

412



PP/4670233

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: Lokum Deweloper S.A.
Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie
Powiat: wrocławski Gmina: Wrocław
Ulica: Krawiecka Nr domu: 1 Nr lokalu: 101
Miejscowość: Wrocław Kod pocztowy: 50-148
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):



Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: AE:PL-33748-16416-FCCWC-27

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

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Uwagi

Wnoszę o wprowadzenie zmian w projekcie planu ogólnego w zakresie nieruchomości [REDACTED] obejmującej działki ewidencyjne o numerach: **70/4-70/70, 70/72-70/96, 70/101-70/114 oraz 70/116**, obręb Ratyń.

W szczególności wnoszę o:

- przeznaczenie wskazanych działek numer od 70/4 do 70/70, AR 2, obręb Ratyń pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - zmianę kwalifikacji ww. terenu na strefę planistyczną „SW” – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
 - ustalenie następujących parametrów zabudowy dla strefy planistycznej „SW”:
 - maksymalna wysokość zabudowy: **19,5 m**,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**,
 - maksymalna intensywność zabudowy kondygnacji naziemnych: **1,4**
 - przeznaczenie działek nr od 70/101 do 70/106 oraz fragmenty działek nr od 70/93 do 70/100, 70/107, 70/108, AR 2, obręb Ratyń pod strefę planistyczną „SU” – strefa usługowa:
 - ustalenie następujących parametrów zabudowy dla strefy planistycznej „SU”:
 - maksymalna wysokość zabudowy: **12 m**,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**,
 - intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: **1,5**
 - przeznaczenie działek poniżej wypisanych pod strefę planistyczną „SK” – strefa komunikacyjna:
 - nr 32, 70/1, 70/2, 70/3, 70/115, AR_2, obręb Ratyń
 - nr 5/2, 10/5, 46/2, AR_3, obręb Ratyń
- oraz fragmenty działek:
- nr 3/266, AR_1, obręb Ratyń
 - nr 4/1, 6, 7/3, 8/3, 8/4, 33, 70/71, 71, AR_2, obręb Ratyń
 - nr 1/2, 11, 13, 14, 15/1, 15/3, 15/4, 21/1, 22/1, 23/3, 24, 46/1, AR_3, obręb Ratyń
 - nr 1, 7/16, 7/18, 7, 19, AR_7, obręb Ratyń

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_1.0044.AR_2.70/4 026401_1.0044.AR_2.70/5 026401_1.0044.AR_2.70/6 026401_1.0044.AR_2.70/7 026401_1.0044.AR_2.70/8 026401_1.0044.AR_2.70/9 026401_1.0044.AR_2.70/10 026401_1.0044.AR_2.70	☒ tak ☐ nie	zmiana strefy planistycznej 3217SJ na SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w planie ogólnym oraz zmiana parametrów zabudowy

		/11 026401 1.0044.AR 2.70 /12 026401 1.0044.AR 2.7 0/13 026401 1.0044.AR 2.70 /14 026401 1.0044.AR 2.70 /15 026401 1.0044.AR 2.7 0/16 026401 1.0044.AR 2.7 0/17 026401 1.0044.AR 2.7 0/18 026401 1.0044.AR 2.70 /19 026401 1.0044.AR 2.70 /20 026401 1.0044.AR 2.70 /21 026401 1.0044.AR 2.70 /22 026401 1.0044.AR 2.70 /23 026401 1.0044.AR 2.70 /24 026401 1.0044.AR 2.70 /25		
2	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401 1.0044.AR 2.70/26 026401 1.0044.AR 2.70/27 026401 1.0044.AR 2.70/28 026401 1.0044.AR 2.70/29 026401 1.0044.AR 2.70/30 026401 1.0044.AR 2.70/31 026401 1.0044.AR 2.70/32 026401 1.0044.AR 2.70/33 026401 1.0044.AR 2.70/34 026401 1.0044.AR 2.70/35 026401 1.0044.AR 2.70/36 026401 1.0044.AR 2.70/37 026401 1.0044.AR 2.70/38 026401 1.0044.AR 2.70/39 026401 1.0044.AR 2.70/40 026401 1.0044.AR 2.70/41 026401 1.0044.AR 2.70/42 026401 1.0044.AR 2.70/43 026401 1.0044.AR 2.70/44 026401 1.0044.AR 2.70/45	☒ tak nie	Zmiana parametrów zabudowy strefy 92 SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)

		026401 1.0044.AR 2.70/46 026401 1.0044.AR 2.70/47 026401 1.0044.AR 2.70/48 026401 1.0044.AR 2.70/49 026401 1.0044.AR 2.70/50 026401 1.0044.AR 2.70/51 026401 1.0044.AR 2.70/52 026401 1.0044.AR 2.70/53 026401 1.0044.AR 2.70/54 026401 1.0044.AR 2.70/55 026401 1.0044.AR 2.70/56 026401 1.0044.AR 2.70/57 026401 1.0044.AR 2.70/58 026401 1.0044.AR 2.70/59 026401 1.0044.AR 2.70/60 026401 1.0044.AR 2.70/61 026401 1.0044.AR 2.70/62 026401 1.0044.AR 2.70/63 026401 1.0044.AR 2.70/64 026401 1.0044.AR 2.70/65 026401 1.0044.AR 2.70/66 026401 1.0044.AR 2.70/67 026401 1.0044.AR 2.70/68 026401 1.0044.AR 2.70/69 026401 1.0044.AR 2.70/70		
3	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401 1.0044.AR 2.70/101 026401 1.0044.AR 2.70/102 026401 1.0044.AR 2.70/103 026401 1.0044.AR 2.70/104 026401 1.0044.AR 2.70/105 026401 1.0044.AR 2.70/106	☒ tak ☐ Nie	zmiana strefy planistycznej 141SO na SU (strefa usługowa) oraz zmiana parametrów zabudowy
4	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401 1.0044.AR 2.70/93 026401 1.0044.AR 2.70/94 026401 1.0044.AR 2.70/95 026401 1.0044.AR 2.70/96 026401 1.0044.AR 2.	☐ tak ☒ nie	zmiana strefy planistycznej 141SO na SU (strefa usługowa) oraz zmiana parametrów zabudowy

		70/97 026401_1.0044.AR_2. 70/98 026401_1.0044.AR_2. 70/99 026401_1.0044.AR_2. 70/100 026401_1.0044.AR_2. 70/107 026401_1.0044.AR_2. 70/108		
5	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0044.AR_2. 32 026401_1.0044.AR_2. 70/1 026401_1.0044.AR_2. 70/2 026401_1.0044.AR_2. 70/3 026401_1.0044.AR_2. 70/115 026401_1.0044.AR_3. 5/2 026401_1.0044.AR_3. 10/5 026401_1.0044.AR_3. 46/2	☒ tak Nie	Zmiana strefy planistycznej na SK
6	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0044.AR_1. 3/266 026401_1.0044.AR_2.4/ 1 026401_1.0044.AR_2. 6 026401_1.0044.AR_2. 7/3 026401_1.0044.AR_2. 8/3 026401_1.0044.AR_2. 8/4 026401_1.0044.AR_2. 33 026401_1.0044.AR_2. 70/71 026401_1.0044.AR_2. 71 026401_1.0044.AR_3. 1/2 026401_1.0044.AR_3. 11 026401_1.0044.AR_3. 13 026401_1.0044.AR_3. 14 026401_1.0044.AR_3. 15/1 026401_1.0044.AR_3. 15.3 026401_1.0044.AR_3. 15/4 026401_1.0044.AR_3. 21/1 026401_1.0044.AR_3. 22/1 026401_1.0044.AR_3. 23/3 026401_1.0044.AR_3. 24 026401_1.0044.AR_3. 46/1 026401_1.0044.AR_7. 1 026401_1.0044.AR_7.	tak ☒ Nie	Zmiana strefy planistycznej na SK

	7/16 026401_1.0044.AR_7. 7/18 026401_1.0044.AR_7. 7 026401_1.0044.AR_7. 7/19		
--	--	--	--

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_1.0044.AR_2.7 0/4 026401_1.0044.AR_2.7 0/5 026401_1.0044.AR_2.7 0/6 026401_1.0044.AR_2.7 0/7 026401_1.0044.AR_2.7 0/8 026401_1.0044.AR_2.7 0/9 026401_1.0044.AR_2.7 0/10 026401_1.0044.AR_2.7 0/11 026401_1.0044.AR_2.7 0/12 026401_1.0044.AR_2.7 0/13 026401_1.0044.AR_2.7 0/14 026401_1.0044.AR_2.7 0/15 026401_1.0044.AR_2.7 0/16 026401_1.0044.AR_2.7 0/17 026401_1.0044.AR_2.7 0/18 026401_1.0044.AR_2.7 0/19 026401_1.0044.AR_2.7 0/20 026401_1.0044.AR_2.7 0/21 026401_1.0044.AR_2.7 0/22 026401_1.0044.AR_2.7 0/23 026401_1.0044.AR_2.7 0/24 026401_1.0044.AR_2.7	☒ tak nie	„SW” strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40%	19,5 m	40%

		0/25				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/26				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/27				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/28				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/29				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/30				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/31				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/32				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/33				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/34				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/35				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/36				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/37				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/38				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/39				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/40				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/41				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/42				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/43				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/44				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/45				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/46				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/47				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/48				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/49				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/50				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/51				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/52				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/53				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/54				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/55				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/56				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/57				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/58				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/59				
		026401 1.0044.AR 2.				
		70/60				
		026401 1.0044.AR 2.				

		70/61 026401 1.0044.AR 2. 70/62 026401 1.0044.AR 2. 70/63 026401 1.0044.AR 2. 70/64 026401 1.0044.AR 2. 70/65 026401 1.0044.AR 2. 70/66 026401 1.0044.AR 2. 70/67 026401 1.0044.AR 2. 70/68 026401 1.0044.AR 2. 70/69 026401 1.0044.AR 2. 70/70					
2	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401 1.0044.AR 2. 70/101 026401 1.0044.AR 2. 70/102 026401 1.0044.AR 2. 70/103 026401 1.0044.AR 2. 70/104 026401 1.0044.AR 2. 70/105 026401 1.0044.AR 2. 70/106	☒ tak ☐ nie	„SU” strefa usługowa	40%	12m	40%
3	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401 1.0044.AR 2. 70/93 026401 1.0044.AR 2. 70/94 026401 1.0044.AR 2. 70/95 026401 1.0044.AR 2. 70/96 026401_1.0044.AR_2. 70/97 026401_1.0044.AR_2. 70/98 026401_1.0044.AR_2. 70/99 026401_1.0044.AR_2. 70/100 026401_1.0044.AR_2. 70/107 026401_1.0044.AR_2. 70/108	tak ☒ nie	„SU” strefa usługowa	40%	12m	40%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

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

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

- ZAŁĄCZNIK NR 1 - PISMO PRZEWODNIE - UWAGI DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO
- ZAŁĄCZNIK NR 2 - UZASADNIENIE DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI
- ZAŁĄCZNIK NR 3 - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU (PZT) PLANOWANEGO OSIEDLA
- ZAŁĄCZNIK NR 4 - PROJEKT RYSUNKU ZPI DLA PLANOWANEGO OSIEDLA
- ZAŁĄCZNIK NR 5 - PZT PLANOWANEGO OSIEDLA NA AKTUALNYM PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO
- ZAŁĄCZNIK NR 6 - RYSUNEK POSTULOWANYCH ZMIAN PLANU OGÓLNEGO
- ZAŁĄCZNIK NR 7 - RYSUNEK WNIOSKOWANEGO KSZTAŁTU PLANU OGÓLNEGO
- ZAŁĄCZNIK NR 8 - RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
- ZAŁĄCZNIK NR 9 – RYSUNEK STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis składającego pismo w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 06.05.2026 r.

- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- ⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- ⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Niniejszą informację otrzymuje Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

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

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

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,

- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

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

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

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

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

Załącznik nr 1 – Pismo przewodnie wraz z rozwinięciem punktu 7.1. z Pisma (formularza) dotyczącego aktu planowania przestrzennego

Wrocław, 06.05.2026 r.

Inwestor:

Lokum Deweloper S.A.
ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław

**Wydział Planowania Przestrzennego
Urzędu Miejskiego Wrocławia**
Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

**Uwagi do konsultowanego projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia –
pismo przewodnie**

Działając w imieniu Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej: „Spółka”, „Inwestor”), w nawiązaniu do wcześniej złożonego wniosku oraz do opublikowanego projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia (dalej: „Plan”) oraz ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych Planu miasta Wrocławia, uprzejmie składam uwagi Spółki o zmianę treści projektu Planu w odniesieniu do obszaru położonego w rejonie ul. Stefana Batorego, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 70/4-70/70, 70/72-70/114 oraz 70/116, obręb Ratyń (dalej: „Obszar”).

W szczególności Spółka wnosi o:

- zmianę funkcji części strefy 3217SJ (SJ) poprzez nadanie jej funkcji wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- zmianę funkcji części strefy 141SO na strefę usługową SU (w związku z planowaną budową szkoły podstawowej),
- zmianę funkcji części stref 3263SJ, 670SN, 3338SJ, 3217SJ, 96SW, 92SW na strefę SK (strefa komunikacyjna),
- wprowadzenie dla całego Obszaru wskaźników i parametrów urbanistycznych zgodnych z treścią wniosku złożonego na formularzu.



Uzasadnienie

Wskazany Obszar został w projekcie Planu ujęty w sposób niezgodny z opracowywaną od lat koncepcją urbanistyczną kompletnego osiedla mieszkaniowego, obejmującego zarówno zabudowę mieszkaniową, jak i niezbędną infrastrukturę techniczną, drogową, edukacyjną oraz przewidzianą realizację terenów zielonych dla tej części Miasta.

Lokum Deweloper S.A. prowadzi zaawansowane prace projektowe, zmierzające do realizacji zamierzenia inwestycyjnego w trybie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI). W roku 2024, zgodnie z obowiązującymi procedurami, Spółka złożyła stosowny wniosek do Planu, który odzwierciedlał planowane przeznaczenie terenu oraz układ funkcjonalno – przestrzenny związany z przyszłym osiedlem.

Opublikowany projekt Planu nie uwzględnia zgłoszonych postulatów, a część Obszaru została zakwalifikowana do strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefą otwartą, co pozostaje w sprzeczności zarówno z charakterem otoczenia, jak i z założeniami przygotowywanej dokumentacji inwestycyjnej.

Proponowane w Planie przeznaczenie uniemożliwia na Obszarze realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powiązanej infrastruktury oraz budowę nowej szkoły podstawowej, pomimo że teren ten był dotąd konsekwentnie przygotowywany do takiego kierunku rozwoju.

W archiwalnej wersji projektu częściowo Obszar był objęty strefą 670SN (zielen i rekreacja), która dopuszczała ograniczoną zabudowę oraz przewidywała w profilu dodatkowym funkcje usługowe, w tym m.in. sport, kulturę i gastronomię. Zapisy te pozostawiały możliwość realizacji usług. W aktualnej wersji projektu, przedstawionej na etapie konsultacji, teren został zakwalifikowany do strefy 141SO (strefa otwarta), której profil podstawowy obejmuje m.in. teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Oznacza to całkowite wykluczenie możliwości realizacji zabudowy, w tym inwestycji celu publicznego. Zmiana ta stanowi pogorszenie sytuacji planistycznej terenu względem wcześniejszej wersji projektu, poprzez istotne ograniczenie możliwego sposobu jego zagospodarowania oraz eliminację funkcji usługowych i realizację na Obszarze szkoły podstawowej. Planowana inwestycja



oświatowa (szkoła) zlokalizowana jest w znacznej odległości od terenów leśnych, co w sposób istotny ogranicza jej potencjalny wpływ na ekosystem leśny. Dodatkowo, pomiędzy planowaną lokalizacją inwestycji a obszarem leśnym została wyznaczona strefa ekotonowa, pełniąca funkcję bufora przyrodniczego. Strefa ta stanowi naturalną barierę przejściową pomiędzy różnymi typami środowisk, ograniczając presję antropogeniczną oraz zapewniając ochronę walorów przyrodniczych terenów leśnych. Wprowadzenie dla części Obszaru strefy 141SO, obejmującej m.in. zakaz zabudowy, należy uznać za środek nieproporcjonalny w stosunku do zakładanych celów ochrony środowiska. Planowane uwarunkowania przestrzenne, w tym zachowanie odpowiedniego dystansu od lasu oraz funkcjonowanie strefy ekotonowej, zapewniają wystarczający poziom ochrony przyrodniczej bez konieczności całkowitego wykluczania zabudowy. Dopuszczenie funkcji usługowej, oraz oświatowej, przy zachowaniu istniejących buforów środowiskowych, pozwala na pogodzenie interesu publicznego w zakresie ochrony przyrody z potrzebami rozwoju infrastruktury społecznej.

