

1887



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: **REVD S.A.**

Kraj: **Polska** Województwo: **Wielkopolskie**

Powiat: **Poznański** Gmina: **Poznań**

Ulica: **Adama Mickiewicza** Nr domu: **27** Nr lokalu: **6**

Miejscowość: **Poznań** Kod pocztowy: **60-835**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **biuro@revd.pl**

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 uwagą?

- ☐ tak ☒ nie



5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- ☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

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⁾

Wnoszę o wprowadzenie na działce opisanej w pkt 7.2 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W odniesieniu do przedmiotowej złożono pre-wniosek o dopuszczenie inwestycji mieszkaniowej, a także formalny wniosek zgodny ze specustawą mieszkaniową. Projekt zyskał poparcie społeczne oraz rady osiedla, a swoją aprobatę aktywnie wyrazili także mieszkańcy, którzy zebrali 2,5 tys. podpisów pod petycją dotyczącą inwestycji mieszkaniowej, która umożliwia jednocześnie rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 20. W załączeniu przesyłamy pismo przewodnie, koncepcję architektoniczno-urbanistyczną oraz skan złożonej petycji przez mieszkańców.

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_1.006 1.AR_7.3/1	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o wprowadzenie na działce opisanej w pkt 7.2 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
2			☐ tak ☐ nie	

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_1.006 1.AR_7.3/1	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%	25 m	30%
2			☐ tak ☐ nie				

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 nr 1 – Pismo przewodnie
 - ☒ Załącznik nr 2 – Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna
 - ☒ Załącznik nr 3 – Skan złożonej petycji przez mieszkańców

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: **21.05.2026**

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 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.

Wrocław, 21.05.2026r.



Prezydent Wrocławia

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

Dotyczy: projekt Planu Ogólnego Gminy Wrocław dla działek:

026401_1.0027.AR_3.17/57,
026401_1.0027.AR_3.17/58,
026401_1.0027.AR_3.17/59,
026401_1.0027.AR_3.17/60,
026401_1.0027.AR_3.17/61,

PISMO WYJAŚNIAJĄCE

Wnioskuję - składając uwagę do Projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia o przeznaczenie terenu znajdującego się w kwartale ulic: Na Ostatnim Groszu – E. Horbaczewskiego – Bystrzycka – działki ewidencyjne: 026401_1.0027.AR_3.17/57, 026401_1.0027.AR_3.17/58, 026401_1.0027.AR_3.17/59, 026401_1.0027.AR_3.17/60, 026401_1.0027.AR_3.17/61, w Profilu podstawowym na strefę SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W profilu dodatkowym proszę o przeznaczenie terenu usług. Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją usługową jako wielofunkcyjna strefa zamieszkania i działalności gospodarczej jest najbardziej optymalną i rozwojową funkcją do zbalansowanego użytkowania terenu.

1. Funkcja usługowa na tym terenie nie zyskała możliwości realizacji od ponad 50 lat. Dokumenty planistyczne, strategicznie jak Wrocław Strategia 2020 a obecnie Wrocław Strategia 2050 pokazują, że miasto ciągle się zmienia i sposób przeznaczenia terenów pod dane funkcje jest weryfikowany częściej niż co 50 lat.
2. Przedmiotowe założenie pasa usługowego z lat 70-tych miało uzasadnienie dla powstającego osiedla Gądów Mały, jednakże należy zwrócić uwagę, że Projekt ówczesnego osiedla nie przewidywał tak intensywnie wykorzystanego i funkcjonującego pasa usługowego wzdłuż ul. Lotniczej (CH Astra, Hala Targowa Tęcza, targowisko osiedlowe, supermarkety, lokalne usługi drobne, biurowce, centrum sportowe, siłownie, usługi medyczne i inne).
3. Projekt Planu Ogólnego utrzymuje szerokość pasa usługowego na poziomie ok. 115 m, co wynika z kontynuacji zasięgu sąsiedniej strefy 135SP, a nie z faktycznych potrzeb i możliwości zagospodarowania terenu. Analiza porównawcza okolicznych terenów usługowych (m.in. 100SU, 501SU, 502SU, 520SU, 499SU) wskazuje, że optymalna szerokość pasa usługowego w tej części miasta wynosi ok. 46–55 m, co zapewnia właściwe proporcje zabudowy, dostępność oraz efektywną obsługę komunikacyjną terenów usługowych.
4. Dodatkowo, kluczowym ograniczeniem analizowanego obszaru jest jego dostępność komunikacyjna wyłącznie od ul. Horbaczewskiego (droga o charakterze lokalnym). Przy obecnej szerokości terenu (ok. 115 m) nie ma możliwości zapewnienia czytelnej i funkcjonalnej obsługi komunikacyjnej dla zabudowy usługowej,

której użytkownikami są w dużej mierze osoby spoza obszaru osiedla – osoby z zewnątrz korzystających z większej ilości usług. Brak możliwości skomunikowania tego terenu (477SU) w inny sposób niż z ul. Horbaczewskiego - co potwierdzają zapisy obowiązującego MPZP oraz wytyczne Departamentu Infrastruktury i Transportu.

5. W związku z powyższym zasadne jest dostosowanie szerokości strefy 477SU do realnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych poprzez jej zawężenie do ok. 55 m. Takie rozwiązanie zapewni spójność z sąsiednimi terenami usługowymi, poprawi możliwości inwestycyjne oraz umożliwi racjonalne i efektywne zagospodarowanie terenu. Analizując przedmiotowy teren w kontekście kierunków rozwoju Wrocławia, zasadne jest przyjęcie perspektywy przyszłościowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań historycznych oraz faktu, że przez ponad 50 lat nie doszło do pełnej realizacji zakładanej funkcji usługowej.

6. Dodatkowym elementem, który należy wziąć pod uwagę jest fakt, że obecny Projekt PO wyznacza parametry dla strefy usługowej 477SU, które są niewspółmierne do parametrów obowiązujących w obowiązującym MPZP. Obecny MPZP daje możliwość wybudowania dominanty wysokościowej na narożniku terenu - bez ograniczenia wysokości, a pas wzdłuż ul. Na Ostatnim Groszu otwiera możliwość zabudowy do 40m. Dodatkowo nie ma ograniczenia intensywności i powierzchni zabudowy.

Biorąc powyższe pod uwagę, planowanie w Projekcie PO strefy 477SU o zaniżonych parametrach zabudowy tj. wysokość: 25m, pow. zab. 30%, intensywność: 1,5 - jest z góry nierealne do uzyskania, ponieważ każda inwestycja, która miałaby w tym miejscu powstać, nie skorzysta z gorszych parametrów zabudowy usługowej z PO mając o wiele lepsze parametry zabudowy w obowiązującym MPZP.

Ewentualna zmiana MPZP - na wniosek Inwestora/ właściciela terenu - jest mało realna, ponieważ ograniczałaby prawa do zabudowy.

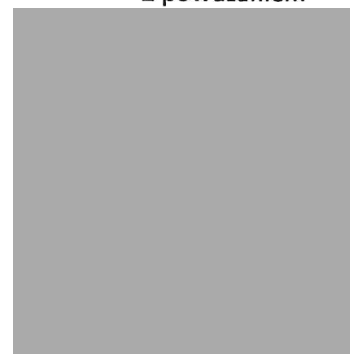
Zmiana MPZP na wniosek miasta - generowałaby roszczenia Inwestora za utratę wartości gruntu.

7. Kolejną kwestią nie wziętą pod uwagę przy Projekcie Planu Ogólnego w tym obszarze jest fakt samej lokalizacji Strefy usługowej 477SU na skrzyżowaniu z ul. Na Ostatnim Groszu- Bystrzycką - jest to miejsce, które w kierunku południowym za skrzyżowaniem rozpoczyna już swój bieg wiadukt - tzw. "Gądowianka", teren od południa graniczy z terenem zieleni, ogrodami ROD - chronionymi w Planie Ogólnym. Strefa usługowa potrzebuje oprócz zapewnienia komunikacji kołowej także dobrej dostępności pieszej - tak istotnej przy współczesnym projektowaniu miast 15- minutowych. Lokalizacja strefy usługowej na samym końcu osiedla mieszkaniowego Gądów Mały jest nieuzasadniona.

Załącznik:

1. Uwagi do Planu Ogólnego - Analiza terenu Horbaczewskiego

Z poważaniem



Załącznik nr 1 – Pismo przewodnie

W nawiązaniu do treści wniosku, niniejszym przedstawiamy dodatkowe uzasadnienie proponowanej zmiany przeznaczenia terenu.

Wnosimy o ustalenie dla przedmiotowego obszaru strefy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzenie tej strefy, dla terenu przy ulicy Paprotnej, który jest dziś zdegradowanym, przemysłowym obszarem z częściowo funkcjonującymi usługami, da możliwość wypracowania odpowiedniej proporcji funkcji i zabezpieczenie standardów urbanistycznych w toku dalszej procedury planistycznej - ZPI.

Wskazujemy, że właściciel nieruchomości położonej przy ul. Paprotnej 5 – spółka projekt Paprotna Nowak Bagdasarian Sp.k., w toku dotychczasowych działań planistycznych złożył tzw. pre-wniosek, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta, a następnie, w lutym bieżącego roku, wniosek na podstawie przepisów tzw. specustawy mieszkaniowej.

Poza granicami nieruchomości również właściciele działek sąsiednich nie są zainteresowani realizacją inwestycji o charakterze przemysłowym, a jedynie o funkcji usługowej. Jednakże preferowany główny kierunek zagospodarowania tego obszaru zmierza ku funkcjom mieszkaniowym. [REDAKTOWANE] nieruchomości sąsiedniej, zlokalizowanej przy ul. Paprotnej [REDAKTOWANE] także zainicjował procedurę poprzedzającą złożenie wniosku (procedurę pre-wnioskową).

Działka, której dotyczy wniosek, zlokalizowana jest na obszarze, który nie wykazuje realnego potencjału do rozwoju funkcji przemysłowych. Uwarunkowania przestrzenne, istniejące zagospodarowanie oraz charakter otoczenia wskazują, że rozwój tego typu działalności w przedmiotowej lokalizacji jest niezasadny zarówno pod względem ekonomicznym, jak i funkcjonalnym.

Załączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna oraz postulowana zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową uzyskały istotne poparcie społeczne. Projekt został pozytywnie zaopiniowany uchwałą Rady Osiedla. Ponadto mieszkańcy aktywnie wyrazili swoje poparcie, zbierając około 2,5 tysiąca podpisów pod petycją dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowej, która jednocześnie umożliwia rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 20.

W związku z powyższym wnosimy o ustalenie dla przedmiotowego obszaru strefy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Takie rozwiązanie umożliwi racjonalne i elastyczne kształtowanie struktury przestrzennej.

Ustalenie strefy wielofunkcyjnej stworzy Miastu możliwość dalszego różnicowania przeznaczenia terenów w drodze Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych, w tym wyodrębnienia obszarów o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, zgodnie z rzeczywistymi potrzebami rozwojowymi oraz zasadami ładu przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe argumenty, wnosimy o pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku oraz uwzględnienie proponowanego kierunku zagospodarowania w opracowywanym Planie Ogólnym.

PAPROTNA



PAPROTNA

KONCEPCJA ARCHITEKONICZNO - URBANISTYCZNA

INWESTOR:
EASS5000 sp. z o.o.
Ul. Stanisława Przybyszewskiego,
nr 51, lok. C
30-128 Kraków

PROJEKTANT:
AP Szczepaniak i Wspólnicy Sp. z o.o. S.K.

Ul. Pogodna 19, 53-022 Wrocław

ADRES INWESTYCJI:

Ul. Paprotna 5, 51-117
Dz. nr. 3/1, AM-7,
obręb Różanka, Wrocław



SPIS TREŚCI

01

ROZPOZNANIE
I OBECNE
ZAGOSPODAROWANIE



02

IDEA
I SCHEMATY
FUNKCJONALNE



03

KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO
-URBANISTYCZNA





n1

NOWA JAKOŚĆ ŻYCIA W SERCU DZIELNICY. DLA WSZYSTKICH.

