

2192



PP/4979002



J. Koga

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: CMP HOLDING SP. Z O.O.
Kraj: POLSKA Województwo: DOLNOŚLASKIE
Powiat: WROCŁAW.....Gmina: WROCŁAW..
Ulica: AL.KARKONOSKA..... Nr domu: 45..... Nr lokalu:
Miejscowość: WROCŁAW Kod pocztowy: 53-015.....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
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⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o zmianę w strefie planistycznej 16SU, na działce Partynice, AR_3, 1/105,

Identyfikator - 026401_1.0021.AR_3.1/105

w zakresie oznaczenia, podtypu, nazwy, profilu podstawowego, profilu dodatkowego, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej na:

oznaczenie - SW

podtyp – SW

nazwa - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

profil podstawowy-teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren elektrowni słonecznej

maksymalna wysokość zabudowy- 40 m

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 25%

(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 i gminy Wrocław	026401_1.0021.AR_3.1/105	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę w strefie planistycznej 16SU w zakresie oznaczenia, podtypu, nazwy, profilu podstawowego oraz profilu dodatkowego na: oznaczenie - SW podtyp – SW nazwa - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną profil podstawowy -teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej profil dodatkowy - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren elektrowni słonecznej maksymalna wysokość zabudowy - 40 m minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%

7.2. (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 i gminy Wrocław	026401_1.0021.AR_3.1/105	☒ tak ☐ nie	SW	45	40	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 do wniosku „Uwaga do konsultowanego projektu planu ogólnego miasta Wrocławia” Analiza urbanistyczna dla działek Partynice AR_3 1/105, 1/52, 1/50, 1/49, 1/48, 1/36

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powi... zcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

