

105



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Wrocławia

J. Rępe

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: Klarena Sp. z o.o.

Kraj: Polska Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawa Gmina: Warszawa

Ulica: al. Stanów Zjednoczonych Nr domu: 61A Nr lokalu: -

Miejscowość: Warszawa Kod pocztowy: 04-028

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): klarena@vp.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: AE:PL-36590-11004-TFFWJ-22

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: M. Wrocław

Ulica: Poprzeczna Nr domu: 33-35 Nr lokalu: -

Miejscowość: Wrocław Kod pocztowy: 51-167

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

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.

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⁾

Ze względu na toczące się prace projektowe na terenie zabytkowego zespołu „Młyn Sułkowice” obejmującego nieruchomości 026401_1.0062.AR_11.2/1 oraz 026401_1.0062.AR_11.2/2 wnioskujemy o:

1. Rezygnację z wyznaczania strefy 1248SW na rzecz włączenia nieruchomości nr 2/2 do strefy SU w celu ujenolnienia ustaleń planistycznych w zakresie funkcyjnym (profil funkcjonalny/przeznaczenie terenu) oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu (standardy urbanistyczne). Faktem jest, że strefa SW zatwierdza stan faktyczny (na terenie istnieje budynek mieszkalny), nie jest to jednak lokalizacja sprzyjająca kontynuacji funkcji mieszkalnej – bezpośrednio przy linii kolejowej, a po planowanej modernizacji terenu Młyna Sułkowice może to być dość trudne sąsiedztwo dla mieszkańców - duży ruch samochodowy, przekraczanie norma akustycznych ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo czynnej linii kolejowej.
2. Wydzielenie ze strefy 126SU odrębnej strefy usługowej obejmującej wyłącznie działki nr 2/1 i 2/2, obręb Sołtysówce, arkusz mapy nr 11.
3. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej strefy 126SU (lub alternatywnej strefy SU wydzielonej na działkach 2/1 i 2/2) z 30% do 20%, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz na podstawie dopuszczania wynikającego z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
4. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy strefy 126SU (lub alternatywnej strefy SU wydzielonej na działkach 2/1 i 2/2) z 25 m do 30 m, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Dodatkowo, w załączniku do niniejszego wniosku dołączamy opracowanie pt. „Analiza urbanistyczna na potrzeby wniosku do planu ogólnego dla nieruchomości nr 2/1 i 2/2, obręb Sołtysówce, arkusz mapy 11, miasto Wrocław (Młyn Sułkowice – Wrocław)”. W dokumencie tym zawarto szczegółową analizę rozbieżności projektu planu ogólnego miasta Wrocławia względem obowiązującego planu miejscowego oraz opracowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

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_1.0062.A R_11.2/1	☒ tak ☐ nie	W celu weryfikacji ustaleń projektu planu ogólnego miasta Wrocławia do wniosku dołączamy analizę urbanistyczną zakończoną wskazującą na rozbieżności projektu planu ogólnego względem obowiązującego planu miejscowego w zakresie: - przeznaczenia/funkcji/profilu funkcjonalnego, - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - maksymalnej wysokości zabudowy.
2	Plan ogólny miasta Wrocławia	026401_1.0062.A R_11.2/2	☒ tak ☐ nie	

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.

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_1.0062 .AR_11.2/1	☒ tak ☐ nie	POG - Strefa usługowa (SU) MPZP - Teren usług (U)	60	30	20
2	Plan ogólny miasta Wrocławia	026401_1.0062 .AR_11.2/2	☒ tak ☐ nie	POG - Strefa usługowa (SU) MPZP - Teren usług (U)	60	30	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⁾
„Analiza urbanistyczna na potrzeby wniosku do planu ogólnego dla nieruchomości nr 2/1 i 2/2, obręb Sołtysowice, arkusz mapy 11, miasto Wrocław (Młyn Sułkowice – Wrocław)”, Plan Zabudowy, grudzień 2025.

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: 28.04.2026 r.



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.

**ANALIZA URBANISTYCZNA
NA POTRZEBY WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO
DLA NIERUCHOMOŚCI NR 2/1 I 2/2, OBRĘB
SOŁTYSOWICE, ARKUSZ MAPY 11, MIASTO WROCŁAW
(MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW)**

SPIS TREŚCI:

WSTĘP	2
UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	3
STUDIUM	3
PLAN MIEJSCOWY	4
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY	7
PROJEKT PLANU OGÓLNEGO	8
STREFA PLANISTYCZNA	8
OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	9
OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	10
OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	10
STANDARDY URBANISTYCZNE	11
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	13
ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-PROGRAMOWE	13
ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ GABARYTY BUDYNKÓW	14
PODSUMOWANIE	17

SKRÓTY:

OSD - OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
OZŚ - OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
OUZ – OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
PLAN MIEJSCOWY - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PLAN OGÓLNY GMINY – PLAN OGÓLNY
STUDIUM - STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
USTAWA PZP - USTAWA Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
ZPI - ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

