

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 aktu**²⁾
- ☐ 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: **Akademia Techniczno-Artystyczna Nauk Stosowanych w Warszawie**

Kraj: **Polska** Województwo: **mazowieckie** Powiat: **m. st. Warszawa**

Gmina: **m. st. Warszawa** Ulica: **Olszewska** Nr domu: **12** Nr lokalu: -

Miejscowość: **m. st. Warszawa** Kod pocztowy: **00-792**

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

Nr tel. (nieobowiązkowo): -

Adres skrytki ePUAP lub adres do doreczeń elektronicznych⁵⁾:

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: **Polska** Województwo: **mazowieckie** Powiat: **m. st. Warszawa**

Gmina: m. st. Warszawa

Ulica: **Olszewska** Nr domu: **12** Nr lokalu: -

Miejscowość: **m. st. Warszawa** Kod pocztowy: **00-792**

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- ☐
- pełnomocnik
- ☐
- pełnomocnik do doreczeń

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. Treść

Wnoszę o:

- 1) zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez ustalenie w projekcie Planu Ogólnego dla nieruchomości położonych we Wrocławiu, przy ul. Ostrowskiego ■■■, obręb 0028 - Grabiszyn, arkusz mapy AR_23, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 3/1 oraz 3/2, identyfikatory działek: 026401_1.0028.AR_23.3/1 i 026401_1.0028.AR_23.3/2 (dalej łącznie jako: „Nieruchomości”) następującej strefy planistycznej:

strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol: „SW”) z przeznaczeniem podstawowym pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

o parametrach zabudowy obliczonych wszystkich działek (tj. 3/1 oraz 3/2):

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 1.6
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie mniej niż 30%
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie więcej niż 30%

- 2) zmianę części graficznej i tekstowej projektu Planu Ogólnego w zakresie, o którym mowa w punkcie 1 powyżej

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_1.0028.A R_23.3/1 026401_1.0028.A R_23.3/2	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o: 1) zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez ustalenie w projekcie Planu Ogólnego dla nieruchomości położonych we Wrocławiu, przy ul. Ostrowskiego ■■■, obręb 0028 - Grabiszyn, arkusz mapy AR_23, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 3/1 oraz 3/2, identyfikatory działek: 026401_1.0028.AR_23.3/1 i 026401_1.0028.AR_23.3/2 (dalej łącznie jako: „Nieruchomości”) następującej strefy planistycznej: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol: „SW”) z przeznaczeniem podstawowym pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o parametrach zabudowy obliczonych wszystkich działek (tj. 3/1 oraz 3/2): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 1.6 maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie mniej niż 30% maksymalna wysokość zabudowy: 20m minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie więcej niż 30% 2) zmianę części graficznej i tekstowej projektu Planu Ogólnego w zakresie, o którym mowa w punkcie 1 powyżej

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_1.0028.A R_23.3/1 026401_1.0028.A R_23.3/2	☒ tak ☐ nie	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	nie mniej niż 30%	20 m	nie więcej niż 30%

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 –zaświadczenie o wyborze Rektora Uczelni

Załącznik nr 2 – uzupełnienie uzasadnienia wniosku

Załącznik nr 3 wstępny projekt koncepcyjny

Załącznik nr 4 – Statut Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie

Załącznik nr 5 – Decyzja Ministra Edukacji i Nauki o zm. nazwy na Wrocławską Akademię Biznesu w Naukach Stosowanych

Załącznik nr 6 – Decyzja Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego o włączeniu do Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie

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.

Data: **25.05.2026 r.**

Podpis:

Za Wnioskodawcę – rektor Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie



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 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.

WXCA

Koncepcja zabudowy mieszkaniowej przy
ul. Aleksandra Ostrowskiego we Wrocławiu



Wstęp

Przedmiotem opracowania jest analiza chłonności dla działek nr ewid. 3/1, 3/2. obręb Grabiszyn, położonych we Wrocławiu, przy ul. A. Ostrowskiego. Teren opracowania jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Park Grabiszyński we Wrocławiu - Uchwała nr XLIII/1339/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 grudnia 2009 r.

Podstawowe parametry zabudowy zgodnie z MPZP:

Przeznaczenie

- edukacja
- uczelnie wyższe
- obiekty do parkowania
- infrastruktura drogowa
- urządzenia infrastruktury technicznej

Wysokość budynku – 12 - 25m

Powierzchnia zabudowy – max 60%

Powierzchnia biologicznie czynna – 25% (80% Pbc – nawierzchnia ziemna zapewniająca naturalną roślinność)

Intencją Inwestora jest realizacja na terenie będącym przedmiotem analizy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkań min. 17 500 m². Funkcja ta leży wprost w sprzeczności z ustaleniami MPZP. Stąd założono, iż inwestycja będzie realizowana w trybie ZPI (Zintegrowany Plan Inwestycyjny). Zgodnie z obowiązującymi ustaleniami ZPI muszą być zgodne z Planem Ogólnym. Zgodnie z obecnym stanem wiedzy (marzec 2026) miasto Wrocław jest na etapie opracowywania i uzgadniania projektu Planu Ogólnego.

Ustalenia Projektu Planu Ogólnego:

- Strefa usługowa 60SU
- SU - strefa usługowa o profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.
- Podtyp SU_1 - teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- Obszar standardów dostępności (10SD) - Szkoła podstawowa w odległości 1500m, 1250 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 2500 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha (liczonej jako droga dojścia ogólnodostępna trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej)
- Teren poza obszarem uzupełnienia zabudowy i poza obszarem zabudowy śródmiejskiej
- Maksymalna intensywność zabudowy – 3,99
- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%
- Maksymalna wysokość zabudowy – 25m

Celem opracowania jest zweryfikowanie możliwości realizacji inwestycji o założonej wartości PUM w kontekście obowiązujących i przyszłych przepisów WT, oraz ustaleń projektu Planu Ogólnego, oraz opracowanie przemyślanej i spójnej koncepcji, której relacja z kontekstem, walory architektoniczne, oraz rozwiązania prospołeczne będą stanowiły argument do dialogu z miastem na temat wprowadzenia zmian do projektu Planu Ogólnego, przede wszystkim dopuszczenia na terenie opracowania funkcji mieszkaniowej – co stanowi warunek konieczny rozpoczęcia procedury ZPI.

Lokalizacja

Lokalizacja objęta analizą położona jest w obrębie miejskiej tkanki mieszkaniowej Grabiszyna, na terenie wewnątrz kwartałowym zlokalizowanym pomiędzy ulicami Aleksandra Ostrowskiego, Nasturcjową i Fiołkową. Teren ma charakter wnętrza urbanistycznego, otoczonego zabudową wielorodzinną o wykształconych pierzejach ulicznych, co oznacza, że jego bezpośrednie sąsiedztwo tworzą przede wszystkim zaplecza i wewnętrzne elewacje budynków mieszkalnych usytuowanych wzdłuż wskazanych ulic.

W bezpośrednim otoczeniu analizowanego terenu dominują funkcje mieszkaniowe i lokalne społeczne, charakterystyczne dla zwartej zabudowy miejskiej. Istotnym elementem struktury funkcjonalnej tego kwartału jest Przedszkole nr 117 „Fiołkowa Kraina” przy ul. Fiołkowej 7a, stanowiące ważny generator codziennego ruchu pieszego i funkcji społecznych w skali sąsiedztwa.

W dalszym, lecz nadal bliskim otoczeniu lokalizacji znajdują się także obiekty o większym znaczeniu ponadlokalnym, wpływające na charakter tej części miasta. Od strony ul. Ostrowskiego zlokalizowany jest kampus Uniwersytetu SWPS we Wrocławiu przy ul. Aleksandra Ostrowskiego 30b, wzmacniający edukacyjny i usługowy profil okolicy, natomiast od strony ul. Fiołkowej znajduje się Oddział Zewnętrzny Aresztu Śledczego we Wrocławiu przy ul. Fiołkowej 38, będący istotnym obiektem instytucjonalnym w strukturze przestrzennej tego fragmentu Grabiszyna.

W ujęciu urbanistycznym analizowana działka znajduje się więc w obszarze o zróżnicowanym, lecz czytelnym charakterze funkcjonalnym: od strony bezpośredniej dominuje zabudowa mieszkaniowa i funkcje sąsiedzkie, natomiast w szerszym sąsiedztwie obecne są również funkcje edukacyjne i publiczne. Taki układ sprzyja rozpatrywaniu terenu jako miejsca o potencjale do dalszego porządkowania i uzupełniania struktury wewnątrz kwartałowej, przy zachowaniu szczególnej uwagi na relację z istniejącą zabudową mieszkaniową, obsługę pieszą oraz lokalny wymiar przestrzeni wspólnej.

Umiejscowienie działki w mieście - 5km do Starego Miasta



Umiejscowienie działki w dzielnicy Garbiszyn-Grabiszyn





1. Skrzyżowanie ulicy Naturcjowej i Fiolkowej



2. Ulica Naturcjowa, widok w stronę ulicy Ostrowskiego



3. Skrzyżowanie ulicy Naturcjowej i Ostrowskiego



4. Budynki przy ulicy Naturcjowej, widok od podwórka



5. Budynek przy ulicy Fiolkowej 32

Kontekst

Działka zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części Wrocław, w obrębie osiedla Grabiszyn–Grabiszyniek, powstałego z połączenia dawnych podmiejskich struktur włączonych do miasta na początku XX wiek.

Obszar ten stanowi strefę przejściową pomiędzy śródmieściem a terenami o bardziej rozproszonym, podmiejskim charakterze. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się zarówno zwarte kwartały zabudowy miejskiej wzdłuż głównych arterii, jak i spokojniejsze struktury mieszkaniowe w głębi osiedla.

Zabudowa w otoczeniu działki jest zróżnicowana typologicznie:

- kamienice i zabudowa wielorodzinna z przełomu XIX/XX w. przy głównych ulicach,
- modernistyczne osiedla międzywojenne,
- zabudowa powojenna i współczesna (uzupełnienia plombowe, nowe inwestycje mieszkaniowe i usługowe).
- Dominującą cechą jest średnia skala zabudowy (3–5 kondygnacji) oraz stosunkowo duży udział zieleni towarzyszącej.

Kontekst kulturowy i społeczny:

- wzdłuż ul. Grabiszyńskiej znajdują się obiekty kultury, m.in. Centrum Historii Zajeżdźnia oraz Ośrodek Działań Artystycznych Firlej,
- rozwinięta infrastruktura edukacyjna, usługowa i handlowa,
- zróżnicowana społeczność – od mieszkańców wieloletnich po nowych użytkowników osiedli.

Infrastruktura oświatowa:

- Szkoła Podstawowa nr 68 im. II Tysiąclecia Wrocławia – ul. Szczęśliwa 28
- Szkoła Podstawowa nr 82 im. Budowniczych Wrocławia – ul. Błacharska 13
- Szkoła Podstawowa nr 109 – ul. Inżynierska 54

Przedszkola:

- Przedszkole nr 117 „Fiołkowa Kraina” - ul. Fiołkowej 7a
- Przedszkole nr 94 „Plastusiowy Domek” – ul. Grabiszyńska 147

Szkolnictwo ponadpodstawowe i branżowe:

- Zespół Szkół Budowlanych – ul. Grabiszyńska 236

Biblioteki i infrastruktura kultury:

- Miejska Biblioteka Publiczna – Filia nr 18 – ul. Grabiszyńska 236a
- Ośrodek Działań Artystycznych Firlej – ul. Grabiszyńska 56
- Centrum Historii Zajeżdźnia (kilka minut dalej) – funkcja muzealno-edukacyjna i społeczna

Kontekst przyrodniczy:

