PP/4472420

6208

KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 06 -08- 2024
podpis: Michał Pieniądz

dat. stempla 2.08

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)]

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 06-08-2024
L.dz. 284753
podpis

☒ 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)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Polska ..... Województwo: Dolnośląskie .....

Powiat: Wrocław ..... Gmina: ....Wrocław .....

Ulica: Białowieska ..... Nr domu: 120 ..... Nr lokalu: 6 .....

Miejscowość: Wrocław ..... Kod pocztowy: 54-234 .....

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)]

dot. ustalenia praw wnioskodawcy do działek objętych wnioskiem

[redacted] działek położonych we Wrocławiu: nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj (zwanych dalej: działkami) sąsiadujących bezpośrednio ze sobą oraz stanowiących jedną funkcjonalną całość i mają powierzchnię 100 m2.

[redacted]

dot. określenia działek jako **SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną", „obszar uzupełnienia zabudowy", „obszar zabudowy śródmiejskiej"**, określenia dla działek objętych wnioskiem **wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** jako: **4,0 (400% powierzchni działki)**, określenia dla działek objętych wnioskiem **maksymalnej wysokości zabudowy** jako: **ok. 15,4 m n.p.t.** (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej 205 i 203), określenia dla działek objętych wnioskiem **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** jako: **1,0 (100% powierzchni działki)**, określenia dla działek objętych wnioskiem **wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej** jako: **0,0 (0% powierzchni działki)**

Przedmiotowe działki znajdują się w długiego ciągu przedwojennych kamienic - zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - biegnących w formie pierzei budynków wzdłuż ulicy (sąsiadujące to kamienice przy ul. Ślężnej 193-203 oraz 205-227). Analogiczny ciąg kamienic znajduje się po drugiej stronie ulicy. Działki te znajdujące się pod numerem ul. Ślężna 203a stanowią jedyne w okolicy, których Niemcy przed zakończeniem wojny jeszcze nie zdążyli zabudować (obok dz. przy ul. Ślężnej 215a) – dla porównania: po drugiej stronie ulicy, identycznie ukształtowane działki (tj. ich zabudowa) zostały zabudowane przy ul. Ślężnej 198 (dz. nr 8/4, AR_12, ob. Gaj) oraz ul. Ślężnej 208. Okolica przed wojną była intensywnie zabudowywana i ul. Ślężna stanowiła bardzo intensywnie zabudowany rejon Wrocławia. Podczas oblężenia Wrocławia, część zabudowy uległa zniszczeniom, jednak sama ulica Ślężna zachowała charakter głównej ulicy miasta, której zabudowę stanowią w przeważającej większości budynki mieszkalne wielorodzinne, wybudowane przed wojną lub współcześnie (w latach 80 lub po roku 2000). Intensywna zabudowa działek ciągnie się począwszy od skrzyżowania ul. Ślężnej z Pułtuską (południowego końca ciągu kamienic) aż do ul. Bogusławskiego czyli aż do obszaru Starego Miasta (północnego ciągu zabudowy, z wyłączeniem na cmentarz żydowski położony przy ul. Ślężnej).

Co za tym idzie, **przedmiotowe działki znajdują się w strefie SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną".** Stanowią też jedyne niezabudowane działki w okolicy (wszystkie inne są już zabudowane lub trwają właśnie prace budowlane celem wzniesienia budynków mieszkalnych wielorodzinnych) i w sposób oczywisty powinny zostać zabudowane (podobnie jak analogicznie już zabudowane działki położone po drugiej stronie ulicy pod nr Ślężna 198 i 208. Na terenie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, więc konieczne jest uzyskanie przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy, a zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *przesłanką do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy*. **Czyli w planie ogólnym miasta Wrocławia teren działek objętych przedmiotowym wnioskiem powinien zostać określony jako „obszar uzupełnienia zabudowy"**.