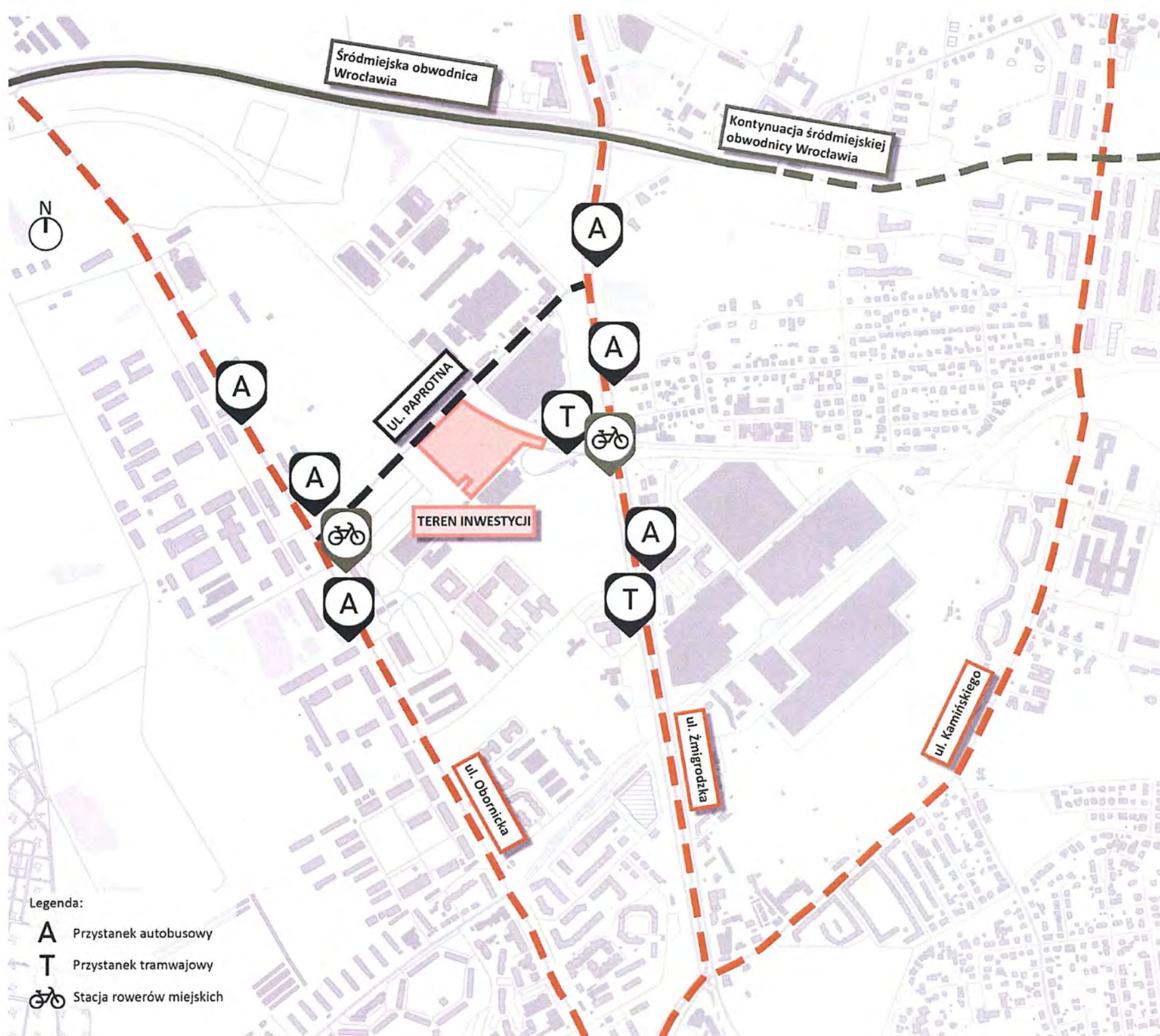
Biorąc pod uwagę rozmiar inwestycji, jej program, idee urbanistyki oraz funkcji społecznych - Inwestycja ta na pewno będzie stanowić znaczący w tkance miasta i okolicznej zabudowy punkt organizacyjny. Uporządkuje zdegradowany krajobraz po niefunkcjonującym już zakładzie INCO-Veritas, domknie zabudowę kwartału i linię zabudowy od ul. Paprotnej, wykorzysta potencjał inwestycyjny nieruchomości w sposób zrównoważony i symbiotyczny wobec najbliższego sąsiedztwa, wpisując się w założenia miasta 15-to minutowego; okoliczne zabudowania tworzą zaplecze usługowe i miejsc pracy dla Inwestycji, a Inwestycja tworzy zaplecze mieszkaniowe i społeczne dla okolicy. Uwzględniając dobre skomunikowanie komunikacją miejską, w przyszłości kolejną miejską oraz rowerową i pieszą z różnymi ośrodkami funkcjonalnymi zakłada się spełnienie założeń miasta 15-to minutowego.



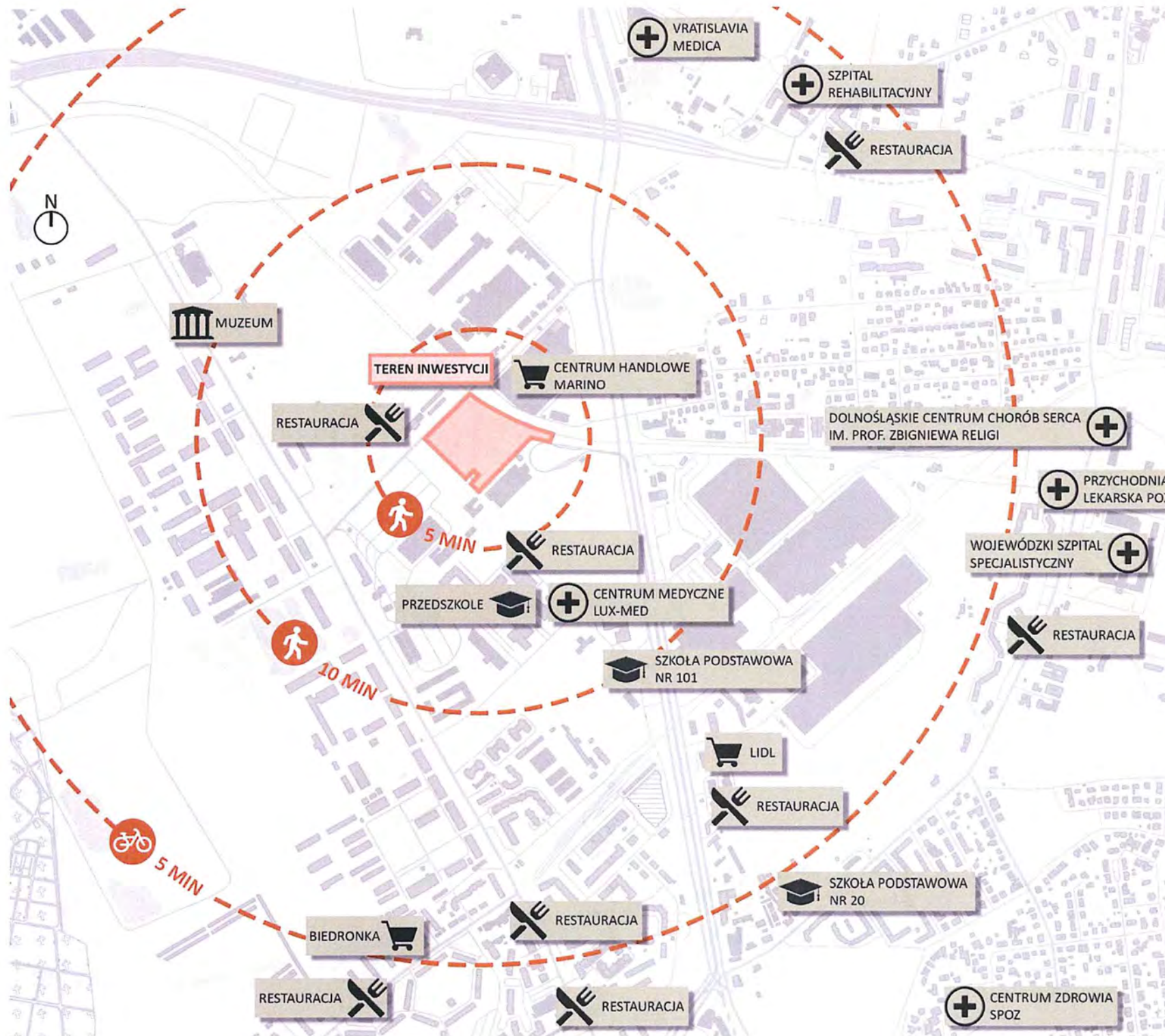
NOWA JAKOŚĆ ŻYCIA W SERCU DZIELNICY. DLA WSZYSTKICH.

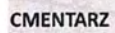
Teren inwestycji, na którym planowana jest zabudowa mieszkaniowa- wielorodzinna, obejmuje w całości działkę nr 3/1 o powierzchni 23 749m² zlokalizowaną we Wrocławiu, przy ul. Paprotnej, obręb Różanka. Działka jest objęta planem miejscowym (Uchwała Nr XIV/228/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007r.), oznaczona symbolem 5AG i 2KK z przeznaczeniem: aktywność gospodarcza i komunikacja publiczna. Realizacja inwestycji mieszkaniowej jest możliwa w trybie specuchwały mieszkaniowej. Inwestycja zakłada realizację trzech budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi oraz w kondygnacji parteru, zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą. Otoczenie terenu inwestycji stanowi głównie zabudowa usługowa, przemysłowa, o zróżnicowanym gabarycie (zabudowa niska i średniowysoka). Teren inwestycji nie sąsiaduje i nie jest w obszarze objętym ochroną przyrody, ochroną akustyczną i kulturową oraz nie jest położony w zasięgu GZWP i ich obszarów ochronnych.





