4692

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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA KANCELARIA OGÓLNA Wpł. 29-07-2024 Podpis: Magdalena Błaszczak

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO Wpł. 29-07-2024 L.dz. ..... podpis 282695

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

PP/445[redacted]

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

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]).....

Wnioskuje 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.

.....

.....

.....

.....

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_1.0028. AR_10.14/15 026401_1.0028. AR_10.13/12 026401_1.0028. AR_10.13/13 026401_1.0028. AR_10.14/8	☒ tak ☐ nie	Wniosek dodatkowy – obszar 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_1.0028. AR_10.14/15 026401_1.0028. AR_10.13/12 026401_1.0028. AR_10.13/13	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	80%	38 m	20%
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0028. AR_10.14/8	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	75%	28 m	20%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

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

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

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

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

Załącznik nr 1 do wniosku
Załącznik nr 2 do wniosku – Widok 1
Załącznik nr 3 do wniosku – Widok 2
.....

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: .....[redacted]..... Data: 25.07.2024.

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.

TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM:

ul. Grabiszyńska, 53-439 Wrocław

- działka nr 14/15, AR_10, obręb Grabiszyn

Identyfikator działki: 026401_1.0028.AR_10.14/15
Powierzchnia geometryczna działki: 10 884 m²

- działka nr 13/12, AR_10, obręb Grabiszyn

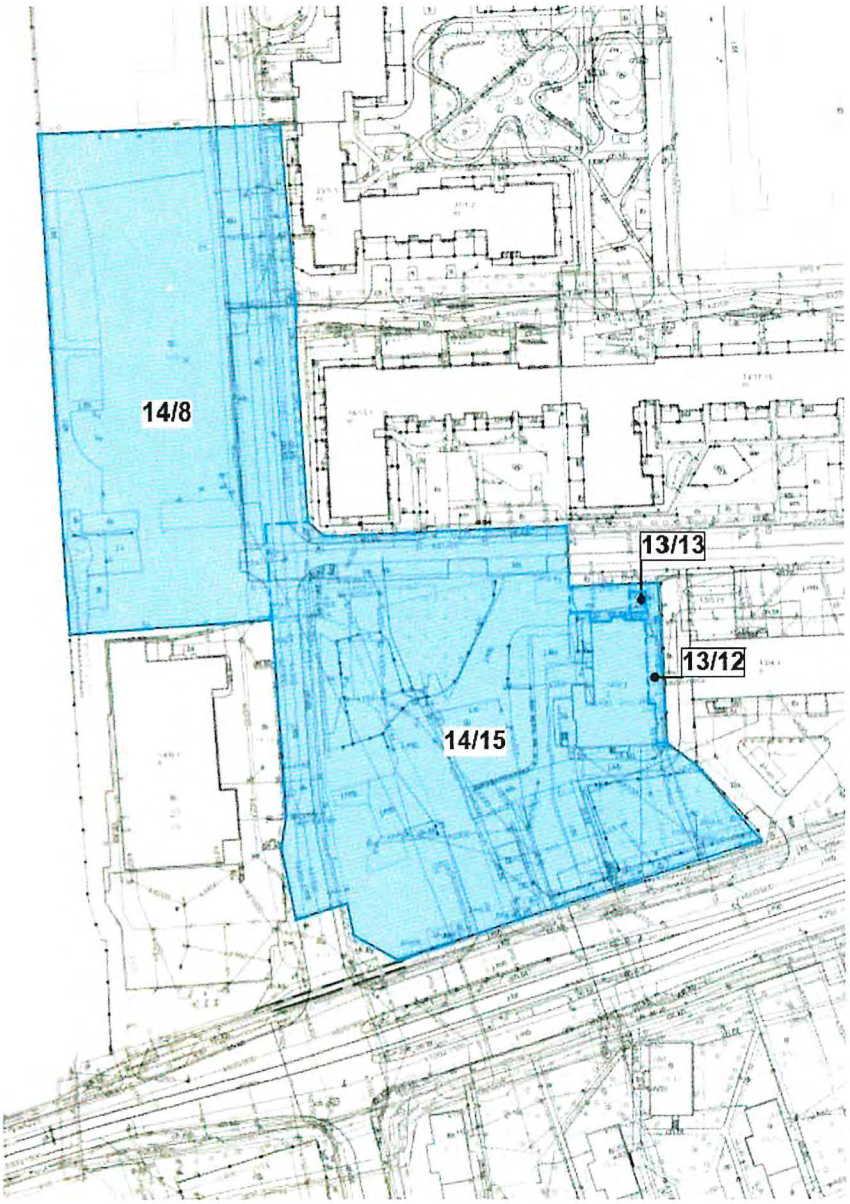
Identyfikator działki: 026401_1.0028.AR_10.13/12
Powierzchnia geometryczna działki: 25 m²

