

5237

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⁾

[Redacted area]

3. Imię i nazwisko lub nazwa: PGD POLSKA Sp. z o.o.

[Redacted area]

4.1. Czy składający pismo są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości objętych wnioskiem?

[Redacted area]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik

☒ pełnomocnik do doręczeń

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnioskuję się o zmianę w projekcie planu ogólnego poprzez:

przypisanie dla przedmiotowego terenu przeznaczenia SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwzględnieniem szczegółów i parametrów opisanych w punktach 7.2. i 7.3.

W odniesieniu do przedmiotowego terenu złożyliśmy pre-wniosek o dopuszczenie inwestycji mieszkaniowej. Przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, w wyniku których projekt uzyskał poparcie społeczne oraz otrzymał pozytywną opinię Rady Osiedla Karłowice-Różanka w postaci przyjętej Uchwały nr LII/283/25 z dnia 22 października 2025r. Dodatkowo dzięki realizacji inwestycji mieszkaniowej zarówno na działkach opisanych w pkt 7.2. jak również na działce sąsiedniej nr 3/1, na której również zaplanowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jest możliwa rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 20 przy ul. Kamieńskiego 24. W ramach realizacji inwestycji towarzyszących możliwy jest również remont bądź przebudowa Szkoły Podstawowej nr 50 przy ul. Czeskiej 38.

W załączeniu przesyłamy koncepcję architektoniczno-urbanistyczną.

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_1.0061. AR_7.10/1 026401_1.0061. AR_7.10/2	☒ tak ☐ nie	Wnosimy o zmianę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poniższe wartości: - dla zabudowy mieszkaniowej : 2 - dla zabudowy usługowej: 10
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0061. AR_7.9/1 026401_1.0061. AR_7.9/2	☒ tak ☐ nie	Wnosimy o zmianę maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poniższe wartości: - dla zabudowy mieszkaniowej : 2 - dla zabudowy usługowej: 10

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_1.0061. AR_7.10/1 026401_1.0061. AR_7.10/2	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40%	25 m	30%
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0061. AR_7.9/1 026401_1.0061. AR_7.9/2	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40%	25 m	30%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

1. Załącznik nr 1 do wniosku
2. Pre-wniosek wraz z Koncepcją architektoniczno-urbanistyczną

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:



Data: 22.05.2026 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 powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku

większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

- 5) Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- 6) Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 7) W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- 8) Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- 9) W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia. Może się Pani/Pan z nim skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław,
- przez e-mail: wpl@um.wroc.pl,
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

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

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Pani/Pana dane przez 25 lat od stycznia kolejnego roku po zakończeniu sprawy, której wniosek dotyczy. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Będziemy przekazywać Pani/Pana dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowe dane mogą być dostępne dla usługodawców wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.

Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, musi Pani/Pan skontaktować się z Administratorem danych (dane kontaktowe powyżej) lub Inspektorem Ochrony Danych (dane kontaktowe poniżej).

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych – Sebastian Sobecki. 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 kontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl,
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Powyższą informację otrzymał/a 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).

Wrocław, dn. 05.09.2025r.

Inwestor / Wnioskodawca:
GRADI INVEST Sp. z o. o.
ul. Paprotna 3A
51-114 Wrocław

PREZYDENT WROCŁAWIA
Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
za pośrednictwem
Wydział Planowania Przestrzennego
Urzędu Miejskiego Wrocławia
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

PRE-WNIOSEK

POPRZEDZAJĄCY ZŁOŻENIE WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Dla poniższej inwestycji:

**BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI, Z GARAŻAMI,
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ
PRZY UL. PAPROTNEJ WE WROCŁAWIU (działki nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2 AR_7, obręb Różanka)
ORAZ INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE**

Na podstawie ZARZĄDZENIA NR 1044/24 PREZYDENTA WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia (dalej jako: Zarządzenie), **GRADI INVEST Sp. z o. o.** z siedzibą we Wrocławiu (51-114) przy ul. Paprotnej 3a, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem [REDAKCYJNA] zwraca się z pre-wnioskiem będącym dobrowolnym działaniem i nieobowiązkowym udziałem w procedurze pre-wnioskowej, która jest nieformalnym etapem poprzedzającym złożenie wniosku w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024r. poz.195) odnośnie:

1. inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach ewidencyjnych nr 10/1, 10/2, 9/1, 9/2 i 3/2, AR_7, obręb Różanka, położonych przy ul. Paprotnej we Wrocławiu → dalej: inwestycja mieszkaniowa;
2. inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie drogi poprzez działkę nr 8/3, AM-7, obręb Różanka i działkę drogową nr 8/13, AM-7, obręb Różanka – sięgacz ul. Wołowskiej, droga wewnętrzna pod zarządem ZDiUM w korytarzu opisanym w MPZP symbolem 1KDW). Inwestycja drogowa objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – UCHWAŁA NR XXXIV/2318/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2005r.
3. inwestycji towarzyszącej, polegającej na remoncie lub rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 20 przy ul. Kamieńskiego 24 we Wrocławiu (51-124) zgodnie z wytycznymi Urzędu Miejskiego Wrocławia Wydziału Przedszkoli i Szkół Podstawowych.

UZASADNIENIE

Szanowny Panie Prezydencie, Szanowny Zespole Koordynujący,

zwracam się do Państwa z prośbą o wydanie rekomendacji do składanego pre-wniosku oraz przyjęcie pozytywnego stanowiska co do planowanej inwestycji, przygotowanie projektu porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej oraz zawarcie i podpisanie porozumienia przez Prezydenta Wrocławia z inwestorem.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działkach ewidencyjnych nr 10/1, 10/2, 9/1, 9/2 i 3/2, AR_7, obręb Różanka, położonych przy ul. Paprotnej we Wrocławiu

Teren objęty pre-wnioskiem zlokalizowany jest na osiedlu Karłowice – Różanka na styku osiedla Polanowice - Poświętne – Ligota (od strony północnej).

Bezpośrednie sąsiedztwo planowanej inwestycji zabudowane jest budynkami związanymi z aktywnością gospodarczą (budynki magazynowe, warsztatowe, usługowe, biurowe, itp.).

Obecnie teren opracowania jest w części niezabudowany i niezagospodarowany – dotyczy to działki nr 10/2 mającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. Paprotna oraz działki nr 10/1, AR_7 obręb Różanka przy ul. Paprotnej 3, natomiast działki nr 9/1, 9/2 i 3/2, AR_7 obręb Różanka są zabudowane.

Charakterystyka obiektów istniejących na działkach zainwestowania:

- Na działce nr 9/1, AR_7 obręb Różanka przy ul. Paprotnej 3a zlokalizowany jest jednokondygnacyjny budynek biurowo- magazynowy, w którym znajduje się księgowość oraz dział kadr i plac. Dodatkowo w części magazynowej znajduje się archiwum dokumentów księgowo-kadrowych. Powierzchnia budynku wynosi 701 m².
- Na działce nr 9/2, AR_7 obręb Różanka przy ul. Paprotnej 3b we Wrocławiu znajduje się budynek magazynowy z zapleczem biurowym. Główna funkcja budynku to logistyka - przyjęcia, składowanie i wysyłka towarów do Klientów PGD Polska Sp. z o.o. Powierzchnia budynku to 4 200 m².
- Działka nr 3/2, AR_7 obręb Różanka przy ul. Paprotnej we Wrocławiu zabudowana jest budynkiem biurowym.

Teren inwestycji objęty jest dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1. na terenie działek nr 10/1, 10/2 i 3/2 obowiązuje UCHWAŁA NR XIV/338/07 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Obornickiej we Wrocławiu → teren oznaczony jest symbolem **3AG**
2. na terenie działek nr 9/1 i 9/2 obowiązuje UCHWAŁA NR XXXIV/2318/05 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 10 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę przemysłową i usługową Psiego Pola w obrębie Różanka we Wrocławiu → teren oznaczony jest symbolem **3AG**.

Planowana inwestycja mieszkaniowa stanowi część większego założenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która jest również planowana na działkach sąsiednich przez odrębne podmioty gospodarcze, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024r. poz.195). Po przeprowadzonych konsultacjach społecznych dotyczących inwestycji mieszkaniowej planowanej na działce nr 3/1, AR_7 obręb Różanka mieszkańcy wyrazili chęć zmiany obecnego charakteru zabudowy na osiedle mieszkaniowe jako najbardziej korzystne (→ uchwała nr XLVI/233/25 podjęta przez Radę Osiedla Karłowice- Różanka).