WSTĘP

Przedmiot analizy:

nieruchomości nr	obręb	gmina	powiat	województwo
2/1 i 2/2	Sołtysówce, AM 11	Wrocław	Wrocław	dolnośląskie

zwane w dalszej części dokumentu „*terenem inwestycyjnym*” oraz jego najbliższe otoczenie. Teren inwestycyjny o powierzchni ok. 3,99 ha położony jest we wschodniej części Wrocławia w sąsiedztwie śródmieścia, w obrębie Sołtysówce, w rejonie ul. Bolesława Krzywoustego i Al. Poprzecznej. W jego granicach zlokalizowany jest obiekt zabytkowy „Młyn Sułkowice” wraz z zespołem budynków towarzyszących, objętych ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków A/4590/1-2 z dnia 8 grudnia 201 r. Teren inwestycyjny jest także częściowo zainwestowany substandardowymi obiektami o funkcjach usługowych – biurowych, gastronomicznych i handlowych. Funkcjonuje tutaj także tzw. „Targowisko Młyn”. Otoczenie terenu inwestycyjnego to w głównej mierze tereny usługowe. Na wschód od terenu inwestycyjnego, po drugiej stronie Al. Poprzecznej znajduje się wielkopowierzchniowy obiekt handlowy „CH Korona”. Przy północnych granicach terenu inwestycyjnego przebiega linia kolejowa. Z kolei na wschód i południe (po drugiej stronie ul. Bolesława Krzywoustego) zlokalizowana jest zabudowa usługowa głównie w zakresie handlu detalicznego i hurtowego oraz zabudowa magazynowa.

Cel analizy:

Wskazanie uwarunkowań planistycznych terenu inwestycyjnego w kontekście planów inwestycyjnych, tj. **modernizacja i rozbudowa kompleksu Młyna Sułkowice**, zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalonymi w obowiązującym planie miejscowym oraz w kontekście ustaleń projektu planu ogólnego miasta Wrocławia.

Zakres i skala analizy:

Analizy uwarunkowań planistycznych dotyczą obowiązujących aktów planowania przestrzennego i decyzji administracyjnych określających możliwy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu. Szczegółowa diagnoza warunków lokalizowania nowej zabudowy w kontekście planów inwestycyjnych, została zaprezentowana na podstawie analizy porównawczej obowiązujących aktów planowania przestrzennego, projektu planu ogólnego miasta Wrocławia oraz koncepcji urbanistyczno-architektonicznej „MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW” autorstwa EDGE ARCHITECTS.

UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

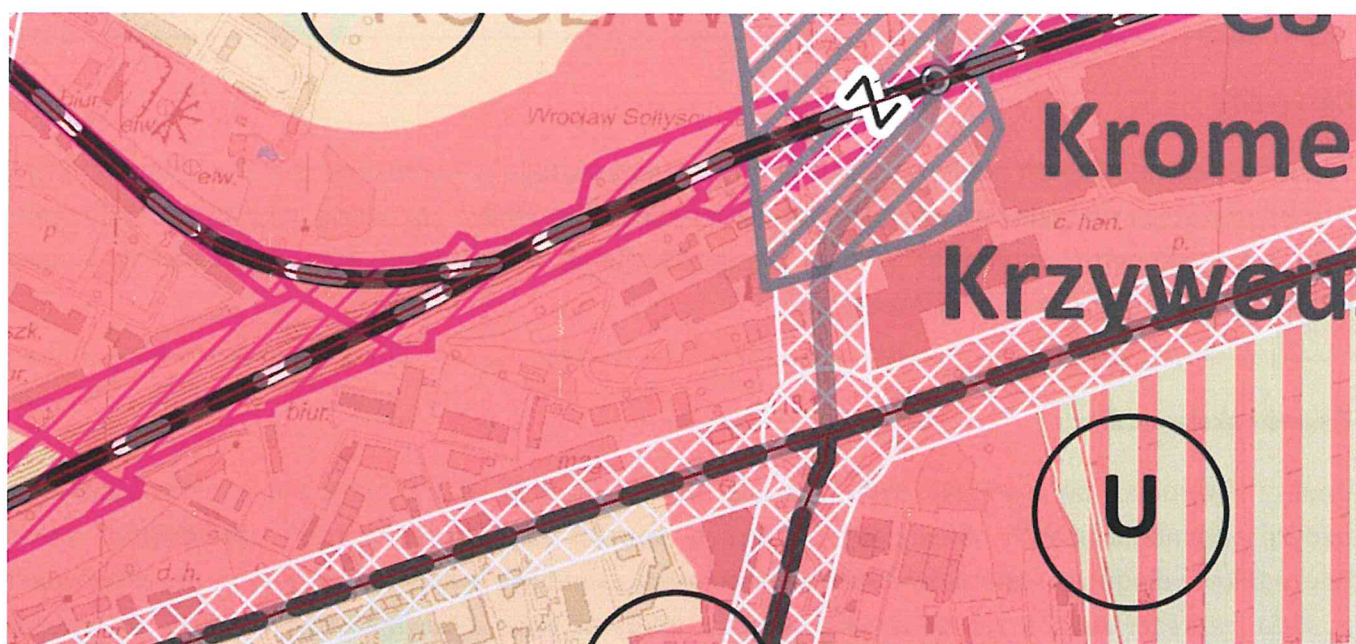
STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego – art. 9 ust. 1 ustawy pzp (w brzmieniu sprzed reformy planowania przestrzennego - Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597).

Uwaga: W wyniku nowelizacji ustawy pzp, od 24 września 2023 r. zniesiono możliwość uchwalania nowych i zmian obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zastępując ten dokument obowiązkiem przyjęcia przez miasto nowego aktu planowania przestrzennego - planu ogólnego.

Obowiązujący dokument:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku - zwane w dalszej części dokumentu jako „Studium Wrocławia”).



<https://gis.um.wroc.pl/imap/?locale=pl&gui=classic&sessionID=3406925> [dostęp: 04.12.2025 r.]