- działka nr 13/13, AR_10, obręb Grabiszyn

Identyfikator działki: 026401_1.0028.AR_10.13/13
Powierzchnia geometryczna działki: 327 m²

- działka nr 14/8, AR_10, obręb Grabiszyn

Identyfikator działki: 026401_1.0028.AR_10.14/8
Powierzchnia geometryczna działki: 8576 m²

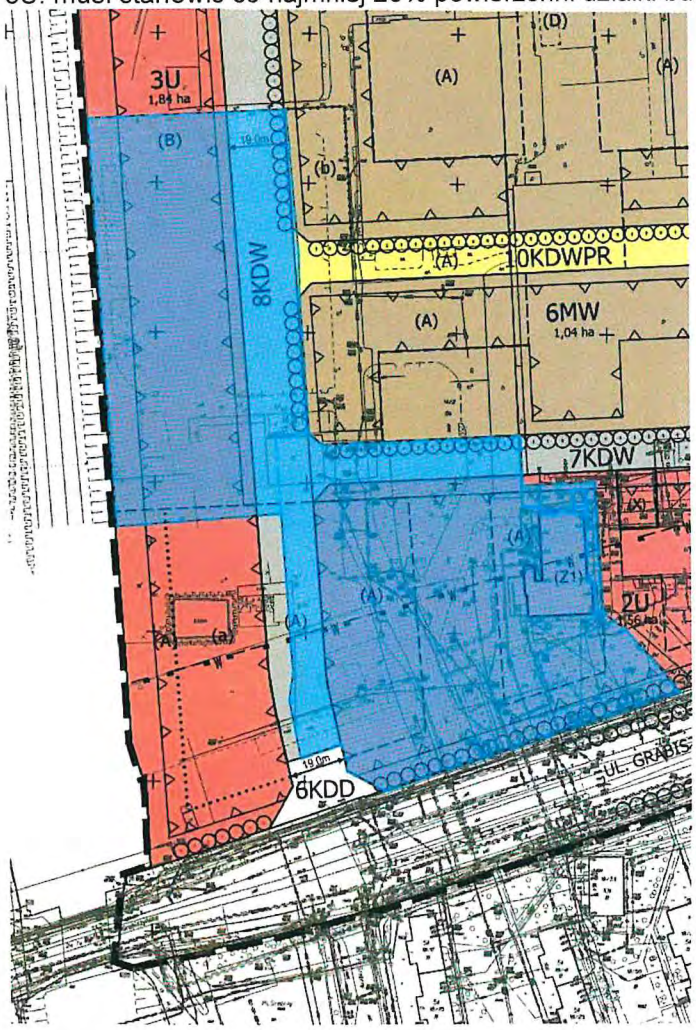


ANALIZA USTALEŃ I UWARUNKOWAŃ OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM ORAZ MPZP DLA TERENU:

I. USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC GRABISZYŃSKIEJ I MOSIĘŻNEJ WE WROCŁAWIU, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA NR XXXIV/711/16 Z DNIA 22 GRUDNIA 2016 R.