Szczegółowy opis wnioskowanej zmiany, w tym oczekiwana klasyfikacja funkcjonalna oraz propozycja przebiegu granic jednostek urbanistycznych, został przedstawiony w załącznikach.

Wnioskowana zmiana ma na celu zapewnienie pełnej zgodności przygotowywanej dokumentacji inwestycyjnej z obowiązującymi procedurami planistycznymi oraz zagwarantowanie spójności pomiędzy ustaleniami Projektu Planu Ogólnego a Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym (ZPI).

W związku z trwającymi pracami projektowymi dla osiedla mieszkaniowego, obejmującym m.in.:

- a) budowę nowej szkoły podstawowej wraz z kompletnym zapleczem sportowym dla około 240 uczniów,
- b) budowę około 2,2 km dróg publicznych dwukierunkowych ze ścieżką rowerową i chodnikiem m.in przy ul. Stefana Batorego,
- c) budowę miejsc parkingowych przy ul. Stefana Batorego oraz ul. Trzmielowickiej,
- d) budowę przystanków komunikacji miejskiej,
- e) budowę ronda na skrzyżowaniu ul. Trzmielowickiej i ul. Stefana Batorego,



- f) budowę odcinka sieci sanitarnej, wodociągowej i gazowej m.in. w ul. Trzmielowickiej, które nie tylko obsłużą inwestycję mieszkaniową, ale wpłyną na modernizację tej części miasta,
- g) rewitalizację i ochronę terenów zielonych oraz stworzenia strefy ekotonowej,
- h) dofinansowanie w kwocie 300 tys. zł obiektu sportowego wskazanego w trakcie konsultacji społecznych przez Radę Osiedla, zlokalizowanego przy ul. Miodowej i ul. Trzmielowickiej,
- i) wybudowanie garażu podziemnego, który będzie mógł pełnić również funkcję doraźnego miejsca schronienia, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Przestrzeń będzie przeznaczona nie tylko dla mieszkańców planowanej inwestycji lecz także – wychodząc naprzeciw potrzebom lokalnej społeczności – dla mieszkańców osiedla oraz okolic

wszystkie te działania przewidziane są do realizacji w ramach procedury ZPI i po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, dlatego wnoszę o dokonanie stosownych zmian w projekcie Planu, zgodnie z zakresem opisanym w załączonych materiałach.

Należy nadmienić, że powyższe inwestycje stanowią wynik przeprowadzonych z Radą Osiedla Leśnica konsultacji społecznych – raport w załączeniu. W ramach dwóch spotkań z mieszkańcami oraz uruchomienia dedykowanej strony internetowej dla inwestycji mieszkaniowej podjęto dialog ze społecznością zamieszkującą Ratyń w celu identyfikacji jej potrzeb. Wszystkie zgłoszone pytania, uwagi, sugestie, komentarze oraz ogólne spostrzeżenia zostały przeanalizowane przez inwestora oraz projektantów pod kątem możliwości ich uwzględnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, właściwymi decyzjami administracyjnymi oraz wymaganymi formalnymi uzgodnieniami.

Budowa nowej szkoły podstawowej pokrywa się z postulatem mieszkańców wynikającym z raportu z procesu konsultacyjnego pod nazwą “Jak zre-witalizować Leśnicę?”, który jest częścią większego procesu Re-witalizacji i Odnowy tego wrocławskiego osiedla.

Poniżej opisowe rozwinięcie punktu 7.1. z Pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego:



LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.

Salon Sprzedaży: pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101
infolinia: 801 000 266, tel. 71 796 66 66, fax 71 796 66 81, e-mail: info@lokumdeveloper.pl

W szczególności wnoszę o:

- przeznaczenie wskazanych działek numer **od 70/4 do 70/70**, AR_2, obręb Ratyń **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**,
- zmianę kwalifikacji ww. terenu na strefę planistyczną „**SW**” – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- ustalenie następujących parametrów zabudowy dla strefy planistycznej „**SW**”:
 - maksymalna wysokość zabudowy: **19,5 m**,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**,
 - maksymalna intensywność zabudowy kondygnacji naziemnych: **1,4**
- przeznaczenie działek nr **od 70/101 do 70/106** oraz fragmenty działek nr **od 70/93 do 70/100, 70/107, 70/108**, AR_2, obręb Ratyń pod strefę planistyczną „**SU**” – **strefa usługowa**,
- ustalenie następujących parametrów zabudowy dla strefy planistycznej „**SU**”:
 - maksymalna wysokość zabudowy: **12 m**,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **40%**,
 - intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych: **1,5**
- przeznaczenie działek poniżej wypisanych pod strefę planistyczną „**SK**” – **strefa komunikacyjna**:
nr 32, 70/1, 70/2, 70/3, 70/115, AR_2, obręb Ratyń,
nr 5/2, 10/5, 46/2, AR_3, obręb Ratyń,
oraz fragmenty działek:
nr 3/266, AR_1, obręb Ratyń,
nr 4/1, 6, 7/3, 8/3, 8/4, 33, 70/71, 71, AR_2, obręb Ratyń,
nr 1/2, 11, 13, 14, 15/1, 15/3, 15/4, 21/1, 22/1, 23/3, 24, 46/1, AR_3, obręb Ratyń,
nr 1, 7/16, 7/18, 7, 19, AR_7, obręb Ratyń.

W odniesieniu do gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (OSD), wskazujemy, że przedmiotowy teren spełnia wymagania określone dla obszaru 2OSD, zgodnie z zapisami uzasadnienia do planu ogólnego. W zakresie dostępności do szkoły podstawowej, najbliższą istniejącą placówką jest Szkoła Podstawowa nr 51 przy ul. Pawła Eluarda 51, zlokalizowana w odległości ok. 2900 m (liczonej wzdłuż istniejących ogólnodostępnych ciągów pieszych), co mieści się w dopuszczalnym standardzie 3000 m. Dodatkowo wskazujemy, że w



ramach zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się możliwość realizacji szkoły podstawowej na terenie objętym wnioskiem. W przypadku uwzględnienia tej funkcji w ustaleniach planistycznych, dostęp do infrastruktury edukacyjnej zostałby zapewniony bezpośrednio na przedmiotowym terenie, co w sposób oczywisty spełniałoby wymagania OSD w tym zakresie.

W zakresie dostępności do terenów zieleni publicznej, teren objęty wnioskiem znajduje się w zasięgu:

1. obszarów 670SN (STREFA ZIELENI I REKREACJI) czy 614SN (STREFA ZIELENI I REKREACJI) zieleni publicznej o łącznej powierzchni co najmniej 2 ha w odległości do 1250 m,
2. obszarów 658SN (STREFA ZIELENI I REKREACJI) czy 633SN (STREFA ZIELENI I REKREACJI) zieleni publicznej o łącznej powierzchni co najmniej 2 ha w odległości do 1250 m,
3. obszarów 63SO (STREFA OTWARTA "LAS RATYŃSKI") czy 1SO (STREFA OTWARTA "LAS LEŚNICKI") zieleni publicznej o powierzchni przekraczającej 10 ha w odległości do 2500 m.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy teren spełnia wymagania OSD, co uzasadnia możliwość jego przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową w planie ogólnym.



Załącznik nr 2 – UZASADNIENIE DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Przedmiotowy wniosek o zmianę opublikowanego projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia (Uwagi – w związku z ogłoszeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych planu ogólnego miasta Wrocławia) jest wynikiem prac koncepcyjnych i projektowych, prowadzonych przez Spółkę. Teren, w który planujemy zainwestować to około 16 - hektarowy obszar położony między ulicami: Stefana Batorego, Trzmielowicką i Lasem Ratyńskim. Okolica ta jest dobrze skomunikowana, Aleja Batorego prowadzi bowiem poprzez ul. Żarską i Lutyńską, do drogi krajowej nr 94. Aktualnie teren pozostaje w przeważającej mierze niezagospodarowany, posiada istotne walory komunikacyjne, a także wysoki potencjał inwestycyjny, umożliwiając jego racjonalne i zrównoważone włączenie w strukturę urbanistyczną miasta.

Zakres planowanej inwestycji

W ramach planowanego przedsięwzięcia Inwestor przewiduje realizację:

1. **realizację inwestycji** polegających m.in. na budowie: nowej szkoły podstawowej wraz z kompletnym zapleczem sportowym dla około 240 uczniów, około 2,2 km dróg publicznych dwukierunkowych ze ścieżką rowerową i chodnikiem, miejsc parkingowych przy ul. Stefana Batorego oraz ul. Trzmielowickiej, przystanków komunikacji miejskiej, ronda na skrzyżowaniu ul. Trzmielowickiej i ul. Stefana Batorego, odcinka sieci sanitarnej, wodociągowej i gazowej (m.in. w ul. Trzmielowickiej), oraz rewitalizacji i ochronie terenów zielonych wraz ze stworzeniem strefy ekotonowej, dofinansowaniu obiektu sportowego wskazanego w trakcie konsultacji społecznych przez Radę Osiedla- zlokalizowanego przy ul. Miodowej i ul. Trzmielowickiej oraz na budowie garaży podziemnych, które w zamiarze Spółki będą pełniły również funkcję doraźnego miejsca schronienia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. **realizację inwestycji mieszkaniowej** polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami (podziemnymi), drogami i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach ewidencyjnych nr: 70/4-70/70, 70/72-70/114 oraz 70/116, obręb Ratyń (dalej „Obszar”)

Inwestor wskazuje, że kluczowe dla rozwoju planowanej zabudowy mieszkaniowej inwestycje infrastrukturalne, w tym sieci i drogi planuje wykonać w pierwszej kolejności. Planowane inwestycje drogowe pozwolą na obsługę komunikacyjną realizowanej zabudowy mieszkaniowej oraz poprawią i rozbudują istniejące warunków komunikacyjne w okolicy.

Ponadto Inwestor wybuduje, na własnym terenie, nową szkołę podstawową dla 240 dzieci, która zapewni nowoczesną i bezpieczną bazę edukacyjną. Wraz z rozwojem osiedla powstanie w jego obrębie różnorodne zaplecze handlowo-usługowe, które umożliwi łatwą i wygodną realizację potrzeb lokalnych mieszkańców, w tym rozległą strefę zieleni.

Konieczność zmiany przeznaczenia terenu

Proponowane w Planie Ogólnym przeznaczenie uniemożliwia na Obszarze realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powiązanej infrastruktury oraz budowę nowej szkoły podstawowej. Część Obszaru została zakwalifikowana do strefy z zabudową mieszkaniową

jednorodzinną i strefą zieleni i rekreacji, co pozostaje w sprzeczności zarówno z charakterem otoczenia, jak i z założeniami przygotowywanej dokumentacji inwestycyjnej.

Proponowane zmiany, wprowadzenie wiodącej funkcji - zabudowy wielorodzinnej z nastawieniem na duże tereny zielone i rekreacyjno- sportowe, mają na celu zwiększenie dostępności mieszkań w bardzo atrakcyjnym przyrodniczo rejonie. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się urokliwy Park Krajobrazowy Doliny Bystrzycy.

Zgodność z dokumentami strategicznymi

Do głównych ustaleń i rekomendacji dotyczącej kształtowania polityki przestrzennej Wrocławia (Strategia Rozwoju Wrocławia 2050) należy dążenie do tworzenia kompletnych struktur osiedlowych, zapewniającym mieszkańcom i mieszkańcom dostęp do różnorodnej oferty mieszkaniowej, do zieleni i usług, w tym usług publicznych oraz infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, co minimalizuje konieczność nadmiernego przemieszczania się i wpływa na wzrost jakości życia.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r., określającym politykę przestrzenną miasta, przedmiotowy obszar znajduje się w granicach jednostki urbanistycznej „E27 Żar”, w ramach obszaru przeznaczeń „M” (obszary mieszkaniowe).

Kompleksowy charakter inwestycji i korzyści publiczne

Zaawansowane prace projektowe, zmierzające do realizacji zamierzenia inwestycyjnego w trybie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) są zgodne ze Strategią Rozwoju Wrocławia 2050 oraz z ustaleniami Studium - bowiem na obszarze objętym przedmiotowym projektem planuje się realizację osiedla zabudowy mieszkaniowej, wyposażonej w niezbędne usługi (w tym szkołę podstawową). Ponadto obszar posiada bezpośredni dostęp do terenów zieleni (od zachodu), jest też dobrze skomunikowany z terenami sąsiednimi.

Ratyń, w tym obszar planowanej przez nas inwestycji, stoi przed koniecznością przededefiniowania swojej funkcji w kontekście współczesnych potrzeb miasta. Mimo swojego położenia na granicy Wrocławia, teren ten pozostaje w znacznej mierze niezagospodarowany, co stanowi unikalną okazję do wprowadzenia nowych, innowacyjnych inicjatyw i przekształcenia przestrzeni. Tereny planowanej inwestycji, choć obecnie niezabudowane, nie doczekały się jeszcze odpowiedniego wykorzystania, które wpłynęłoby na poprawę jakości życia mieszkańców i atrakcyjności tej części Wrocławia.

Ratyń zyska jako przyjazna przestrzeń, a dopracowane rozwiązania urbanistyczne w połączeniu z rozbudową sieci infrastruktury miejskiej przyczynią się do poprawy codziennego komfortu lokalnej społeczności.

Kreowanie kompletnych zespołów mieszkaniowych – co w przypadku Lokum Deweloper ma fundamentalne znaczenie, nie planujemy bowiem budowy pojedynczego budynku oderwanego od otoczenia. Naszym zamiarem jest kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości o powierzchni około 16 ha. Będzie to tym samym realizacją jednego z głównych wyzwań zawartych w Studium – stworzenie samodzielnej jednostki o charakterze mieszkaniowym, o

wykształconym układzie urbanistycznym, wyposażonej w niezbędne funkcje usługowe i dobry dostęp do terenów zieleni.

Przyjęcie dla przedmiotowej nieruchomości wnioskowanego przeznaczenia będzie oznaczać możliwość realizacji inwestycji uzupełniających, które staną się pozytywnym impulsem rozwoju dzielnicy.

W ramach planowanej inwestycji Inwestor przewiduje, w porozumieniu z gminą, kompleksową transformację zagospodarowania terenu. Zakres zmian obejmuje:

- ✓ budowę nowej szkoły podstawowej wraz z kompletnym zapleczem sportowym dla około 240 uczniów,
- ✓ budowę około 2,2 km dróg publicznych dwukierunkowych ze ścieżką rowerową i chodnikiem m.in. przy ul. Stefana Batorego,
- ✓ budowę miejsc parkingowych przy ul. Stefana Batorego oraz ul. Trzmielowickiej,
- ✓ budowę przystanków komunikacji miejskiej,
- ✓ budowę ronda na skrzyżowaniu ul. Trzmielowickiej i ul. Stefana Batorego,
- ✓ budowę odcinka sieci sanitarnej, wodociągowej i gazowej m.in. w ul. Trzmielowickiej, które nie tylko obsłużą inwestycję mieszkaniową, ale wpłyną na modernizację tej części miasta,
- ✓ rewitalizację i ochronę terenów zielonych oraz stworzenia strefy ekotonowej,
- ✓ dofinansowanie obiektu sportowego wskazanego w trakcie konsultacji społecznych przez Radę Osiedla, zlokalizowanego przy ul. Miodowej i ul. Trzmielowickiej,
- ✓ budowę garaży podziemnych, które w zamiarze Spółki będą pełniły również funkcję doraźnego miejsca schronienia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Planowane inwestycje pokazują poziom zaangażowania finansowego, jakie Inwestor oferuje Miastu.

Planowane zmiany przyczynią się do pełnej integracji terenu z miastem i poprawy jakości życia mieszkańców, tworząc spójną i nowoczesną dzielnicę miejską, zgodną z ideą 15-minutowego miasta. Zapewni to zrównoważony rozwój północno-zachodniej części Wrocławia. Koncepcja ta zakłada dogodny dostęp do miejsc codziennego użytku, takich jak sklepy, punkty usługowe, placówki medyczne i edukacyjne w ciągu zaledwie 15 minut drogi pokonywanej pieszo lub rowerem od ich miejsca zamieszkania, bez konieczności podróżowania samochodem lub komunikacją miejską. Mieszkańcy Ratynia będą mieli możliwość wygodnej realizacji codziennych potrzeb bez konieczności docierania w inne części miasta. Bliskość zielonych terenów sprzyjać będzie rekreacji i ożywieniu kontaktów lokalnej społeczności, a trasy piesze i rowerowe ułatwią codzienną komunikację. Dzielnicą zaprojektowaną na wzór miasta 15-minutowego będzie ponadto wspierać rozwój tamtejszej przedsiębiorczości, handlu i usług.