Zatem, w myśl zasad zrównoważonego rozwoju, w odpowiedzi na zdecydowany głos i potrzeby mieszkańców, należy umożliwiać zabudowę istniejących na przedmiotowym obszarze terenów aktywności gospodarczej i nieużytkowanych działek. Przyczyni się to do odnowy i rewitalizacji zaniedbanych obszarów, jak również do powstania nowych mieszkań w atrakcyjnej lokalizacji z dostępem do istniejącej infrastruktury, komunikacji publicznej oraz usług. Dogęszczanie zabudowy powoduje efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni miasta, sprzyja rozwojowi infrastruktury i usług oraz zapobiega (minimalizuje) rozrastaniu się na okoliczne obszary wiejskie, co pozytywnie wpływa na ochronę środowiska naturalnego.

Pre-wniosek został przygotowany w oparciu o ZARZĄDZENIE NR 1044/24 PREZYDENTA WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia, a jego zawartość jest zgodna z § 3 ust. 1 Zarządzenia.

Poniżej zalecane elementy ujęte w pre- wniosku:

Ad § 3 ust. 1 pkt 1) dla inwestycji wymagających uzyskania decyzji środowiskowej - informację o przedsięwzięciu, obejmującym planowaną do realizacji inwestycję mieszkaniową wraz z inwestycjami towarzyszącymi, zawierającą w szczególności: rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, usytuowanie przedsięwzięcia oraz rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko;

- Nowo projektowane budynki wraz z towarzyszącą im infrastrukturą należą do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – stąd wymagane jest złożenie wniosku w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub braku takiego obowiązku.

Ad § 3 ust. 1 pkt 2) opinię właściwej Rady Osiedla dotyczącą planowanych inwestycji;

Przed rozpoczęciem prac projektowych na przedmiotowych działkach objętych niniejszym wnioskiem, Inwestor GRADI INVEST Sp. z o. o. uzyskał potwierdzenie, że inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne zostały zaplanowane również na działkach sąsiednich, tj. na działce nr 3/1, AR_7 obręb Różanka (Projekt Paprotna 5) oraz na działkach należących do Triada Dom. Właściciele wyżej wymienionych terenów złożyli niezależnie wnioski do Planu Ogólnego o zmianę przeznaczenia terenów na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne. Dodatkowo właściciel działki nr 3/1 przy ul. Paprotnej 5 złożył dla planowanej inwestycji mieszkaniowej pre-wniosek poprzedzający złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024r. poz.195). Działania te zostały poprzedzone wnikliwymi analizami i rozmowami z mieszkańcami osiedla Karłowice – Różanka. **Od lat istnieje społeczny sprzeciw wobec lokalizowania na tym terenie zabudowy o funkcji przemysłowej.**

- Konsultacje społeczne przeprowadzone dla inwestycji sąsiedniej zlokalizowanej na działce nr 3/1 AM-7, obręb Różanka przy ul. Paprotnej 5 → uchwała nr XLVI/233/25 podjęta przez Radę Osiedla Karłowice- Różanka potwierdzająca, że zmiana obecnego charakteru zabudowy (teren po zakładach produkcyjno-magazynowych INCO) na osiedle mieszkaniowe jest korzystna i pożądana przez mieszkańców.
- Inwestycja będąca przedmiotem niniejszego wniosku po wstępnych analizach, konsultacjach, rozpoznaniu opinii mieszkańców i przedstawicieli gminy Wrocław również nieformalnie otrzymała aprobatę → dla inwestycji zaplanowane są aktualnie odrębne konsultacje społeczne z mieszkańcami.
Na potrzeby prezentacji planowanej inwestycji mieszkaniowej powstała strona internetowa dostępna dla szerokiego grona odbiorców. Zorganizowane zostaną spotkania z mieszkańcami osiedla (prezentacja + dyskusja), jak również przeprowadzone będą spotkania warsztatowe, przygotowane będą formularze/ankiety z pytaniami otwartymi i zamkniętymi, związane z potrzebami lokalnej społeczności.

Ad § 3 ust. 1 pkt 3) raport z konsultacji społecznych;

- Dla przedmiotowej inwestycji prowadzone są konsultacje społeczne w oparciu o „Kanon konsultacji” Urzędu Miejskiego Wrocławia i zgodnie z Zarządzeniem nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 r.
 - utworzona została strona internetowa udostępniona publicznie na okres nie krótszy niż 21 dni.
Na ww. stronie znajduje się zakładka „Konsultacje społeczne” gdzie zamieszczone będą bieżące informacje dotyczące ich przebiegu.
 - zebrane zostaną opinie i uwagi mieszkańców;
 - zorganizowane zostaną otwarte spotkania z mieszkańcami;

Raport z konsultacji społecznych z mieszkańcami osiedla Karłowice-Różanka zostanie przedstawiony po ich zakończeniu.

Konsultacje mają zasięg lokalny dotyczący mieszkańców określonego obszaru osiedla Karłowice – Różanka).

Ad § 3 ust. 1 pkt 4) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządzoną przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, uzasadniającą rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy danego miejsca i okolicy, w szczególności zawierającą:

- a) strukturę funkcjonalną zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej,
- c) przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- e) powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi,
- f) wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej;

- Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowi załącznik nr 1.

Kopie decyzji o nadaniu uprawnień architektonicznych

stanowią załącznik nr 7 i załącznik nr 9.

Aktualne zaświadczenia z IARP stanowią załącznik nr 8 i załącznik nr 10.

Ad § 3 ust. 1 pkt 5) określenie granic terenu objętego pre-wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej obejmującej teren, którego dotyczy pre-wniosek i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

- Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z przedstawieniem granic terenu inwestycji mieszkaniowej oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać stanowi załącznik 2 do wniosku
→ rys. S.01 Kopia mapy zasadniczej z zaznaczonym terenem inwestycji mieszkaniowej

Ad § 3 ust. 1 pkt 6) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

- Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 22 630 m²
- Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 23 000 m²

Ad § 3 ust. 1 pkt 7) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

- Minimalna planowana liczba mieszkań – 390
- Maksymalna planowana liczba mieszkań – 440

Ze względu na lokalizację założono w projekcie strukturę i powierzchnię mieszkań adekwatną do charakteru osiedla; średnia przyjęta powierzchnia 1 mieszkania wynosi:

- 51,4 m² (przy założeniu maksymalnej ilości 440 mieszkań)
- 58,0 m² (przy założeniu minimalnej ilości 390 mieszkań)

Ad § 3 ust. 1 pkt 8) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;

- Planowana liczba lokali usługowych – 15 (śr. pow. 79,3m²)
- Planowana powierzchnia użytkowa usług – 1 190 m²

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się przeznaczenie części budynków w poziomie parteru i 1 piętra na działalność handlową lub/ i usługową. Projektowane lokale handlowe i usługowe zaspokoją bieżące potrzeby mieszkańców projektowanych budynków objętych niniejszym wnioskiem.

Dodatkowo istniejący budynek biurowy zlokalizowany na działce nr 3/2, AM-7, obręb Różanka stanowi również rezerwę na ewentualne dodatkowe potrzeby przyszłych mieszkańców osiedla mieszkaniowego.

Jeden z lokali usługowych na terenie inwestycji, w zależności od potrzeb, może pełnić funkcję zaspakajającą potrzeby lokalne mieszkańców (np. Centrum aktywności lokalnej, itp.).

Ad § 3 ust. 1 pkt 9) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

- Teren objęty wnioskiem jest obecnie częściowo zabudowany. Dotyczy to działek nr 9/1, 9/2 i 3/2 AM-7, obręb Różanka. Zlokalizowane są na nich budynki o charakterze przemysłowym oraz biurowym (budynek biurowo- magazynowy, budynek magazynowy z zapleczem biurowym oraz budynek biurowy), które dodatkowo posiadają miejsca postojowe i place manewrowe towarzyszące budynkom i uzupełniające ich funkcję magazynową (dostawy towarów). Pozostała część terenu planowanego zainwestowania wykorzystywana jest jako parking dla samochodów osobowych i dostawczych (działka nr 10/1 i 10,2, AM-7, obręb Różanka). Łączna ilość miejsc parkingowych terenowych wynosi ok. 70.
W ramach funkcjonowania obu obiektów magazynowych (ograniczając się tylko do ul. Paprotnej 3a i 3b, średnio dziennie (poza weekendami) na teren wjeżdża do 20 samochodów osobowych oraz do 40 samochodów dostawczych.
- Zmianie ulegnie klasyfikacja przeznaczenia działek → z aktywności gospodarczej/ przemysłowej zmienią one charakter na mieszkaniowy. Mieszkaniowy charakter zabudowy uzupełniony będzie funkcją usługową/ handlową oraz terenami zielonymi oraz rekreacyjnymi.
- Teren, na którym planowana jest inwestycja posiada pełną infrastrukturę zarówno drogową, jak i techniczną. Zmiany, które są konieczne do wprowadzenia w ramach planowanej inwestycji dotyczyć będą dostosowania istniejących sieci do potrzeb budowy planowanej inwestycji mieszkaniowej, tj. przebudowy i budowy sieci już istniejących na terenie i bezpośrednie podłączenie do nich.
- W ramach inwestycji towarzyszącej planowana jest budowa drogi poprzez działkę nr 8/3, AM-7, obręb Różanka i działkę drogową nr 8/13, AM-7, obręb Różanka – sięgacz ul. Wołowskiej, droga wewnętrzna pod zarządem ZDIUM w korytarzu opisanym w MPZP symbolem 1KDW). Inwestycja drogowa objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – UCHWAŁA NR XXXIV/2318/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2005r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony został na rysunku A.01 ZAGOSPODAROWANIE TERENU załączonej Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Uzbrojenie terenu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło, wodę, odbioru ścieków i wód opadowych zrealizowane zostanie na bazie sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej istniejących w ul. Paprotnej. Przyłącza do budynku wykonane zostaną zgodnie z warunkami wydanymi przez dysponentów sieci.