LOKALIZACJA W SKALI MAKRO





■ Tereny, które dążą do zmiany przeznaczenia

 Teren inwestycji

SĄSIEDZTWO W SKALI
MIKRO I DĄŻENIA
PLANISTYCZNE

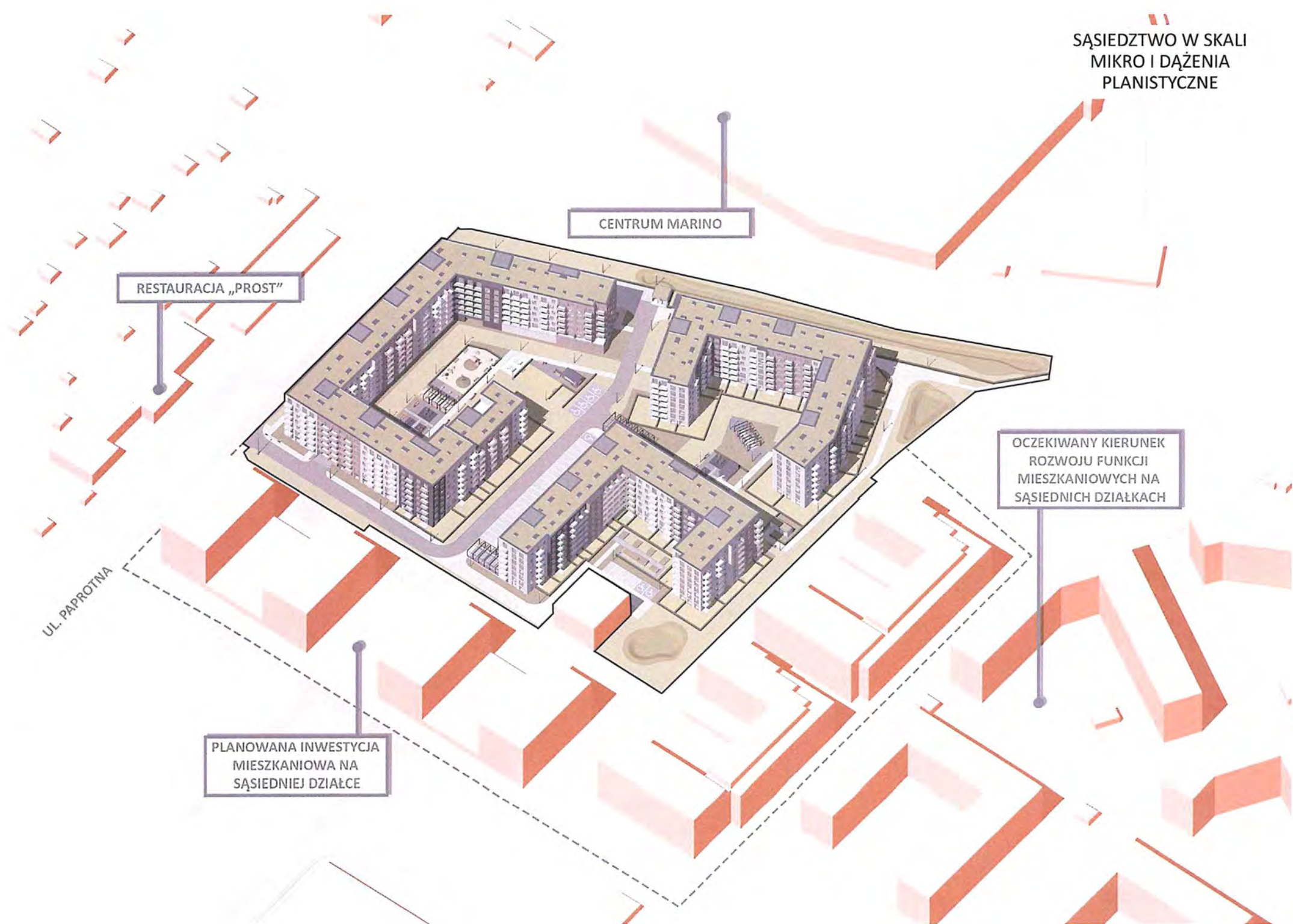
CENTRUM MARINO

RESTAURACJA „PROST”

OCZEKIWANY KIERUNEK
ROZWOJU FUNKCJI
MIESZKANIOWYCH NA
SĄSIEDNICH DZIAŁKACH

PLANOWANA INWESTYCJA
MIESZKANIOWA NA
SĄSIEDNIEJ DZIAŁCE

UL. PAPROTNA



Przedmiotowa działka zagospodarowana jest obiektami dawnych zakładów INCO VERITAS, w skład których wchodzi budynki produkcyjno-magazynowe oraz budynek biurowy. Łączna powierzchnia ich zabudowy stanowi ok 10663 m² co stanowi 45% powierzchni działki. Powierzchnie utwardzone, wykończone nawierzchnią asfaltową oraz płytami betonowymi stanowią 37% powierzchni działki i wynoszą ok 8863 m². Zabudowania to obiekty 1-3 kondygnacyjne, wykonane w konstrukcji murowanej, z dachami płaskimi, krytymi papą lub blachą. Budynki są użytkowane. Teren porośnięty jest niezbyt intensywną zielenią niską i wysoką, a udział powierzchni biologicznie czynnej stanowi 17% powierzchni działki. Istniejąca zieleń zlokalizowana głównie na obrzeżach terenu oraz punktowo wewnątrz terenu. W zakresie infrastruktury technicznej na terenie znajdują się przyłącza do istniejących budynków: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe i kanalizacyjne oraz ciepłownicze. Zakłada się ich unieczynnienie i demontaż na etapie rozbiórek obecnego zagospodarowania terenu.



Bilans powierzchni w ramach istniejącego zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy - 10663 m²
- powierzchnia terenów utwardzonych - 8863 m²
- powierzchnia zieleni – 4042 m²

OBECNE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI





HISTORIA TERENU

REKLAMA INCO LAT 1981- 1982

**ZJEDNOCZONE
ZESPOŁY
GOSPODARCZE**

ul. Obornicka 139
50-950 WROCŁAW
tel. 25 46 51 (59)

*oferują
biżuterię
srebrną
ze znakiem*



łańcuszki
medaliony
bransolety
naszyjniki

*oraz wyroby
ze szkła artystycznego*

witraże
komplety
koktajlowe
dzbanki
szkło artystyczne
zdobione srebrem

TEREN INWESTYCJI JEST AKTUALNIE ZABUDOWANY PRZEZ DAWNE ZAKŁADY- INCO VERITAS. BUDYNEK PIERWSZY RAZ POJAWIŁ SIĘ NA MAPACH Z 1975 ROKU





BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNEK BIUROWY

OBECNE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



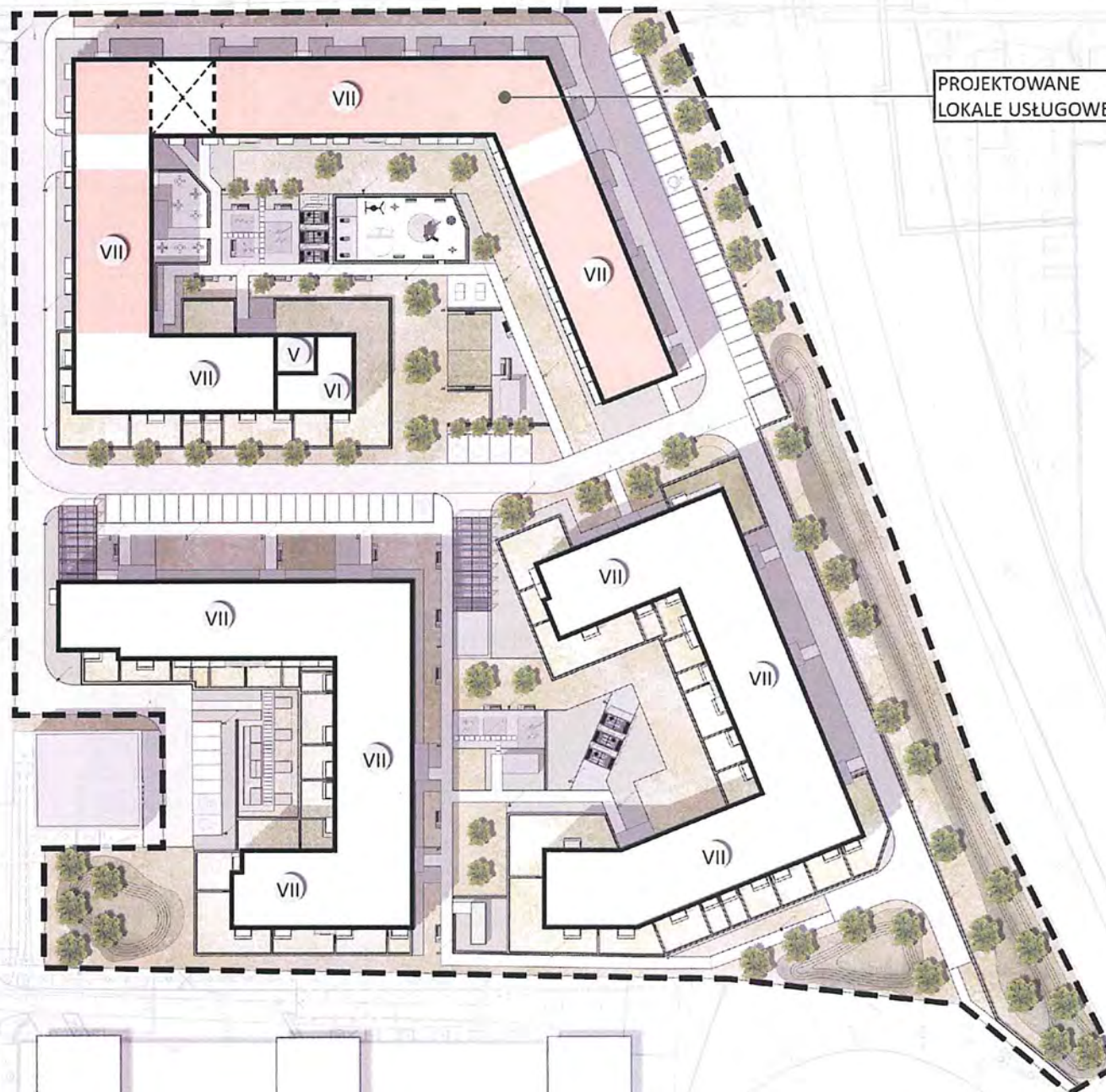
BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNEK BIUROWY



PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



PROJEKTOWANE
LOKALE USŁUGOWE

PODSTAWOWE POWIERZCHNIE

23 749m²

POWIERZCHNIA INWESTYCJI

25 080m² - 30 650m²

PUM

1 254m² - 1 533m²

PUU

26 334m² - 32 183m²

LĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
(PUM, PUU)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY 6 400 m² (27%)

IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH 5, 6 i 7

IŁOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH 1

IŁOŚĆ MIESZKAN 464 - 568

SREDNIA WIELKOŚĆ MIESZKANIA 54m²

PRZYJĘTA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH 464 - 568

PRZYJĘTA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH 33 - 40

IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE 58

IŁOŚĆ M.C POSTOJOWYCH W GARAZIE PODZIEMNYM 406 - 510

MIN. POW. TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO 5 940 m²

ZIELEN NA GRUNCIE 3 750 m² (16%)

ZIELEN NA GARAZU 3 920 m² (17%)