Istotnym elementem osiedla kompletnego będą ogólnodostępne obszary rekreacyjno-wypoczynkowe. Założenie obejmuje utworzenie systemu połączonych ze sobą zielonych alei z trasami pieszo-rowerowymi, na których pojawią się siłownie terenowe, place zabaw, ławki i oświetlenie. Będą one harmonijnie nawiązywać do otaczającej przyrody.

Efekty ekonomiczne i środowiskowe

Korzyści płynące z realizacji tej inwestycji będą odczuwalne zarówno przez miasto, przyszłych mieszkańców, jak i lokalną społeczność. Wzmocnienie infrastruktury i rozbudowa obszarów rekreacyjnych przyczynią się do zwiększenia jakości życia, zadowolenia mieszkańców oraz integracji społecznej. Naszym celem jest, by opracowywany obszar Ratynia stał się przykładem dobrze zaplanowanej, zrównoważonej i innowacyjnej przestrzeni miejskiej, która sprosta współczesnym potrzebom wrocławian.

Przewidujemy, że realizacja zaprojektowanego przez nas osiedla wpłynie pozytywnie na finanse publiczne. Planowana inwestycja spowoduje przyrost liczby mieszkańców, co z kolei przyniesie wpływy z podatków od nieruchomości. W efekcie, miasto lepiej zaspokoi potrzeby rosnącej populacji. Na osiedlu powstanie także zaplecze handlowo-usługowe, co przyniesie nowe miejsca pracy.

Ponadto, środki zaoszczędzone przez miasto w związku z przejęciem przez nas części ciężarów finansowych projektów infrastrukturalnych, będą mogły być wykorzystane na inne, równie ważne cele. Nie bez znaczenia pozostaje fakt realizacji osiedla wysoko energooszczędnego. Projektowane budynki wraz z najnowszymi rozwiązaniami technologicznymi, poprawią bilans i standard energetyczny wrocławskich zasobów mieszkaniowych.

Dzięki proponowanym zmianom Ratyń jako obszar z potencjałem ma szansę stać się nową wizytówką północno-zachodniej części Wrocławia. Realizacja dzielnicy kompletnej, z przemyślanym zagospodarowaniem terenu, rewitalizacją zieleni oraz stworzeniem szeregu ogólnodostępnych rozwiązań przywróci ten teren miastu jako funkcjonalną, przyjazną przestrzeń wyróżniającą się na mapie Wrocławia.

Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej projektowanego osiedla stanowi mniej niż 15% całości terenu, którym dysponuje Spółka. Reszta analizowanego obszaru będzie zabudowana obiektami o znaczeniu publicznym oraz przeznaczona na rozległe tereny zielone, z czego docelowo około 70% powierzchni zajmą powierzchnie biologicznie czynne.

LEGENDA:

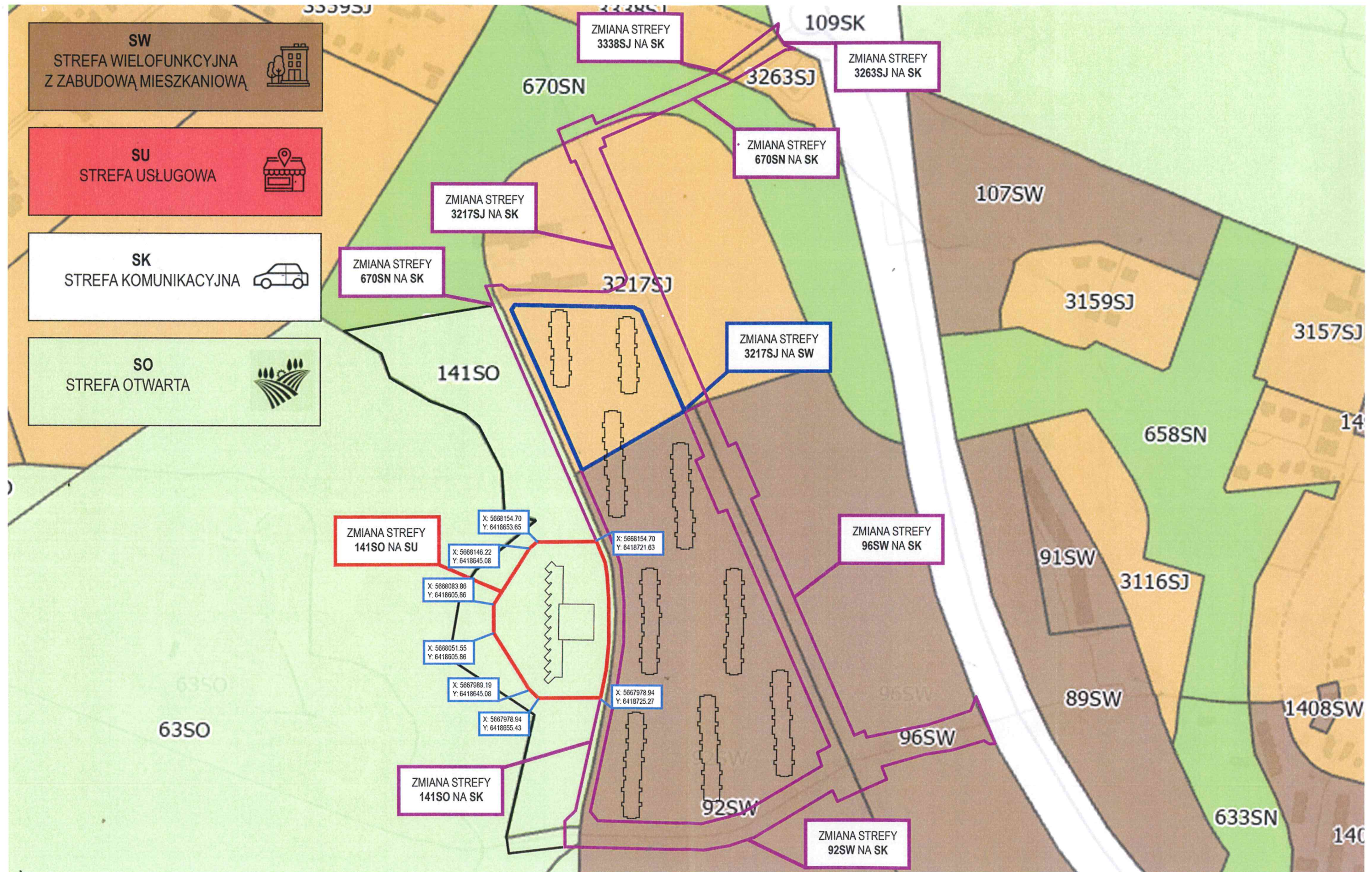
-  PLAC ZABAW
-  SZKOŁA PODSTAWOWA
-  BUFOROWA STREFA EKOTONOWA
-  PRZYSTANEK AUTOBUSOWY
-  ZBIORNIKI RETENCYJNE
-  LOKALE USŁUGOWE
-  WYBIEG DLA PSÓW
-  SKATEPARK
-  SIŁOWNIA

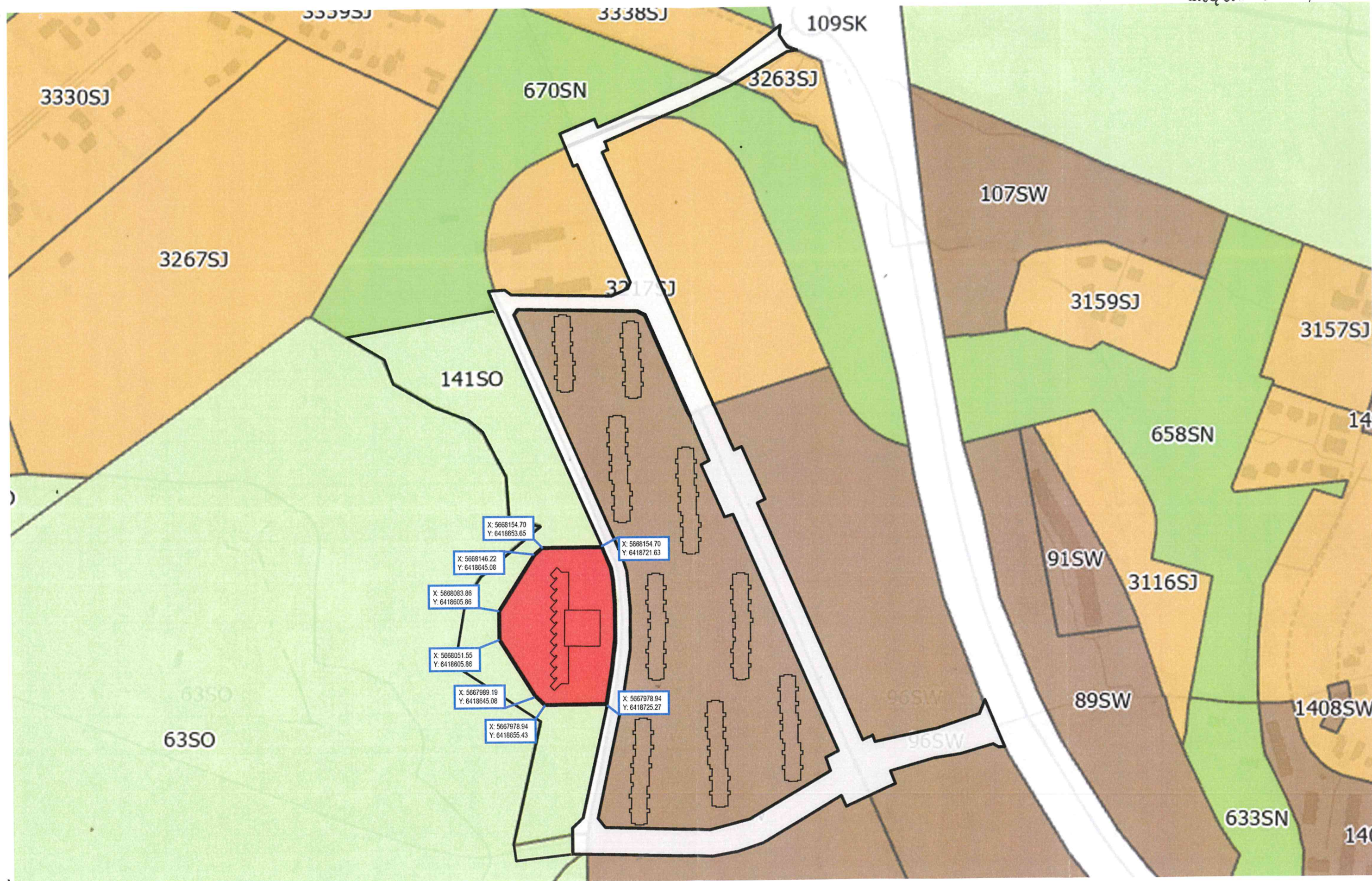


PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO OBSZARU NA ZACHÓD OD ALEI BATOREGO WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU







RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

dotyczących realizacji planowanej inwestycji
mieszkaniowej przy ul. Stefana Batorego we Wrocławiu

Kolarka nr 8

1. Koncepcja

- Założenia projektowe
- Etapy zmian koncepcji osiedla na podstawie przeprowadzonych analiz i konsultacji
- Plan zagospodarowania terenu

2. Inwestycje uzupełniające

3. Konsultacje społeczne

- Przebieg i harmonogram
- Działania informacyjne
- Spotkania z mieszkańcami i poruszane tematy

4. Wnioski

5. Podsumowanie



KONCEPCJA



KONCEPCJA – założenia projektowe

W ramach planowanej inwestycji przy ul. Stefana Batorego powstanie 9 budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi. Nowoczesna, kameralna zabudowa w stonowanej kolorystyce, urozmaicona pergolami i trejżami dedykowanymi roślinnym pnączom tworzącym efekt zielonych ścian sprawi, że łagodnie wkomponuje się ona w naturalny krajobraz okolicy.

Znacząca część terenu inwestycji zostanie przeznaczona na ogólnodostępne tereny zielone i rekreacyjne. W strefach zieleni znajdą się siedliska dla małych zwierząt i owadów oraz zbiorniki retencyjno-biologiczne. W strefach rekreacyjnych powstaną zielone skwery, miejsca do relaksu z małą architekturą, kolorowe place zabaw, siłownia terenowa i wybieg dla psów. Liczne ścieżki spacerowe i rowerowe na terenie osiedla umożliwią aktywny wypoczynek. W parterach wybranych budynków powstaną lokale handlowo-usługowe.

Osiedle przy ul. Stefana Batorego będzie nowoczesną, zieloną przestrzenią, łączącą funkcje mieszkaniowe, rekreacyjne i usługowe. Będzie to miejsce służące społeczności tej części Wrocławia. Stworzy warunki do budowania i zacieśniania sąsiedzkich relacji, rekreacji i wypoczynku, kontaktu z naturą, a także zaspokojenia najważniejszych codziennych potrzeb mieszkańców osiedla i sąsiednich zabudowań.



KONCEPCJA – etapy zmian koncepcji osiedla na podstawie przeprowadzonych analiz i konsultacji

Chronologia zmian w koncepcji:

02 grudnia 2024 r.

- uzyskanie od Wydziału Przedszkoli i Szkół Podstawowych wytycznych do koncepcji szkoły podstawowej

30 czerwca 2025 r.

- przedstawienie radnym Rady Osiedla Leśnica pierwszej koncepcji osiedla

30 czerwca - 02 sierpnia 2025 r.

- usunięcie zabudowy mieszkaniowej z obszaru graniczącego z Lasem Ratyńskim i zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej
- stworzenie strefy ekotonowej stanowiącej bufor pomiędzy lasem a osiedlem
- ograniczenie wysokości zabudowy do sześciu kondygnacji
- stworzenie koncepcji szkoły podstawowej i przesunięcie jej lokalizacji do centralnej części założenia (inwestycja uzupełniająca)
- wprowadzenie 3-metrowego pasa technicznego biegnącego wzdłuż granicy lasu służącego służbom leśnym do obsługi lasu
- wprowadzenie do zagospodarowania systemu zbiorników retencyjnych gromadzących wody opadowe i roztopowe z całego osiedla

03 sierpnia 2025 r.

- opracowanie hydrologiczne

04 sierpnia 2025 r.

- opracowanie przyrodnicze
- spotkanie z Radą Osiedla Leśnica oraz z mieszkańcami



KONCEPCJA – etapy zmian koncepcji osiedla na podstawie przeprowadzonych analiz i konsultacji

Chronologia zmian w koncepcji:

14 sierpnia 2025 r.

- wprowadzenie poprawek w opracowaniu przyrodniczym i wskazanie do nasadzenia rodzimych i nieinwazyjnych gatunków roślin

06 października 2025 r.

- wykonanie analizy drogowej i propozycja rozwiązań zabezpieczających Żar oraz Leśnicę przed ruchem drogowym generowanym przez mieszkańców planowanego osiedla (inwestycja uzupełniająca)

07 października 2025 r.

- stworzenie propozycji przyjaznych rozwiązań architektonicznych z wykorzystaniem naturalnych materiałów

08 października 2025 r.

- konsultacje społeczne – spotkanie z RO Leśnica i mieszkańcami, prezentacja efektów pracy



KONCEPCJA – plan zagospodarowania terenu

LEGENDA:



PLAC ZABAW



SZKOŁA PODSTAWOWA



BUFOROWA STREFA EKOTONOWA



PRZYSTANEK AUTOBUSOWY



ZBIORNIKI RETENCYJNE



LOKALE USŁUGOWE



WYBIEG DLA PSÓW



SKATEPARK



SIŁOWNIA





Nowoczesna szkoła podstawowa

Budowa nowoczesnej szkoły podstawowej dla uczniów klas 1-8, z funkcjonalnymi salami dydaktycznymi, salami naukowymi, biblioteką, przestronną salą gimnastyczną oraz wielofunkcyjnym boiskiem. Jej lokalizacja – w sąsiedztwie lasu, z widokiem na otaczającą przyrodę, stworzy wyjątkowe warunki do nauki i rozwoju dzieci.



Strefa ekotonowa

Na terenie inwestycji powstanie specjalna strefa buforowa - pas zieleni o zróżnicowanych funkcjach, rozciągający się od terenów rekreacyjnych przy zabudowie mieszkaniowej po naturalne fragmenty lasu. Strefa ta wpłynie na bezpieczeństwo oraz ochronę fauny i flory Lasu Ratyńskiego. Będzie pełniła także kluczową rolę w ochronie bioróżnorodności, tworząc ekologiczne korytarze umożliwiające swobodne przemieszczanie się zwierząt i rozwój roślinności.



