PP/4670339

1

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 14-04-2026
L.dz. 133412 podpis

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**

J. Rog (DW) 03

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

X 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

X 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **IPT Sp. z o.o.**

Kraj: **POLSKA** Województwo: **DOLNOŚLĄSKIE**

Powiat: **WROCŁAW** Gmina: **WROCŁAW**

Ulica: **ALEJA ARMII KRAJOWEJ** Nr domu: **62** Nr lokalu: **----------**

Miejscowość: **WROCŁAW** Kod pocztowy: **50-541**

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

Nr tel. (nieobowiązkowo)

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: **AE:PL-43160-51755-WJDCA-27**

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

X tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

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

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(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 elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnioskuję o zmianę wskaźników przyjętych w obszarze strefy planistycznej 1795SW dla działki nr 3/2 we Wrocławiu, położonej przy Al. Armii Krajowej 62 (AR_3, obręb Tarnogaj) w projekcie Planu Ogólnego Wrocławia opublikowanego przez Urząd Miejski Wrocławia i powrót do parametrów ujętych już we wcześniejszych dokumentach, decyzjach administracyjnych i uzgodnieniach tj. o ustalenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w wysokości **5,0;**
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie **60%**;
- maksymalnej wysokości zabudowy na **55,0 m;**
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **20%.**

UZASADNIENIE ZNAJDUJE SIĘ NA OSOBNYCH STRONACH PONIŻEJ (ZGODNIE Z PRZYPISEM 6 PONIŻEJ)

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	.....	.....	☐ 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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

X 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.

X (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]

ZAŁĄCZNIK 1 – odpowiedź UM Wrocławia z oczekiwaniami w ramach partycypacji i w ramach procedury ZPI.
ZAŁĄCZNIK 2 – wniosek do procedowanego Planu Ogólnego Wrocławia.
ZAŁĄCZNIK 3 – wizualizacja nowego osiedla Toscom przy al. Armii Krajowej 53 we Wrocławiu.

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: .....

IPT Sp. z o.o.
50-541 Wrocław, al. Armii Krajowej 62
NIP: 8992373374, REGON: 932229037
KRS: 0000196129

Data: 2026.04.14

---

[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.

UZASADNIENIE DO P.7.1 NA OSOBNYCH STRONACH ZGODNIE Z PRZYPISEM 6 POWYŻEJ

Odnosząc się do rzeczywistości formalnej i planistycznej należy wskazać, że na obszarze, na którym znajduje się ww. nieruchomość obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (**MPZP**), uchwalony dnia **30.12.2008 r., ogłoszony dnia 13.02.2009 r.** (ww. nieruchomość znajduje się w obszarze **3U** tegoż MPZP).

Od kilku lat spotykamy się z przedstawicielami UM Wrocławia w różnych formatach, a przedmiotem ww. spotkań była najpierw zmiana rzeczonego MPZP i dodanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej do już zapisanych w MPZP, a później, alternatywnie, wprowadzenie tej funkcji w trybie ustawy tzw. „Lex Deweloper" lub Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI). To właśnie na bazie tych spotkań, informacji i ustaleń na nich podjętych przyjęliśmy założenia celem doprowadzenia do realizacji inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych na ww. nieruchomości.

Z naszej perspektywy istotne są ponadto jeszcze dwa inne fakty.

Po pierwsze na przedmiotowej nieruchomości, na podstawie ww. MPZP, wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę biurowca wraz z parkingiem wielopoziomowym o powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych **25 063,14 m²** (to w przybliżeniu daje intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych w wysokości 3,94) – decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1052/2010 oraz decyzja zmieniająca nr 341/10.

Po drugie UM Wrocławia na początku zeszłego roku (17.02.2025 r.), w kontekście ww. spotkań i w nawiązaniu do złożonego przez naszego pełnomocnika pisma z dnia 09.01.2025 r. przesłał do nas **odpowiedź z oczekiwaniami w ramach partycypacji i w ramach procedury ZPI**, która miała nam umożliwić realizację wspomnianej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej (**Załącznik 1**).

