

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł.
21-05-2026
L.dz.
podpis

184862
J. Rog.

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. miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejski 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: Varmex Sp. z o.o.

Kraj: Polska..... Województwo: Dolnośląskie.....

Powiat: Wrocław..... Gmina: Wrocław.....

Ulica: Tęczowa Nr domu: 57 Nr lokalu: -.....

Miejscowość: Wrocław Kod pocztowy: 53-601.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): andrzej.varmex@gmail.com

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

- ☒
- tak
- ☐
- nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiazkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZECZ:

- ZMIANĘ NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
- ZWIĘKSZENIE MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY DO 2.7
- ZWIĘKSZENIE MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY DO 35m
- ZWIĘKSZENIE MAKSYMALNEJ POWIERZCHNI ZABUDOWY DO 60%.
- ZMNIJSZENIE MINIMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO 25%

ORAZ PROSZĘ O UWZGLĘDNIENIE SZCZEGÓŁÓW ZAPISANYCH W PUNKTACH 7.2 I 7.3 TABELI

KONCEPCJA JEST ZGODNA Z PRZEZNACZENIEM MU – ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA, OKREŚLONYM W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA ORAZ ZE STREFĄ FUNKCJI DOMINUJĄCEJ MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ JAKĄ OKREŚLA STRATEGIA WROCŁAWIA 2050.

KONCEPCJA UWZGLĘDNIŁA ZACHOWANIE NAJCENNIERZYSZYCH CZĘŚCI ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW, EKSPONUJĄC ZABUDOWĘ HISTORYCZNĄ OD ULICY TĘCZOWEJ, DZIĘKI TEMU MOŻLIWE BĘDZIE ZACHOWANIE POPRZEMYSŁOWEGO KLIMATU TEGO MIEJSCA.

KONCEPCJA ZAKŁADA ODSUNIĘCIE STREFY WIELOFUNKCYNIEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ OD PROJEKTOWANEJ DROGI NA STREFIE 89SI – W BEZPOŚREDNIEJ RELACJI POZOSTAJE STREFA USŁUGOWA.

KONCEPCJA SPEŁNIA WYMAGANIA DOTYCZĄCE ODLEGŁOŚCI PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY OD TERENU KOLEJOWEGO ORAZ SKRAJNI NABLIŻSZEGO TORU.

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 Wrocławia	026401_1.0001 .AR_22.12 – fragment 026401_1.0001 .AR_22.11	☐ tak ☒ nie	Dla obszaru objętego wnioskiem proszę o wprowadzenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wskazanych w punkcie 7.3 parametrach oraz zmianę intensywności zabudowy z 2.0 na 2.7.

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 Wrocławia	026401_1.0001 1.AR_22.12 – fragment 026401_1.0001 1.AR_22.11	☐ tak ☒ nie	TEREN WIELOFUNKCYJNY Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	60	35	25

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

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

Załącznik_1_Koncepcja urbanistyczno –architektoniczna

Załącznik_2_Argumentacja

Załącznik_3_Standardy dostępności infrastruktury społecznej

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 powiązanym 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich

zmiany. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,
- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych. Z Inspektorem można skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

