

603



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⁾

Nazwa:	HENNIGER INVESTMENT S.A.	Kraj:	POLSKA
Województwo:	MAŁOPOLSKIE	Powiat:	KRAKÓW
Gmina:	KRAKÓW	Ulica:	KATOWICKA
Nr domu:	41	Nr lokalu:	-
Miejscowość:	KRAKÓW	Kod pocztowy:	31-351
E-mail:		Nr tel.:	

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾

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

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZEC:

- WPROWADZENIE NA OBSZARZE OBJĘTYM WNIOSEM STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ SW, Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI, Z UWZGLĘDNIENIEM DANYCH SZCZEGÓŁOWYCH ZAWARTYCH W TABELACH W P. 7.2 I 7.3
- WPROWADZENIE NA OBSZARZE OBJĘTYM WNIOSEM STREFY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

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_1.001 2.AR_8.2/3 026401_1.001 2.AR_8.2/4 026401_1.001 2.AR_8.2/5 026401_1.001 2.AR_8.4/6 026401_1.001 2.AR_8.4/7	☒ tak ☐ nie	Wniosuję o wprowadzenie na obszarze objętym niniejszym wnioskiem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW z inwestycjami towarzyszącymi, z uwzględnieniem danych szczegółowych zawartych w tabeli 7.3 oraz załącznikach do wniosku: • Piśmie Przewodnim, • Koncepcji zagospodarowania terenów przemysłowych w rejonie ul. Buforowej we Wrocławiu Wniosuję o objęcie terenu strefą zabudowy śródmiejskiej.

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_1.001 2.AR_8.2/3 026401_1.001 2.AR_8.2/4 026401_1.001 2.AR_8.2/5 026401_1.001 2.AR_8.4/6 026401_1.001 2.AR_8.4/7	☒ tak ☐ nie	MW, KDD MW, KDD U, U/P, MW/U, MW, P, KDD MW, KDD MW, KDD	50%	25m z UWZGLĘDNIENIEM LOKALNYCH DOMINANT	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⁾

☒ **PISMO PRZEWODNIE**

☒ **KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH W REJONIE UL. BUFOROWEJ WE WROCŁAWIU**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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



Podpis:

Data: 09.05.2026r.

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 anonimizować, 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).

2026-05-08

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
AE:PL-95179-82549-VTFT-27

2127_20260509_WROCŁAW_BUFOROWA_UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu spółki Henniger Investment S.A., z siedzibą: ul. Katowicka 41, 31-351 Kraków, będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w rejonie ul. Buforowej we Wrocławiu, oznaczonych geodezyjnie jako dz. nr 2/3, 2/4, 2/5, 4/6, 4/7, AM-8, obręb Brochów, w związku z:

- uchwałą Nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia,
- ogłoszeniem konsultacji społecznych, prowadzonych na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

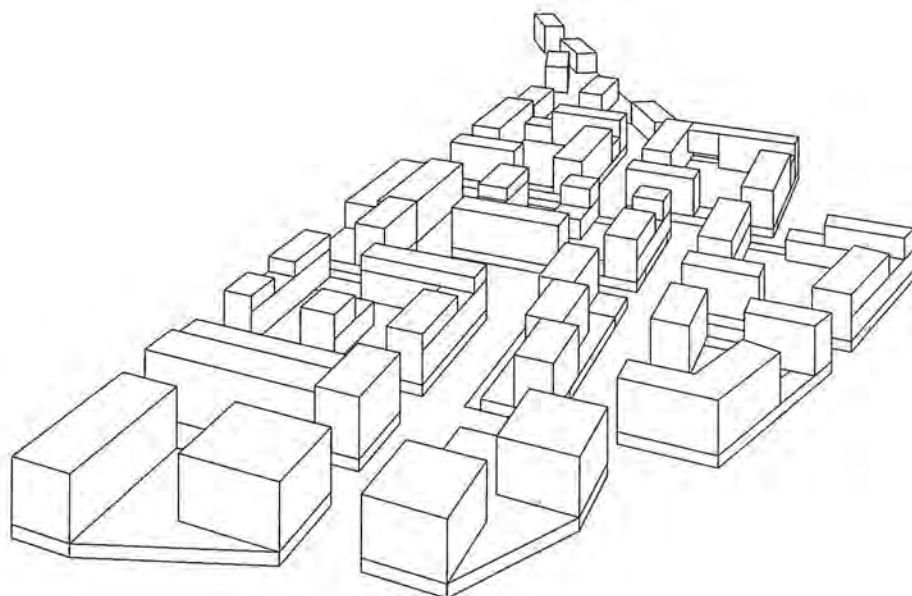
przedkładamy uwagi do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia.

Z poważaniem,

Załączniki

1. 2127_20250509_UM_A_WROCLAW_BUFOROWA_PLAN_OGOLNY_UWAGI.
pdf (SHA3-512, 7c00d338fb3e2652dc1adccd2b3c40c4c2888bfc78c2858f5d
80a42eb2210bcc975d6e6ce39b7327e6073f968cf66e82841144f431f5dc2ea
4e2f558b615f78d)

2. Z1_2127_WROCLAW_BUFOROWA_PELNOMOCNICTWO_ [REDACTED].pdf (SHA3-512, 48c6c6d232719aba586a456392e7354cb4ea42e37422899b68e96a386ef2efab01684926b6b9a7f879347e47e29a0096a5d60743700b62498398635e0433dba3)
3. Z2_2127_WROCLAW_BUFOROWA_PELNOMOCNICTWO_ [REDACTED].pdf (SHA3-512, dcb174b49406f6d80b057d875b88cf3bf8c964d8cf45e46c67b8ddf1440da7ce0e87c6b1c40191b31fdf0f4e3c1f3118c2768bbbeb0bf0e79698ab983df83e219)
4. Z3_2127_WROCLAW_BUFOROWA_PLAN_OGOLNY_PISMO_PRZEWODNIE.pdf (SHA3-512, 7733df5ed70f40ee4797c9dd256a3c5cb00c4606d48991c3e36f0f9f6272748b96e3839c7d800e352a1ed15cc93ceb849e32f8739dc07485a11e02465fa2582b)
5. Z4_2127_WROCLAW_BUFOROWA_KONCEPCJA_ZAGOSPODAROWANIA_TERENU.pdf (SHA3-512, 6457d671a19abb4be79bb546a497d64564423e586ce5901f005c622e6c6f46a6271de719a190ffe1c777cd4605e4161f57ea5b6f7373e0b1133701abe069520c)