To na tej bazie jako właściciel kontynuowaliśmy rozmowy z deweloperami mieszkaniowymi i na dziś mamy wybrane dwie oferty ogólnopolskich, doświadczonych, znanych i realizujących już z powodzeniem inwestycje we Wrocławiu podmiotów deweloperskich z pierwszej dziesiątki największych w naszym kraju. Z jednym z nich chcielibyśmy taką inwestycję zrealizować. Obecne parametry zawarte w projekcie Planu Ogólnego, który jak zapisano w jego części tekstowej ma być podstawą do wszelkich uzgodnień MPZP, ZPI czy tzw. Lex Deweloper wstrzymały te rozmowy.

Niezależnie jeszcze dnia 30.06.2024 r. złożyliśmy jako IPT Sp. z o.o. (właściciel ww. nieruchomości) **wniosek do procedowanego Planu Ogólnego** (**Załącznik 2**), w którym wnioskowaliśmy o ustalenie dla ww. nieruchomości strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) - zostało to uwzględnione w ww. projekcie Planu Ogólnego (za co dziękujemy) oraz wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w wysokości 3,5 – 4,5.

Niestety w opublikowanym projekcie Planu Ogólnego z dnia 06.03.2026 r., a więc po fazie wniosków pojawiły się inne wskaźniki tj.:

1. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - **2.5** (nie był zdefiniowany w ww. MPZP).
2. maksymalny udział powierzchni zabudowy - **45%**,
3. maksymalna wysokość zabudowy - **40 m**,
4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej **30%** pow. działki.

Te parametry, ani ich wartości nigdy nie były przedmiotem naszych wcześniejszych rozmów, gdyż zakładaliśmy jako pewnik, że po rozszerzeniu w jakiejś planistycznej formie możliwości zabudowy działki o funkcję mieszkaniową taka inwestycja zostanie zaprojektowana i zrealizowana na bazie parametrów obowiązujących już w MPZP. Tak niskie, niekorzystne i niespodziewane przez nas wskaźniki zatrzymały i zablokowały nam de facto dalsze planowanie inwestycji ze względu na brak jej opłacalności (spowodowany taką samą wartością kosztów stałych, ale rozkładających się już na znacznie niższą, pomniejszoną na bazie tych wskaźników powierzchnię (wielkość) obiektu). To również zredukowało możliwości kształtowania obiektu przy tak niewielkiej działce i przez to uniemożliwiły, póki co, realizację tej inwestycji.

Mając to na uwadze, poniżej przedstawiamy i wnioskujemy konsekwentnie, tym razem w formie UWAG DO PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA, o przywrócenie wnioskowanych i wynikających z MPZP oraz wydanego pozwolenia na budowę wskaźników, dających perspektywę realizacji inwestycji na ww. nieruchomości. Byłoby to pożądane i oczekiwane w kontekście planu UM Wrocławia kontynuacji budowy i rozbudowy nowej dzielnicy mieszkaniowej, która w tym znakomicie skomunikowanym i położonym blisko centrum rejonie miasta od kilku lat już się dzieje.

Poniżej przedstawiamy wnioskowane wielkości parametrów oraz ich uzasadnienie:

INFORMACJE OGÓLNE DO WSZYSTKICH WSKAŹNIKÓW:

A. W projekcie Planu Ogólnego nieruchomość została oznaczona jako strefa planistyczna **1795SW**.
B. Nieruchomość znajduje się na działce o powierzchni **6 354 m2** i należy do najmniejszych w okolicy, co rodzi dodatkowe ograniczenia w możliwościach zabudowy, biorąc pod uwagę choćby Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.

C. Nieruchomość jest położona na styku Al. Armii Krajowej, ul. Pięknej i ul. Tarnogajskiej, gdzie znajduje się ważny węzeł komunikacyjny, przez który przebiega ruch samochodowy tranzytowy, zbiorczy i lokalny oraz gdzie znajdują się przystanki komunikacji zbiorowej tramwajowej i autobusowej.
D. Ta lokalizacja stanowi istotny, wyjątkowy i charakterystyczny punkt na styku różnych funkcji w istniejącym i planowanym ładzie przestrzennym.

