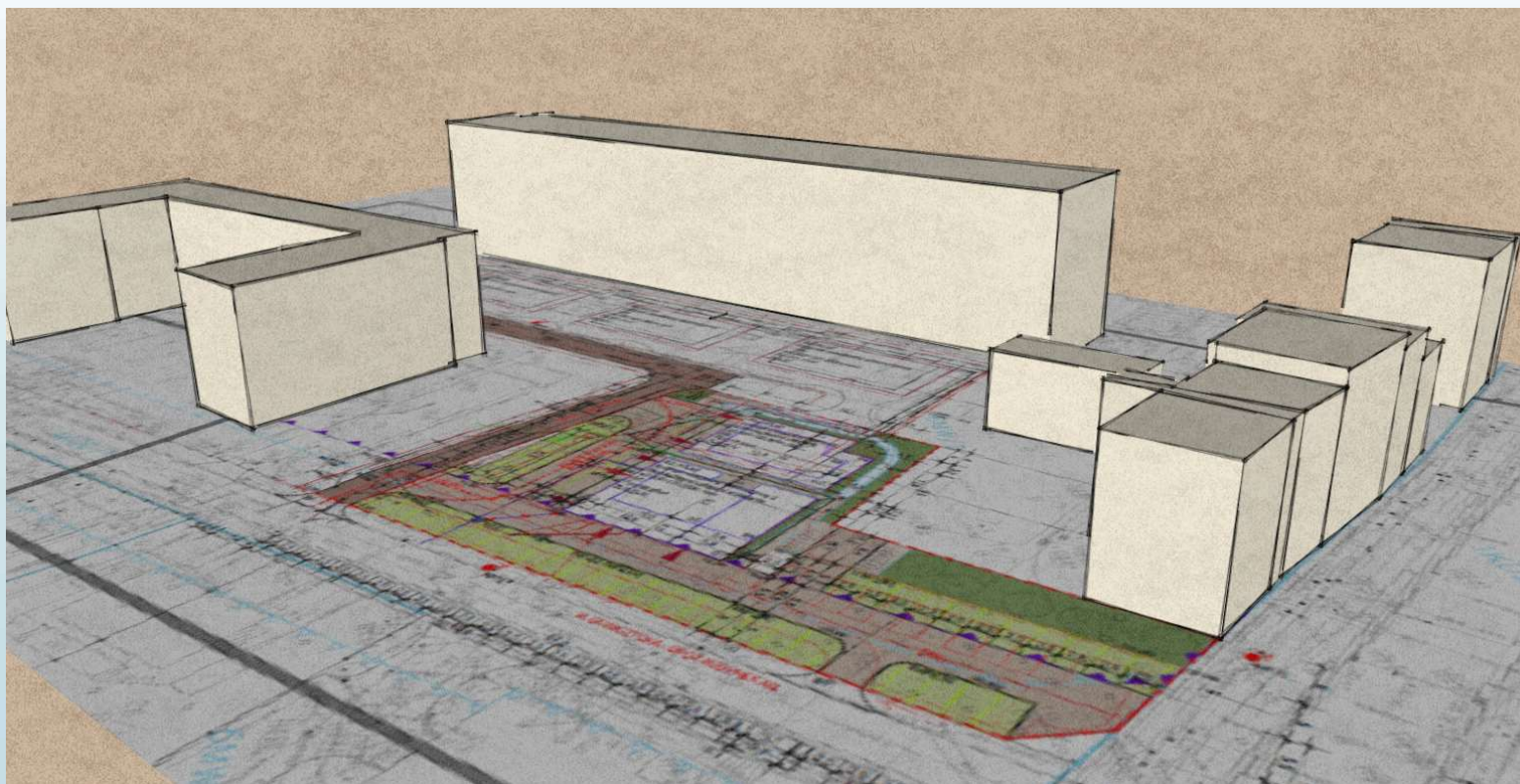


Zabudowa mieszkaniowa
wielorodzinna
przy ul. Opolskiej / Głubczyckiej



Na poniższym rysunku pokazane są obiekty istniejące w odniesieniu do planowanej pierwotnie zabudowy TBS. Widać tu 2 budynki mieszkalne wielorodzinne (WM) oraz kamienicę z gminnymi lokalami mieszkalnymi przy samej ul. Opolskiej 25-37 i oficyny. Obecnie naszym celem jest wykorzystanie potencjału tego kwartału, aby uporządkować i optymalnie zagospodarować wolną przestrzeń jak i istniejące, będące w złym stanie technicznym budynki.