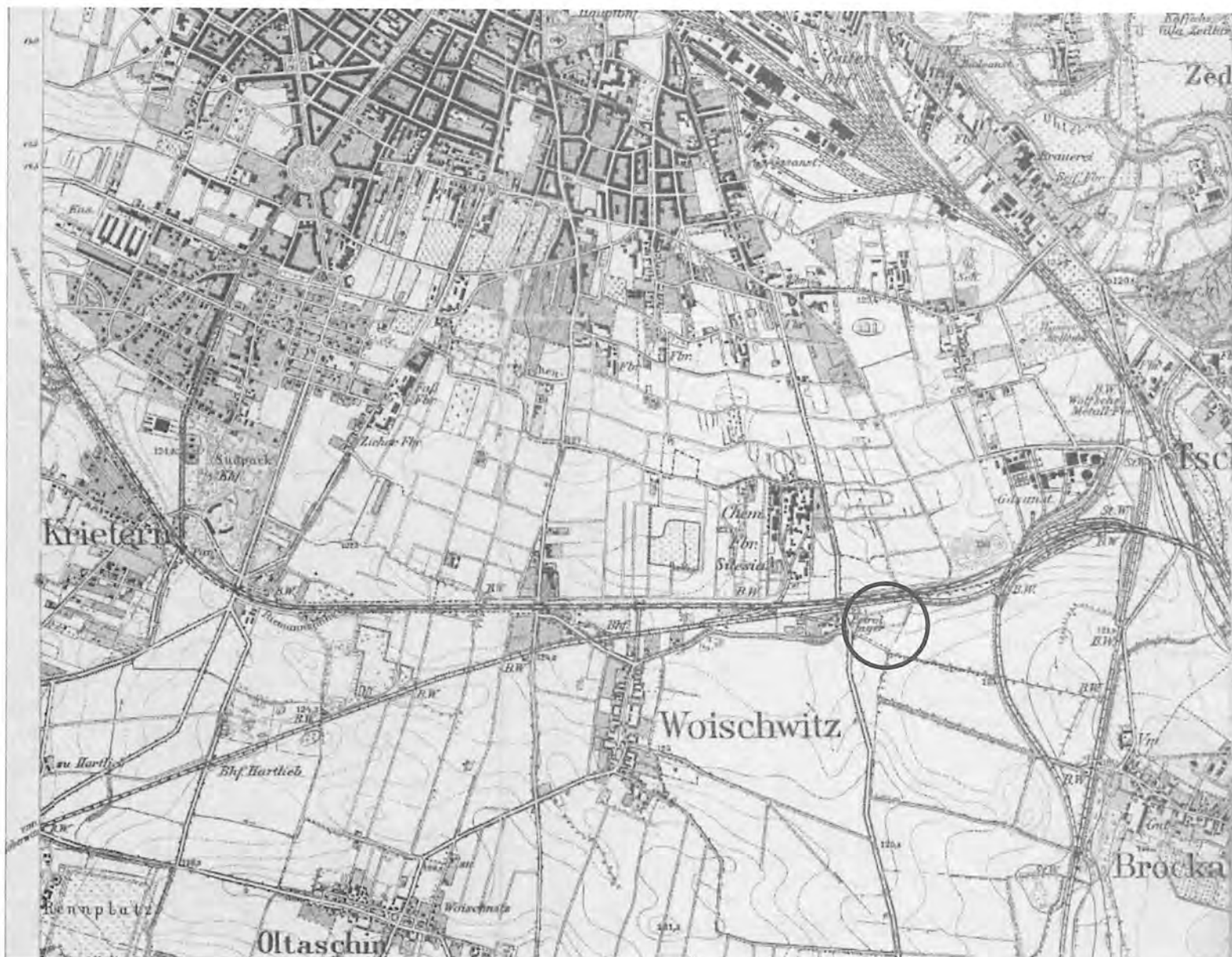
ZALĄCZNIK 3

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA
TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH W REJONIE
UL. BUFOROWEJ WE WROCŁAWIU

INWESTOR
Henniger Investment S.A.
ul. Katowicka 41, 31-351 Kraków

BIURO PROJEKTOWE
Moćków Pracownia Projektowa sp. z o.o.
ul. Podwale 6/7, 50-070 Wrocław

AUTORZY
Zbigniew Moćków, Katarzyna Muzawa,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki



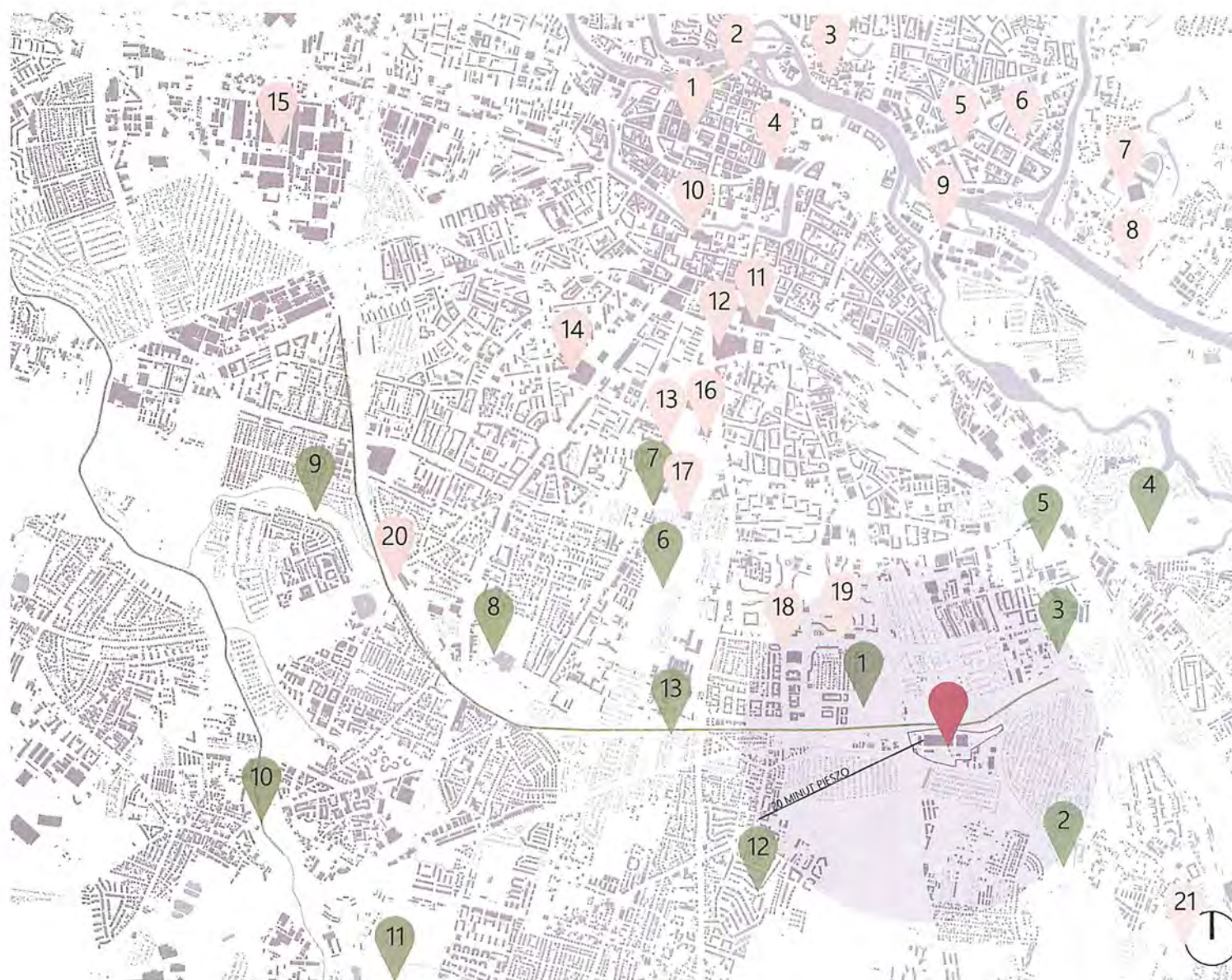
ANALIZA HISTORYCZNA - MAPA 1921

Obszar objęty opracowaniem w roku 1921 znajdował się poza granicami Wrocławia. Od zachodu graniczył ze wsią Woischwitz (Wojszysze), od północy – z liniami kolejowymi. Na południowy wschód położona była wieś Brockau (Brochów). W bezpośrednim sąsiedztwie terenu, po jego zachodniej stronie, znajdował się magazyn benzyny.

Sytuacja terenu objętego opracowaniem nie zmieniała się na przestrzeni kilkunastu następnych lat. Według mapy z 1934 roku na północ od torów kolejowych wyznaczony został cmentarz. Sam teren nadal pozostawał niezagospodarowany.

W 1942, w czasie reżimu nazistowskiego, sąsiednia wieś Woischwitz nosiła nazwę Hoinstein. Brockau był już sporym miastem z rozbudowaną siecią linii kolejowych, a od południa rozwijała się wieś Lamsfeld.

W okresie powojennym niemieckie nazwy miejscowości zostały zmienione na polskie, a same miejscowości – Wojszysze (Woischwitz), Jagodno (Lamsfeld) i Brochów (Brockau) – zostały przyłączone do Wrocławia.