Załącznik 3

Standardy dostępności infrastruktury społecznej →

Odległość do szkół podstawowych



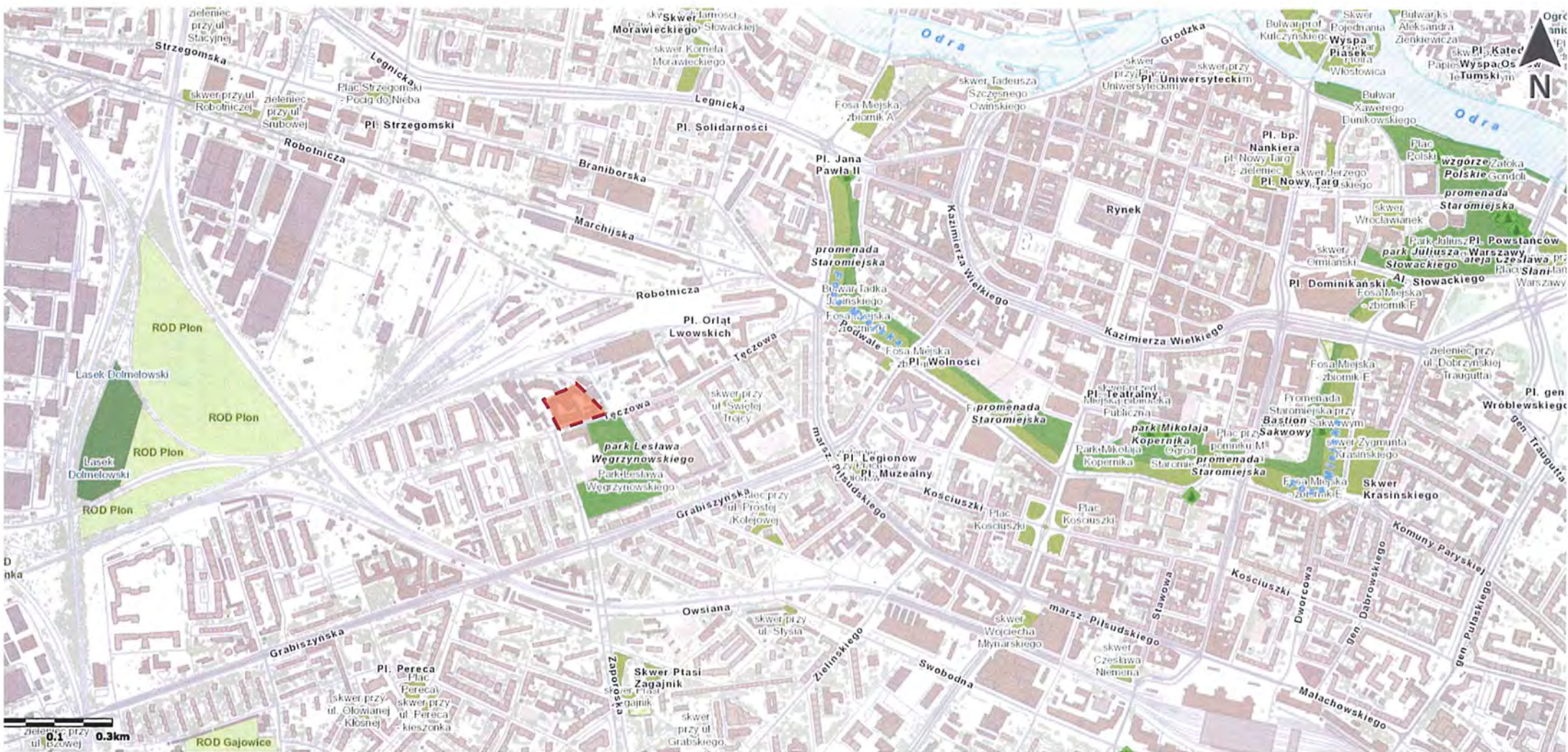
Zgodnie ze Standardami dostępności infrastruktury społecznej, projektowana inwestycja znajduje się w obszarze 10SD. Wytyczne obszaru wskazują odległość, aby spełnić standardy dostępności infrastruktury społecznej. Odległość do szkoły podstawowej: 1500m do szkoły podstawowej ogólnodostępnej drogą dojścia.

Dla obszar 76SU w odległości do 1500m znajdują się:

Ok. 550, - Szkoła Podstawowa nr 97 Jana Brzechwy, Ok. 950m – Szkoła Podstawowa Dialogu Kultur Ety Chaim, Ok. 1050m - Szkoła Podstawowa nr 68 im. II Tysiąclecia Wrocławia, Ok. 1050m – Szkoła Podstawowa nr 30, Ok. 1200m – Szkoła Podstawowa nr 67 im. Kawalerów Orderu Uśmiechu, Ok. 1500m - Szkoła Podstawowa „EKOLA”

Standardy dostępności infrastruktury społecznej →

Odległość do zieleni publicznej



Zgodnie ze Standardami dostępności infrastruktury społecznej, projektowana inwestycja znajduje się w obszarze **10SD**. Wytyczne obszaru wskazują odległości, aby spełnić standardy dostępności infrastruktury społecznej. Odległość do obszaru zieleni publicznej: 1250m dla obszarów o łącznej powierzchni min. 2ha oraz 2500m dla obszarów o łącznej powierzchni min. 10ha.

Dla obszar **76SU** w odległości do 2500m znajdują się:

Ok. 50m - Park Leśława Węgrzynowskiego (2,75 ha); Ok. 1300m - Lasek Dolmelowski (3,37 ha); Ok. 1600m - Park Mikołaja Kopernika (2,75ha); Ok. 2100m - Park Promenada Staromiejska (1,34 ha); Ok. 2300m - Skwer Zygmunta Krasieńskiego (1,27 ha); Oraz liczne fosy oraz skwery o mniejszych powierzchniach.

Załącznik 2

Założenia zgodne z projektem Strategii Miasta Wrocław 2050→

Projekt Strategii Miasta Wrocław 2050 zakłada na przedmiotowym obszarze strefę funkcji dominującej jako **mieszkaniowo-usługową (MU)**, obejmującą zintegrowany rozwój funkcji mieszkalnych i usługowych w ramach jednej, spójnej tkanki miejskiej.

W naszej opinii dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w tej części Wrocławia (w miejsce obowiązującego w MPZP wyłącznego przeznaczenia usługowego) w dużym stopniu przyczyni się do realizacji wielu założeń strategii miasta.