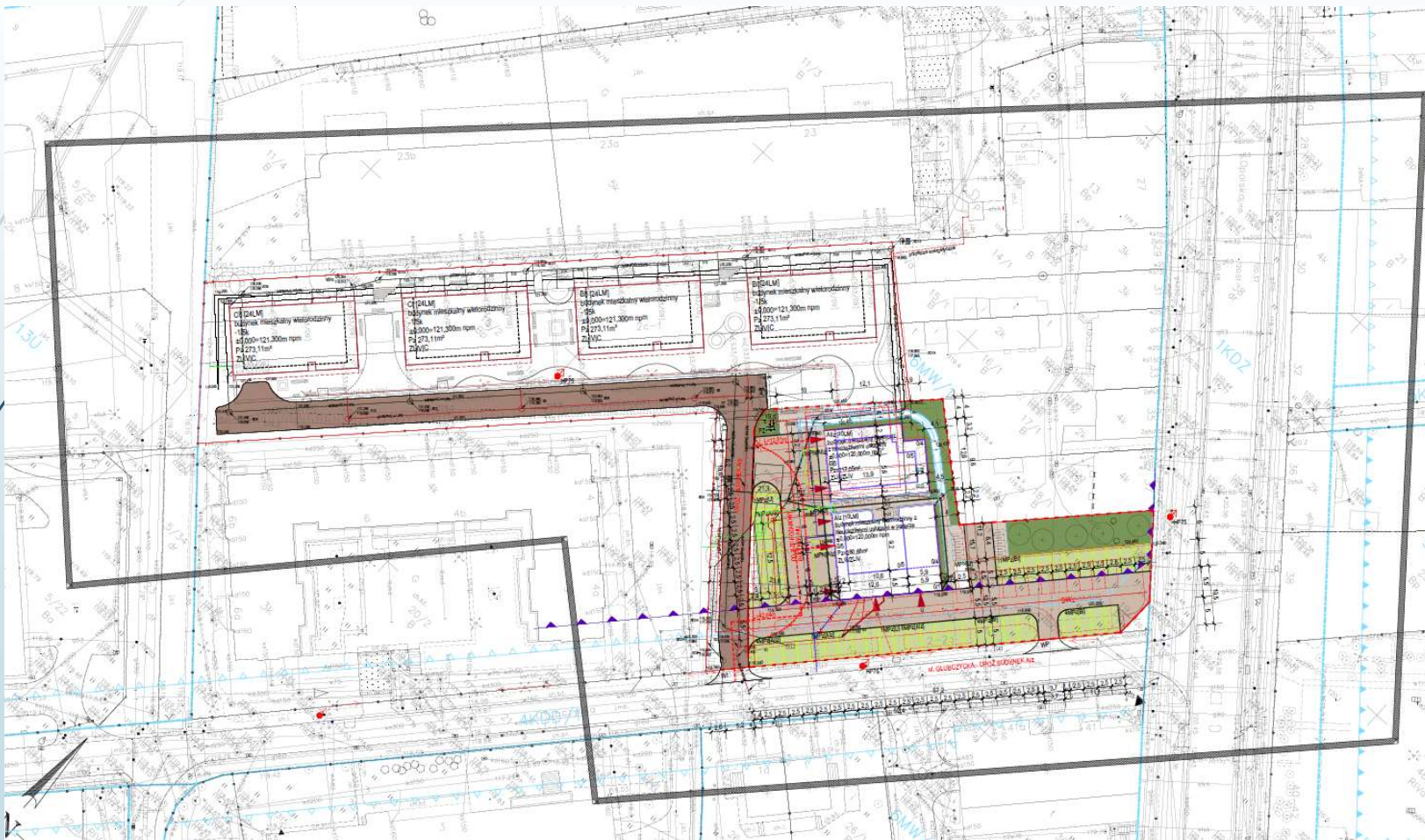


Pierwotny zakres inwestycji obejmował działki nr 14/2, 15/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2 AM-5 obręb Księża Małe.

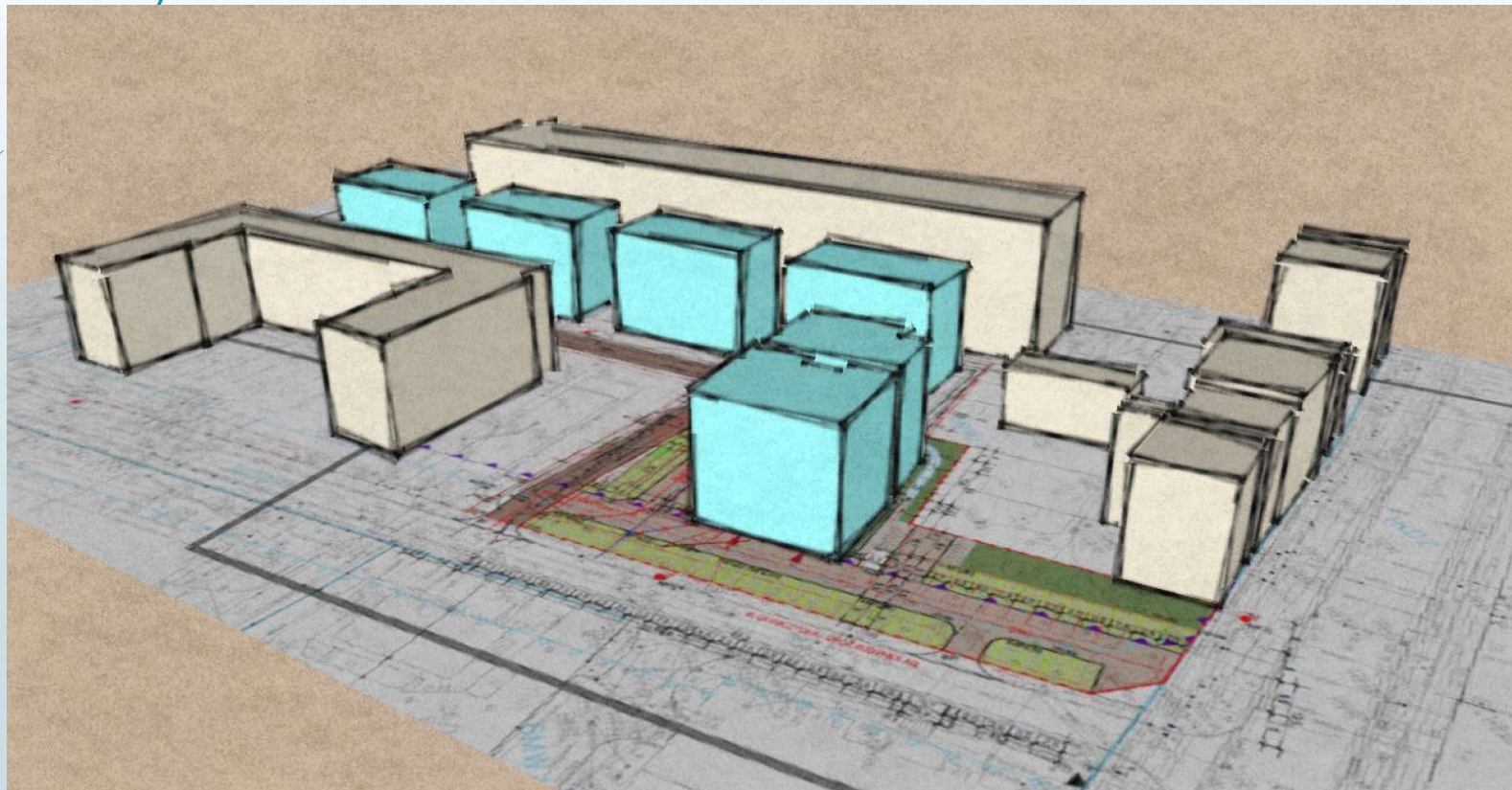
Tereny są własnością TBS Wrocław, gdzie obecnie są wykonane w części roboty fundamentowe pierwotnego zamierzenia budowlanego, które chcemy zagospodarować w inny sposób.