Ad. 1
Wnioskujemy o maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w wysokości 5,0.
UZASADNIENIE:
1.1. Nieruchomość, jako ostatnia działka w tym rejonie, jest objęta Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej **(OZS)**, a zatem zgodnie z opisem w projekcie Planu Ogólnego i definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
1.2. W związku z tym na tej działce logicznym rozwiązaniem jest intensywniejsza zabudowa (a co najmniej taka sama) niż np. na działkach po drugiej stronie al. Armii Krajowej, gdzie np. w strefie planistycznej oznaczonej jako **46SP** (po przekątnej skrzyżowania), tę intensywność zdefiniowano jako 5.0, a dalej wzdłuż al. Armii Krajowej w stronę ul. Bardzkiej kolejno w strefach planistycznych **44SP** - 4.3, **42SP** - 5.3 dochodząc do 12,3 na rogu Bardzkiej i Al. Armii Krajowej (strefa planistyczna **51SU**) pomimo, że żadna z tych stref nie jest już objęta OZS.
1.3. Warto też zaznaczyć, że u zbiegu ulic Jesionowej i Pięknej (oddalonego w linii prostej o zaledwie 650 m), a więc w lokalizacji znacznie mniej istotnej planistycznie, przy tej samej funkcji wielorodzinnej i również znajdującej się w lokalizacji w ramach OZS wskaźniki intensywności zostały określone w projekcie Planu Ogólnego na 5,3 dla strefy planistycznej **1843SW** i 5,8 dla strefy planistyczne **1845SW** bezpośrednio z nią sąsiadującej.
1.4. Z praktycznego punktu widzenia nie bez znaczenie pozostaje fakt, iż dla przedmiotowej nieruchomości, kiedy nie była jeszcze objęta OZS, w obowiązującym nadal Studium Wrocławia i na podstawie obowiązującego nadal MPZP wydano, tak jak wspominałem już wyżej, decyzję o pozwoleniu na budowę biurowca wraz z parkingiem wielopoziomowym o powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych **25 063,14 m²**, co w przybliżeniu daje nadziemną intensywność zabudowy w wysokości 3,94.
1.5. Dodatkowo w obowiązującym MPZP w ogóle ten wskaźnik nie został limitowany.

Ad. 2.
Wnioskujemy o maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 60%.
UZASADNIENIE:
2.1. Niezależnie od małej wielkości działki, o czym wspominałem już wyżej, co rodzi dodatkowe ograniczenia w możliwościach zabudowy i biorąc pod uwagę również jej wyjątkową lokalizację jako początku pierzei północnej przy al. Armii Krajowej, należy wskazać, iż ma ona najniższą planowaną powierzchnię zabudowy wśród stref bezpośrednio do niej przylegających (**1792SW – 50%, 1793SW – 60%**).
2.2. Z kolei po drugiej stronie al. Armii Krajowej w strefach planistycznych również przyjęto wyższe wskaźniki tj. na: **1782SW** – 55%, na wspomnianych już od **46SP** aż po **51SU** – wszędzie 75%.
2.3. Dodatkowo w obowiązującym MPZP w ogóle ten wskaźnik nie został limitowany.