Nowa infrastruktura drogowa

Rozbudowa infrastruktury drogowej przy osiedlu wraz z chodnikami, ścieżkami rowerowymi i oświetleniem oraz modernizacja ul. Stefana Batorego, znacząco usprawni komunikację mieszkańców osiedla i najbliższych sąsiadów. Dodatkowym udogodnieniem będzie wyznaczenie nowych przystanków autobusowych. Planowana jest również rewitalizacja szpaleru drzew w postaci alej dębowej i kasztanowej.



Różnorodne lokale handlowo-usługowe

Stworzenie pasażu handlowo-usługowego, zlokalizowanego wzdłuż głównej osi osiedla oraz od strony ul. Stefana Batorego, który zapewni mieszkańcom łatwy i szybki dostęp do najpotrzebniejszych usług i produktów. Powstaną w nich m.in. sklep spożywczy, piekarnia, cukiernia, salon kosmetyczny, kawiarnia oraz restauracja.

KONSULTACJE SPOŁECZNE – przebieg i harmonogram

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w ramach planowanej nowej inwestycji mieszkaniowej, na podstawie: Art. 37 ea (Prawny charakter zintegrowanego planu inwestycyjnego; obszar objęty planem; wpływ na obowiązujące plany miejscowe) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.2024.1130 t.j. w sprawie postępowania mającego na celu uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, zlokalizowanej przy ul. Stefana Batorego we Wrocławiu, przez inwestora Lokum Deweloper S.A. oraz współpracujące z inwestorem biuro architektoniczne Chachaj Rozmuski Architekci. Konsultacje zostały przeprowadzone zgodnie z Kanonem Konsultacji Urzędu Miejskiego Wrocławia. Ich celem było zebranie opinii, uwag oraz propozycji lokalnej społeczności dotyczących planowanego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem jego potencjalnego wpływu na środowisko, infrastrukturę, jakość życia mieszkańców oraz takich zagadnień jak: planowana zabudowa, inwestycje uzupełniające, infrastruktura drogowa, komunikacja oraz usługi i ogólnodostępne przestrzenie zielone z placami zabaw dla dzieci.

Celem konsultacji było poinformowanie okolicznych mieszkańców oraz innych osób zainteresowanych planowaną inwestycją o zamierzeniach inwestycyjnych, tak aby mogli odnieść się do ewentualnych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej analizowanego obszaru. Inwestor i projektanci omówili projekt inwestycji z przedstawicielami Rady Osiedla oraz z uczestnikami konsultacji i zebrali opinie na temat potrzeb lokalnej społeczności. Konsultacje społeczne były prowadzone w sąsiedztwie obszaru opracowania i miały charakter otwarty, dzięki czemu każdy zainteresowany mógł w nich uczestniczyć. Zbieranie komentarzy i opinii odbywało się za pośrednictwem dedykowanej strony internetowej, na której poprzez specjalnie stworzony formularz zainteresowane osoby, mogły kontaktować się przedstawicielami Inwestora. Komentarze można było przekazywać również poprzez dedykowany adres mailowy oraz pocztą tradycyjną na adres: Lokum Deweloper S.A., ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. W ramach konsultacji inwestor uczestniczył w spotkaniu z Radą Osiedla oraz zorganizował spotkanie z mieszkańcami.

Harmonogram konsultacji społecznych:

- 30.06.2025 r. – spotkanie inwestora z Radą Osiedla Leśnica i przedstawienie pierwszej koncepcji inwestycji oraz prośba o wyrażenie przez Radę opinii na jej temat
- 04.08.2025 r. – pierwsze spotkanie w ramach konsultacji społecznych z Radą Osiedla Leśnica oraz zainteresowanymi mieszkańcami w OPT Zamek przy pl. Świętojańskim 1 we Wrocławiu
- 29.08.2025 r. – uruchomienie dedykowanej strony internetowej, rozpoczęcie zbierania opinii mieszkańców na temat planowanej inwestycji
- 08.10.2025 r. – drugie spotkanie z mieszkańcami w ramach konsultacji społecznych w OPT Zamek przy pl. Świętojańskim 1 we Wrocławiu
- 16.10.2025 r. – zakończenie konsultacji i zbierania opinii

LOKUM
DEVELOPER

KONSULTACJE SPOŁECZNE – działania informacyjne



Rada Osiedla Leśnica
6 października o 21:15 · 📍

W środę 8 października o godzinie 18.00 w OPT Zamek odbędzie się drugie spotkanie dotyczące budowy osiedla Lokum Deweloper u zbiegu ulic Batorego i Trzmielowickiej.

Do 12 października można zgłaszać swoje uwagi do tej inwestycji - na adres e-mail ratyn@lokumdeveloper.pl, pocztą tradycyjną na adres: Lokum Deweloper S.A., ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław oraz przez formularz kontaktowy na stronie [https://osiedleratyn.pl/...](https://osiedleratyn.pl/)



OSIEDLERATYN.PL
LOKUM Ratyń



Rada Osiedla Leśnica
5 sierpnia · 📍

W dniu 04.08 w OPT Zamek odbyło się spotkanie zorganizowane przez Lokum Development w sprawie planowanego Osiedla przy ul. Batorego i Trzmielowickiej na Ratyniu. Obecny mpzp przewiduje zabudowę całej polany przy Lesie Ratyńskim z gęstą siatką dróg zabudową bliźniaczą i wielorodzinną. Deweloper zaproponował zabudowę w formie 9 budynków wielorodzinnych, za to z zostawieniem ok. 7 ha polany rekreacyjnej przy lesie oraz budowę szkoły podstawowej na swój koszt. Na spotkaniu pojawiło się ok. 20 mieszkańców, głównie Ratynia i Zar.

Wszystkie osoby zainteresowane mogą zgłosić swoje uwagi do proponowanej inwestycji na adres e-mail Rady Osiedla Leśnica: lesnica@osiedla.wroclaw.pl



» AGENTKA LATO WKRACZA DO AKCJI!

RO Leśnica zaprasza dzieci na interaktywne animacje, które odbędą się 24 sierpnia w CAL Złotniki, 31 sierpnia w Ekoparku oraz 6 września w CAL Nowe Żerniki. Kolorowa, energiczna i gotowa na misję Agentka Lato, wspólnie z dziećmi, zrobi wszystko, by lato trwało jak najdłużej! Na uczestników czeka mnóstwo ruchu, śmiechu i wakacyjnej zabawy. Pierwszy spektakl już za nami – najmłodsi bawili się w niedzielę 3 sierpnia przy Pawilonie ESK w Parku Leśnickim.

» BADANIE HAŁASU NA ULICACH KOSMONAUTÓW I 11 LISTOPADA

Przeprowadzone zostały pomiary poziomu hałasu wzdłuż ulic Kosmonautów i 11 Listopada. Punkty pomiarowe wyznaczono zgodnie z decyzją środowiskową, a same badania wykonało akredytowane Laboratorium Badawcze BAASA, posiadające aktualny certyfikat akredytacji nr AB 1820. Na podstawie wyników, zgodnie z przyjętą metodyką, zamodelowano oddziaływanie akustyczne na całej trasie. Wyniki pomiarów nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu komunikacyjnego w żadnym z punktów, zarówno w porze dziennej, jak i nocnej.

» NOWE OSIEDLE LOKUM DEVELOPMENT

W poniedziałek 4 sierpnia w OPT Zamek odbyło się spotkanie zorganizowane przez Lokum Development, dotyczące planowanego osiedla przy ulicach Batorego i Trzmielowieckiej. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zabudowę całej polany przy Lesie Ratyńskim, w tym gęstą siatkę dróg oraz zabudowę bliźniaczą i wielorodzinną. Deweloper zaproponował realizację inwestycji w formie dziewięciu budynków wielorodzin-

nych, pozostawiając jednocześnie siedem hektarów polany rekreacyjnej przy lesie oraz deklarując budowę szkoły podstawowej na własny koszt. W spotkaniu uczestniczyło ponad 20 mieszkańców Ratynia i Żaru. Osoby zainteresowane mogą zgłaszać swoje uwagi dotyczące inwestycji na adres e-mail Rady Osiedla Leśnica: lesnica@osiedla.wroclaw.pl.

» ZMIANY W OKOLICY ULICY MIEROSZOWSKIEJ

Prowadzone są rozmowy z Urzędem Miasta na temat zmian w organizacji ruchu w rejonie ulicy Mieroszowskiej, wynikających z wniosków mieszkańców oraz Rady Osiedla. W tej okolicy znajduje się wiele budynków pełniących funkcje usług publicznych, a także zabudowa mieszkaniowa, dlatego obowiązuje tu ruch uspokojony – strefy zamieszkania i strefy 30. Punkty usługowe generują wzmożony ruch pojazdów i pieszych, któremu obecna infrastruktura nie jest w stanie sprostać. Urząd Miasta planuje zrealizować szereg projektów: oświetlenie i utwardzenie ścieżki pieszej wzdłuż Opoczyńskiej od ulicy Mieroszowskiej do parkingu Park&Ride, budowę brakującego odcinka chodnika po zachodniej stronie Mieroszowskiej między ulicami Opoczyńską i Rąjską, przebudowę i poszerzenie przejazdu tramwajowego na Mieroszowskiej, dwa progi zwalniające na ulicy Łukowej w okolicy Żłobka, uruchomienie lewoskrętu z Kamiennogórskiej w kierunku ulicy Kosmonautów przy jednoczesnym zamknięciu lewoskrętu z Mieroszowskiej, a także uzupełnienie brakujących lamp na fragmencie Rąjskiej. Niektóre z projektów nie zostaną jednak zrealizowane na koszt miasta – dotyczy to przebudowy zalegającego fragmentu Opoczyńskiej, którą Urząd Miasta wskazuje jako obowiązek przyszłego inwestora prywatnego, oraz poszerzenia ulicy Mieroszowskiej na odcinku między Kosmonautów a Rąjską. W tym ostatnim przypadku gmina

działka jest zbyt wąska i ewentualna realizacja inwestycji może zostać zlecona prywatnemu inwestorowi, z uwzględnieniem wykorzystania pasa działki prywatnej. Dla poprawy bezpieczeństwa pieszych planowane jest jednak uzupełnienie chodnika między Opoczyńską i Rąjską. Trwają również konsultacje ze wspólnotami mieszkaniowymi na temat organizacji parkowania przy ulicach Opoczyńskiej i Kosińskiego.

» POPRAWA BEZPIECZEŃSTWA NA SKRZYŻOWANIU ULIC OSTRĘŻYNOWEJ I WIŃSKIEJ

Wydział Inżynierii Miejskiej w odpowiedzi na uchwałę Rady Osiedla z dnia 30 czerwca 2025 roku dotyczącą wniosku o umieszczenie lustra drogowego u zbiegu ulic Wińskiej i Szpilkowej poinformował, że przeprowadzona wizja lokalna potwierdziła ograniczoną widoczność z kierunku Ostrężynowej. W związku z tym opracowana zostanie dokumentacja techniczna przewidująca montaż lustra sferycznego lub dwóch luster, które poprawią widoczność pojazdów poruszających się ulicą Wińską. Po uzyskaniu wymaganych opinii projekt zostanie przekazany do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta do realizacji.

» WROCŁAWSKI BUDŻET OBYWATELSKI 2025

Trwa drugi etap oceny projektów w ramach WBO 2025, który potrwa do 22 sierpnia. Wyniki tej oceny zostaną opublikowane 25 sierpnia. Liderzy projektów będą mogli składać odwołania do 1 września, a lista projektów ocenionych pozytywnie po ich rozpatrzeniu zostanie opublikowana niezwłocznie po zakończeniu procesu odwoławczego. Ostateczna lista projektów przeznaczonych do głosowania zostanie ogłoszona po czterech dniach od zakończenia rozpatrywania odwołań. Głosowanie odbędzie się w dniach od 3 do 20 października

2025 roku. Formularz do głosowania zostanie udostępniony przed rozpoczęciem głosowania na stronie internetowej www.wroclaw.pl/rozmawia/wroclawski-budzet-obywatelski.

» KONSULTACJE SPOŁECZNE MPZP – UL. GŁÓWNA I MARSZOWICKA

Wydział Planowania Przestrzennego prowadzi konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Główniej i Marszowieckiej oraz rzeki Bystrzycy (numer planu 839 w SIP), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje potrwać do 20 sierpnia 2025 roku. W tym czasie mieszkańcy mogą składać uwagi do projektu oraz wziąć udział w geoankiecie. Uwagi można złożyć za pomocą formularza „Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego” – w formie papierowej na adres Urzędu Miejskiego Wrocławia, Wydział Planowania Przestrzennego, ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław, w formie elektronicznej na adres e-mail wpl@um.wroc.pl lub za pośrednictwem platformy ePUAP. W treści uwagi należy podać imię i nazwisko lub nazwę, adres zamieszkania lub siedziby, adres e-mail, oznaczenie nieruchomości oraz wskazać, czy osoba składająca uwagę jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Wszystkie niezbędne dokumenty, w tym projekt planu, prognoza środowiskowa, geoankieta i formularz zgłoszeniowy dostępne są na stronie BIP Wrocławia. Projekt można również przejrzeć osobiście w siedzibie Wydziału Planowania Przestrzennego przy ul. Świdnickiej 53.

» OSIEDLOWY CHÓR VOCALLINEA ZAPRASZA

Zespół wokalny Vocallinea działający w ramach chóru osiedlowego serdecznie zaprasza na zajęcia

prowadzone przez profesjonalną muzykę, multiinstrumentalistkę, wokalistkę i animatorkę tańca Dobromilę Ogińską-Broniszewską. Spotkania odbywają się w Złotnickim Centrum Spotkań przy ul. Wielkopolskiej 7 (1 piętro), w czwartki w godzinach od 19:30 do 21:00. W programie przewidziane są ćwiczenia oddechowe, emisja i impostacja głosu, nauka higieny głosu, a także prace nad urozmaiconym repertuarem wokalnym w różnych stylach i technikach. Uczestnicy rozwijają swoją osobowość poprzez ekspresję wokalną, a wszystko to odbywa się w gronie życzliwych i pełnych pasji osób. Chór nie jest przeznaczony dla dzieci ani seniorów. W celu uzyskania dodatkowych informacji można kontaktować się telefonicznie pod numerem +48 605 263 634, mailowo na adres d.o-b@wp.pl lub przez Messenger (musicum dux).

» ZMIANA GRANIC I LICZBY OSIEDLI

Zespół ds. reformy samorządowych jednostek pomocniczych złożył do Prezydenta Wrocławia oraz Rady Miejskiej Wrocławia komentarz do rekomendacji w sprawie granic i liczby Osiedli. Zespół zaproponował zmniejszenie liczby Osiedli do 38, w tym również zmianę granic. Istotne dla naszego Osiedla jest rekomendowany jego podział: wyłączenie historycznej Leśnicy wraz z Żarem, Mokraj, Marszowicami; Stabłowice z przeniesioną granicą osiedla do torów kolejowych oraz Złotnik wraz z Nowymi Żernikami i poszerzonych o Złotniki Przemysłowe. Komentarz do rekomendacji został opublikowany na stronie BIP Urzędu Miejskiego Wrocławia <https://bip.um.wroc.pl/artukul/824/61824/zespolds-reformy-jednostek-pomocniczych-wroclawia-2022-2025>. Powyższe rekomendacje zostaną przedłożone również do konsultacji społecznych mieszkańców.

BIULETYN

Rada Osiedla Leśnica Informuje

**» KONSULTACJE
NOWEGO OSIEDLA
PRZY UL. BATOREGO**

Lokum Deweloper informuje o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących planowanej inwestycji u zbiegu ulic Batorego i Trzmielowieckiej. Na stronie osiedleratyn.pl znajduje się prospekt inwestycji wraz z informacjami o nowym osiedlu. Deweloper prosi o komentarze i pytania do zaproponowanej koncepcji osiedla. Można je przekazać za pośrednictwem adresu e-mail: konsultacje.ratyn@lokumdeveloper.pl, pocztą tradycyjną na adres: Lokum Deweloper S.A., ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, jak również przez formularz kontaktowy. Termin zakończenia konsultacji został wyznaczony przez dewelopera na 28.09.2025 r.

Rada Osiedla Leśnica zaproponowała przeprowadzenie dodatkowego spotkania konsultacyjnego z deweloperem przy udziale Radnych w OPT Zamek we wtorek, 30.09.2025 r. O szczegółach będziemy informować po potwierdzeniu terminu przez organizatora.