Zachowanie intensywnego, zwartego charakteru zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak ma miejsce obecnie dla budynków położonych przy przedmiotowej ulicy jest również zgodne z pierwotnymi niemieckimi założeniami osiedla Borek, którego główne szerokie ulice obrzeżne (ul. Powstańców Śląskich, Wiśniowa i Ślężna) miały być kompozycyjnie i funkcjonalnie zróżnicowane od kameralnych ulic wewnątrz założenia (zabudowa wielorodzinna wielopiętrowa kontra zabudowa willowa jednorodzinna), na co wskazuje Karta Ewidencyjna Obiektu Nieruchomego Niewpisanego Do Rejestru Zabytków: Historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim. Zgodnie ze wskazaną Kartą Ewidencyjną, nowe budynki położone na terenie głównych ulice założenia (ul. Powstańców Śląskich, Wiśniowej i Ślężnej) powinny zawierać zabudowę wielorodzinną lub biurową oraz funkcje usługowe i komercyjne – w odróżnieniu do wewnętrznych ulic osiedla (zabudowanych willami jednorodzinnymi).

Tym samym, charakter istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Ślężnej jednoznacznie wskazuje, że działki znajdują się na „obszarze zabudowy śródmiejskiej". Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 23 definiuje „obszar zabudowy śródmiejskiej" NIE jako obszar położony w centrum miasta, lecz jako „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej". Taki charakter ma (i zawsze miała) wyraźnie ulica Ślężna, na co jednoznacznie wskazuje zarówno treść Karty Ewidencyjnej, jak też obecny stan faktyczny wynikający z aktualnego zagospodarowania przedmiotowej ulicy.

Dowód:

- wydruk mapy zasadniczej z geoportalu z warstwa ortofotomapy skala 1:500,

- wydruk projektu zagospodarowania terenu w skali 1:500 z zaznaczonym terenem działek,

- wydruk fotografii z około 1920 r. przedstawiający zabudowę ulicy Ślężnej jako głównej szerokiej ulicy miasta,

- Karta Ewidencyjna Obiektu Nieruchomego Niewpisanego Do Rejestru Zabytków: Historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim.

Zgodnie z zasadami wyznaczania działek dla zabudowy wielorodzinnej w oparciu o prawo niemieckie (które to zasady wyznaczania działek można również zaobserwować zwłaszcza w osiedlach najmniej zmienionych wskutek powojennych wyburzeń zabudowy tj.: Stare miasto, Ołbin, Śródmieście, okolice ul. Traugutta i Kościuszki tzw. Trójkąt, jak też Biskupin czy Huby) dla działek przeznaczonych na zabudowę wielorodzinną, obrys działki stanowił obrys (planowanego lub wybudowanego) budynku. Tym samym działki stanowią funkcjonalna całość i zgodnie z intencjami wydzielających ich spośród pozostałych nieruchomości, w przypadku wzniesienia budynku na nieruchomości powinny zostać zabudowane w całości – w innym przypadku nie będą stanowiły kontynuacji zabudowy (tj. powinny zostać zabudowane tak samo, jak zostały zabudowane po przeciwległej stronie ulicy przy ul. Ślężnej 198 (dz. nr 8/4, AR_12, ob. Gaj) oraz ul. Ślężnej 208.

Co za tym idzie, działki powinny zostać zabudowane w sposób zbliżony jak budynki na sąsiadujących nieruchomościach: - sąsiadujące budynki mają 4 kondygnacje nadziemne czyli **wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** powinna zostać określona jako: **4,0 (400% powierzchni działki)** – sąsiednie budynki mają 4 kondygnacje (3 piętra i 1 poddasze z lukarnami po całej długości elewacji na wysokość pełnej kondygnacji pełniące funkcję mieszkalne w budynkach, więc musi być liczone jako intensywność zabudowy). **Maksymalna wysokości zabudowy** powinna zostać określona jako: **ok. 15,4 m n.p.t. (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej 205 i 203**).

Skoro założeniem pierwotnym było zabudowanie 100 % powierzchni działki (które zresztą zostało powtórzone kolejno: w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 z dnia 10 czerwca 1988 r., potem decyzją nr 19/2012 o warunkach zabudowy z dnia 10 lutego 2012 r., która została później przeniesiona na wnioskodawcę, oraz projektami decyzji o warunkach zabudowy, które obecnie są na etapie uzgodnień z konserwatorem zabytków) – to **maksymalny udział powierzchni zabudowy powinien zostać określony jako: 1,0 (100% powierzchni działki). Tym samym określenia dla działek objętych wnioskiem wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako: 0,0 (0% powierzchni działki)**.