Ad. 3
Wnioskujemy o maksymalną wysokość zabudowy 55,0 m.
UZASADNIENIE:
3.1. Nieruchomość jest zlokalizowana przy al. Armii Krajowej od strony dojazdu z ul. Krakowskiej, na której dopuszczono zabudowę budynkami o znacznej intensywności w projekcie Planu Ogólnego. Pozostałe tereny w tej pierzei to rodzinne ogródki działkowe otaczające nieruchomość z dwóch stron.
3.2. Nieruchomość w praktyce będzie stanowić początek pierzei planowanej i częściowo zrealizowanej wzdłuż al. Armii Krajowej i swoistą „bramę wjazdową" na Krzyki od północy Wrocławia.
3.3. Co istotne al. Armii Krajowej stanowi jedną z najbardziej reprezentacyjnych ulic Wrocławia i jest częścią obwodnicy śródmiejskiej.
3.4. Naprzeciwko deweloper mieszkaniowy Toscom Development uzyskał od UM Wrocławia, w ramach tzw. Lex Deweloper, możliwość lokowania dominanty o wysokości 55 m, co widać na publicznie dostępnych materiałach (**Załącznik 3**). Toscom ogłosił rozpoczęcie budowy tego osiedla o szacowanej wielkości ok. 70 000 m² PUM, co radykalnie zmieni ład przestrzenny na korzyść i podniesie rangę i jakość życia w tej na nowo przebudowywanej i nowoczesnej dzielnicy Wrocławia.
3.5. Dodatkowo należy wskazać, iż w obowiązującym **MPZP** nieruchomość na ponad 70% swojej powierzchni znajduje się w strefie podwyższonej zabudowy, dla której zapisano wskaźnik maksymalnej zabudowy o wartości 55 m.
3.6. W wymienianym już wydanym pozwoleniu na budowę biurowca jego wysokość również została ustalona na 55 m.
3.7. Warto też zaznaczyć, że u zbiegu ulic Jesionowej i Pięknej (oddalonego, jak wyżej wspomniałem, w linii prostej o zaledwie 650 m), a więc w lokalizacji znacznie mniej istotnej planistycznie, przy tej samej funkcji

została określona w projekcie Planu Ogólnego na 55,0 m dla strefy planistycznej **1843SW** i 55,0 m dla strefy planistyczne **1845SW** bezpośrednio z nią sąsiadującej.

3.8. Na rogu ul. Bardzkiej i Al. Armii Krajowej (strefa planistyczna **51SU**) pomimo, że żadna z tych stref nie jest już objęta OZS, to w projekcie Planu Ogólnego wpisano maksymalną wysokość zabudowy na 100 m co oczywiście wynika z rangi tego punktu, ale też potwierdza regułę podkreślania takich punktów dominantami. Zastosowanie dla naszej nieruchomości wysokości 55 m pozwalałoby, niezależnie od przytoczonych już argumentów, wprowadzić gradację (stopniowanie) tych dominant.

Ad. 4.

Wnioskujemy o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

UZASADNIENIE:

3.9. Nieruchomość jest ostatnią działką w tym rejonie objętą Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej (**OZS**), a zatem zgodnie z opisem w projekcie Planu Ogólnego i definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zapis w projekcie Planu Ogólnego na stronie 41 („Ustalenie OZS w planie ogólnym umożliwi obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do ustalonego w danej strefie (nie mniejszego niż 2/3") pozwala zgodnie naszą rozmową na ostatnim spotkaniu na obniżenie wskaźnika do 20%.

3.10. Dodatkowym argumentem przemawiającym za takim rozwiązaniem jest bezpośrednie sąsiedztwo rodzinnych ogródków działkowych z dwóch stron strefy planistycznej **1795SW** oraz zmiana obowiązującego MPZP, która została rozpoczęta w zeszłym roku i której celem jest pozostawienie przeznaczenia terenu tych ogródków działkowych w niezmienionej funkcji i wielkości, co również zostało wskazane w obecnym projekcie Planu Ogólnego (strefa planistyczna **262SN**).

3.11. W aktualnie obowiązującym MPZP ten wskaźnik został określony na 25%, ale MPZP był uchwalany, kiedy jeszcze nieruchomość nie był objęta OZS.

Podsumowując: wnioskujemy o pozytywne rozpatrzenie naszego pisma jako konsekwentnego uzupełnienia naszych wcześniejszych wniosków oraz działań. Celem poszerzenia naszej argumentacji i szczegółowego jej omówienia wnioskujemy również o indywidualne spotkanie ws. niniejszych UWAG DO PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA.

Z wyrazami szacunku

[redacted]

Załączniki:

Załącznik 1
Odpowiedź UM Wrocławia z oczekiwaniami w ramach partycypacji i w ramach procedury ZPI.

Załącznik 2
Wniosek do procedowanego Planu Ogólnego Wrocławia.

Załącznik 3
Wizualizacja nowego osiedla Toscom przy al. Armii Krajowej 53 we Wrocławiu.

[redacted]