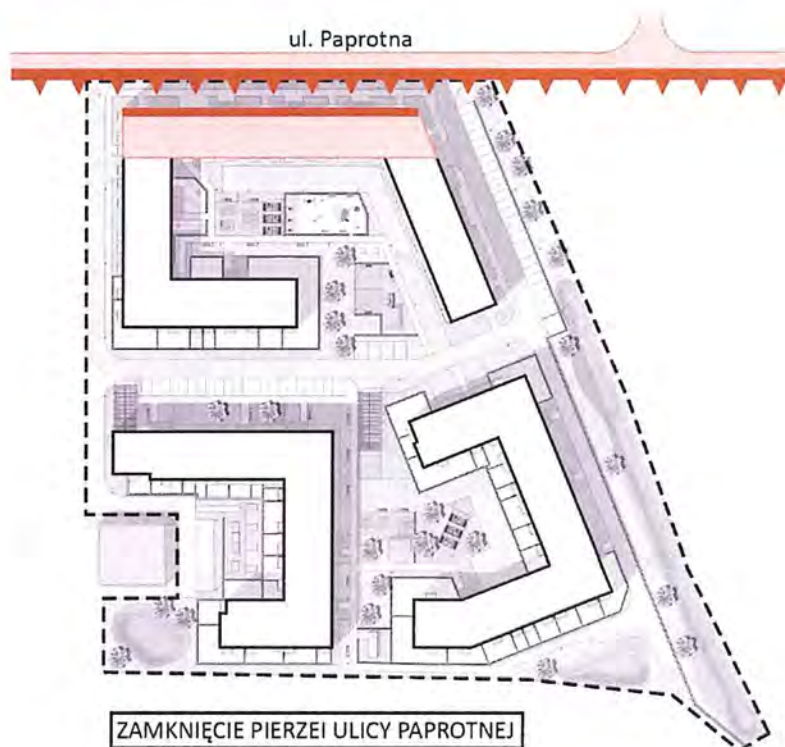
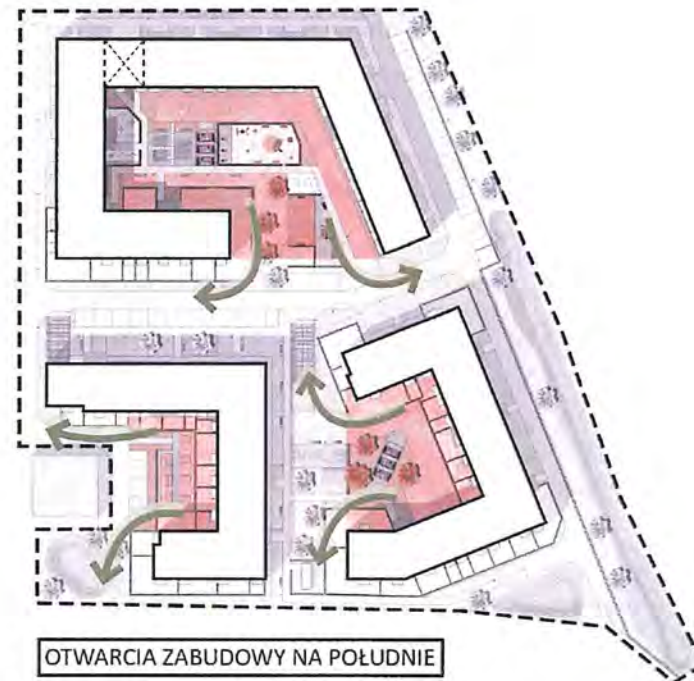
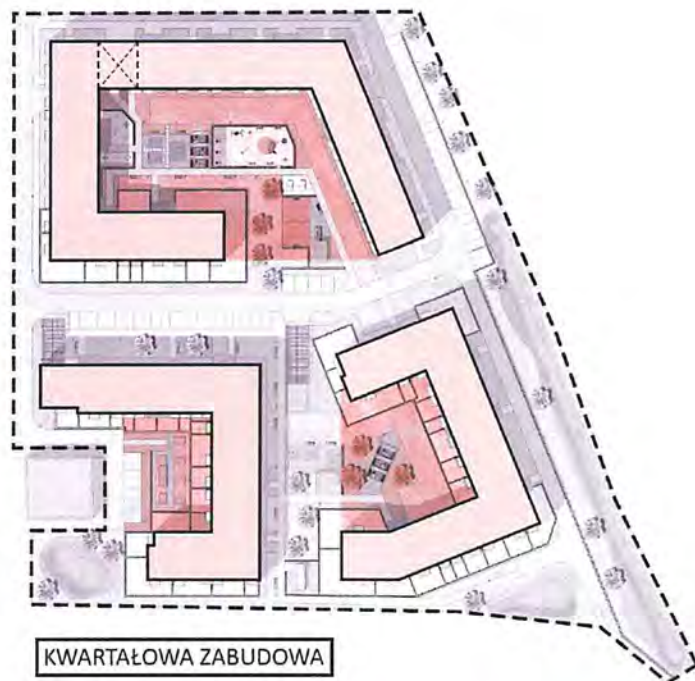
ZIELEN NA DACHACH 2 000 m² (9%)

ŁĄCZNIE POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA 9 670 m² (41%)

Uwagi:

- Bilans nasadzeń kompensacyjnych drzew na gruncie rodzimym sporządzony zgodnie z kalkulatorem ZZM wynosi 90 szt.
- Liczba projektowanych nasadzeń na terenie inwestycji wynosi 91 szt.

ZAŁOŻENIA IDEOWE KONCEPCJI



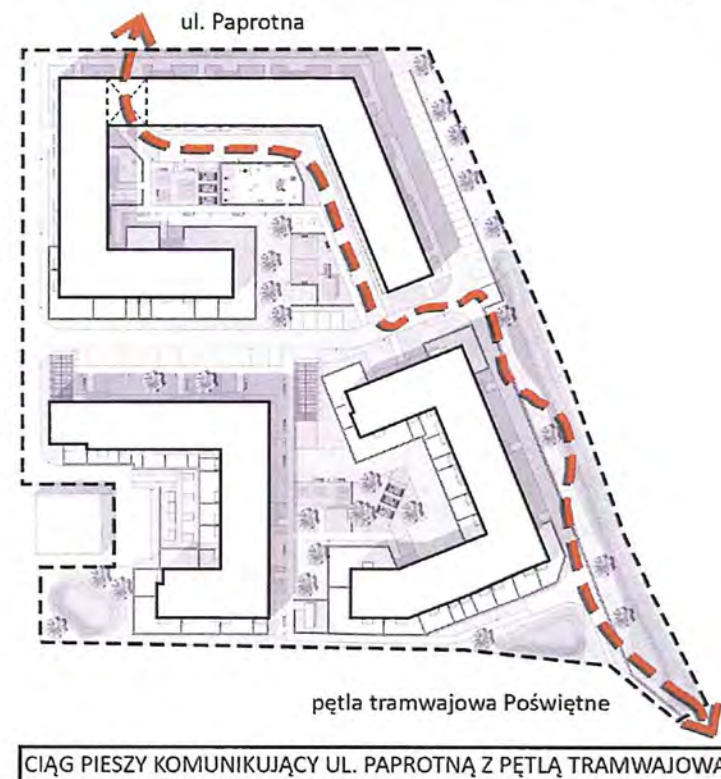
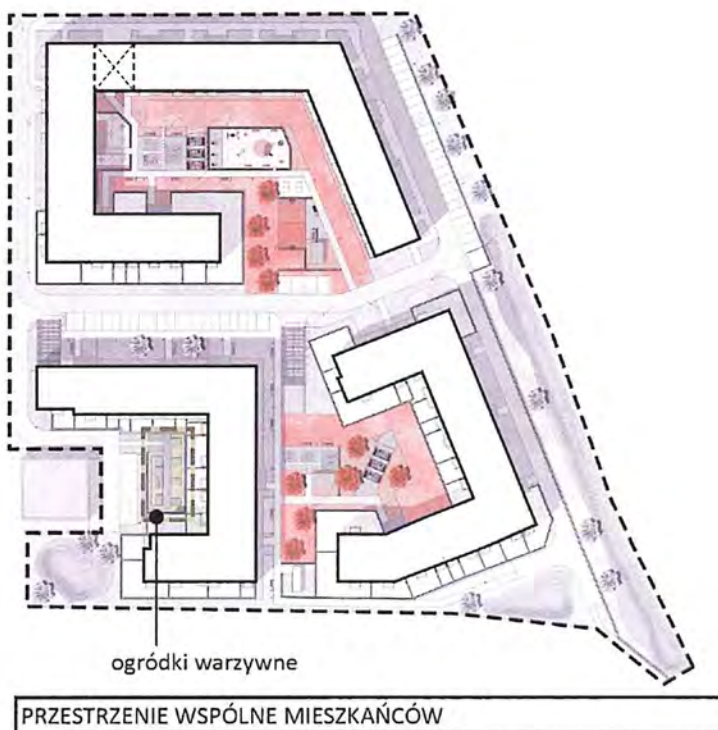
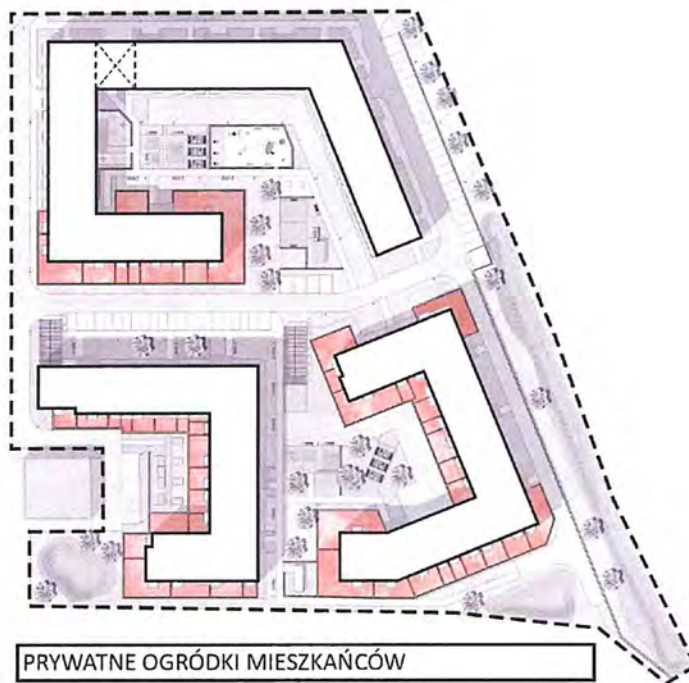
Obszar, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa otoczony jest głównie przez niewysoką ale sporą gabarytowo zabudowę usługową, przemysłową niską i średniowysoką. Otoczenie jest dość rozproszone i zróżnicowane urbanistycznie. Nie było zatem silnego bodźca zewnętrznego, narzucającego konkretny charakter miejsca i wyznaczającego styl zabudowy.

Zasadniczym elementem planu jest zamknięcie kwartału od ulicy Paprotnej, co ma na celu zachowanie odpowiednich proporcji zabudowy oraz kierunków architektonicznych w stosunku do otoczenia. W parterze przewidziano lokale usługowe które tworzą wraz z deptakiem ciąg usługowy łączący inwestycję z pobliskim Centrum Handlowym Marino.

Projekt uwzględnia również integrację inwestycji z systemem komunikacyjnym, w tym z pętlą tramwajową Poświętne, co zapewnia łatwy dostęp do obiektu. Dodatkowo, zaplanowano tereny rekreacyjne – od parków kieszonkowych po większe przestrzenie – kwartały te zapewniają mieszkańcom przestrzeń do wypoczynku i integracji zmniejszając tym samym ruch kołowy we wnętrzu Inwestycji.

Ponadto, zaprojektowane budynki zostały skierowane w taki sposób, aby maksymalizować dostęp do światła naturalnego, zwłaszcza od strony południowej, co wpływa na poprawę jakości życia mieszkańców oraz efektywność energetyczną obiektów.

