4593

PP/4466467

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 29-07-2024
L.dz. 284794 podpis

J. Rugi

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Wrocławia - Wydział Planowania Przestrzennego

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

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: "Geo, Mieszkanie i Dom" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj: Polska Województwo: Małopolskie
Powiat: Kraków Gmina: Kraków
Ulica: Bartosza Głowackiego Nr domu: 10 Nr lokalu:
Miejscowość: Kraków Kod pocztowy: 30-085
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): biuro@geogrupa.pl
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]:
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] W odniesieniu do działki numer 32, obręb ewidencyjny 0001- Stare Miasto, wnosimy o:
1.wyznaczenie strefy planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2. wyznaczenie strefy zabudowy śródmiejskiej
3. dopuszczalną wysokość istniejących na ww. działce budynków do wysokości budynków sąsiednich w ciągu ulic Szajnochy i Kazimierza Wielkiego
4. wyznaczenia na obszarze ww. działki obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z pouczeniem pkt 6) uzasadnienie dołączamy na osobnych stronach załączonych do formularza

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_1.0001. AR_24, nr.32	☒ tak ☐ nie	jw. w punkcie 7.1

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_1.0001. AR_24.32	☒ tak ☐ nie	SW	wg. stanu istniejącego	25	wg. stanu istniejącego

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] Uzasadnienie wniosku

10. [redacted]GO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis [redacted] odpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpi[redacted]..... Data: 29.01.2024

Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 19, 30-085 Kraków
tel.: 12/623 21 71, fax 12/623 21 70
NIP: 676-01-03-507
NiD/ 379/2024

[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.

Załącznik do pisma „Geo, Mieszkanie i Dom" sp. z o. o. l. dz. MiD/.../2024, w sprawie wniosków do projektu planu ogólnego Miasta Wrocławia.

UZASADNIENIE

Działka objeta wnioskiem jest zabudowana budynkiem Pałacu Wallenberg-Pachalych, który został wpisany do rejestru zabytków. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, Kierunek Rozwoju Jednostki A1 (rys. nr 6 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – Przeznaczenie Terenów) w zakresie przeznaczenia terenu opisuje wspomniany obszar jako MU — obszary mieszkaniowo-usługowe, klasy przeznaczeń: między innymi mieszkalnictwo, usługi powszechne, usługi wielkomiejskie. Ponadto według Studium należy dążyć do utrzymania wielofunkcyjności, zwłaszcza w zakresie podtrzymania funkcji mieszkaniowej na całym obszarze Starego Miasta. Zgodnie ze wspomnianym wyżej Studium (rys. nr 8 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Polityka Zamieszkiwania) nieruchomość położona jest w strefie śródmiejskiej.

W obowiązujący Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego centralnej części obszaru Starego Miasta rejonu Rynku i Placu Solnego - część "A" zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia X/202/03 z 12 czerwca 2003 r. teren został oznaczony jako 19 UC (usługi cenotwórcze) i jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej. Na terenie ustala się jako przeznaczenie uzupełniające funkcję mieszkaniową od drugiej kondygnacji wzwyż; niższe kondygnacje przeznacza się na usługi o wysokim standardzie.

Mając powyższe na uwadze, wnioskujemy o wyznaczenie strefy planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i wyznaczenie strefy zabudowy śródmiejskiej, gdyż jest to zgodne z polityką Miasta, wynikającą z opisanych powyżej dokumentów planistycznych.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia (rys. nr 4 Uwarunkowania i Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – Polityka Kompozycji) należy dążyć do zapewnienia wysokiej jakości kompozycyjnej dla nowych inwestycji w zgodzie z historycznymi uwarunkowaniami. W związku z powyższym, wnosimy o nie ograniczanie możliwości nadbudowy i zwiększenie wysokości budynku posadowionego na działce nr 32 (arkusz 24) do wysokości sąsiedniej zabudowy zarówno od strony ul. Szajnochy 10 jak i ul. Kazimierza Wielkiego. Ma to istotne znaczenie dla zachowania harmonii i jednolitości architektonicznej Starego Miasta. Ponadto, zmiana ta pozwoli uniknąć nieestetycznego kontrastu pomiędzy różnymi wysokościami przylegających budynków, które aktualnie tworzą dysproporcję pod względem wizualnym i estetycznym. Elewacja Pałacu Wallenberg-Pachalych od ul. Kazimierza Wielkiego, ze względu na historyczną lokalizację w ciasnej zabudowie i brak ekspozycji miała zapleczowy charakter. Po powojennym wyburzeniu - ciasno ustawionych kwartałów zabudowy pod realizację trasy W-Z (obecna ul. Kazimierza Wielkiego) – układ urbanistyczny elewacji zmienił się diametralnie. W konsekwencji obecne dachy budynków od tej strony są niskie, o różnej wysokości i o dość przypadkowym charakterze. Uporządkowanie tego stanu, np. w przypadku Pałacu Wallenberg-Pachalych poprzez nadbudowę od strony ul. Kazimierza Wielkiego analogicznego układu dachu jak od ul. Szajnowy (dach mansardowy z lukarnami) i wzbogaceniu elewacji o zdobienia kolumnowe nadałoby elewacjom od strony ul. Kazimierza Wielkiego charakter pałacowy. Nadmieniamy także, że dach całego budynku w najbliższej przyszłości będzie wymagał remontu – co uwzględniamy w naszych planach inwestycyjnych. Należy wspomnieć również, że zgodnie z rysunkiem Studium (rys. nr 7A Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – Parametry i Wskaźniki Urbanistyczne – Wysokość Zabudowy) dla wyżej wspomnianej Jednostki Urbanistycznej A1 dopuszcza się wysokość 25 m.

Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku w przebiegu prac planistycznych.