

1484



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta 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: Realco Projekt 9 Sp.z o.o.

Kraj: Polska

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Warszawski

Gmina: Warszawa

Ulica: Zielna Nr domu: 37

Nr lokalu:

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 00-108

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: ...AE:PL-80469-88215-UIDSB-27...

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

- ☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾



6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾



7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o uwzględnienie zmian do projektu Planu Ogólnego Wrocławia na działkach w obrębie Żar :

Strefa 3310SJ (obejmująca działki: 1, 2, 3 AR_5; 8, 9,12, 13 AR_2):

-zmiana strefy planistycznej 3310SJ na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną "SW" oraz wydzielenie strefy zieleni i rekreacji SN (załącznik 1)

-dla strefy "SW" (załącznik 1) zmiana: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1 na 1,5; ; maksymalnej wysokości zabudowy z 12m na 16m; minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 25%

-dla strefy "SN" (załącznik 1) określenie: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na 0,1; maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 5%; maksymalnej wysokości zabudowy na 4m; minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 80%

Strefa 3241SJ (obejmująca działkę: 10 AR_2):

-zmiana strefy planistycznej 3241SJ na strefę usługową "SU" (załącznik 1)

-zmiana: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 2 na 0,5; maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 40% na 30%; maksymalnej wysokości zabudowy z 12m na 18m

Uzasadnienie: Funkcja mieszkaniowa wielorodzinną na opracowywanej koncepcji spełnia walory prospołeczne oraz dostosowana jest do nieustannie zmieniającej się społeczno gospodarczej sytuacji miasta Wrocławia. Określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 1,5 oraz wysokości zabudowy na poziomie 16m umożliwi realizację koncepcji dostosowanej do obecnych potrzeb mieszkańców Wrocławia. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni.

Poniżej przedstawiam postulowane parametry dla strefy "SW" obliczone dla terenu:

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.5

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%

Maksymalna wysokość zabudowy: 16m

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%

Do wniosku dołączam załączniki:

Załącznik 1: Wnioskowana strefa Planu Ogólnego,

Załącznik 2: Projekt koncepcyjny

Załącznik 3: Pismo przewodnie

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_1.00 48.AR_2.8; 026401_1.00 48.AR_2.9; 026401_1.00 48.AR_2.10; 026401_1.00 48.AR_2.12; 026401_1.00 48.AR_2.13; 026401_1.00	☒ tak ☐ nie	Proszę o zmianę na strefy (wg załącznika 1): -strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną "SW"; -strefę zieleni i rekreacji "SN"; -strefę usługową "U"

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⁾
		48.AR_5.1; 026401_1.00 48.AR_5.2; 026401_1.00 48.AR_5.3		

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_1.004 8.AR_2.8; 026401_1.004 8.AR_2.9; 026401_1.004 8.AR_2.12; 026401_1.004 8.AR_2.13; 026401_1.004 8.AR_5.1; 026401_1.004 8.AR_5.2; 026401_1.004 8.AR_5.3	☐ tak ☒ nie	Zmiana SJ na SW	40	16	25
2		026401_1.004 8.AR_2.8; 026401_1.004 8.AR_2.9; 026401_1.004 8.AR_2.12; 026401_1.004 8.AR_2.10	☐ tak ☒ nie	Zmiana SJ na SN	5	4	80
3		026401_1.004 8.AR_2.10	☐ tak ☒ nie	Zmiana SJ na SU	30	18	30

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
ZAŁĄCZNIK 1, ZAŁĄCZNIK 2, ZAŁĄCZNIK 3

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis

Data: ... 18.05.2026r.....

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 przekracza 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.

ZAŁĄCZNIK 3

Warszawa, 18.05.2026r

Inwestor:
Realco Projekt 9 sp. z o.o.
Zielna 37
00-108 Warszawa

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

Pismo przewodnie do wniosku z uwagami do projektu planu ogólnego

W związku z procedurą sporządzania planu ogólnego, wnosimy uwagi dotyczące przeznaczenia oraz parametrów zabudowy dotyczące terenu położonego w miejscowości Wrocław, nr działek: 1, 2, 3 AR_5; 8, 9, 10, 12, 13 AR_2; obręb: Żar.