Kierunek zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego:

1. Jednostka urbanistyczna C8 Kromera – Krzywoustego.

-
2. Kierunki rozwoju jednostki – obszary usługowe (U) z dopuszczonymi klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni.
-

Szczegółowe wskazania kreowania polityki przestrzennej terenu inwestycyjnego:

1. Poprawa znaczenia i wizerunku ulic Krzywoustego i Kromera jako estetycznej i nowoczesnej strefy wjazdowej do miasta.
 2. Podniesienie jakości wyspecjalizowanego ponadlokalnego ośrodka usługowego.
 3. Wzmocnienie pl. Kromera jako usługowego centrum lokalnego.
 4. Wykreowanie pełnowartościowych przestrzeni publicznych wyposażonych w usługi.
 5. Wzmocnienie roli transportu zbiorowego w obsłudze jednostki poprzez rozwój transportu szynowego, w tym wykreowanie miejsca pod nowy przystanek kolejowy. Zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych w kierunku miejsc węzłowych o funkcji przesiadkowej.
-

Parametry i wskaźniki zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu inwestycyjnego:

1. Intensywność zabudowy: brak ustaleń.
 2. Powierzchnia zabudowy: brak ustaleń.
 3. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%.
 4. Wysokość zabudowy: maksimum 25 m.
-

Wnioski z analizy:

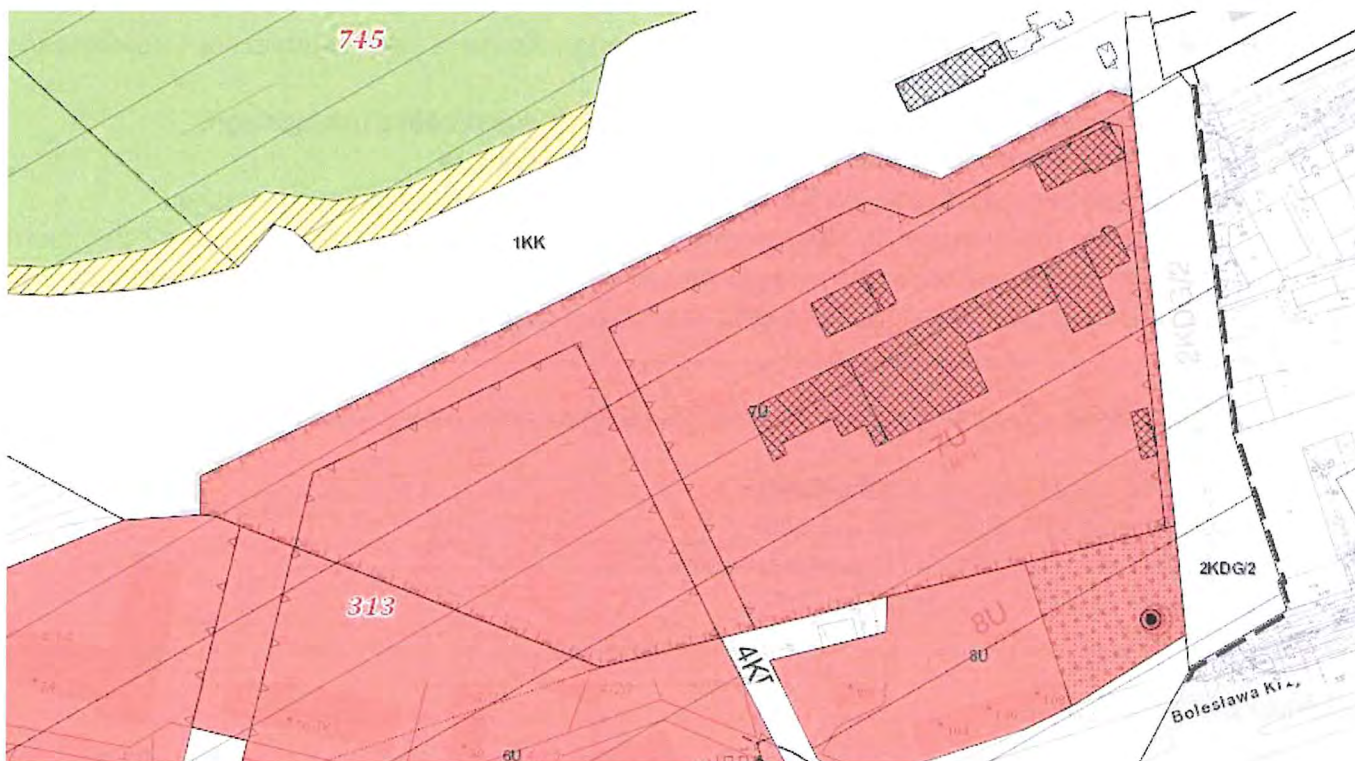
Kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone w Studium Wrocławia przewidują rozwój funkcji usługowej. Studium Wrocławia kładzie istotny nacisk na ukształtowanie rejonu ul. Krzywoustego poprzez wykreowanie estetycznej i nowoczesnej strefy wjazdowej do miasta oraz pełnowartościowych przestrzeni publicznych wyposażonych w usługi. Budynki w planowanej tkance urbanistycznej mają charakteryzować się zróżnicowaną intensywnością zagospodarowania terenu (brak ustaleń w tym zakresie) z możliwością lokalizowania dominant o wysokości do 25 m.

PLAN MIEJSCOWY

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to jeden z aktów planowania przestrzennego gminy, będący również aktem prawa miejscowego. Jest to zbiór przepisów w postaci uchwały rady miasta, który ustala przeznaczenie terenu, sposób jego zagospodarowania i warunki zabudowy, a także wskazuje rozmieszczenie inwestycji celu publicznego – art. 4 ust. 1 ustawy pzp.

