

1481



J. Rago

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: **MDR WROCŁAW HERMANOWSKA sp. z o.o.**
Kraj: **POLSKA** Województwo: **MAZOWIECKIE**
Powiat: **WARSZAWA** Gmina: **WARSZAWA**
Ulica: **PRZESKOK** Nr domu: **2**, Nr lokalu: **-**
Miejscowość: **WARSZAWA** Kod pocztowy: **00-032**
E-mail: **SEKRETARIAT@NPFR.PL** Nr tel. **22 246 62 10**

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⁾

[Redacted address area]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

[Redacted contact information area]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POLEGAJĄCA NA:

WPROWADZENIU NA OBSZARZE OBJĘTYM WNIOSEM: DZIAŁKA 026401_1.0032.AR_6.4/51 I CZĘŚCI DZIAŁEK:
026401_1.0032.AR_6.4/43, 026401_1.0032.AR_6.4/23

WG ZAŁĄCZNIKA GRAFICZNEGO NR 2, ALTERNATYWNIE:

1. WPROWADZENIE STREFY SU.
2. ZMIAN WE WSPÓŁCZYNNIKACH STREFY SN.

PEŁNA TREŚĆ WNIOSKU W PIŚMIE PRZEWODNIM: ZAŁ.01_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	DZIAŁKA: -026401_1.0032.AR_6.4/51 CZĘŚCI DZIAŁEK: - 026401_1.0032.AR_6.4/43 - 026401_1.0032.AR_6.4/23	☐ tak ☒ nie	WARIANT 1: WNOSKUJĘ O WPROWADZENIE NA OBSZARZE OBJĘTYM WNIOSEM: DZIAŁKA: 026401_1.0032. AR_6.4/51 CZĘŚCI DZIAŁEK: 026401_1.0032.AR_6.4/43 I 026401_1.0032. AR_6.4/23 WG ZAŁĄCZNIKA GRAFICZNEGO NR 2: ZAŁ.02, STREFY SU, ZAWIERAJĄCEJ: TEREN USŁUG,TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WARIANT 2: WNOSKUJĘ O WPROWADZENIE NA OBSZARZE OBJĘTYM WNIOSEM: DZIAŁKA: 026401_1.0032. AR_6.4/51 CZĘŚCI DZIAŁEK: 026401_1.0032.AR_6.4/43 I 026401_1.0032. AR_6.4/23 WG ZAŁĄCZNIKA GRAFICZNEGO NR 2: ZAŁ.02, ZMIAN WE WSPÓŁCZYNNIKACH STREFY SU: • MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY – ZWIĘKSZENIE Z 0,3 DO 1 • MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%] – ZWIĘKSZENIE Z 20% DO 40% • MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [M] – 12M - BEZ ZMIAN MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [%] – ZMNIEJSZENIE Z 60% DO 50%

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	DZIAŁKA: -026401_1.0032. AR_6.4/51 CZĘŚCI DZIAŁEK: -026401_1.0032. AR_6.4/43 -026401_1.0032. AR_6.4/23	☐ tak ☒ nie	WARIANT 1: SU	60%	20m	30%
				WARIANT 2: SN	40%	12m	50%

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⁾

1. ZAŁ.01_PISMO PRZEWODNIE
2. ZAŁ.02_OBSZAR OPRACOWANIA DZIAŁKI
3. ZAŁ.03_ANALIZA PLANU OGÓLNEGO
4. ZAŁ.04_PRZYKŁADY ANALOGICZNYCH TERENÓW

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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Niniejszą informację otrzymuje Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane w przyszłości.

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.

2026-05-19

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
AE:PL-95179-82549-VVTFT-27

Uwagi do projektu Planu Ogólnego Wrocławia

Wnoszę o zmianę w projekcie Planu Ogólnego polegającą na wprowadzeniu na obszarze objętym wnioskiem:

- działka 026401_1.0032.ar_6.4/51,
- części działek: 026401_1.0032.ar_6.4/43, 026401_1.0032.ar_6.4/23

Wg załącznika graficznego nr 2: ZAŁ.02, alternatywnie:

1. Wprowadzenie strefy SU.
2. Zmian we współczynnikach strefy SN.

Pełna treść uwag zawarta jest we wniosku i w piśmie przewodnim: ZAŁ.
01_PISMO_PRZEWODNIE

Załączniki

1. 0084_WHE_plan_ogolny_formularz_wnioski_app_20260519.pdf (SHA3-512, f12a3b78eae726c5d504c310082a640f0294814316883b60ad4fe4b64db8635f346ffec15e5d88c82270015da8738ac1c3100ef84207872864d0d151527af914)
2. ZAŁ.01_PISMO_PRZEWODNIE.pdf (SHA3-512, 54167faa69f391556cdb7bebbe0e2c38afe933193db428926ea143bc0a4b5ebbc2460c64a0c3f974cd5af5cef779aff698ceca9e6b89dfa9c1a195cc446baa6)
3. ZAŁ.02_OBSZAR_OPRACOWANIA_DZIAŁKI.pdf (SHA3-512, 8cfdda33981bd62871c32fe633197d4882985f67111c17b4140c84d47c0fa629167673f1cd53cee82bb7ec42aad55b0a1d4fad3df4192eb5942837bfa515e739)

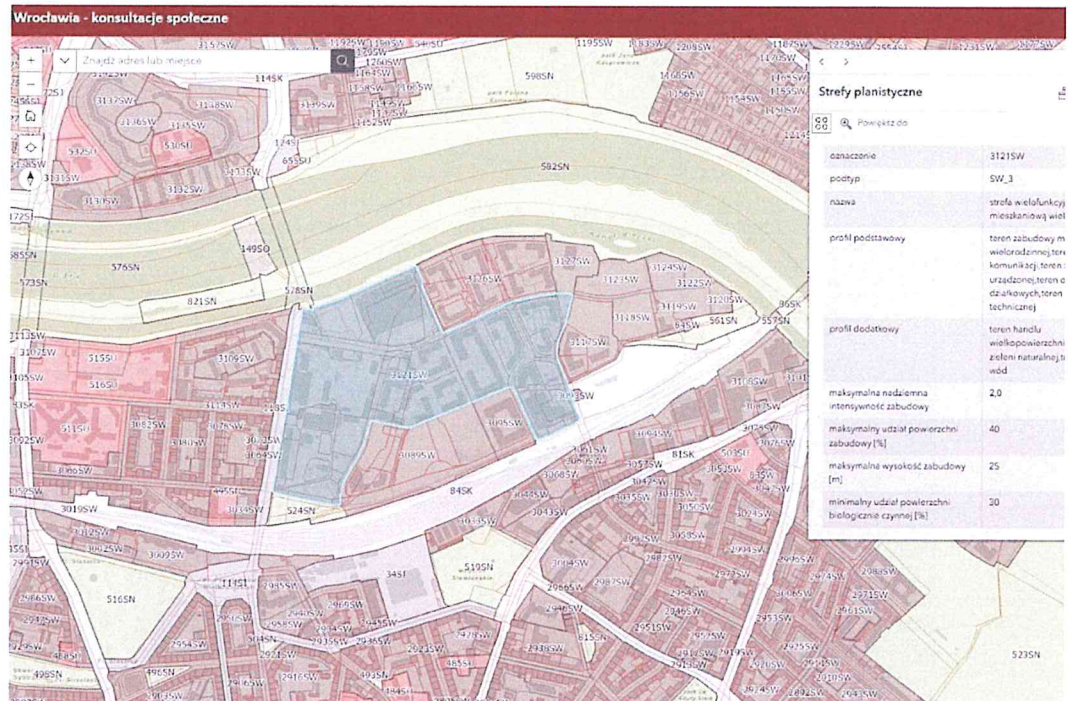
4. ZAŁ.03_ANALIZA_PLANU_OGÓLNEGO.pdf (SHA3-512, ff0382dda592f3acf78e6545b69bd71caa17564ab92f87f25ae648f730c1bd659565e049589b2007fe014ea1e126dfb160037b7dd5786bcb49e3cb8bf7f01761)
5. ZAŁ.04_PRZYKŁADY_ANALOGICZNYCH_TERENÓW.pdf (SHA3-512, 21d5619ead58bf2a24d7b1e6afeb6b0f2169f0cb17d0dd9064246d4a90d930c002f0a12ee34c1e0a5fd0f51d434a19083937c18810096a8f3ffa9600b2ef1a21)
6. [REDACTED].pdf (SHA3-512, d386d7dfaf3c0e3a2bb01dfdb12d3db30c595744cfe16ec6163d54fc9a43bd918a3130c8cc87432d357dc8b79192e19dc4cc949933301b6f9bd4f84cc2aae49a)
7. PEŁNOMOCNICTWO_OPŁATA.pdf (SHA3-512, 560d02e12c8eb2ce09aaaeccec4135c47d5277e6b536a5e5e44fe244777e1683593859149f77c4d069ebe08c5d6d8bf2768819c314bbb44042350151327774b0a)