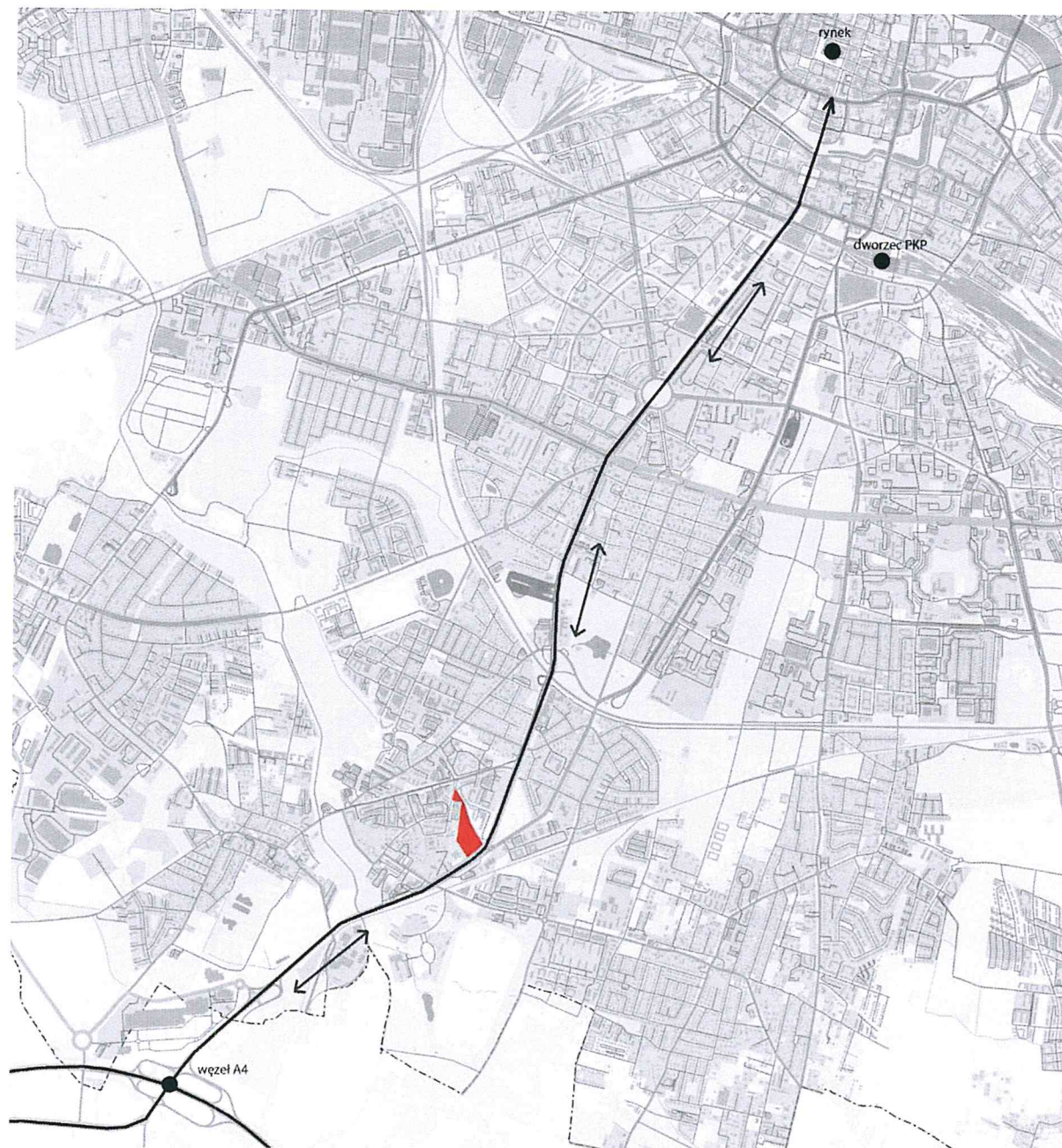
Data: 22.05.2021

- 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.

**Załącznik do wniosku
„Uwaga do konsultowanego projektu planu
ogólnego miasta Wrocławia”**

Analiza urbanistyczna dla działek Partynice
AR_3 1/105, 1/52, 1/50, 1/49, 1/48, 1/36

Aleja Karkonoska – Południowa główna brama wjazdowa do miasta



Akcenty wysokościowe wzdłuż al. Karkonoskiej i Powstańców Śląskich

MidPoint 71 – 14k



Centrum Południe – 17k



Osiedle Przyjaźni –
punktowce i wstęgowce do
12k



Pierzeja kompleksów biurowo-
mieszkaniowych - Archicom
osiedle Południk 17 i Triada-Dom
wzdłuż Karkonoskiej do 9k