Ad § 3 ust. 1 pkt 10) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

- W sąsiedztwie terenu inwestycji, w pasie drogowym ulicy Paprotnej przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do zasilenia projektowanego budynku. Istnieje możliwość podłączenia do sieci miejskich, zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi czy zaświadczeniami:

- planowane przyłącza wody → załącznik nr 18,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej → załącznik nr 18,
- przyłącza kanalizacji deszczowej – planowany układ instalacji kanalizacji deszczowej na terenie działki Inwestora → załącznik nr 18,
- planowane przyłącza energetyczne i wlv do sieci w ul. Paprotnej → załącznik nr 12,
- planowane przyłącza do sieci telekomunikacyjnej przy ul. Paprotnej, zgodnie z warunkami → załącznik nr 13,
- planowane przyłącza ciepłownicze do sieci ciepłowniczej węzłów cieplnych w budynkach A, B, C i D od strony ul. Paprotnej (dz. nr 1, AM-7, obręb Różanka). Włączenie nastąpi do istniejącej sieci ciepłowniczej zgodnie z otrzymanymi pismami Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. dotyczącymi możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzłów cieplnych → załączniki nr 14, 15, 16 i 17.

Ad § 3 ust. 1 pkt 11) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) *zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów*

➤ Przewidywane zapotrzebowanie na media:

- woda do celów bytowo-gospodarczych – 6,0 l/s
- woda do celów p.poż. - z sieci zewnętrznej – 20 l/s, wewnętrzne na terenie nieruchomości – 3 l/s
- odbiór ścieków komunalnych – 6,0 l/s do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø w ulicy Paprotnej
- wód opadowych wnioskowana ilość odprowadzanych wód opadowych i roztopowych: 273,5 l/s (część odprowadzana bezpośrednio, część poprzez retencję)
Część odprowadzana do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Ø w ulicy Paprotnej
- zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - Zasilanie podstawowe – moc przyłączeniowa 1705,80 kW
 - Zasilanie rezerwowe – moc przyłączeniowa 180 kW
- zapotrzebowanie na dostawę ciepła odrębnie dla każdego budynku:
 - Budynek A (obiekt mieszkalno-usługowy, dz. nr 10/2)
– zamawiana całkowita moc cieplna węzła cieplnego: $Q_{całk.} = 500,00$ kW
 - Budynek B (obiekt mieszkalno-usługowy, dz. nr 10/2 i 10/1)
– zamawiana całkowita moc cieplna węzła cieplnego: $Q_{całk.} = 500,00$ kW
 - Budynek C (obiekt mieszkalno-usługowy, dz. nr 9/1 i 9/2)
– zamawiana całkowita moc cieplna węzła cieplnego: $Q_{całk.} = 580,00$ kW
 - Budynek D (obiekt mieszkalno-usługowy, dz. nr 9/2)
– zamawiana całkowita moc cieplna węzła cieplnego: $Q_{całk.} = 600,00$ kW
- całkowita ilość miejsc postojowych (w garażach i na terenie): 460
 - Ostateczna ilość miejsc postojowych zostanie wskazana zgodnie z gminnymi wytycznymi ustalonymi w podpisanej uchwale Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.
- zagospodarowanie odpadów stałych odbywać się będzie poprzez gromadzenie w pojemnikach zlokalizowanych w wydzielonych w budynkach pomieszczeniach gromadzenia odpadów stałych. Odpady będą odbierane z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia odpadów w pięciu frakcjach: papier, szkło, metale i tworzywa sztuczne, odpady biodegradowalne oraz zmieszane odpady komunalne. Wywóz odpadów będzie się odbywał na bieżąco przez wyspecjalizowaną firmę.

b) *planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej*

- Planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej pokazany jest na rysunku A.01_ZAGOSPODAROWANIE TERENU załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Projekt zakłada czteroetapową realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi oraz garażami w parterach wraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Ze względu na lokalizację przedmiotowej działki, zabudowa wielorodzinna wydaje się najbardziej uzasadniona i pożądana szczególnie ze względu na duże zapotrzebowanie mieszkaniowe w tej części miasta. Wprowadzenie nowych budynków i zintegrowanie ich z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną będzie korzystne dla najbliższego otoczenia i zgodne z oczekiwaniem mieszkańców osiedla. **Wysokość projektowanych budynków to 7 kondygnacji naziemnych: maksymalnie do 25m**

Wysokość zespołu mieszkaniowego została zaprojektowana zgodnie z § 4 ust. 1 UCHWAŁY NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024r. → *budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji naziemnych.*

Planuje się zabudowę o podobnych gabarytach do tej, która planowana jest na działce nr 3/1, AM-7, obręb Różanka przy ul. Paprotnej 5 znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji będącej przedmiotem niniejszego wniosku.

Przy proponowanych budynkach wielorodzinnych wydzielone będą przestrzenie wspólne dostępne dla mieszkańców założenia, w tym zapewnione zostaną urządzone tereny wypoczynku codziennego wraz z terenami zieleni.

Wszystkie elementy zagospodarowania terenu jak wjazdy do garaży podziemnych, ciągi pieszo – jezdne, chodniki są przedstawione w części graficznej (rysunek PZT). Budynki wraz z dojazdami i dojazdami są zaprojektowane tak, by wszystkie elementy funkcjonalno-przestrzenne nawiązane były w

szerszym kontekście. Nowoprojektowana inwestycja stanowić będzie dopełnienie układu urbanistycznego osiedla.

Ogólnodostępny teren przed budynkami zaprojektowany został w sposób urządzony, przeplatany zielenią. Do dyspozycji mieszkańców z różnych grup wiekowych będą: place zabaw dla dzieci, siłownie na świeżym powietrzu, alejki spacerowe z miejscami do wypoczynku.

Zmiana sposobu przeznaczenia obszaru jest spójna z planami inwestycyjnymi na działkach sąsiednich.

Załączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przedstawia szerokie spektrum kompozycyjne i urbanistyczne - obejmuje swym zasięgiem zarówno teren zainwestowania jak również większą perspektywę przestrzenną znajdującą się w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia.

Inwestycja jest zintegrowana z działaniami i planami inwestycyjnymi dotyczącymi terenów będących w bezpośrednim sąsiedztwie, stanowiąc szerszą koncepcję funkcjonalną preferowaną zarówno przez właścicieli sąsiednich działek jak i mieszkańców osiedla, którzy stanowią potencjalnych mieszkańców założenia zespołów mieszkalnych z infrastrukturą towarzyszącą.

Wspólne plany i działania Inwestorów dały impuls do opracowania spójnej strategii zagospodarowania terenów dotychczas przewidzianych w mpzp jako tereny aktywności gospodarczej i usługowej oraz ich rozwój zgodny z istniejącymi uwarunkowaniami funkcjonalno – przestrzennymi, istniejącą infrastrukturą i przede wszystkim potrzebami mieszkańców.