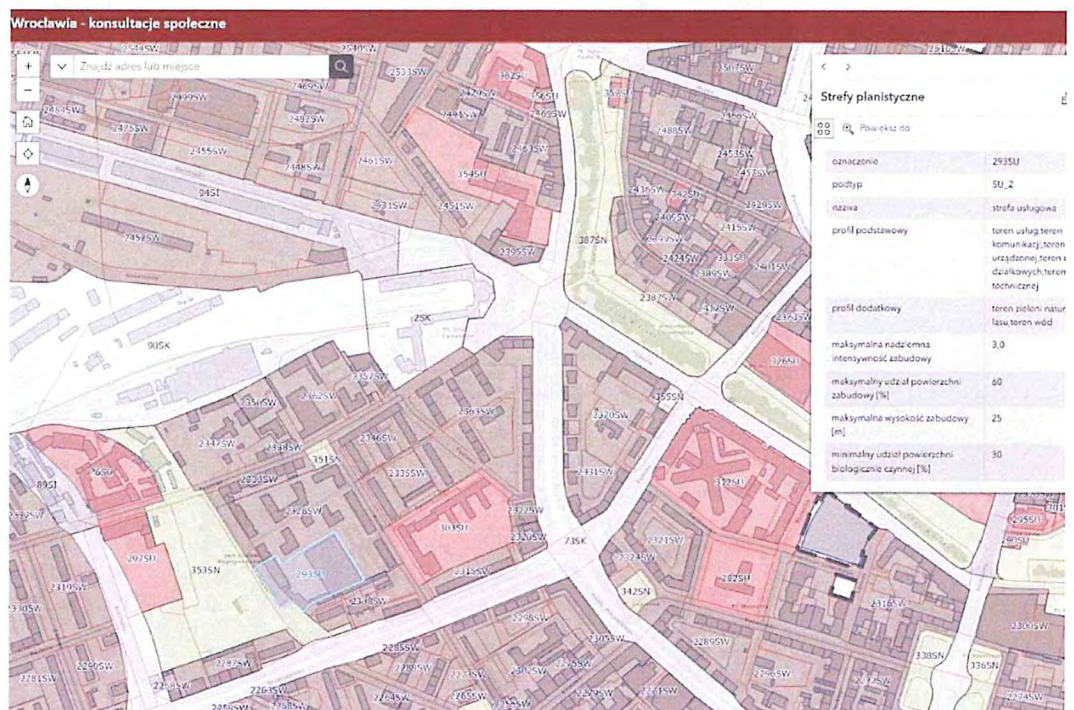
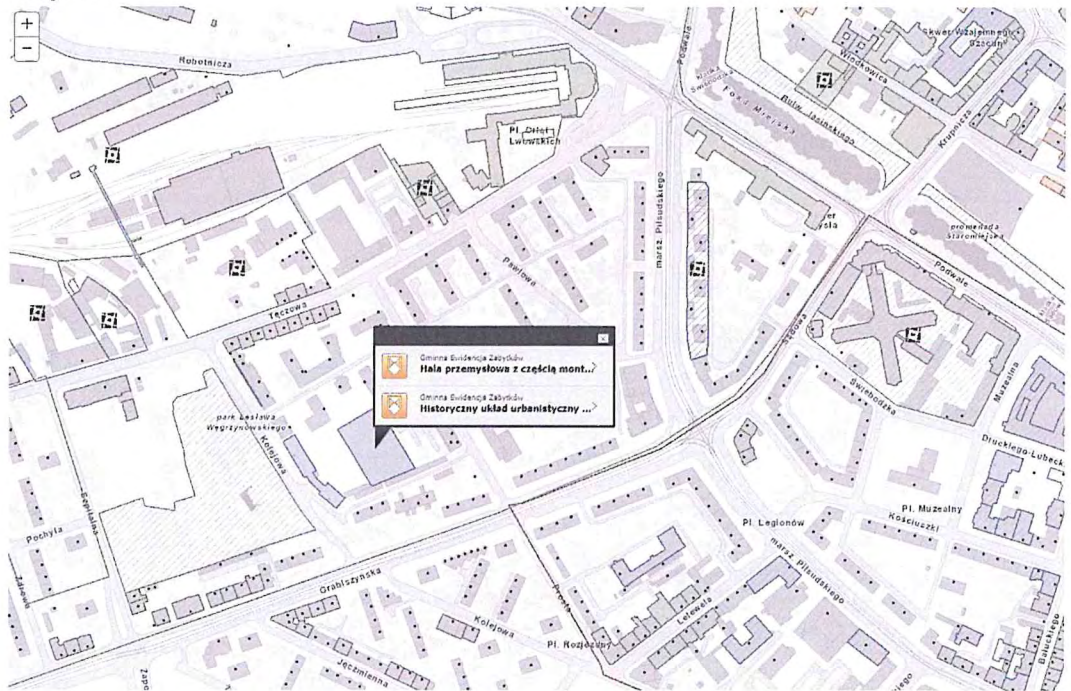
08.05.2026