Sky Tower – 51k



Mrówkowiec – 11k



Siedziba Polskiego Radia i Telewizji
– do 8k



Aurea centrum biznesowe – 12k

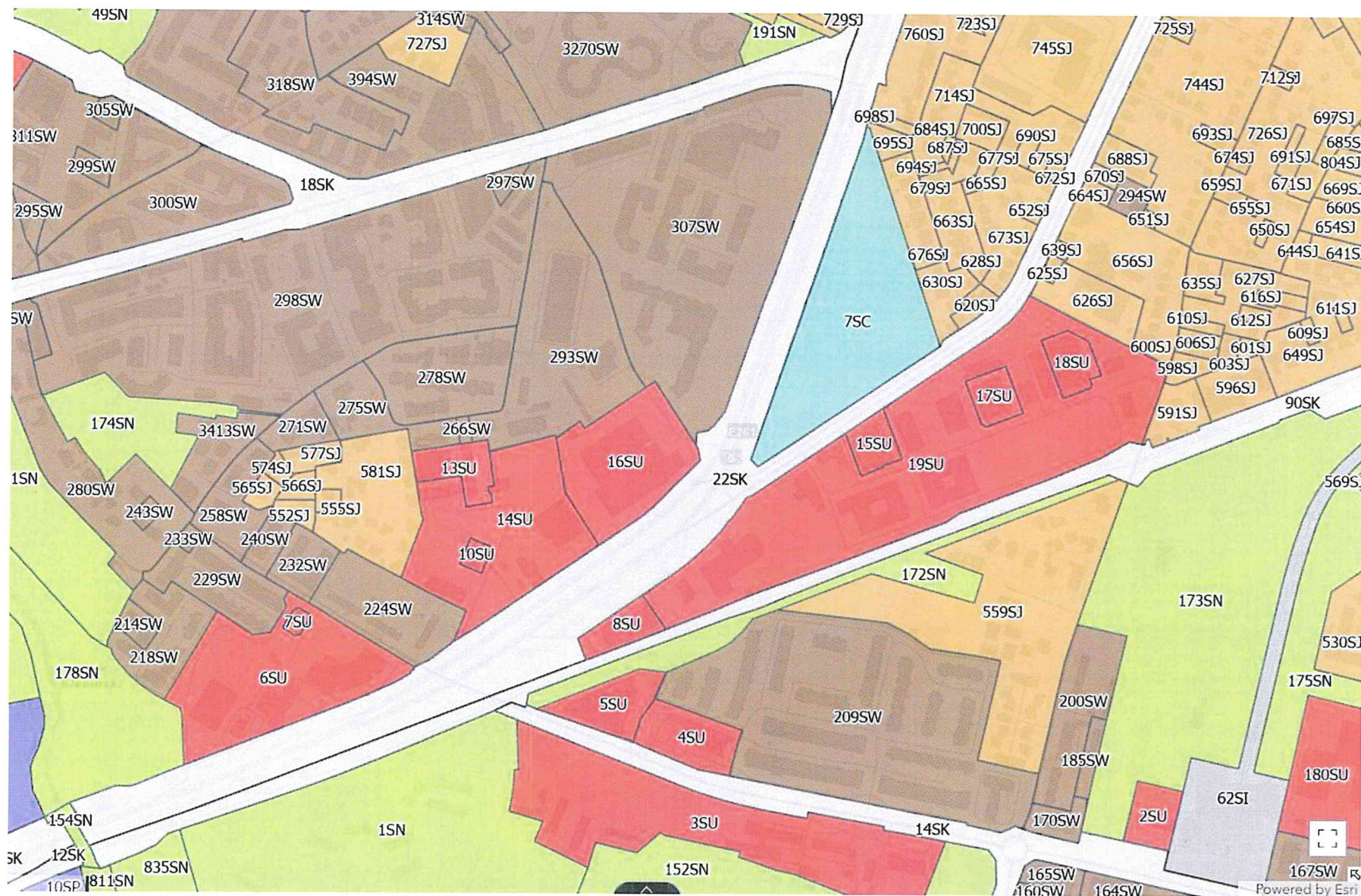


Mapa wysokościowa sąsiedztwa

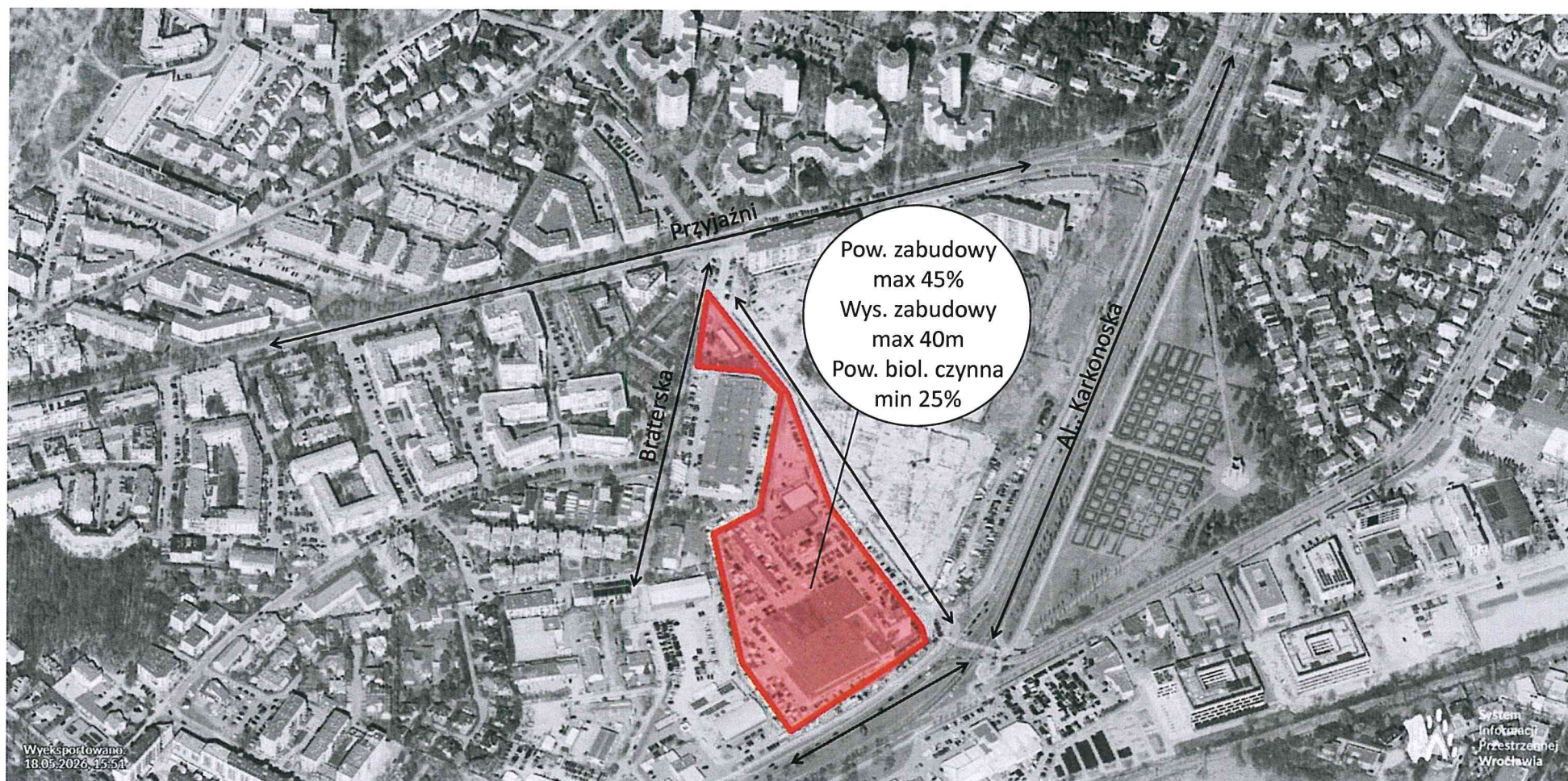


Elementy odniesienia	128 - 129
Budynki - warstwa wektorowa	127 - 128
■ powyżej 50m	126 - 127
■ powyżej 40 do 50m	125 - 126
■ powyżej 30 do 40m	124 - 125
■ powyżej 20 do 30m	123 - 124
■ powyżej 10 do 20m	122 - 123
■ powyżej 5 do 10m	121 - 122
■ powyżej 2 do 5m	120 - 121
Powierzchnie ulic	119 - 120
Tory kolejowe	118 - 119
Granica miasta	117 - 118
Wody	116 - 117
Mapa hipsometryczna	115 - 116
Mapa hipsometryczna 2024	114 - 115
■ 152 - 156	113 - 114
■ 148 - 152	112 - 113
■ 145 - 148	111 - 112
■ 142 - 145	110 - 111
■ 140 - 142	108 - 110
■ 138 - 140	103 - 108
■ 137 - 138	
■ 136 - 137	
■ 135 - 136	
■ 134 - 135	
■ 133 - 134	
■ 132 - 133	
■ 131 - 132	
■ 130 - 131	
■ 129 - 130	

Bieżący plan ogólny



Analizowany obszar i wnioskowane parametry



Opis koncepcji

Wprowadzenie akcentu wysokościowego o wysokości **40 metrów** (ok. 11–12 kondygnacji nadziemnych) we Wrocławiu przy **ulicy Karkonoskiej 45** (rejon południowej bramy wjazdowej do miasta) znajduje silne, merytoryczne uzasadnienie w dokumentach strategicznych miasta, w tym w zapisach Strategii Wrocławia oraz powiązanego z