IDEA PRZESTRZENI
SPOŁECZNYCH I
REKREACYJNYCH



PROGRAM PRZESTRZENI SPOŁECZNYCH I REKREACYJNYCH

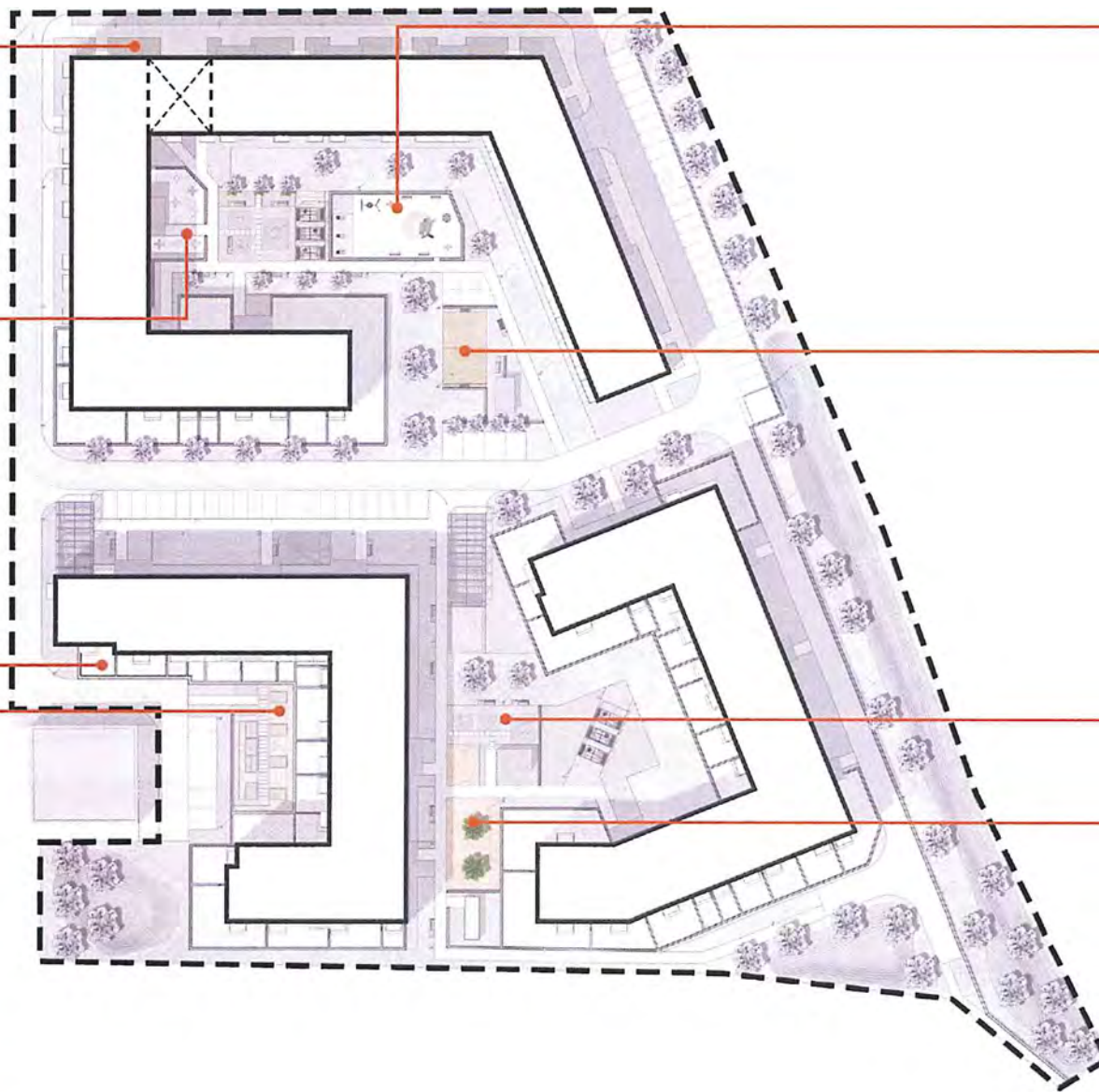
PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
PRZED USŁUGAMI



MIEJSCE WYPOCZYNKU



OGRÓDKI MIESZKAŃCÓW
OGRÓDKI WARZYWNE



PLAC ZABAW

PERGOLA

SIŁOWNIA



BOISKO



ŚCIEŻKA AGILITY



PERGOLA



SIŁOWNIA

TYROLKA

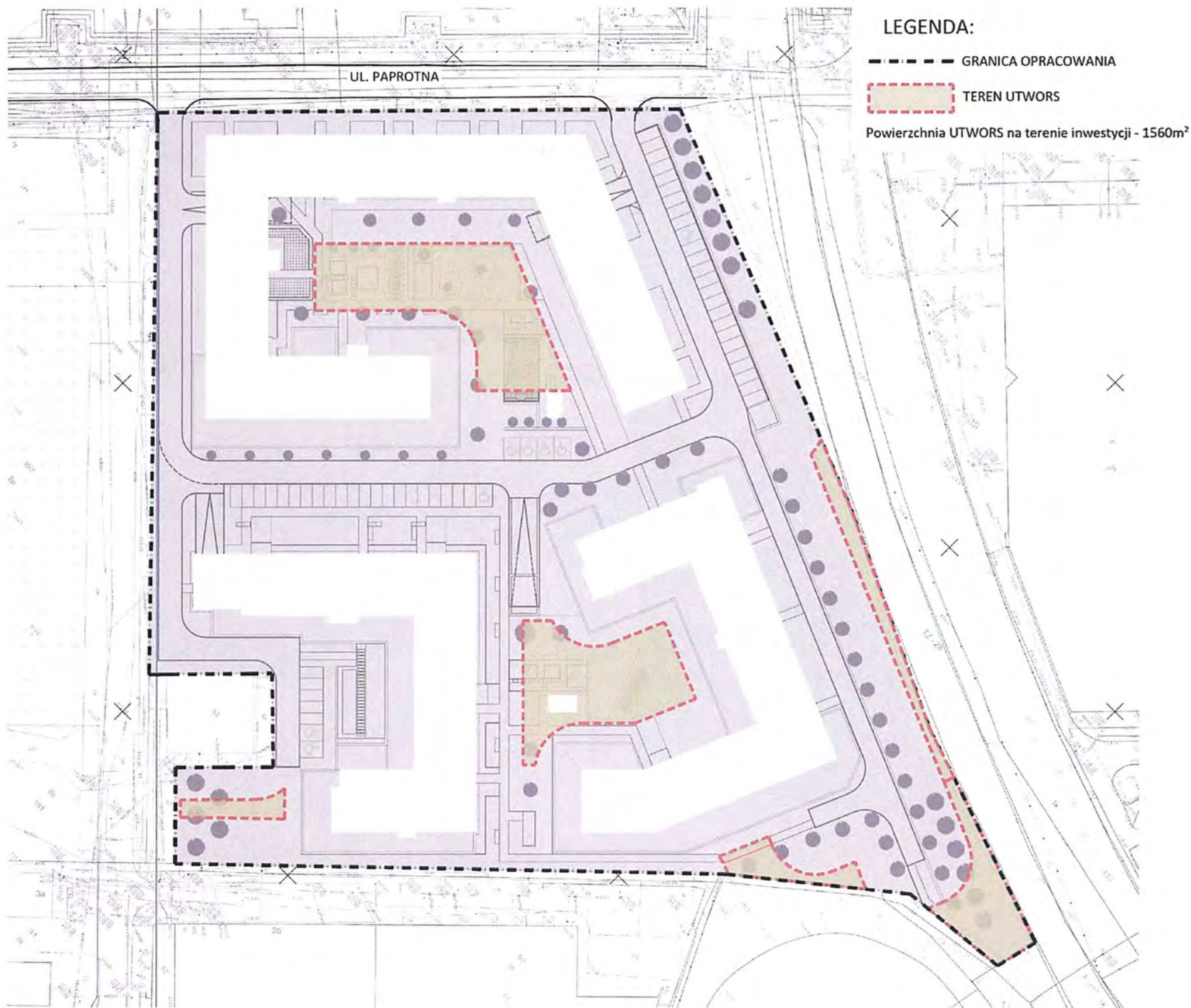
HAMAKI



**OGÓLNODOSTĘPNY,
NIEOGRODZONY,
URZĄDZONY TEREN
WYPOCZYNKU I
REKREACJI LUB SPORTU**

Uzyskana powierzchnia
UTWORS nie spełnia
wymogu opisanego w art.17
ust. 4a pkt 1 Ustawy.

Realizacja urządzonej
ogólnodostępnej zieleni
objęta zostanie inwestycją
towarzyszącą.