ZAŁ.04 PRZYKŁADY ANALOGICZNYCH TERENÓW

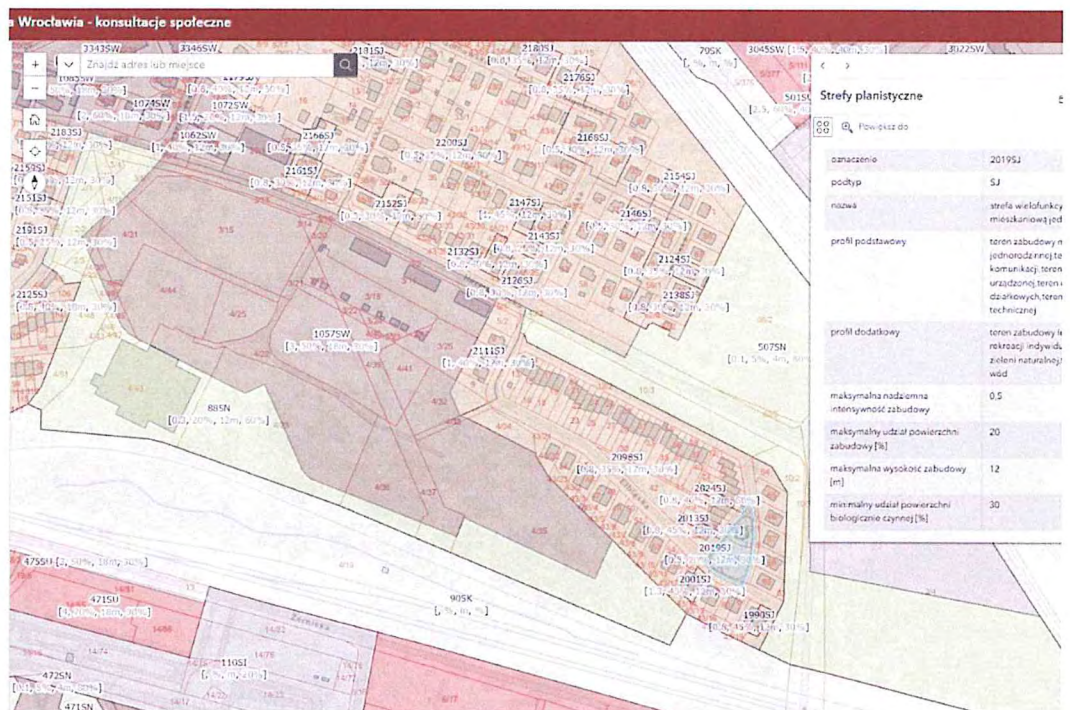
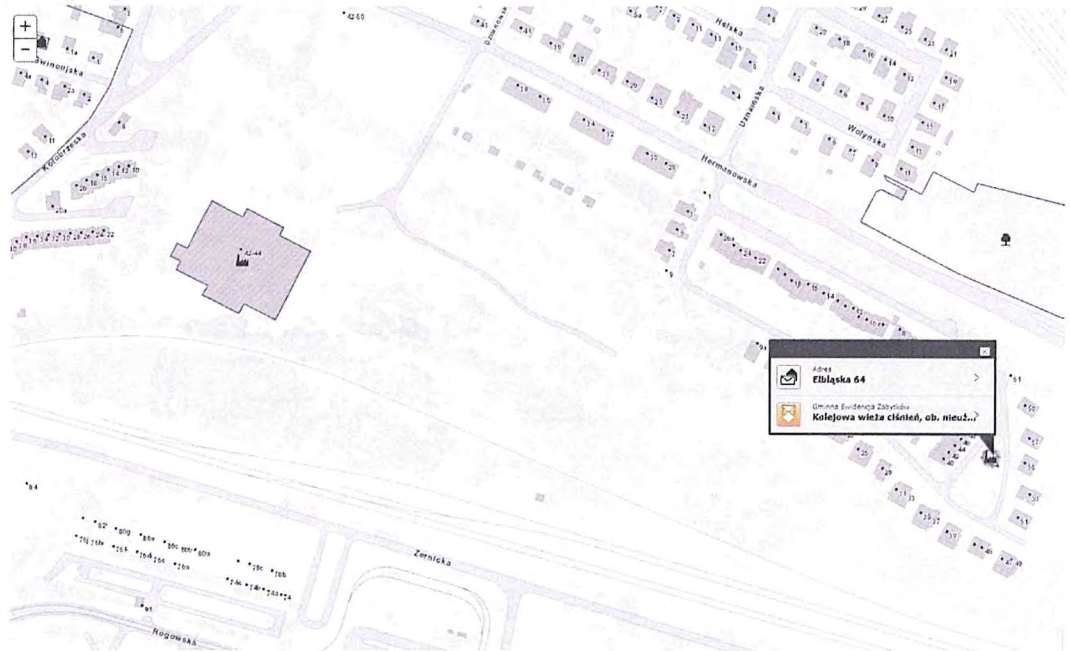
Doświadczenia Wrocławia w zakresie adaptacji zabytkowych obiektów przemysłowych jednoznacznie wskazują, że włączenie ich do stref usługowych lub mieszkaniowych sprzyja ich skutecznej rewitalizacji. Przykłady takich realizacji pokazują, że dzięki odpowiednim zapisom planistycznym możliwe jest zachowanie dziedzictwa przemysłowego przy jednoczesnym nadaniu mu nowych funkcji użytkowych. W przypadku poniższych zabytkowych obiektów przemysłowych przyjęto właśnie takie podejście, co przełożyło się na ich odnowienie oraz integrację z tkanką miejską. Załączam kilka analogicznych przykładów z POG Wrocławia, gdzie, podobne budynki mają nadaną, inną niż SN, strefę planistyczną:



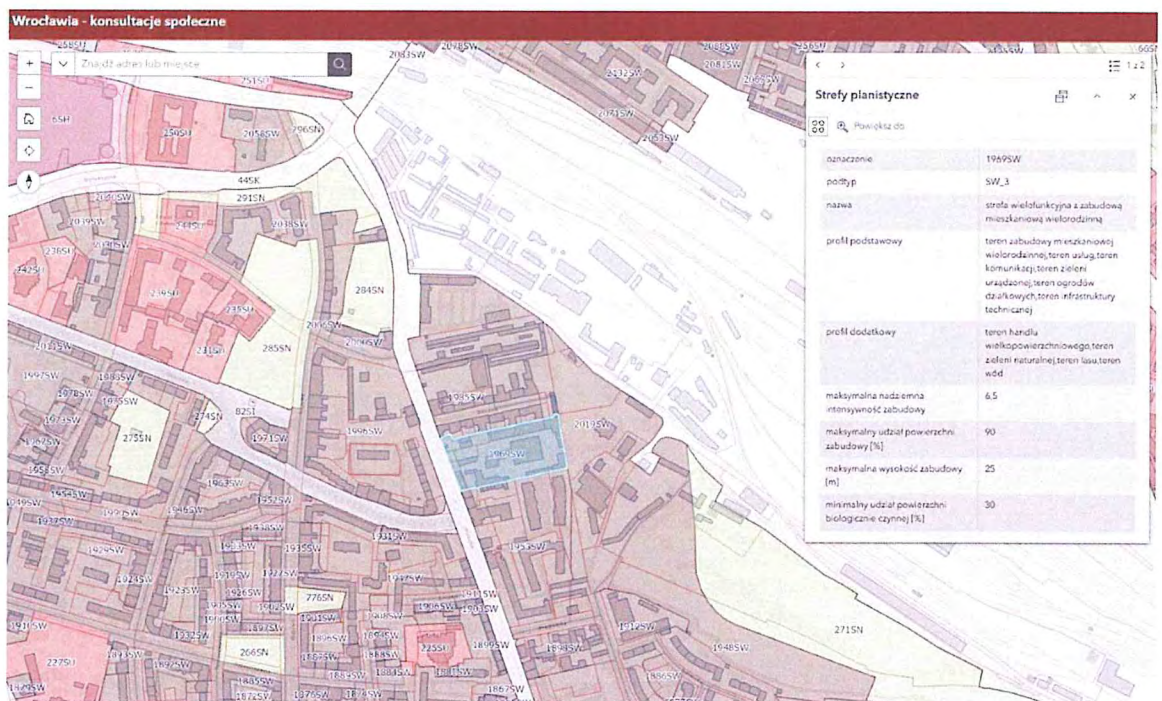
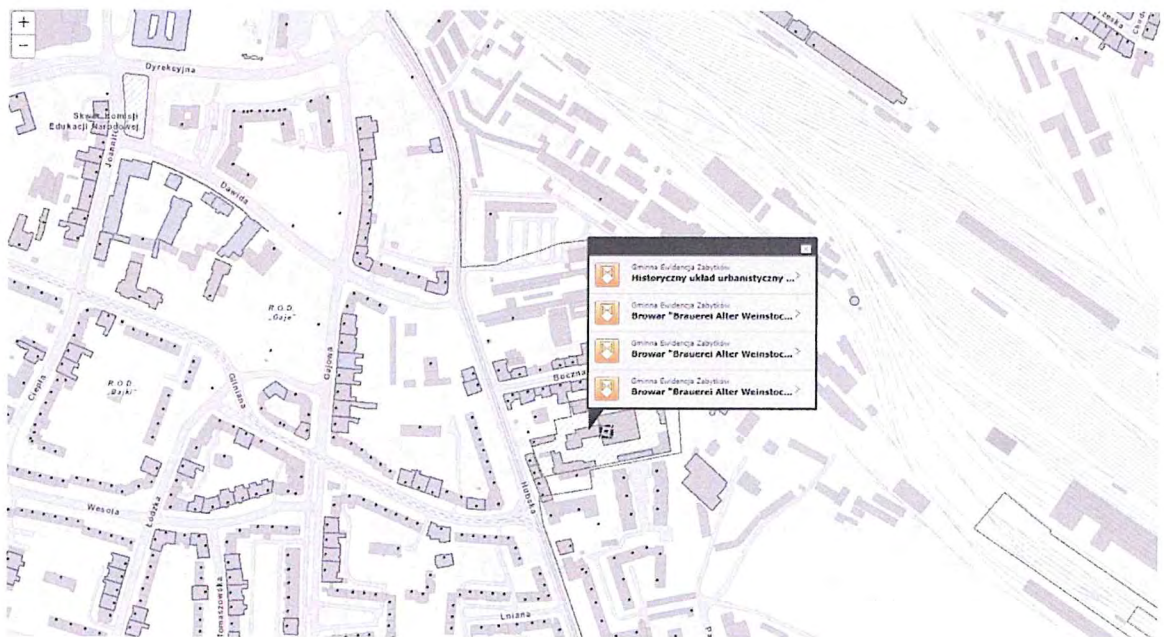
2. ul. Kolejowa i zabytkowe budynki i hala Centrum Logistyki Poczty Polskiej w sąsiedztwie osiedla „Nowa Kolejowa”:



3.ul. Elblaska 64 i zabytkowa, kolejowa, wieża ciśnień wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i szeregowej:



4.ul. Hubska i zabytkowe zabudowania browaru, wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną



opracował:





0084_WHE

DATA

06/05/2026

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA

MPP Architektura sp. z o.o.
ul. Podwale 61/1, 50-010 Wrocław

INWESTOR

MDR Wrocław Hermanowska spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa

TEMAT

Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z częściami
usługowymi, garażami podziemnymi i zagospodarowaniem
terenu oraz niezbędną infrastrukturą - etap 1, część 1 i 2

ELEMENT

ANALIZA PLANU OGÓLNEGO

OBIEKT BUDOWLANY

parowozownia

KATEGORIA

-

ADRES

ul. Hermanowska,
dz. nr 4/25, , fragment dz. 3/7, 3/9, 3/12, 4/13, 4/21, 4/22,
4/23, 4/24, 4/26, 4/27, AM-6, obręb Kuźniki, Wrocław

IDERYFIKATOR DZIAŁEK

3/7 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.3/7
3/9 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.3/9
3/12 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.3/12
4/13 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/13
4/21 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/21
4/22 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/22
4/23 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/23
4/24 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/24
4/25 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/25
4/26 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/26
4/27 Identyfikator działki: 026401_1.0032.AR_6.4/27

OPRACOWANIE

branża

projektant

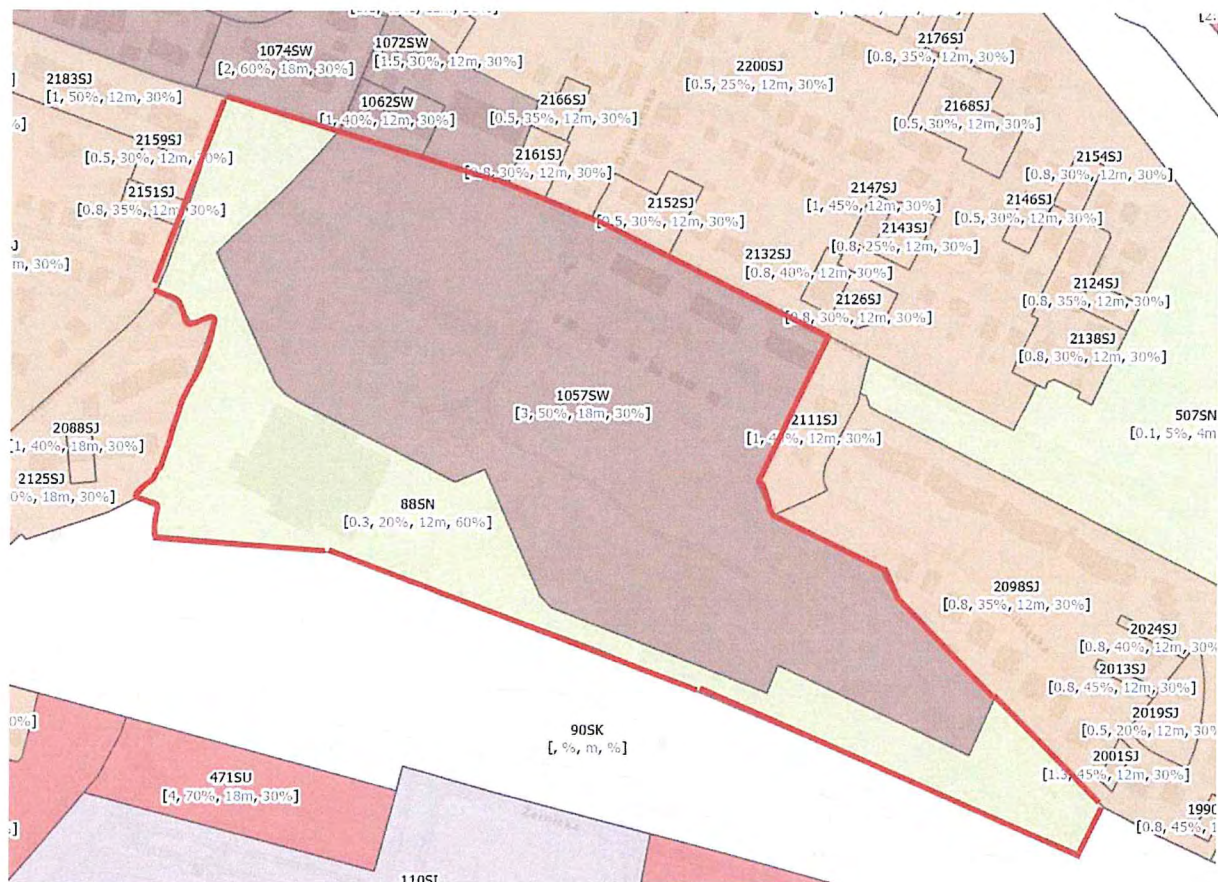
architektura



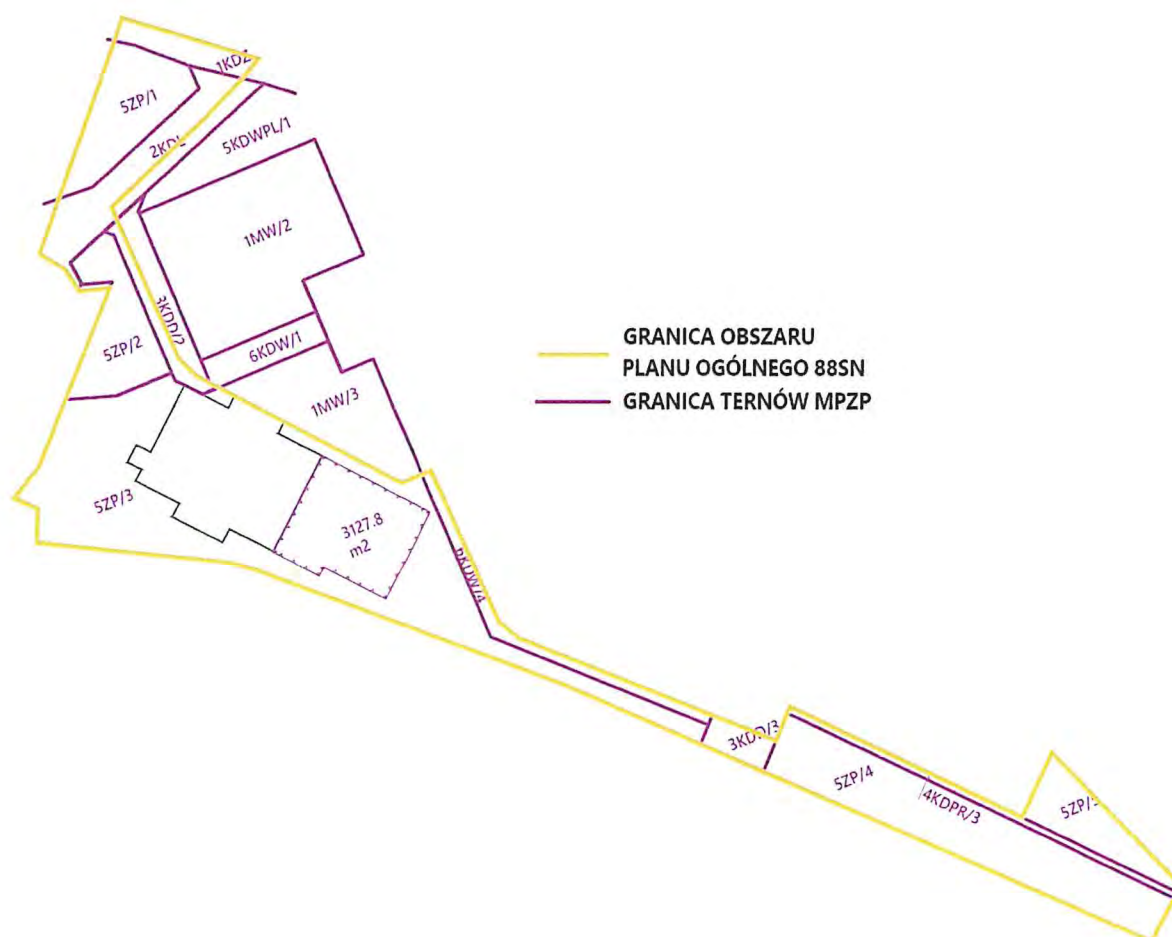
TABELA REWIZJI

numer	opis	data
A	Pierwsze wydanie	2026-05-06

Analiza i zestawienie wymagań planu ogólnego.