nią Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obszar objęty niniejszym wnioskiem stanowi bezpośrednie sąsiedztwo „**bramy miasta – typ I**”. Zdefiniowano je jako kluczowy **element kompozycji urbanistycznej, służący podkreśleniu stref wejściowych** na głównych wjazdach do Wrocławia. [1, 2]

- **Cel kreowania:** Mają one za zadanie czytelne zaznaczenie w przestrzeni momentu wjazdu do struktury miejskiej lub do ścisłego, wielkomiejskiego obszaru Wrocławia za pomocą odpowiednich zabiegów architektoniczno-urbanistycznych.
- **Charakterystyka typu I:** Bramy typu I (w odróżnieniu od innych form akcentów) są powiązane z najważniejszymi **ogólnomiejskimi i makroregionalnymi korytarzami transportowymi** (głównymi korytarzami drogowymi oraz kolejowymi).
- **Sposób kształtowania:** Dokument nakazuje dążenie do całościowego kreowania tych przestrzeni, m.in. poprzez wprowadzanie **dominant architektonicznych**, porządkowanie obudowy estetycznej dróg/torowisk oraz tworzenie reprezentacyjnych otwarć widokowych. [1, 2, 3]

Propozycja bazuje na powyższych założeniach, oraz wykorzystując kluczowe argumenty oparte na polityce przestrzennej i celach rozwoju miasta pro:

1. Kształtowanie „Bramy Miasta” i tożsamości przestrzennej

Strategia Wrocławia kładzie nacisk na estetykę, reprezentacyjność oraz czytelną strukturę kompozycyjną miasta.