- Park Grabiszyński
- potok Grabiszynka,
- dolina rzeki Ślęzy.
- Lasek Oporowski

Dostępność piesza - Przestrzenie rekreacyjne i wypoczynkowe



Dostępność piesza - Placówki edukacyjne i opiekuńcze



Trasy komunikacji miejskiej i najbliższe przystanki



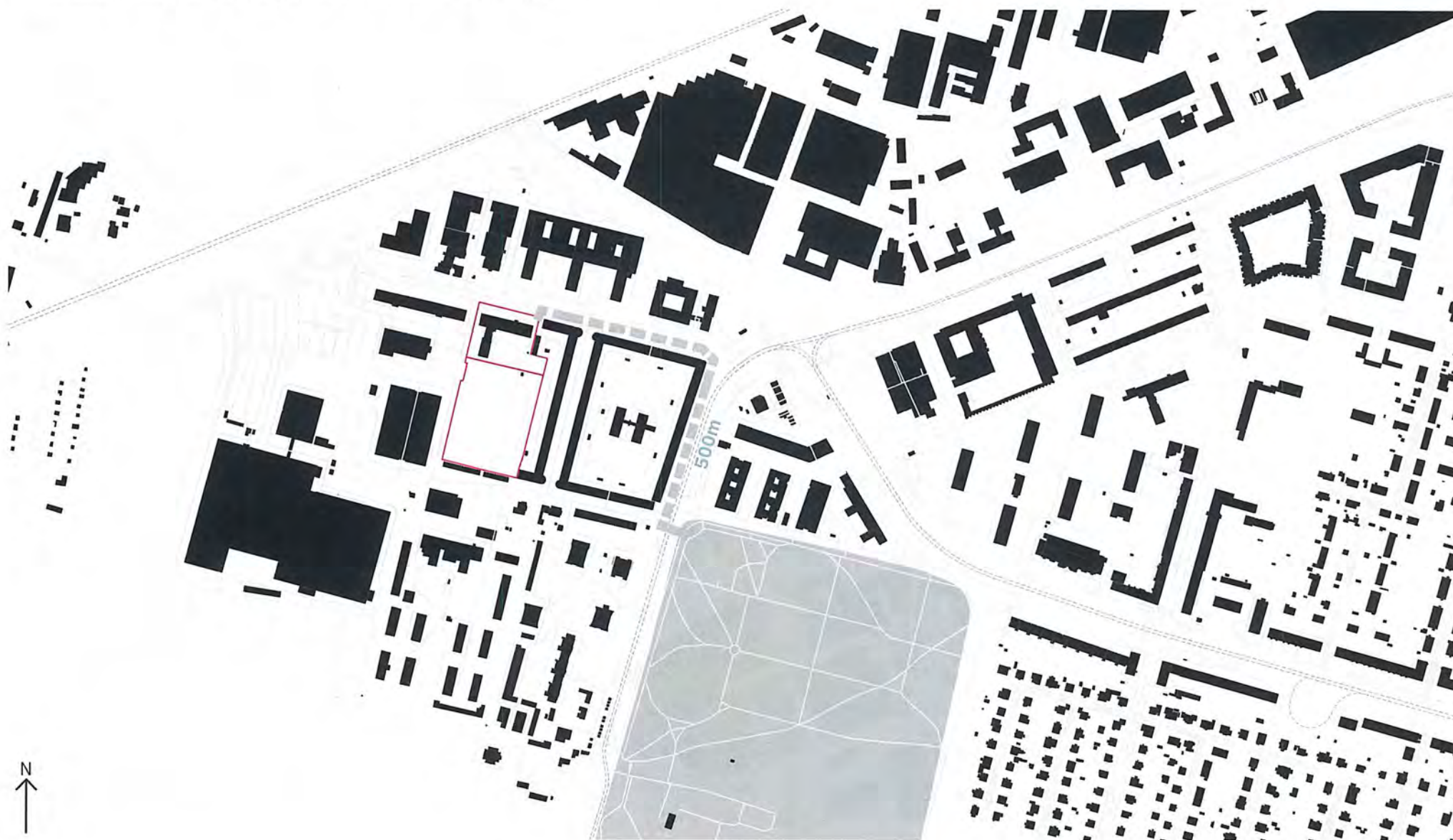
Szkoła podstawowa w odległości 1500m

SP nr 109 im. Edwarda Dembowskiego w odległości 850m - Warunek spełniony



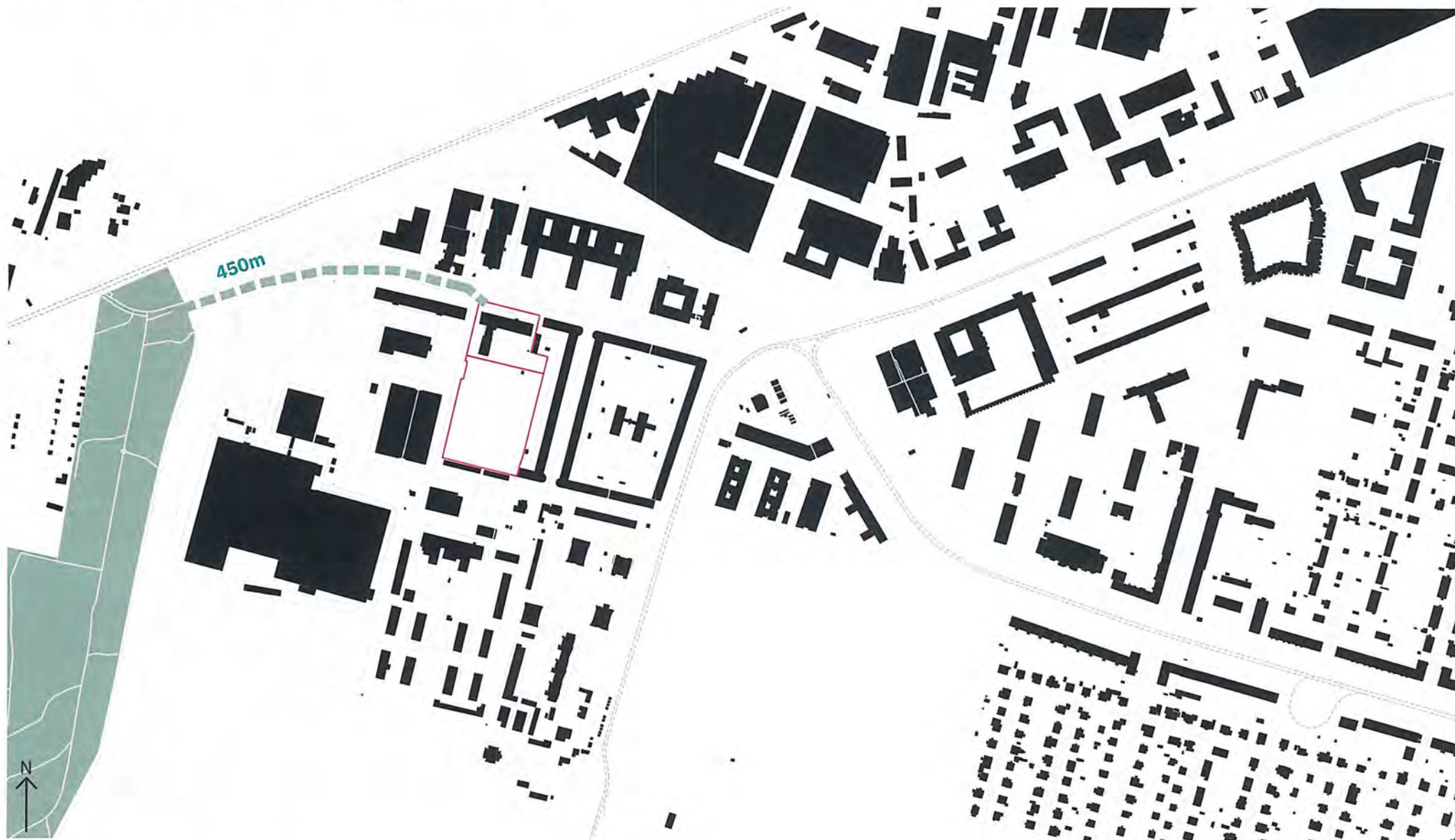
Obszary zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 20 ha w odległości 2500 m

Park Grabiszyński (48ha) w odległości 500m - Warunek spełniony



Obszary zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha w odległości 1250 m