- **Sąsiedztwo funkcji mieszkaniowej (MU):** Strategia wprost wskazuje, że zieleni może przenikać do wszystkich innych stref, co oznacza, że jest pożądanym elementem w sąsiedztwie (i wewnątrz) osiedli mieszkaniowych. Dokument nakazuje wręcz powiązanie zabudowy mieszkaniowej z kompleksami zieleni i obiektami rekreacyjnymi za pośrednictwem ciągów zadrzewień.
- **Bufor pomiędzy strefami o różnych funkcjach:** Zieleni nie jest funkcją uciążliwą dla mieszkańców, lecz pożądaną. Usługi (lub obiekty o innych funkcjach) powinny pełnić rolę bufora (izolatora) tylko i wyłącznie wtedy, gdy zabudowa mieszkaniowa styka się z funkcjami uciążliwymi, takimi jak ruchliwe korytarze drogowe czy strefy aktywności gospodarczej 1 (przemysł i logistyka). Zatem usługi chronią mieszkania przed hałasem, ale nigdy nie oddzielają ich od parku czy lasu.
- **Realizacja założeń strefy MU (Mieszkaniowo-Usługowej):** Omawiany teren znajduje się docelowo w strefie funkcji dominującej mieszkaniowo-usługowej. Strategia nakazuje kształtowanie w takich miejscach kompletnych osiedli mieszkaniowych, które zapewniają mieszkańcom dostęp do różnorodnej oferty mieszkaniowej, zieleni oraz usług. Monokultura usługowa (jak w starym MPZP) jest sprzeczna z tym celem. Wprowadzenie tam zabudowy *mixed-use* (mieszkania z usługami) realizuje ideę "miasta 15-minutowego" ujętą w dokumencie.
- **Zgodność ze stylem śródmiejskim:** Dla mozaikowego stylu zamieszkiwania strategia wprost dopuszcza zabudowę wielorodzinną (w tym bloki mieszkalne, wille miejskie, kamienice) oraz jednorodzinną. Dokument zaleca łączenie różnorodnych form zabudowy mieszkaniowej w celu tworzenia przestrzeni sprzyjających interakcjom społecznym. Zrealizowanie tam wielorodzinnego budynku idealnie wpisze się w tę mozaikę.
- **Właściwe rozwiązanie styków przestrzennych:** Zgodnie z zasadą buforowania, należy izolować obszary mieszkaniowe od uciążliwego otoczenia obiektami o innej funkcji. Inwestycja łącząca mieszkania z wbudowanymi usługami pozwala na zaprojektowanie bryły tak, by część usługowa znajdowała się od strony ruchliwej ulicy lub uciążliwych sąsiadów, a część mieszkalna była skierowana w stronę stref spokojniejszych lub zieleni.
- **Zgodność ze standardami dostępności infrastruktury społecznej:** Obszar zapewnia wymaganą odległość oraz dostęp do szkoły podstawowej oraz publicznie dostępnych terenów zielonych.
- **Kompaktowość miasta 15-minutowego:** Bliskość lokalizacji do różnych funkcji i usług, w tym do centrum Wrocławia, zlokalizowanego praktycznie w linii prostej ok. 1,5 km od działki. Pozwala to na pokonanie tego dystansu w 20 minut pieszo lub 8 minut rowerem.
- **Optymalizacja gęstości – reurbanizacja, recykling, rewitalizacja:** Zalecana jest reurbanizacja w pobliżu korytarzy głównych arterii drogowych oraz recykling przestrzenny, mogący polegać nie tylko na ponownym wykorzystaniu przestrzeni miejskich ale również na łączeniu przestrzeni na zasadach *mixed-use*, dzięki czemu w ramach jednej działki możemy wykorzystać nie tylko powierzchnię zabudowy ale również przestrzeń. Dodatkowo Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego akcentuje zagęszczanie terenów miejskich, zwłaszcza zrewitalizowanych, oraz praktyczne wykorzystanie terenów i włączenie ich w funkcjonowanie miasta.

I. STYL ŚRÓDMIEJSKI

Styl śródmiejski to sposób zamieszkiwania w rejonie centrum Wrocławia, w bliskości obiektów usługowych o funkcjach ogólnomiejskich, często o znaczeniu symbolicznym dla naszego miasta. Przeważa zamieszkiwanie o zabudowie wielorodzinnej kwartałowej i blokowej, które łączy się z możliwością korzystania z pobliskiej zieleni, ważnych dla całego miasta przestrzeni publicznych i obiektów. W ramach ustaleń i rekomendacji dla stylu śródmiejskiego:

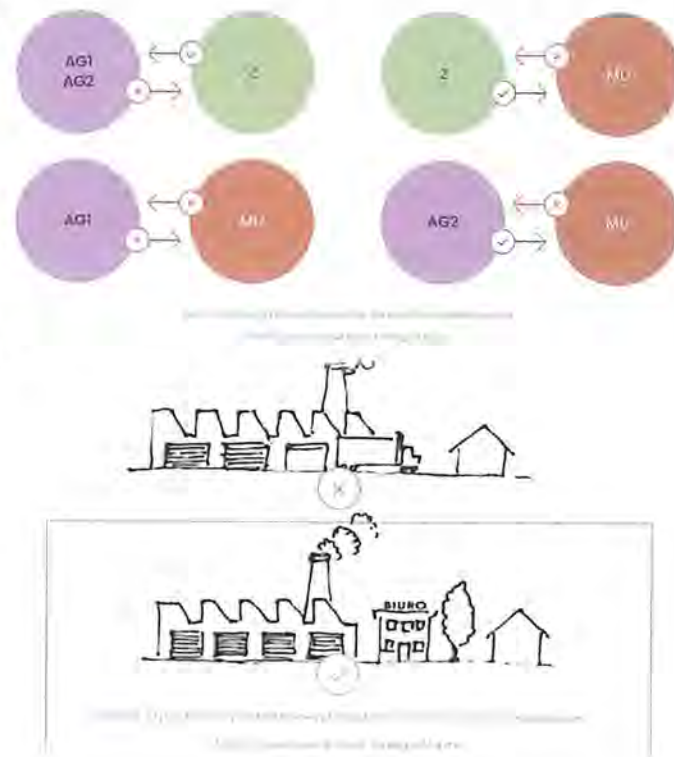
a. zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako **wielorodzinną**;

b. za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się:

- w układzie kwartałowym: **bloki mieszkalne, kamienice**,
- w układzie wolnostojącym: **bloki mieszkalne, wille miejskie**;

c. należy dążyć do:

- kształtowania śródmiejskich form ulic, placów i zabudowy, wyróżniających się **wysokim standardem i wyposażeniem w małą architekturę**
- **uzupełniania historycznych układów zabudowy**
- **kształtowania wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej** w formie skwerów oraz miejsc do rekreacji, wypoczynku lub usług niepowodujących konfliktów z funkcją mieszkaniową
- zachowanie układu osiedli blokowych, w szczególności otwartej zieleni międzyblokowej
- utrzymania i zwiększania powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni
- **nasycenia usługami parterów zabudowy kwartałowej, a osiedli blokowych – obiektami usługowymi**



Załącznik 1

Tęczowa 53-55-57 →



chillhouse

Pracownia Projektowa

ul. Szewska 75/77, lok. 302/303
50-121, Wrocław

biuro@chillhouse.pl
www.chillhouse.pl

Wrocław_ul.Tęczowa 53-55-57
Koncepcja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami

Załącznik 1

Lokalizacja inwestycji →

Działka i obowiązujące przepisy

Adres:

ul. Tęczowa 53-55-57, Wrocław

Działka o identyfikatorze:

Stare Miasto, AR_22,
Dz. Nr 11, 12,

Plan obowiązujący:

Brak

Studium:

A8: Przedmieście Świdnickie i
Oławskie



Załącznik 1

Lokalizacja inwestycji →

Działka i obowiązujące przepisy

Adres:

ul. Tęczowa 53-55-57, Wrocław

Działki o identyfikatorze:

Stare Miasto, AR_22

Dz. Nr 11, 12

Powierzchnia geometryczna:

7930 m²

Plan obowiązujący:

Brak

Studium:

Jednostka urbanistyczna

A8: Przedmieście Świdnickie i Oławskie



Kierunki rozwoju jednostki:

Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

1. MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (100,0 %)

klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleni

Jednostka zawiera obszarowe formy zieleni stanowiące tereny specjalnego zagospodarowania, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.3.

Wskaźniki dla jednostki

Na obszarze jednostki występują następujące obszary wskaźnikowe, o których mowa w części IV, rozdziale 3, wyznaczone na rysunkach 7A, 7B, 7C:

Plaszczyz wysokościowy - rysunek 7A

Symbol obszaru wskaźnikowego Dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy [m.n.p.t.] **

W1 Wszystkie dopuszczone w obszarze klasy przeznaczenia terenu

25m ***

** Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3

*** do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy

Powierzchnia zabudowy - rysunek 7B

Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo				Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	Zabudowa wielorodzinna	
P2	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	60	w mpzp

Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - rysunek 7C

Zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu [%]

Symbol obszaru wskaźnikowego	Klasa przeznaczenia terenu Mieszkalnictwo	Klasa przeznaczenia terenu Zieleni	Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu
B1	25	w mpzp	15
B7	nie dotyczy	w mpzp	20

Kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce A8

Jednostka zawiera następujący styl zamieszkiwania wyznaczony na rysunku 8:
o śródmiejski

Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4



Załącznik 1

Projekt Planu Ogólnego miasta Wrocławia – koncepcja zmiany planu →

LEGENDA:

→ **PROPONOWANE ZMIANY**

Strefy planistyczne

Oznaczenie

76SU

Nazwa

strefa usługowa → **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Profil podstawowy

teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

→ **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług,**

Profil dodatkowy

teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

2 → **2.7 intensywność zabudowy**

Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]

55 → **60% maksymalnej powierzchni zabudowy**

Maksymalna wysokość zabudowy [m]

25 → **35m wysokość maksymalna**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]

30 → **25% minimalna powierzchnia biologicznie czynna**

Obszar uzupełnienia zabudowy

Czy wskazane miejsce znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy? - NIE

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Czy wskazane miejsce znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej? - TAK

Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej

Odległość do szkoły podstawowej [m]

1500

Odległość do obszarów zieleni publicznej (o łącznej pow. min. 2 ha) [m]

1250

Odległość do obszaru zieleni publicznej (o łącznej pow. min. 10 ha) [m]

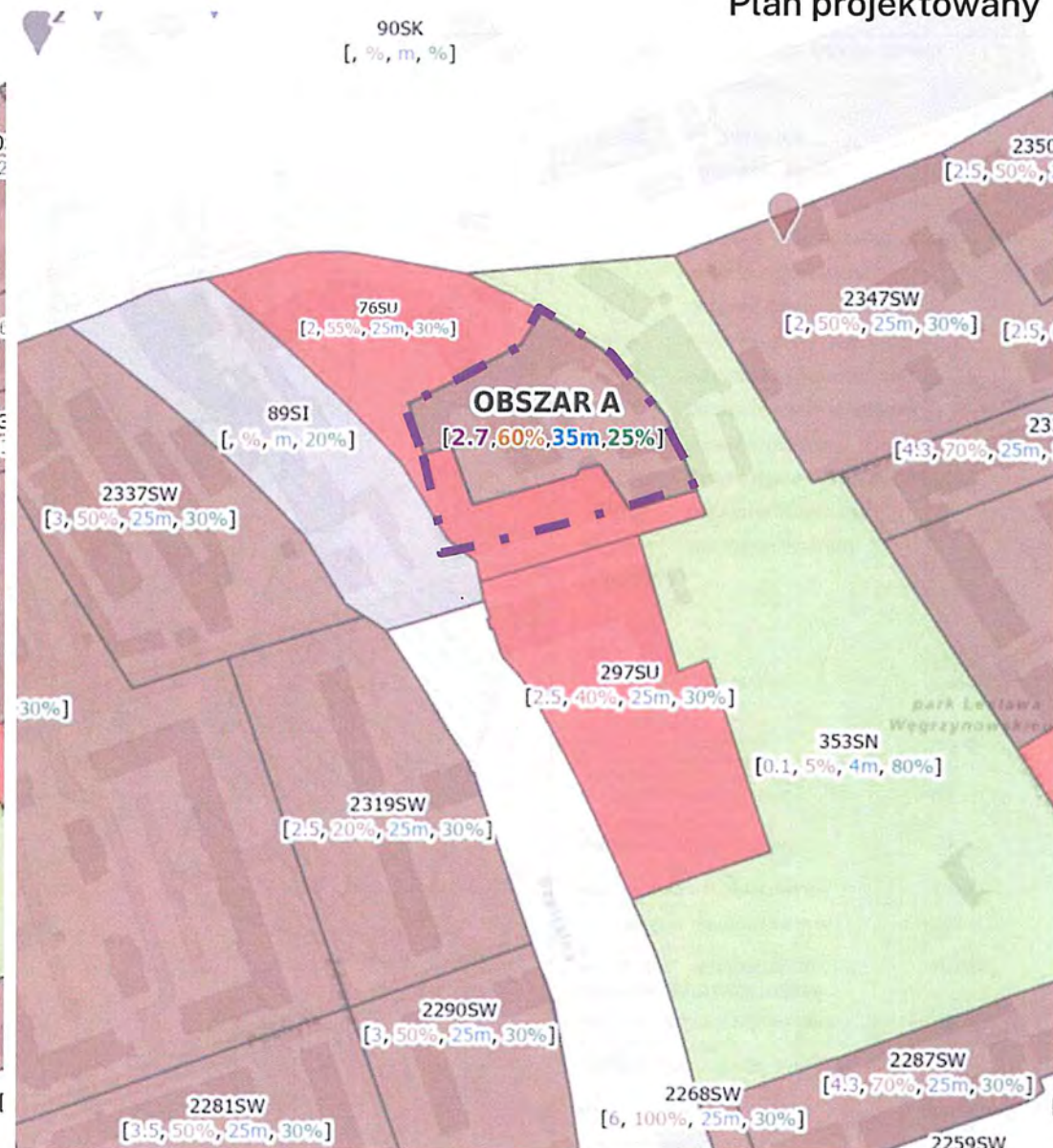
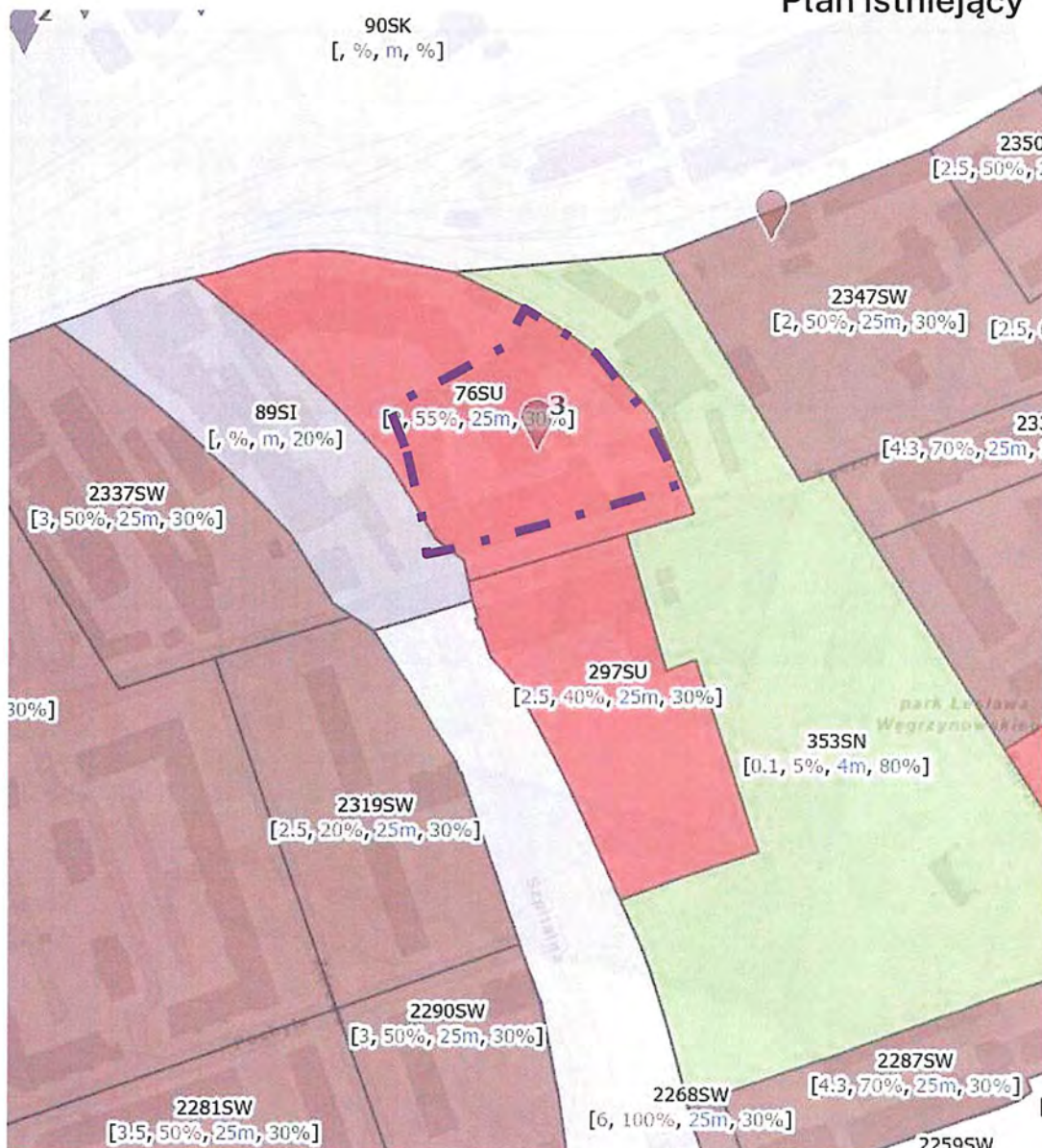
2500