Takie podejście do projektu, poprzedzonego szerokimi i szczegółowymi analizami prowadzonymi w szerokim kontekście daje spójną strategię i jest adekwatne do oczekiwań Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej wyrażonych w opinii z dnia 16 czerwca 2025r. dotyczącej ogólnej problematyki przedkładanych projektów planowanych inwestycji mieszkaniowych w ramach ustawy „Lex Deweloper”.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

- Łączna powierzchnia terenu inwestycji – **19 209 m²** (1,9 ha), z czego:
 - Działka nr 10/2 AR_7 obręb Różanka: pow. 7370 m²
 - Działka nr 10/1 AR_7 obręb Różanka: pow. 1254 m²
 - Działka nr 9/1 AR_7 obręb Różanka: pow. 1393 m²
 - Działka nr 9/2 AR_7 obręb Różanka: pow. 8531 m²
 - Działka nr 3/2 AR_7 obręb Różanka: pow. 661 m²
- Powierzchnia nowoprojektowanej zabudowy: 7187 m² = **37,4%**
- Powierzchnia zabudowy (nowoprojektowanej wraz z budynkiem istniejącym): 7507 m² = **39%**
- Powierzchnia terenów zieleni biologicznie czynnej 100%: 2605 m²
- Powierzchnia terenów zieleni biologicznie czynnej 50%: 8364 m² / 2 = 4182 m²
- Łączna powierzchnia terenów zieleni biologicznie czynnej: **6787 m² = 35%**
- Powierzchnia chodników: 2098 m²
- Powierzchnia dróg: 2241 m²
- Powierzchnia zabudowy wraz z utwardzeniami: 11846 m²
- Powierzchnia użytkowa mieszkań: do **23 000 m²**
- Powierzchnia użytkowa usług: **1190 m²**
- Geometria dachu – dachy płaskie
- Wysokość budynków: do 25 m
- ilość kondygnacji nadziemnych: 7
- ilość kondygnacji podziemnych: 1
- Wskaźnik intensywności zabudowy (z budynkiem istniejącym): 2,0

Powyższe dane oraz rodzaj inwestycji mogą kwalifikować ją do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w ROZPORZĄDZENIU RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad § 3 ust. 1 pkt 12) *określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;*

- Powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej:

$$50\% \times 6787 \text{ m}^2 = 3393,5 \text{ m}^2$$

Ad § 3 ust. 1 pkt 13) wskazanie właścicieli nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą

Obiekt objęty inwestycją mieszkaniową, zlokalizowany jest na działkach będących we władaniu GRADI INVEST Sp. z o. o. (dz. nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2, AR_7, obręb Różanka). Infrastruktura drogowa wraz z sieciami uzbrojenia terenu zlokalizowana jest na tych samych działkach, tj. nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2, AR_7, obręb Różanka.

Działka drogowa nr 1, AR_7, obręb Różanka (tj. ul. Paprotna) oraz działka nr 8/13 AR_7, obręb Różanka stanowiąca sięgacz/ drogę wewnętrzną w korytarzu opisanym w MPZP symbolem 1KDW do ul. Wołowskiej są własnością Gminy Wrocław, pod zarządem ZDiUM.

Ad § 3 ust. 1 pkt 14) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;

- Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

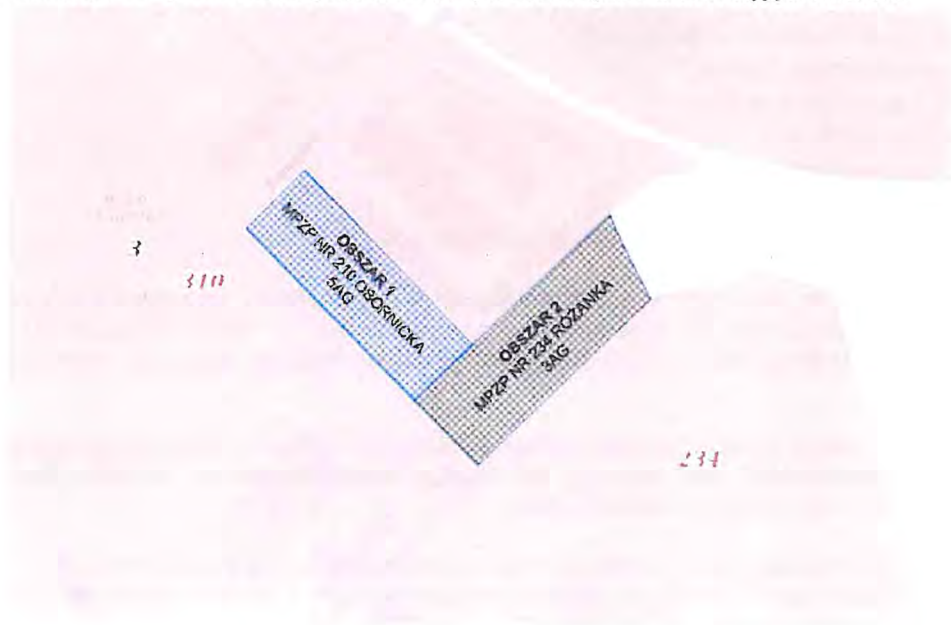
Ad § 3 ust. 1 pkt 15) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

- Realizacja inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem w zakresie budowy infrastruktury technicznej nie wymaga zajęcia nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Ad § 3 ust. 1 pkt 16) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

- Inwestycja mieszkaniowa, obejmująca zespół budynków wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowana jest przy ul. Paprotnej, na działkach ewidencyjnych nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2, AR_7, obręb Różanka.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych wnioskiem



Dla przedmiotowego terenu obowiązują następujące mpzp:

- dla działek nr 10/2, 10/1 i 3/2 AR 7, obręb Różanka (OBSZAR 1):

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Obornickiej we Wrocławiu, uchwalonego **UCHWAŁĄ NR XIV/338/07 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA** z dnia 15 listopada 2007r. (plan nr 310 Obornicka):

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym MPZP nr 310 symbolem **5AG**

Obowiązujące przeznaczenie terenu 5AG: aktywność gospodarcza, obejmująca kategorie m.in. handel, gastronomia, usługi, usługi, biura, hotele, itd. → zgodnie z mpzp § 4. ust.1. pkt 1-44

2. Max wysokość: do 49 m → zgodnie z mpzp §5 pkt 1)

3. Max wskaźnik intensywności zabudowy: Brak danych

4. Udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu:
nie większy niż 70 % → zgodnie z mpzp § 6. pkt 1)

→ zgodnie z mpzp § 2. pkt 9) : "obszar zabudowany - obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem w poziomie terenu";

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

co najmniej 15% powierzchni terenu → zgodnie z mpzp § 6. pkt 2)

Analiza zakresu w jakim inwestycja mieszkaniowa (etap 1 i 2) spełnia i w jakim nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiona została w tabeli poniżej:

Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy oraz warunki i szczegółowe zasady zabudowy terenu wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy		
KRYTERIUM	WYMAGANE	ZASTOSOWANE
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:	1) podstawowe - aktywność gospodarcza; 2) uzupełniające: a) bazy logistyczne, b) infrastruktura drogowa, c) bocznice kolejowe, d) urządzenia infrastruktury technicznej	Nie spełnione – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:	wymiar pionowy budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do: a) górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, <u>nie może być większy niż 49 m</u> , b) najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 4 m,	Spełnione - wysokość zabudowy to 22 m, a dominanty <u>nie więcej niż 25 m</u>
Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:	1) udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu <u>nie większy niż 70%</u> ; 2) przeznaczenie <u>co najmniej 15%</u> powierzchni terenu na zieleni	Spełnione – 1) udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu to 39%, 2) na zieleni przeznaczone zostało 35% powierzchni terenu
Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem; 2) zakres ochrony w strefie, o której mowa w pkt 1, obejmuje znajdujące się w niej zabytki archeologiczne; 3) w strefie, o której mowa w pkt 1, należy opiniować prace ziemne z właściwymi służbami ochrony zabytków;	Spełnione – prace ziemne zostaną zaopiniowane przez właściwe służby ochrony zabytków

USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - BUDOWA BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIEŁORODZINNYCH Z USŁUGAMI, Z GARAŻAMI,
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
PRZY UL. PAPROTNEJ WE WROCŁAWIU ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Ustalenia dotyczące dojazdu:	Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic.	Spełnione – dojazd od ulicy Paprotnej oraz od ul. Wołowskiej (w ramach inwestycji towarzyszącej)
Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:	1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla hoteli - 25 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych, b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży, c) dla edukacji - 2 miejsca postojowe na 1 oddział, d) dla gastronomii i rozrywki - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, f) dla obiektów upowszechniania kultury - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, g) dla biur i obiektów kongresowych i konferencyjnych - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, j) dla poradni i pracowni medycznych - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na działce lub działkach, na których usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą; 3) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych jednopoziomowych nadziemnych.	1) Spełnione – planowana pow. usług to 1190,0 m² Lokale usługowe obsługiwać będą głównie mieszkańców lokalnie, dostępność przestrzenna usług realizowana będzie za pomocą dojścia pieszego. 2) Spełnione – miejsca postojowe usytuowane są na działkach zainwestowania 3) Spełnione – zaprojektowane garaże są wbudowane w zabudowę

- dla działek 9/1 i 9/2 AR 7, obręb Różanka (OBSZAR 2):

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę przemysłową i usługową Psiego Pola w obrębie Różanka we Wrocławiu, uchwalonego **UCHWAŁĄ NR XXXIV/2318/05 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA** z dnia 10 lutego 2005 r. (plan nr 234 Różanka):

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym MPZP nr 234 Różanka) symbolem **3AG**

Obowiązujące przeznaczenie terenu 3AG: aktywność gospodarcza wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, obejmująca kategorie m.in.: handel, gastronomia, rzemiosło, turystyka, nauka, produkcja, itd. → zgodnie z mpzp § 5.pkt 2)

2. Max wysokość: Brak danych dotyczących maksymalnej wysokości (wys. bez ograniczeń)

Ustalono minimalną wysokość na 5m → zgodnie z mpzp §12. ust.1.