WAŻNE PUNKTY NA MAPIE MIASTA

LEGENDA



TEREN INWESTYCJI

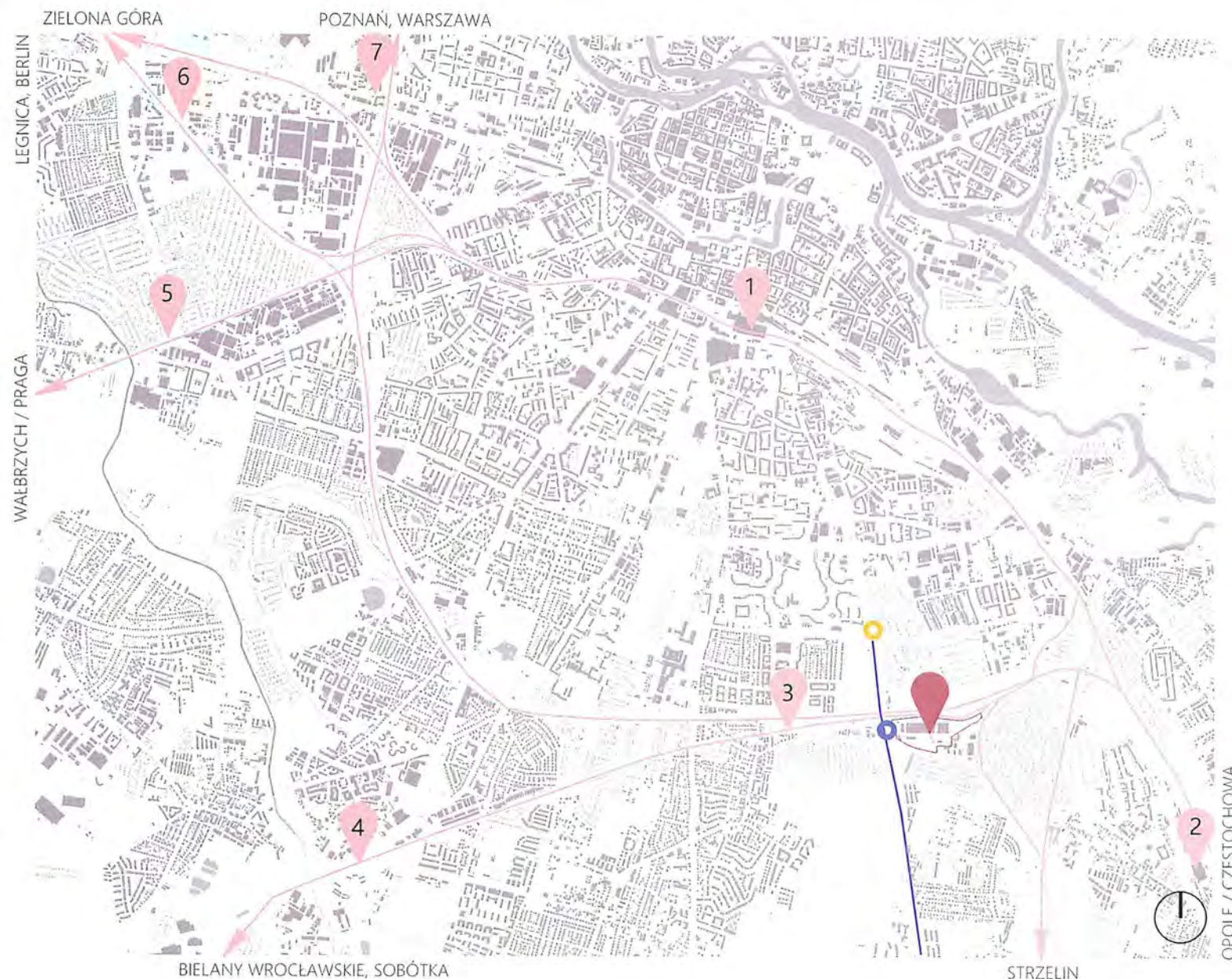
WAŻNE MIEJSCA NA MAPIE MIASTA

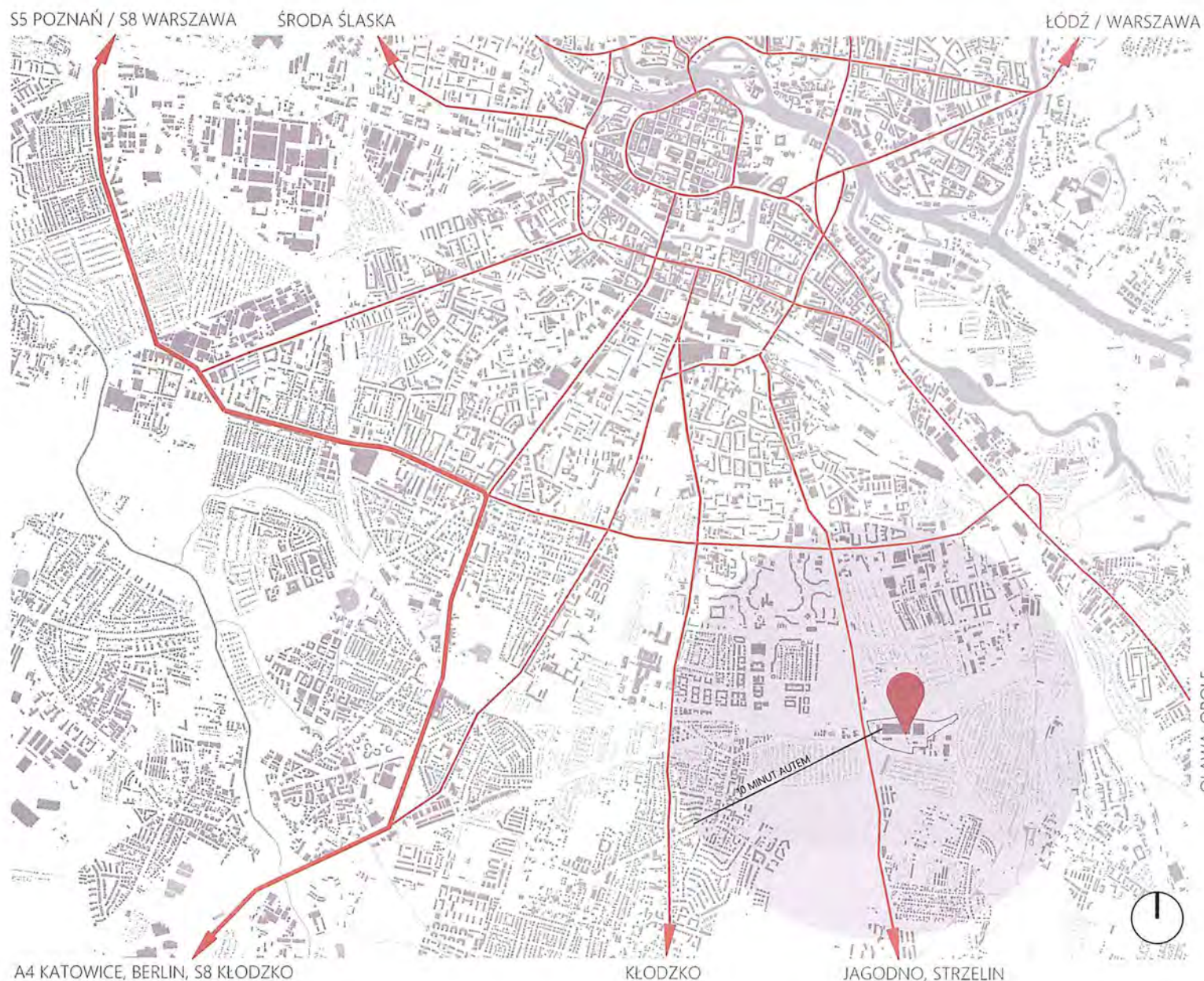
1. RYNEK
2. UNIWERSYTET WROCŁAWSKI
3. OSTRÓW TUMSKI
4. GALERIA DOMINIKAŃSKA
5. POLITECHNIKA WROCŁAWSKA
6. UNIWERSYTET MEDYCZNY
7. HALA STULECIA
8. ZOO
9. HYDROPOLIS
10. CENTRUM HANDLOWE RENOMA
11. DWÓRZEC GŁÓWNY PKP
12. DWÓRZEC AUTOBUSOWY, CENTRUM HANDLOWE WROCŁAWIA
13. UNIWERSYTET EKONOMICZNY
14. SKY TOWER
15. WPT - WROCŁAWSKI PARK TECHNOLOGICZNY
16. AQUAPARK WROCŁAW
17. ŁODOWISKO MIEJSKIE
18. CENTRUM HANDLOWE FERIOGAJ
19. CENTRUM HANDLOWE GAJ
20. BASEN WKS ŚLĄSK
21. AQUAPARK BROCHÓW



ZIELEŃ, TERENY REKREACYJNE

1. WZGÓRZE GAJOWE
2. PARK BROCHOWSKI
3. WZGÓRZE TARNOGAJSKIE
4. PARK WSCHODNI
5. PARK TARNOGAJSKI
6. PARK SKOWRONI
7. PARK ANDERSA
8. PARK POŁUDNIOWY
9. PARK GRABISZYŃSKI
10. PARK KLECZYŃSKI
11. TOR WYSCIGÓW KONNYCH
12. PARK WOJSZYCE
13. ŚCIEŻKA PIESZO-ROWEROWA