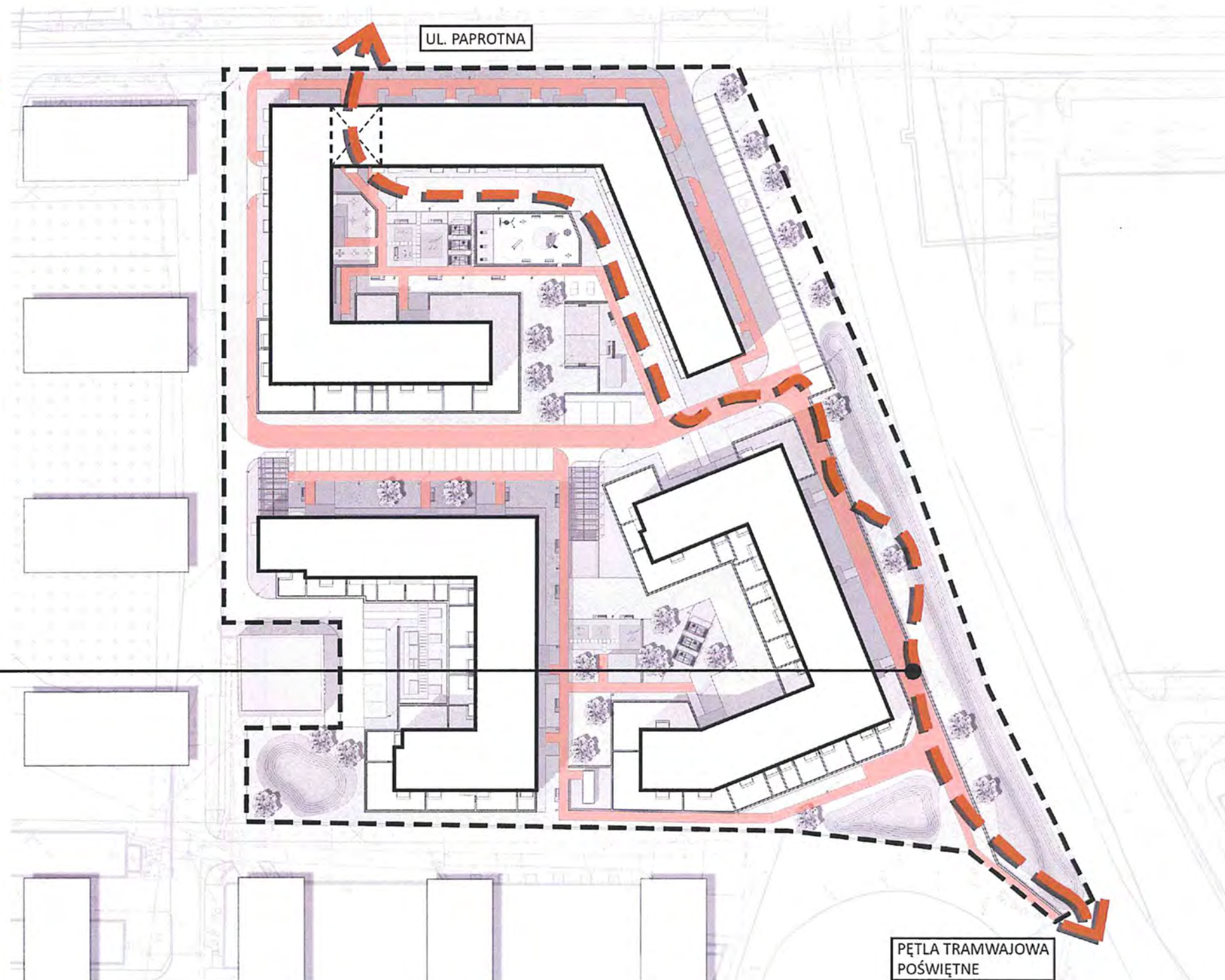


SCHEMAT
KOMUNIKACJI
PIESZEJ

POWIĄZANIA PIESZE

UL. PAPROTNA

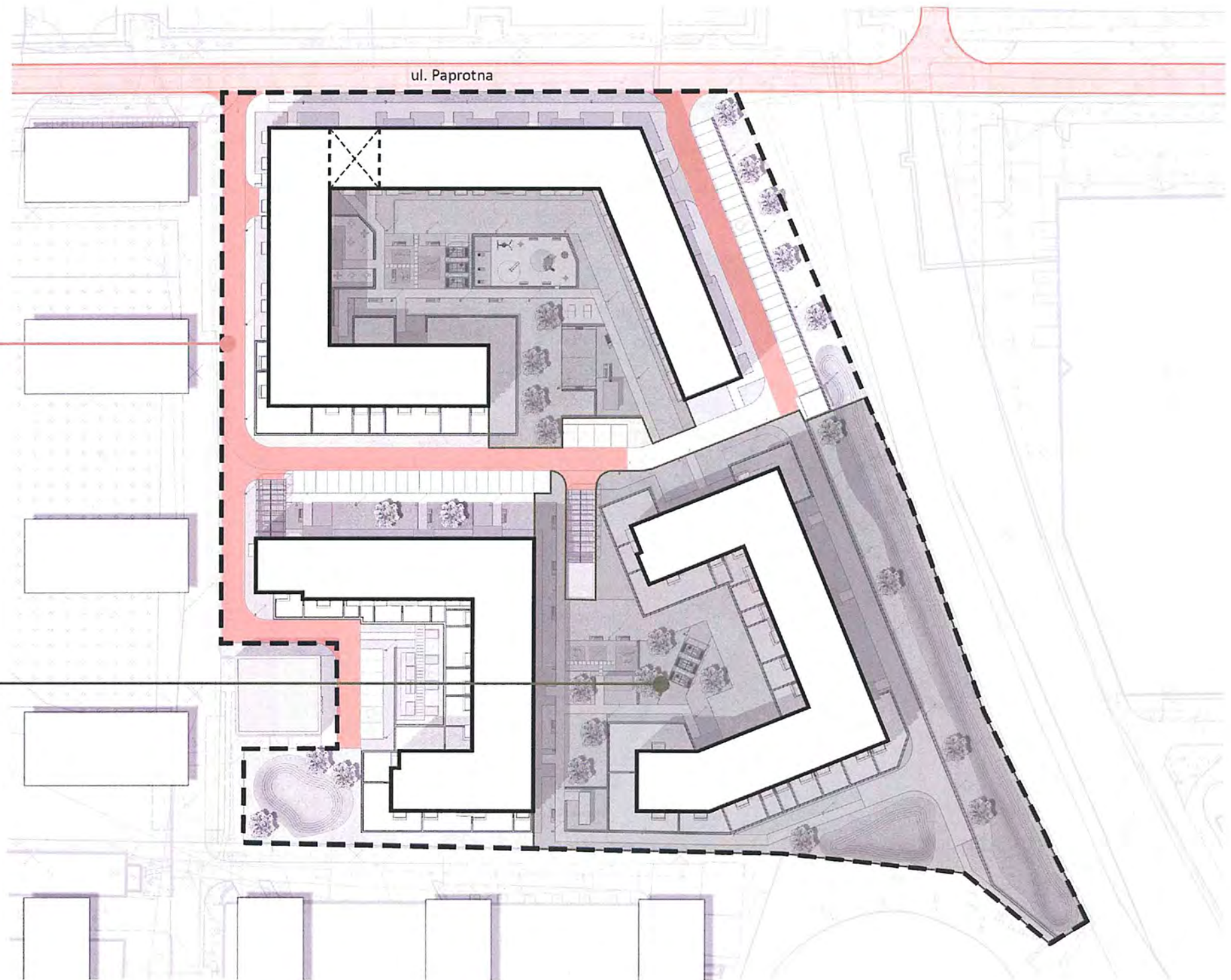
PĘTLA TRAMWAJOWA
POŚWIĘTNE

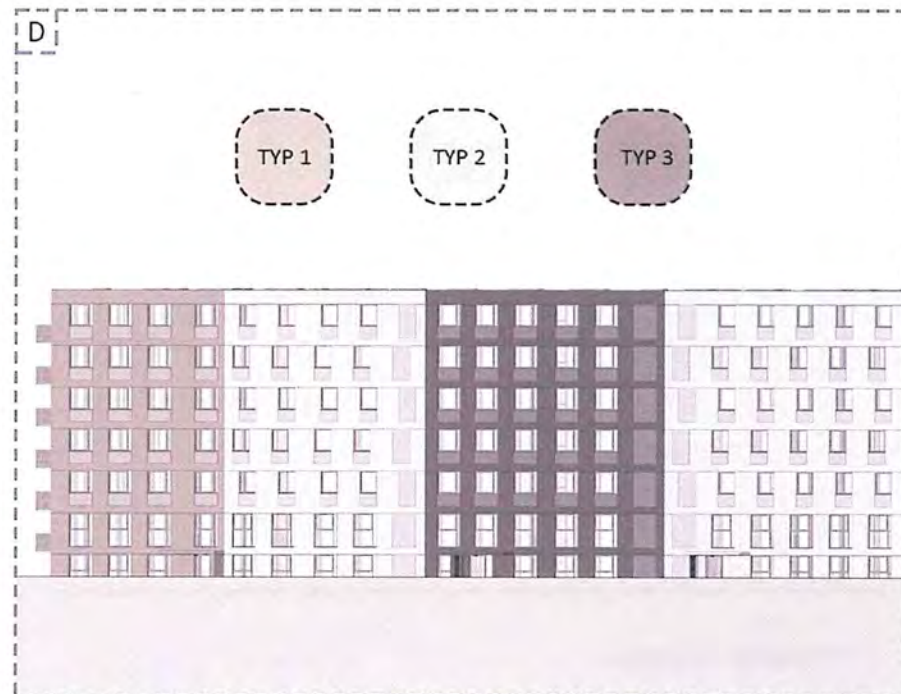
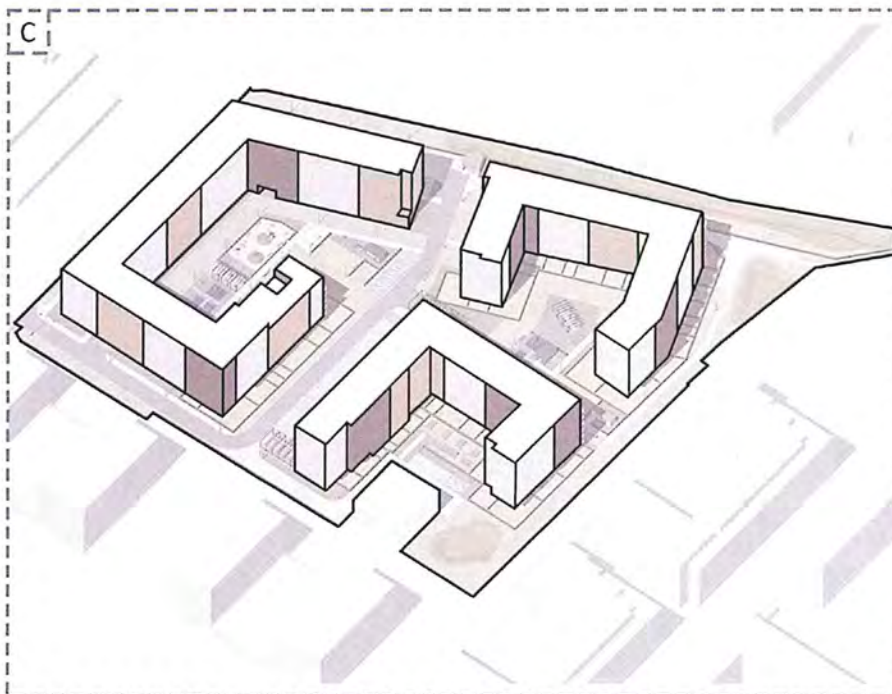
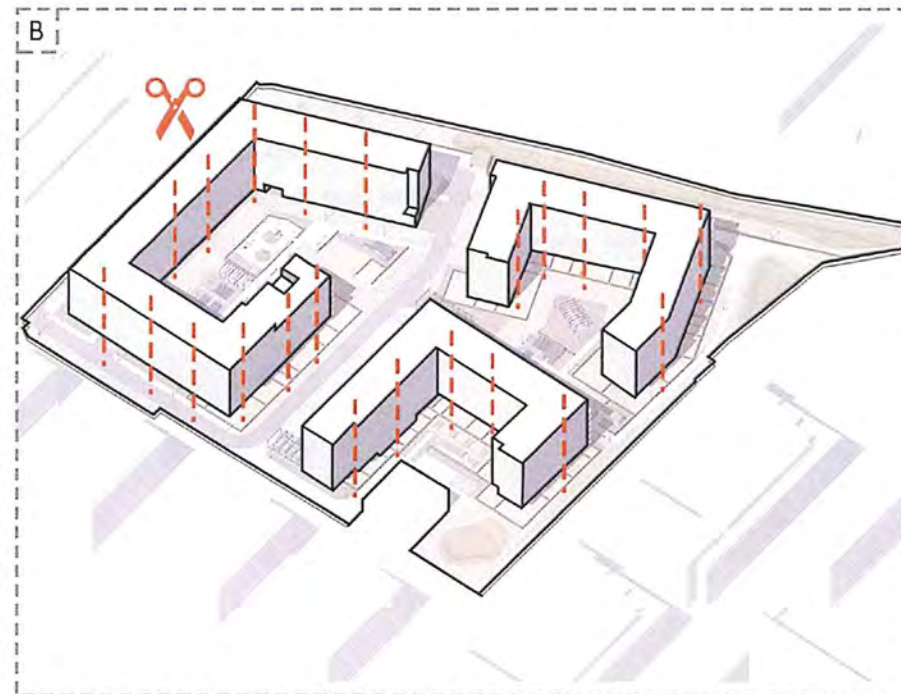
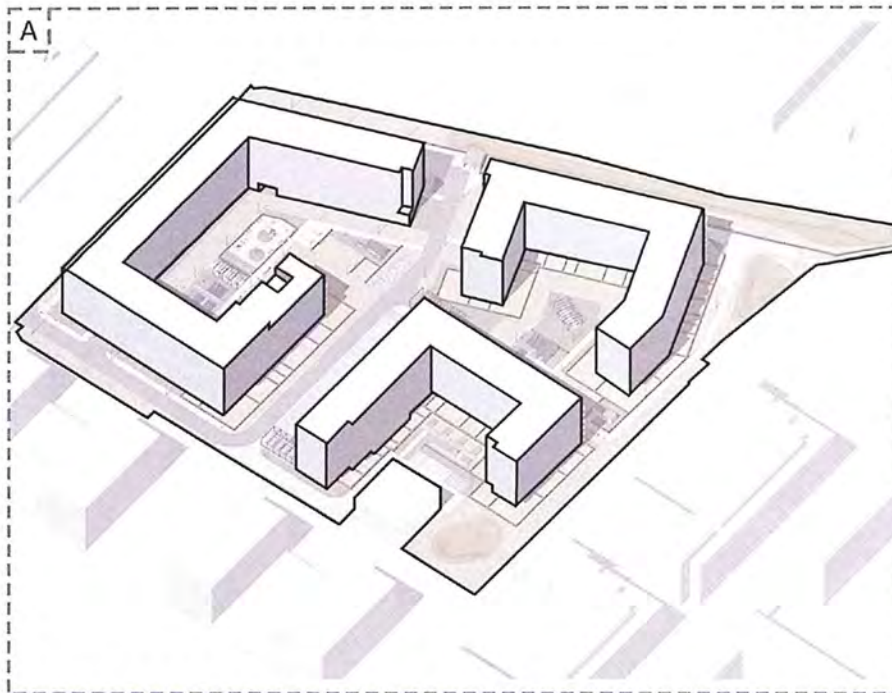


SCHEMAT
KOMUNIKACJI
KOŁOWEJ

KOMUNIKACJA
OBWODOWA

WNĘTRZA Z
MINIMALIZACJĄ
RUCHU KOŁOWEGO







Jako ukłon w stronę historii terenu i znajdujących się kiedyś na tym obszarze zakładów INCO Veritas, produkujących szkło artystyczne m.in. projektu prof. Zbigniewa Horbowego, znanego na cały kraj projektanta szkła artystycznego związanego przez kilka dekad z Wrocławską ASP, zastosowano w elewacji szklane elementy dekoracyjne, eksponowane w głównym wejściu na teren inwestycji i przy wejściach do budynków.