Lasek Oporowski (8,3ha) w odległości 450m - Warunek spełniony



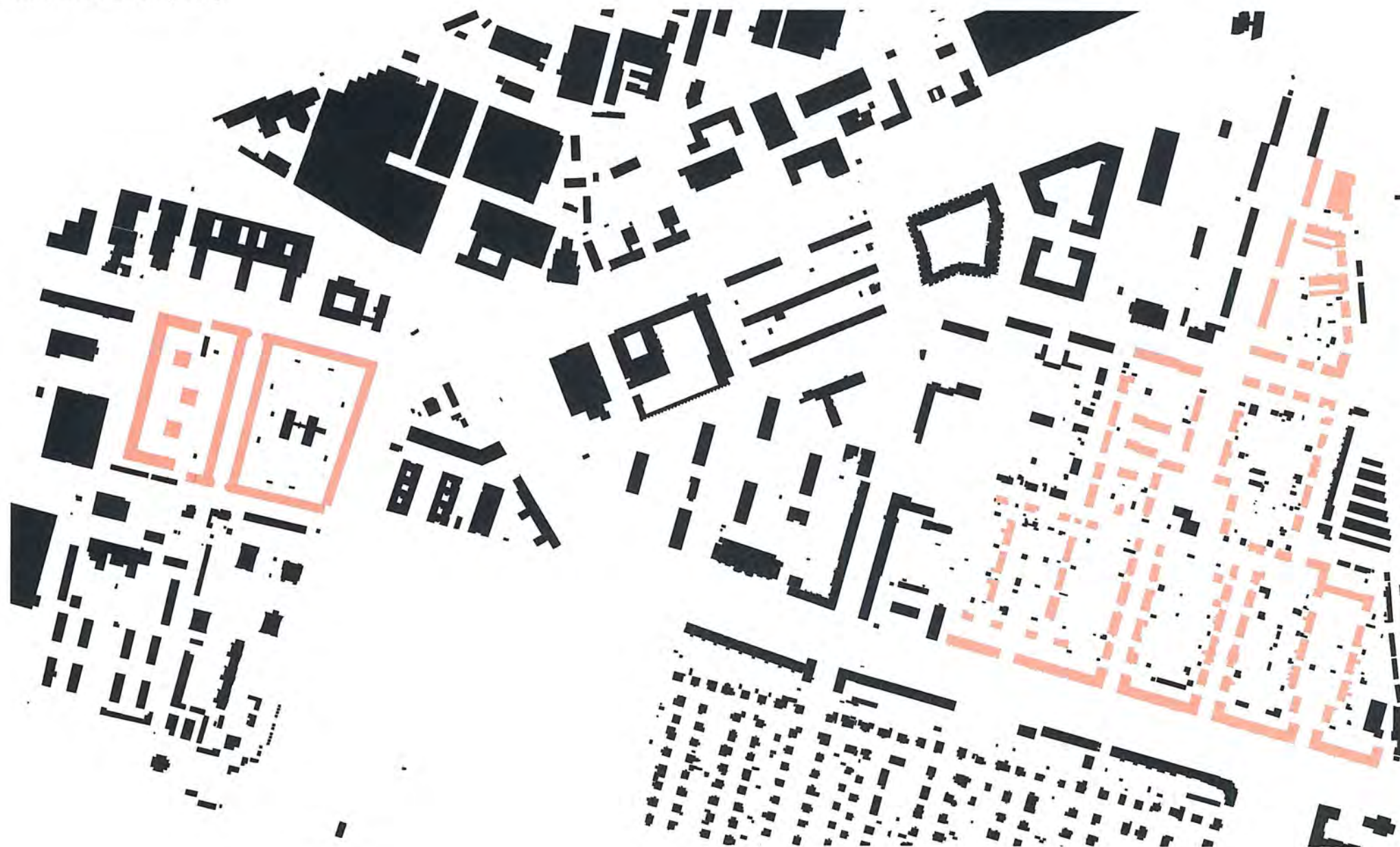
Historia

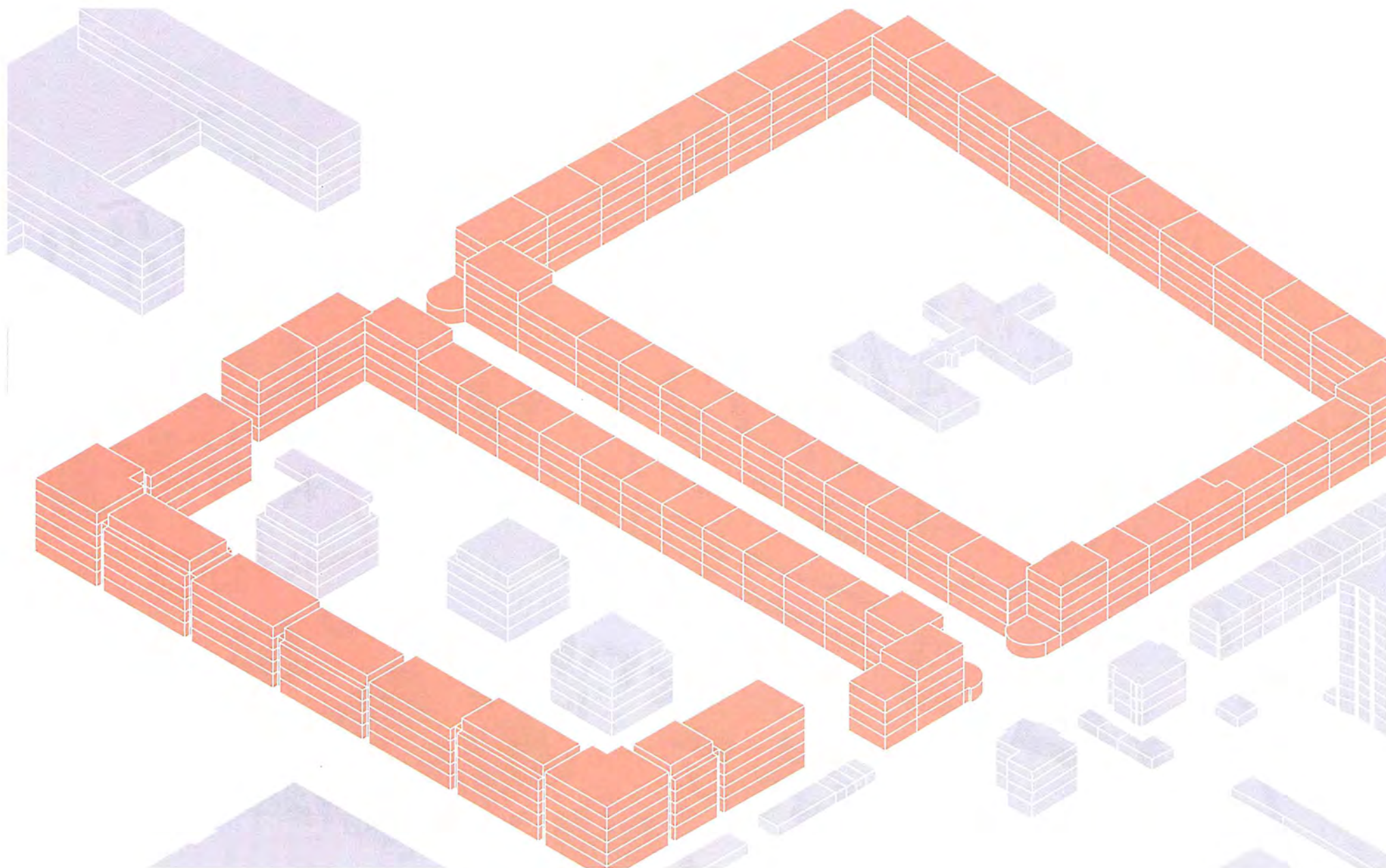
Grabiszyniek to część południowo-zachodniego Wrocławia, której historia sięga średniowiecza. Początkowo funkcjonował jako wieś podmiejska związana z pobliskimi terenami rolniczymi i traktem prowadzącym na zachód od miasta. W XIX wieku, wraz z dynamicznym rozwojem Wrocławia (ówczesnego Breslau), Grabiszyniek został włączony w proces urbanizacji i stopniowo przekształcał się w dzielnicę o charakterze willowym. Powstały tu kameralne zespoły mieszkaniowe, otoczone zielenią, co do dziś stanowi jedną z głównych cech tej części miasta. W okresie międzywojennym nastąpił intensywny rozwój zabudowy – realizowano zarówno modernistyczne osiedla mieszkaniowe, jak i infrastrukturę społeczną. Istotnym elementem krajobrazu stał się pobliski Park Grabiszyński, założony na terenach dawnego cmentarza i pełniący funkcję jednego z największych parków miejskich.

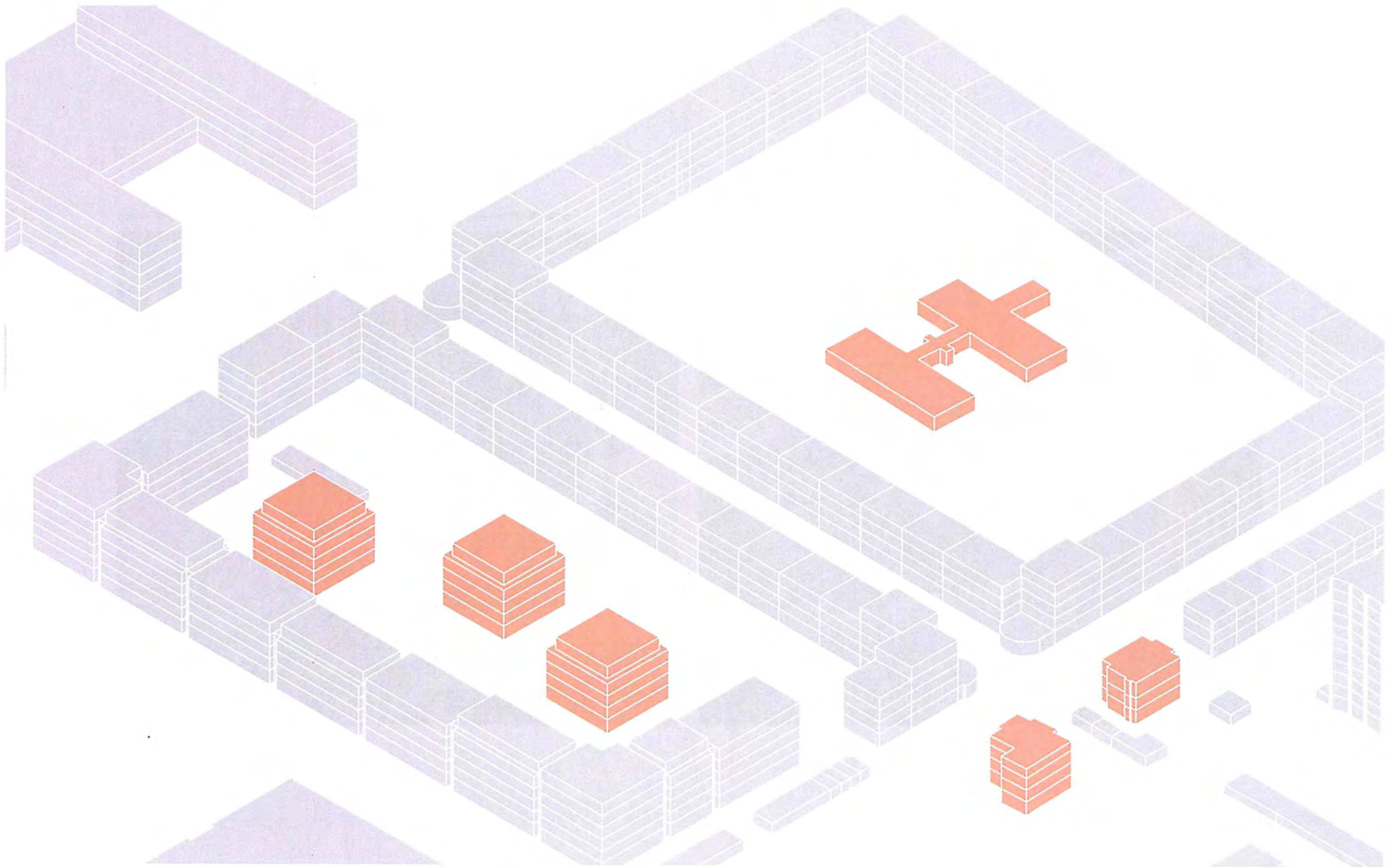
Po 1945 roku, po włączeniu Wrocławia do Polski, dzielnica została zasiedlona przez nowych mieszkańców, a istniejąca zabudowa była stopniowo adaptowana. W kolejnych dekadach uzupełniano ją o nowe budynki, zachowując jednak w dużej mierze jej zielony, willowy charakter.

W 1959 roku powołano zlokalizowane przy ul. A.Ostrowskiego wrocławskie zakłady **ELWRO** - jeden z najważniejszych ośrodków rozwoju polskiej elektroniki i informatyki. Właśnie tam rozpoczęto prace nad komputerami serii **ODRA**, które stały się symbolem polskiej techniki obliczeniowej. Pierwsze konstrukcje powstały na początku lat 60. – prototypowe **Odra 1001** i **1002**, a następnie **Odra 1003**, uznawana za pierwszy w Polsce seryjnie produkowany komputer tranzystorowy opracowany w ELWRO. W kolejnych latach zakłady rozwijały następne modele, a największą renomę zdobyła seria **Odra 1300**, zwłaszcza **Odra 1305**, wdrożona do produkcji seryjnej w latach 70. Komputery te były używane m.in. w przemyśle, administracji, nauce i systemach obliczeniowych w całym kraju. ELWRO odegrało więc kluczową rolę w budowie zaplecza informatycznego Polski Ludowej. Zakłady produkowały nie tylko komputery, ale też urządzenia peryferyjne i sprzęt elektroniczny, stając się jednym z filarów krajowego przemysłu wysokich technologii. Firma działała do **1993 roku**, ale pamięć o niej przetrwała przede wszystkim dzięki komputerom **ODRA**, które do dziś uchodzą za ikonę polskiej historii informatyki.

Obecnie Grabiszyniek postrzegany jest jako spokojna, dobrze skomunikowana dzielnica mieszkaniowa, łącząca historyczną strukturę urbanistyczną z powojennymi i współczesnymi uzupełnieniami.









Okolice ul. Ostrowskiego, Fiołkowej, Klecińskiej, skrzyżowania al. Hallera z ul. Grabiszyńską - 1947



Dawne osiedle Eichborngarten, widok w stronę północy - 1925

Zdjęcia archiwalne okolicy



Rejony ul. Grabiszyńskiej al. Pracy oraz ul. Inżynierskiej -1947



Okolice ul. Inżynierskiej, Grabiszyńskiej i Aleji Pracy - 1947

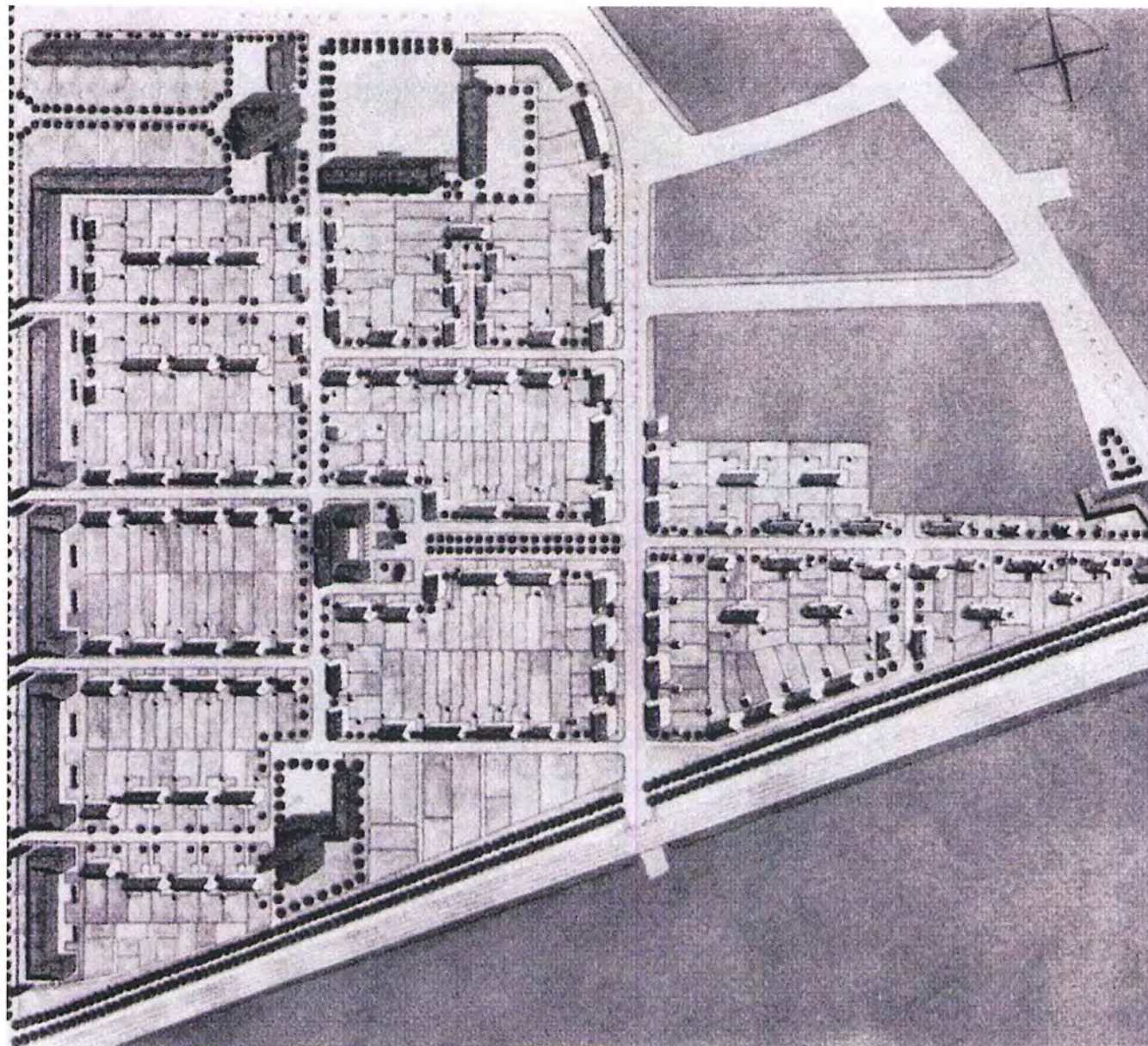


Cmentarz Grabiszyński - 1947



Dawne osiedle Eichborngarten, widok w stronę południa - 1925

Archiwalna mapa osiedla Eichborngarten z 1926



Widok z lotu ptaka



Koncepcja

W nawiązaniu do historycznej tkanki miejskiej otaczającej analizowany teren, zaproponowano układ składający się z zabudowy obwodowej, tworzącej wraz z historyczną pierzeją ulicy Nasturcjowej nowy kwartał miejski o skali i charakterze tożsamym z sąsiednimi kwartałami historycznymi. Uzupełnieniem są 3 niewielkiej skali budynki punktowe – wille miejskie zlokalizowane na dziedzińcu i ukryte w zieleni, swoją skalą i formą nawiązujące do sąsiedniego, istniejącego budynku miejskiej willi przy ul. Fiołkowej 32