Aleja Karkonoska to główny korytarz wjazdowy do Wrocławia od strony autostrady A4 (węzeł Bielany Wrocławskie). Lokalizacja 40-metrowego budynku pod adresem Karkonoska 45 pełni rolę **dominant kompozycyjnej (akcentu wysokościowego)**, która wita wjeżdżających do stolicy Dolnego Śląska. Taki zabieg urbanistyczny buduje wielkomiejski charakter struktury, zapowiadając zbliżanie się do zurbanizowanego centrum.

2. Przeciwdziałanie rozlewaniu się miast (Urban Sprawl) poprzez intensyfikację zabudowy

Jednym z fundamentów polityki przestrzennej Wrocławia jest idea „**miasta zwarteego**” i **kompletnego**. Polega ona na koncentracji tkanki miejskiej wewnątrz istniejących granic administracyjnych oraz optymalnym wykorzystaniu gruntów, zamiast bezkontrolowanego rozrastania się przedmieść.

Budynek o wysokości 40 metrów pozwala na maksymalizację wskaźnika powierzchni użytkowej (PUM/PUU) przy zachowaniu mniejszego śladu zabudowy (tzw. *footprint*). Umożliwia to uwolnienie większej przestrzeni na poziomie gruntu, np. pod wymagane strategicznie tereny zielone (retencja wód, place publiczne), realizując zasadę zrównoważonego rozwoju.

3. Integracja z Polityką Mobilności i zrównoważonym transportem

Strategia rozwoju mocno promuje rozwój transportu zbiorowego oraz zasadę TOD (*Transit-Oriented Development*), czyli koncentrowanie wysokiej gęstości zabudowy wokół kluczowych węzłów przesiadkowych i korytarzy komunikacyjnych.

Ulica Karkonoska to arteria o doskonałej dostępności komunikacyjnej (autobusy, bliskość pętli tramwajowej Krzyki, plany rozwoju kolejnych powiązań torowych w tym rejonie). Ulokowanie tam obiektu generującego duży ruch (np. biurowego, usługowego lub mieszkalnego) redukuje potrzebę dalekich podróży samochodem do centrum, ponieważ użytkownicy mogą korzystać z wysoko rozwiniętej miejskiej infrastruktury transportowej.