Załącznik 1

Projekt Planu Ogólnego miasta Wrocławia – koncepcja zmiany planu →

Plan istniejący

Plan projektowany



WARIANT 3 – Plan Zagospodarowania Terenu →

BILANS TERENU

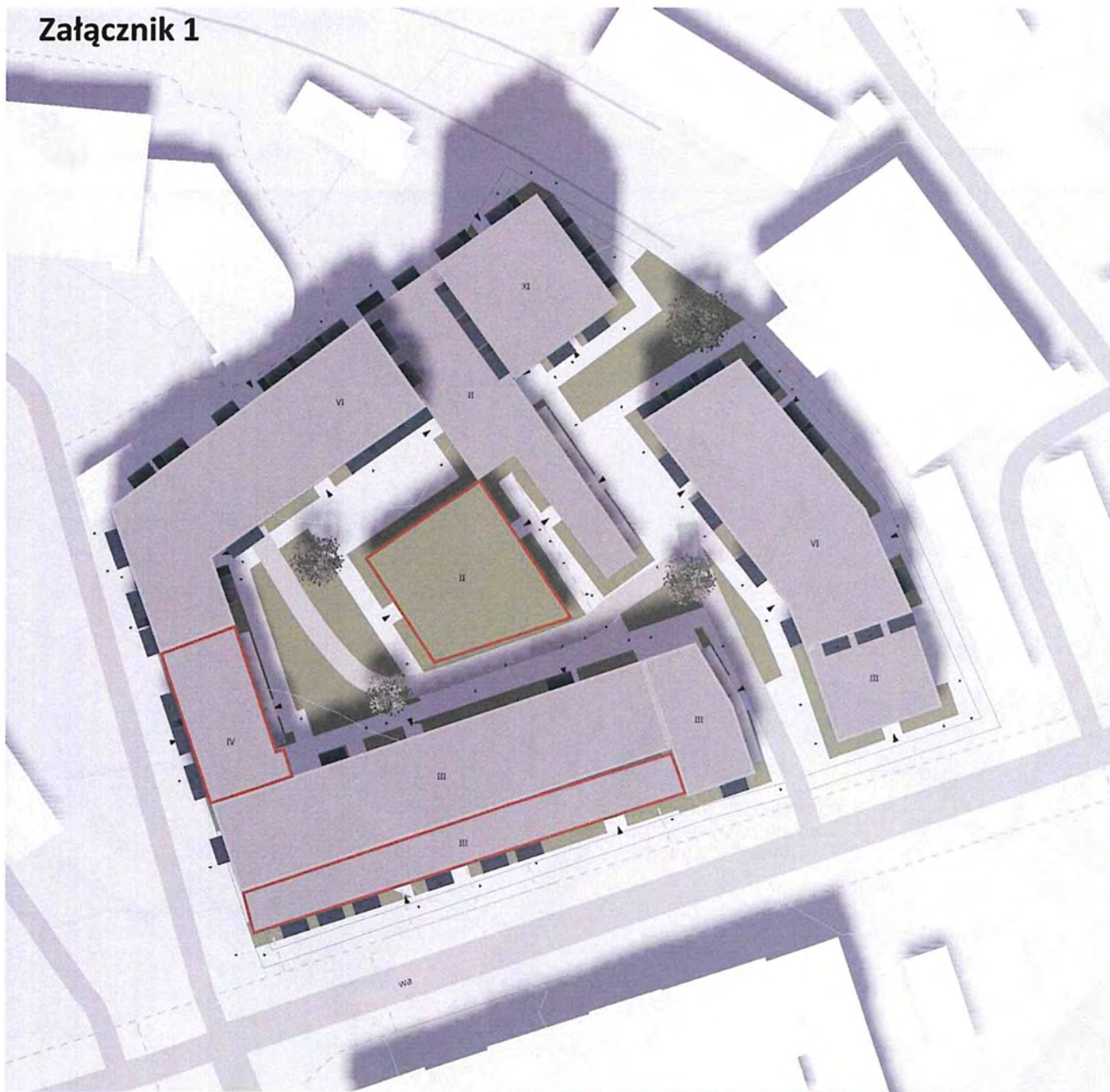
POWIERZCHNIA GEOMETRYCZNA DZIAŁEK	- 7930 m ²
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA	- 7930 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	- 4540 m ²
PCA	- 57.3 %
PCA	- 19 900 m ²
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY (KONDYGNAC II NADZIEMNYCH)	- 2.52
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	- ~19/34m
<u>obliczeniowe powierzchnie użytkowe</u>	
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ŁĄCZNA (GFA + WSPÓŁCZYNNIK 0.71)	- 14 540 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ (GFA + WSPÓŁCZYNNIK 0.71)	- 9 940 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG (GFA + WSPÓŁCZYNNIK 0.71)	- 4 600 m ²
SZACOWANA LICZBA MIESZKAŃ (ŚREDNIA POW. MIESZKANIA - 55m ²)	- 181
SZACOWANA LICZBA MP (WSPÓŁCZYNNIK 0.8 MP NA 1 MIESZKANIE)	- 191
W TYM SZACOWANA LICZBA MP NA TERENIE SZACOWANA POW. GARAZU (GAHAZ 2 KONDYGNACJNY)	- 0 - ok. 6200 m ²
POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA	- 1982.5 m ² - 25.0 %

LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- BUDYNKI NA DZIAŁCE PROJEKTOWANEJ
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE
- WEJŚCIE DO CZĘŚCI MIESZKALNEJ
- WEJŚCIE DO CZĘŚCI USŁUGOWEJ
- WJAZD NA OBSZAR OPRACOWANIA
- LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- OBRYŚ GARAZU PODZIEMNEGO
- ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE DRZEWIA
- CIĄGI PIESZE
- DROGA WEWNĘTRZNA
- TERENY ZIELONE
- ZIELONY DACH
- WJAZD/WYJAZD - GARAZ PODZIEMNY