Projektowana zabudowa składa się z dwóch etapów. Etap 1 dostępny jest poprzez wjazd od strony ul. Fiołkowej i składa się z budynku obwodowego i 1 miejskiej willi wewnątrz kwartału. Etap 2 dostępny poprzez wjazd od strony ul. A. Ostrowskiego również jest uzupełnieniem kwartału poprzez budynek obwodowy. Dodatkowo posiada dwa budynki punktowe wewnątrz. Całość obsługiwana jest przez wspólną drogę pożarową, połączoną z drogą publiczną wjazdem od strony ul. Fiołkowej. W zakresie obsługi pożarowej zapewniono dostęp do 50% elewacji dla każdej części nadziemnej. Zaproponowane etapowanie pozwala na realizację 1 etapu przy jednoczesnym użytkowaniu znajdującego się na terenie inwestycji budynku Wrocławskiej Akademii Biznesu.

Architektura całego zespołu została ukształtowana tak, by budynki swoją skalą zarówno jeśli chodzi o wysokość i długość elewacji poszczególnych sekcji nawiązywały do sąsiedniej, przedwojennej zabudowy. Charakter samego detalu architektonicznego również ma korespondować z historycznym sąsiedztwem i budować spójny, ponadczasowy klimat dzielnicy.

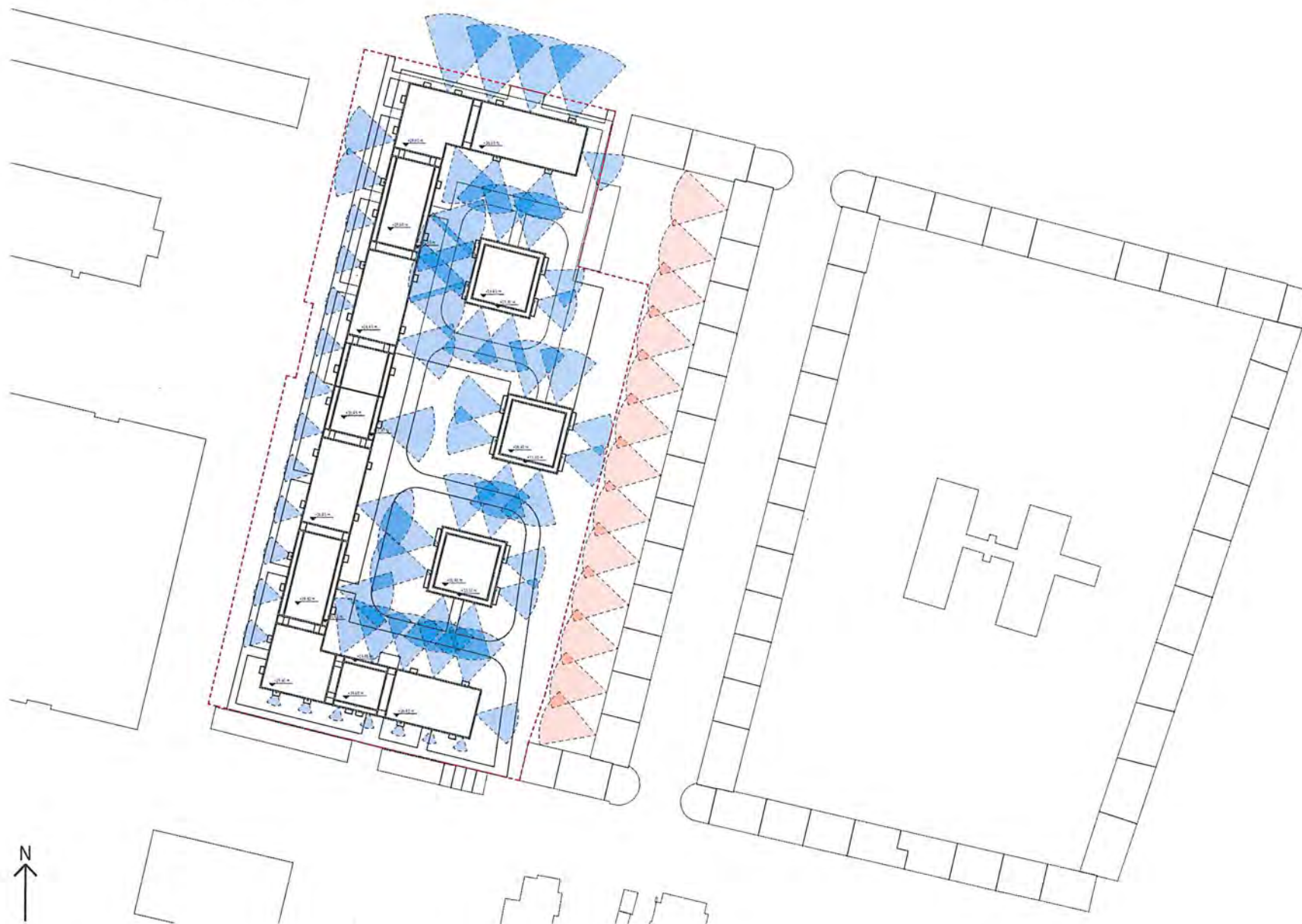
$$z \leftarrow$$


Koncepcja zabudowy mieszkaniowej przy ul. Aleksandra Ostrowskiego we Wrocławiu

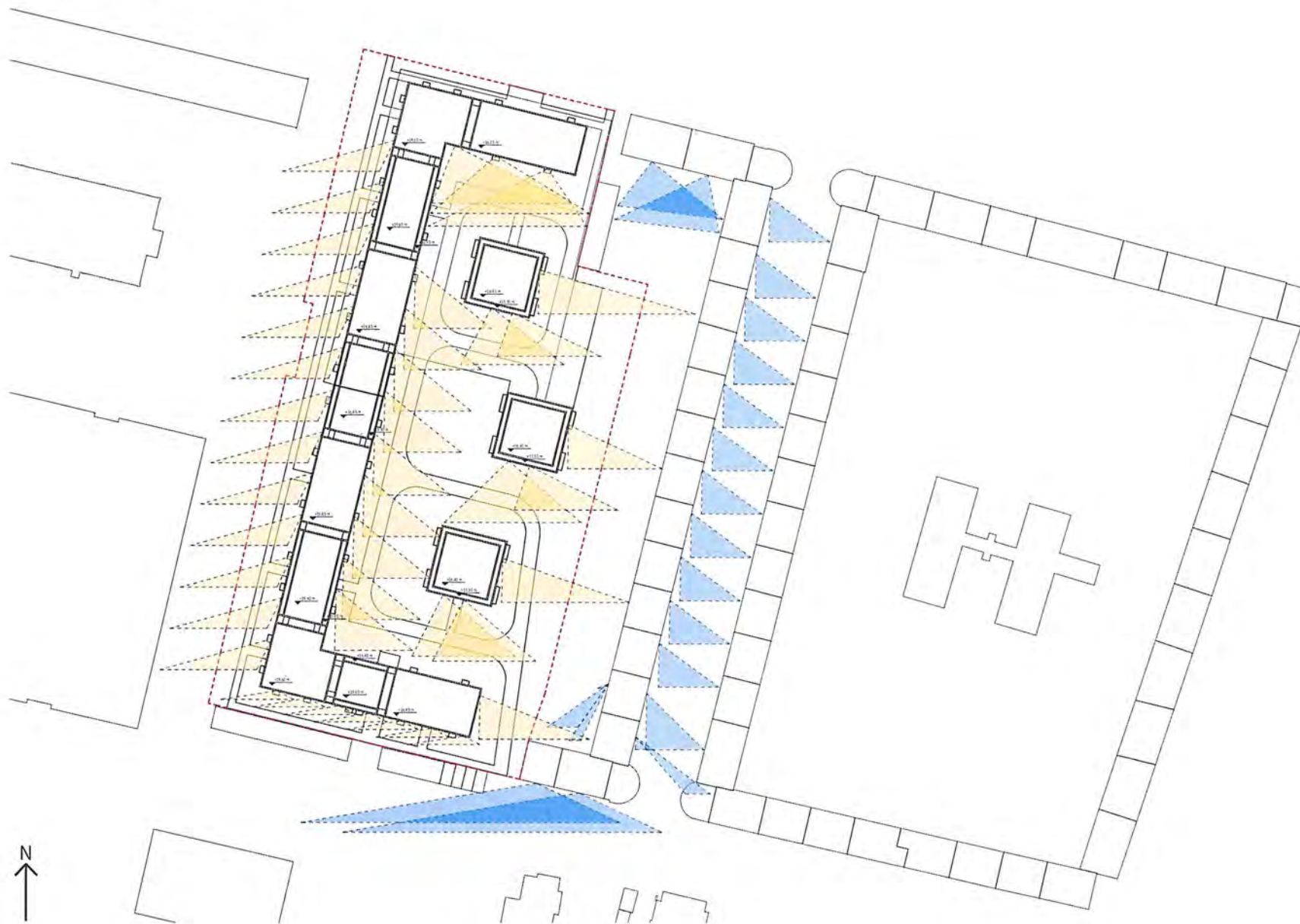
22.05.2026

Przekrój podłużny





Analiza nasłonecznienia



Zestawienie powierzchni

KONCEPCJA	
PUM	17 500 m ²
IKONDYGNACJE NADZIEMNE	VI
IKONDYGNACJE PODZIEMNE	I
MIESZKANIA	324
MIEJSCA POSTOJOWE	324

	MPZP	PLAN OGÓLNY	KONCEPCJA
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	—	3,99	1,60
MIN % POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	25%	30%	35%
MAX % POWIERZCHNI ZABUDOWY	60%	80%	30%
MAX WYSOKOŚĆ	12 - 25m	25m	20m



WXCA



WXCA



WXCA



WXCA

Wnioski i uwagi

Przeprowadzone analizy w zakresie nasłonecznienia, przestaniania, obsługi pożarowej, wykonane na podstawie projektu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 9 czerwca 2025. wykazały, iż możliwe jest zrealizowanie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej min. 17 500 m², przy jednoczesnym spełnieniu parametrów powierzchniowych i kubaturowych ustalonych dla terenu inwestycji zarówno w obowiązującym planie miejscowym, jak i w projekcie Planu Ogólnego.

W celu realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie będącym przedmiotem niniejszej analizy, konieczne jest wprowadzenie do Projektu Planu Ogólnego zmian w zakresie funkcji. Zmiany te umożliwią ubieganie się o ZPI (Zintegrowany Plan Inwestycyjny) dla terenu inwestycji.

Analizę chłonności wykonano na podstawie projektu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 9 czerwca 2025.

