1329

PP/4440666

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 PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 28-06-2024
L.dz. 248428

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **IMC 3 Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością**

Kraj: **Polska** Województwo: **Małopolskie**

Powiat: **Kraków** Gmina: **Kraków**

Ulica: **Al. Powstańców Śl.** Nr domu: **22** Nr lokalu: **-**

Miejscowość: **Kraków** Kod pocztowy: **30-570**

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

[redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

W związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia, wnoszę o przeznaczenie obszaru działek o numerach 3/22, 3/23, 3/25, 3/29; jedn. ewid. 026401_1, M. Wrocław, obręb 0013-Gaj (dalej zbiorczo: Nieruchomość) **na cele strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)** o parametrach wskazanych szczegółowo w pkt 7.2 oraz 7.3 zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w aktualnie obowiązującym SUiKZP Miasta Wrocławia z 2018 r. oraz w nawiązaniu do nowo powstałej w sąsiedztwie zabudowy. Wyjaśniam, że wskazane zakwalifikowanie obszaru Nieruchomości oraz parametry są uzasadnione z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kontynuacji charakteru zabudowy. Szczegółowe uzasadnienie wniosku znajduje się w załączniku numer 1. Ponadto **wnioskuję o ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy.**

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**	3/22, 3/23, 3/25, 3/29; jedn. ewid. 026401_1, M.Wrocław, obręb 0013-Gaj	☒ tak ☐ nie	SW – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, Wnioskuję o ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy

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**	3/22, 3/23, 3/25, 3/29; jedn. ewid. 026401_1, M.Wrocław, obręb 0013-Gaj	☒ tak ☐ nie	SW – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	40 %	40 m (13 kondygnacji) z dopuszczeniem dominanty do 55m	30%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

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

Załącznik numer 1 do Wniosku IMC 3 Sp. z o.o. do Planu ogólnego miasta Wrocławia – uzasadnienie

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i date podpisu umieszcza sie w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: .. [redacted] ..... Data: 28.06.2024 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).

Załącznik nr 1 do wniosku IMC 3 Spółka Z O. O. do planu ogólnego terenu przy ul. Bardzkiej we Wrocławiu

Wnoszę o włączenie w opracowywanym planie ogólnym Miasta Wrocławia działek nr 3/22, 3/23, 3/25, 3/29 obr. 0013 - Gaj, przy ul. Bardzkiej we Wrocławiu, do strefy SW- *Strefa Wielofunkcyjna z Zabudową Wielorodzinną.*

Wnoszę o ustalenie następujących parametrów zabudowy:

- Klasa przeznaczenia: SW;
- Maksymalny udział pow. zabudowy: 40%;
- maksymalna wysokość: - 40 m z dopuszczeniem lokalnej dominanty do 55m;
- Minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 30%.

Wnioskuję o ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy dla wskazanych działek

Uzasadnienie:

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w SUiKZP Miasta Wrocławia uchwaloną przez Radę Miasta Wrocławia (uchwała nr L/1177/18,. z dnia 11 stycznia 2018 r.) wnioskowane działki są położone są w jednostce urbanistycznej nr A10 Huby, dla której wskazanym wyzwaniem jest m.in.: *„Podkreślenie i wykreowanie miejsc hierachnicznie ważnych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki"* a kierunek rozwoju został zdefiniowany na rys. 4 Polityka Kompozycji Urbanistycznej jako: teren *„do transformacji"*.

Wnioskowane działki są zlokalizowane u zbiegu obwodnicy (GP) i ulicy Bardzkiej (Z) a zatem przy istotnym węźle komunikacyjnym, dodatkowo z lokalizacją w sąsiedztwie terenu usług czyli w punkcie zasługującym na podkreślenie w zabudowie dominantą.

Aktualnie w studium dla większego obszaru jednostki wskazano następujące parametry:

- maksymalny udział pow. zabudowy: 25%;
- maksymalna wysokość: - 25 m z dopuszczalnym odstępstwem do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 40%.

Jednakże zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej bezpośrednio sąsiadująca z wnioskowanym terenem jest wysokości 37m o pow. zabudowy działki rzędu 40%, a zatem ma parametry istotnie wyższe niż te przewidziane w studium. Podobnie, jak nowo powstała zabudowa mieszkaniowa w bliskim sąsiedztwie (ok. 200 m), ul. Nyska 91.

