5906

PP/4447008

Pismo dotyczące aktu planowania przestrz...ego

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)]

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 01-08-2024
L.dz. ...
Podpis 286822

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

JR

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **Osiedla Malownicze III spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.**

Kraj: **POLSKA** Województwo: **DOLNOŚLĄSKIE**

Powiat: **WROCŁAW** Gmina: **WROCŁAW**

Ulica: **Wereszyckiego** Nr domu: **14** Nr lokalu:

Miejscowość: **WROCŁAW** Kod pocztowy: **54-704**

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

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)]

Wnoszę, w zakresie planowanego Planu ogólnego, o przeznaczenie działek przy ul. Dawskich, Ślebodzińskiego i Złotorzyckiej – działki o numerach 3/10, 3/73 AM – 13 obręb geodezyjny Marszowice na zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej – uzasadnienie w załączniku do wniosku:

- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%
- zabudowa jednorodzinna bliźniacza

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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

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)] **Dodatkowe uzasadnienie, plansze przedstawiające powiązania przestrzenne i strukturę funkcjonalną okolicy nieruchomości oraz wizualizacje**

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: PREZES ZARZĄDU Marcin Stępiński WICEPREZES ZARZĄDU Arkadiusz Marek Data: 31.07.2024

[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.

Wrocław, dnia 31.07.2024r.

Osiedle Malownicze III sp. z o.o. sp.k.
Ul. Wereszyckiego 14
54-704 Wrocław

Pan Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

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

UZASADNIENIE DO WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO

Wniosek o zmianę przeznaczenia działek 3/10 i 3/73, arkusz mapy 13, obręb Marszowice

1. Zmiana przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie bliźniaczej

A. Potrzeba rozwoju terenów mieszkaniowych Marszowice, jako jedna z dynamicznie rozwijających się dzielnic Wrocławia, doświadczają rosnącego zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Działki 3/10 i 3/73 są optymalnie zlokalizowane, aby zostać przekształcone w tereny zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej. Tego typu zabudowa odpowiada na potrzeby współczesnych rodzin, oferując połączenie komfortu, prywatności i efektywnego wykorzystania przestrzeni.

B. Odpowiedź na zapotrzebowanie rynku Zabudowa bliźniacza jest formą, która zyskuje na popularności, łącząc zalety domów jednorodzinnych z bardziej ekonomicznym zagospodarowaniem przestrzeni w porównaniu z domami wolnostojącymi. Wprowadzenie możliwości realizacji takiej zabudowy na działkach 3/10 i 3/73 umożliwi lepsze wykorzystanie potencjału tych terenów, spełniając oczekiwania przyszłych mieszkańców i inwestorów.

C. Poprawa funkcjonalności i estetyki osiedla Zmiana przeznaczenia działek na zabudowę bliźniaczą przyczyni się do stworzenia spójnej i estetycznej przestrzeni miejskiej, która będzie harmonijnie komponować się z istniejącą zabudową. Nowoczesne projekty architektoniczne pozwolą na rozwój osiedla w sposób przemyślany i zgodny z trendami urbanistycznymi.

2. Zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy

A. Uelastycznienie projektowania Zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy w obrębie działek 3/10 i 3/73 pozwoli na bardziej elastyczne podejście do projektowania nowych budynków. Takie rozwiązanie umożliwi dostosowanie lokalizacji budynków do warunków terenowych, zapewniając jednocześnie zachowanie odpowiednich odległości od granic działek oraz sąsiednich budynków.

B. Optymalizacja przestrzeni i lepsze wykorzystanie działek Ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy pozwoli na efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni

działek, co jest szczególnie istotne przy zabudowie bliźniaczej. Tego typu rozwiązanie ułatwi inwestorom zaprojektowanie budynków w sposób optymalny, z uwzględnieniem wymogów funkcjonalnych oraz estetycznych.

3. Optymalne parametry zabudowy bliźniaczej: gęstość, wysokość oraz udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej

A. Gęstość zabudowy W przypadku zabudowy bliźniaczej, optymalna gęstość zabudowy powinna wynosić 40% powierzchni działki. Taki wskaźnik pozwala na stworzenie przestronnych mieszkań, a jednocześnie gwarantuje odpowiednią przestrzeń pomiędzy budynkami, co sprzyja zachowaniu prywatności oraz zapewnia odpowiednią wentylację i nasłonecznienie.

B. Wysokość zabudowy Rekomendowana wysokość zabudowy dla tego rodzaju inwestycji to do 10 metrów, co umożliwia realizację budynków o dwóch kondygnacjach z użytkowym poddaszem. Taka wysokość jest zgodna z charakterem zabudowy jednorodzinnej i dobrze wpisuje się w krajobraz dzielnicy Marszowice, nie przytłaczając sąsiednich nieruchomości.

C. Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej Aby zachować odpowiednią równowagę ekologiczną oraz estetykę przestrzeni, proponowany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 40% powierzchni działki. Taki wskaźnik pozwala na zachowanie obszarów zielonych, które wpływają korzystnie na mikroklimat, a także umożliwia realizację rozwiązań takich jak ogrody przydomowe czy zielone dachy.

4. Zmiana zapisów dotyczących kąta nachylenia połaci dachu

A. Adaptacja do nowoczesnych trendów architektonicznych Z uwagi na zmieniające się trendy w architekturze, wnioskowana jest rezygnacja z ograniczenia kąta nachylenia połaci dachu, które obecnie wynosi 37-45 stopni. Współczesne projekty coraz częściej zakładają stosowanie dachów płaskich lub o minimalnym nachyleniu, które lepiej wpisują się w nowoczesne, funkcjonalne i estetyczne formy zabudowy.

B. Wpływ na bilans powierzchni biologicznie czynnych Dachy płaskie dają możliwość realizacji tzw. "zielonych dachów", które stanowią dodatkową powierzchnię biologicznie czynną. Tego rodzaju rozwiązania przyczyniają się do poprawy jakości powietrza, redukcji efektu miejskiej wyspy ciepła oraz retencji wód opadowych, co jest istotne w kontekście ekologicznego rozwoju miast.

C. Wzrost efektywności energetycznej budynków Budynki z dachami płaskimi są bardziej efektywne energetycznie, co ma szczególne znaczenie w kontekście rosnących wymagań dotyczących zrównoważonego rozwoju. Płaski dach ułatwia instalację paneli fotowoltaicznych i innych systemów OZE, co przyczynia się do zmniejszenia zużycia energii konwencjonalnej.

5. Podsumowanie

Wnioskowane zmiany, tj. przeznaczenie działek 3/10 i 3/73 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie bliźniaczej, zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy, określenie optymalnych parametrów zabudowy oraz zniesienie ograniczeń dotyczących kąta nachylenia połaci dachu, są uzasadnione i odpowiadają na współczesne potrzeby urbanistyczne oraz architektoniczne. Wprowadzenie tych zmian przyczyni się do podniesienia jakości przestrzeni miejskiej, zapewniając zrównoważony rozwój dzielnicy Marszowice, oraz spełnia oczekiwania przyszłych mieszkańców i inwestorów. Z tego względu, prosimy o pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU
Marcin Stępiński

WICEPREZES ZARZĄDU
Arkadiusz Marek

/podpis wnioskodawcy/

Wyrażam zgodę, aby moje dane osobowe w zakresie obejmującym nr telefonu były przetwarzane przez Gminę Wrocław na potrzeby kontaktu w sprawie procedury sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zgoda może być w każdym momencie wycofana poprzez przesłanie żądania na adres Administratora Danych Osobowych.

PREZES ZARZĄDU
Marcin Stępiński

/podpis/