Analiza nasłonecznienia i przestaniania ma charakter wstępny i winna zostać uszczegółowiona na dalszych etapach prac projektowych

Zdjęcia archiwalne wykorzystane w opracowaniu pochodzą ze strony www.polska-org.pl i www.fotopolska.eu

Dziękujemy



→ www.wxca.pl

WXCA

Warszawa, dnia 25 maja 2026 roku

PREZYDENT WROCŁAWIA

**WYDZIAŁ PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO URZĘDU
MIEJSKIEGO WROCŁAWIA**

ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław

Dotyczy: **Planu Ogólnego Miasta Wrocławia**

Wnioskodawca: **Akademia Techniczno-Artystyczna Nauk Stosowanych w Warszawie,**
ul. Olszewska 12, 00-792 Warszawa, reprezentowana przez Rektora – 

Filia we Wrocławiu Wydział Wrocławska Akademia Biznesu,
ul. Ostrowskiego 22, 53-238 Wrocław

Identyfikatory

działek: **026401_1.0028.AR_23.3/1**
026401_1.0028.AR_23.3/2

U W A G I

DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

Działając imieniem Wnioskodawcy – Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie, właściciela oraz użytkownika wieczystego nieruchomości we Wrocławiu, przy ul. Ostrowskiego 22, obręb 0028 - Grabiszyn, arkusz mapy AR_23, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 3/1 oraz 3/2, identyfikatory działek: 026401_1.0028.AR_23.3/1 i 026401_1.0028.AR_23.3/2 (dalej łącznie jako: „**Nieruchomości**”), na podstawie zaświadczenia o wyborze na Rektora Uczelni, którego kopię przedkładam w załączeniu, w związku z ogłoszeniem Prezydenta Wrocławia o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Miasta Wrocławia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej także jako: „**Plan Ogólny**” lub „**projekt Planu Ogólnego**”), w otwartym terminie na zgłaszanie uwag do Planu Ogólnego, niniejszym **wnoszę o:**

- 1) zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez ustalenie w projekcie Planu Ogólnego dla nieruchomości położonych we Wrocławiu, przy ul. Ostrowskiego 22, obręb 0028 - Grabiszyn, arkusz mapy AR_23, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 3/1 oraz 3/2, identyfikatory działek: 026401_1.0028.AR_23.3/1 i 026401_1.0028.AR_23.3/2 („Nieruchomości”) następującej strefy planistycznej:

strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol: „SW”) z przeznaczeniem podstawowym pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

o parametrach zabudowy obliczonych dla wszystkich działek (tj. 3/1 oraz 3/2):

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 1.6
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie mniej niż 30%
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie więcej niż 30%
- 2) zmianę części graficznej i tekstowej projektu Planu Ogólnego w zakresie, o którym mowa w punkcie 1 powyżej.

UZASADNIENIE

1. UWAGI WSTĘPNE

- 1.1. Na wstępie Wnioskodawca wyjaśnia, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Ostrowskiego 22, obręb 0028 - Grabiszyn, arkusz mapy AR_23, stanowiącej działkę ewid. nr 3/1 oraz właścicielem budynków położonych na tej nieruchomości. Dla działki nr 3/1 prowadzona jest księga wieczysta [REDACTED]
[REDACTED] Wnioskodawca jest także właścicielem nieruchomości sąsiedniej, stanowiącej działkę ewid. nr 3/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta [REDACTED]
[REDACTED]
- 1.2. Zgodnie z projektem Planu Ogólnego, w odniesieniu do którego w dniach od 14 kwietnia 2026 r. do 25 maja 2026 r. prowadzone są konsultacje społeczne, udostępnionego w tymże terminie do wglądu, dla Nieruchomości Wnioskodawcy została ustalona strefa planistyczna – **strefa usługowa**, oznaczona symbolem „60SU”, o następującym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.
- 1.3. Składając nin. uwagi Wnioskodawca wnosi o zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez ustalenie w projekcie Planu Ogólnego dla Nieruchomości strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol: „SW”) z przeznaczeniem podstawowym pod teren

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o parametrach zabudowy obliczonych dla wszystkich działek (tj. 3/1 oraz 3/2): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 1.6, maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie mniej niż 30%, maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie więcej niż 30%.

- 1.4. W uzasadnieniu do powyższego, Wnioskodawca zwraca uwagę na następujące okoliczności sprawy, które winny zostać uwzględnione w toku procedury planistycznej, skutkując zmianą projektu Planu Ogólnego, zgodnie z wnioskiem Wnioskodawcy.

2. REORGANIZACJA DZIAŁALNOŚCI DYDAKTYCZNEJ WNIOSKODAWCY

- 2.1. Wnioskodawca wyjaśnia, że na terenie Nieruchomości znajduje się obecnie kampus Wrocławskiej Akademii Biznesu (filia Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie, dalej także jako: „**Uczelnia**”). Wrocławska Akademia Biznesu jest niepubliczną uczelnią wyższą o profilu biznesowym, działającą od 1997 roku. Uczelnia specjalizuje się w kształceniu praktycznym na studiach licencjackich, inżynierskich, magisterskich, podyplomowych oraz MBA, prowadząc kierunki związane m.in. z zarządzaniem, logistyką, informatyką, finansami, marketingiem, turystyką oraz komunikacją cyfrową. W ramach swojej działalności uczelnia współpracuje z partnerami biznesowymi i zagranicznymi ośrodkami akademickimi, stawiając na praktyczny charakter kształcenia, warsztaty, *case studies* oraz przygotowanie studentów do funkcjonowania na współczesnym rynku pracy. W ostatnich latach Wrocławska Akademia Biznesu funkcjonuje jako Wydział Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie, zachowując dotychczasowy profil działalności oraz kontynuując prowadzenie działalności dydaktycznej we Wrocławiu.
- 2.2. Jednocześnie, wobec zmieniających się realiów rynku szkolnictwa wyższego, w szczególności spadającej liczby studentów oraz malejącej opłacalności prowadzenia działalności dydaktycznej w obecnej lokalizacji, **Wnioskodawca zmuszony jest do przeprowadzenia reorganizacji swojej działalności i przeniesienia siedziby oraz kampusu dydaktycznego do innego miejsca na terenie Wrocławia.** Planowane działania mają na celu dostosowanie infrastruktury Uczelni do aktualnych potrzeb organizacyjnych i ekonomicznych oraz stworzenie nowoczesnego kampusu odpowiadającego współczesnym standardom edukacyjnym. Obecny stan finansowy Uczelni nie pozwala jednak na realizację powyższego projektu bez dodatkowego finansowania.
- 2.3. W związku z powyższym Wnioskodawca rozpoczął poszukiwanie finansowania na realizację nowego kampusu na terenie Wrocławia w ramach istniejących zasobów. Wnioskodawca tym samym planuje realizację na terenie Nieruchomości, obecnie wykorzystywanych jako kampus Uczelni, inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych (zgodnie z wstępną koncepcją załączoną do nin. uwag oraz omówioną w nin. uzasadnieniu), a następnie przeznaczenie zysku ze zrealizowanej w tym miejscu inwestycji na cele statutowe Uczelni.

Wnioskodawca podkreśla przy tym, że zysk wypracowany przez Uczelnię, dzięki realizacji inwestycji, obligatoryjnie będzie musiał zostać przeznaczony na cele statutowe Uczelni, które obejmują: kształcenie studentów i doktorantów, działalność naukową i badawczą, **rozwój infrastruktury edukacyjnej**, stypendia i wsparcie studentów (§ 4 Statutu Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie (tekst jednolity zmieniony uchwałą Zarządu Gaudeamus sp. z o.o. z dnia 29 sierpnia 2025 r., załączony do nin. uwag, dalej jako: „**Statut**” lub „**Statut Uczelni**”). Powyższe wynika nie tylko ze Statutu Uczelni, zgodnie z którym: „*Wypracowany zysk netto przeznaczany jest na finansowanie działalności statutowej Uczelni*” (§ 47 ust. 3 Statutu Uczelni), ale także wprost z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2024 r. poz. 1571 ze zm., dalej: „**p.s.w.**”). Zgodnie bowiem z art. 409 ust. 5 p.s.w.: „*Zysk netto uczelni niepublicznej przeznacza się na cele statutowe*”.

- 2.4. Wnioskodawca w tym miejscu podkreśla, że brak reorganizacji Uczelni, uatrakcyjnienia warunków kształcenia, lokalizacji Uczelni oraz zaplecza dydaktycznego w najbliższych latach będzie oznaczało **realne ryzyko konieczności stopniowego wygaszania działalności dydaktycznej na terenie Miasta Wrocławia**, a docelowo zamknięcia Uczelni. Rynek szkolnictwa wyższego we Wrocławiu charakteryzuje się bowiem bardzo wysokim poziomem konkurencji pomiędzy uczelniami publicznymi i niepublicznymi, które stale inwestują w nowoczesną infrastrukturę, kampusy, zaplecze technologiczne oraz atrakcyjne warunki kształcenia. Jednocześnie od wielu lat obserwowany jest systematyczny spadek liczby studentów, wynikający z niekorzystnych trendów demograficznych i malejącego przyrostu naturalnego, co bezpośrednio wpływa na zmniejszającą się liczbę kandydatów na studia. W ocenie Wnioskodawcy dalsze prowadzenie działalności dydaktycznej w obecnej formule i lokalizacji, bez możliwości pozyskania środków na modernizację i rozwój infrastruktury, doprowadzi w perspektywie kolejnych lat do utraty konkurencyjności Uczelni na rynku edukacyjnym. **Planowana reorganizacja działalności oraz realizacja inwestycji na terenie Nieruchomości stanowią zatem działanie niezbędne dla zachowania ciągłości funkcjonowania Uczelni, utrzymania miejsc pracy, dalszego prowadzenia działalności edukacyjnej we Wrocławiu oraz realizacji celów statutowych związanych z kształceniem studentów i rozwojem szkolnictwa wyższego.**
- 2.5. W konsekwencji, inwestycja planowana na Nieruchomościach, która wymaga odpowiednich zmian w projekcie Planu Ogólnego (szczegółowo opisanych w dalszej części uzasadnienia), stanowi w istocie konieczną reorganizację Uczelni, która pozwoli na dalszą obecność Uczelni na terenie Wrocławia. Budowa nowego kampusu, z zysku wypracowanego przez Uczelnię, zwiększy atrakcyjność warunków kształcenia oraz zaplecza dydaktycznego, a tym samym docelowo pozwoli przyciągnąć nowych studentów zarówno z regionu, jak i z innych części Polski

do Wrocławia, wspierając jednocześnie rozwój Miasta jako istotnego ośrodka akademickiego i biznesowego.

3. REALIZACJA INWESTYCJI NA PODSTAWIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

- 3.1. Intencją Wnioskodawcy jest realizacja na Nieruchomościach zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 17 500 m² (dalej: „**Inwestycja**”). Wstępny projekt koncepcyjny Inwestycji opracowany przez biuro architektoniczne WXCA stanowi załącznik do nin. uwag.
- 3.2. Wnioskodawca w tym miejscu informuje, że projektowana Inwestycja jest sprzeczna z obecnie obowiązującym Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Park Grabiszyński we Wrocławiu - Uchwała nr XLIII/1339/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 grudnia 2009 r. (dalej: „**MPZP**”). W konsekwencji realizacja Inwestycji planowana jest w formule uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla Nieruchomości (dalej: „**ZPI**”). Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, uchwalenie ZPI wymaga **zapewnienia zgodności rozwiązań przewidzianych w ZPI z obowiązującym na terenie gminy Planem Ogólnym** (art. 37eb ust. 2 w zw. z art. 15 ust. 1 – 3 w. zw. z art. 16 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm., dalej: „**u.p.z.p.**”).
- 3.3. **W konsekwencji, wprowadzenie zmian do projektu Planu Ogólnego na obecnym etapie jest warunkiem koniecznym, by realizacja Inwestycji na terenie Nieruchomości była w perspektywie następnych lat możliwa.**
- 3.4. Biorąc jednocześnie pod uwagę sytuację finansową Uczelni oraz prognozę jej funkcjonowania w następnych latach, **uchwalenie ZPI (poprzedzone wprowadzeniem zmian do Planu Ogólnego)** oraz umożliwienie realizacji planowanej Inwestycji jest niezbędne dla dalszego funkcjonowania Uczelni we Wrocławiu. Jak wskazano powyżej, bez możliwości pozyskania środków finansowych z realizacji Inwestycji Uczelnia nie będzie posiadała realnych możliwości sfinansowania budowy nowego kampusu, modernizacji zaplecza dydaktycznego oraz dostosowania swojej działalności do aktualnych warunków rynkowych i demograficznych. **Wprowadzenie zmian w Planie Ogólnym, a w dalszej perspektywie – uchwalenie ZPI, rozstrzyga zatem o losach Uczelni w najbliższych latach.**
- 3.5. Wnioskodawca wskazuje również, że realizacja Inwestycji w formule Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego przyniesie wymierne korzyści dla Miasta Wrocławia oraz lokalnej społeczności. Procedura ZPI została bowiem przez ustawodawcę ukształtowana jako instrument planistyczny pozwalający na kompleksowe uzgodnienie interesu publicznego i prywatnego oraz powiązanie realizacji inwestycji prywatnej z wykonaniem określonych świadczeń na rzecz gminy w ramach tzw. inwestycji uzupełniającej. W przeciwieństwie do standardowej procedury planistycznej,

uchwalenie ZPI wiąże się z koniecznością zawarcia pomiędzy inwestorem a gminą umowy urbanistycznej, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron, w tym **zakres świadczeń realizowanych przez inwestora na rzecz gminy**. Instrument ten pozwala zatem Miastu na realny wpływ zarówno na ostateczny kształt Inwestycji, jak i na zakres dodatkowych korzyści publicznych związanych z jej realizacją przez Wnioskodawcę.