Obowiązujący dokument:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kowale Komercyjne we Wrocławiu (uchwała Nr XL/1263/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 października 2009 r.) - zwany w dalszej części dokumentu jako „plan miejscowy Kowale Komercyjne”.



<https://gis.um.wroc.pl/imap/?locale=pl&gui=classic&sessionID=3406940> [dostęp: 04.12.2025 r.]

Przeznaczenie terenu:

1. Teren usług (teren oznaczony symbolem 7U)¹.
2. Przeznaczenie: usługi 1, usługi 2; telekomunikacja, skwery, infrastruktura drogowa, urządzenia infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania terenu:

1. Usługi 1: handel detaliczny małopowierzchniowy A, handel detaliczny małopowierzchniowy B, gastronomia, rozrywka, drobne usługi rozrywki, widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, biura, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe, usługi drobne, poradnie medyczne, edukacja, obiekty kształcenia dodatkowego, uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze, obiekty wystawienniczo-targowe, produkcja drobna.

¹ <https://baw.um.wroc.pl/UrzedMiastaWroclawia/document/4019/> [dostęp: 04.12.2025 r.]

-
2. Usługi 2: szpitale, pracownie medyczne, obiekty ratownictwa medycznego, żłobki, obiekty pomocy społecznej, obiekty leczenia zwierząt, policja i służby ochrony, straż pożarna, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe.
 3. Strefa ochrony konserwatorskiej o granicach tożsamyh z liniami rozgraniczającymi teren 7U. Ochroną konserwatorska dla obiektów dawnego Młyna Sułkowice przy al. Poprzecznej 33-35. Przedmiot ochrony: gabaryty obiektów, forma dachu, podziały elewacji.
-

Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Dopuszczenie lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego Kowale Komercyjne.
2. Intensywność zabudowy: brak ustaleń.
3. Powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60%.
4. Udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%.
5. Wysokość zabudowy nie więcej niż 30 m.
6. Powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: brak ustaleń.
7. Geometria dachów: brak ustaleń.

Uwaga: Określone wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Wnioski z analizy:

Przepisy obowiązującego planu miejscowego Kowale Komercyjne dopuszczają na terenie inwestycyjnym zabudowę usługową oraz zagospodarowanie z nią powiązane, o precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu (maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% działki budowlanej, wysokość zabudowy do 30 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%).

Uwaga: Miasto Wrocław uchwałą Nr XVIII/365/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r. przystąpiło do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bolesława Krzywoustego oraz Alei Poprzecznej we Wrocławiu. Granice opracowania projektu planu miejscowego obejmują teren inwestycyjny. Etap prac planistycznych to „projektowanie po zebraniu wniosków”. Tym samym założyć należy, że ewentualnym uchwaleniu projektu planu miejscowego, projekt ten podlegać będzie badaniu zgodności z planem ogólnym miasta Wrocławia (procedura planistyczna w toku).

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

Zintegrowany Plan Inwestycyjny to specyficzny rodzaj planu miejscowego, który jest tworzony na wniosek inwestora i uchwalany przez radę miasta/gminy. Proces ten wymaga uprzedniego przeprowadzenia negocjacji między inwestorem a gminą oraz zawarcia umowy urbanistycznej. Umowa ta precyzuje zasady i warunki realizacji planowanej inwestycji, a także określa zobowiązania obu stron.

ZPI został zaprojektowany jako narzędzie, które ma uzupełnić, a docelowo zastąpić obowiązującą obecnie specustawę mieszkaniową, na mocy której rada miasta/gminy podejmuje uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Od 2026 roku ZPI stanie się podstawowym instrumentem planowania przestrzennego dla dużych inwestycji mieszkaniowych.

Uchwalenie ZPI przez radę miasta/gminy ma istotny skutek prawny – powoduje wygaśnięcie obowiązywania dotychczasowych planów miejscowych (lub ich części) na obszarze objętym ZPI. W ten sposób ZPI staje się nadrzędnym dokumentem regulującym zagospodarowanie przestrzenne na danym terenie, co daje większą elastyczność w realizacji kompleksowych projektów inwestycyjnych.

Kluczowe warunki do spełnienia przy planowaniu inwestycji za pomocą ZPI:

1. *Niesprzeczność ze studium/zgodność z planem ogólnym – projekt planu ogólnego miasta Wrocławia w realizacji, konieczność zapewnienia niesprzeczności ze Studium Wrocławia.*
2. *Wszystkie pozostałe wymagania, które musi spełnić plan miejscowy - przepisy odsyłają w tym zakresie do art. 15 ustawy pzp - możliwe do spełnienia.*
3. *Deklaracja realizacji inwestycji uzupełniającej - inwestycją uzupełniającą mogą być obiekty budowlane przeznaczone na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.*

Kluczowe elementy do wskazania przy planowaniu inwestycji za pomocą ZPI:

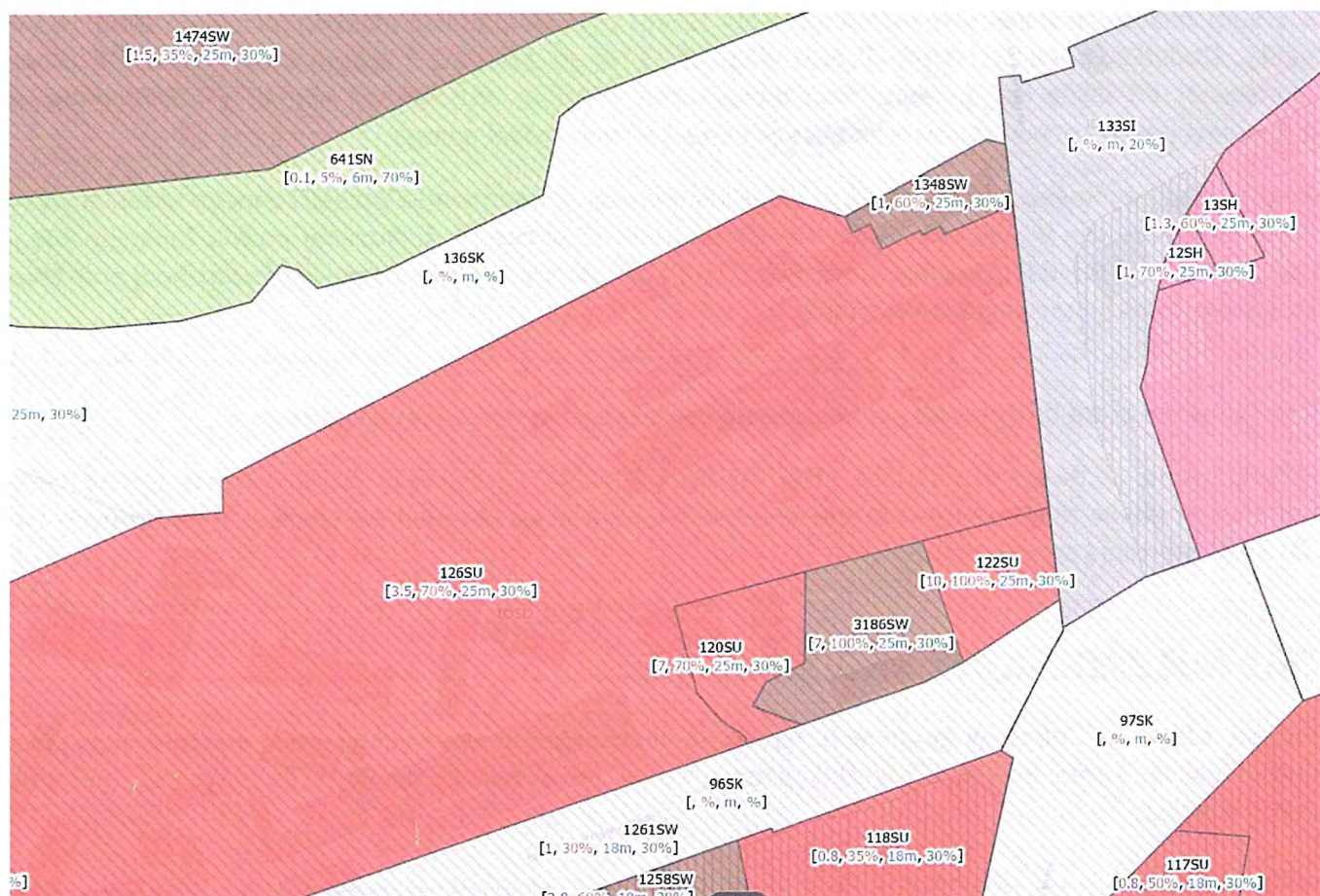
1. *Wszystkie elementy, które zawiera plan miejscowy - przepisy odsyłają w tym zakresie do art. 15 ustawy pzp - spełnione.*
2. *Zakres przedmiotowy inwestycji uzupełniającej - całość lub część budynku Młyna Sułkowice przeznaczona na działalność handlową lub usługową.*

Wnioski z analizy:

Wyżej wskazane wstępne wymagania formalno-prawne ZPI wskazują na potencjał inwestycyjno-budowlany aktywizacji terenu inwestycyjnego za pomocą alternatywnego narzędzia planowania przestrzennego względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

PROJEKT PLANU OGÓLNEGO

Przedmiotowa analiza dotyczy treści projektu planu ogólnego przekazanego do opinii i uzgodnień dnia 24 października 2025 r., zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy pzp. Analizie podlegały proponowane ustalenia projektu planu ogólnego w zakresie stref planistycznych, obszaru zabudowy śródmiejskiej, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz standardów urbanistycznych, określających wymogi zgodności planów miejscowych, ZPI i decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu ogólnego.



https://geoportal.wroclaw.pl/www/pog_op_app/?page=Strona-g%C5%82%C3%B3wna&views=Warstwy [dostęp: 04.12.2025 r.]

STREFA PLANISTYCZNA

Projektowany profil funkcjonalny terenu inwestycyjnego:

Strefa usługowa (126SU):

1. Profil podstawowy (przeznaczenie terenu): teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.
2. Profil dodatkowy (przeznaczenie terenu): teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (1348SW):

-
1. Profil podstawowy (przeznaczenie terenu): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.
 2. Profil dodatkowy (przeznaczenie terenu): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.
-

Projektowany profil funkcjonalny w kontekście Studium Wrocławia:

Projekt planu ogólnego jest zbieżny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium Wrocławia w zakresie ustalenia strefy 126SU z profilem funkcjonalnym (przeznaczeniu) terenu usług. Dodatkowo strefa strefy 126SU dopuszcza teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, co także jest przedmiotem dopuszczeń Studium Wrocławia i aktualnie obowiązujących przepisów ustawy pzp w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

Projekt planu ogólnego nie jest zbieżny z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium Wrocławia w zakresie ustalenia strefy 1348SW w części dotyczącej profilu funkcjonalnego (przeznaczenia) dopuszczającego dodatkowo teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowany profil funkcjonalny w kontekście obowiązującego planu miejscowego:

Projekt planu ogólnego w zakresie stref 126SU i 1348SW uwzględnia przeznaczenie terenu usług ustalone w planie miejscowym Kowale Komercyjne i nie zawęża rodzajów usług dopuszczonych tym aktem planowania przestrzennego.