Na terenie tym zaprojektowano i rozpoczęto budowę 6-ściu budynków w układzie jak poniżej



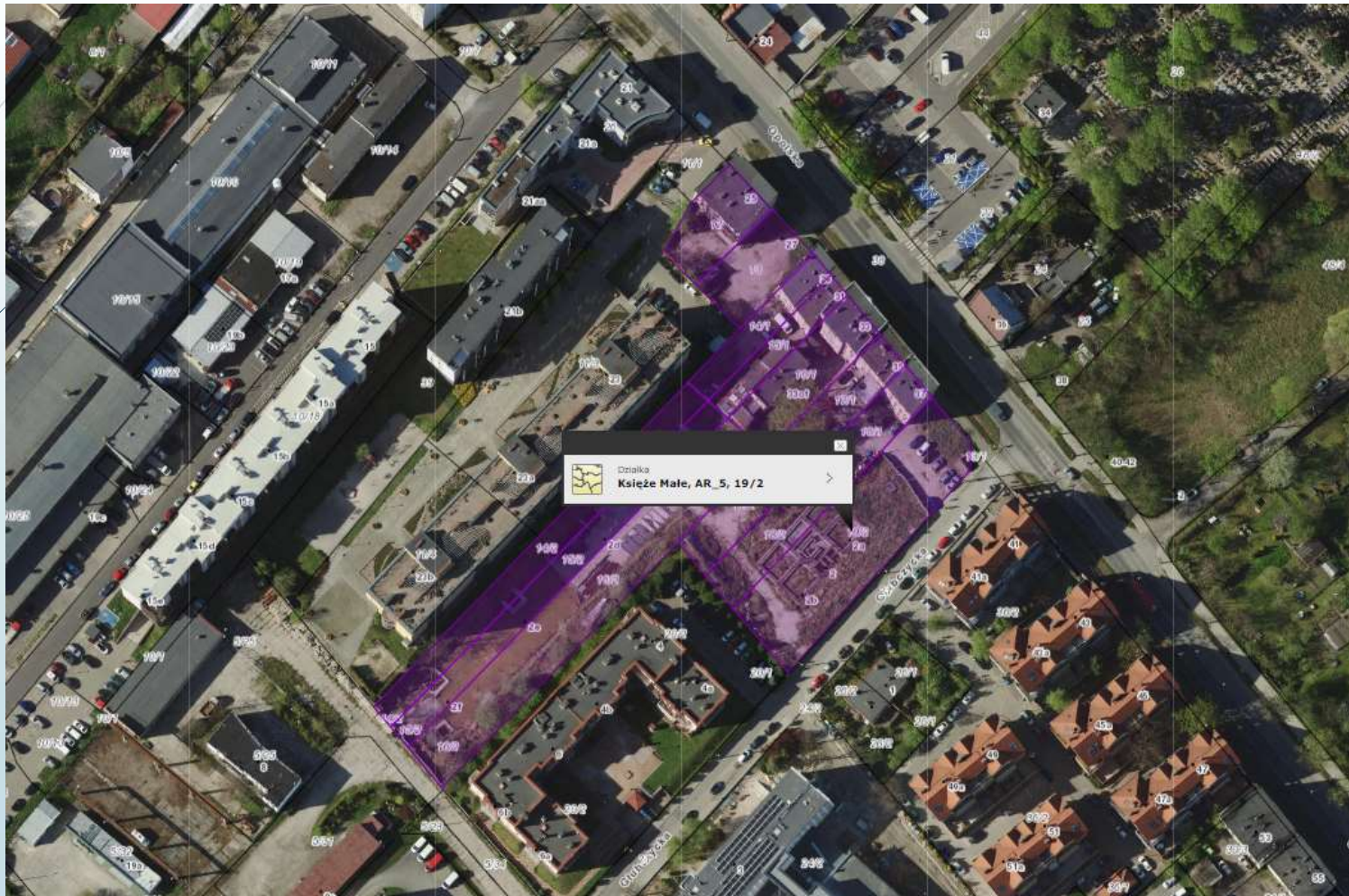
Docelowy kształt inwestycji, ze względu na minimalne odległości nowych obiektów od istniejących, spowodował spore niezadowolenie mieszkańców sąsiednich Wspólnot Mieszkaniowych.
Poniżej pokazano schematycznie jak wyglądałyby obiekty po ich wybudowaniu.