- 3.6. W ramach procedury ZPI możliwe jest w szczególności zobowiązanie inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej obejmującej m.in. budowę lub przebudowę infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej, przestrzeni publicznych, terenów zieleni, infrastruktury społecznej lub innych elementów istotnych z punktu widzenia interesu mieszkańców oraz polityki przestrzennej miasta. **Tym samym procedura ZPI stanowi mechanizm zapewniający, że realizacja inwestycji prywatnej będzie powiązana z równoczesnym powstawaniem infrastruktury służącej lokalnej społeczności i odpowiadającej na potrzeby rozwojowe danego obszaru.**
- 3.7. Mając na względzie powyższe, realizacja Inwestycji w formule ZPI pozwoli nie tylko na uporządkowanie i racjonalne zagospodarowanie terenu Nieruchomości, ale również stworzy możliwość wypracowania kompleksowych rozwiązań urbanistycznych korzystnych dla Miasta, mieszkańców oraz przyszłych użytkowników tego obszaru. Jednocześnie Miasto uzyska narzędzia prawne umożliwiające kontrolę nad standardem i zakresem realizowanej zabudowy oraz zabezpieczające odpowiedni udział Wnioskodawcy w rozwoju infrastruktury publicznej.
- 3.8. W konsekwencji, wprowadzenie zmian w Planie Ogólnym na obecnym etapie, pozwoli także na zabezpieczenie przez Miasto Wrocław zysków z przyszłej inwestycji uzupełniającej, która obligatoryjnie będzie realizowana w ramach procedury uchwalenia ZPI dla Inwestycji.

4. PROJEKTOWANA INWESTYCJA A ŁAD PRZESTRZENNY

- 4.1. Wnioskodawca zaznacza, że projektowana Inwestycja wpisuje się w istniejący kontekst urbanistyczny i funkcjonalny obszaru, co zostało szczegółowo opisane we wstępnym projekcie koncepcyjnym stanowiącym załącznik do nin. uwag. Nieruchomości położone są w obrębie osiedla Grabiszyn–Grabiszynek, w miejskiej tkance mieszkaniowej, wewnątrz kwartału zlokalizowanego pomiędzy ulicami Aleksandra Ostrowskiego, Nasturcjową i Fiołkową. Bezpośrednie otoczenie Nieruchomości tworzy przede wszystkim **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, ukształtowana wzdłuż istniejących ulic, z wykształconymi pierzejami oraz zapleczem wewnątrzkwartałowym. Oznacza to, że projektowana funkcja mieszkaniowa nie stanowi elementu obcego w strukturze przestrzennej tego obszaru, lecz odpowiada **dominującemu charakterowi sąsiedztwa**.
- 4.2. Z analizy urbanistycznej przeprowadzonej przez autora wstępnego projektu koncepcyjnego wynika, że teren Nieruchomości znajduje się w obszarze o zróżnicowanym, ale czytelnym charakterze funkcjonalnym. W bezpośrednim sąsiedztwie przeważają funkcje mieszkaniowe i lokalne funkcje społeczne, natomiast w szerszym otoczeniu występują również funkcje

edukacyjne, usługowe, publiczne i instytucjonalne, w tym przedszkole, kampus Uniwersytetu SWPS, obiekty kultury, placówki edukacyjne oraz infrastruktura handlowa i usługowa. **Taki układ funkcjonalny uzasadnia traktowanie Nieruchomości jako obszaru predysponowanego do dalszego porządkowania i uzupełniania zabudowy miejskiej, przy zachowaniu odpowiedniej skali, relacji z sąsiedztwem oraz udziału zieleni.**

- 4.3. Projektowana Inwestycja została ukształtowana jako kontynuacja istniejącej struktury kwartałowej. Wstępna koncepcja zakłada realizację zabudowy obwodowej, która wraz z historyczną pierzeją ul. Nasturcjowej tworzyć będzie nowy kwartał miejski o skali i charakterze zbliżonym do sąsiednich kwartałów historycznych. Uzupełnieniem tej struktury mają być budynki punktowe – miejskie wille zlokalizowane wewnątrz kwartału i wpisane w zieleni. Rozwiązanie to nawiązuje do charakteru pobliskiej zabudowy, w szczególności do istniejącego budynku miejskiej willi przy ul. Fiołkowej 32. **Tym samym Inwestycja stanowi przemyślane uzupełnienie istniejącego układu urbanistycznego.**
- 4.4. Istotne znaczenie ma również skala projektowanej zabudowy. Otoczenie Nieruchomości charakteryzuje się średnią skalą zabudowy, zasadniczo obejmującą budynki 3–5 kondygnacyjne, z dużym udziałem zieleni towarzyszącej. Projektowana zabudowa została dostosowana do tego kontekstu zarówno pod względem wysokości, jak i długości elewacji poszczególnych sekcji budynków. Architektura zespołu ma korespondować z historycznym sąsiedztwem, a detal architektoniczny ma budować spójny, ponadczasowy charakter tej części dzielnicy. W konsekwencji Inwestycja realizuje zasady ładu przestrzennego poprzez harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy, zachowanie odpowiedniej skali oraz uporządkowanie wnętrza urbanistycznego.
- 4.5. Planowana Inwestycja uwzględnia także istniejące walory przyrodnicze i rekreacyjne obszaru. Grabiszyn–Grabiszynek jest dzielnicą o istotnym udziale zieleni, z dostępem do Parku Grabiszyńskiego, Lasku Oporowskiego, Wzgórza Oporowskiego, Wzgórza Gajowickiego oraz innych terenów rekreacyjnych. Sama wstępna koncepcja zakłada wprowadzenie zieleni wewnątrz kwartału, ogrodów, ścieżek pieszych oraz przestrzeni wspólnych, co pozwala zachować kameralny, zielony charakter założenia. **Projekt nie ogranicza się więc do realizacji zabudowy mieszkaniowej, ale tworzy nową strukturę mieszkaniową powiązaną z przestrzenią wspólną i zielenią.**
- 4.6. Teren ten posiada także dostęp do transportu publicznego, w tym linii tramwajowych i autobusowych zapewniających połączenie z centrum Wrocławia oraz innymi dzielnicami. W pobliżu znajduje się także stacja kolejowa Wrocław Grabiszyn, a układ drogowy umożliwia dogodny dojazd zarówno do centrum, jak i do głównych tras miejskich. Lokalizacja ta sprzyja zatem rozwojowi funkcji mieszkaniowej, mieszkańcy będą bowiem mogli korzystać z istniejącej infrastruktury transportowej, usługowej, edukacyjnej i rekreacyjnej.

- 4.7. Należy także podkreślić, że Inwestycja wpisuje się w historyczny rozwój tej części miasta. Grabiszyn–Grabiszynek od początku XX wieku rozwijał się jako obszar mieszkaniowy o kameralnym, zielonym charakterze, z zabudową uzupełnianą w kolejnych okresach historycznych. W sąsiedztwie występują zarówno kamienice i zabudowa wielorodzinna z przełomu XIX i XX wieku, modernistyczne osiedla międzywojenne, jak i powojenne oraz współczesne uzupełnienia mieszkaniowe i usługowe. **Planowana Inwestycja stanowi więc kontynuację tego procesu – nie zmienia zasadniczego charakteru dzielnicy, lecz porządkuje i uzupełnia istniejącą strukturę miejską.**
- 4.8. Wnioskodawca wskazuje również, że zgodnie z analizą chłonności, możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej co najmniej 17 500 m² przy jednoczesnym spełnieniu parametrów powierzchniowych i kubaturowych przewidzianych dla terenu Inwestycji. **Przeprowadzone analizy dotyczące m.in. nasłonecznienia, przesłaniania oraz obsługi pożarowej wskazują, że projektowana zabudowa może zostać zrealizowana w sposób zgodny z wymaganiami technicznymi i bez naruszenia standardów prawidłowego kształtowania zabudowy mieszkaniowej.**
- 4.9. Wnioskodawca zwraca przy tym uwagę, że wymienione wyżej parametry zakładają mniejszą intensywność zabudowy niż dopuszczalna w strefie usługowej przewidzianej dla Nieruchomości w aktualnej wersji Planu Ogólnego. Zgodnie bowiem z aktualną wersją Planu Ogólnego w strefie „60 SU” obowiązujące parametry to: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,8, maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60, maksymalna wysokość zabudowy [m]: 25, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
- 4.10. Analogiczne wnioski należy odnieść do nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z Nieruchomościami Wnioskodawcy, tj. działki nr 5/35 (dalej: „Działka 5/35”). Działka 5/35, zgodnie z aktualną wersją Planu Ogólnego, położona jest na terenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną „719 SW”. Obowiązujące natomiast parametry dla tej strefy to: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5, maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 75, maksymalna wysokość zabudowy [m]: 25, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30.
- 4.11. Mając na względzie powyższe, Wnioskodawca podkreśla, że projektowana Inwestycja jest zgodna z zasadami ładu przestrzennego, polityką przestrzenną Miasta, a także wpisuje się w istniejący kontekst urbanistyczny sąsiedztwa. Inwestycja odpowiada dominującej funkcji mieszkaniowej otoczenia, uzupełnia istniejącą strukturę kwartałową, zachowuje skalę właściwą dla tej części miasta, wprowadza zieleń i przestrzenie wspólne oraz wykorzystuje istniejącą infrastrukturę miejską. W konsekwencji realizacja Inwestycji nie prowadzi do niekontrolowanej urbanizacji ani wprowadzenia funkcji sprzecznej z charakterem sąsiedztwa, lecz stanowi

racjonalne i urbanistycznie uzasadnione przekształcenie terenu obecnie wykorzystywanego przez Uczelnię. Jak nadto wskazano powyżej, parametry zabudowy, wymagane do realizacji projektowanej Inwestycji, zakładają mniejszą intensywność zabudowy niż dopuszczalna w strefie usługowej przewidzianej dla Nieruchomości w aktualnej wersji Planu Ogólnego, a także mniejszą intensywność zabudowy niż chociażby dopuszczalna na terenie nieruchomości sąsiednich, w tym na terenie Działki 5/35.