3. Max wskaźnik intensywności zabudowy: Brak danych

4. Powierzchnia terenu zabudowanego:

nie większy niż 65% powierzchni działki lub zespołu działek znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu, nie wprowadza się innych ograniczeń w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy → zgodnie z mpzp §12. ust.4.

5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

co najmniej 15% powierzchni działki lub zespołu działek znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu na powierzchnię biologicznie czynną → zgodnie z mpzp § 9. ust.1)

Analiza zakresu w jakim inwestycja mieszkaniowa (etap 3 i 4) spełnia i w jakim nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiona została w tabeli poniżej:

USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI, Z GARAŻAMI, ZAGOPodarowaniem TERENU I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY UL. PAPROTNEJ WE WROCŁAWIU ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy oraz warunki i szczegółowe zasady zabudowy terenu wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy		
KRYTERIUM	WYMAGANE	ZASTOSOWANE
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:	aktywność gospodarcza wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym.	Nie spełnione – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Ustalenia dotyczące dojazdu:	1) wjazdy na teren od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 3KDW; 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach od drogi wewnętrznej poza granicami planu.	Spełnione – dojazd od strony ulicy oznaczonej symbolem 1KDW (proponowana inwestycja towarzysząca) oraz od ulicy Paprotnej
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	1. Ustala się obowiązek przeznaczenia <u>co najmniej 15 % powierzchni działki lub zespołu działek</u> znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu na powierzchnię biologicznie czynną.	Spełnione – powierzchnia biologicznie czynna stanowi 35% powierzchni zespołu działek znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu na powierzchnię biologicznie czynną
Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	1. Obszar planu objęty jest strefą ochrony zabytków archeologicznych. 2. Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów szczególnych. 3. Ratownicze badania archeologiczne i nadzór konserwatorski finansuje inwestor. 4. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy wystąpić do stosownych służb o opinię w sprawie konieczności uzyskania zezwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe.	Spełnione – zostanie uzyskana opinia w sprawie zezwolenia na prace archeologiczne i wykopaliskowe
Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	1. Ustala się minimalną wysokość zabudowy na 5 m. 2. Nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachu. 3. Zaleca się indywidualne badanie warunków wodno - gruntowych. 4. Ustala się maksymalną powierzchnię terenu zabudowanego na 65 % powierzchni działki lub zespołu działek znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu, nie wprowadza się innych ograniczeń w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy. 5. Ustala się wymóg zorganizowania stanowisk postojowych na terenie każdej z działalności, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę działalności zgodnie z następującymi wskaźnikami: 1) co najmniej 30 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług; 2) co najmniej 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych. 6. Ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią nieutwardzonych terenów niezabudowanych.	Spełnione – ad 1. wysokość zabudowy większa niż 5m, ad 4. powierzchnia terenu zabudowanego to 39% powierzchni działek znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu, ad 5. Lokale usługowe budynków mieszkalnych obsługiwać będą głównie mieszkańców lokalnie, dostępność przestrzenna usług realizowana będzie za pomocą dojścia pieszego. ad 6. nieutwardzone tereny niezabudowane zagospodarowane zostaną zielenią

Ad § 3 ust. 1 pkt 17) wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, a do czasu uchwalenia planu ogólnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

- Dla terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej nie został uchwalony plan ogólny.
- Ustalenia w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia uchwalone przez Radę Miejską Wrocławia w dniu 11 stycznia 2018r.

Teren, na którym planowana jest inwestycja, znajduje się na obszarze zwanym jednostką Żmigrodzka, nr jednostki – B5.

Studium, Rys.6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenów



Analiza zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

Jednostka urbanistyczna B5: Żmigrodzka

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu:

Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym Studium symbolem AG

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2 Studium:

AG — obszary przemysłowe (85 %), klasy przeznaczeń: usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, przemysł, nauka, infrastruktura, infrastruktura specjalna, zieleń

U – obszary usługowe (14,8 %)

W – obszary wojskowe (0,2%)

Obszar częściowo niezagospodarowany z potencjałem inwestycyjnym, w sąsiedztwie pomiędzy jednostkami Kamieńskiego (B6), Karłowice (B1), Polanka-Różanka (B2) o przeznaczeniu M – obszary mieszkaniowe oraz jednostki Obornicka Wojsko (B4) o przeznaczeniu W – tereny zamknięte.

Obszar zainwestowania znajduje się pomiędzy pasmem działalności gospodarczej a pasmem mieszkaniowym.

Na obszarze jednostki B5 występują następujące obszary wskaźnikowe:

- Wskaźnik wysokości zabudowy:

W3 → 25m (obowiązująca maksymalna wartość wskaźnika [m n.p.t.])

- Wskaźnik powierzchni zabudowy

Symbol obszaru wskaźnikowego: P17 → zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]: Nie dotyczy – odwołanie do mpzp

Dopuszczony w miejscowych planach zagospodarowania terenu maksymalny udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu dla działek 3/2, 10/1, 10/2 to 70%, dla działek 9/1, 9/2 to 65%.

W projektowanym zespole budynków wielorodzinnych udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu to 39% (z uwzględnieniem istniejącego budynku biurowego).

- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej

Symbol obszaru wskaźnikowego: B7 → zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla klas przeznaczenia terenu [%]:

Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu to 20%

W projektowanym zespole budynków wielorodzinnych powierzchnia terenów zieleni biologicznie czynnej stanowi 35% powierzchni terenu inwestycji.

- Podsumowując, planowana inwestycja mieszkaniowa jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wrocławia uchwalonym przez Radę Miejską Wrocławia w dniu 11 stycznia 20218r. pod względem wysokości i powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu przeznaczonej na zielen, nie jest natomiast zgodna pod względem przeznaczenia terenu.
- Teren planowanej inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Ad § 3 ust. 1 pkt 18) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

- Odnosnie rozdziału 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących –
Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Ad art. 17. ust. 1. Inwestycje mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Paprotna.

Udokumentowanie dostępu do drogi publicznej stanowi zaświadczenie z dnia 09.07.2025r. nr [redacted] wydane przez ZDiUM → załącznik 11.

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688);

Inwestycja posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zlokalizowanych w pasie drogowym ulicy Paprotnej.

Udokumentowanie dostępu do sieci stanowią Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej otrzymane z MPWiK → załącznik 18

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej przy ulicy Paprotnej.

Udokumentowanie dostępu do sieci stanowi „Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej z mocą przyłączeniową powyżej 180 kW”

wydane przez Tauron Dystrybucja S.A.; pismo nr [REDAKTED] z dnia 28.08.2025 r. →
załącznik 12

Ad art. 17. ust. 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);

Warunek spełniony.

Przystanki komunikacyjne (linie autobusowe i/ lub tramwajowe) znajdują się w odległości 285,1m i 357,3m przy ulicy Obornickiej oraz 245m i 255m przy ulicy Żmigrodzkiej licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym. Przystanki roweru miejskiego znajdują się w odległości 250m do ul. Żmigrodzkiej i 260m do ul. Obornickiej. Spełnienie warunku obrazuje załącznik nr 3 → **rys. S.02 Analiza dostępu do komunikacji publicznej.**

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Zastąpione przez lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Wrocławia:

UCHWAŁA NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia

§ 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Warunek spełniony.

Szkoła podstawowa mogąca przyjąć dzieci w liczbie stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców znajduje się w odległości 1480m licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym. Spełnienie warunku obrazuje załącznik 5 → **rys. S.04 Analiza dostępu do edukacji.**

Planowana liczba mieszkańców – 820 osób (10% x 820=82)

Planowana liczba dzieci do przyjęcia do szkoły podstawowej – 82 osoby

Ad art. 17. ust. 3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Dla planowanej inwestycji otrzymano Postanowienie z dnia 27 sierpnia 2025r. - pismo nr [REDAKTED] → załącznik nr 19 o możliwości przyjęcia 82 nowych uczniów do Szkoły Podstawowej Nr 20 przy ul. Kamieńskiego 24.