UZBROJENIE TERENU

Legenda:

-  Sieć wodociągowa
-  Sieć kanalizacji sanitarnej
-  Sieć kanalizacji deszczowej
-  Muldy chłonne

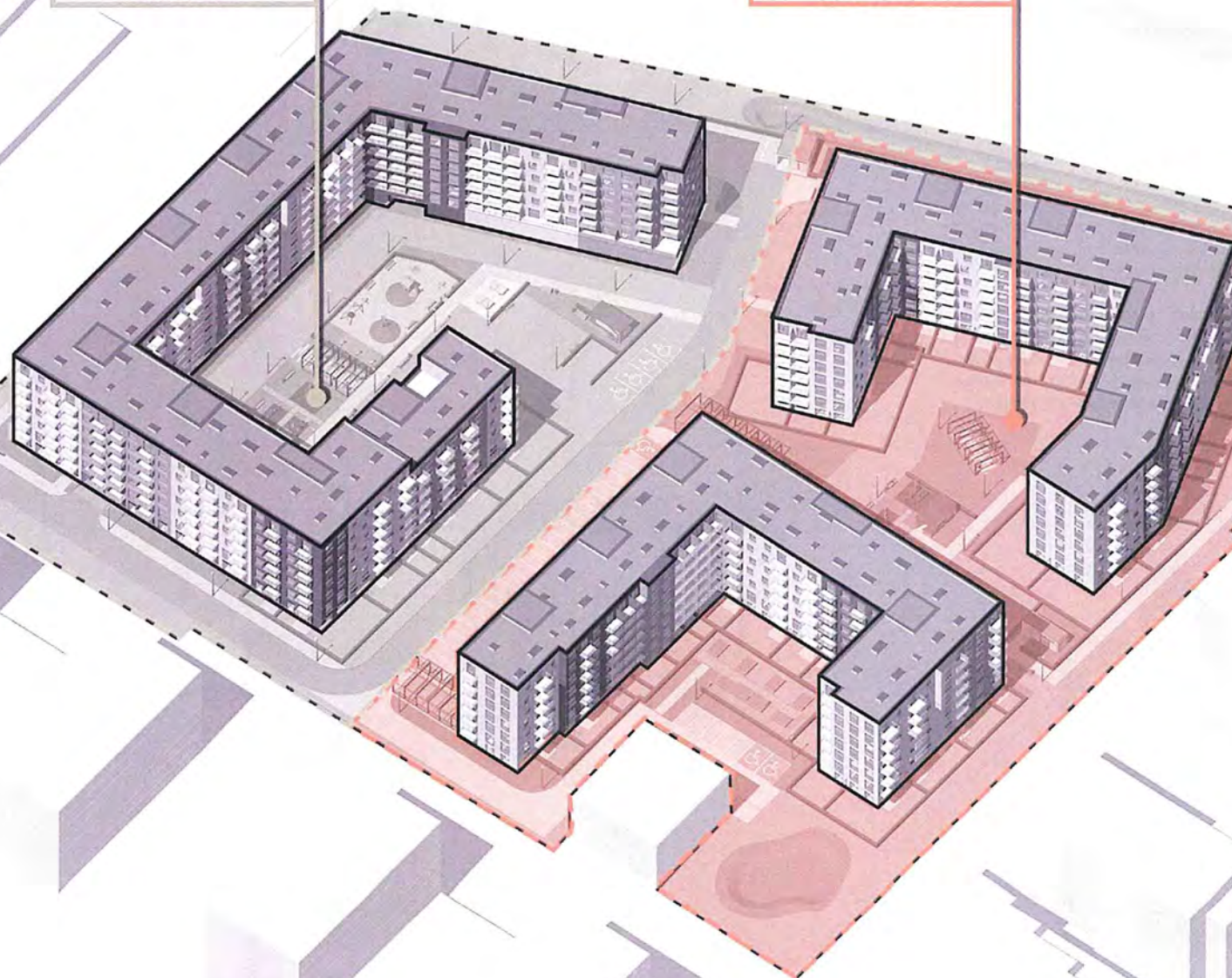


- **Zasilanie projektowanych budynków w ciepło**
Planowane budynki zasilane będą w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową z projektowanych węzłów ciepłowniczych. Założono lokalizację czterech węzłów ciepłowniczych w garażach podziemnych budynków A, B i C. Dla bud. C przewidziano dwa węzły ciepłownicze. Węzły podłączone będą do miejskiej sieci ciepłowniczej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia.
- **Odprowadzanie ścieków sanitarnych**
Ścieki sanitarne odprowadzane będą projektowaną na terenie inwestycji instalacją kanalizacji sanitarnej z wpięciem do istniejącej, najbliższej położonej dla inwestycji, sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,6m w ul. Paprotnej, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia.
- **Zagospodarowanie wód opadowych**
Przewidywana ilość wód opadowych i roztopowych łącznie dla budynków A-C wynosi 220 dm³/s. Wody opadowe odprowadzane będą w części (10l/s) bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej oraz 100l/s po czasowym ich zretencjonowaniu (w zbiornikach rurowych DN1200 i DN1000 o pojemności łącznie ok.160 m³) na terenie inwestycji, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia. Pozostałe 110l/s zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji. Zaplanowano odprowadzenie do projektowanych muld chłonnych o pojemności ok 160m², gdzie wody opadowe częściowo będą poddawane infiltracji oraz retencji. Retencjonowane wody opadowe wykorzystywane będą do podlewania zaprojektowanej na terenie zieleni.
- **Zużycie wody i energii**
Budynki będą przyłączone do miejskiej sieci wodociągowej i sieci energetycznej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia.
Planowane budynki będą wyposażone w systemy oszczędzające energię, takie jak instalacje fotowoltaiczne, obwiednio zaprojektowane systemy grzewcze i przegrody o wysokiej izolacyjności cieplnej a także systemy odzyskiwania wód opadowych czy roztopowych do podlewania zieleni, zagospodarowania na terenie inwestycji.