Gmina Wrocław wyraziła zainteresowanie przekazaniem do TBS Wrocław nieruchomości zabudowanych kamienicami przy ul. Opolskiej 25-37 i oficyn (działki nr: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1 AM-5, obręb Księża Małe) jak na poniższej ilustracji.

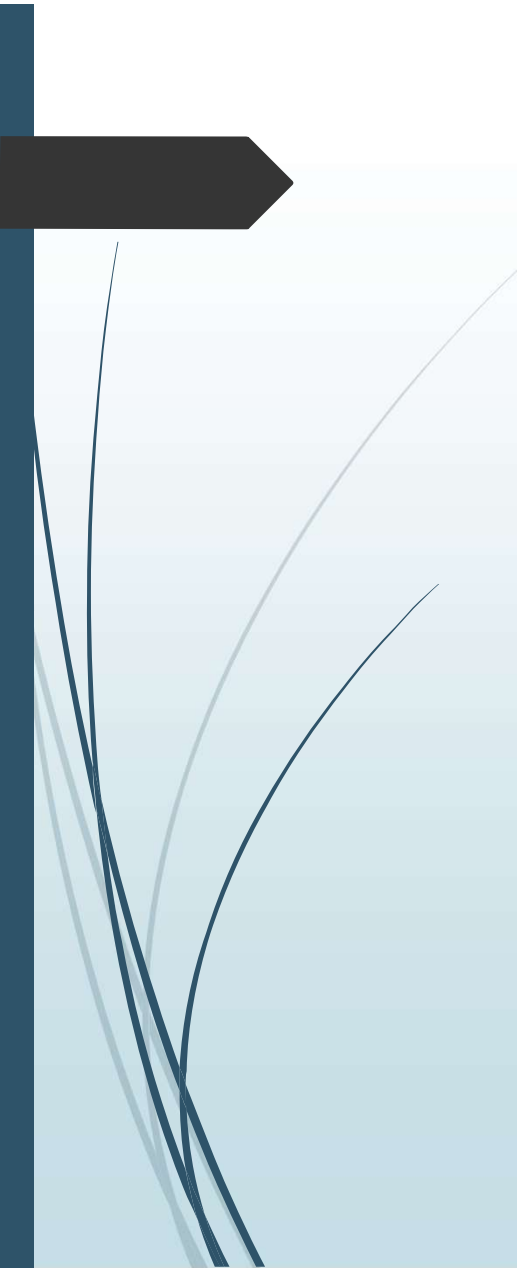


Pozwoliło to na nowe spojrzenie na cały teren jak niżej i Spółka postanowiła rozszerzyć zakres inwestycji o wspomniane wyżej nieruchomości i zorganizować przestrzeń tak, by nowa zabudowa budynkami mieszkalnymi nie stanowiła problemu dla mieszkańców WM.



Na działkach o numerach 14/2, 15/2 i 16/2 czyli w miejscu planowanej, konfliktowej zabudowy 4 obiektów, udało się uzyskać wspólną dla obecnych i przyszłych mieszkańców przestrzeń rekreacyjną i użytkową.