Należy podkreślić, że **z tych samych przyczyn (art. 54 ust. 2 pkt 1 b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) niezbędne jest określenie, że przedmiotowe działki** oraz wszystkie inne położone przy ul. Ślężnej **znajdują się na „obszarze zabudowy śródmiejskiej".**

Przedmiotowy problem ma miejsce w przypadku ogółu zabudowy znajdującej się na działkach (oraz działek niezabudowanych sąsiadujących) na fragmentach osiedli, które nie zostały zniszczone w czasie wojny i powinien zostać potraktowany przez Organ z należytą uwagą.

Dowód:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 z dnia 10 czerwca 1988 r. (z: archiwum Urzędu Miejskiego Wrocławia),

- decyzja nr 19/2012 o warunkach zabudowy z dnia 10 lutego 2012 r.przy ul. Ślężnej 203a we Wrocławiu (dz. nr 61/21 AM-9, ob. Borek; dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj),

- projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej z dopuszczeniem usług na parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ślężnej 203a we Wrocławiu, dz. nr 61/21, AM-9, ob. Borek oraz dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj.

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_1.0011.AR_9.61/21 Wrocław, obręb Borek, AR_9, dz. nr 61/21 026401_1.0013.AR_12.19/5 Wrocław,	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o: 1) określenia **strefy planistycznej** dla działek objętych wnioskiem jako **SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną"** 2) **określenia działek** objętych wnioskiem **jako „obszar uzupełnienia zabudowy"** 3) **określenia działek** objętych wnioskiem **jako „obszar zabudowy śródmiejskiej"** 4) określenia dla działek objętych wnioskiem

		obręb Gaj, AR_12, dz. nr 19/5		**wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** jako: **4,0 (400% powierzchni działki)** 5) określenia dla działek objętych wnioskiem **maksymalnej wysokości zabudowy** jako: **ok. 15,4 m n.p.t.** (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej 205 i 203) 6) określenia dla działek objętych wnioskiem **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** jako: **1,0 (100% powierzchni działki)** 7) określenia dla działek objętych wnioskiem **wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej** jako: **0,0 (0% powierzchni działki)**

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_1.0011.AR_9.61/21 Wrocław, obręb Borek, AR_9, dz. nr 61/21 026401_1.0013.AR_12.19/5 Wrocław, obręb Gaj, AR_12, dz. nr 19/5	☒ tak ☐ nie	SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną” ORAZ „obszar uzupełnienia zabudowy” ORAZ „obszar zabudowy śródmiejskiej”	100 % powierzchni działki	ok. 15,4 m n.p.t. (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej 205 i 203)	0% powierzchni działki

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)]

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.

Podp[redacted]..... Data: 2 sierpnia 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.

- wypis z rejestru gruntów dla dz. nr 61/21 AR_9 ob. Borek,
- wypis z rejestru gruntów dla dz. nr 19/5, AR_12, ob. Gaj,
- wydruk mapy zasadniczej z geoportalu z warstwą ortofotomapy skala 1:500,
- wydruk projektu zagospodarowania terenu w skali 1:500 z zaznaczonym terenem działek,
- Karta Ewidencyjna Obiektu Nieruchomego Niewpisanego Do Rejestru Zabytków: Historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim.
- decyzja nr 19/2012 o warunkach zabudowy z dnia 10 lutego 2012 r.przy ul. Ślężnej 203a we Wrocławiu (dz. nr 61/21 AM-9, ob. Borek; dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj),
- projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej z dopuszczeniem usług na parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ślężnej 203a we Wrocławiu, dz. nr 61/21, AM-9, ob. Borek oraz dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj.



PP/4472419

dot. stempla 2.08

6208

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 06 -08- 2024
podpis: Michał Pieniądz

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. 06 -08- 2024
L.dz. 284758 podpis

TR

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Polska ..... Województwo: Dolnośląskie ..... Powiat: Wrocław ..... Gmina: ....Wrocław ..... Ulica: Białowieska ..... Nr domu: 120 ..... Nr lokalu: 6 ..... Miejscowość: Wrocław ..... Kod pocztowy: 54-234 .....