Granice obszarów planu ogólnego nie są tożsame z granicami terenów MPZP:



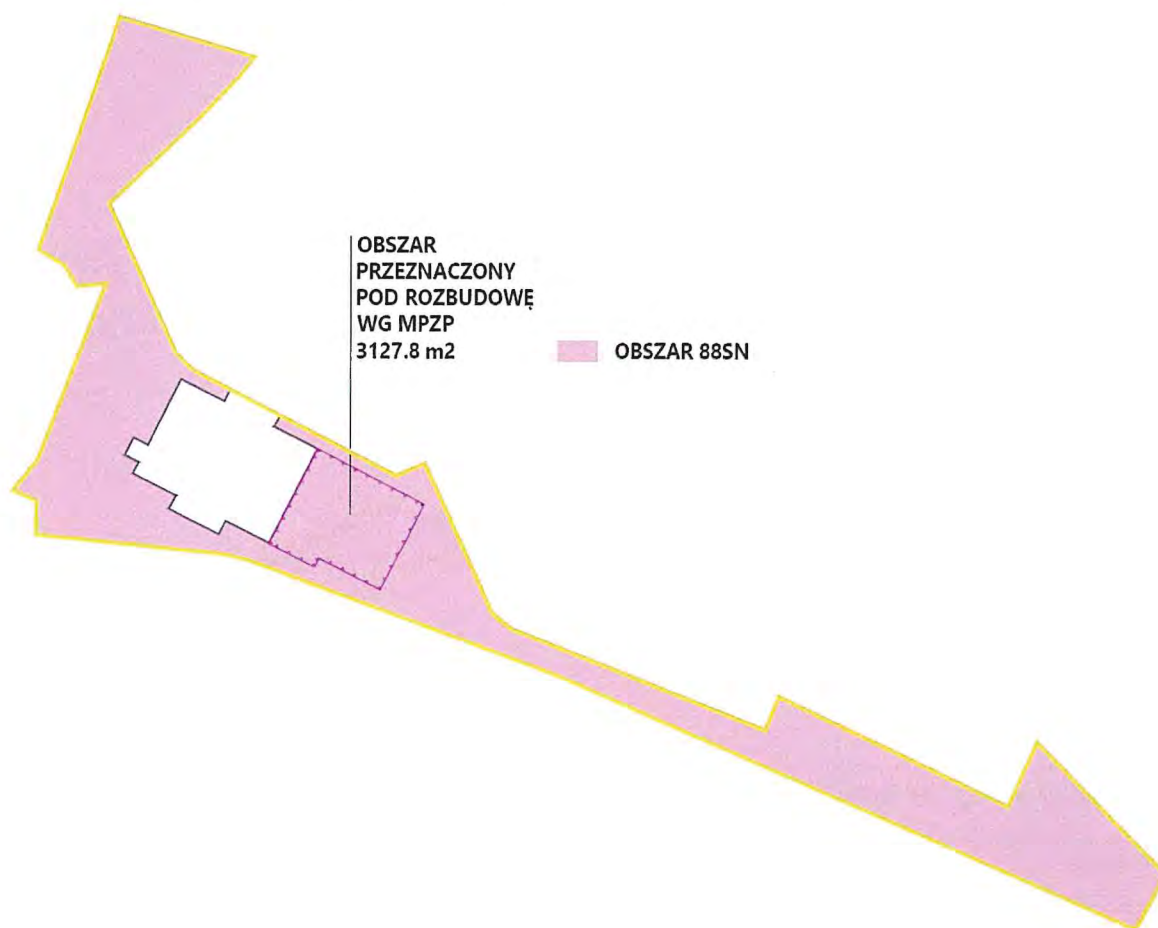
Wymogi planu ogólnego dla obszaru 88SN:

Oznaczenie	88SN
Podtyp	SN_2
Nazwa	Strefa zieleni i rekreacji
Profil podstawowy	Teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0.3
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [20%]	20

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	60

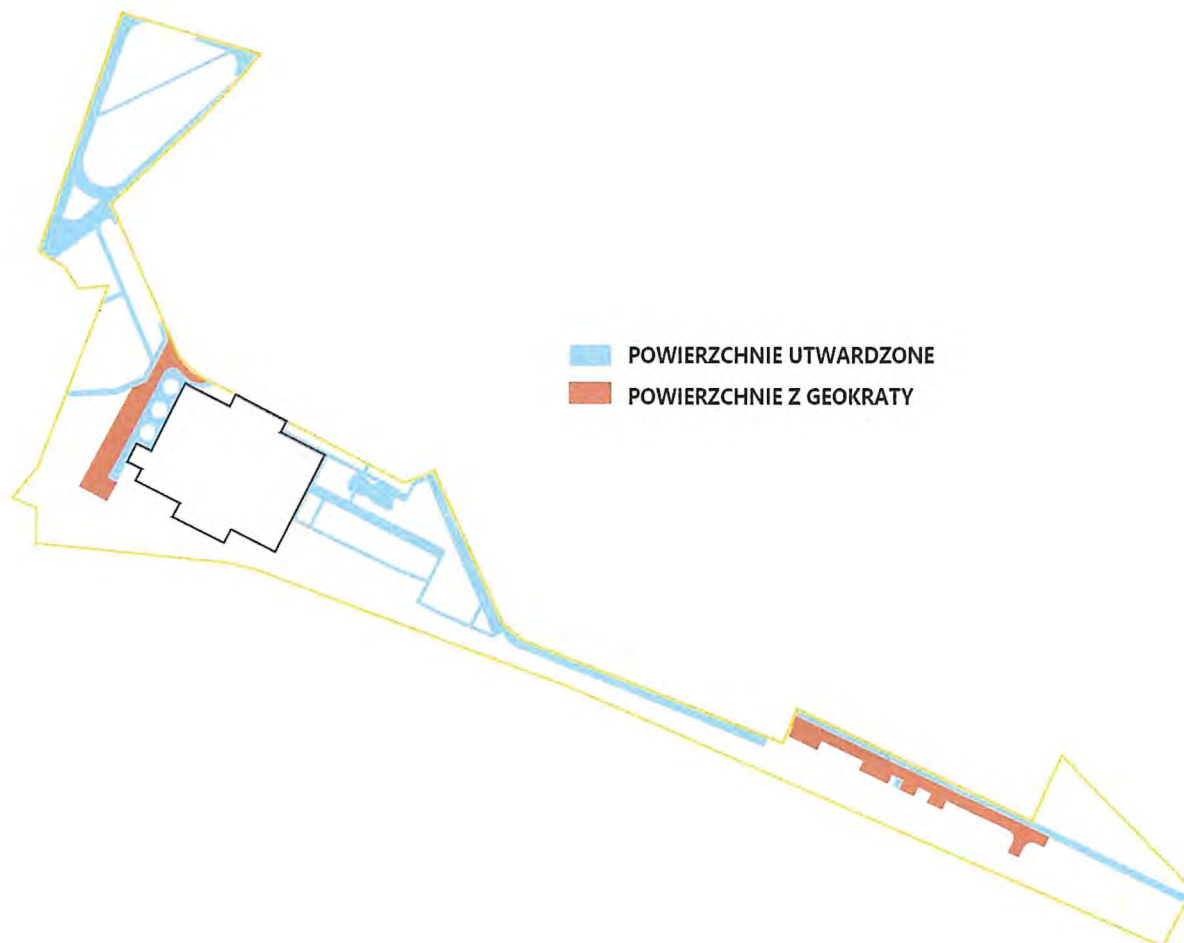
1.1 Analiza i zestawienie wymogów planu ogólnego dla całego terenu 88SN.