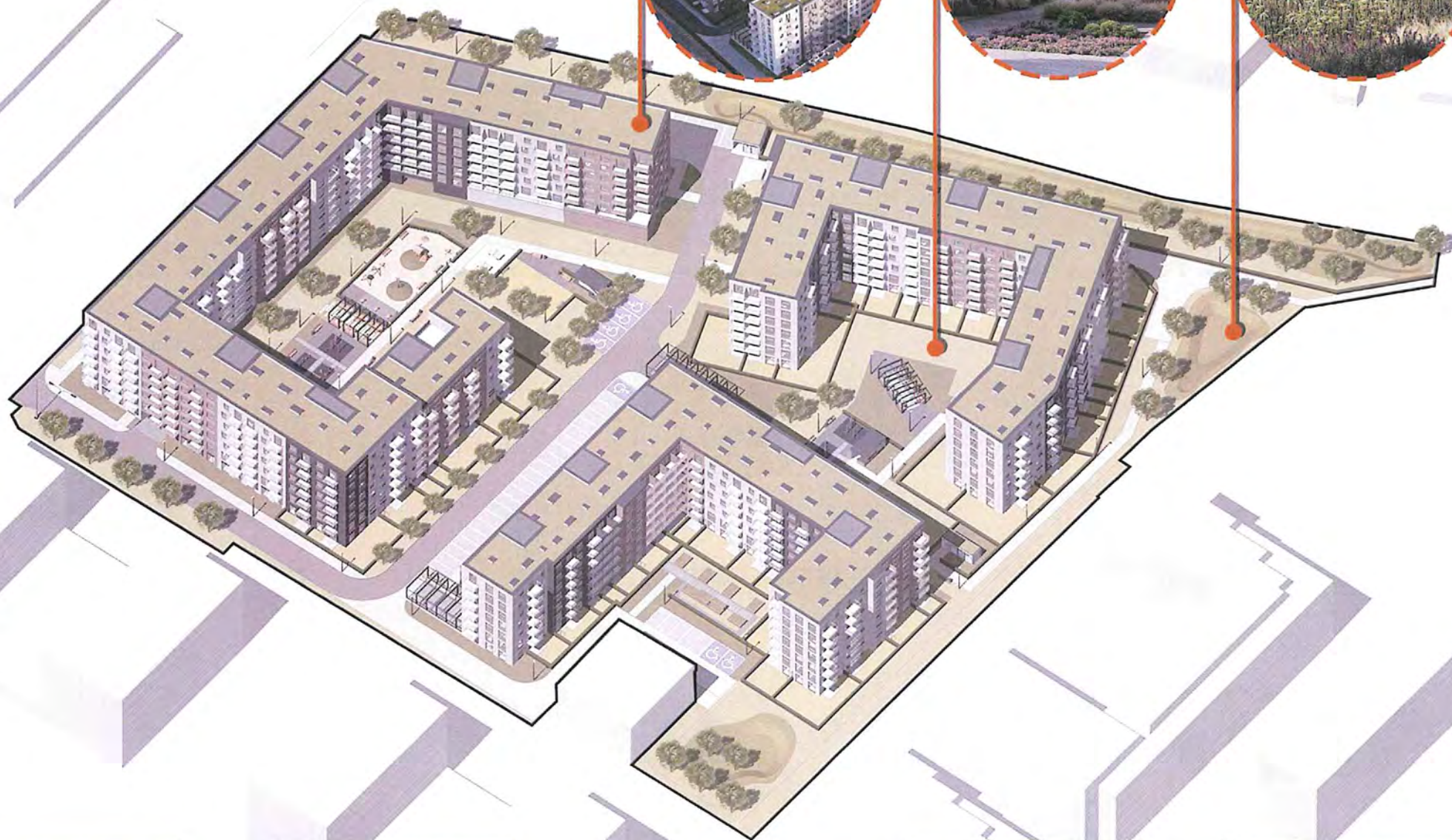
ETAPOWANIE
INWESTYCJI

ETAP 1 BUDOWY
BUDYNEK C

ETAP 2 BUDOWY
BUDYNEK A I B



ASPEKTY
ŚRODOWISKOWE



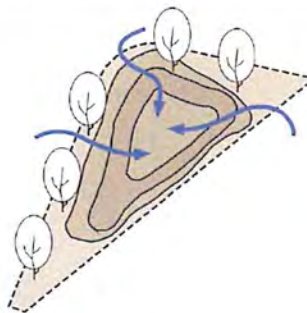
ZIELEŃ W KAŻDYM ZAKĄTKU

OCHRONA ZIELENI I
NOWE NASADZENIA

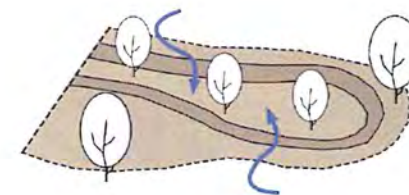
ZRÓWNOWAŻONE
ROZWIĄZANIA

NATURALNE OTOCZENIE
DLA WSZYSTKICH

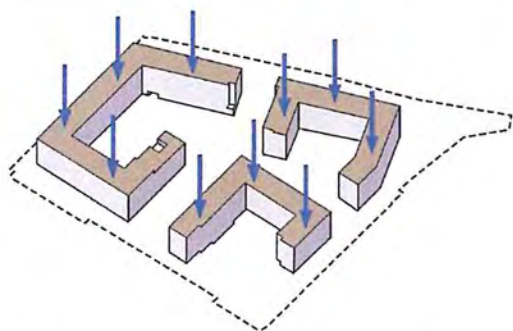
LOKALNE OBNIŻENIA TERENU W PARKACH



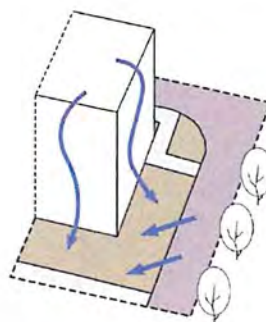
OGRODY DESZCZOWE



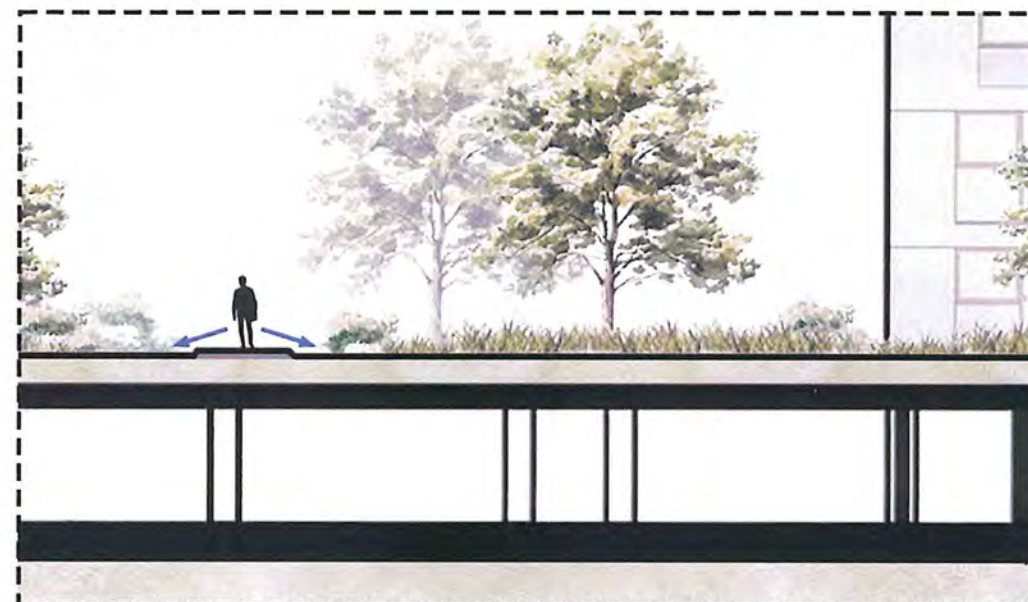
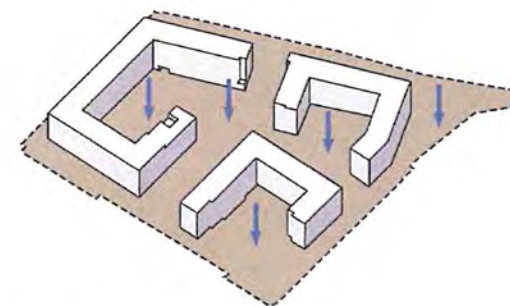
ZIELONE DACHY RETENCYJNE



SPŁYW WODY Z TERENÓW UTWARDZONYCH



NAWIERZCHNIE PRZEPUSZCZALNE



STRUKTURA
FUNKCJONALNA
BUDYNKÓW –

RZUT PARTERU

Legenda:

M1	25-34 m ²
M2A	39-42 m ²
M2P	49-51 m ²
M3A	53-55 m ²
M3P	64-66 m ²
M4A	68-72 m ²
M4P	78-82 m ²
L. USŁUGOWE	



STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKÓW

Legenda:

Legenda:		 M2A	39-42 m²	 M3A	53-55 m²	 M4A	68-72 m²
 M1	25-34 m²	 M2P	49-51 m²	 M3P	64-66 m²	 M4P	78-82 m²

RZUT KONDYGNACJI +2



RZUT KONDYGNACJI OD +3 DO +5



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ OD +2 DO +7

RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ OD +2 DO +7

STRUKTURA FUNKCYJONALNA BUDYNKÓW

Legenda:

Legenda:		 M2A	39-42 m²	 M3A	53-55 m²	 M4A	68-72 m²
 M1	25-34 m²	 M2P	49-51 m²	 M3P	64-66 m²	 M4P	78-82 m²

RZUT KONDYGNACJI +6



RZUT KONDYGNACJI +7



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ OD +2 DO +7

RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ OD +2 DO +7

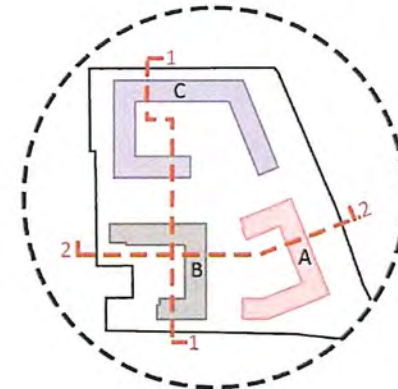
STRUKTURA
FUNKCYJONALNA
BUDYNKÓW –

RZUT GARAŻU



497 MIEJSC POSTOJOWYCH
W GARAŻACH PODZIEMNYCH

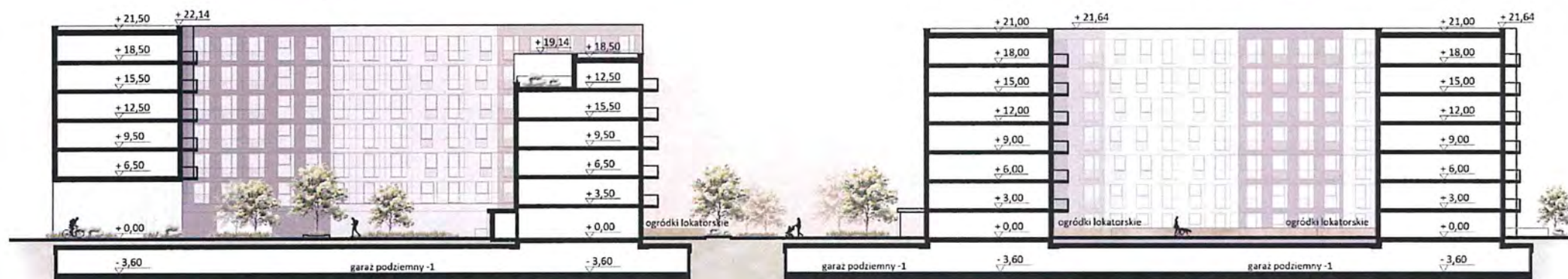
PRZEKROJE



PRZEKRÓJ 1-1

BUDYNEK C

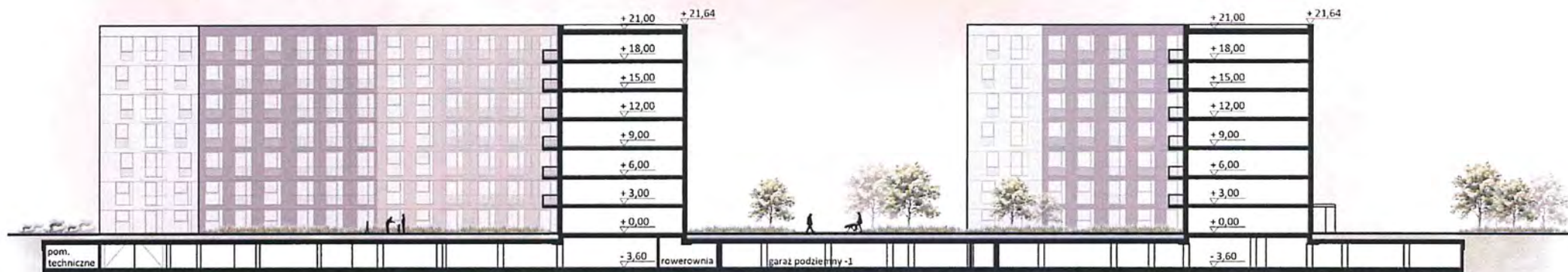
BUDYNEK B



PRZEKRÓJ 2-2

BUDYNEK B

BUDYNEK A





DOBRE SĄSIEDZTWO, CZYLI ATUTY INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ.

- PAPROTNA zaktywizuje teren między zajezdnią autobusową a centrum handlowym Marino, wprowadzając nową, przyjazną odbiorcy skalę urbanistyki.
- Zamiast monolitycznych struktur powstanie przestrzeń o otwartym, ludzkim charakterze – pełna przejść, zielonych dziedzińców i ogólnodostępnych usług.
- Dzięki licznym otwarciom i płynnie przenikającym się strefom, miejsce to zyska charakter osiedla otwartego, zachęcając do swobodnego odkrywania i codziennego korzystania z jego udogodnień.
- PAPROTNA zrewitalizuje tereny przemysłowe dawnych zakładów INCO-VERITAS, przywracając im ład urbanistyczny i bioróżnorodność.



















PP/4616352

Wrocław, 13.06.2025 r.

Mieszkańcy Wrocławia oraz Rodzice Uczniów
Szkoły Podstawowej Nr 20, reprezentowani przez:



Adres do korespondencji:

Szanowny Pan
Prezydent Miasta Wrocławia
Jacek Sutryk

Szanowny Panie Prezydencie,

My, niżej podpisani, Rodzice uczniów Szkoły Podstawowej nr 20 im. Orła Białego przy ul. Kamieńskiego 24 we Wrocławiu oraz mieszkańcy Wrocławia, zwracamy się z prośbą o **umożliwienie realizacji inwestycji towarzyszącej, polegającej na rozbudowie** placówki naszych dzieci o nowe sale lekcyjne oraz przebudowę obecnej sali gimnastycznej, z jednej na dwie, w układzie dwupoziomowym, **planowanej do wykonania w ramach inwestycji mieszkaniowej przy ul. Paprotnej 5, związanej ze specustawą mieszkaniową, przez inwestora - EASS5000 Sp. z o.o., zgodnie ze złożonym pre-wnioskiem w dniu 19 marca 2025 roku.**

Ze względu na brak odpowiedniej liczby sal lekcyjnych nasze dzieci uczą się w systemie dwuzmianowym. Zajęcia lekcyjne zaczynają się o godz. 8.00, 8.55, 9.50, a nawet o 13.45, kończą natomiast o godz. 17.10. Dzieci klas młodszych (klasa 2 i 3) rozpoczynają dzień w świetlicy szkolnej, przychodząc o godz. 7.00 – 8.00, zajęcia rozpoczynają o godz. 12.45 lub 13.45, a kończą o godz. 16.20 lub 17.10. Dzieci nie są w stanie prawidłowo funkcjonować i przyswajać wiedzę w takim systemie, a obecnie nie ma innej możliwości. Podobnie też wygląda sytuacja w klasach starszych (piąte i szóste), które codziennie kończą zajęcia o godz. 17.10 lub 16.20.

W systemie drugiej zmiany trudno jest zagospodarować czas na przygotowanie się do zajęć. Dwuzmianowość utrudnia a nawet uniemożliwia uczestnictwo naszych dzieci w zajęciach pozalekcyjnych, w klubach i innych stowarzyszeniach oraz organizacjach, do których na zajęcia należy dojechać na określoną, popołudniową godzinę.

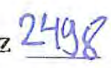
Z zazdrością patrzymy na szkoły wyposażone w odpowiednią do wymogów bazą sportową. Jedna sala gimnastyczna w naszej szkole o wymiarach 24 m na 12m, przy 43 oddziałach klasowych, gdzie klasy 1-3 mają 3 godziny wychowania fizycznego w tygodniu, a klasy 4-8, 4 godziny, stwarza trudne warunki do realizacji wymienionego przedmiotu. Kilkudziesięciu uczniów w sali gimnastycznej podczas lekcji, nigdy nie zachęci dzieci do sportu i aktywności ruchowej. Warto też wspomnieć o braku zaplecza w postaci odpowiednich szatni przy bloku sportowym.

Szanowny Panie Prezydencie. W dn. 16 kwietnia 2025 roku mieliśmy okazję zapoznać się z koncepcją rozbudowy szkoły naszych dzieci, **której zakres obejmie nowe sale lekcyjne oraz budowę dwupoziomowej sali gimnastycznej. Koncepcja została przygotowana na zlecenie inwestora EASS5000 Sp. z o.o. w toku prowadzonych prac projektowych.** Przedstawione rozwiązania mogą znacznie poprawić sytuację organizacji nauki w naszej placówce i bezdyskusyjnie poprawić warunki realizacji przedmiotu wychowanie fizyczne, tak ważnego dla prawidłowego rozwoju młodzieży.

Prosimy zatem, o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby, tak ważnej dla pokolenia naszych dzieci, jak i tych które w kolejnych latach i dziesięcioleciach będą uczniami Szkoły Podstawowej nr 20.

Z uszanowaniem,

W załączeniu:

1)  list z  podpisów osób popierających petycję.

Kolejne listy z podpisami osób popierających petycję będą sukcesywnie dostarczane.