KONTYNUACJA

dot. określenia działek jako **SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną”, „obszar uzupełnienia zabudowy”, „obszar zabudowy śródmiejskiej”**, określenia dla działek objętych wnioskiem **wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** jako: **4,0 (400% powierzchni działki)**, określenia dla działek objętych wnioskiem **maksymalnej wysokości zabudowy** jako: **ok. 15,4 m n.p.t.** (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej 205 i 203), określenia dla działek objętych wnioskiem **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy** jako: **1,0 (100% powierzchni działki)**, określenia dla działek objętych wnioskiem **wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej** jako: **0,0 (0% powierzchni działki)**

Przedmiotowe działki znajdują się w długiego ciągu przedwojennych kamienic - zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - biegnących w formie pierzei budynków wzdłuż ulicy (sąsiadujące to kamienice przy ul. Ślężnej 193-203 oraz 205-227). Analogiczny ciąg kamienic znajduje się po drugiej stronie ulicy. Działki te znajdujące się pod numerem ul. Ślężna 203a stanowią jedyne w okolicy, których Niemcy przed zakończeniem wojny jeszcze nie zdążyli zabudować (obok dz. przy ul. Ślężnej 215a) – dla porównania: po drugiej

stronie ulicy, identycznie ukształtowane działki (tj. ich zabudowa) zostały zabudowane przy ul. Ślężnej 198 (dz. nr 8/4, AR_12, ob. Gaj) oraz ul. Ślężnej 208. Okolica przed wojną była intensywnie zabudowywana i ul. Ślężna stanowiła bardzo intensywnie zabudowany rejon Wrocławia. Podczas oblężenia Wrocławia, część zabudowy uległa zniszczeniom, jednak sama ulica Ślężna zachowała charakter głównej ulicy miasta, której zabudowę stanowią w przeważającej większości budynki mieszkalne wielorodzinne, wybudowane przed wojną lub współcześnie (w latach 80 lub po roku 2000). Intensywna zabudowa działek ciągnie się począwszy od skrzyżowania ul. Ślężnej z Pułtuską (południowego końca ciągu kamienic) aż do ul. Bogusławskiego czyli aż do obszaru Starego Miasta (północnego ciągu zabudowy, z wyłączeniem na cmentarz żydowski położony przy ul. Ślężnej).

Co za tym idzie, **przedmiotowe działki znajdują się w strefie SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną".** Stanowią też jedyne niezabudowane działki w okolicy (wszystkie inne są już zabudowane lub trwają właśnie prace budowlane celem wzniesienia budynków mieszkalnych wielorodzinnych) i w sposób oczywisty powinny zostać zabudowane (podobnie jak analogicznie już zabudowane działki położone po drugiej stronie ulicy pod nr Ślężna 198 i 208. Na terenie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, więc konieczne jest uzyskanie przez inwestora decyzji o warunkach zabudowy, a zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *przesłanką do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy*. **Czyli w planie ogólnym miasta Wrocławia teren działek objętych przedmiotowym wnioskiem powinien zostać określony jako „obszar uzupełnienia zabudowy".**

Zachowanie intensywnego, zwartego charakteru zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak ma miejsce obecnie dla budynków położonych przy przedmiotowej ulicy jest również zgodne z pierwotnymi niemieckimi założeniami osiedla Borek, którego główne szerokie ulice obrzeżne (ul. Powstańców Śląskich, Wiśniowa i Ślężna) miały być kompozycyjnie i funkcjonalnie zróżnicowane od kameralnych ulic wewnątrz założenia (zabudowa wielorodzinna wielopiętrowa kontra zabudowa willowa jednorodzinna), na co wskazuje Karta Ewidencyjna Obiektu Nieruchomego Niewpisanego Do Rejestru Zabytków: Historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim. Zgodnie ze wskazaną Kartą Ewidencyjną, nowe budynki położone na terenie głównych ulice założenia (ul. Powstańców Śląskich, Wiśniowej i Ślężnej) powinny zawierać zabudowę wielorodzinną lub biurową oraz funkcje usługowe i komercyjne – w odróżnieniu do wewnętrznych ulic osiedla (zabudowanych willami jednorodzinnymi).