1. Maksymalny udział powierzchni zabudowy



	Powierzchnia	Procent
Teren 88SN	36472.8 m2	100 %
Parowozownia	4742.46 m2	13 %
Pozostały obszar możliwy do zabudowania	2553.1 m2	7 %

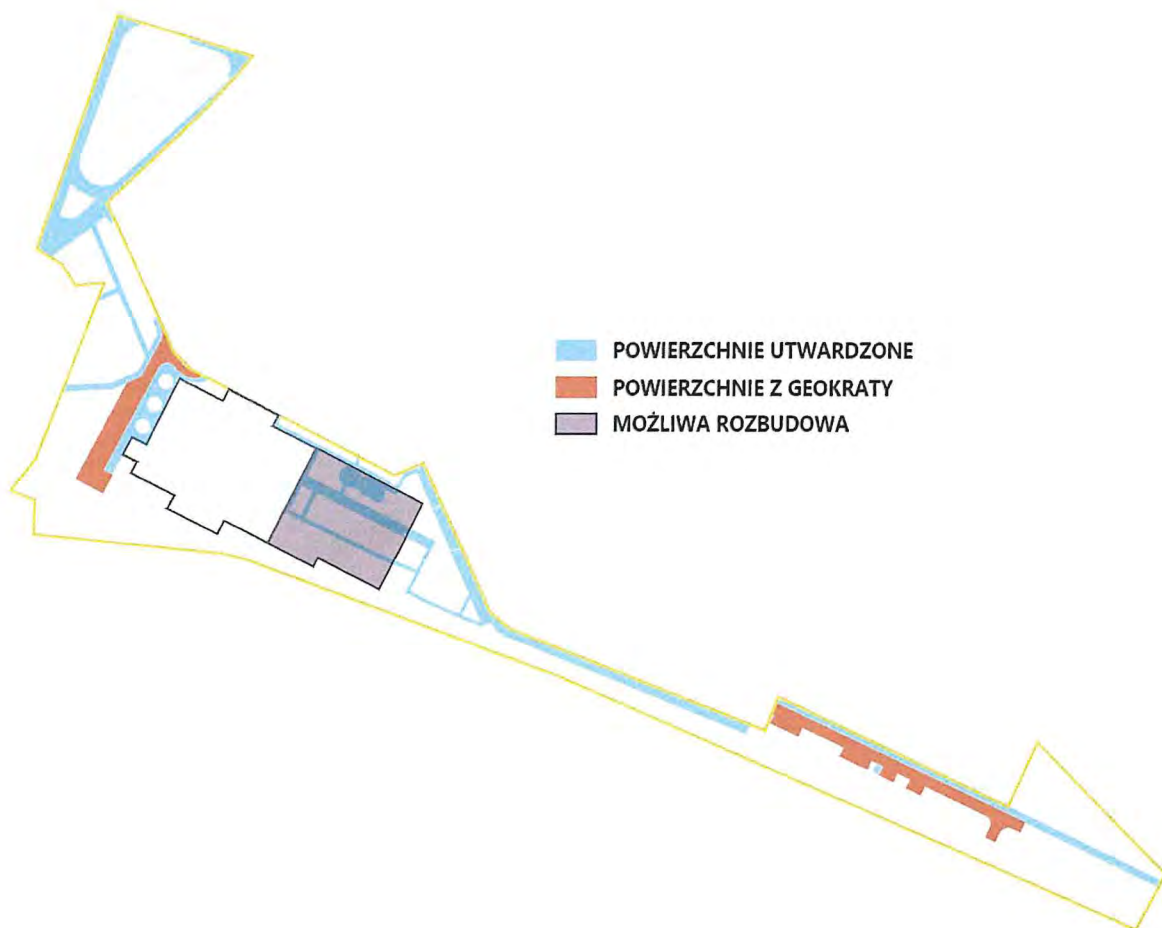
2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
 - a. Wariant bez rozbudowy parowozowni



	Powierzchnia	Procent
Teren 88SN	36472.8 m ²	100 %
Parowozownia	4742.5 m ²	13 %
Min. Powierzchnia biologicznie czynna określona w planie ogólnym	21 883.7 m ²	60 %
Pozostaje dla powierzchni utwardzonej	9846.6 m ²	27 %
W projekcie:		
Istniejące drogi i chodniki	1739.4 m²	
Projektowane powierzchnie utwardzone	4096.71 m²	

Projektowane powierzchnie z geokraty	1887.61 m ² (50% pow. Biol- czynnej) 943.8 m²	
SUMA	6779.91 m²	18.6 %

b. Wariant z rozbudową parowozowni



	Powierzchnia	Procent
Teren 88SN	36472.8 m ²	100 %
Parowozownia	4742.5 m ²	13 %
Dopuszczalna rozbudowa	2553.1 m ²	7 %
Min. Powierzchnia biologicznie czynna określona w planie ogólnym	21 883.7 m ²	60 %

Pozostaje dla powierzchni utwardzonej	7293.5 m2	20 %
W projekcie:		
Istniejące drogi i chodniki	1739.4 m2	
Projektowane powierzchnie utwardzone	4096.71 m2	
Projektowane powierzchnie z geokraty	1887.61 m2 (50% pow. Biol-czynnej) 943.8 m2	
SUMA	6779.91 m2	18.6 %

Wnioski: Założenia planu ogólnego rozpatrywane dla całego obszaru 88SN pozwalają na rozbudowę parowozowni i zaprojektowanie infrastruktury towarzyszącej (parkingi, ścieżki itd.).

*W praktyce nie jest to możliwe, ponieważ tereny znajdujące się na tym obszarze mają różnych właścicieli, rozpatrując wytyczne planu należy przeanalizować jak te założenia przekładają się na mniejsze tereny wchodzące w skład obszaru 88SN.

1.2 Analiza i zestawienie wymogów planu ogólnego (88SN) dla terenu 5ZP/3 (MPZP).

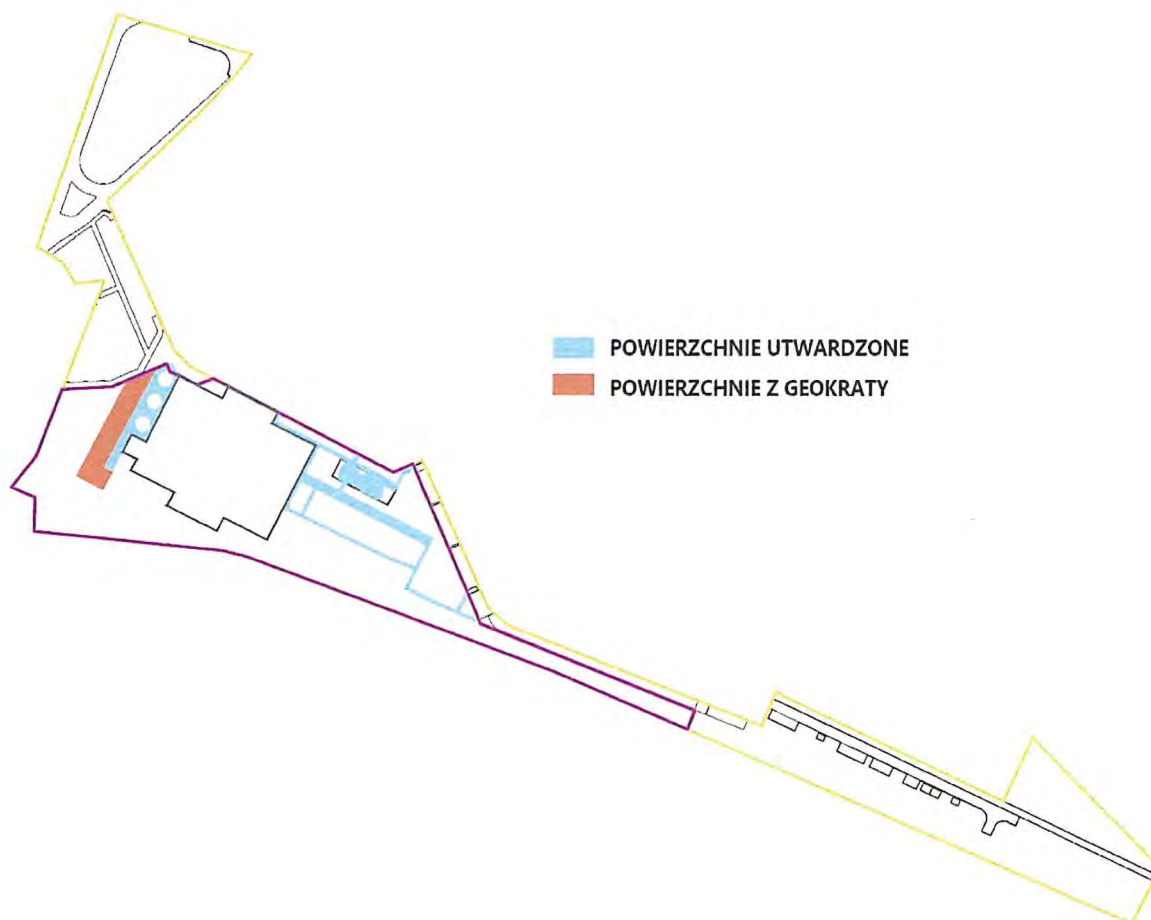
1. Maksymalny udział powierzchni zabudowy



	Powierzchnia	Procent
Teren 5ZP/3	17754.8 m2	100%
Parowozownia	4742.5 m2	26.7% (dopuszczalne 20%)
Pozostały obszar możliwy do zabudowania	-	-
Intensywność	0.25 (dla 1 kondygnacji parowozowni)	

Dla terenu 5ZP/3 wskaźnik 20% powierzchni zabudowy przekroczony – nie ma możliwości zakładanej przez MPZP rozbudowy. Samo istnienie parowozowni sprawia, że wytyczna jest przekroczona.