Osiedla Leśnica pozytywnie zaopiniowała kilka projektów. Wśród ponadosiedlowych znalazły się inicjatywy: „Na zielono, na sportowo! – Prace Odrzańskie i Stabłowice razem”, która zakłada utworzenie terenu spacerowego wokół stawu przy ul. Karpnickiej oraz budowę ścianki wspinaczkowej przy ul. Starogajowej; „Skate Wro”, obejmujący drugi etap Skateparku Wielka Wyspa na Bartoszewicach połączony z budową mini rampy przy Stawach Leśnickich przy ul. Jajczarskiej; a także „Zieleń i Sport na Zachodzie 2025”, skierowany do mieszkańców Złotnik, Żernik i Nowych Żernik. W kategorii osiedlowej znalazły się projekty: „Ścieżka spacerowo-rowerowa wzdłuż Steblówki w Stabłowicach”, „Doświetlenie przejść dla pieszych w Leśnicy”, obejmujące modernizację oświetlenia w pasie drogowym ul. Średzkiej i na drogach z nią połączonych, oraz „Projekt wart Zachodu 2025! Aktywne życie na Złotnikach i Nowych Żernikach”. Wszystkie te propozycje zostały wskazane do rekomendacji podczas posiedzenia Komisji ds. WBO w dniu 25 sierpnia 2025 r.

W ramach inwestycji przewidziano budowę drogi z chodnikiem i drogą rowerową, przebudowę kolizyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz budowę sieci MKT, oświetlenia drogowego, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci wodociągowej. Planowane są także roboty ziemne związane z branżą drogową, wycinka i nasadzenia zieleni, a także wykonanie elementów poprawiających bezpieczeństwo ruchu drogowego.

**» WROCŁAWSKIE
INWESTYCJE OGŁOSIŁY
PRZETARG NA PROJEKT
PRZEBUDOWY ULICY
TRZMIELOWICKIEJ**

Zamówienie dotyczy opracowania dokumentacji dla przebudowy ul. Trzmielowieckiej na odcinku od skrzyżowania z ul. Średzką do skrzyżowania z ul. Pusteką. W ramach zamówienia wykonawca uzyska wszelkie niezbędne decyzje, uzgodnienia i pozwolenia.

Dokumentacja musi uwzględniać m.in.:

- projekt przebudowy ul. Trzmielowieckiej na odcinku od ul. Miodowej do ul. Średzkiej wraz z odwodnieniem,

- przejść dla pieszych, przystanków autobusowych i peronów,
- projekt przebudowy sygnalizacji świetlnej wraz z ITS,
- projekt zagospodarowania wód opadowych,
- projekt zieleni wraz z zabezpieczeniem istniejącej,
- projekt budowy Miejskich Kanałów Technologicznych,
- zabezpieczenie i/lub przebudowę kolidujących istniejących sieci,
- projekt organizacji ruchu docelowego.

Projektant będzie miał szesnaście miesięcy na ukończenie zadania.

**» NABÓR WNIOSKÓW
W TBS LEŚNICA X**

Od 8 do 19 września 2025 r. Wydział Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia prowadzić będzie nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w inwestycji TBS Leśnica X realizowanej przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. Do dyspozycji przyszłych najemców przewidziano 30 mieszkań, a zakończenie budowy zaplanowano na przełom drugiego i trzeciego

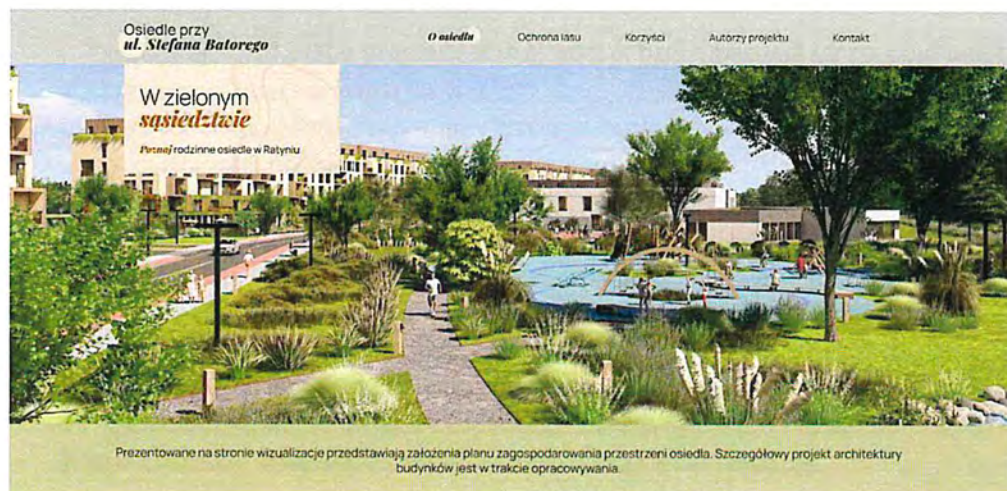
od 29,62 do 53,17 m². Najemcy będą mogli skorzystać z dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”. Szczegółowe informacje, formularze oraz zasady naboru dostępne są na stronie bip.um.wroc.pl.

**» OSIEDLOWY CHÓR
VOCALLINEA ZAPRASZA**

Osiedlowy chór Vocallinea zaprasza na zajęcia prowadzone przez Dobromiłę Ogińską-Broniszewską, profesjonalną muzykę, multiinstrumentalistkę, wokalistkę i animatorkę tańca. Spotkania odbywają się w Złotnickim Centrum Spotkań przy ul. Wielkopolskiej 7 na pierwszym piętrze, w czwartki w godzinach od 19:30 do 21:00. Program zajęć obejmuje ćwiczenia oddechowe, naukę emisji i impostacji głosu, higienę głosu, pracę nad repertuarem w różnych stylach muzycznych i technikach wykonawczych oraz rozwój ekspresji wokalne. Zajęcia odbywają się w życzliwej atmosferze, sprzyjają integracji i są przeznaczone dla dorosłych.

Kontakt z prowadzącą możliwy jest telefonicznie pod numerem komór-

KONSULTACJE SPOŁECZNE – działania informacyjne – dedykowana strona internetowa



KONSULTACJE SPOŁECZNE – spotkania z mieszkańcami i poruszane tematy

Przedstawiciele inwestora oraz biura architektonicznego w składzie:



zorganizowali dwa otwarte spotkania z mieszkańcami, które łącznie trwały ok. 4 godziny. Oba cieszyły się zainteresowaniem mieszkańców, inwestor udzielał informacji o planowanej inwestycji, przyjmował zgłaszane uwagi i odpowiadał na pytania.

Uczestnikami stacjonarnych konsultacji społecznych byli mieszkańcy okolicznych osiedli, a także przedstawiciele Rady Osiedla Leśnica. Spotkania stacjonarne w ramach konsultacji społecznych odbyły się w dwóch terminach 4.08.2025 r. oraz 8.10.2025 r. Inwestor otrzymał zgłoszenia także drogą elektroniczną, poprzez formularz kontaktowy znajdujący się na stronie internetowej dotyczącej inwestycji oraz poprzez dedykowany adres mailowy. Każdy uczestnik konsultacji otrzymał odpowiedź na zgłoszone zagadnienie, zarówno podczas spotkań stacjonarnych, jak i drogą mailową. Szczegółowe zestawienie wszystkich pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi znajduje się w Załączniku nr 1 do niniejszego raportu.

Jakie tematy zostały poruszone podczas konsultacji?

- Zachowanie walorów przyrodniczych oraz planowane rozwiązania służące ochronie Lasu Ratyńskiego.
- Rozbudowa i modernizacja infrastruktury drogowej, planowany wjazd i wyjazd z osiedla.
- Liczba miejsc postojowych na planowanym osiedlu.
- Zarządzanie retencją wody w ramach budowy nowego osiedla.
- Liczba planowanych na osiedlu lokali handlowo-usługowych, korzyści dla mieszkańców z nowej działalności komercyjnej w okolicy.
- Lokalizacja nowych przystanków komunikacji miejskiej.
- Liczba kondygnacji w projektowanych budynkach, liczba mieszkańców.
- Architektura inspirowana budownictwem ekologicznym, planowana zieleń na terenie osiedla.
- Analiza ruchu w związku z powstaniem projektowanego osiedla i nowymi mieszkańcami oraz ich aktywnością transportową.
- Harmonogram realizacji inwestycji.
- Założenia dotyczące budowy nowej szkoły podstawowej na terenie osiedla w ramach inwestycji uzupełniających.

KONCEPCJA OSIEDLA

Po zaprezentowaniu wizualnej koncepcji planowanego osiedla uczestnicy konsultacji wyrazili swoje opinie związane z zaproponowaną architekturą budynków i rozwiązaniami mającymi na celu stworzenie zabudowy harmonijnie łączącej się z otaczającą naturą. Na podstawie tych uwag, inwestor wraz z biurem architektonicznym wprowadzili do projektu część sugestii i zmian, które zostały zaprezentowane podczas drugiego spotkania konsultacyjnego. Pojawiły się pytania dotyczące planowanej zieleni na elewacjach oraz wyglądu balkonów. Doceniono plan zagospodarowania części wspólnych, bogatych w różnorodną zielen oraz rozbudowane strefy rekreacyjne. Z zadowoleniem przyjęto fakt, iż teren planowanej inwestycji będzie otwarty i ogólnodostępny.

Pojawiły się także pytania dotyczące różnic pomiędzy aktualnie obowiązującą koncepcją zabudowy według MPZP oraz nową koncepcją zaproponowaną przez inwestora i architektów. Zaprezentowana nowa propozycja zakłada stworzenie bardziej kameralnej zabudowy z licznymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi, która łączy troskę o sąsiadującą przyrodę z komfortem mieszkańców. Uczestnicy zadawali także pytania dotyczące terminu rozpoczęcia realizacji inwestycji.

OCHRONA ŚRODOWISKA

Uczestnicy konsultacji wyrażali obawy związane z bezpośrednim sąsiedztwem Lasu Ratyńskiego i wskazywali na wyjątkowe walory tego miejsca. Zadawano pytania, jakie rozwiązania zostaną wprowadzone na terenie osiedla, aby uchronić las oraz zapewnić bezpieczeństwo jego faunie i florze. W odpowiedzi inwestor przedstawił rozwiązania mające na celu ochronę otaczającej przyrody, m.in. poprzez stworzenie specjalnej strefy ekotonowej, która będzie pełniła rolę zielonego bufora, wspierając równowagę ekosystemu i bioróżnorodność.

Uczestnikom zaprezentowano także pozostałe działania prośrodowiskowe, które zostaną zastosowane na terenie osiedla, m.in. przeznaczenie znacznego obszaru na zielen, stworzenie stref z różnorodną roślinnością obejmującą nieinwazyjne gatunki oraz wprowadzenie systemu retencji wód opadowych.

INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

Część uczestników konsultacji zadawała pytania odnoszące się do budowy nowoczesnej szkoły podstawowej na terenie osiedla. Nie odnotowano negatywnych opinii dotyczących zakresu planowanych prac i zaprezentowanego projektu. Pojawiła się sugestia o stworzeniu żłobka i przedszkola.

Pytania dotyczyły także liczby i usytuowania lokali handlowo-usługowych. Wyrażono opinię, że brakuje tego typu rodzaju działalności komercyjnej w okolicy. Ujęte w projekcie osiedla liczne lokale usługowe w parterach budynków będą odpowiedzią na te potrzeby.

Okoliczni mieszkańcy byli zainteresowani także rozwiązaniami w zakresie retencji wody oraz odpowiedniej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, wskazując, że w okolicy występują braki w tym zakresie.

INFRASTRUKTURA DROGOWA I KOMUNIKACJA WOKÓŁ INWESTYCJI

Uczestnicy konsultacji wyrażali swoje opinie na temat obecnego stanu infrastruktury drogowej w okolicy. Wskazywali na potrzebę remontu dróg oraz budowy nowych połączeń. W tym temacie otrzymali informację o planowanych modernizacjach dróg wraz ze stworzeniem nowych chodników, ścieżek i oświetlenia, a także lokalizacji nowych przystanków autobusowych przy ul. Stefana Batorego oraz na terenie osiedla.

Kwestiami dotyczącymi infrastruktury drogowej oraz poprowadzenia ruchu z osiedla szczególnie zainteresowani byli mieszkańcy pobliskiego osiedla Żar. Mieszkańcy Żar wskazali także na obecne problemy komunikacyjne tego osiedla i wyrazili nadzieję, że budowa nowej inwestycji wraz z infrastrukturą drogową oraz lokalizacją nowych przystanków autobusowych pomoże je rozwiązać. Osoby uczestniczące w konsultacjach wskazały na konieczność ustawienia blokady przejazdu dla aut za terenem inwestycji w kierunku osiedla Żar. Podnoszono też kwestię problemu, z którym mierzą się dziś osoby mieszkające w okolicy planowanej inwestycji, w postaci braku odpowiedniej komunikacji miejskiej.

Uczestnicy byli zainteresowani także planowanym umiejscowieniem wjazdu i wyjazdu z osiedla. Przekazali również swoje sugestie na ten temat. Pytano o liczbę przewidywanych miejsc parkingowych na terenie osiedla.

PODSUMOWANIE

Wszystkie zebrane pytania, uwagi, sugestie, komentarze i ogólne spostrzeżenia zostaną przeanalizowane przez inwestora oraz projektantów pod kątem możliwości ich wdrożenia zgodnie z obowiązującymi przepisami, stosownymi decyzjami oraz formalnymi uzgodnieniami. Całość wniosków z konsultacji będzie pomocna w dalszych etapach pracy nad inwestycją przy ul. Stefana Batorego, zarówno na etapie projektowym, jak i budowy oraz działań związanych z zarządzaniem komercjalizacją usług.



Inwestor

Lokum Deweloper S.A.
ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław
info@lokumdeweloper.pl

CHACHAJ ROZMUSKI **architekci**

Biuro architektoniczne

CRARCH Sp. z o.o.
ul. Powstańców Śląskich 163/12
53-138 Wrocław
mateusz@chachaj.pl

Załączniki:

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
wiadomość mailowa	Dzień dobry, jestem zainteresowany nową inwestycją mam jednak obawy co do bliskości drogi tranzytowej (obwodnica Leśnicy). Czy planują Państwo budowę ekranów akustycznych lub uzgadniali Państwo z miastem współpracę w tym zakresie ? Spacerując po ulicy Batorego hałas dobiegający z tej drogi jest duży, a ruch będzie się zwiększał wraz z rozwojem tej części miasta. Wieczorami jest przez to nieprzyjemnie mimo, że okolica jest przepiękna i wydaje się, że powinno być jak na wsi. Pozdrawiam	Dziękujemy za zainteresowanie projektem naszej inwestycji oraz przestane pytania. W celu zapewnienia komfortu akustycznego mieszkańcom oraz sąsiadującej z inwestycją faunie, planujemy zastosować różne formy izolacji akustycznej. Wykonamy odpowiednie badania akustyki, by na podstawie uzyskanych wyników opracować najbardziej optymalne rozwiązanie.
wiadomość mailowa	Szanowni Państwo, My, mieszkańcy Osiedla Żar we Wrocławiu, stanowczo i jednoznacznie sprzeciwiamy się planom zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Trzmielowicką, a Batorego. Zmiana przeznaczenia tego obszaru z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną jest dla nas całkowicie nie do zaakceptowania. Obowiązujący plan został przyjęty w trosce o ład przestrzenny, zachowanie walorów przyrodniczych oraz komfort życia mieszkańców. Próba jego zmiany stoi w sprzeczności z interesem społecznym, środowiskowym i komunikacyjnym. Teren ten graniczy z obszarami przyrodniczo cennymi i wartościowymi, a jego nadmierna urbanizacja doprowadziłaby do zniszczenia fragmentów środowiska naturalnego, w tym elementów należących do sieci „Natura 2000”. Ponadto infrastruktura drogowa i komunikacyjna w tym rejonie jest całkowicie niewystarczająca, aby obsłużyć intensywną zabudowę wielorodzinną. Dodatkowy ruch spowodowałby korki, wzrost hałasu i zagrożenie bezpieczeństwa. Brak jest również adekwatnych rozwiązań w zakresie transportu publicznego, co jeszcze bardziej pogłębiłoby problemy komunikacyjne. Nie możemy zgodzić się na działania, które obniżą jakość życia mieszkańców, zniszczą lokalne środowisko i zdeprecjonują charakter naszej dzielnicy. Z całą mocą podkreślamy, że mieszkańcy Osiedla Żar zrobią wszystko, co zgodne z prawem, aby nie dopuścić do realizacji tej zmiany – w tym kierowanie spraw do organów ochrony środowiska, instytucji nadzoru prawnego oraz sądów administracyjnych. Domagamy się jednoznacznego odrzucenia propozycji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i utrzymania obecnego przeznaczenia terenu jako zabudowy jednorodzinnej. Tym samym nie jesteśmy przeciwni rozbudowy o domy jednorodzinne i bliźniacze (zabudowę szeregową). Z poważaniem [Redacted Signature]	Dziękujemy za przestanie wiadomości oraz aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych, dotyczących planowanej inwestycji na Ratyniu. Jesteśmy świadomi, że każda nowa inwestycja może budzić wątpliwości i obawy okolicznych mieszkańców, dlatego pozostajemy otwarci na dialog i chętnie odpowiemy na wszystkie pytania związane z tym tematem. Przeprowadziliśmy szczegółową analizę planowanej inwestycji, obejmującą teren przeznaczony pod zabudowę oraz okoliczne obszary i ich uwarunkowania. Jej wyniki wskazują, że proponowana przez nas zabudowa będzie odpowiedzialna środowiskowo, zapewniając ochronę Lasu Ratyńskiego oraz zamieszkującej go fauny. Zgodnie ze strategią „Wrocław 2030”, osiedle zostanie zrealizowane w duchu zrównoważonej mobilności i przyjazności dla środowiska z zachowaniem istniejących, cennych przyrodniczo terenów oraz wprowadzeniem dodatkowych obszarów zieleni na terenie inwestycji. Posiadamy rekomendację przyrodniczą i ekspertyzę hydrologiczną dla omawianego obszaru, aby zaproponować najlepsze rozwiązania ekologiczne w tym zakresie. Projekt przewiduje przeznaczenie znacznego obszaru na powierzchnię biologicznie czynną oraz stworzenie unikalnej strefy ekotonowej, czyli przestrzeni przejściowej łączącej świat naturalnej przyrody z nowoczesną zabudową mieszkaniową. Będzie to zielony bufor chroniący równowagę ekosystemów i wspierający bioróżnorodność, tworzący ekologiczne korytarze umożliwiające swobodne przemieszczanie się zwierząt i rozwój roślin. Specjalna aranżacja tego obszaru, m.in. poprzez zastosowanie muru Ha-Ha oraz nasadzeń sprawi, że zwierzęta nie będą migrować na teren osiedla, zaś mieszkańcy osiedla, poza obecnie wytyczonymi drogami, nie będą wkraczać na teren lasu. Planujemy także zachowanie dwóch istniejących alei: dębowej wzdłuż ul. Trzmielowickiej i kasztanowej wzdłuż ul. Stefana Batorego. Kluczowym elementem projektu jest również odpowiedzialna gospodarka wodna. W tym celu zastosujemy retencję wód opadowych, składającą się z ogrodów deszczowych, sadzawek, stawów i drenażu francuskiego. Dzięki temu woda opadowa zostanie skierowana do strefy ekotonowej i stref zieleni na terenie inwestycji. W ramach inwestycji przekażemy grunt o powierzchni 6,4 ha, na którym powstanie nowoczesna szkoła podstawowa dla około 240 dzieci wraz z boiskiem sportowym i placem zabaw, skatepark, siłownia terenowa, wybieg dla psów oraz sieć ścieżek pieszych i rowerowych. Wszystkie przestrzenie rekreacyjne będą ogólnodostępne. Budowa osiedla spowoduje również rozbudowę lokalnej infrastruktury drogowo-sieciowej. Planujemy m.in. modernizację oraz rozbudowę ul. Stefana Batorego wraz z chodnikami, ścieżkami rowerowymi i oświetleniem. Koncepcja planowanej inwestycji łączy troskę o środowisko, komfort mieszkańców i rozwój lokalnej społeczności, zakładając stworzenie osiedla przyjaznego, nowoczesnego, w pełni zintegrowanego z otaczającą przyrodą. Jesteśmy przekonani, że zaproponowany projekt przyniesie realne korzyści zarówno przyszłym mieszkańcom osiedla, jak i lokalnej społeczności, łącząc rozwój infrastruktury z ochroną środowiska i zachowaniem naturalnego charakteru okolicy.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
wiadomość mailowa	Dzień Dobry, przekazuję uwagi mieszkańców, które spłynęły do Rady Osiedla dotyczące inwestycji Lokum Developer (kolejny plik w załączniku) 1. W związku z prośbą o wnioski i komentarze po wczorajszym spotkaniu w sprawie nowej inwestycji na Ratyniu przy ulicy Batorego kilka moich uwag: - generalnie bloki zamiast domów w tym miejscu to szansa dla osiedla - obecności usług i sklepów których na Ratyniu zdecydowanie brakuje. Mieszkańcy wręcz desperacko szukają jakichkolwiek możliwości zakupów nie jeżdżąc do Leśnicy lub Lutyni. najbliższy sklep jest na Pusteckiej - Żabka, nie oferuje zbyt wiele, dodatkowo w okolicy, gdzie nie jest bezpiecznie, często pojawiają się tam okoliczni menele z domów socjalnych. - Szkoły podstawowej zdecydowanie brakuje, Rumiankowa jest zdecydowanie zbyt daleko. Ja mam takie zastrzeżenie co słów które padły w trakcie spotkania, że w ramach ograniczania ruchu planuje się ograniczenie publicznie dostępnych miejsc parkingowych do absolutnego minimum. W tym momencie powstaje pytanie czy obecność sklepów i usług, będzie można sensownie wykorzystać. Ja wiem, że planowane jest kilka miejsc dla gości na potrzeby usług, tylko, że w tym przypadku będą one praktycznie non stop zajęte. Wiem jak to wygląda na Bulwarze Dedala gdzie ten sam deweloper budował bloki, są pojedyncze miejsca dla klientów sklepów, z ograniczeniem, że można z nich korzystać max 15minut i są do wykorzystania wyłącznie na potrzeby zakupów w konkretnym sklepie/aptece itd. Ludzie szukający miejsca do parkowania prawdopodobnie zrobią jeszcze większe problemy komunikacyjne niż większy parking. Zakupy z transportem autobusem przy częstotliwości kursowania autobusów 1-2 razy na godzinę nie są realną alternatywą. Podobnie będzie się miała sytuacja ze szkołą, rodzice odwożący dzieci do szkoły będą blokować osiedle. Żeby rozwiązać te problemy pokusiłbym się, o analizę możliwości rozbudowy okolicznej sieci dróg, w szczególności chodzi o przedłużenie Wedutowej do ulicy Batorego. W tej chwili mieszkańcy z ulic Pejzażowej/Gromadzkiej/Krajobrazowej są niemal zmuszeni do użytkowania samochodów w każdej nawet najdrobniejszej sprawie, takiej jak zrobienie niewielkich zakupów. Obecna ulica Wedutowa prawdopodobnie sama będzie się z czasem wydłużać wraz z nowymi inwestycjami na jej drodze, największym problemem pozostanie wybudowanie mostku nad ciekim wodnym (w miejscu gdzie obecnie kończy się ta ulica). Zrobienie nawet prostej kładki w tym miejscu spowoduje, że ludzie zaczną ją wykorzystywać w ruchu pieszym/rowerowym, i tym samym częściowo odkorkują okoliczne drogi. Droga ta jest zaplanowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proszę przeanalizować taką możliwość.	Dziękujemy za wszystkie zgłoszenia i aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych. Inwestycja znajduje się na wczesnym etapie projektowym. Obecnie analizujemy teren i możliwości jego zagospodarowania, aby przygotować możliwie najlepsze rozwiązania. Jesteśmy świadomi wyjątkowego otoczenia naszych działek i chcemy opracować plan zagospodarowania przestrzeni, który nie tylko odpowie na obecne wyzwania środowiskowe, ale także stworzy wygodne miejsce do życia, uatrakcyjni okolicę i sprawi, że inwestycja stanie się tak potrzebnym w tym miejscu nowym, lokalnym centrum. Posiadamy rekomendację przyrodniczą oraz ekspertyzę hydrologiczną dla tego obszaru, które pozwolą nam zaproponować najlepsze rozwiązania ekologiczne. Dodatkowo zostanie przygotowana także analiza ruchu, która określi zakres rozbudowy infrastruktury drogowej. W ramach inwestycji powstaną nie tylko budynki z komfortowymi mieszkaniami, ale także inwestycje uzupełniające, służące nowym oraz obecnym mieszkańcom Ratynia. Planujemy wybudowanie nowoczesnej szkoły podstawowej dla uczniów klas 1-8 z funkcjonalnymi salami dydaktycznym, przestronną salą gimnastyczną i wielofunkcyjnym boiskiem. Rozbudujemy infrastrukturę drogową przy osiedlu, która zapewni wygodny i bezpieczny dostęp do budynków mieszkalnych oraz nowej szkoły podstawowej. W planach jest także rewitalizacja alei dębowej wzdłuż ul. Trzmielowickiej i alei kasztanowej wzdłuż ul. Stefana Batorego. Na terenie osiedla, w parterach budynków zaplanowaliśmy różnorodne lokale handlowo-usługowe, które będą łatwo dostępne dla mieszkańców osiedla oraz okolicznych zabudowań. Jako firma odpowiedzialna społecznie wszystkie działania prowadzimy w oparciu o najwyższe standardy – z poszanowaniem środowiska naturalnego, otoczenia i potrzeb lokalnej społeczności. Podstawą rozpoczęcia prac budowlanych na tym terenie będzie decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w której zostaną określone warunki realizacji inwestycji, w tym te dotyczące gleby i wód gruntowych. Dołożymy wszelkich starań, aby planowane osiedle spełniało oczekiwania przyszłych mieszkańców i zostało docenione przez sąsiadów, a także przyczyniło się do poprawy funkcjonowania okolicy i jakości życia w tej części Wrocławia. 8 października o godz. 18:00 w OPT Zamek (pl. Świętojański 1, Wrocław) odbędzie się drugie spotkanie konsultacyjne, podczas którego przedstawimy koncepcję osiedla, opowiemy o planowanych inwestycjach uzupełniających oraz odpowiemy na wszystkie pytania.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
wiadomość mailowa	(ciąg dalszy) 2. Uwagi: na w/w terenie w mpzp przewiduje się zabudowę niską, i nie powinniście się Państwo zgadzać na jego zmianę. bezpośrednie sąsiedztwo lasu i parku krajobrazowego powinno skłaniać Radę Osiedla do ochrony tego terenu. budynki wielorodzinne zmieniają jego charakter, będą wymagały głębokich wykopów pod garaże podziemne, w trakcie budowy zniszczona zostanie struktura gleby, wody gruntowe zostaną zanieczyszczone. już inwestycja na Platanowej gdzie w sąsiedztwie bliźniaków postawiono wielopiętrowe bloki jest zniszczeniem tej okolicy; kilkaset dodatkowych samochodów, zaprzeczenie historycznemu charakterowi tej ulicy graniczy z patodeveloperką. należy zachować willowo-historyczny układ tej części Leśnicy, gdzie podziwiać można oryginalne przedwojenne budynki. blokowiska zniszczą to miejsce, hałas na budowie a potem - z braku inwestycji w drogi dojazdowe, zakorkowanie ul. Miodowej i Trzmielowickiej, zwiększą emisję hałasu i zanieczyszczenie środowiska. ulica Trzmielowicka już jest zniszczona przez jeżdżące po niej ciężarówki proszę o rozważenie zorganizowania jeszcze jednego zebrania, szeroko rozpropagowanego przez plakaty w widocznych miejscach Leśnicy, tak jak to było w przypadku budowy kanalizacji. 	
wiadomość mailowa	Dzień dobry, Jak planujecie Państwo rozwiązać wyjazd z osiedla na ul. Kaczorowskiego? Już teraz panuje tam bardzo duży ruch. Czy są też planowane remonty ulic Batorego, Trzmielowickiej i Miodowej? Dziękuję za odpowiedź.	Dziękujemy za przesłanie pytań oraz aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych, dotyczących planowanej inwestycji na Ratyniu. Budowa osiedla będzie wiązała się z rozbudową lokalnej infrastruktury drogowej. Szczegółowy zakres prac drogowych zostanie ustalony po zaopiniowaniu przeprowadzonej analizy ruchu. W ramach inwestycji uzupełniających planujemy rozbudowę i modernizację ul. Stefana Batorego wraz z wykonaniem nowych chodników, ścieżek rowerowych i oświetlenia oraz budowę nowego zjazdu z Ronda Żołnierzy Łącznościowców. Projekt zakłada także stworzenie dwóch przystanków autobusowych - przy ul. Stefana Batorego oraz na drodze wewnętrznej osiedla, lecz ich ostateczna liczba oraz umiejscowienie także zostaną określone po zaopiniowaniu analizy ruchu.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
wiadomość mailowa	Szanowni Państwo, w ramach prowadzonych konsultacji społecznych dotyczących planowanej przez Państwa inwestycji – budowy osiedla mieszkaniowego przy ul. Stefana Batorego i Trzmielowickiej, na terenie o powierzchni blisko 20 ha – pragnę wyrazić stanowczy sprzeciw wobec tego przedsięwzięcia. Planowana lokalizacja – w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Ratyńskiego, na terenie Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy oraz obszaru Natura 2000 – jest wyjątkowo wrażliwa przyrodniczo i powinna podlegać szczególnej ochronie, a nie intensywnej zabudowie. Tego typu inwestycja: • doprowadzi do nieodwracalnej degradacji środowiska naturalnego, • zagrazi cennym gatunkom roślin i zwierząt, dla których obszar ten stanowi siedlisko, • znacząco pogorszy jakość życia mieszkańców Ratynia poprzez zwiększony ruch samochodowy, hałas i zanieczyszczenia, • stoi w sprzeczności z celami ochrony krajobrazu i bioróżnorodności, dla których ustanowiono zarówno park krajobrazowy, jak i obszar Natura 2000. Zachowanie Lasu Ratyńskiego i Doliny Bystrzycy w stanie naturalnym leży w interesie nie tylko obecnych mieszkańców, ale i przyszłych pokoleń. Inwestycje mieszkaniowe powinny być lokowane w miejscach do tego przeznaczonych – z poszanowaniem planów zagospodarowania przestrzennego oraz zasad zrównoważonego rozwoju. Apeluję o ponowne przeanalizowanie tej lokalizacji i rezygnację z planów zabudowy terenów o tak wysokiej wartości przyrodniczej.	Dziękujemy za przesłaną wiadomość oraz aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych, dotyczących planowanej inwestycji na Ratyniu. Aktualnie obowiązująca koncepcja zabudowy wg MPZP zakłada gęsty układ budynków położonych blisko siebie, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Ratyńskiego. Ogranicza się wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej, nie przewidując przestrzeni publicznych czy ogólnodostępnych terenów zielonych i rekreacyjnych. Nasz projekt został opracowany na podstawie szczegółowej analizy terenu przeznaczonego pod inwestycję oraz okolicznych obszarów i ich uwarunkowań. Będzie odpowiedzialny środowiskowo, zapewniając ochronę Lasu Ratyńskiego oraz zamieszkującej go fauny. Zgodnie ze strategią „Wrocław 2030”, osiedle zostanie zrealizowane w duchu zrównoważonej mobilności i przyjazności dla środowiska z zachowaniem istniejących, cennych przyrodniczo terenów oraz wprowadzeniem dodatkowych obszarów zieleni na terenie inwestycji. Posiadamy rekomendację przyrodniczą i ekspertyzę hydrologiczną dla omawianego obszaru, aby zaproponować najlepsze rozwiązania ekologiczne w tym zakresie. Projekt przewiduje przeznaczenie znacznego obszaru na powierzchnię biologicznie czynną oraz stworzenie unikalnej strefy ekotonowej, czyli przestrzeni przejściowej łączącej świat naturalnej przyrody z nowoczesną zabudową mieszkaniową. Taki zielony bufor będzie chronił równowagę ekosystemów i wspierał bioróżnorodność, tworząc ekologiczne korytarze umożliwiające swobodne przemieszczanie się zwierząt i rozwój roślin. Specjalna aranżacja tego terenu, m.in. poprzez zastosowanie muru Ha-Ha oraz nasadzeń sprawi, że zwierzęta nie będą migrować na teren osiedla, zaś mieszkańcy osiedla, poza obecnie wytyczonymi drogami, nie będą wkraczać na teren lasu. Planujemy także zachowanie dwóch istniejących alei: dębowej wzdłuż ul. Trzmielowickiej i kasztanowej wzdłuż ul. Stefana Batorego. Nasza koncepcja zakłada ponadto odpowiedzialną gospodarkę wodną. W tym celu zastosujemy retencję wód opadowych, składającą się z ogrodów deszczowych, sadzawek, stawów i drenażu francuskiego. Dzięki temu woda opadowa zostanie skierowana do strefy ekotonowej i stref zieleni na terenie inwestycji. Teren przeznaczony pod inwestycję nie leży na obszarze Natura 2000, a jedynie z nim graniczy. Jesteśmy świadomi wyjątkowego otoczenia naszych działek, dlatego proponujemy projekt inwestycji, która łączy troskę o środowisko z komfortem mieszkańców i rozwojem lokalnej społeczności. Zakłada stworzenie przyjaznego, nowoczesnego osiedla zintegrowanego z otaczającą przyrodą i z pełnym poszanowaniem dla środowiska naturalnego.
wiadomość mailowa	Dzień dobry, w projekcie osiedla nie widzę prawie żadnych miejsc postojowych na zewnątrz budynku. Jaki jest stosunek miejsc parkingowych do liczby mieszkań? Szkoła według nowych wytycznych jest wymagana, ale miejsce na przedszkole i żłobek też powinno się znaleźć przy takiej liczbie mieszkańców. Przedszkole mogłoby być częścią budynku szkoły, a żłobek jednym z lokalów na parterze w bloku.	Dziękujemy za przesłanie pytań oraz aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych, dotyczących planowanej inwestycji na Ratyniu. W ramach projektu osiedla zakładamy współczynnik miejsc parkingowych na poziomie 1,0, czyli jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie. Będą one zlokalizowane w garażach podziemnych. Planujemy także stworzenie parkingów przeznaczonych dla lokali usługowych, miejsc postojowych naziemnych dla gości osiedla oraz dedykowanego parkingu przy szkole podstawowej, wyposażonego w stację do ładowania pojazdów elektrycznych. Dziękujemy za przekazanie sugestii dotyczącej uwzględnienia na terenie osiedla miejsca dla przedszkola i żłobka. Zakres inwestycji w budynek szkoły jest konsultowany z Departamentem Edukacji Urzędu Miejskiego.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
wiadomość mailowa	Chciałbym wyrazić sprzeciw wobec planów zabudowy terenu sąsiadującego bezpośredniego z Lasem Ratyńskim. Budowanie osiedla składającego się z budynków wielopiętrowych jest aktualnie wbrew planowi zagospodarowania niniejszego terenu. Miejsce inwestycji jest objęte programem Natura 2000, który chroni ten obszar przed ingerencją człowieka w tereny o ogromnym znaczeniu środowiskowym. Sama budowa osiedla przyczyni się do degradacji warstwy naturalnej okolicy, a następnie lokowanie tam znaczącej ilości mieszkańców podniesie zanieczyszczenie hałasem i światłem na stałe. Proszę o rozważenie powyższej opinii i o pozytywne przyczynienie się do utrzymania środowiska naturalnego Wrocławia i okolic w jak najlepszym stanie. Dla nas wszystkich.	Dziękujemy za przesłaną wiadomość oraz aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych, dotyczących planowanej inwestycji na Ratyniu. Aktualnie obowiązująca koncepcja zabudowy wg MPZP przewiduje na tym terenie gęstą zabudowę mieszkaniową, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Ratyńskiego, bez przestrzeni publicznych oraz ogólnodostępnych terenów zielonych i rekreacyjnych. Nasz projekt powstał w oparciu o szczegółową analizę terenu przeznaczonego pod inwestycję oraz okolicznych obszarów i ich uwarunkowań. Został przygotowany w sposób odpowiedzialny środowiskowo, zapewniając ochronę Lasu Ratyńskiego. Proponowany projekt inwestycji jest spójny ze strategią „Wrocław 2030”, zakładającą rozwój w duchu zrównoważonej mobilności, dbałości o środowisko, z zachowaniem istniejących, cennych przyrodniczo terenów oraz wprowadzeniem dodatkowych obszarów zieleni na terenie inwestycji. Posiadamy zarówno rekomendację przyrodniczą, jak i ekspertyzę hydrologiczną dla tego terenu, dzięki którym możemy zaproponować najlepsze rozwiązania ekologiczne w tym zakresie. Projekt przewiduje przeznaczenie znacznej części terenu na powierzchnię biologicznie czynną oraz utworzenie strefy ekotonowej, czyli przestrzeni przejściowej między lasem a zabudową mieszkaniową. Będzie ona pełniła rolę zielonego bufora, wspierając równowagę ekosystemu oraz bioróżnorodność i tworząc ekologiczne korytarze umożliwiające swobodne przemieszczanie się zwierząt i rozwój roślin. Specjalna aranżacja tego obszaru, m.in. poprzez zastosowanie muru Ha-Ha oraz nasadzeń sprawi, że zwierzęta nie będą migrować na teren osiedla, zaś mieszkańcy osiedla, poza obecnie wytyczonymi drogami, nie będą wkraczać na teren lasu. Ważnym elementem projektu jest także zachowanie dwóch istniejących alei – dębowej przy ul. Trzmielowickiej oraz kasztanowej wzdłuż ul. Stefana Batorego. Zadbamy również o odpowiedzialne gospodarowanie wodami opadowymi, wprowadzając system retencji składający się z ogrodów deszczowych, sadzawek, stawów i drenażu francuskiego. Dzięki temu woda opadowa zostanie skierowana do strefy ekotonowej i stref zieleni na terenie inwestycji. Teren przeznaczony pod inwestycję nie leży na obszarze Natura 2000, a jedynie z nim graniczy. Jesteśmy świadomi wyjątkowego otoczenia naszych działek, dlatego zaproponowaliśmy koncepcję łączącą dbałość o środowisko z komfortem życia mieszkańców i rozwojem lokalnej społeczności. Zakłada stworzenie nowoczesnego, przyjaznego osiedla w pełni zintegrowanego z otaczającą przyrodą.