Załącznik 1



Załącznik 1

ZGODNIE Z OPINIĄ
KONSERWATORSKĄ NR
WZN.5183.533.2026.KCG



ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
DO ZACHOWANIA



ZABUDOWA
PROJEKTOWANA
ROZBUDOWA/NABUDOWA



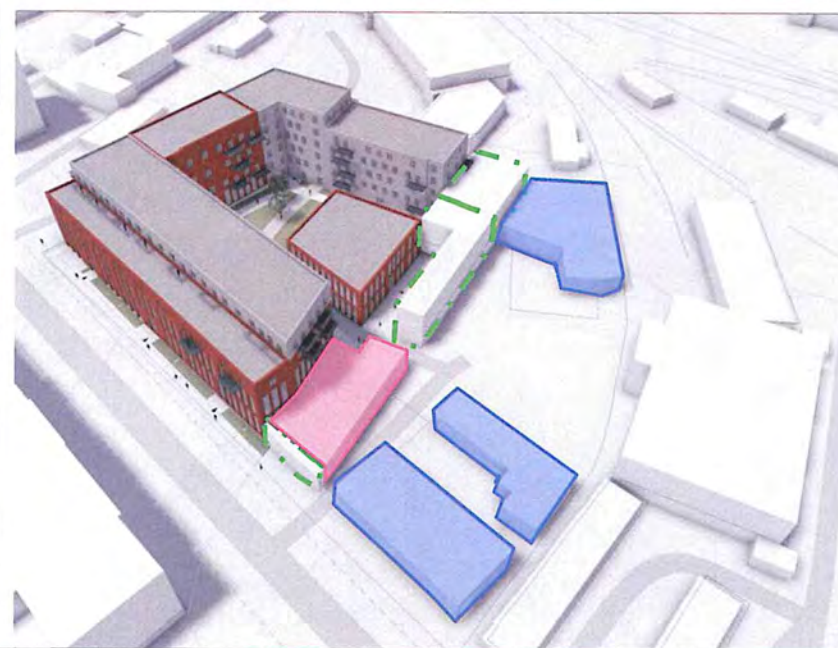
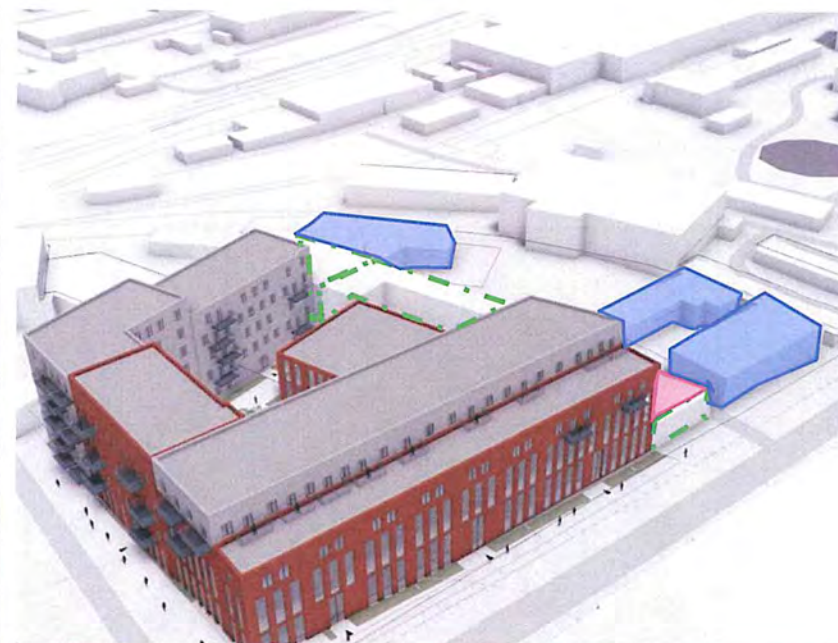
ZABUDOWA DO ZACHOWANIA
ZGODNIE Z OPINIĄ
KONSERWATORSKĄ NR
WZN.5183.533.2026.KCG



ZABUDOWA DO WYBURZENIA
ZGODNIE Z OPINIĄ
KONSERWATORSKĄ NR
WZN.5183.533.2026.KCG



ZABUDOWA DO WYBURZENIA PO
BADANIACH ARCHITEKTONICZNYCH
ZGODNIE Z OPINIĄ NR
WZN.5183.533.2026.KCG



ZAGOSPODAROWANIE TERENU - WARIANT 3
KONCEPCJA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA
UL. TĘCZOWA 53-55-57, WROCŁAW