Dla ww. inwestycji złożony został wniosek do Departamentu Edukacji Wydziału Przedszkoli i Szkół Podstawowych o wydanie wytycznych inwestycyjnych, których spełnienie byłoby wypełnieniem zapisu art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r., poz. 195).

Ad art. 17. ust. 4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Zastąpione przez lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Wrocławia:

UCHWAŁA NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia

§ 3. Zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni określonej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji

mieszkańcowych oraz inwestycji towarzyszących następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 750 m od tych terenów.

Warunek spełniony.

Tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m² (teren o powierzchni min. 3272 m²) znajdują się w odległości 267,3m – Skwer przy ul. Paprotnej, 583,2 m – Park przy ul. Pakosławskiej, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym.

Spełnienie warunku obrazuje załącznik 6 → **rys. S.05 Analiza dostępu do terenów rekreacji.**

Ad art. 17. ust. 4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

Warunek spełniony.

Powierzchnia biologicznie czynna stanowi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.

Powierzchnia działki – 19245,7 m²

Powierzchnia biologicznie czynna – 6787 m²

$6787 / 19245 \times 100\% = 35\%$

Powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej.

$50\% \times 6787 \text{ m}^2 = 3393,5 \text{ m}^2$

2) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. → uchylone zgodnie z Ustawą z dnia 25 lipca 2025r.

o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 7 sierpnia 2025 r. Poz. 1077)

W związku z powyższym oraz w związku z brakiem określonego wskaźnika w lokalnych standardach urbanistycznych przyjęto następujący rekomendowany przez Inwestora bilans miejsc postojowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej:

- nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 75m², przy czym dopuszcza się miejsca postojowe zależne,
- nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny o powierzchni od 55 do 74,99m²,
- nie mniej niż 0,8 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni od 42 do 54,99m²,
- nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni poniżej 41,99m²,
- do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową: 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych funkcji;

Ilość mieszkań przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej – 390 (max 440)

→ Ilość miejsc parkingowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej:

- min. 312 mp
- max: 460 mp

Planowana max liczba miejsc postojowych dla rowerów do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

- nie mniej niż 0,5 miejsca rowerowego na mieszkanie,

Ilość mieszkań przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej – max 440

→ maksymalna ilość miejsc parkingowych dla rowerów przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej: **220 mr** (440 x wsp. 0,5 = 220)

Ad art. 17. ust. 4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:

1) inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

Nie dotyczy.

2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

Nie dotyczy.

3) udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

Ad art. 17. ust. 4c. Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

Ad art. 17. ust. 4d. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

Nie dotyczy.

2) minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Nie dotyczy.

Ad art. 17. ust. 5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d zostały spełnione w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku oraz o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Ad art. 17. ust. 6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

Nie dotyczy.

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Zastąpione przez lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Wrocławia:

UCHWAŁA NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia

§ 4. 1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Warunek spełniony.

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową zlokalizowane są we Wrocławiu, którego liczba mieszkańców przekracza 100 000, nie są wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.

Projektowane budynki posiadają 7 kondygnacji nadziemnych.

Ad art. 17. ust. 7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Zastąpione przez lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Wrocławia:

UCHWAŁA NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia

§ 4. 1.2. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Nie dotyczy.

Ad art. 17. ust. 8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczba mieszkańców miasta Wrocławia przyjęta na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynosi 672,9 tysiąca (wg. publikacji z grudnia 2024)

Ad art. 17. ust. 9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Warunek spełniony.

Planowana liczba mieszkańców ustalona została jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika 28 m².

Przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkań – max. 23 000 m²

23000 m² / 28 m² = 822

Planowana maksymalna liczba mieszkańców – 822 osoby

Ad art. 17. ust. 10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo--jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.

Warunek spełniony.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, zostały ustalone, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym.

Ad art. 17. ust. 11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Warunek spełniony.

Odległości zostały ustalone w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Ad art. 19. ust. 1. Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2.

Gmina Wrocław określiła lokalne standardy urbanistyczne w drodze **UCHWAŁY NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA** z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia. Ustalenia zawarte w wymienionej uchwale uwzględnione zostały w niniejszym wniosku.

Ad art. 19. ust. 2. Lokalne standardy urbanistyczne:

1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;

Warunek spełniony.

Lokalne standardy urbanistyczne nie różnią się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7.

2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2.

Warunek spełniony.

Lokalne standardy urbanistyczne nie różnią się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2.

Ad art. 19. ust. 3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej większe niż określone w art. 17 ust. 4a pkt 2 lub art. 17 ust. 4d pkt 2 lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.5)).

Lokalne standardy urbanistyczne, o których mowa w ust. 1 nie określają liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej ani obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej.

Ad art. 19. ust. 4. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

UCHWAŁA NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia została uwzględniona w treści wniosku oraz załącznikach do wniosku.

Ad § 3 ust. 1 pkt 19) Zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia: określenie planowanej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów oraz rodzajów obiektów do parkowania;

➤ Dla inwestycji mieszkaniowej:

- Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych (łącznie na terenie oraz w garażu podziemnym): max 460

- Liczba miejsc postojowych dla rowerów – max 220;

Na terenie inwestycji zaprojektowano rowerownie zlokalizowane w parterach budynków w pobliżu wejść do klatek schodowych. Zaprojektowano również zewnętrzne miejsca postojowe dla rowerów zlokalizowane w pobliżu wejść do klatek schodowych, wejść do lokali usługowych oraz przy placach zabaw.

Ad § 3 ust. 1 pkt 20) analizę mobilnościową:

➤ Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w IV obszarze dostępności do infrastruktury komunikacyjnej na mapie „Dostępu do infrastruktury komunikacyjnej miasta”
Obrazuje to załącznik 4 → **rys. S.03 Analiza dostępu do infrastruktury komunikacyjnej miasta.**
Obszar IV oznacza zadowalający dostęp.

- Opis planowanej inwestycji:
 - 390 mieszkania (maksymalnie 440)
 - max 460 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych
 - 220 miejsc parkingowych dla rowerów
 - max 822 mieszkańców
- Teren inwestycji zlokalizowany jest przy ulicy Paprotnej.

Przyszli mieszkańcy mają zapewniony dostęp do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury:

- komunikacji pieszej → usługi dostępne w odległości umożliwiającej dojście w czasie 5-10 min.:
 - chodniki wzdłuż ul. Paprotnej
 - chodniki wzdłuż planowanej ulicy na terenie 1KDW łączącej inwestycję mieszkaniową z ulicą Wołowską
- rowerowej → 20 min. do centrum miasta:
 - droga dla rowerów wzdłuż ul. Żmigrodzkiej
 - droga dla rowerów wzdłuż ul. Obornickiej
 - planowana droga dla rowerów wzdłuż ul. Paprotnej
 - planowana droga dla rowerów wzdłuż ulicy na terenie 1KDW łączącej inwestycję mieszkaniową z ulicą Wołowską
 - droga dla rowerów wzdłuż ul. Wołowskiej
 - stacja roweru miejskiego przy ul. Obornickiej
 - stacja roweru miejskiego przy ul. Żmigrodzkiej
- komunikacji publicznej → 25 min. do centrum miasta:
 - przy ul. Obornickiej przystanki linii autobusowych nr 105, 108, 111, 142, 905, 244
 - przy ul. Żmigrodzkiej przystanki linii autobusowych nr 129, 908 i 248
 - przy ul. Żmigrodzkiej przystanki linii tramwajowych nr 1, 7 i 15
- drogowej:
 - ulicą Paprotną
 - do ul. Wołowskiej
- Po realizacji, inwestycja mieszkaniowa z racji swojej skali, nie wpłynie na warunki komunikacyjne okolicy. Przewidujemy, że dzięki dogodnemu dostępowi do wszystkich rodzajów infrastruktury komunikacyjnej miasta, inwestycja będzie funkcjonować prawidłowo w jego przestrzeni. Realizacja inwestycji nie niesie za sobą konieczności rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej.

Zakłada się, że zachowania mieszkańców wpiszą się w cel generalny Wrocławskiej polityki mobilności i będą oni korzystać zarówno z komunikacji publicznej, komunikacji indywidualnej zmotoryzowanej lub wybiorą rower.