SCHEMAT KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

LEGENDA



TEREN INWESTYCJI



GLÓWNE DROGI W MIEJSCIE



ŚRÓDMIEJSKA OBWODNICA WROCŁAWIA







LICZBA
MIESZKAŃCÓW



LICZBA
MIESZKAŃ



LICZBA MIEJSC
PARKINGOWYCH



POWIERZCHNIA
USŁUG



POWIERZCHNIA
MIESZKAŃ



POWIERZCHNIA
TERENOW BIOLOGICZNIE CZYNNYCH



LICZBA
MIESZKAŃCÓW



LICZBA
MIESZKAŃ



LICZBA MIEJSC
PARKINGOWYCH



PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI WE WŁADANIU
INWESTORA ROZSZERZONE O TERENY ZLOKALI-
ZOWANE OD STRONY WSCHODNIEJ, TWORZĄCE
RAZEM SPÓJNY ZESPÓŁ URBANISTYCZNY (PRZY
ZAŁOŻENIU JEDNOLITYCH PARAMETRÓW ZABU-
DOWY/ ZAŁOŻEN DO BILANSU)

POWIERZCHNIA
USŁUG



POWIERZCHNIA
MIESZKAŃ



POWIERZCHNIA
TERENÓW BIOLOGICZNIE CZYNNYCH





PLAN SYTUACYJNY,
- PODZIAŁ FUNKCYJNALNY, 1:2000



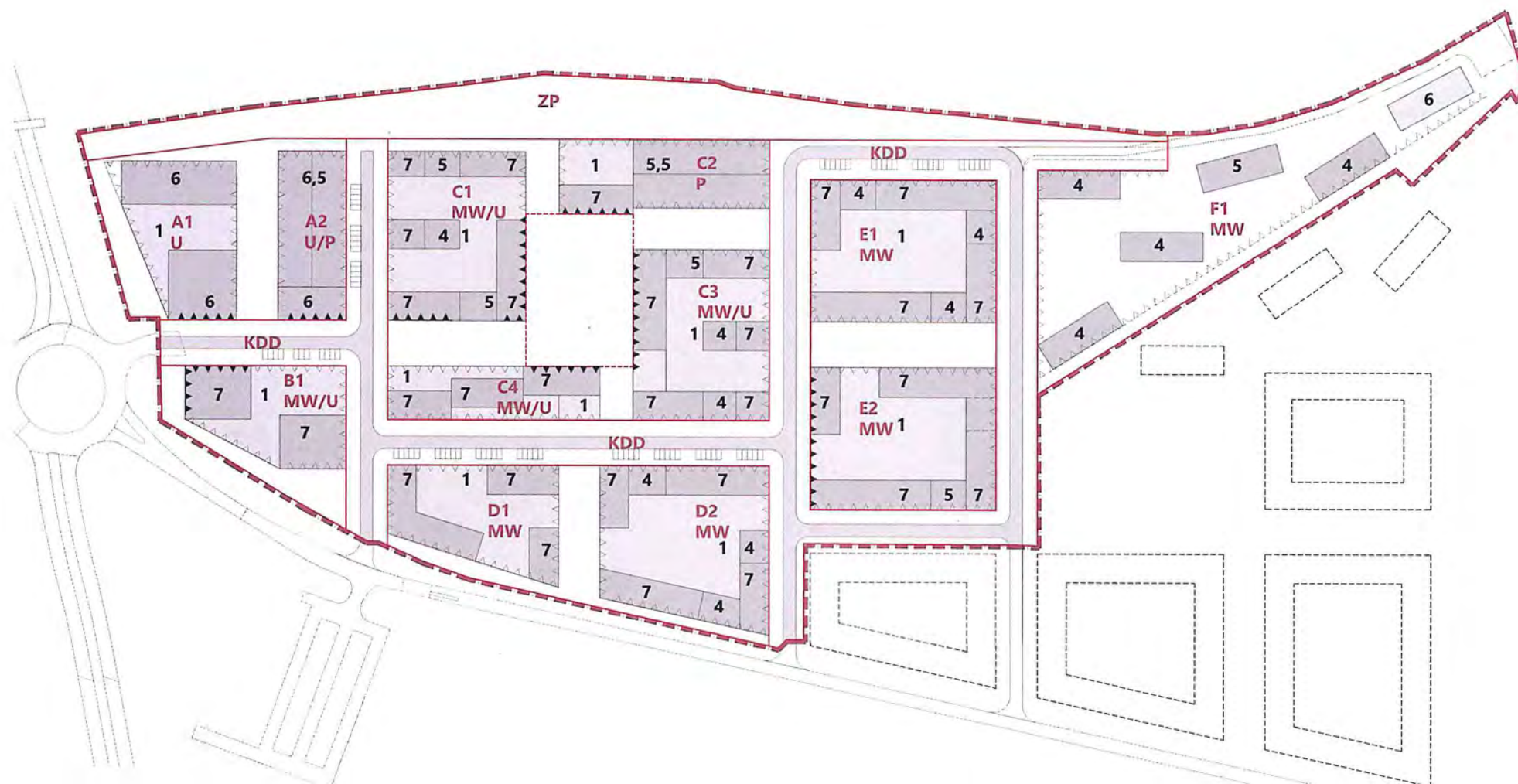
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mżewa,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

05.2026

KPP

1/PP

2127_BUFOROWA



— GRANICA OPRACOWANIA

— LINIA NIEPRZEKACZALNA

▲ LINIA OBOWIĄZUJĄCA

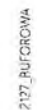
— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY

A1
MW/U
5 OZNACZENIE TERENU

5 LICZBA KONDYGNACJI

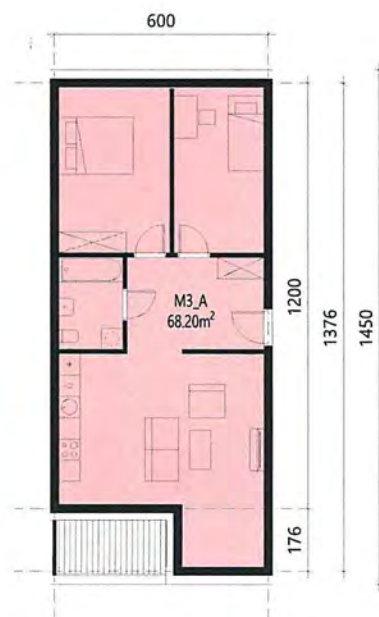
AUTORY:
Zbigniew Macków, Katarzyna Mrzawa,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki





RZUTY MIESZKAŃ 1:150



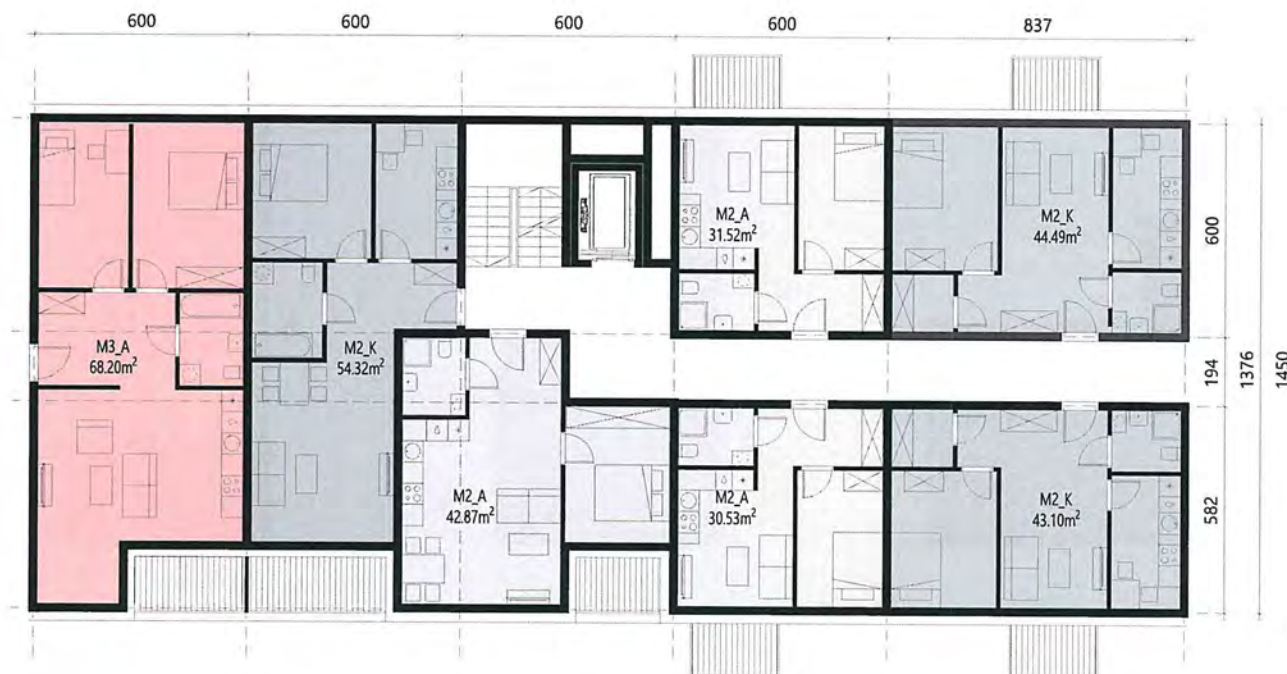
- M1_A - MIESZKANIE JEDNOKOJOWE Z ANEKSEM KUCHENNYM
- M2_A - MIESZKANIE DWUKOJOWE Z ANEKSEM KUCHENNYM
- M2_K - MIESZKANIE DWUKOJOWE Z WYDZIELONĄ KUCHNIĄ
- M3_A - MIESZKANIE TRZYPKOJOWE Z ANEKSEM KUCHENNYM
- M3_K - MIESZKANIE TRZYPKOJOWE Z WYDZIELONĄ KUCHNIĄ
- M4_A - MIESZKANIE CZTEROKOJOWE Z WYDZIELONĄ KUCHNIĄ

RZUTY MIESZKAŃ 1:150

05.2026

KPP

1.MPP



-  M1_A - MIESZKANIE JEDNOPOKOJOWE Z ANEKSEM KUCHENNYM
-  M2_A - MIESZKANIE DWUPOKOJOWE Z ANEKSEM KUCHENNYM
-  M2_K - MIESZKANIE DWUPOKOJOWE Z WYDZIELONĄ KUCHNIĄ
-  M3_A - MIESZKANIE TRZYPOKOJOWE Z ANEKSEM KUCHENNYM
-  M3_K - MIESZKANIE TRZYPOKOJOWE Z WYDZIELONĄ KUCHNIĄ
-  M4_A - MIESZKANIE CZTEROPOKOJOWE Z WYDZIELONĄ KUCHNIĄ

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

PRZEKRÓJ ZABUDOWY, 1:250

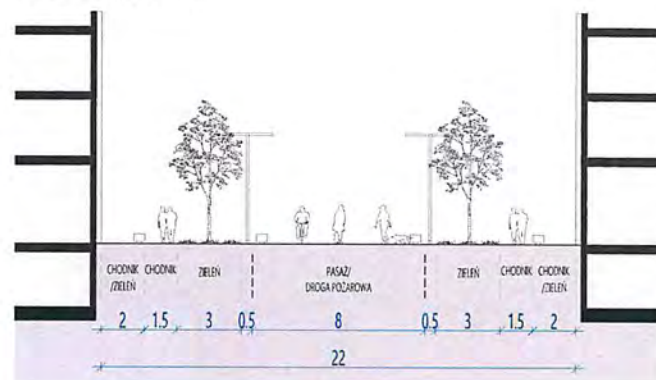


- MIESZKANIA
- USŁUGI
- GARAŻ

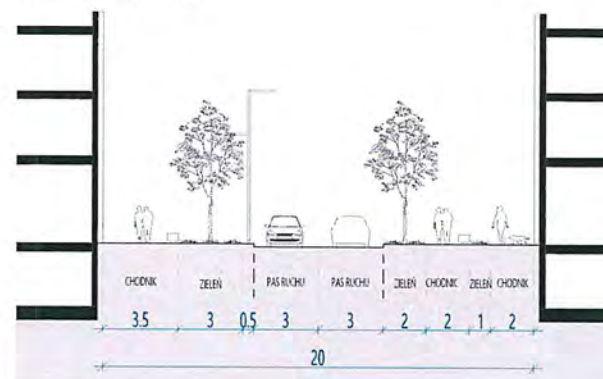
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