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Projekt planu ogólnego w granicach terenu inwestycyjnego nie wyznacza obszaru zabudowy śródmiejskiej. Teren inwestycyjny zlokalizowany jest poza zwartą tkanką urbanistyczną centralnej części miasta.

Wyznaczenie OZŚ w kontekście Studium Wrocławia:

Projekt planu ogólnego w zakresie OZŚ uwzględnia ustalenia Studium Wrocławia, które nie przewidywało w granicach terenu inwestycyjnego dopuszczenia szczególnych zasad dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania w zabudowie śródmiejskiej.

Wyznaczenie OZŚ w kontekście obowiązującego planu miejscowego:

Projekt planu ogólnego w zakresie OZŚ uwzględnia ustalenia planu miejscowego Kowale Komercyjne, który w granicach terenu inwestycyjnego nie dopuszcza szczególnych zasad dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania w zabudowie śródmiejskiej.

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Projekt planu ogólnego w granicach terenu inwestycyjnego nie wyznacza obszaru uzupełnienia zabudowy. Teren inwestycyjny zlokalizowany jest w granicach obowiązującego planu miejscowego Kowale Komercyjne. Ustalenie OUZ dopuszczającego wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w granicach terenu inwestycyjnego nie jest zasadne.

Wyznaczenie OUZ w kontekście Studium Wrocławia:

Obszar uzupełnienia zabudowy jest nowym fakultatywnym narzędziem planistycznym stosowanym w planie ogólnym. Studium Wrocławia ze względu na dotychczasowe zasady planowania przestrzennego określone w ustawie pzp nie uwzględnia OUZ.

Wyznaczenie OUZ w kontekście obowiązującego planu miejscowego:

Projekt planu ogólnego w zakresie OUZ uwzględnia pokrycie terenu inwestycyjnego obowiązującym planem miejscowym Kowale Komercyjne. Dla terenu inwestycyjnego nie potrzeby dopuszczenia możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy.

OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Projekt planu ogólnego w granicach terenu inwestycyjnego wyznacza obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej. OSD ustala dodatkowe wymogi w zakresie wyznaczania terenów mieszkaniowych w planie miejscowym i ZPI, a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy na budynek, w którym ma być realizowana funkcja mieszkaniowa. W celu dopuszczenia funkcji mieszkalnej spełnić należy założenia standardów dotyczących odległość do:

1. szkoły podstawowej - 1500 m.
2. obszarów zieleni publicznej o łącznej pow. min. 2 ha: 1250 m.
3. obszaru zieleni publicznej o łącznej pow. min. 10 ha: 2500 m.

Uwaga: Określone odległości w OSD spełniać musi każda działka ewidencyjna w granicach terenu inwestycyjnego.

Wyznaczenie OSD w kontekście Studium Wrocławia:

Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej jest nowym fakultatywnym narzędziem planistycznym stosowanym w planie ogólnym. Studium Wrocławia ze względu na dotychczasowe zasady planowania przestrzennego określone w ustawie pzp nie uwzględnia OSD.

Wyznaczenie OSD w kontekście obowiązującego planu miejscowego:

Projekt planu ogólnego w zakresie OSD nie wprowadza dodatkowych wymogów względem planu miejscowego Kowale Komercyjne. Dla terenu inwestycyjnego w obowiązującym planie miejscowym nie dopuszczono realizacji zabudowy mieszkaniowej. Stąd ustalone standardy dostępności do infrastruktury społecznej nie mają zastosowania.

STANDARDY URBANISTYCZNE

Projektowane parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycyjnego:

Strefa usługowa (126SU):

1. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,5.
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%.
3. Maksymalna wysokość zabudowy: 25 m.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (1348SW):

1. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0.
2. Maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%.
3. Maksymalna wysokość zabudowy: 25 m.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Uwaga: Określone wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Projektowane parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycyjnego w kontekście Studium Wrocławia:

Projekt planu ogólnego wprowadza dodatkowe ograniczenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycyjnego w odniesieniu do:

1. Jednoznacznego ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.
 2. Zwiększenia wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (z 20% do 30%).
-

Projektowane parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycyjnego w kontekście obowiązującego planu miejscowego:

Projekt planu ogólnego jest tylko częściowo zbieżny z planem miejscowym Kowale Komercyjne i wprowadza dodatkowe dopuszczenia jak i ograniczenia w zakresie ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycyjnego w odniesieniu do:

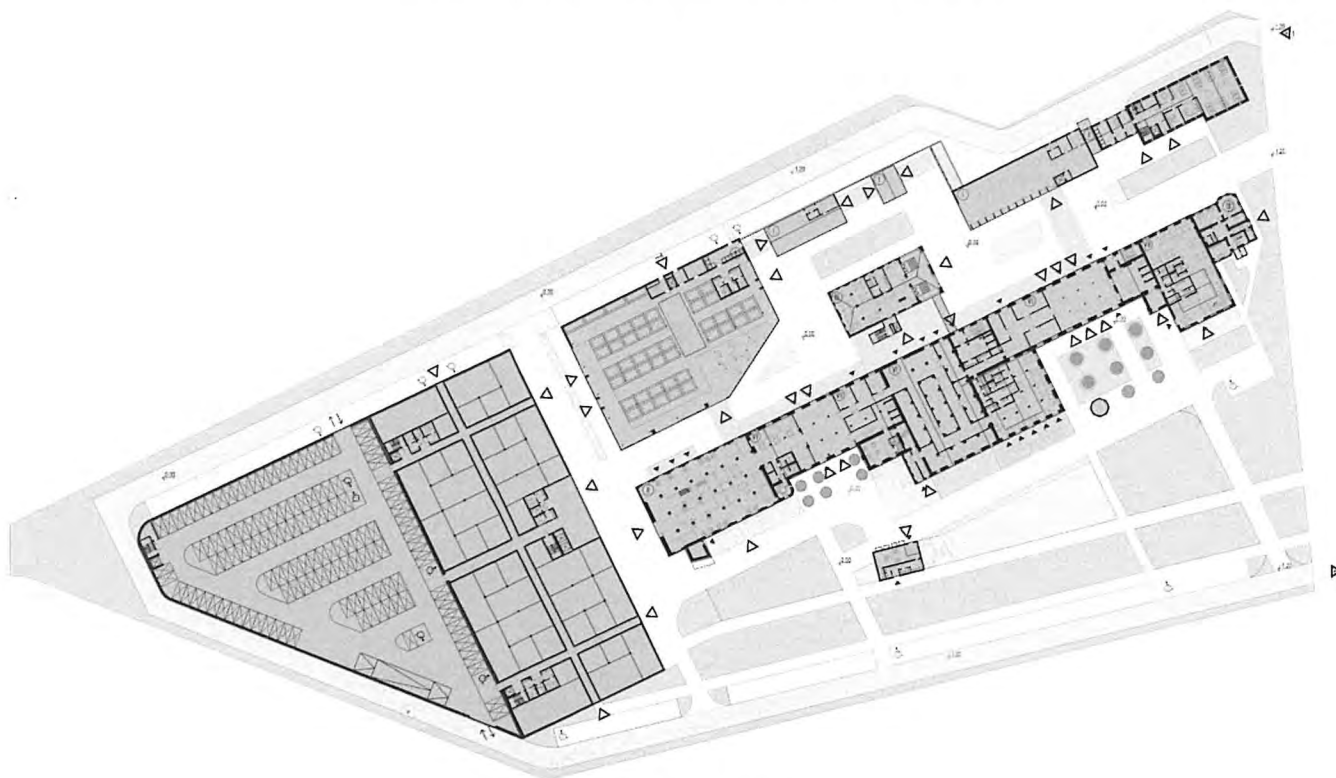
1. Jednoznacznego ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (3,5 dla strefy 126U i 1,0 dla strefy 1348SW).
2. Zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefie 126SU (z 60% do 70%).
3. Zwiększenia wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (z 20% do 30%).
4. Zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy (z 30 m na 25 m).

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Przedmiotowa analiza dotyczy koncepcji urbanistyczno-architektonicznej „MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW” autorstwa EDGE ARCHITECTS. Analizie podlegały proponowane założenia funkcjonalno-programowe, projekt zagospodarowania terenu oraz gabaryty planowanych budynków.

ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-PROGRAMOWE

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU



AUTORSTWO: EDGE ARCHITECTS

Projektowane założenia funkcjonalno-programowe:

1. Modernizacja oraz rozbudowę dawnego młyna
2. Zespół zabudowy usługowej – m. in. gastronomiczne, biurowe, kongresowe.
3. Obiekt wielkopowierzchniowy w północno-zachodniej cz. terenu inwestycyjnego.
4. Hala targowa, pawilony gastronomiczne i usługowe oraz przestrzeń ekspozycyjne w północnej części terenu inwestycyjnego.
5. Reprezentacyjna przestrzeń wejściowa do budynku Młyna Sułkowice wraz z otaczającą zielenią w części południowej terenu inwestycyjnego.

Projektowane założenia funkcjonalno-programowe w kontekście uwarunkowań planistycznych:

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna „MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW” jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium Wrocławia oraz ustaleniami planu miejscowego Kowale Komercyjne.

Projektowane założenia funkcjonalno-programowe w kontekście projektu planu ogólnego:

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna „MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW” jest zgodna z profilem funkcjonalnym stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia. Wątpliwości budzi jednak zasadność ustalania strefy 1348SW przewidującej na części terenu inwestycyjnego dopuszczenie/zachowanie funkcji mieszkalnych w ramach istniejących budynków.

ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ GABARYTY BUDYNKÓW

BILANS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Bilans terenu		
Typ	powierzchnia [m2]	%
Teren inwestycji	39 872.72	100
Powierzchnia dróg	4 045.09	40.39
Powierzchnia parkingów naziemnych	1 912	
Inne powierzchnie utwardzone (place chodniki, schody)	10147.74	
Powierzchnia zabudowy	15 128.16	37.94
Powierzchnia biologicznie czynna	8 639.73	21.67
Powierzchnia użytkowa	31 598	

Bilans miejsc postojowych			
	Na terenie	Garaż 4 poziomowy	Suma
Miejsca postojowe	140	544	684
Miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami	9	20	29
Suma	149	564	713

AUTORSTWO: EDGE ARCHITECTS

Projekt zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

1. Lokalizacja nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego Kowale Komercyjne.
2. Intensywność zabudowy: do 1,6.
3. Powierzchnia zabudowy: poniżej 38%.
4. Udział powierzchni biologicznie czynnej: powyżej 2,5%.
5. Wysokość zabudowy:
 - dla istniejących budynków historycznych (w tym zabytkowych): zachowanie istniejących wysokości (od 10 do 28 m oraz komin o wysokości przekraczającej 42 m),
 - dla projektowanych budynków: od 5,5 do 13 m.
6. Geometria dachów:
 - dla istniejących budynków historycznych (w tym zabytkowych): zachowanie istniejących geometrii (płaskie/dwuspadowe),

-
- dla projektowanych budynków: dachy płaskie.