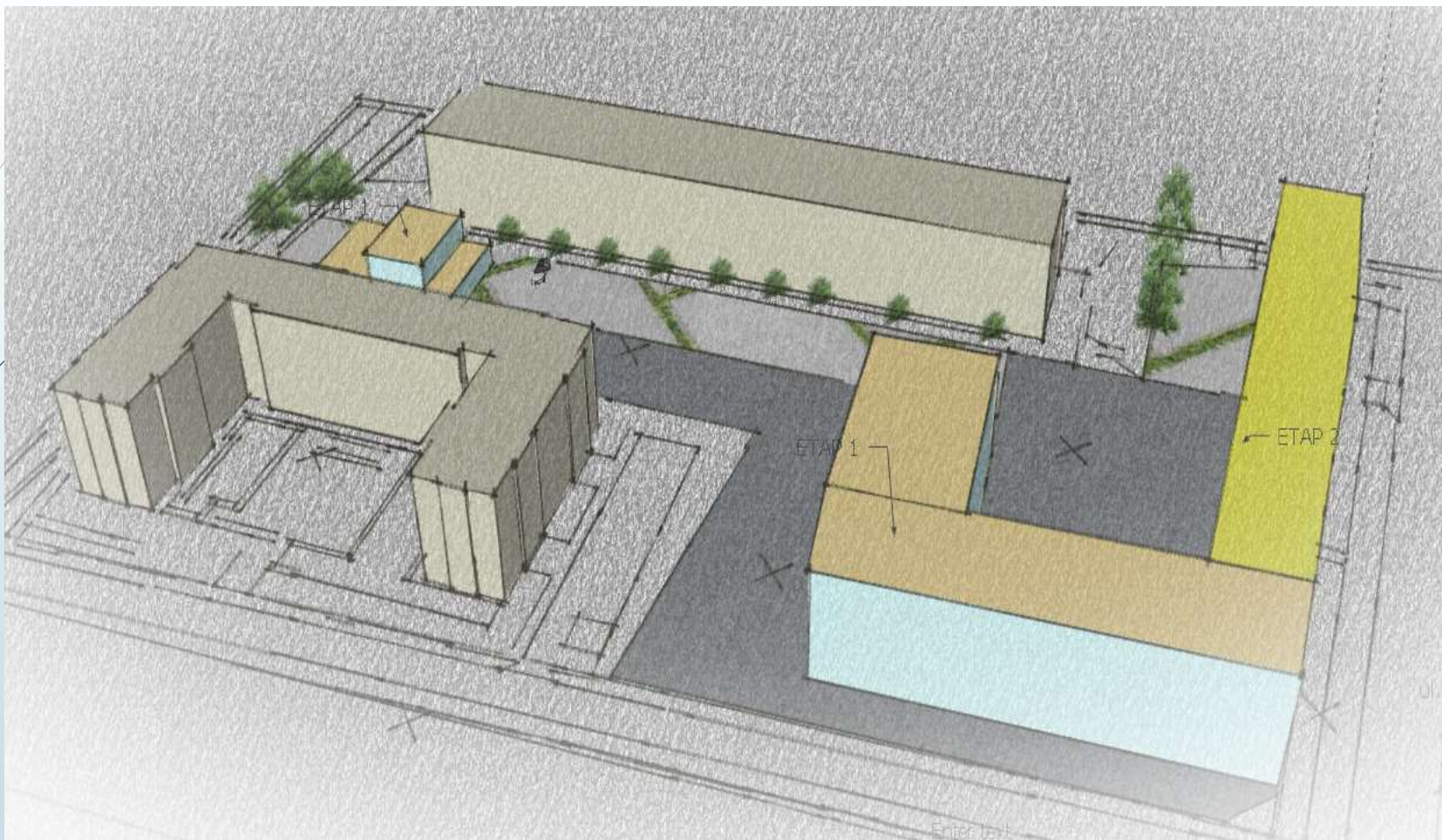


Zakładamy, że w nowym kształcie budynki skupione będą wzdłuż ulic Opolskiej i Głubczyckiej, nawiązując niejako do istniejącej zabudowy. W parterach budynków od strony ul. Opolskiej przewidujemy zachowanie funkcji usługowych, które będą pełnić rolę pasażu handlowego i zaspokoją w tym względzie podstawowe potrzeby okolicznych mieszkańców.

Natomiast uwolniony teren pomiędzy budynkami sąsiednich wspólnot mieszkaniowych, zamierzamy przeznaczyć na: naziemne miejsca postojowe, strefę rekreacji oraz pod budowę budynku użyteczności publicznej, maksymalnie dwukondygnacyjnego typu przedszkole lub świetlicę osiedlową w zależności od zainteresowania i lokalnych potrzeb.

Jednocześnie dzięki temu, możliwe będzie stworzenie bezpiecznego i przyjaznego podwórka z dala od zgiełku ulic w tym właśnie wnętrzu blokowym.

Planowana nowa lokalizacja zabudowy wielorodzinnej – w dwóch etapach ze względu na procedury administracyjne (Etap 1 i Etap 2)





Ostateczny kształt i zagospodarowanie terenu znane będą po zrealizowaniu dokumentacji projektowej przez wykonawcę, wybranego w drodze postępowania przetargowego.

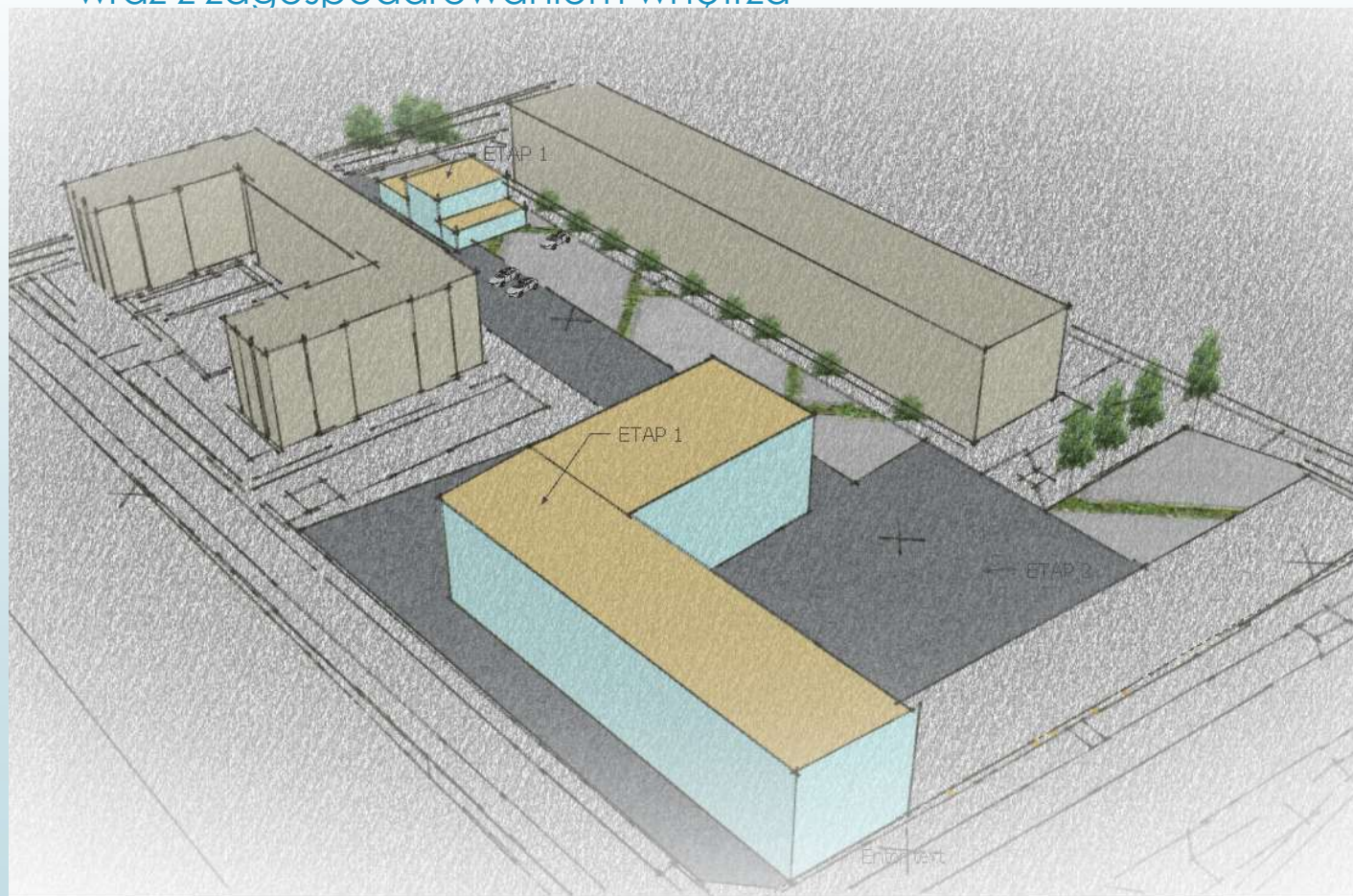
Niemniej jednak zabudowa realizowana będzie zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Księża Małego i Wielkiego – część zachodnia Uchwały RM Wrocławia Nr XLII/1046/13 z dnia 18.04.2013 r., w którym określono m.in.:

- 1) maksymalną liczbę kondygnacji – do 5;
 - 2) wskaźnik miejsc postojowych w ilości 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, stąd budowa budynków z garażami podziemnymi przy częściowym zapewnieniu miejsc postojowych na terenie;
 - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni terenu
- oraz inne niezbędne wymagania w oparciu o które zostanie opracowany projekt.

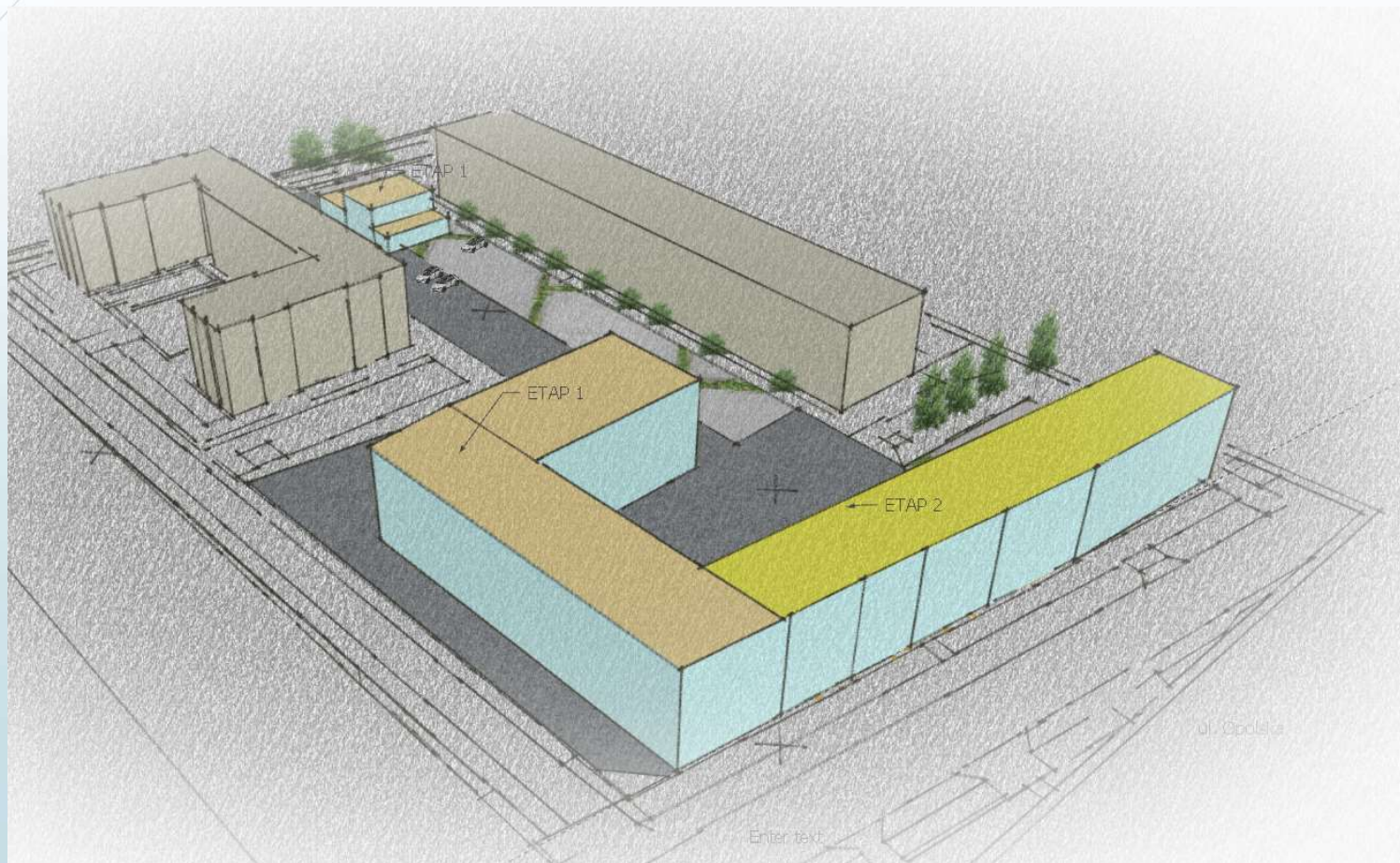
Przedstawiona propozycja zagospodarowania jest tylko poglądową – szczegóły zostaną ustalone w trakcie pracy z biurem projektowym.