- 4.12. Wnioskodawca podkreśla również, że charakter i lokalizacja Nieruchomości w znacznie większym stopniu predysponują ten teren do rozwoju funkcji mieszkaniowej niż dalszego utrzymywania funkcji uczelni wyższej. Nieruchomości położone są bowiem wewnątrz wykształconego kwartału zabudowy mieszkaniowej, którego bezpośrednie otoczenie stanowią przede wszystkim budynki mieszkalne wielorodzinne, lokalne funkcje społeczne oraz infrastruktura charakterystyczna dla zabudowy mieszkaniowej. Z perspektywy funkcjonowania samej Uczelni obecna lokalizacja nie odpowiada współczesnym potrzebom rozwoju nowoczesnego kampusu dydaktycznego, w szczególności w zakresie możliwości dalszej rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, organizacji przestrzeni akademickiej, zaplecza studenckiego czy dostępności komunikacyjnej odpowiadającej aktualnym standardom szkolnictwa wyższego. W ocenie Wnioskodawcy nowoczesny kampus Uczelni powinien być zlokalizowany w miejscu pozwalającym na bardziej kompleksowy rozwój funkcji edukacyjnych, natomiast przedmiotowy teren, z uwagi na swoje położenie i otoczenie, posiada zdecydowanie większy potencjał dla harmonijnego rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY

- 5.1. W dalszej kolejności podkreślić trzeba, że **ustalenie dla terenu Nieruchomości wnioskowanej strefy planistycznej w pełni koresponduje z polityką przestrzenną Miasta**, określoną m.in. w strategii rozwoju gminy przyjętej uchwałą Nr XXIV/463/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2025 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” (dalej: „**Strategia**”). Zgodnie ze Strategią, Nieruchomości położone są w strefie mieszkaniowo-usługowej.
- 5.2. W Strategii zawarto nadto m.in. następujące ustalenia:
- (1) *„Należy dążyć do kształtowania przestrzeni miejskiej w sposób umożliwiający jej elastyczne wykorzystanie oraz współdzielenie, uwzględniając aspekty funkcjonalne i właścicielskie” [s. 73 Strategii];*
 - (2) *„Należy dążyć do spójnego wkomponowania w nowe układy zabudowy istniejących wartościowych elementów zabudowy i zagospodarowania, takich jak historyczne zespoły zabudowy, siatka ulic, dominanty oraz układy zieleni” [s. 80 Strategii];*

- (3) „Należy dążyć do ponownego wykorzystania przestrzeni i zabudowy, opierając się na recyklingu przestrzeni miejskiej w celu zrównoważonego wykorzystania zasobów oraz kształtowania indywidualnego charakteru miejsc” [s. 81 Strategii];
- (4) „Należy dążyć do kształtowania przestrzeni oraz zabudowy w sposób umożliwiający ich elastyczną transformację i adaptację do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań społeczno-gospodarczych” [s. 81 Strategii];
- (5) „Osiedla mieszkaniowe należy kształtować jako jednostki kompletne, wyposażone w niezbędną infrastrukturę, w tym usługi (komercyjne i publiczne), przestrzenie publiczne, zieleń (w tym ogrody działkowe) i tereny rekreacji, z dobrym dostępem do infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, a także do transportu zbiorowego, co wpływa na jakość i komfort życia mieszkańców” [s. 81 Strategii];
- (6) „Należy dążyć do uzupełniania zabudowy oraz jej rozwoju w nawiązaniu do **istniejącej tkanki zabudowy**, kształtując je w zwarte formy zabudowy oraz opierając na dostępie do infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej i transportu zbiorowego” [s. 82 Strategii];
- (7) „Osiedla mieszkaniowe powinny być w pełni wyposażone, zwarte przestrzenie i odpowiednio gęste. Ich kompletność zapewniają lokalne centra usługowe o różnym charakterze, dostosowanym do stylu zamieszkiwania i typu osiedla – wskazane jest utrzymanie i rozwój lokalnych targowisk. Centra te, kształtowane w połączeniu z przestrzeniami publicznymi, wspólnymi, realizują potrzeby usługowe i społeczne i są centrami życia lokalnego” [s. 97 Strategii];
- (8) „Styl kameralny (...) należy dążyć do: - ochrony, nawiązywania do historycznych kompletnych układów zabudowy, a w przypadku nowych układów zabudowy – poszanowania i nawiązywania do historycznych układów w sąsiedztwie, - harmonijnego powiązania układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w zakresie takich parametrów jak: gabaryt, forma i intensywność zabudowy, - utrzymania, kreowania nowych bądź przywracania przestrzeni publicznych oraz półprywatnych, - utrzymania i rozwoju usług lokalizowanych w sposób niekolidujący z charakterem miejsca, - udrażniania i wzmacniania połączeń pieszych i rowerowych zapewniających dostęp do systemu zieleni ogólnomiejskiej, - utrzymania i zwiększania powierzchni ogólnodostępnych terenów zieleni [s. 103 Strategii].

5.3. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej analizy, wskazać należy, że projektowana Inwestycja w pełni wpisuje się w kierunki polityki przestrzennej Miasta określone w Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”, a w szczególności w założenia dotyczące zrównoważonego

rozwoju miasta, racjonalnego wykorzystania istniejącej tkanki miejskiej, uzupełniania zabudowy oraz tworzenia kompletnych, dobrze skomunikowanych struktur mieszkaniowych.

- 5.4. W pierwszej kolejności podkreślić należy, że Inwestycja realizuje postulat elastycznego wykorzystania przestrzeni miejskiej oraz dostosowywania jej funkcji do zmieniających się uwarunkowań społecznych i gospodarczych. Obecna funkcja edukacyjna realizowana na Nieruchomości stopniowo traci ekonomiczne i funkcjonalne uzasadnienie, podczas gdy otoczenie terenu ma wyraźnie mieszkaniowy charakter. **Planowane przekształcenie terenu stanowi zatem przykład racjonalnej transformacji istniejącej przestrzeni miejskiej i dostosowania jej do aktualnych potrzeb rozwojowych miasta oraz mieszkańców, zgodnie z założeniami Strategii dotyczącymi elastycznej adaptacji zabudowy i recyklingu przestrzeni miejskiej.**
- 5.5. Projektowana Inwestycja odpowiada również wskazanemu w Strategii kierunkowi polegającemu na uzupełnianiu zabudowy w nawiązaniu do istniejącej tkanki urbanistycznej. Wstępna koncepcja urbanistyczna opracowana dla Nieruchomości została oparta na zasadzie kontynuacji istniejącej struktury kwartałowej charakterystycznej dla tej części Grabiszyna. Projekt zakłada realizację zabudowy obwodowej tworzącej nowy kwartał miejski, nawiązujący skalą, proporcjami oraz układem urbanistycznym do historycznej zabudowy sąsiedztwa. Dodatkowo przewidziane budynki punktowe – miejskie wille – zostały wpisane w zieleń i skalą odpowiadają istniejącym budynkom znajdującym się w otoczeniu Nieruchomości. Tym samym Inwestycja stanowi harmonijne rozwinięcie istniejącego układu urbanistycznego, zgodnie z historycznym charakterem tej części miasta.
- 5.6. Inwestycja realizuje również wskazane w Strategii założenia dotyczące „stylu kameralnego”, właściwego dla tej części Wrocławia. Projektowana zabudowa uwzględnia bowiem konieczność zachowania odpowiedniej skali, gabarytów i intensywności zabudowy w relacji do istniejącego sąsiedztwa. Architektura budynków została ukształtowana w sposób nawiązujący do historycznych układów urbanistycznych Grabiszyna, a sama wstępna koncepcja zakłada tworzenie przestrzeni wspólnych, półprywatnych dziedzińców oraz terenów zieleni. Rozwiązania te odpowiadają wskazanym w Strategii postulatом utrzymania i rozwoju terenów zieleni, kreowania przestrzeni publicznych oraz harmonijnego łączenia funkcji mieszkaniowych z istniejącą strukturą miasta.
- 5.7. Wnioskodawca podkreśla również, że Inwestycja wpisuje się w model rozwoju miasta oparty na tworzeniu kompletnych jednostek mieszkaniowych wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę społeczną, usługową i komunikacyjną. Nieruchomość położona jest w obszarze posiadającym bardzo dobrą dostępność transportu zbiorowego, infrastruktury edukacyjnej, terenów rekreacyjnych oraz usług lokalnych. W bezpośrednim i bliskim sąsiedztwie znajdują się m.in. przedszkola, szkoły, obiekty kultury, tereny zieleni urządzonej, linie tramwajowe i autobusowe

oraz infrastruktura handlowo-usługowa. **Tym samym realizacja zabudowy mieszkaniowej w tym miejscu stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalnej miasta i odpowiada założeniom Strategii dotyczącym rozwoju zwartych, dobrze skomunikowanych osiedli mieszkaniowych.**

- 5.8. Istotne znaczenie ma również fakt, że Inwestycja przewiduje zachowanie oraz rozwój terenów zieleni i przestrzeni wspólnych. Projekt zakłada stworzenie wewnętrznych dziedzińców, ciągów pieszych, zieleni urządzonej oraz przestrzeni półpublicznych służących mieszkańcom. Rozwiązania te wpisują się w postulaty Strategii dotyczące zwiększania powierzchni terenów zieleni, poprawy jakości przestrzeni publicznych oraz wzmacniania lokalnych więzi społecznych poprzez tworzenie wysokiej jakości przestrzeni wspólnych.
- 5.9. W konsekwencji planowana Inwestycja pozostaje zgodna z kierunkami polityki przestrzennej Miasta Wrocławia określonymi w Strategii „Wrocław 2050”, z uwagi na to, że:
- a) stanowi przykład racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania istniejącej przestrzeni miejskiej,
 - b) odpowiada na zmieniające się potrzeby społeczno-gospodarcze,
 - c) uzupełnia istniejącą tkankę urbanistyczną w sposób harmonijny,
 - d) realizuje model zwartej, dobrze skomunikowanej zabudowy miejskiej,
 - e) zachowuje i rozwija tereny zieleni oraz przestrzenie wspólne,
 - f) wzmacnia funkcję mieszkaniową tej części miasta zgodnie z jej rzeczywistym charakterem funkcjonalnym i przestrzennym.
- 5.10. Ustalenie zatem dla Nieruchomości strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol: „SW”) z przeznaczeniem podstawowym pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uwzględnia wytyczne zawarte w Strategii, bierze pod uwagę predyspozycje Nieruchomości w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a nadto stanowi uzupełnienie zabudowy na terenach objętych już urbanizacją mieszkaniową. **Proponowane rozwiązanie uwzględnia także kluczowe wymogi planowania przestrzennego, w tym wymogi ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni oraz ochronę prawa własności.** Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową stanowi kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej Miasta Wrocław, która została określona w Strategii i pozostaje w pełni aktualna na dzień złożenia niniejszych uwag. Jednocześnie wnioskowana zmiana Planu Ogólnego nie zmienia charakteru terenu, komponuje się nadto z projektowaną funkcją mieszkaniową na terenach sąsiadujących z Nieruchomościami oraz istniejącą zabudową (ład przestrzenny), pozwala wykorzystać potencjał Nieruchomości (walory

ekonomiczne przestrzeni), a także zapewnia pełną ochronę praw Wnioskodawcy (prawo własności, w tym prawo do racjonalnej ekonomicznie zabudowy Nieruchomości).

6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

- 6.1. Wnioskodawca dodatkowo podkreśla, że wnioskowana zmiana Planu Ogólnego i ustalenie dla Nieruchomości strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z przeznaczeniem podstawowym pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **odpowiada na zapotrzebowanie Miasta Wrocław na nową zabudowę mieszkaniową.**
- 6.2. W art. 13b u.p.z.p. określony został katalog elementów, które wymagają uwzględnienia przy sporządzaniu i uchwalaniu planu ogólnego, determinując treść tego aktu planistycznego. Słusznie w tym kontekście wyjaśnia się, że **katalog tych uwarunkowań ma zapewnić, że plan ogólny będzie oparty na obiektywnych przesłankach i danych dotyczących kwestii przyrodniczych, społecznych, gospodarczych występujących na obszarze gminy.**
- 6.3. Przedmiotowy katalog determinantów, o którym mowa w art. 13b u.p.z.p., stanowi – w punkcie 7 powoływanego przepisu – że **gmina zobowiązana jest do uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.** To z kolei przekłada się na konieczność sporządzenia bilansu terenów mieszkalnych w gminie, w celu zaspokojenia bieżących oraz prorozwojowych potrzeb demograficznych. Co istotne, sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową został szczegółowo uregulowany w przepisach rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej: „**Rozporządzenie PO**”). I tak, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, a oblicza się je zgodnie z poniższym wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
- M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%;
- PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;
- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, o której mowa powyżej, oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi;
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

- 6.4. W przypadku gdy w wyniku sporządzenia bilansu, tj. uwzględnienia wyznaczonych w planach miejscowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, obszarów uzupełniania zabudowy pod taką zabudowę oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (z uwzględnieniem uwarunkowań z art. 13b u.p.z.p.) okaże się, że **potrzeby gminy na tereny o zabudowie mieszkaniowej nie zostaną zaspokojone**, możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych przewidujących zabudowę mieszkaniową w oparciu o reguły określone w art. 13b ust. 2 i 3 u.p.z.p. Na gruncie przepisów u.p.z.p. uznaje się, że zasadniczo nie powinno dojść do wyznaczania nowych stref planistycznych mieszkaniowych, jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
- 6.5. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że zgodnie z projektem Planu Ogólnego, suma chłonności terenów niezabudowanych na terenie Miasta **nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście**, a tym samym możliwe jest wyznaczenie / rozszerzenie mieszkaniowych stref planistycznych, a w konsekwencji dopuszczalne jest uwzględnienie nin. uwag Wnioskodawcy.
- 6.6. Zgodnie bowiem z projektem Planu Ogólnego: „Zgodnie z obliczeniami z rozdziału nr 3.1. niniejszego uzasadnienia:
- a) 70% zapotrzebowania na nową zabudowę dla miasta Wrocławia wynosi: $70\% \cdot 186\,575 \text{ os.} = 130\,603 \text{ os.}$
 - b) 130% zapotrzebowania na nową zabudowę dla miasta Wrocławia wynosi: $130\% \cdot 186\,575 \text{ os.} = 242\,548 \text{ os.}$

*Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zawierających się wewnątrz stref wielofunkcyjnych wynosi zaś 200 629 os. (200 629 os. / 186 575 os.) * 100% = 107,53%. **Szacowana chłonność terenów niezabudowanych stanowi ok. 108 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta Wrocławia i zawiera się w ustawowo wymaganym przedziale wartości***”.