PRZESZKROJE ULIC, 1:250

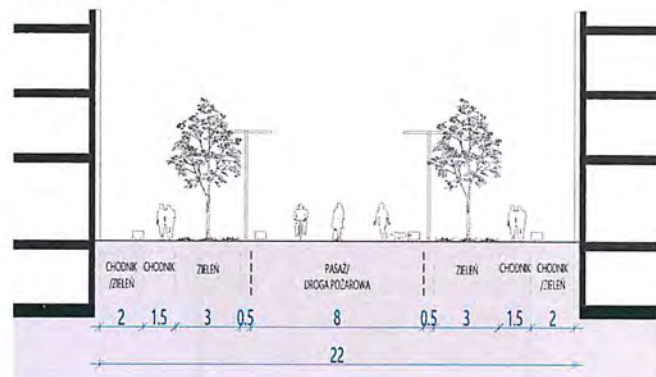
ULICA 22M - RUCH PIESZY



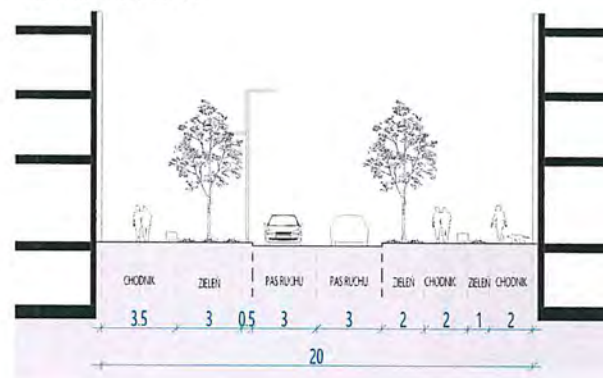
ULICA 20M - RUCH KOŁOWY

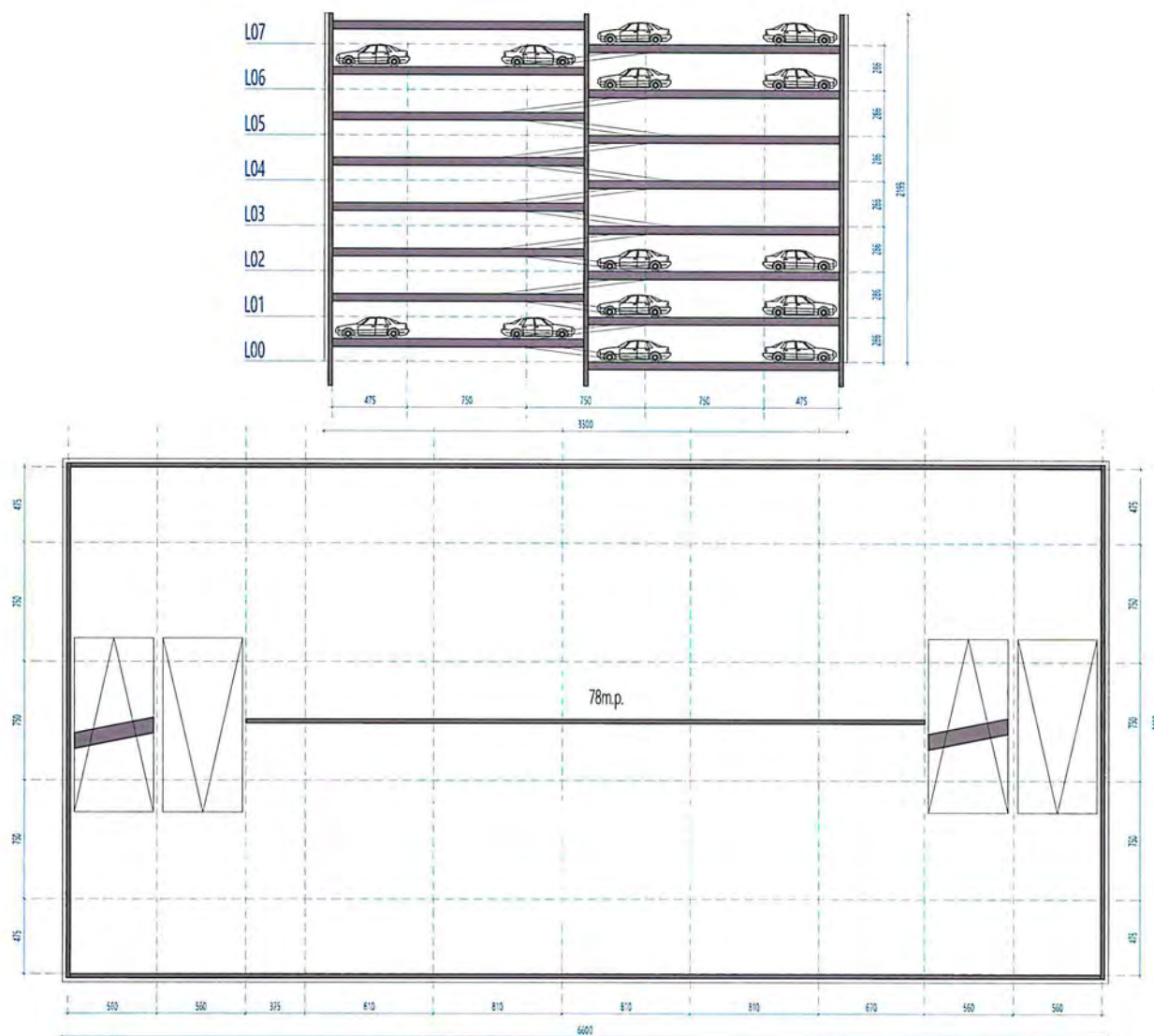


ULICA 22M - RUCH KOŁOWY



ULICA 20M - RUCH PIESZY





WIDOK 3D Z LOTU PTAKA

05.2026

KPP

1 MPP



AUTORY:
Zbigniew Maczków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Ziwardzka, Michał Zawadzki

2127_BUDOWA

WIDOK 3D Z LOTU PTAKA



05.2026

KDP

1-PP

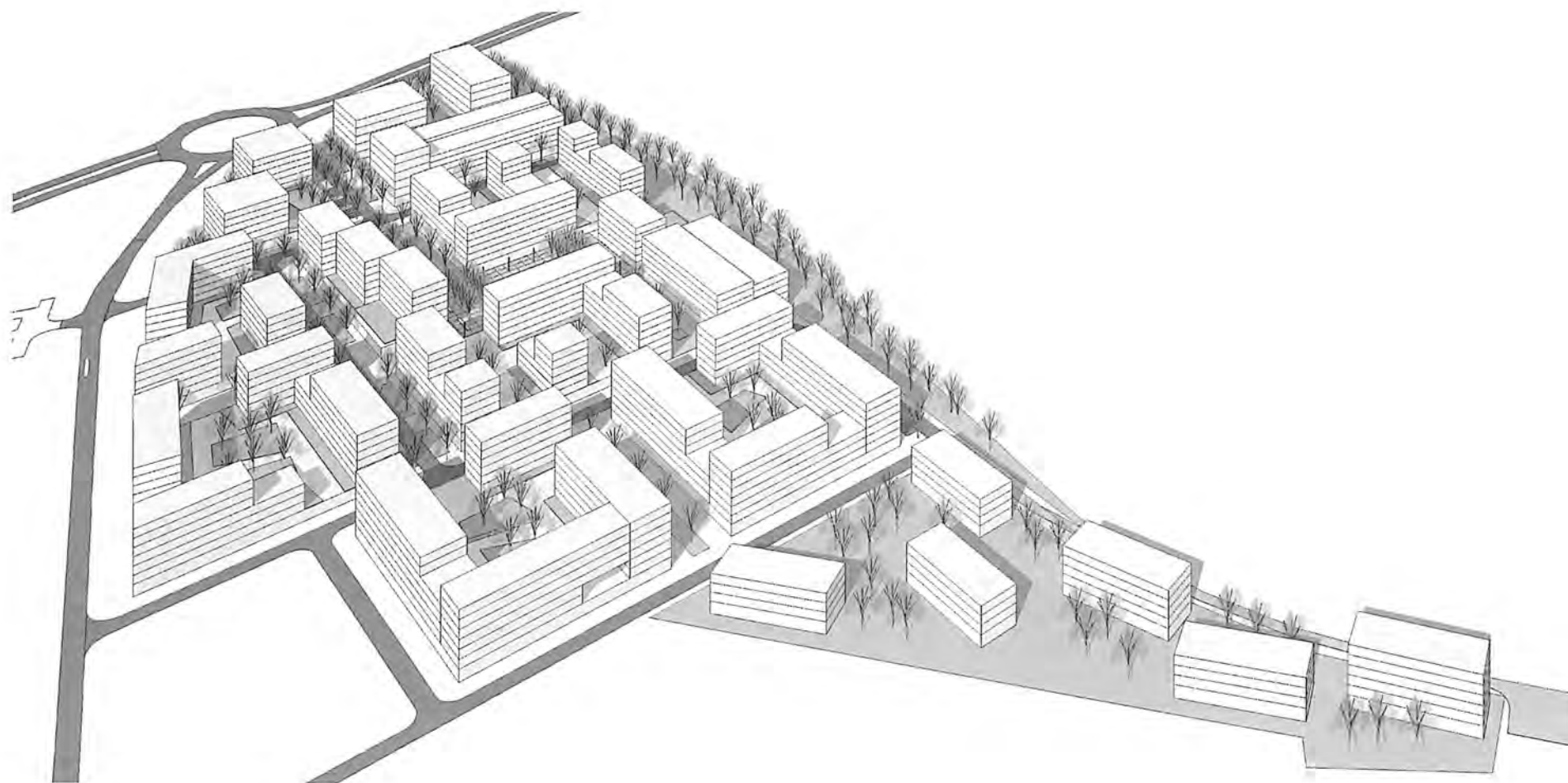
2127_BUFOROWA

WIDOK 3D Z LOTU PTAKA

05.2026

KM

1,4pp



autorzy:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzawa,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