1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



	Powierzchnia	Procent
Teren 5ZP/3	17771.9 m2	100%
Parowozownia	4742.5 m2	26.7%
Min. Powierzchnia biologicznie czynna określona w planie ogólnym	10663.1 m2	60%
Pozostaje dla powierzchni utwardzonej	2366.3 m2	13.3%
W projekcie:		
Projektowane powierzchnie utwardzone	1532 m2	
Projektowane powierzchnie z geokraty	662.5 m2 (50% pow. Biol-czynnej) 331.25 m2	
SUMA	1863.25 m2	10.5 %

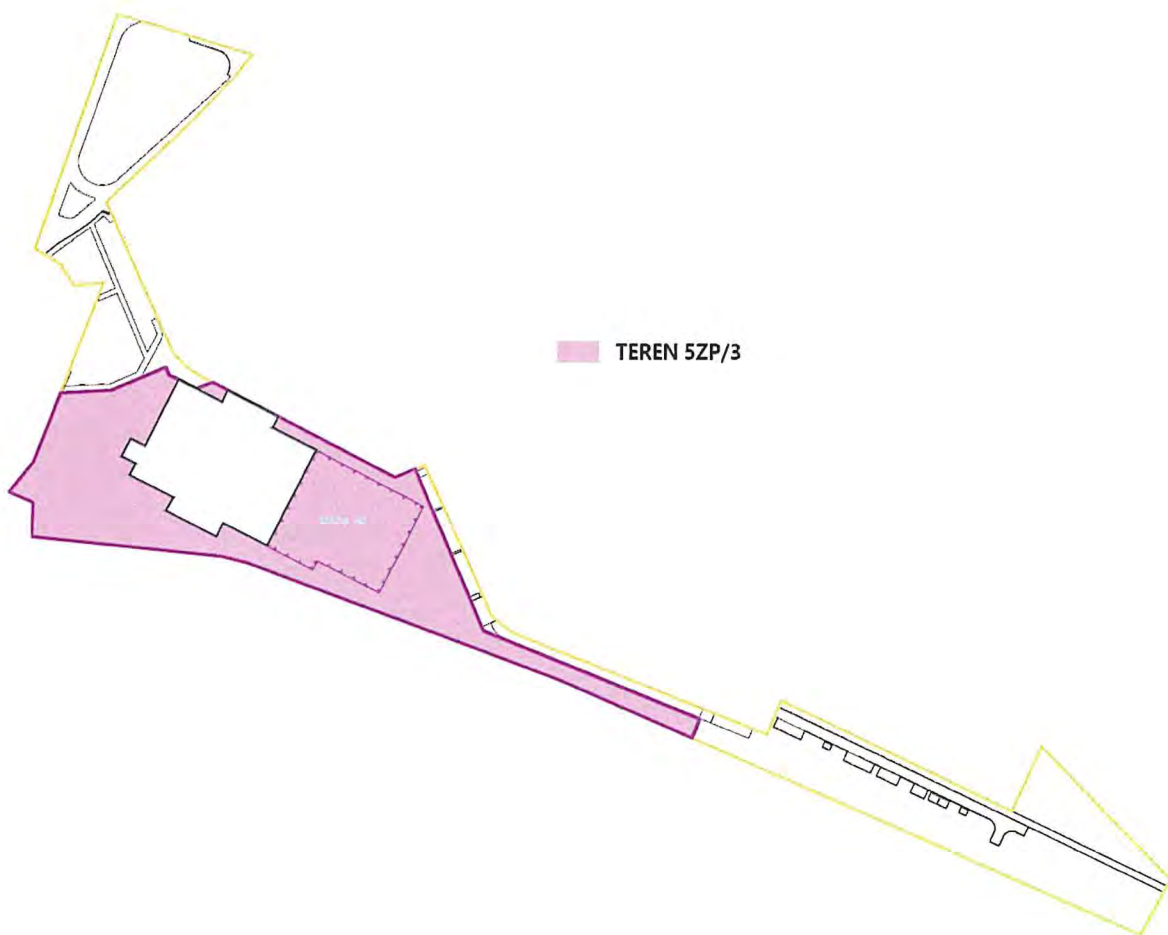
Wnioski: Założenia planu ogólnego rozpatrywane tylko dla terenu 5ZP/3 nie pozwalają na rozbudowę parowozowni i zaprojektowanie infrastruktury towarzyszącej (parkingi, ścieżki itd.).

*We wskaźnikach należałoby pominąć parowozownię, wyłączyć jej obrys z obszaru planu, samo jej istnienie na tym terenie przekracza dopuszczalny % powierzchni zabudowy, rozbudowa (zakładana i dopuszczana przez MPZP) tym bardziej nie jest możliwa. Proponujemy włączenie terenu parowozowni 5ZP/3 do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (1057SW).

2. Analiza przeniesienia wskaźników z obszaru 1057SW na teren parowozowni 5ZP/3

Wymogi planu ogólnego dla obszaru 1057SW:

Oznaczenie	1057SW
Podtyp	SW_2
Nazwa	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
Profil podstawowy	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	3.0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [20%]	50
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	18
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30



	Powierzchnia	Procent
Teren 5ZP/3	17754.8 m ²	100%
Parowozownia	4742.5 m ²	26.7%
Pozostały obszar możliwy do zabudowania uwzględniając założenia MPZP	3127.8 m ²	17.6%
Min. Powierzchnia biologicznie czynna określona w planie ogólnym	5326.4 m ²	30 %
Pozostaje dla powierzchni utwardzonej	4558.1 m ²	25.7 %

Wnioski: Włączenie terenu parowozowni 5ZP/3 do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (1057SW) pozwala na zrealizowanie założeń opisywanych w MPZP (rozbudowa), nadanie parowozowni nowej funkcji i zaprojektowanie infrastruktury towarzyszącej takiej jak drogi dojazdowe/pożarowe i parkingi przy jednoczesnym spełnieniu wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.



19.05.2026

PISMO PRZEWODNIE
COVER LETTER

DO | TO: Prezydent Wrocławia - Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu
Miejskiego Wrocławia
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

INWESTOR | CLIENT: MDR Wrocław Hermanowska sp. z o.o.
ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa

PROJEKT | PROJECT: 2406/ 0084_WHE

NR PISMA | NO: W207/MPP/MK/26

TEMAT | SUBJECT: Uwagi do konsultowanego projektu Planu ogólnego miasta Wrocławia
- pismo przewodnie

Szanowni Państwo,

w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu ogólnego miasta Wrocławia, zgłaszam uwagi do przyjętych w nim rozwiązań planistycznych, dotyczących strefy 88SN, zawierającej się na działkach 4/35, 4/23, 4/43, 4/51, 4/42, 4/47, 4/46, 4/45, 4/48, 4/49, 4/29, 2/3, 4/6, 2/2, 1/2, 4/11, 2/14/10, 3/4, 4/9, 3/3, 97/2, 40/2, AM-6, obręb Kuźniki, Wrocław.