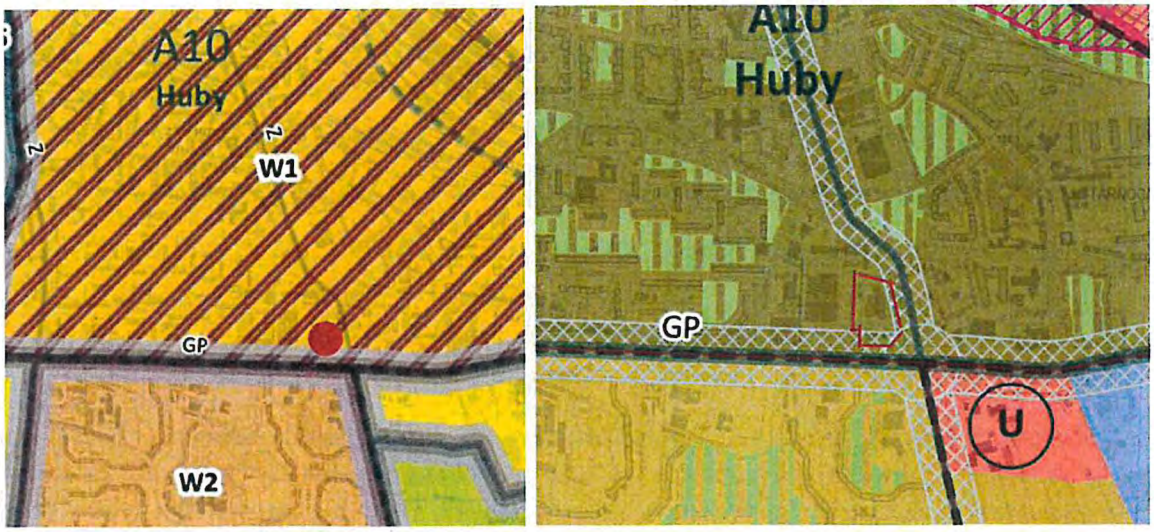
W SUiKZ zapisano że: *„Dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy (...) do wartości nie większej niż 55 m wyłącznie na obszarze śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy wyznaczonej na rys. nr 7A Studium oraz* ***na stykach z tą strefą dla obszarów***

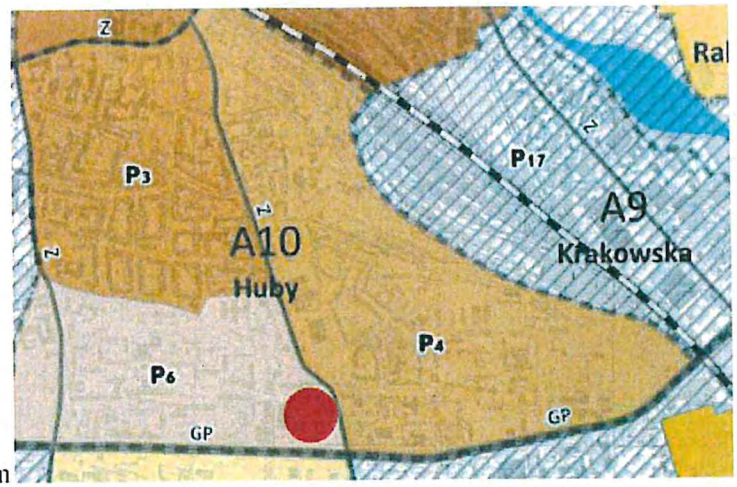
bezpośrednio przylegających do Obwodnicy Śródmiejskiej", co w przypadku wnioskowanego terenu ma miejsce.
Dodano, że: „*Przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionej potrzeby realizacji mocniejszej dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia* ***miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych,*** *na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych*" co w rozpatrywanym przypadku również zachodzi.

Wnioskowany teren (czerwony punkt na załączonym poniżej rysunku) jest zlokalizowany w obrębie śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy, z ograniczeniem do 50m, przylega do Obwodnicy Śródmiejskiej (GP) przy jednym z głównych węzłów komunikacyjnych oraz w strefie styku z obszarem zabudowy wysokiej z ograniczeniem wysokości do 40m. Opisana lokalizacja wskazuje na celowość stworzenia w tym miejscu lokalnej dominanty.

Odnośnie wskaźnika zabudowy, dla tego obszaru w studium wyznaczono poziom 25% (P6 na rys. 7B studium). Jednakowoż sąsiadujący bezpośrednio (w styku z wnioskowanym terenem, po przeciwnej stronie ul. Bardzkiej) obszar tej samej jednostki A10 ma wskaźnik 40% (P4) a w tej samej jednostce nieopodal jest już wskaźnik 50% (P3). Zważywszy na fakt, że nowa zabudowa sąsiadująca z wnioskowanym terenem ma również wskaźnik pow. zabudowy = 40% i z uwagi na lokalizację przy dużym węźle komunikacyjnym i wskazanej w studium potrzebie transformacji tego terenu, w przekonaniu wnioskodawcy zasadne jest ustanowienie również dla tego terenu wskaźnika zabudowy 40%.

Analogicznie dla wskaźnika pow. biologicznie czynnej w opisanym wyżej sąsiedztwie został przyjęty wskaźnik 25%. Stąd, z racji położenia wnioskowanego terenu i opisanego wyżej sąsiedztwa, zasadnym jest obniżenie dotychczasowego wskaźnika z 40 do 30%



Z rys. 7B studium 

Wskazane we wniosku parametry są wiec uzasadnione z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kontynuacji charakteru zabudowy.

Ponadto wnioskuję o ustalenie obszaru uzupełnienia zabudowy gdyż wnioskowany teren nie został objęty miejskimi planami zagospodarowania przestrzennego.

[redacted]