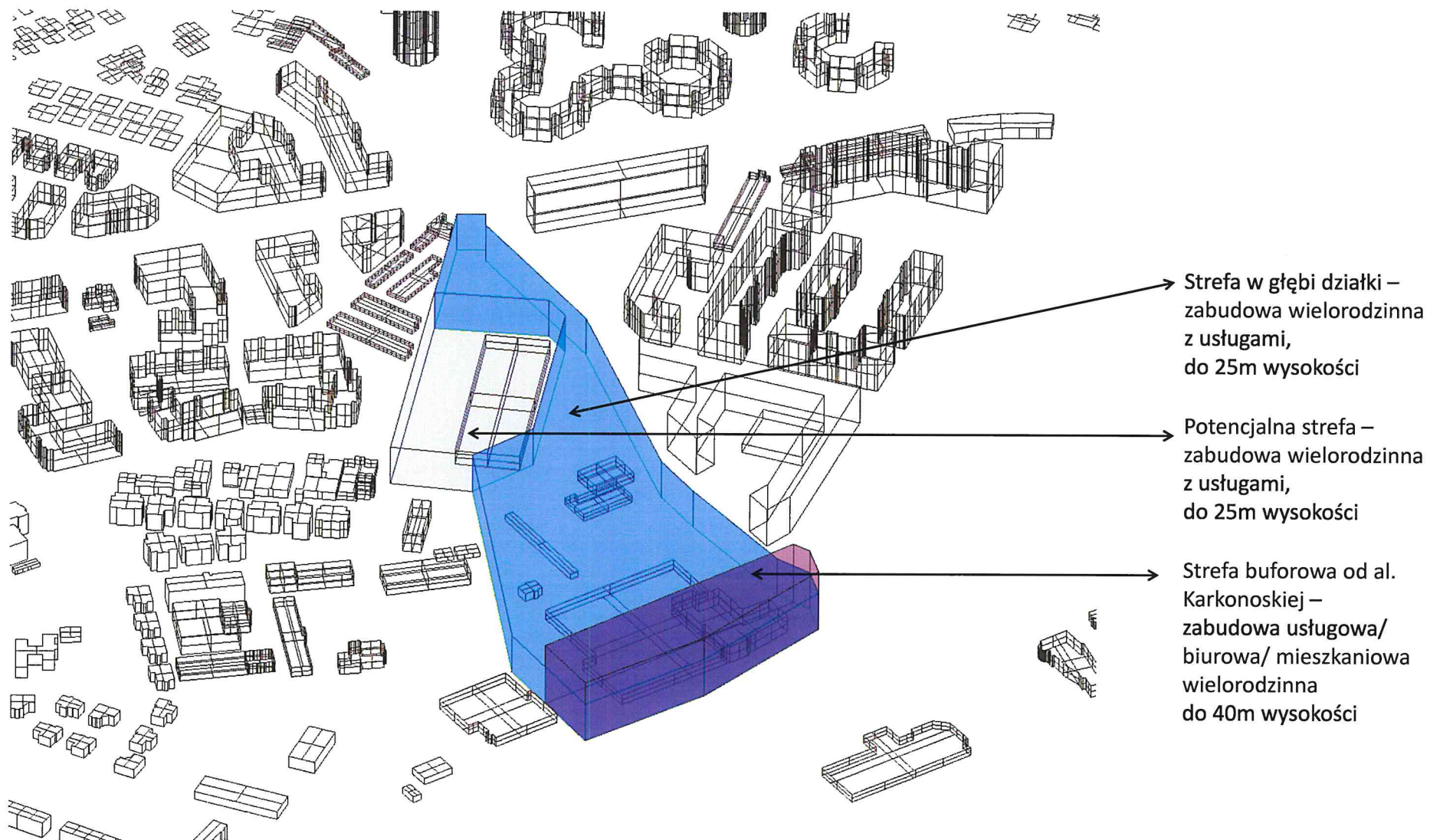
4. Budowanie wielofunkcyjnych i kompletnych jednostek urbanistycznych

Wrocław dąży do samowystarczalności osiedli (tzw. idea miasta 15-minutowego), gdzie mieszkańcy mają łatwy dostęp do usług i miejsc pracy.