Chciałbym jednocześnie odnieść się do wniosku do planu ogólnego, który złożyłem 2.08.2024, na wcześniejszym etapie procedury planistycznej. W przedmiotowym wniosku zaproponowałem zmianę przeznaczenia terenu poprzez wprowadzenie na obszarze zawierającym się w wydzieleniu 5ZP/3, z obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania terenu nr X/190/15 (Uchwała nr X/190/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu Kuźniki Kolejowe we Wrocławiu) strefy SW, zawierającej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej. W związku z nieuwzględnieniem wcześniejszego wniosku do projektu Planu Ogólnego, działając w imieniu Inwestora, składam ponowny wniosek o:

1. Wprowadzenie dla przedmiotowego terenu strefy SU, odpowiadającej rzeczywistemu charakterowi i celowi planowanej inwestycji, lub alternatywnie:
2. Polepszenie parametrów urbanistycznych dla strefy SN, umożliwiających efektywną realizację zamierzenia inwestycyjnego.

Uwagi do projektu planu wynikają z konieczności przedstawienia dodatkowych argumentów, które w mojej ocenie mają istotne znaczenie dla właściwej oceny zamierzenia inwestycyjnego oraz jego wpływu na rozwój przestrzenny i społeczny obszaru. Celem Inwestora jest rewitalizacja zabytkowego budynku dawnej lokomotywni, stanowiącego istotny element lokalnego dziedzictwa przemysłowego i kulturowego. Obiekt ten od wielu lat pozostaje niedoinwestowany i wymaga kompleksowych działań remontowych, konserwatorskich oraz adaptacyjnych, bez których jego dalsza degradacja będzie postępować.

Skuteczna rewitalizacja obiektów zabytkowych tego typu wymaga zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalnych i ekonomicznych. Obecne ograniczenia wynikające z parametrów strefy SN mogą uniemożliwić przeprowadzenie inwestycji w zakresie pozwalającym na zachowanie oraz przywrócenie wartości historycznych obiektu. Wprowadzenie korzystniejszych parametrów dla strefy SN lub objęcie terenu strefą SU pozwoliłoby na:

- stworzenie realnych podstaw finansowych dla rewitalizacji zabytku,
- adaptację obiektu do nowych funkcji społecznych, usługowych lub kulturalnych,
- przywrócenie zdegradowanego terenu do aktywnego użytkowania,
- poprawę estetyki i funkcjonalności otoczenia,
- zachowanie istotnego elementu lokalnej tożsamości historycznej.

Podkreślenia wymaga również fakt, że planowana inwestycja wpisuje się w aktualne kierunki polityki przestrzennej oraz działania wspierające rewitalizację terenów poprzemysłowych i ochronę dziedzictwa kulturowego. Inwestor, którym jest spółka PFR Nieruchomości S.A., zajmuje się budową mieszkań na wynajem, które pozostają we władaniu funduszu państwowego. Podmiot ten posiada bogate doświadczenie w rewitalizacji poprzemysłowych terenów i budynków. Ostatnią podobną inwestycją było założenie „Nowa Kolejowa” przy ul. Kolejowej we Wrocławiu, gdzie w strukturę nowego osiedla mieszkaniowego włączone zostały zabytkowe budynki Poczty Polskiej z pełną rewitalizacją hali przeładunkowej i budynku kotłowni.

Poniżej przedstawiam dodatkowe argumenty i konkretne rozwiązania, które pozwoliłyby na skuteczne zagospodarowanie budynku i terenu:

1. Budynek parowozowni i tereny go otaczające zostały potraktowane w sposób inny niż analogiczne, zabytkowe budynki przemysłowe na terenie Wrocławia. Takie podejście znacząco ogranicza możliwości inwestycyjne oraz utrudnia adaptację budynku, co w konsekwencji może prowadzić do jego dalszej degradacji. Wydaje się, że dużo bardziej celowe byłoby włączenie go do strefy zabudowy mieszkaniowej, lub wydzielić jako strefę usługową, uzupełniającą dla terenów mieszkaniowych. W załączniku: „zał.04_przykłady analogicznych terenów”, podaję wybrane przykłady podobnych budynków, przyporządkowanych do stref SW lub SU
2. W przypadku przychylenia się do naszej rekomendacji i wciągnięcia terenu parowozowni do strefy SU, wnioskuję o wprowadzenie współczynników:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] – 50%
 - maksymalna wysokość zabudowy [m] – 20 m
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] – 50%
3. Strefa 88SN obejmuje wydzielania z obecnego MPZP: 5ZP/1, 5ZP/2, 5ZP/3, 5ZP/4, 5ZP/5 i dodatkowo fragmenty wydzieleń: 2KDZ, 2KDL, 3KDD/2, 3KDD/3, 6KDW/4 i 4KDPR/3. Są to strefy o bardzo zróżnicowanym programie i sposobie użytkowania. Te same współczynniki odnoszą się do zieleni izolacyjnej wzdłuż torów kolejowych, skweru komunikacyjnego między ulicami Kołobrzeską i Hermanowską, jak i do terenu zabytkowej hali lokomotywni. Wnioskujemy o podział strefy 88SN, i wydzielenie z niej strefy zawierającej się w obecnym obszarze 5ZP/3 (wg zał.02), której dotyczy ten wniosek.
4. W przypadku pozostawienia na tym obszarze strefy SN, wnioskuję o zwiększenie współczynników dla tego wydzielenia na:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – zwiększenie z 0,3 do 1
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] – zwiększenie z 20% do 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy [m] – 12m -bez zmian
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] – zmniejszenie z 60% do 50%

5. Zestawienia powierzchni dotyczące punktów 1-4 przedstawia załącznik: „zał.03_Analiza planu ogólnego”.

6. Informuję, że wprowadzenie na terenie parowozowni strefy SN, jest sprzeczne z zapisami strategii rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”, który to dokument powinien być podstawą dla Planu Ogólnego. Poniżej zapisy, które bezpośrednio odnoszą się do działań związanych zabytkowymi budynkami przemysłowymi i obszarem miasta, na jakim znajduje się omawiany teren:

- Szczegółowe ustalenia i rekomendacje: „Należy dążyć do transformacji terenów pokolejowych i poprzemysłowych w zrównoważoną i pełnowartościową tkankę miejską.”
- Rozdział 5.1. Główne ustalenia i rekomendacje dotyczące kształtowania polityki przestrzennej Wrocławia:
- „Należy dążyć do transformacji terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji, w tym terenów pokolejowych i poprzemysłowych, w zrównoważoną, wielofunkcyjną i pełnowartościową tkankę miejską, uwzględniając potrzeby rozwoju społeczno-gospodarczego”.
„Należy dążyć do transformacji terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji, w tym terenów pokolejowych i poprzemysłowych, w zrównoważoną, wielofunkcyjną i pełnowartościową tkankę miejską, uwzględniając potrzeby rozwoju społeczno-gospodarczego”.
- Rozdział 5.2. Strefy funkcji dominujących: teren jest przewidziany jako strefa MU (mieszkaniowo-usługowa).
- Rozdział 5.6. System błękitno-zielonej infrastruktury: Teren nie zawiera się w pasmach powiązań błękitno-zielonej infrastruktury, ani w żadnym z systemów zieleni.

Podsumowując, wnosimy o ponowne przeanalizowanie ustaleń projektu Planu Ogólnego dla obszaru dawnej parowozowni w strefie 88SN, z uwzględnieniem strategicznego znaczenia tej inwestycji dla rewitalizacji zdegradowanego, zabytkowego terenu poprzemysłowego. Kluczowe jest dostosowanie zapisów planistycznych do realnych możliwości przeprowadzenia skutecznej rewitalizacji poprzez objęcie terenu strefą SU lub istotne polepszenie parametrów strefy SN, tak aby umożliwić finansowo i funkcjonalnie zachowanie historycznego obiektu, jego adaptację oraz wpisanie inwestycji w cele rozwojowe Wrocławia. Przy, przedstawionych w projekcie planu ogólnego, współczynnikach, na terenie inwestora, samo istnienie budynku parowozowni uniemożliwia jakkolwiek rozbudowę, która jest dopuszczona w MPZT (wykazuje to załącznik 03), ani zapewnienie infrastruktury towarzyszącej (parkingi, ścieżki, miejsca postojowe). Obecne ustalenia planistyczne, nieuwzględniające rzeczywistych możliwości adaptacyjnych, uniemożliwiają przeprowadzenie procesu rewitalizacji a tym samym będą prowadzić do dalszej degradacji cennego elementu dziedzictwa kulturowego Wrocławia.

Z poważaniem,