ETAPY REALIZACJI INWESTYCJI:

- Etapy realizacji proponowanej zabudowy (kubatura):
Planowana inwestycja przewidziana jest jako czteroetapowa.
- Etapy realizacji zagospodarowania terenu:
Zakłada się cztery etapy planowanej inwestycji.

Z poważaniem



USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - BUDOWA BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI, Z GARAŻAMI,
ZAGOPodarowaniem TERENU I NIEZBĘDną INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
PRZY UL. PAPROTNEJ WE WROCŁAWIU ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU:		
NR	NAZWA ZAŁĄCZNIKA	str.
1.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.	
2.	rys. S.01 - Kopia mapy zasadniczej z przedstawieniem granic terenu inwestycji mieszkaniowej oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać.	
3.	rys. S.02 - Analiza dostępu do komunikacji publicznej.	
4.	rys. S.03 - Analiza dostępu do infrastruktury komunikacyjnej miasta.	
5.	rys. S.04 - Analiza dostępu do edukacji.	
6.	rys. S.05 - Analiza dostępu do terenów rekreacji.	
7.	Kopia decyzji o nadaniu uprawnień architektonicznych mgr [REDACTED]	
8.	Aktualne zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej [REDACTED]	
9.	Kopia decyzji o nadaniu uprawnień architektonicznych mgr [REDACTED]	
10.	Aktualne zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej [REDACTED]	
11.	ZDiUM - zaświadczenie z dnia 09.07.2025r. o dostępie nieruchomości do drogi publicznej ul. Paprotna i ul. Wołowska [REDACTED]	
12.	TAURON Dystrybucja S.A. - Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej z mocą przyłączeniową powyżej 180 kW - Pismo nr [REDACTED]	
13.	Orange Polska S.A. - warunki techniczne nawiązania do sieci telekomunikacyjnej Orange Polska S.A. - numer pisma: [REDACTED]	
14.	Fortum – Pismo o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła cieplnego dla budynku A - INFORMACJA NR: [REDACTED]	
15.	Fortum – Pismo o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła cieplnego dla budynku B - INFORMACJA NR: [REDACTED]	
16.	Fortum – Pismo o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła cieplnego dla budynku C - INFORMACJA NR: [REDACTED]	
17.	Fortum – Pismo o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła cieplnego dla budynku D - INFORMACJA NR: [REDACTED]	
18.	MPWiK - Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	
19.	Postanowienie z dnia 27 sierpnia 2025r. - pismo nr [REDACTED] w sprawie wydania zaświadczenia o możliwości przyjęcia 82 nowych uczniów do Szkoły Podstawowej nr 20 przy ul. Kamieńskiego 24	
20.	Pełnomocnictwa.	

TEREN OBJETY WNIOSEM:

OBSZAR 1

ul. Paprotna, 51-114 Wrocław

- działka nr 10/1, AR_7, obręb Różanka

Identyfikator działki: 026401_1.0061.AR_7.10/1

Powierzchnia geometryczna działki: 1254 m²

ul. Paprotna 3, 51-114 Wrocław

- działka nr 10/2, AR_7, obręb Różanka

Identyfikator działki: 026401_1.0061.AR_7.10/2

Powierzchnia geometryczna działki: 7370 m²

OBSZAR 2

ul. Paprotna 3a, 51-114 Wrocław

- działka nr 9/1, AR_7, obręb Różanka

Identyfikator działki: 026401_1.0061.AR_7.9/1

Powierzchnia geometryczna działki: 1393 m²

ul. Paprotna 3b, 51-114 Wrocław

- działka nr 9/2, AR_7, obręb Różanka

Identyfikator działki: 026401_1.0061.AR_7.9/2

Powierzchnia geometryczna działki: 8531 m²

Łączna powierzchnia wszystkich działek objętych wnioskiem (OBSZAR 1 i OBSZAR 2) = 18 548 m²

WNIOSKOWANE ELEMENTY / POSTULATY DO PLANU OGÓLNEGO DLA TERENU:

1. STREFA PLANISTYCZNA:

- **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE:

A. Rozliczenia dla OBSZARU 1 (działki nr 10/1 i 10/2, AR 7, obręb Różanka)

Łączna pow. działek zaznaczonych jako OBSZAR 1 = 8624 m²

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
2 - dla zabudowy mieszkaniowej
10 - dla zabudowy usługowej
- maksymalna wysokość zabudowy: 25 m
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30 %

B. Rozliczenia dla OBSZARU 2 (działki nr 9/1 i 9/2, AR 7, obręb Różanka)

Łączna pow. działek zaznaczonych jako OBSZAR 2 = 9924 m²

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
2 - dla zabudowy mieszkaniowej
10 - dla zabudowy usługowej
- maksymalna wysokość zabudowy: 25 m
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30 %

Wnioskuję się o przypisanie dla przedmiotowego terenu przeznaczenia SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwzględnieniem wniosku i parametrów opisanych w punktach 7.2. i 7.3. wniosku.

ANALIZA USTALEŃ I UWARUNKOWAŃ MPZP ORAZ OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM DLA TERENU:

- I. USTALENIA OBOWIAZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY OBORNICKIEJ WE WROCŁAWIU, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XIV/338/07 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA Z DNIA 15 LISTOPADA 2007 R. (plan nr 310 Obornicka)

Ustalenia powyższego MPZP obowiązują dla działek nr 10/2 i 10/1 AR_7, obręb Różanka (OBSZAR 1):

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu
Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym MPZP nr 310 symbolem **5AG**.
Obowiązujące przeznaczenie terenu 5AG: aktywność gospodarcza, obejmująca kategorie m.in. handel, gastronomia, usługi, usługi, biura, hotele, itd. → zgodnie z mpzp § 4. ust.1. pkt 1-44
2. Max wysokość:
do 49 m → zgodnie z mpzp §5 pkt 1)
3. Max wskaźnik intensywności zabudowy:
Brak danych
4. Udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu:
nie większy niż 70 % → zgodnie z mpzp § 6. pkt 1)

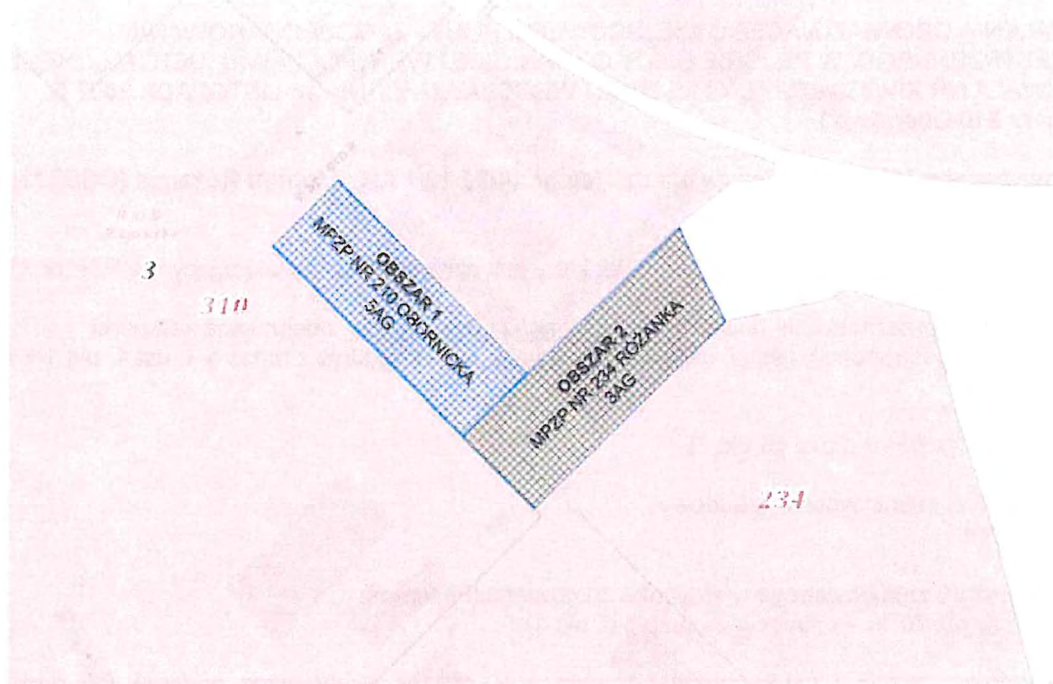
→ zgodnie z mpzp § 2. pkt 9) : *"obszar zabudowany - obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem w poziomie terenu";*
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
co najmniej 15% powierzchni terenu → zgodnie z mpzp § 6. pkt 2)

- II. USTALENIA OBOWIAZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWĄ I USŁUGOWĄ PSIEGO POŁA W OBRĘBIE RÓŻANKA WE WROCŁAWIU, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/2318/05 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA Z DNIA 10 LUTEGO 2005 R. (plan nr 234 Różanka)