wiadomość mailowa	Dzień dobry, niestety nie mogłam być na spotkaniu odnośnie konsultacji w sprawie budowy bloków przy ulicy Batorego. Poproszę o informacje kiedy planowana jest budowa bloków. Czy będą to niskie bloki czy wysokie? Jak planowane jest wykonanie wjazdu, wyjazdu z posesji? Mieszkamy w pobliskiej dzielnicy Żar i wraz z mieszkańcami poprosimy o informacje dotyczące budowy. Dziękuję bardzo	Dziękujemy za przesłane pytania. Realizacja inwestycji oraz termin jej rozpoczęcia są zależne od szeregu procedur administracyjnych. Z tego powodu budowa osiedla może rozpocząć się nie wcześniej niż za około 3 lata. Inwestycja zostanie zrealizowana w 2-3 etapach, z których każdy potrwa maksymalnie 2 lata. W ramach projektu przewidujemy budowę 6-kondygnacyjnych budynków, z czego ostatnia kondygnacja będzie cofnięta, by nadać bryle wizualnej lekkości. Dzięki temu jesteśmy w stanie uzyskać mniejszą powierzchnię zabudowy, a co za tym idzie przeznaczyć więcej obszaru na powierzchnie usługowe, społeczne i ogólnodostępne oraz na zielone tereny rekreacyjne. Osiedle planowane jest przy ul. Stefana Batorego, a wjazd i wyjazd z niego zostaną poprowadzone od strony ul. Trzmielowickiej i Ronda Żołnierzy Łącznościowców (nowy zjazd z ronda), jednak ich ostateczna lokalizacja zostanie określona po szczegółowych ustaleniach z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
wiadomość mailowa	Dzień dobry, mam kilka pytań odnośnie planowanej inwestycji : Czy planują Państwo stworzyć dojazd od ulicy miodowej przez ul. Stefana Batorego ? Jeśli tak czy w ciągu tym planują Państwo stworzyć chodnik ? Zakładając ,że jednak zostaną Państwo przy planie zabudowy w postaci bliźniaczej/szeregowej czy planują Państwo wydzielić lokale usługowe ? Jakiej powierzchni przewidziane są lokale usługowe w obu planach zabudowy ? Czy lokale będą dostępne do zakupu czy na wynajem ? Na jaką ilość uczniów przewidziana będzie szkoła ? Czy planują Państwo stworzenie budynku pod budowę krytej pływalni /siłowni ? Czy są konkretne ustalenia z miastem Wrocław w sprawie dodania linii autobusowej dla tego osiedla ? Ile mieszkańców przewidują Państwo w obu planach zabudowy ?	Dziękujemy za przesłanie pytań oraz aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych, dotyczących planowanej inwestycji na Ratyniu. Budowa osiedla będzie wiązała się z rozbudową lokalnej infrastruktury drogowej. Szczegółowy zakres prac drogowych zostanie określony po przygotowaniu i zaopiniowaniu analizy ruchu. W ramach inwestycji uzupełniających planujemy rozbudowę i modernizację ul. Stefana Batorego wraz z chodnikami, ścieżkami rowerowymi i oświetleniem. Projekt zakłada także stworzenie dwóch przystanków autobusowych - przy ul. Stefana Batorego oraz na drodze wewnątrz osiedla, natomiast ich ostateczna liczba i umiejscowienie zostaną ustalone po przeprowadzeniu analizy ruchu. W parterach budynków powstaną różnorodne lokale handlowo-usługowe, które będą łatwo dostępne dla mieszkańców osiedla oraz okolicznych zabudowań. Zakładamy utworzenie ok. 10 – 15 lokali, o powierzchni ok. 1000 – 1200 m ² . W ramach inwestycji planujemy wybudowanie nowoczesnej szkoły podstawowej dla ok. 240 uczniów klas 1-8, wyposażonej w funkcjonalne sale dydaktyczne, przestronną salę gimnastyczną i wielofunkcyjne boisko. Nie przewidujemy budowy krytej pływalni na terenie osiedla. Zgodnie z obowiązującym MPZP zabudowa, jaką możemy zrealizować na omawianym terenie, zakłada gęsty układ budynków położonych blisko siebie, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Ratyńskiego. Poza zabudową mieszkalną nie przewiduje ona stworzenia lokali usługowych, szkoły czy przestrzeni o charakterze publiczno-społecznym. Nasza koncepcja osiedla, którą chcielibyśmy zrealizować, znacząco różni się od powyżej przedstawionej. Zakłada bardziej kameralną zabudowę mieszkaniową z liczbą mieszkańców wynoszącą ok. 2000 osób. Na terenie osiedla powstaną liczne, ogólnodostępne strefy zieleni z miejscami do relaksu, plac zabaw, skatepark, siłownia terenowa, wybieg dla psów oraz sieć ścieżek pieszych i rowerowych. W celu ochrony Lasu Ratyńskiego planujemy utworzenie specjalnej strefy ekotonowej, czyli przestrzeni przejściowej łączącej świat naturalnej przyrody z nowoczesną zabudową mieszkaniową. Będzie to zielony bufor chroniący równowagę ekosystemów i wspierający bioróżnorodność, tworzący ekologiczne korytarze umożliwiające swobodne przemieszczanie się zwierząt i rozwój roślin. Przygotowana przez nas koncepcja łączy troskę o środowisko naturalne z wygodą codziennego życia mieszkańców i rozwojem lokalnej społeczności.
spotkanie z mieszkańcami	Czy w nowym projekcie zakładacie Państwo, że budynki będą wyższe niż te niższe budynki mogące powstać na podstawie MPZP?	Tak, nasza propozycja opiera się na założeniu osiedla wielorodzinnego, w którym budynki są wyższe, ale powierzchnia zabudowy jest mniejsza, dzięki czemu możemy przeznaczyć więcej obszaru na przestrzenie publiczne, społeczne ogólnodostępne oraz tereny zielone.
spotkanie z mieszkańcami	Jak zostanie poprowadzony ruch przy osiedlu i ul. Batorego? W koncepcji wskazana jest blokada przejazdu z ul. Batorego w kierunku Żar - jak zostanie puszczony ruch? Przez jaką ulicę?	Ulica Batorego jest projektowana jako ulica dwukierunkowa z możliwością wjazdu na rondo, ale bez przejazdu na Żar. Natomiast z Żar mieszkańcy mogą korzystać z nowego łącznika, żeby wyjechać na ul. Kaczorowskiego. Tak samo z ul. Trzmielowskiej mamy tutaj zaprojektowane skrzyżowanie, ono jest zaznaczone jako rondo, natomiast docelowe rozwiązanie będzie zaprojektowane przy udziale ZDIUMu. Wstępna koncepcja jest taka, żeby ul. Trzmielowską doprowadzić do ul. Kaczorowskiego i umożliwić mieszkańcom przejazd na prawo i na lewo w ul. Kaczorowskiego, bez możliwości przejazdu na wprost, tak, żeby nie dopuścić do zwiększania się ruchu na ul. Trzmielowskiej już na Leśnicę.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
spotkanie z mieszkańcami	W prezentacji nie było widać na ul. Trzmielowickiej istniejących dębów. Czy będziecie projektować jezdnię poza obrębem alei dębowej?	To zależy od rozwiązań, które zasugerują nam jeszcze drogowcy i przyrodnicy. Wszystkie nasze działania poprzedzane są szczegółowymi analizami, na podstawie których proponowane są finalne rozwiązania. W tym momencie nie posiadamy jeszcze szczegółowych projektów.
spotkanie z mieszkańcami	Ja bym sugerował, aby ruch pieszo-rowerowy poprowadzić istniejącą ul. Batorego i istniejącą ul. Trzmielowicką między drzewami, a ruch samochodowy wyprowadzić poza aleję drzew. Jak będziecie tam łać asfalt, to system korzeniowy szlag trafi.	Przedstawiona koncepcja zakładała rozdzielenie pasów ruchu i wplecenie tych pasów pomiędzy aleje kasztanową i dębową właśnie na ul. Batorego i ul. Trzmielowickiej. Natomiast po głębszych analizach z przyrodnikami skłaniamy się do tego, aby przesunąć całą ulicę w stronę naszego osiedla, a ruch pieszo-rowerowy wpleść między aleje. To umożliwi zachowanie drzew.
spotkanie z mieszkańcami	Jak zostaną zaplanowane parkingi?	Parkingi są zaprojektowane w trójnásób. Współczynnik miejsc parkingowych wynosi 1,0, czyli jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie. Wszystkie miejsca postojowe dla mieszkańców osiedla znajdują się w parkingach podziemnych. Ponadto w projekcie mamy też parkingi naziemne, część z nich zostanie przeznaczona dla gości osiedla. Dodatkowo zaplanowaliśmy miejsca postojowe dedykowane lokalom usługowym. Stworzymy także parking przy szkole, gdzie znajdzie się też stacja do ładowania pojazdów elektrycznych.
spotkanie z mieszkańcami	A jak wygląda porównanie liczb między tymi dwiema koncepcjami - MPZP i nową propozycją, jeśli chodzi właśnie o liczbę miejsc postojowych i wjeżdżających na osiedle samochodów? Czy były te same współczynniki przyjmowane dla jednorodzinnych i wielorodzinnych? W tym miejscu nie ma opcji, żeby był jeden samochód na rodzinę. Będzie to 1,5. Wylczyłem 700 rodzin, przyjmując 3 osoby na rodzinę to jest 700 + 50%, no to jest 1050 samochodów, które wyjadą do miasta, nawet, jeżeli dziecko przyprowadzą do szkoły. To jest 1000 samochodów, które pojadą ul. Kaczorowskiego, Trzmielowicką i husarii polskiej nic nie powstrzyma, żaden znak zakazu, przed pojechaniem na wprost w kierunku Żar, chyba że stanie tam kamień ogromny.	Prosimy nie zakładać, że omawiane tereny pozostaną w takiej formie pól jak obecnie i nie zostaną zabudowane. Obecny MPZP przewiduje na tych obszarach zabudowę mieszkaniową. I zgodnie z tą koncepcją Pana kalkulacje mogą się okazać trafne. W zabudowie jednorodzinnej często zdarzają się 3 auta na gospodarstwo domowe. Dodatkowo wskazane przez Pana założenia opierają się na tym, że 100% aut będzie wyjeżdżać z osiedla na raz. Zgodnie z powszechną praktyką przyjmuje się jednoczesne wyjechanie 25% aut w danym czasie. My w analizach przyjęliśmy 35%, po to, aby odpowiedzieć na jeszcze wyższe potrzeby. Czyli możemy powiedzieć, że z osiedla jednocześnie będzie się wydostawało 350 aut w ciągu jednej godziny, w godzinach szczytu. Jest to dokładnie ujęte w analizie ruchu, jak zmieni się sytuacja drogowa na ul. Kaczorowskiego. Analiza ruchu wykonywana jest po to, aby móc zaproponować odpowiednie rozwiązania w zakresie infrastruktury drogowej. Jest jeszcze za wcześnie na dokładne i finalne propozycje. Możemy jednak zapewnić, że różnica między zabudową jednorodzinną a wielorodzinną nie jest aż tak ogromna, jak się Państwu wydaje.
spotkanie z mieszkańcami	Ja sobie nie wyobrażam tego, że te osiedle powstaje i tam nie ma linii autobusowych. Być może przy okazji realizacji proponowanego przez Lokum osiedla uda się rozwiązać kwestię problemu obsługi komunikacyjnej Żar. Czy były rozmowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Komunikacji lub Urzędem Miasta na temat prowadzenia autobusu?	W naszej koncepcji zagospodarowania terenu zapewniliśmy miejsce dla przystanków autobusowych. Do UM jednak należą decyzje w sprawie komunikacji miejskiej. Takie decyzje poprzedzane są analizą zależną od tego, ile mieszkań jest na danym obszarze.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
spotkanie z mieszkańcami	Najpierw drogi infrastruktura, później wasze mieszkania i biznes. Czy możecie zawrzeć taką wstępną umowę z miastem - zbudujecie 700 mieszkań, ale najpierw proszę zapewnić nam już teraz komunikację miejską?	Tego rodzaju umowa nie jest możliwa do podpisania. Miasto przedstawia deweloperowi wymagania, jaką infrastrukturę dodatkową ma deweloper wybudować. Natomiast nie możemy oczekiwać, że Miasto zobowiąże wobec inwestora, że zapewni dodatkowe linie autobusowe kursujące w określonych odstępach czasu. Tak jak wspomnieliśmy, dodatkowa komunikacja miejska uzależniona jest od analizy danego obszaru. W tym przypadku może zależeć również od tego, jak będzie rejonizowana szkoła, którą tutaj wybudujemy, jaki obszar ma obsługiwać. W ramach Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych deweloperzy podpisują umowy z miastem dotyczące planów miejscowych, w zamian za to deweloperzy realizują określoną infrastrukturę społeczną. W ramach naszych ustaleń zobowiązujemy się zrealizować przedstawioną w prezentacji szkołę.
spotkanie z mieszkańcami	Czy ta szkoła będzie prywatna, czy publiczna? Czy spełni wymagania całego tego terenu w przyszłości? Na tym osiedlu się nie skończy, zaraz wyrosną kolejne. Przyjmuje się współczynnik 10% dzieci, mi się wydaje, że trochę więcej dzieci jest.	Będzie to szkoła publiczna. W projekcie szkoły przyjęliśmy ponadnormatywne założenia i ona już na starcie jest przewymiarowana. Dodatkowo zaprojektowana jest tak, by w łatwy modułowy sposób można ją było rozbudować, gdyby dzieci na tym obszarze gwałtownie przybyły. Ponadto po wykonaniu szkoły, przekażemy ją wraz z okalającym terenem na rzecz gminy. Do odbioru szkoły wykonane zostaną także drogi oraz przystanki autobusowe. To, na co nie mamy wpływu, to zapewnienie komunikacji.
spotkanie z mieszkańcami	Czy, jako inwestor, jesteście właścicielami jeszcze innych działek w pobliżu, niż tylko te wskazane w prezentacji? I czy Lokum Deweloper jest w 100% właścicielem tej nieruchomości, którą tutaj planujecie zbudować?	Jesteśmy właścicielem zaznaczonych na mapie terenów, z wyłączeniem drogi, która idzie przez środek naszego obszaru, która jest własnością miejską. Więcej znaczących terenów w tym miejscu nie posiadamy.
spotkanie z mieszkańcami	Moim konikiem jest ruch drogowy i mogę wam powiedzieć, że tu - za Waszą inwestycją w stronę Żar, nie może być przejazdu. To jest plac TDI. Tu nie można zrobić ruchu, tu był ruch kiedyś. Jak budowali obwodnicę, to tu zrobili sobie drogę, to chyba SKANSKA robiła i tu był dramat dla tego osiedla, ponieważ wszyscy, którzy jechali z Lutyni, robili sobie skrót Lubską, Żarską, wjeżdżali i tutaj na ul. Batorego mieliśmy autostradę. Więc teraz w tym miejscu, za nowym osiedlem w stronę Żar - koniec, słupki. W tym miejscu chcielibyśmy odciąć i zrobić pieszo-rowerowy trakt. Tu są piękne dęby. Tylko i wyłącznie ciąg pieszo-rowerowy, to by całkowicie odciął te wszystkie korki. Wcześniej zapominałem z tą drogą, żeby zrobić zamkniętą drogę, żeby Państwo sobie to naprawdę mocno zapisali, żeby zamknąć i zrobić trakty pieszo-rowerowe. My nie chcemy, my sobie poradzimy, nie chcemy mieć pod domami autostrady. Ja wiem, co się będzie działo, przerabialiśmy to, jak SKANSKA robiła drogę dojazdową. Znając sarmację naszą polską na drodze to oprócz wielkiego kamienia nic nie jest w stanie zatrzymać kierowcy polskiego. Sami widzicie, co się dzieje. Trawniki rozjeżdżane, dziury w chodnikach. Pieszy tego nie zrobił. Trzeba znaleźć coś pośredniego między asfaltem a szutrem i wykonać tylko ciąg pieszo-rowerowy, aby auta nie miały możliwości przejazdu.	Przedstawiona propozycja jest wstępną koncepcją, która jest obecnie aktualizowana na podstawie przeprowadzanych analiz i konsultacji z Radą Osiedla i mieszkańcami. Państwa uwagi są przez nas odnotowywane i będą brane pod uwagę w zmianach do planu zagospodarowania terenu.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
spotkanie z mieszkańcami	Biorąc pod uwagę ten współczynnik miejsc postojowych 1:1 to zakładam, że wszystko zaplanowane jest w garażach. Wg mnie to się nie mieści w garażach, przez co tereny zaprojektowane jako ładne ścieżki zamieniają się w dzikie parkingi.	Nie mamy jeszcze sztywno wyznaczonego współczynnika miejsc postojowych. Z naszych doświadczeń wynika, że na takim obszarze wskazany współczynnik będzie optymalny. Zaprojektowane garaże mieszczą się praktycznie w obrysach budynków, więc jeśli nawet współczynnik miałby być wyższy, to w dalszym ciągu będziemy w stanie zrealizować miejsca postojowe pod ziemią. Co z kolei umożliwi nam pozostawienie zagospodarowania przestrzeni osiedla w zaproponowanym kształcie. Musimy jednak pamiętać, że im wyższy współczynnik miejsc postojowych, a co za tym idzie, im więcej miejsca zajmują garaże podziemne, tym gorsze są warunki do wzrostu i rozwoju roślin oraz prawidłowej retencji wody. Na stropach garaży roślinność wysoka, drzewa mają utrudnione warunki rozrostu.
spotkanie z mieszkańcami	Musicie znaleźć sposób na to, aby zmusić ludzi, żeby kupowali miejsca postojowe od dewelopera, żeby parkowali w garażach podziemnych i nie pozostawiali aut "na dziko" na terenie osiedla, drogach i chodnikach.	Miejsca postojowe zaprojektowane jako naziemne są zaplanowane do bieżącej obsługi lokali usługowych oraz gości osiedla. Co do zasady miejsca postojowe przeznaczone dla mieszkańców osiedla mają być w garażach podziemnych. Zakup mieszkania będzie wiązał się z zakupem odpowiedniego miejsca postojowego. Planujemy, aby samochody nie były częścią krajobrazu osiedla.
spotkanie z mieszkańcami	Czy wiecie, jakie znaki drogowe będą stały na tym osiedlu? Proponuję D 40.	Teren osiedla zapewne będzie objęty strefą zamieszkania.
spotkanie z mieszkańcami	Czy przedstawiona architektura osiedla jest ostateczna? Ona nie pasuje do okolicy i sąsiedztwa lasu. Ta niezielona część elewacji zdominuje krajobrazowo cały ten obszar przy lesie.	Projekt architektoniczny osiedla jest cały czas w fazie koncepcyjnej, którą rozwijamy i korygujemy. Staramy się dobrać jak najlepsze rozwiązania. Obecnie planujemy cofnąć wizualnie ostatnią kondygnację budynków tak, żeby ona z poziomu człowieka już nie była tak widoczna. To nie jest nasze ostatnie słowo, szukamy innych rozwiązań. Wszystkie uwagi, które Państwo zgłaszają, są dla nas istotne.
spotkanie z mieszkańcami	Wracając do tej zieleni zaplanowanej na dolnych kondygnacjach budynków - to jak to ma być rozwiązane? Pierwsza strefa przy budynku to będzie strefa prywatna, czyli tam sobie ktoś na swojej ścianie będzie miał ten bluszcz i czy on tam go będzie podlewać?	Nasadenia z bluszczu to jest tylko przykład możliwego rozwiązania. Z jednej strony chcemy, żeby rzeczywiście tej zieleni było jak najwięcej, z drugiej strony to są części prywatne, z trzeciej strony są to koszty przyszłych mieszkańców. I suma tych czynników sprawia, że szukamy rozwiązania, które będzie najmniej wymagające.
spotkanie z mieszkańcami	Czy w projekcie osiedla balkony mają mieć przeszklenia? Czy wiecie, co Polacy trzymają na balkonach? Okoliczni mieszkańcy nie chcą tego oglądać.	Balkony zostaną zaprojektowane w ten sposób, aby stanowiły dodatkową przestrzeń prywatną mieszkańców danego mieszkania, która będzie odpowiednio ostonięta, aby była jak najmniej widoczna z zewnątrz.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
spotkanie z mieszkańcami	Czy na dachach budynków też planujecie zbilansować powierzchnie biologicznie czynną?	W tym projekcie nie ma potrzeby bilansowania powierzchni biologicznie czynnej. Znaczną część terenu osiedla pokrywa zieleni. Zaproponowane przez nas zielone dachy będą jednak pomagały w retencjonowaniu wody.
spotkanie z mieszkańcami	Współcześnie ogromnym problemem są ogrodzenia. Jakie planujecie rozwiązania w tym zakresie? Czy w planie miejscowym można zapisać zakaz ogrodzeń?	Planowana inwestycja jest zaprojektowana jako osiedle z ogólnodostępnymi terenami społecznymi i rekreacyjnymi. Osiedle będzie otwarte od strony ulicy. Natomiast od strony lasu planujemy naturalne rozwiązania, typu murki ha-ha oraz nasadzenia z ostrokrzewów, które uniemożliwią migrację zwierząt z lasu na teren osiedla oraz ograniczą możliwości przemieszczania się ludzi do lasu. Natomiast ogrodzenia zostaną zastosowane w przestrzeniach prywatnych, czyli ogródkach lokatorskich. W naszych osiedlach dodatkowo stosujemy pnącza przy ogrodzeniach lub inne naturalne żywopłoty. Będziemy dążyć do tego, aby w planie miejscowym pojawiło się określenie dla tego terenu jako osiedle otwarte.
spotkanie z mieszkańcami	Są na to sposoby. Żywopłót, jakaś palisada ładna, która obrośnie bluszczem w przyszłości. I nie będzie widać tego betonu. Może też być głóg.	Jeśli ktoś ma ogródek lokatorski to chciałby go mieć ogrodzonego i to jest zrozumiałe. Ogrodzenia ogródków lokatorskich zostaną zaprojektowane jako rozwiązania bezpieczne i estetyczne, które nie będą wymagały dodatkowej ingerencji ze strony lokatorów. Natomiast wracając do kwestii grodzienia całości inwestycji - wykonaliśmy sporo pracy konsultując się z przyrodnikami. Są takie rozwiązania, które nie wymagają płotu, aby odgrodzić człowieka od człowieka i od lasu. Można zrobić rów, taki, jak Pan mówi, obsadzony głogiem. Na Wydziale Architektury we Wrocławiu było takie rozwiązanie zastosowane. Było obniżenie terenu, a później nasadzenie ostrokrzewem i nikt nie wchodził na teren kampusu.
spotkanie z mieszkańcami	Na jakim etapie prawnym jest przekształcenie tego terenu?	Cały proces rozpoczęliśmy od rozmów z Radą Osiedla i od konsultacji społecznych. Następnie po tych konsultacjach sporządzimy raport i złożymy wniosek do Wydziału Planowania Przestrzennego UM o ujęcie tego terenu w planie ogólnym w zaproponowanej przez nas formie zabudowy.
spotkanie z mieszkańcami	Kiedy planowany jest początek inwestycji? Jak długo potrwa budowa osiedla?	3 lata od teraz to jest taki optymistyczny start inwestycji. Zmiana miejscowego planu zajmie przynajmniej 1,5 roku. Plan ogólny będzie prawdopodobnie w czerwcu 2026 r. i wtedy możemy ruszyć z planem miejscowym. Szybki plan miejscowy to jest 6 do 9 miesięcy. Na podstawie tego planu przygotowywane będą decyzje środowiskowa, drogowa itd., a następnie pozwolenie na budowę. Budowa to jest najkrótszy etap w procesie inwestycyjnym. Osiedle zostanie podzielone na 2-3 etapy, zwykle realizacja jednego etapu trwa około 2 lata.
spotkanie z mieszkańcami	A jak wygląda sytuacja z mediami w tym miejscu? Myślimy o mieszkańcach Żar, czy wasza inwestycja sprawi, że kiedyś i u nas będzie kanalizacja? Czy możecie dociągnąć kanalizację do ul. Żarskiej, Lubskiej?	Aby projektować media konieczne jest zatwierdzenie skali osiedla. Jako deweloper jesteśmy zobowiązani do zrealizowania wytycznych w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Załącznik 1 – Zestawienie pytań, uwag i udzielonych odpowiedzi