Tym samym, charakter istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Ślężnej jednoznacznie wskazuje, że działki znajdują się na „obszarze zabudowy śródmiejskiej". Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 pkt 23 definiuje „obszar zabudowy śródmiejskiej" NIE jako obszar położony w centrum miasta, lecz jako „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej". Taki charakter ma (i zawsze miała) wyraźnie ulica Ślężna, na co jednoznacznie wskazuje zarówno treść Karty Ewidencyjnej, jak też obecny stan faktyczny wynikający z aktualnego zagospodarowania przedmiotowej ulicy.
Dowód:
- wydruk mapy zasadniczej z geoportalu z warstwą ortofotomapy skala 1:500,
- wydruk projektu zagospodarowania terenu w skali 1:500 z zaznaczonym terenem działek,
- wydruk fotografii z około 1920 r. przedstawiający zabudowę ulicy Ślężnej jako głównej szerokiej ulicy miasta,
- Karta Ewidencyjna Obiektu Nieruchomego Niewpisanego Do Rejestru Zabytków: Historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim.

Zgodnie z zasadami wyznaczania działek dla zabudowy wielorodzinnej w oparciu o prawo niemieckie (które to zasady wyznaczania działek można również zaobserwować zwłaszcza w osiedlach najmniej zmienionych wskutek powojennych wyburzeń zabudowy tj.: Stare miasto, Ołbin, Śródmieście, okolice ul. Traugutta i Kościuszki tzw. Trójkąt, jak też Biskupin czy Huby) dla działek przeznaczonych na zabudowę wielorodzinną, obrys działki stanowił obrys (planowanego lub wybudowanego) budynku. Tym samym działki stanowią funkcjonalna całość i zgodnie z intencjami wydzielających ich spośród pozostałych nieruchomości, w przypadku wzniesienia budynku na nieruchomości powinny zostać zabudowane w całości – w innym przypadku nie będą stanowiły kontynuacji zabudowy (tj. powinny zostać zabudowane tak samo, jak zostały zabudowane po przeciwległej stronie ulicy przy ul. Ślężnej 198 (dz. nr 8/4, AR_12, ob. Gaj) oraz ul. Ślężnej 208.

Co za tym idzie, działki powinny zostać zabudowane w sposób zbliżony jak budynki na sąsiadujących nieruchomościach: - sąsiadujące budynki mają 4 kondygnacje nadziemne czyli **wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy** powinna zostać określona jako: **4,0 (400% powierzchni działki)** – sąsiednie budynki mają 4 kondygnacje (3 piętra i 1 poddasze z lukarnami po całej długości elewacji na wysokość pełnej kondygnacji pełniące funkcję mieszkalne w budynkach, więc musi być liczone jako intensywność zabudowy). **Maksymalna wysokości zabudowy** powinna zostać określona jako: **ok. 15,4 m n.p.t. (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej 205 i 203**).

Skoro założeniem pierwotnym było zabudowanie 100 % powierzchni działki (które zresztą zostało powtórzone kolejno: w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym

uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 z dnia 10 czerwca 1988 r., potem decyzją nr 19/2012 o warunkach zabudowy z dnia 10 lutego 2012 r., która została później przeniesiona na wnioskodawcę, oraz projektami decyzji o warunkach zabudowy, które obecnie są na etapie uzgodnień z konserwatorem zabytków) – to **maksymalny udział powierzchni zabudowy powinien zostać określony jako: 1,0 (100% powierzchni działki). Tym samym określenia dla działek objętych wnioskiem wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako: 0,0 (0% powierzchni działki)**.

Należy podkreślić, że **z tych samych przyczyn (art. 54 ust. 2 pkt 1 b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) niezbędne jest określenie, że przedmiotowe działki** oraz wszystkie inne położone przy ul. Ślężnej **znajdują się na „obszarze zabudowy śródmiejskiej".**

Przedmiotowy problem ma miejsce w przypadku ogółu zabudowy znajdującej się na działkach (oraz działek niezabudowanych sąsiadujących) na fragmentach osiedli, które nie zostały zniszczone w czasie wojny i powinien zostać potraktowany przez Organ z należytą uwagą.