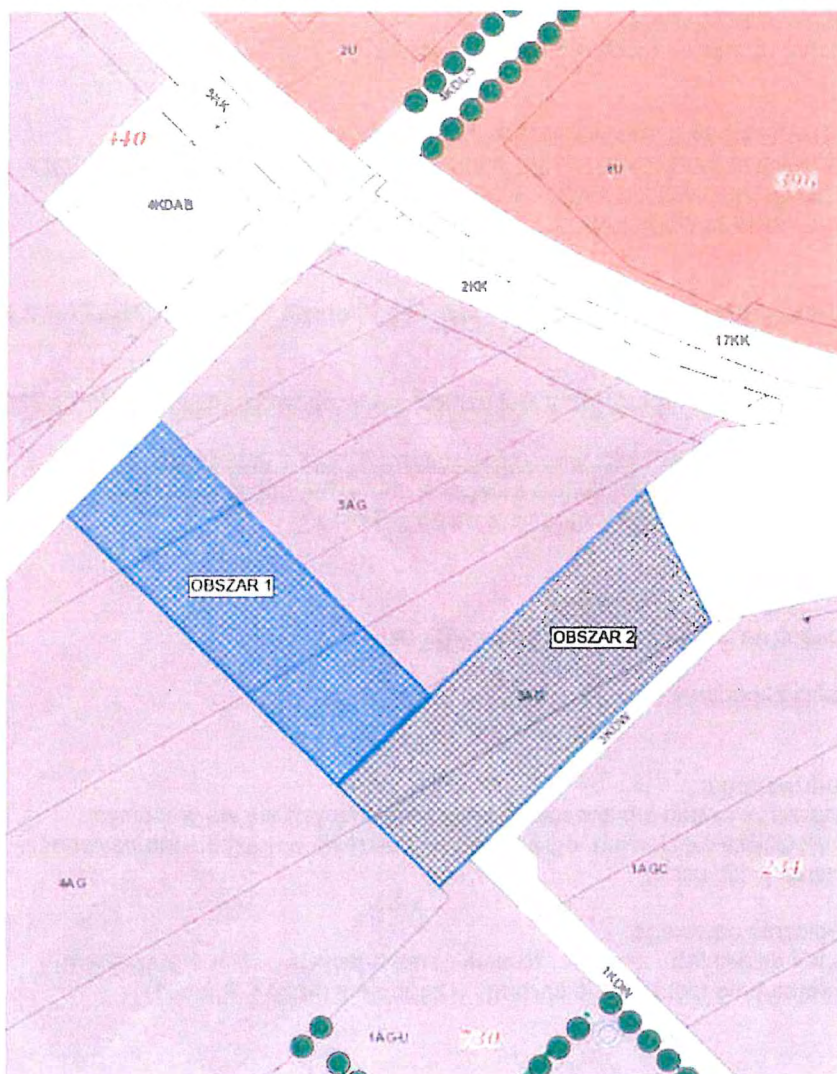
Ustalenia powyższego MPZP obowiązują dla działek nr 9/1 i 9/2, AR_7, obręb Różanka (OBSZAR 2):

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu
Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym MPZP nr 234 Różanka) symbolem **3AG**.
Obowiązujące przeznaczenie terenu 3AG: aktywność gospodarcza wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, obejmująca kategorie m.in.: handel, gastronomia, rzemiosło, turystyka, nauka, produkcja, itd. → zgodnie z mpzp § 5.pkt 2)
2. Max wysokość:
Brak danych dotyczących maksymalnej wysokości.
Ustalono minimalną wysokość na 5m → zgodnie z mpzp §12. ust.1.
3. Max wskaźnik intensywności zabudowy:
Brak danych
4. Powierzchnia terenu zabudowanego:
nie większy niż 65 % powierzchni działki lub zespołu działek znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu, nie wprowadza się innych ograniczeń w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy → zgodnie z mpzp § 12. ust.4.
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
co najmniej 15% powierzchni działki lub zespołu działek znajdujących się we wspólnym zagospodarowaniu na powierzchnię biologicznie czynną → zgodnie z mpzp § 9. ust.1)

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych wnioskiem



Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych wnioskiem



III. USTALENIA W OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA UCHWALONE PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ WROCŁAWIA W DNIU 11 STYCZNIA 2018r.

Jednostka urbanistyczna B5: Żmigrodzka

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu:
Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym Studium symbolem **AG**
Obowiązujące przeznaczenie terenu AG: obszary przemysłowe

Kierunki zagospodarowania przestrzennego - struktura funkcjonalno-przestrzenna: **obszar znajduje się pomiędzy pasmem działalności gospodarczej a pasmem mieszkaniowym**

2. Max wysokość zabudowy:
25m
3. Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]:
Nie dotyczy
4. Zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla klas przeznaczenia terenu [%]:
Pozostałe dopuszczone klasy przeznaczenia terenu 20%

Studium, Rys.6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenów



IV. UZASADNIENIE PROPONOWANEJ ZMIANY PRZEZNACZENIA TERENU

W nawiązaniu do treści wniosku dotyczącego uwag do konsultowanego projektu planu ogólnego Wrocławia, niniejszym przedstawiamy poniżej dodatkowe uzasadnienie.

Wnioskuję się o zmianę w projekcie planu ogólnego poprzez:
ustalenie dla przedmiotowego obszaru przeznaczenia SW - strefa wielofunkcyjna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z uwzględnieniem szczegółów i parametrów opisanych we wniosku w punktach 7.2. i 7.3.

W chwili obecnej teren przy ulicy Paprotnej jest zdegradowanym, poprzemysłowym obszarem z częściowo funkcjonującymi usługami. Wprowadzenie nowej strefy przeznaczenia SW - strefy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej da możliwość wypracowania odpowiedniej proporcji funkcji i zabezpieczenie standardów urbanistycznych w toku dalszej procedury planistycznej - ZPI. Działki, których dotyczy wniosek, zlokalizowane są na obszarze, który nie wykazuje realnego potencjału do rozwoju funkcji przemysłowych, które są proponowane w obecnym projekcie planu ogólnego Wrocławia. Uwarunkowania przestrzenne, istniejące zagospodarowanie oraz charakter otoczenia wskazują, że rozwój tego typu działalności w przedmiotowej lokalizacji jest niezasadny zarówno pod względem ekonomicznym, jak i funkcjonalnym.

Jako właściciele działek nr 9/1, 9/2, 9/1, 9/2 i 3/2 AR_7, obręb Różanka położonych przy ul. Paprotnej 3, 3a, 3b, w toku dotychczasowych działań planistycznych złożyliśmy tzw. pre-wniosek, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta o dopuszczenie inwestycji mieszkaniowej. Załączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna oraz postulowana zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową uzyskały istotne poparcie społeczne. Przeprowadzone zostały konsultacje społeczne, w wyniku których projekt uzyskał poparcie społeczne oraz otrzymał pozytywną opinię Rady Osiedla Karłowice-Różanka w postaci przyjętej Uchwały nr LII/283/25 z dnia 22 października 2025r.

Poza granicami naszych nieruchomości również właściciele działek sąsiednich nie są zainteresowani realizacją inwestycji o charakterze przemysłowym, a jedynie o funkcji usługowej. Jednakże preferowany główny kierunek zagospodarowania tego obszaru zmierza ku funkcjom mieszkaniowym. Na działce sąsiedniej nr 3/1 AR_7, obręb Różanka, zlokalizowanej przy ul. Paprotnej 5, na której również zaplanowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, właściciel również złożył pre-wniosek o dopuszczenie inwestycji mieszkaniowej, a także formalny wniosek zgodny ze specustawą mieszkaniową.

Dodatkowo dzięki realizacji inwestycji mieszkaniowej zarówno na działkach opisanych w niniejszym wniosku dotyczącym wniesieniu uwag do projektu planu ogólnego Wrocławia w pkt 7.2., jak również na działce sąsiedniej nr 3/1, na której również zaplanowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jest możliwa rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 20 przy ul. Kamieńskiego 24. W ramach realizacji inwestycji towarzyszących możliwy jest również remont bądź przebudowa Szkoły Podstawowej nr 50 przy ul. Czeskiej 38. Zaznaczyć należy, że dla inwestycji zlokalizowanej na działce nr 3/1 swoją aprobatę aktywnie wyrazili mieszkańcy, którzy zebrali 2,5 tys. podpisów pod petycją dotyczącą rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 20, która jest możliwa dzięki realizacji inwestycji mieszkaniowej.

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

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

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

W załączeniu przesyłamy koncepcję architektoniczno-urbanistyczną.