Wnoskujemy o zmianę części strefy planistycznej 3310SJ i strefy 3241SJ na strefy planistyczne (wg załącznika 1):

1. SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) o parametrach:

- maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,5
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%
- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%

2. SN (Strefa zieleni i rekreacji) o parametrach:

- maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%
- maksymalna wysokość zabudowy: 4 m
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%

3. SU (Strefa usługowa) o parametrach:

- maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,5
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%
- maksymalna wysokość zabudowy: 18 m
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

Wnioskowana zmiana wynika z potrzeby racjonalnego i spójnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tego obszaru oraz stanowi naturalny kierunek rozwoju miasta. Ograniczenie zagospodarowania wyłącznie do zabudowy jednorodzinnej prowadziłoby do nadmiernego rozproszenia zabudowy i niewykorzystania potencjału tego terenu w kontekście rozwoju zwartej struktury miejskiej.

Proponowany układ funkcjonalny, obejmujący zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny zieleni i rekreacji oraz funkcje usługowe, pozwoli na stworzenie harmonijnego i zrównoważonego założenia urbanistycznego. Zabudowa SW będzie pełnić również funkcję łagodnego przejścia pomiędzy istniejącą zabudową jednorodzinną a terenami przemysłowymi, przy jednoczesnym zachowaniu stref zieleni i rekreacji.

Wprowadzenie funkcji usługowej umożliwi rozwój podstawowych usług służących mieszkańcom tego obszaru, zwiększając jego funkcjonalność i atrakcyjność jako miejsca zamieszkania. Jednocześnie obecność terenów zieleni i rekreacji wpłynie pozytywnie na jakość przestrzeni oraz komfort życia przyszłych mieszkańców.

Proponowane zmiany pozostają zgodne z kierunkami rozwoju Wrocławia oraz ideą tworzenia nowoczesnych i zrównoważonych obszarów mieszkaniowych. Stanowią także odpowiedź na utrzymujące się potrzeby mieszkaniowe miasta, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i właściwych proporcji pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi, usługowymi i terenami zieleni.

Wnioskowane parametry zabudowy mają charakter umiarkowany i są dostosowane do charakteru otaczającej zabudowy, umożliwiając realizację wysokiej jakości przestrzeni mieszkaniowej oraz uporządkowanego rozwoju obszaru Żar. Proponowane rozwiązanie pozwoli również na stworzenie przyjaznej i estetycznej przestrzeni miejskiej, odpowiadającej współczesnym standardom urbanistycznym oraz potrzebom przyszłych mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu harmonii z istniejącym otoczeniem.

Z poważaniem,





BILANS TERENU:

POWIERZCHNIA ZABUDOWY	
13 969,04 m²= 1,3969 ha (30,0%)	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	
3 454,31 m²= 0,3454 ha (7,4%)	
POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA	
29 069,59 m²= 2,9069 ha (62,5%)	
PUM	35725,95 m²
LICZBA MIESZKAŃ	650
LICZBA MIESZKAŃCÓW	1300
WSPÓŁ. MIEJSC PARKINGOWYCH	1,5

LEGENDA:

- GRANICA TERENU OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE BUDYNKI
- WEJŚCIA DO BUDYNKU
- WJAZD NA TEREN INWESTYCJI
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
- POWIERZCHNIE UTWARDZONE
- LICZBA KONDYGNACJI





KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW
Żar

WIZUALIZACJE



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW
Żar



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH

WROCLAW
Żar



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH

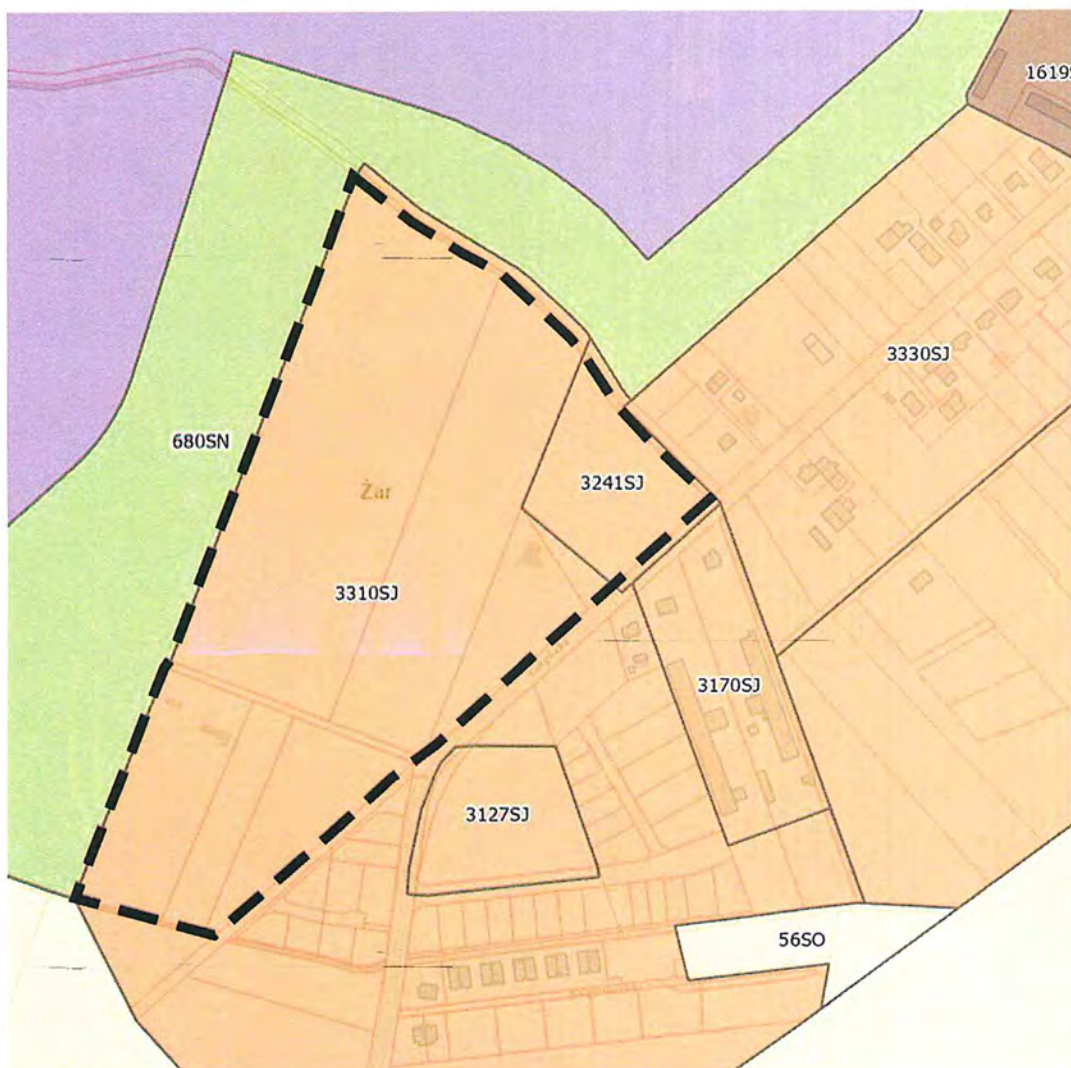
WROCLAW
Zar



KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

ZESPÓŁ BUDYNKÓW
MIESZKAŁNYCH WIELORODZINNYCH

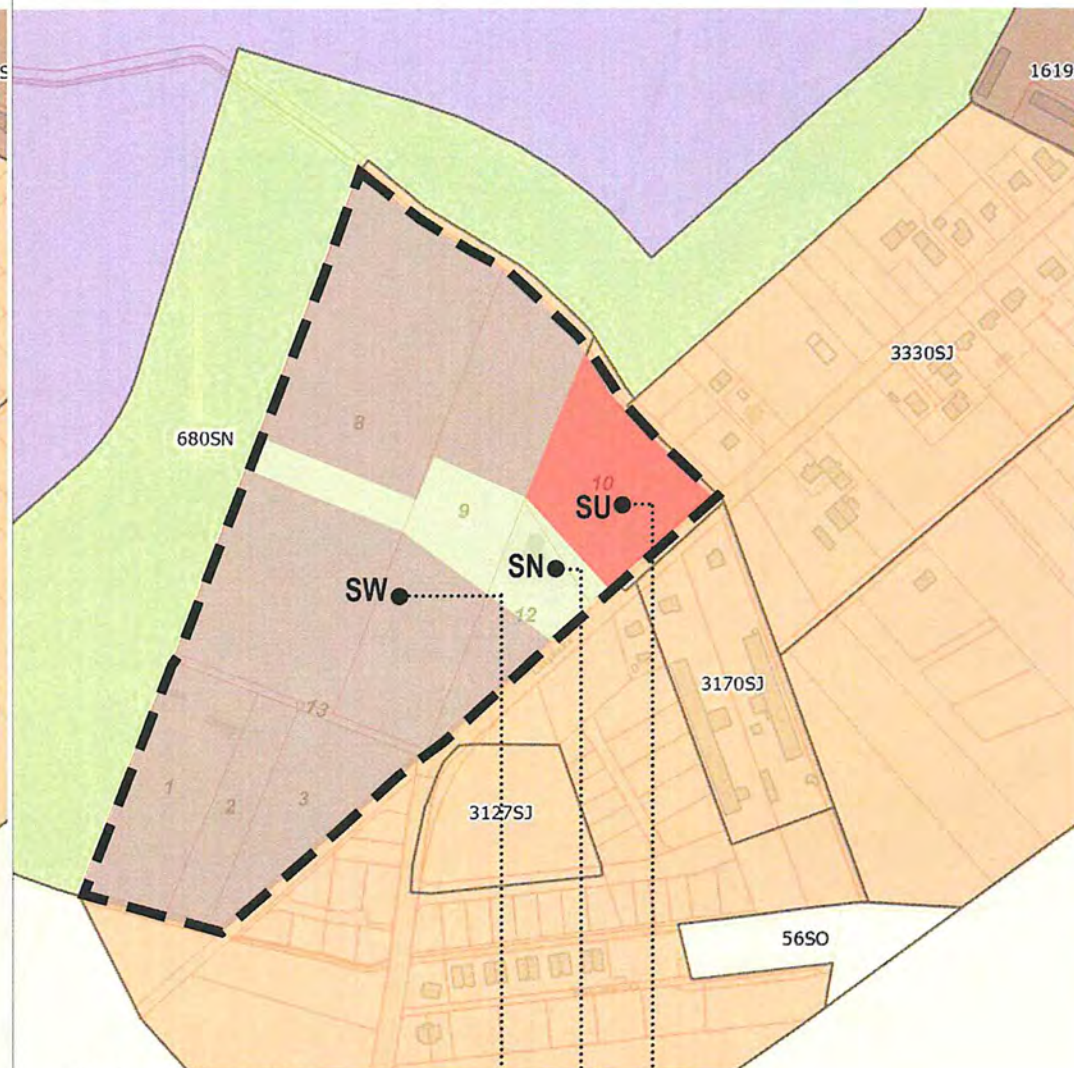
WROCLAW
Żar



Strefy planistyczne

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SP - strefa gospodarcza
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SO - strefa otwarta

Strefy planistyczne objęte zakresem opracowania: 3310SJ i 3241SJ



zakładane wskaźniki

	SW	SN	SU	
INTENSYWNOŚĆ NADZIEMNA	1,5	0,1	0,5	parametry umożliwiające wybudowanie planowanej zadwoy
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	40%	5%	30%	
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ	16m	4m	18m	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA %	25%	80%	30%	

Zmiana stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na strefy:
wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zieleni i rekreacji oraz usługowa