2/27_BUDOWA

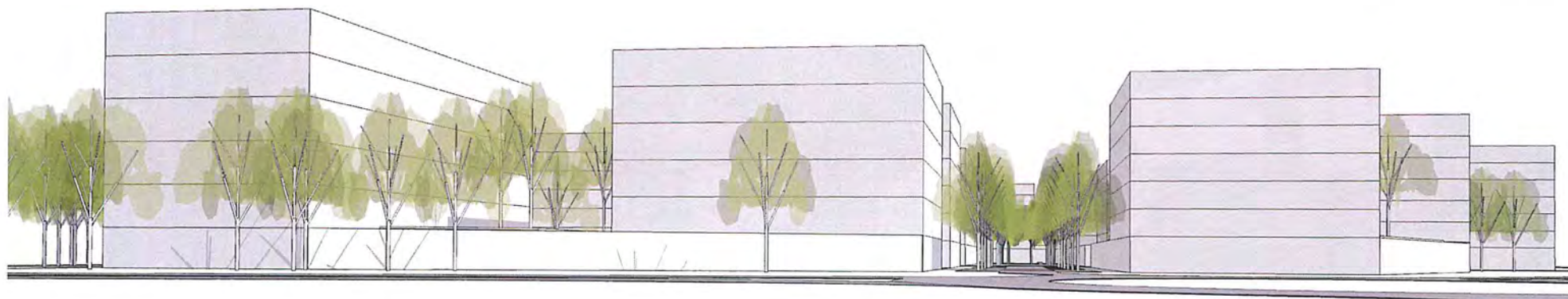


WIDOKI 3D Z POZIOMU TERENU ORAZ WIDOK Z
LOTU PTAKA NA PLAC PUBLICZNY

05.2026

KPP

MPP



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

2127_BUDOWA

REFERENCJE

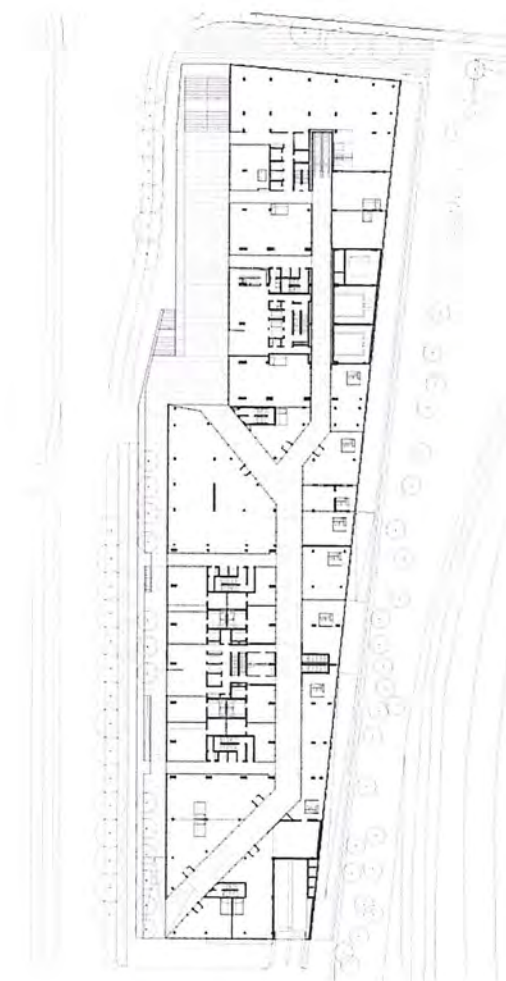
02.2026

01.01

1.001

2017_BUDOWA

REFERENCJE - SITULA COMPLEX, LJUBLJANA



LOKALIZACJA: Ljubljana, Słowenia

PROGRAM: budynek mieszkalno-usługowy, 7-22 pięter, 228 mieszkań, 6000m² biur, 2000m² powierzchni usługowych

ROK BUDOWY: 2010-2012

GFA:

ARCHITEKT: Bevk Perovic Arhitekti

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

05.2016

KPP

LPP

2127_BUFOROWA



LOKALIZACJA: Zurych, Szwajcaria

PROGRAM: 8 budynków, 4-19 pięter, 277 mieszkań na wynajem,
17 lokali użytkowych: bistro, żłobek, biura, handel, mieszkania z
opieką medyczną, parking podziemny

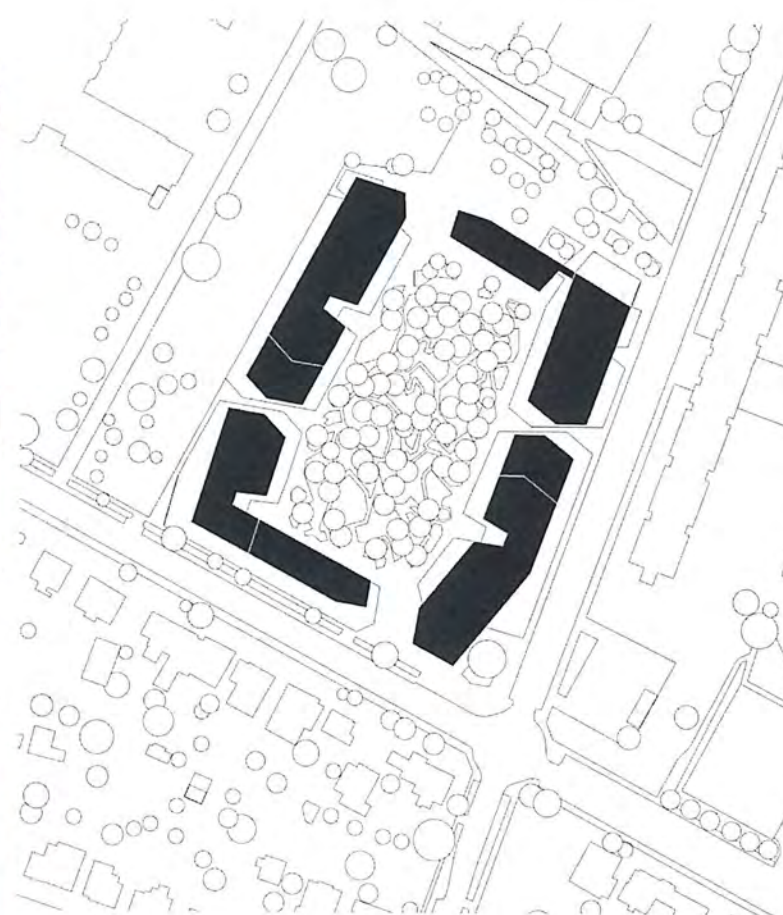
ROK BUDOWY: 2018

GFA: 39 986 m²

ARCHITEKT: Gigon-Guyer

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

REFERENCJE - KAPPELLENWEG



LOKALIZACJA: Wiedeń, Austria

PROGRAM: 4 budynki, 5-8 kondygnacji, 450 mieszkań, klub
mieszkańca, lokal gastronomiczny, parking podziemny

ROK BUDOWY: 2019

GFA: 51 680 m²

ARCHITEKT: AllesWirdGut + feld 27

AUTORZY:
Zbigniew Maczków, Katarzyna Mrzewa,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki



LOKALIZACJA: Zurych, Szwajcaria

PROGRAM: budynki mieszkaniowe

ROK BUDOWY: 2017-2023

GFA:

ARCHITEKT: BOLTSHAUSEN ARCHITEKTEN

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mirewa,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

REFERENCJE - PRZESTRZENIE PUBLICZNE,
ATELIER RITA, PARIS HABITAT, KOMPLEKS
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, PARYŻ

05 2026

KPP

1.MPP



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzewska,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki



REFERENCJE - PRZESTRZENIE PUBLICZNE,
NORD ARCHITECTS & THING BRANDT LANDSKAB,
PLAC SZKOLNY, KOPENHAGA

05.2026

KPP

1.MPP



AUTORY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzeża,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

2107_BURFOROWIA

REFERENCJE - PRZESTRZENIE PUBLICZNE,
ZAGOSPODAROWANIE PLACÓW MIEJSKICH



ADHOC ARCHITECTES, TULIP – YOUR PLACE AT THE TABLE, MONTREAL, KANADA

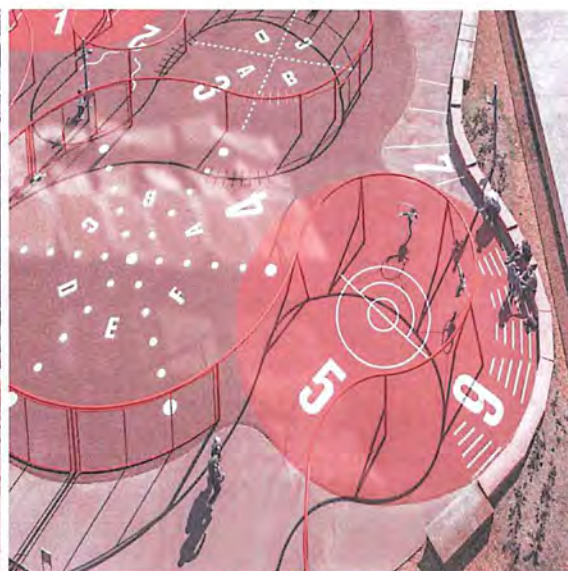


GUNTER VOGT, KURT-HACKENBERG-PLATZ, KOLONIA, NIEMCY



NIETO SOBEJANO ARQUITECTOS, ROLAND HALBE,
FERNANDO ALDA, SANTA BÁRBARA SQUARE, MA-
DRYT, HISZPANIA

JAJA ARCHITECTS, RAMA STUDIO, PARK'N'PLAY



3DELUXE ARCHITECTURE, V-PLAZA URBAN DEVELOPMENT, KAUNAS, LITWA



AUTORZY:
Zbigniew Macków, Katarzyna Mżewa,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki

REFERENCJE - PARKINGI WIELOPOZIOMOWE,
JAJA ARCHITECTS, PARKING EJLER BILLE,
PARK'N'PLAY, KOPENHAGA, DANIA



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Katarzyna Mrzeża,
Ewelina Zawadzka, Michał Zawadzki



09.05.2026r.