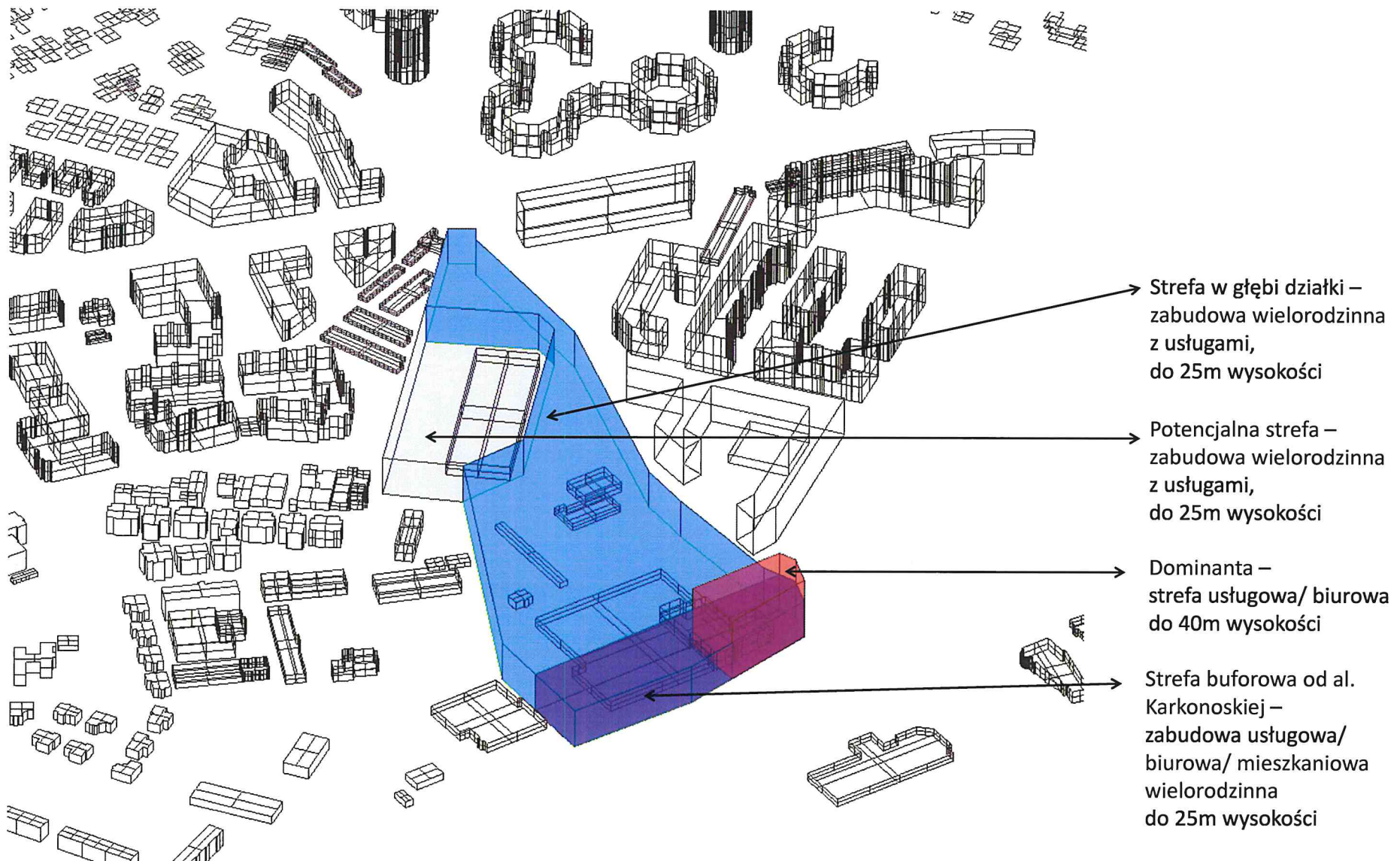
Wysokość 40 metrów stwarza idealne warunki dla **zabudowy o charakterze mieszanym (mixed-use)**. W parterach i na niższych kondygnacjach mogą powstać wielkopowierzchniowe usługi, handel, gastronomia lub placówki edukacyjno-opiekuńcze, natomiast wyższe piętra mogą pełnić funkcje biurowe lub mieszkaniowe. Taki podział funkcjonalny wzbogaca ofertę dzielnicy Krzyki/Partynice i odciąża historyczne centrum miasta.

Reasumując: Wprowadzenie dominanty 40-metrowej przy Karkonoskiej 45 nie jest działaniem przypadkowym, lecz **celowym zabiegiem urbanistycznym**. Realizuje ono postulaty nowoczesnego planowania: kreuje wielkomiejski ład wizualny osi wjazdowej, optymalizuje wykorzystanie przestrzeni w myśl idei miasta zwarteego i efektywnie wykorzystuje istniejący potencjał komunikacyjny południa Wrocławia.

Propozycja strefowania i zróżnicowania wysokości



Propozycja strefowania i zróżnicowania wysokości – dominanta w narożniku działki



Referencje budynków mixed-use



Nowe Kabaty w Warszawie / Mofo Architekci, WWAA



Towarowa 22/ JEMS Architekci

Zmiana planu ogólnego Karkonoska



Group-Arch al. Kasztanowa 14A, 53-125 Wrocław

**GROUP
-ARCH**

Referencje budynków mixed-use



Nowy Rynek w Poznaniu / Macków Pracownia Projektowa, Medusa Group, JEMS Architekci



Roelevard Complex / B2Ai + Snøhetta

Zmiana planu ogólnego Karkonoska



Group-Arch al. Kasztanowa 14A, 53-125 Wrocław

**GROUP
-ARCH**

2182

Wrocław, dnia 25 czerwca 2026 r.