- 6.7. Przyjmując zatem, w ślad za ustawą, że dopuszczalne jest wyznaczenie nowych stref mieszkaniowych w Planie Ogólnym do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, należy uznać, że możliwe jest przekształcenie w Mieście Wrocław **dotychczasowych terenów w celu uzyskania możliwości realizacji 1.936.657 m² powierzchni użytkowej mieszkań.**
- 6.8. Powyższe wynika z różnicy pomiędzy dopuszczalnym ustawowym zapotrzebowaniem na poziomie 130% (242 548 osób) oraz istniejącym o wartości 108% (200 629 osób), tj. (242 548 osób - 200 629 osób), co daje możliwość przekształcenia w Mieście Wrocław **dotychczasowych terenów mieszkaniowych dla 41 919 osób.** Jak przyjęto w bilansie powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę wynosi 46,2 m². W konsekwencji, możliwe jest przekształcenie w Mieście Wrocław dotychczasowych terenów w celu uzyskania możliwości realizacji 1.936.657 m² powierzchni użytkowej mieszkań (41 919 osób x 46,2 m²).
- 6.9. Projektowana Inwestycja zakłada realizację 17 500 m² powierzchni użytkowej mieszkań, co stanowi co stanowi około **0,9%** dodatkowego zapotrzebowania mieszkaniowego (1.936.657 m²).
- 6.10. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy uznać, że uwzględnienie niniejszych uwag pozostaje również zgodne z celami i założeniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z koniecznością uwzględniania zapotrzebowania gminy na nową zabudowę mieszkaniową. Jak wynika z projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia, chłonność terenów mieszkaniowych nie przekracza ustawowego limitu 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, co oznacza, że istnieje możliwość wyznaczania dodatkowych terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową. **Projektowana Inwestycja obejmująca ok. 17 500 m² PUM stanowi jedynie niewielki udział w dopuszczalnym dodatkowym potencjale mieszkaniowym Miasta.** Również zatem z powyższych względów uwagi Wnioskodawcy winny zostać uwzględnione.

7. WNIOSEK O ZMIANĘ UMOWY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

- 7.1. W związku z wnioskowaną zmianą przeznaczenia Nieruchomości na podstawie Planu Ogólnego oraz docelowo ZPI, Wnioskodawca wnosi również o wyrażenie zgody przez Gminę Wrocław na zawarcie stosownego aneksu do umowy wieczystego użytkowania i umowy sprzedaży z dnia 20 maja 2008 r., Rep. A Nr 3289/2008 („Umowa”), na podstawie którego

dojdzie do zmiany § 4 ust. 3 pkt 4 Umowy, w ten sposób, że zostanie on zastąpiony następującym brzmieniem:

„Gminie Wrocław zgodnie z art. 33 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje prawo rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie wykorzystywał nieruchomość na cel inny niż cel mieszkaniowy. Nie uważa się przy tym za korzystanie z nieruchomości w sposób sprzeczny z celem mieszkaniowym przypadku wprowadzenia na nieruchomości uzupełniającej funkcji usługowej w ramach funkcji mieszkaniowej”

- 7.2. W uzasadnieniu do powyższego, Wnioskodawca informuje, że na podstawie Umowy zastrzeżono, że Nieruchomość powinna być wykorzystywana w celu realizacji usługi oświaty lub szkolnictwa wyższego. Jednocześnie Wnioskodawca planuje zmianę sposobu zagospodarowania Nieruchomości poprzez realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej (zgodnie z nin. uwagami do Planu Ogólnego), co wymaga równocześnie dostosowania celu użytkowania wieczystego do planowanego sposobu korzystania z Nieruchomości.
- 7.3. Podkreślenia wymaga, że samo procedowanie Planu Ogólnego oraz innych dokumentów planistycznych nie stanowi zmiany sposobu korzystania z Nieruchomości ani naruszenia celu użytkowania wieczystego określonego w Umowie. Uwzględnienie funkcji mieszkaniowej w dokumentach planistycznych stanowi natomiast niezbędny etap umożliwiający dalsze prowadzenie procesu inwestycyjnego przez Wnioskodawcę. Jednocześnie zasadne jest równoległe procedowanie zagadnień planistycznych oraz kwestii formalnych związanych z dostosowaniem obecnie obowiązującej Umowy do docelowego sposobu zagospodarowania Nieruchomości.
- 7.4. Mając na względzie powyższe, wnoszę o wyrażenie zgody przez Gminę Wrocław na zawarcie stosownego aneksu do umowy wieczystego użytkowania i umowy sprzedaży z dnia 20 maja 2008 r., Rep. A Nr 3289/2008. Jednocześnie informuję, że treść zmienionego § 4 ust. 3 pkt 4 Umowy, zaproponowana w nin. piśmie, może zostać odpowiednio uzupełniona przez Strony w toku dalszych rozmów.

8. WŁADZTWO PLANISTYCZNE A PRAWO WŁASNOŚCI

- 8.1. Odnosząc się do uwarunkowań planistycznych Nieruchomości można uznać, że **proponowany w projekcie Planu Ogólnego sposób zagospodarowania Nieruchomości prowadzi do ograniczenia prawa własności Wnioskodawcy**. Tym bardziej przy uwzględnieniu okoliczności braku możliwości racjonalnego i efektywnego, a przy tym uzasadnionego ekonomicznie, wykorzystania Nieruchomości na cele oświatowe w tym miejscu, tj. w sposób realizujący zakreślony w projekcie Planu Ogólnego profil funkcjonalny.

- 8.2. Wnioskodawca podkreśla, że choć akty planistyczne gminy mogą ingerować w sferę własności jednostek, kształtując sposób wykonywania tego prawa, to jednak ingerencja ta musi być uzasadniona. Konieczne jest bowiem dokonanie **właściwego wyważenia kolidujących dóbr i wartości**, poprzez wykazanie, że przyjęte rozwiązania są optymalne - uzasadnione interesem publicznym i nieingerujące ponad niezbędną konieczność w sferę prawną jednostki.
- 8.3. To na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży **obowiązek poszukiwania rozwiązań, które w optymalny sposób rozwiązują konflikt potrzeb publicznych i potrzeb właścicieli poszczególnych działek**. W obowiązującym porządku prawnym nie ma uregulowań, które dawałyby prymat interesowi zbiorowemu nad interesem indywidualnym. Ingerencja gminy w prawo własności nieruchomości objętej planem miejscowym wymaga każdorazowo od organów gminy wnikliwego i **wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego**, a następnie uzasadnienia przyjętych rozwiązań planistycznych (por. wyrok NSA z 28 października 2020 r., II OSK 2502/18).
- 8.4. Brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że interes publiczny nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w u.p.z.p. rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego. Istota działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważenia (por. wyrok NSA z 25 lutego 2020 r., II OSK 1048/18).
- 8.5. Wnioskodawca przy tym wykazał, że **przeznaczenie Nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej realizuje kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz wynika z predyspozycji samych Nieruchomości**, takich jak bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, dostęp do drogi publicznej, obsługa komunikacyjna Nieruchomości, uzbrojenie terenu, brak przeciwwskazań wynikających z przepisów odrębnych, odpowiedź na obecne trendy na rynku mieszkaniowym, które wskazują na istniejące zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową.

9. ASPEKTY SPOŁECZNE I EKONOMICZNE

- 9.1. Nieruchomości znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie **rozbudowanej infrastruktury społecznej**. W sąsiedztwie Nieruchomości usytuowane są m.in. takie obiekty, jak specjalistyczne gabinety opieki zdrowotnej, placówki oświatowe, czy place zabaw. Powyższe oznacza, że teren Nieruchomości jest faktycznie predestynowany do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Bliskość infrastruktury technicznej sprzyja bowiem tworzeniu spójnych, funkcjonalnych i przyjaznych miejsc do życia, co niewątpliwie winno być uwzględniane przy sporządzaniu wszelkich aktów planistycznych, w tym Planu Ogólnego.

- 9.2. Bliskość infrastruktury społecznej nie tylko znacząco zwiększa atrakcyjność terenu, na którym zlokalizowane są Nieruchomości, ale przede wszystkim determinuje ustalenie dla tegoż terenu wnioskowanej strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. **Ustalony dla takiej strefy planistycznej profil funkcjonalny wpisywać się będzie w zasadę kształtowania ładu przestrzennego oraz zasadę zrównoważonego rozwoju, które są dwiema fundamentalnymi wartościami, stanowiącymi podstawę kształtowania polityki przestrzennej.** W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Plan Ogólny musi zatem przewidywać takie rozwiązania, które przyczynią się do efektywnego wykorzystywania przestrzeni.
- 9.3. Biorąc pod uwagę obiektywnie występujące uwarunkowania faktyczne, w tym wyposażenie najbliższego otoczenia Nieruchomości w niezbędną infrastrukturę techniczną, stwierdzić należy, że **ustalenie dla terenu Nieruchomości strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wpisywać się będzie w znany w urbanistyce i gospodarce przestrzennej postulat takiego kształtowania struktur przestrzennych, którego efektem ma być zapewnienie wielofunkcyjności przestrzeni.**
- 9.4. Dodatkowo, realizacja na terenie Nieruchomości obiektów budownictwa mieszkaniowego przyniesie bezpośrednie korzyści dla budżetu Miasta, poprzez generowanie dochodów z tytułu podatków, opłaty adiacenckiej (konieczne może się okazać dokonanie podziału Nieruchomości), a także w dalszej perspektywie – z tytułu inwestycji uzupełniającej realizowanej na rzecz Miasta w ramach ZPI. Te dochody mogą być następnie reinwestowane w lokalną infrastrukturę, edukację oraz projekty społeczne, co przyczyni się do ogólnego rozwoju tego obszaru. W konsekwencji należy uznać, że **realizacja Inwestycji na Nieruchomościach może przyczynić się do rozwoju gospodarczego regionu** i również z tych względów niniejsze uwagi powinny zostać uwzględnione.
- 9.5. Jednocześnie korzyści dla Miasta Wrocławia nie będą ograniczały się wyłącznie do realizacji samej zabudowy mieszkaniowej. Jak wskazano powyżej, środki uzyskane z realizacji Inwestycji zostaną – zgodnie z przepisami ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce oraz Statutem Uczelni – przeznaczone na cele statutowe Wnioskodawcy, w tym przede wszystkim na utworzenie nowego kampusu oraz rozwój nowoczesnego ośrodka naukowo-dydaktycznego we Wrocławiu. **W praktyce oznacza to, że realizacja Inwestycji umożliwi utrzymanie działalności akademickiej Wnioskodawcy w Mieście oraz stworzenie nowoczesnej infrastruktury edukacyjnej odpowiadającej współczesnym standardom szkolnictwa wyższego.**

- 9.6. W ocenie Wnioskodawcy będzie to stanowiło istotną wartość również z perspektywy interesu publicznego Miasta Wrocławia. Powstanie nowego ośrodka naukowego i dydaktycznego przyczyni się bowiem do dalszego wzmacniania funkcji akademickiej Wrocławia jako jednego z najważniejszych centrów edukacyjnych i naukowych w Polsce, zwiększy atrakcyjność Miasta dla studentów, kadry naukowej oraz inwestorów, a także będzie wspierać rozwój kapitału ludzkiego oraz lokalnej gospodarki. Tym samym realizacja Inwestycji doprowadzi nie tylko do uporządkowania i racjonalnego zagospodarowania Nieruchomości, ale również umożliwi powstanie nowoczesnej infrastruktury edukacyjnej służącej mieszkańcom Wrocławia i dalszemu rozwojowi Miasta.

PODSUMOWANIE

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności, wnoszę jak na wstępie.

Imieniem Wnioskodawcy – rektor Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych
w Warszawie



Załączniki:

- zaświadczenie o wyborze Rektora Uczelni
- wstępny projekt koncepcyjny
- Statut Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie
- Decyzja Ministra Edukacji i Nauki o zm. nazwy na Wrocławską Akademię Biznesu w Naukach Stosowanych
- Decyzja Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego o włączeniu do Akademii Techniczno-Artystycznej Nauk Stosowanych w Warszawie