Jeśli do czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę nie będzie możliwe prowadzenie prac na działkach gminnych realizację inwestycji przewiduje się w 2 etapach.

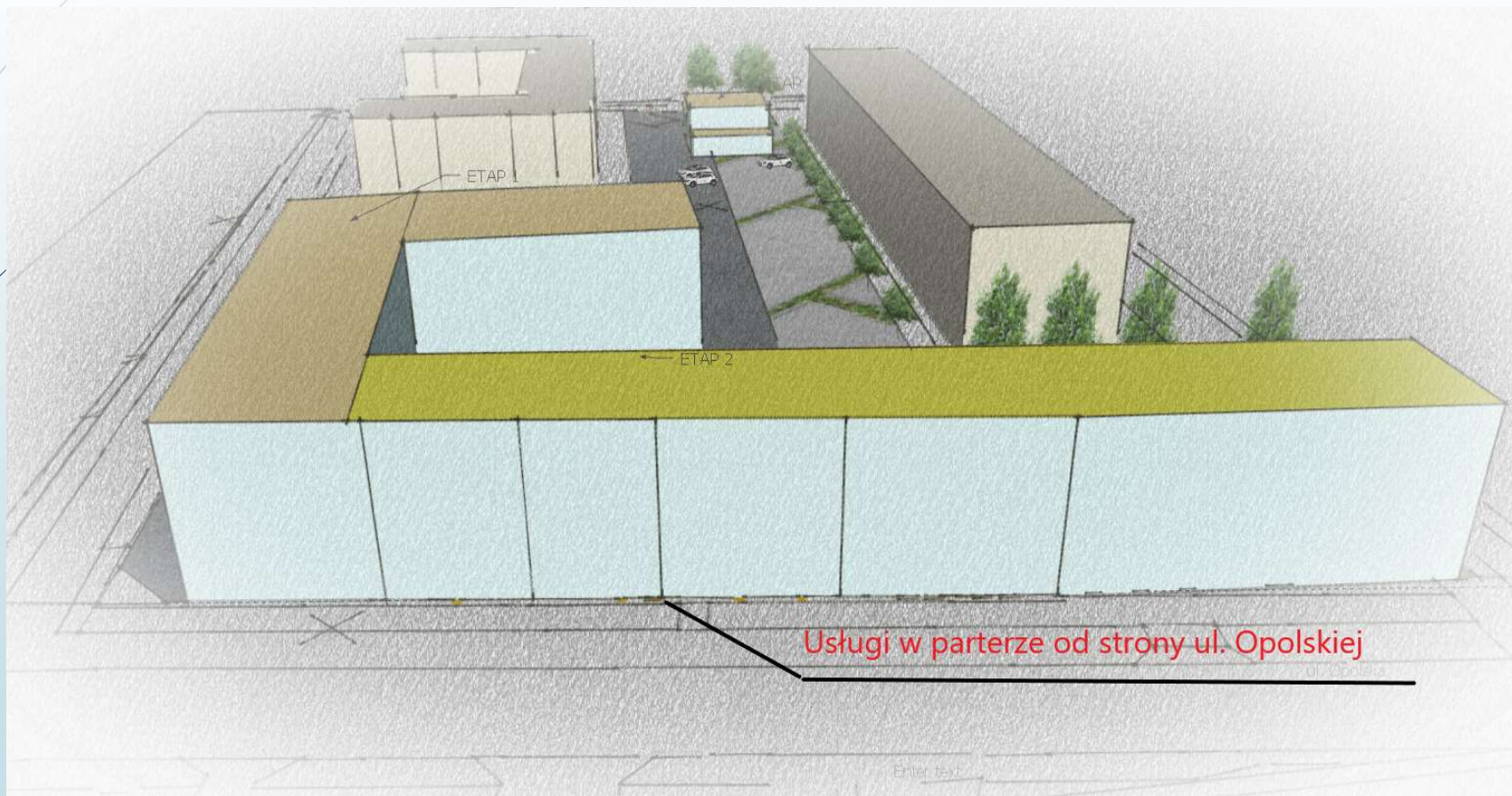
Etap 1 – zabudowa od strony ul. Głubczyckiej wraz z zagospodarowaniem wnętrza