Wnioskodawca:**CMP HOLDING Sp. z o.o.**

Aleja Karkonoska 45

53-015 Wrocław

**PP/5008172****Adresat:****Prezydent Wrocławia**Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Uzupełnienie uwag do konsultowanego projektu Planu ogólnego, w tym wniosku o zmianę przeznaczenia w Planie Ogólnym strefy usługowej SU na strefę SW wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Dotyczy nieruchomości: działka nr 1/105, AM-3, obręb 0021 Partynice (identyfikator: 026401_1.0021.AR_3.1/105) przy Al. Karkonoskiej 45 we Wrocławiu

Działając w imieniu CMP HOLDING Sp. z o.o. (dalej również: „Spółka”), w nawiązaniu do spotkania z dnia 12 czerwca 2026 roku Prezesa Zarządu Spółki Pana Bogdana Żaka z Panem Tomaszem Smolińskim, Zastępcą Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego, niniejszym Spółka uzupełnia zgłoszone uwagi do konsultowanego projektu Planu Ogólnego, w tym wniosek o zmianę przeznaczenia w Planie Ogólnym strefy usługowej SU na strefę SW wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dnia 22.05.2026 r. wnosząc o dołączenie niniejszego uzupełnienia uwag do akt postępowania oraz ich uwzględnienie w prowadzonym postępowaniu dotyczącym sporządzania Planu Ogólnego.

1. Realizacja koncepcji „Bramy Południowej”

Aleja Karkonoska jako jedna z najistotniejszych arterii miasta, wymaga oprawy urbanistycznej o odpowiedniej skali i charakterze. Wnioskowana **maksymalna wysokość zabudowy** ma na celu stworzenie tzw. „Landmarku” oraz podkreślenie znaczenia miejsca „Bramy Południowej”. Obecna, niska zabudowa w tym rejonie nie wykorzystuje potencjału ekspozycyjnego Al. Karkonoskiej. Zabudowa o tej wysokości stanie się dominantą domykającą osie widokowe dla osób wjeżdżających do miasta. Jest to zgodne z miejską polityką kreowania tzw. „Bram Miasta”, które mają stanowić czytelny sygnał przejścia ze strefy podmiejskiej w zurbanizowaną strukturę metropolitalną.

(Strategia Wrocław 2030 przyjęta uchwałą nr LI/1193/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 lutego 2018 r.)

Obecne przeznaczenie nieruchomości wyłącznie pod funkcje usługowe **(SU)** nie przystaje do rangi Alei Karkonoskiej jako osi kompozycyjnej miasta. Wprowadzenie strefy **SW** pozwoli na wytworzenie pierzei o wielkomiejskim charakterze, co realizuje **zasadę gradacji intensywności zabudowy** (koncentracja parametrów przy głównych węzłach i arteriach).

2. Wielofunkcyjność (funkcja tzw. *mixed-use*) i idea "Miasta 15-minutowego"

Przekształcenie obszaru w strefę wielofunkcyjną (SW) z dominującym profilem mieszkaniowym wielorodzinnym i usługowym wpisuje się w model miasta odpornego i zrównoważonego. Zakładamy, iż frontowa pierzeja od Al. Karkonoskiej będzie posiadać funkcję usługową jako wiodącą i przeważającą co będzie mogło być doprecyzowane na etapie tworzenia MPZP dla tej strefy.

Połączenie funkcji mieszkalnej, biurowej i usługowej zapobiega powstawaniu monokultur funkcyjnych, które zamierają po godzinach pracy. Zapewnienie stałej obecności mieszkańców podnosi poziom bezpieczeństwa i ożywia przestrzeń publiczną. Dodatkowo, chcąc uszanować silną konotację miejsca z szeroko rozumianą funkcją „motoryzacyjną” zakłada się jej utrzymanie, lecz w nowej, współczesnej, nieuciążliwej, idącej w kierunku ekspozycyjnej/wystawienniczej/performatywnej formy.

Dodatkowo istotnym argumentem na stworzenie strefy (SW) jest fakt, iż bezpośredni styk okalających stref mieszkaniowych może w przyszłości powodować problemy na polu koegzystencji, w sytuacji funkcjonowania obiektów o dużej uciążliwości akustycznej, estetycznej, środowiskowej, urbanistycznej etc. Strefa wielofunkcyjna (SW) stanowić będzie doskonały bufor urbanistyczny.

Do wiadomości :

Zastępca Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego, Pan Tomasz Smoliński