Dowód:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętym uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 z dnia 10 czerwca 1988 r. (z: archiwum Urzędu Miejskiego Wrocławia),
- decyzja nr 19/2012 o warunkach zabudowy z dnia 10 lutego 2012 r.przy uil. Ślężnej 203a we Wrocławiu (dz. nr 61/21 AM-9, ob. Borek; dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj),
- projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej z dopuszczeniem usług na parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ślężnej 203a we Wrocławiu, dz. nr 61/21, AM-9, ob. Borek oraz dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj.



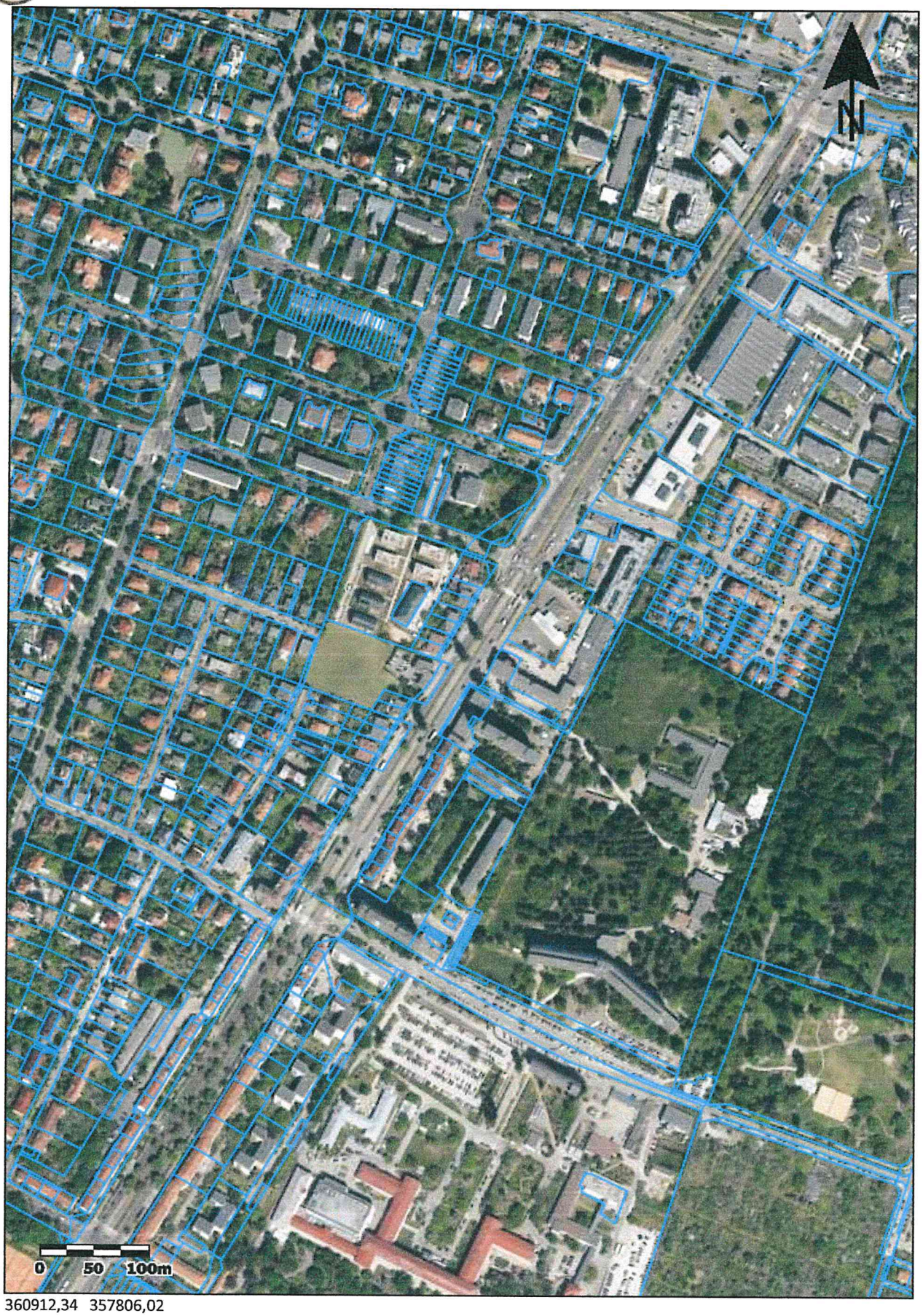


LEGENDA:
elementy objęte wnioskiem o ustalenie warunków warunków zabudowy

- TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM O USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY – granica terenu podlegającego przekształceniu
- PROPONOWANA OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- PROPONOWANA NIEPRZEKRACZALA LINIA ZABUDOWY
- ZAKRES ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- OBRYS PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
- ISTNIEJĄCY WJAZD NA TEREN INWESTYCJI

NR KOPII	STADIUM: warunki zabudowy	DATA: 05.2023	SKALA: 1:500
	TYTUŁ RYSUNKU: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		RYS. NR: Z-01

geoportal.gov.pl



360912,34 357806,02

Główny Urząd Geodezji i Kartografii
ul. Żurawia 6/12
00-926 Warszawa

Uwaga: Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy i w żadnym razie nie może być traktowany jako dokument oficjalny.
© 2023 GUGiK Wszystkie prawa zastrzeżone.

KARTA EWIDENCYJNA OBIEKTU NIERUCHOMEGO
NIEWPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

3. Miejscowość

WROCŁAW

1. Nazwa

Historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek I we Wrocławiu wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim

2. Czas powstania

1872 - 1945

4. Adres (ulica, nr posesji)

Historyczny układ urbanistyczny osiedla w rejonie al. Hallera, ulic Ślężnej i Powstańców Śl. oraz linii kolejowej, wraz z Parkiem Południowym, zespołem szpitala przy ul. Weigla i Parkiem Skowronim we Wrocławiu.