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu:
   Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym MPZP symbolem 2U i 3U. Obowiązujące przeznaczenie terenu 2U i 3U:
   m.in. usługi, mieszkania towarzyszące, obiekty hotelowe.
2. Max wysokość:
   2U: do 38m
   3U: do 32m
3. Max wskaźnik intensywności zabudowy:
   2U: nie więcej niż 9,8 → zgodnie z mpzp §16. 2. 14)
   3U: nie więcej niż 9,25 → zgodnie z mpzp §17. 2. 13)
4. Udział powierzchni obszaru zabudowanego II:
   2U: udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80% → zgodnie z mpzp §16. 2. 13)
   3U: udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75% → zgodnie z mpzp §17. 2. 12)

   → zgodnie z mpzp §2. 6):
   „obszar zabudowany II – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnej w jego lub ich rzucie o największej powierzchni;"
5. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
   2U: musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej → zgodnie z mpzp §16. 2. 15)
   3U: musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej → zgodnie z mpzp §17. 2. 14)



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

Jednostka urbanistyczna A11: Śródmieście Południowe

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu:
   Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym Studium symbolem **MU**
   Obowiązujące przeznaczenie terenu MU: obszary mieszkaniowo – usługowe

2. Max wysokość zabudowy:
   25m (do 55m na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy)

3. Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]:
   Dla zabudowy wielorodzinnej 40%

4. Zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla klas przeznaczenia terenu [%]:
   Dla mieszkalnictwa 25%

5. Polityka zamieszkiwania → **styl zamieszkiwania śródmiejski**



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:

Łączna pow. wszystkich działek objętych wnioskiem = 19 812 m²

A. Rozliczenia dla działki nr 14/8, AR_10, obręb Grabiszyn

pow. działki nr 14/8 = **8576 m²**

Z czego zgodnie z podziałem wyznaczonym w obowiązującym MPZP pod zabudowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą przeznaczono **ok. 6250 m²** i dla tej pow. są poniższe rozliczenia. Pozostała powierzchnia działki przeznaczona jest w obowiązującym MPZP na drogi wewnętrzne.

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
  5 dla zabudowy mieszkaniowej ,
  9,25 dla zabudowy usługowej ,
- maksymalna wysokość zabudowy: 28m
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75 %
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20 % (2/3 z 30%)

B. Rozliczenia dla działek nr 14/15, 13/12 i 12/12, AR_10, obręb Grabiszyn

łączna pow. działek nr 14/15, 13/12 i 12/12 = **11 236 m²**

Z czego zgodnie z podziałem wyznaczonym w obowiązującym MPZP pod zabudowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą przeznaczono **ok. 9100 m²** i dla tej pow. są poniższe rozliczenia. Pozostała powierzchnia działek przeznaczona jest w obowiązującym MPZP na drogi wewnętrzne.