PISMO PRZEWODNIE
COVER LETTER

DO | TO: Prezydent Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia
Urząd Miejski Wrocławia,
ul. Świdnicka 53,
50-030 Wrocław

DW | CC: -

INWESTOR | CLIENT: Henniger Investment S.A.
ul. Katowicka 41, 31-351 Kraków

PROJEKT | PROJECT: 2127

NR PISMA | NO: W187/2127/MZ/26

TEMAT | SUBJECT: Uwagi do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia opracowanego w związku z Uchwałą nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024r.

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu spółki Henniger Investment S.A., z siedzibą: ul. Katowicka 41, 31-351 Kraków, będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych położonych w rejonie ul. Buforowej we Wrocławiu, oznaczonych geodezyjnie jako dz. nr 2/3, 2/4, 2/5, 4/6, 4/7, AM-8, obręb Brochów, w związku z:

- uchwałą Nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia,
- ogłoszeniem konsultacji społecznych, prowadzonych na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

przedkładamy materiały uzupełniające i dodatkowe wyjaśnienia do uwag do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia. Stanowisko Spółki było prezentowane we wcześniejszych wystąpieniach, m.in. wniosku do projektu planu ogólnego z dnia 19.07.2024r.

Analizowany teren stanowi obszar zabudowy produkcyjno – magazynowej, oznaczonej w projekcie planu ogólnego jako strefy usługowe 23SU i 24SU.

W opinii Wnioskodawcy wprowadzenie na wymienionym obszarze obiektów o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, stanowiących funkcjonalną kontynuację zarówno dla zlokalizowanej na południe zabudowy osiedla Jagodno jak i położonego od strony północnej osiedla Gaj, pozwoli na harmonijne włączenie obszaru do struktur miejskich, poprzez wypełnienie przestrzennej luki i zapewnienie ciągłości zabudowy w tej części Wrocławia.

Należy podkreślić, że proponowana zmiana przeznaczenia terenu jest zgodna z intencją zapisów obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, w którym w ramach ogólnomiejskich celów polityki zamieszkiwania zakłada się między innymi (...) przekształcanie obszarów o innych funkcjach poprzez wprowadzanie na nich funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej (...) a w szczegółowych zapisach dotyczących wyzwań dla jednostki nr D7 – Jagodno przewidziano:

(...)

1. *Uporządkowanie i rozwinięcie struktury funkcjonalno-przestrzennej przez uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z uwzględnieniem publicznych terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych, w szczególności w obszarze rozwoju po wschodniej stronie ulicy Buforowej.*
2. *Wykreowanie lokalnych ośrodków usługowo-handlowych na stykach z ulicą Buforową w rejonie skrzyżowań z ulicami Konduktorską na północy i Sarnią na południu jednostki.*
3. *Uzupełnienie i doprowadzenie do wykształcenia zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej w szczególności obszaru rozwoju na wschód od ulicy Buforowej (...)*

Zgodnie z wnioskiem Spółki teren w rejonie ul. Buforowej ma zostać przekształcony w obszar zabudowy mieszkaniowo – usługowej (strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW) o wysokości do 25m z uwzględnieniem lokalnych dominant, powierzchni zabudowy do 50% i powierzchni terenu biologicznie czynnego min 30%.

Dla powyższych założeń opracowano wariantowe koncepcje urbanistyczne obejmujące zarówno nieruchomości będące we władaniu Wnioskodawcy jak i tereny zlokalizowane na wschód, rozciągające się do granicy terenów kolejowych, wspólnie tworzące wydzieloną jednostkę przestrzenną.

We wszystkich wariantach dominującą rolę odgrywa zabudowa mieszkaniowa o zróżnicowanej wysokości i różnorodnych typologiach bazujących na układach kwartałowych, liniowych i punktowych.

Samodzielne obiekty usługowo – handlowe zlokalizowano od strony zachodniej – jako uzupełnienie powstającego w tym rejonie ośrodka usługowego i jednocześnie 'ekran' od potencjalnie uciążliwej dla mieszkańców ul. Buforowej. Lokale usługowe wbudowane zaplanowano również w parterach budynków mieszkalnych jako obudowę wewnętrznych ciągów pieszych lub projektowanego placu miejskiego.

Jednym z ważniejszych założeń projektowych było wykreowanie w obrębie zespołu wartościowych przestrzeni publicznych i zielonych, stanowiących dla mieszkańców lokalne miejsca spotkań i rekreacji. W zależności od wariantu mają one formę placu lub ulicy handlowej. Zieleń zaplanowano w obrębie ulic wewnętrznych i ciągów pieszych oraz w formie liniowego parku od strony północnej tworzącego również naturalny bufor wzdłuż terenów kolejowych. W przypadku ekspansji zabudowy w kierunku wschodnim, przewidziano tam lokalizację niewielkiego parku o wielkości jednego kwartału stanowiącego kontrapunkt dla miejskiego placu organizującego zabudowę w części zachodniej. Referencjami dla wymienionych przestrzeni, mogą być dotychczasowe realizacje Grupy Henniger Investment przede wszystkim zlokalizowany w Krakowie zespół 'Mieszkaj w Mieście – Osiedle Wizjonerów'.

Wszystkie z analizowanych wariantów poddano bilansowaniu, również w celu sprawdzenia generowanego przez planowaną inwestycję zapotrzebowania na usługi społeczne.

Założenia przyjęte do bilansu:

- a) średnia wielkość mieszkania 50m²,
- b) średnia liczba osób na jedno mieszkanie 1,9 (w oparciu o aktualne wskaźniki GUS), 28m²/osobę
- c) zakładana liczba miejsc postojowych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 1,0m.p. / mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej: 10m.p. / 1000m² pow. użytkowej.

Uzyskane wyniki w zależności od wariantu:

- a) nieruchomości we władaniu Inwestora:
 - powierzchnia użytkowa usługowo – handlowa: ok. 20 000 - 25 000m²,
 - powierzchnia użytkowa mieszkań: ok. 85 000 – 95 000m²,
 - przybliżona liczba mieszkań: ok. 1 740 – 1 860,
 - przybliżona liczba mieszkańców: ok. 3 300 – 3 550,

- przybliżona liczba miejsc postojowych: ok 2 050m.p.,
- powierzchnia terenów biologicznie czynnych: ok 34 000m²

b) nieruchomości we władaniu Inwestora rozszerzone o tereny zlokalizowane od strony wschodniej, tworzące razem spójny zespół urbanistyczny (tereny sąsiednie będą przedmiotem odrębnego wniosku do projektu Planu Ogólnego):

- powierzchnia użytkowa usługowo – handlowa: ok. 22 000 – 28 000m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań: ok. 132 600 – 140 200m²,
- przybliżona liczba mieszkań: ok. 2 650 – 2 800,
- przybliżona liczba mieszkańców: ok. 5 000 – 5 330,
- przybliżona liczba miejsc postojowych: ok 2 990m.p.
- powierzchnia terenów biologicznie czynnych: ok 52 000m².

Uzyskane wyniki zestawione ze wskaźnikami i standardami urbanistycznymi dla infrastruktury społecznej w zakresie usług opiekuńczo-wychowawczych i edukacyjnych (np. w projekcie polskich Krajowych przepisów urbanistycznych / załączniku do nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym) pozwalają stwierdzić, że dla analizowanego obszaru występować będzie zapotrzebowanie na przedszkole o chłonności ok 120 dzieci. Tego typu funkcje (żłobek, przedszkole) są z powodzeniem realizowane w inwestycjach Spółki (przytoczony wyżej przykład krakowskiego osiedla 'Mieszkaj w Mieście') jako wbudowane – towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Doświadczenia Wnioskodawcy w organizacji przestrzeni mieszkalnych i publicznych oraz w zarządzaniu częścią usługową osiedla (po realizacji zespołu pozostającą własnością Inwestora) pozwalają myśleć o wymienionym obszarze jako o atrakcyjnym, modelowym i dobrze zorganizowanym osiedlu. Utworzenie na omawianym obszarze strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest racjonalnym działaniem wpływającym na zwiększenie dostępności mieszkań.

W związku z powyższym, uprzejmie prosimy o pozytywne rozpatrzenie przedłożonych uwag.

Z poważaniem,



Spis załączników:

Załącznik 1 – Pełnomocnictwo do występowania w imieniu Inwestora,

Załącznik 2 – Potwierdzenie wniesienia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo,

Załącznik 3 - Koncepcja zagospodarowania terenów przemysłowych w rejonie ul. Buforowej we Wrocławiu.