5. Przynależność administracyjna

województwo dolnośląskie

powiat Wrocław

gmina Wrocław

6. Współrzędne geograficzne

-

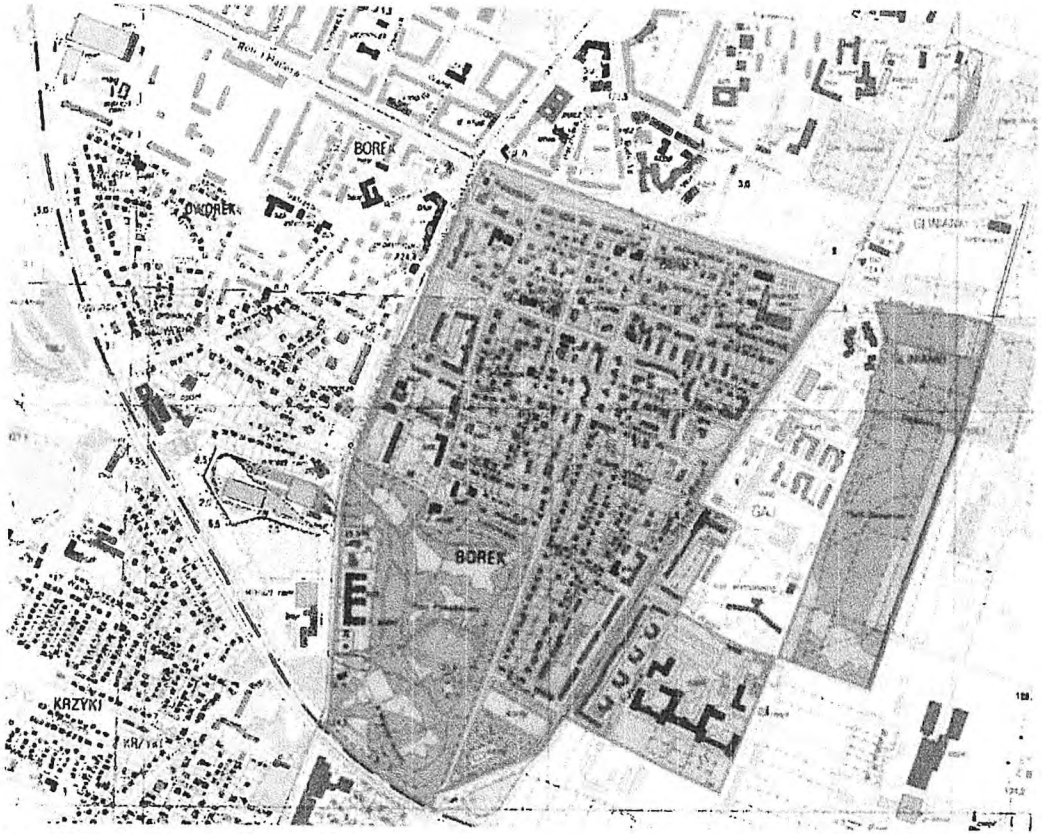
7. Użytkowanie obecne

historyczny układ urbanistyczny, parki

8. Stan zachowania

4 - dobry

9. Materiały graficzne



Granica obszaru



Lokalizacja obszaru

10. Istniejące zagrożenia, najpilniejsze postulaty konserwatorskie

Zagrożenia:

- wzrost gęstości i intensywności zabudowy obszaru;
- zatarcie charakteru osiedla poprzez wprowadzanie zabudowy o nieadekwatnej skali w poszczególne jego strefy: zabudowy biurowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej w obręb zabudowy willowej bądź funkcji usługowych i komercyjnych poza głównymi ulicami założenia, w obręb wewnętrznych ulic osiedla;
- degradacja kompozycji zieleni, wprowadzanie nieprzystających i nieodpowiednich nasadzeń zieleni, np. skarlałych drzew w miejsce wysokich obsadzeń ulic i alei, nieodpowiedniego uzupełniania kompozycji parków Południowego i Skowroniego;
- obniżenie jakości architektonicznej i artystycznej poszczególnych budynków poprzez ingerencje w ich bryły, kompozycję architektoniczną, artykulację elewacji czy oryginalne materiały wykończeniowe;
- obniżenie jakości urbanistycznej osiedla poprzez powstawanie zabudowy wg powtarzalnych projektów, nie zaś jako indywidualnych dzieł architektury;
- wtórna parcelacja obszaru oraz zbywanie działek funkcjonujących jako ogrody pod nową zabudowę;