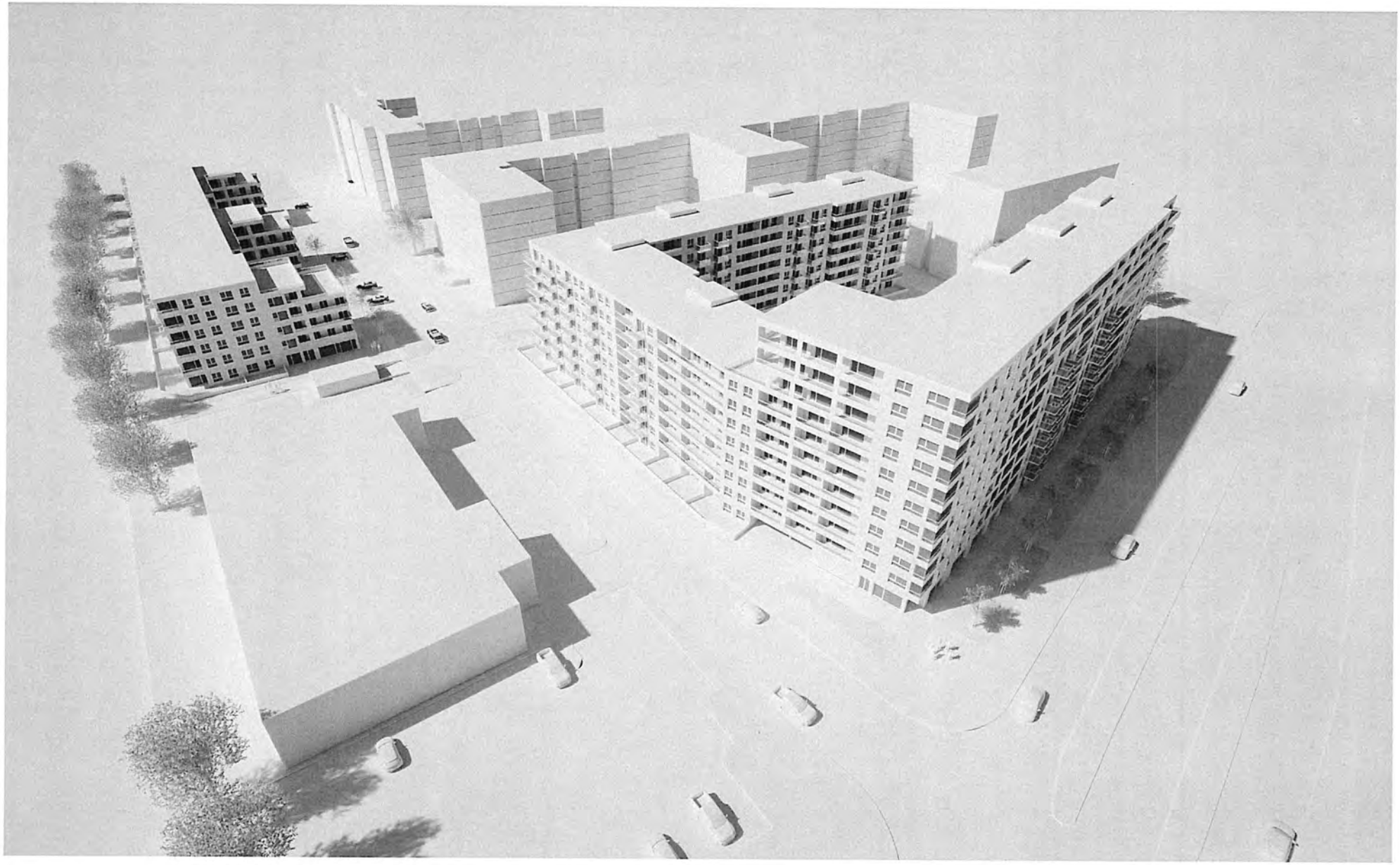
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
  5 dla zabudowy mieszkaniowej ,
  9,8 dla zabudowy usługowej ,
- maksymalna wysokość zabudowy: 38m
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 %
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20 % (2/3 z 30%)

3. WNIOSKI DODATKOWE

- Wnosimy o utrzymanie zabudowy śródmiejskiej na tym terenie

Wnioskuje 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.
Na przedmiotowym obszarze planowana jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową.