Uwaga: Określone wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Projektowane zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów w kontekście uwarunkowań planistycznych:

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna „MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW” uwzględnia szczegółowe wskazania kreowania polityki przestrzennej oraz parametry i wskaźniki zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu inwestycyjnego określone w Studium Wrocławia oraz zasady zagospodarowania terenu oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w planie miejscowym Kowale Komercyjne. Wątpliwości budzić może jedynie możliwość zachowania wysokości istniejącego komina. Niemniej z uwagi na historyczne cechy tego obiektu oraz brak planów w zakresie modernizacji tej budowli zwiększającej jej wysokość, przekraczanie dopuszczonej maksymalnej wysokości zabudowy na 30 m nie będzie stanowiło naruszenia ustaleń planu miejscowego Kowale Komercyjne.

Projektowane zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów w kontekście projektu planu ogólnego:

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna „MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW” jest tylko częściowo zgodna z projektem planu ogólnego miasta Wrocławia:

1. Projekt planu ogólnego wprowadza ograniczenia w zakresie zmniejszenia parametru maksymalnej wysokości zabudowy (z 30 m na 25 m). Zmiana ta nie wpływa jednak na możliwości realizacji koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Projektowane budynki nie przekraczają 13 m. W przypadku istniejących budynków historycznych (w tym zabytkowych) zastosowanie ma art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b, według którego przy weryfikacji zgodności planu miejscowego z planem ogólnym nie uwzględnia się parametru maksymalnej wysokości zabudowy ustalonego w planie ogólnym. Tym samym istnieje możliwość wprowadzenia do projektu planu miejscowego lub projektu ZPI wysokości przekraczającej ustalone 25 m, o ile okaże się to zasadne.
2. Projekt planu ogólnego wprowadza ograniczenia w zakresie zwiększenia wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (z 20% do 30%). Zmiana ta nie respektuje ustaleń Studium Wrocławia oraz planu miejscowego Kowale Komercyjne oraz uniemożliwi realizację koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w przypadku zmiany obowiązującego planu miejscowego lub chęci podjęcia działań budowlano-inwestycyjnych na podstawie ZPI. Zwiększenie tego wskaźnika o 10% z uwagi na charakterystykę terenu inwestycyjnego (obiekty historyczne objęte ochroną konserwatorską, w tym na podstawie wpisu do rejestru zabytków) będzie wysoce utrudnione i wpłynie na konieczność dokonania znacznych zmian projektowych. Jedyną możliwością zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej przy zachowaniu prezentowanych założeń sposobu zagospodarowania terenu to zastosowanie tzw. „zielonych

dachów” na projektowanych budynkach. Wątpliwości budzi jednak możliwość uzyskania 30% powierzchni biologicznie czynnej w graniach terenu inwestycyjnego w kontekście sposobu jej bilansowania określonego w art. 2 pkt 28 ustawy pzp.

Wnioski z analizy:

Założenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej „MŁYN SUŁKOWICE – WROCŁAW” respektują ustalenia obowiązującego planu miejscowego Kowale Komercyjne. Projekt planu ogólnego miasta Wrocławia wprowadza jednak istotną zmianę w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

PODSUMOWANIE

Zasadnym jest złożenie wniosku (na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego) lub uwag (na etapie konsultacji społecznych) uwzględniających przedstawione uwarunkowania planistyczne oraz rozbieżności między koncepcją urbanistyczno-architektoniczną a projektem planu ogólnego miasta Wrocławia.

Propozycja wnioskowanych zmian:

1. Rezygnacja z wyznaczania strefy 1248SW na rzecz włączenia nieruchomości nr 2/2 do strefy 126SU w celu ujenolicenia terenu inwestycyjnego w zakresie funkcyjnym (profil funkcjonalny/przeznaczenie terenu) oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu (standardy urbanistyczne).
2. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej strefy 126SU z 30% do 20% zgodnie z obowiązującym planem miejscowym – na podstawie dopuszczania wynikającego z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
3. W przypadku braku możliwości zastosowania dopuszczenia wskazanego w pkt 2 w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej proponuje się wydzielić ze strefy 126SU odrębną strefę usługową obejmującą wyłącznie teren inwestycyjny tj. działki nr 2/1 i 2/2, obręb Sołtysówce, arkusz mapy nr 11.
4. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy strefy 126SU (lub alternatywnej strefy SU wydzielonej na działkach 2/1 i 2/2) z 25 m do 30 m, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Wyżej wskazane propozycje wnioskowanych zmian są szczególnie istotne ze względu na toczącą się procedurę planistyczną rozpoczętą uchwałą Nr XVIII/365/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bolesława Krzywoustego oraz Alei Poprzecznej we Wrocławiu. Projekt ten najprawdopodobniej podlegać będzie badaniu zgodności z planem ogólnym miasta Wrocławia (procedura planistyczna w toku).