Źródło	Treść zapytania/wiadomości	Odpowiedź
spotkanie z mieszkańcami	Jakbyście rozpoczęli budowę, to pamiętajcie, żeby zablokować drogę za terenem osiedla w kierunku Żar. Ciężarówki na pewno będą chciały sobie tamtędy objechać, zaparkować. Także później nie chcemy, aby tą drogą jeździły auta. Tutaj, zaraz za Waszym terenem, trzeba by było cały rząd tych kamieni przez pole jeszcze położyć. Kiedyś było tak, że kierowcy sobie 2,3 pas zrobili, a później 4 i 5 przez pole. Jak postawicie słupki, to je wytną w nocy. Jeśli nie chcecie mieć problemów z mieszkańcami Żar, to szlaban od razu. Albo kamień. Państwo będziecie musieli o to zadbać.	Każda nasza inwestycja oraz jest okolica jest przez nas odpowiednio zabezpieczana w czasie jej budowy. Zadbamy w tym czasie o bezpieczeństwo i odpowiednią organizację ruchu. Zapewniamy też, że Państwa wskazówki dotyczące tego, aby nie było drogi dla samochodów w kierunku Żar, a jedynie ścieżka pieszo-rowerowa zostały przez nas odnotowane.
spotkanie z mieszkańcami	Po południowej stronie, przy ul. Miodowej planujemy boisko dla Ratynia. Mamy na to w funduszu osiedlowym 600 tys. zł. Chcielibyśmy, żebyście się jakoś do tego tematu dołożyli. Bo te 600 tys. zł pokryje znaczną większość zapotrzebowania, ale nie wystarczy na całość. W tym roku zgłosiliśmy ten, więc w przyszłym roku zaczną to procedować. Realizacja nastąpi pewnie na przełomie 2027/2028 r.	Zależy nam na tym, aby okolica naszej inwestycji rozwijała się z korzyścią dla przyszłych mieszkańców i ich sąsiadów. Mamy nadzieję, że uchwalenie zmiany planu miejscowego dla tego terenu oraz perspektywa uzyskania pozwolenia na budowę zbiegną się z terminem realizacji boiska. Postaramy się partycypować w tym przedsięwzięciu w ramach inwestycji towarzyszących.
spotkanie z mieszkańcami	Te oczka, które są w projekcie osiedla przy lesie, to jest retencja dla tego terenu i one muszą być wykonane?	Projekt oczek wodnych to jest koncepcja, która powstała po konsultacji z przyrodnikami, leśnikami. Przekazali nam, że nie chcą przyjmować wody z osiedla na pobliskie tereny. Cała woda z osiedla musi być gromadzona na terenie inwestycji. Docelowo więc, nie będziemy ani zabierać wody z lasu, ani jej dostarczać. Oczka pełnią zatem podwójną funkcję - retencjonowania wody oraz estetyczną.
spotkanie z mieszkańcami	A tu jest Natura 2000 na tym kawałku?	Teren osiedla nie jest położony na obszarze Natura 2000.

RATYŃ - STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
dla projektowanych terenów spełnione są założenia standardów dostępności infrastruktury społecznej.