- wprowadzanie nowych funkcji w obręb osiedla, w tym funkcji biurowych, komercyjnych i usługowych, w sposób nieadekwatny i powodujący nieprawidłowe korzystanie z poszczególnych budynków zabytkowych, jak i całego obszaru.

Postulaty:

- uwzględnienie trzech zasadniczych komponentów urbanistycznych osiedla w działaniach konserwatorskich: dawnej wsi zlokalizowanej w rejonie ulicy Januszowickiej, kolonii willowej zaplanowanej w 1872 r. (w obrębie ulic Wiśniowej, Ślężnej, Dębowej, Akacjowej, Jaworowej, Januszowickiej), terenu zabudowy z lat 30. XX w. (w rejonie ulic Sudeckiej, Dębowej, Ślężnej i Pułtuskiej) oraz Parku Południowego, Parku Skowroniego i zespołu szpitala przy ul. Weigla;
- zachowanie charakteru kameralnego osiedla willowego o niewielkiej intensywności zabudowy;
- zachowanie funkcjonalnego i kompozycyjnego zróżnicowania szerokich, ruchliwych ulic obrzeżnych (Powstańców Śl., Wiśniowej i Ślężnej) oraz kameralnych ulic wewnątrz założenia;
- wykluczenie możliwości powstania drugiej linii zabudowy;
- zachowanie układów i kompozycji zielonych oraz historycznego zagospodarowania terenów przez zieleń; postuluje się odtworzenie okrągłych placów na skrzyżowaniach ulic na obszarze kolonii willowej z 1872 r., przynajmniej poprzez przywrócenie biegu narożnych ogrodzeń po ćwiartkach koła, wykrojonych przez nie trawników oraz biegów chodnika;

c. d. - załącznik nr 1

11. Adnotacje o inspekcjach, informacje o zmianach (daty, imiona i nazwiska wypełniających)

12. Opracowanie karty ewidencyjnej (autor, data i podpis)

X 2015 Agata Cwojdzińska


Breslau
ulica ślężna we Wrocławiu około 1920 r.
Lohestraße
Virtex · dolny.slask.org.pl