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WNIOSKU

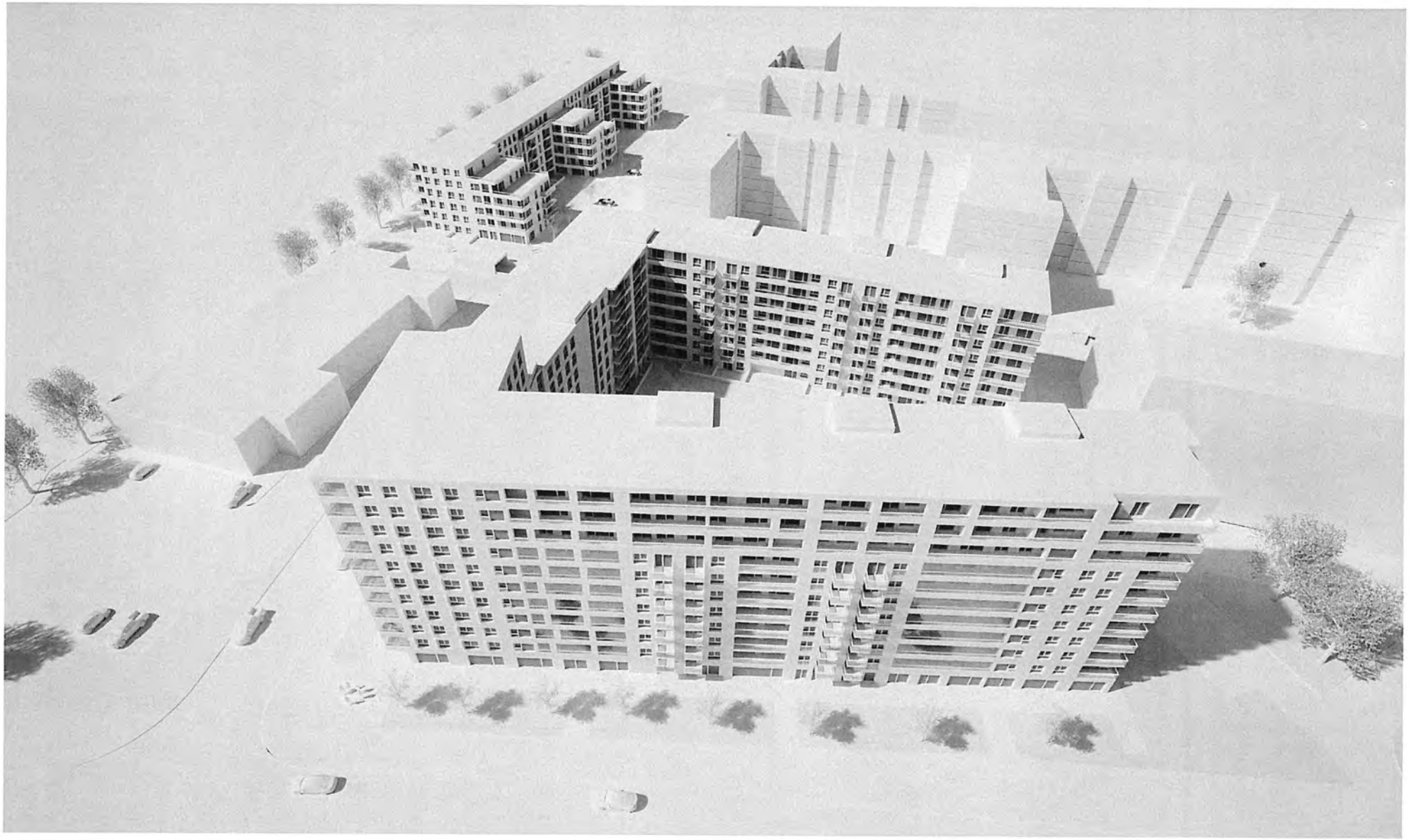


PRAWA AUTORSKIE DO TEGO RYSUNKU PRZYSŁUGUJĄ AUTOROM [redacted] I BEZ ICH ZGODY RYSUNEK NIE MOŻE BYĆ WYKORZYSTYWANY LUB REPRODUKOWANY. JEDNOCZEŚNIE ZASTRZEGA SIĘ WSZELKIE PRAWA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PRAWIE AUTORSKIM - NINIEJSZY PROJEKT NIE MOŻE BYĆ PRZERYSOWYWANY, UZUPEŁNIANY LUB ODSTĘPOWANY KOMUKOLWIEK BEZ PISEMNEJ ZGODY AUTORÓW PROJEKTU.

2024.07.02

[redacted]	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI W PARTERZE, GARAŻEM PODZIEMNYM ORAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU. WROCŁAW UL. GRABISZYŃSKA 165, działki 13/12, 13/13, 14/8, 14/15	**WIDOK 1**	**A.1.01**

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO WNIOSKU



PRAWA AUTORSKIE DO TEGO RYSUNKU PRZYSŁUGUJĄ AUTOROM I BEZ ICH ZGODY RYSUNEK NIE MOŻE BYĆ WYKORZYSTYWANY LUB REPRODUKOWANY. JEDNOCZEŚNIE ZASTRZEGA SIĘ WSZELKIE PRAWA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PRAWIE AUTORSKIM - NINIEJSZY PROJEKT NIE MOŻE BYĆ PRZERYSOWYWANY, UZUPEŁNIANY LUB OGŁĘPOWANY KOMUKOLWIEK BEZ PISEMNEJ ZGODY AUTORÓW PROJEKTU.

2024.07.02

	ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI W PARTERZE, GARAŻEM PODZIEMNYM ORAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU. WROCŁAW UL. GRABISZYŃSKA 165, działki 13/12, 13/13, 14/8, 14/15	**WIDOK 2**	**A.1.02**