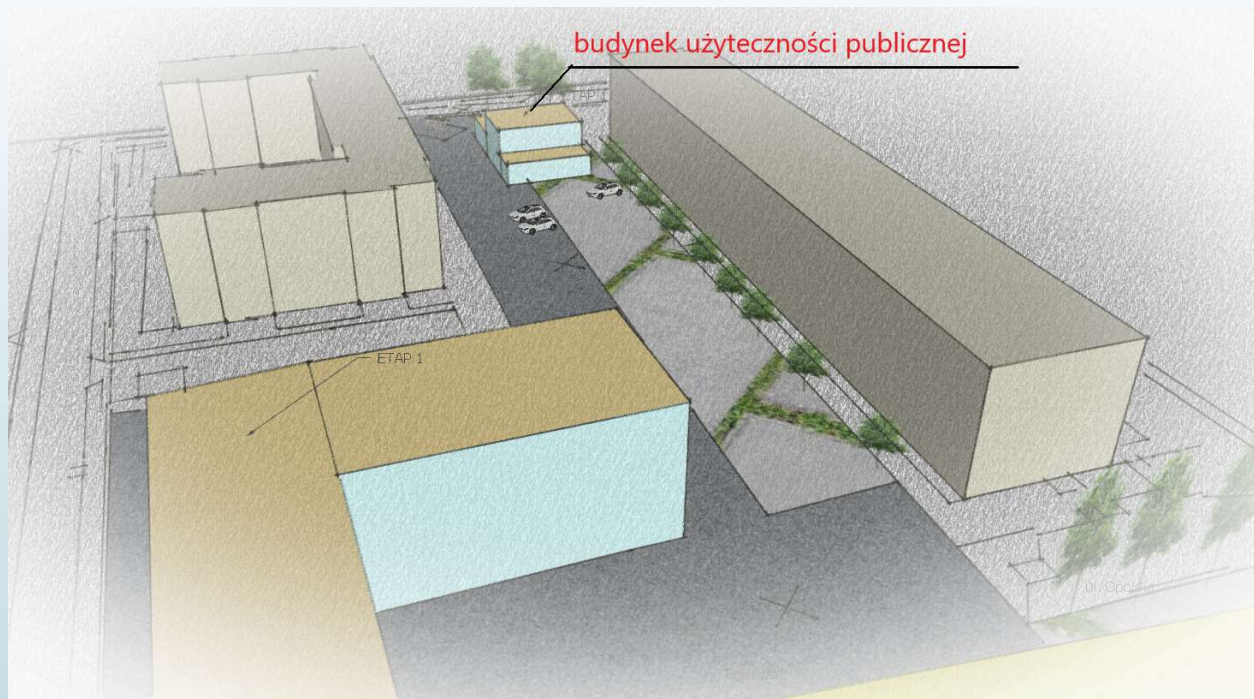
Etap 2 – zabudowa od strony ul. Opolskiej



W parterze zabudowy od strony ul. Opolskiej zakładamy lokale usługowe



Natomiast w miejscu dotychczasowych 4 budynków mieszkalnych przewidujemy, lokalizację części miejsc postojowych, budowę dwukondygnacyjnego budynku usługowego (opcjonalnie) oraz miejsce do rekreacji

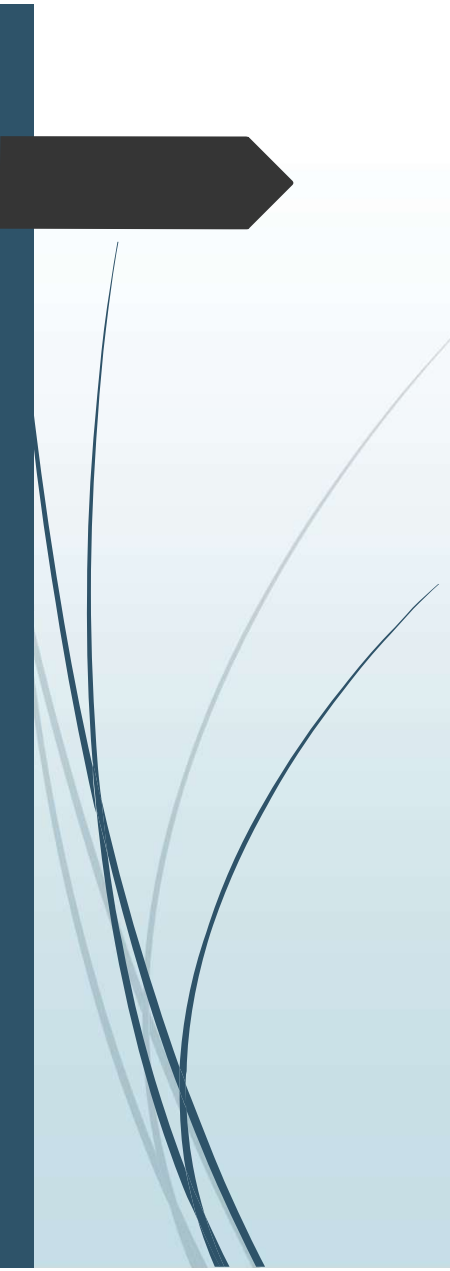




Proponowany we wnętrzu budynek usługowy, zgodnie z MPZP może być:

- obiektem opieki nad dziećmi
- budynkiem usługowym z kategorii handlu detalicznego, gastronomii, pracowni artystycznych, biur, usług drobnych, poradni medycznych czy też obiektem leczenia zwierząt.

Nasz zamysł jest następujący – lokalizacja usług drobnych oraz handlu detalicznego w parterach budynków od ul. Opolskiej, natomiast budynek we wnętrzu chcielibyśmy przeznaczyć na funkcje służące samym mieszkańcom – przedszkole, żłobek bądź jako miejsce spotkań i integracji lokalnej społeczności. Wówczas podwórze stanowiłoby idealne i zarazem bezpieczne miejsce spędzania czasu na świeżym powietrzu oraz sprzyjałoby budowaniu pozytywnych relacji sąsiedzkich.



Zamierzamy stworzyć harmonijną i uporządkowaną przestrzeń, uwzględniającą obok przepisów techniczno – budowlanych i wymagań narzuconych przez MPZP przede wszystkim stan istniejący, co mamy nadzieję pozytywnie wpłynie, na budowanie dobrych relacji sąsiedzkich.

Naszym zamiarem jest stworzenie przyjaznego osiedla, sprzyjającego integracji sąsiedzkich, pokoleniowych oraz takiego które w stopniu podstawowym zaspokoi potrzeby lokalnych mieszkańców stąd pomysł usług pierwszej potrzeby oraz przedszkola jako odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na tego typu placówki.

Jesteśmy otwarci na potrzeby lokalnej społeczności w zakresie wskazania kategorii usług przewidzianych zapisami MPZP zarówno tych planowanych w parterze od strony ul. Opolskiej jak i w samodzielny budynku we wnętrzu podwórza.