PP/4469607

8951

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 01-08-2024
Podpis: Biana Smolarkiewicz

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 WR. WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 02-08-2024
L.dz. 288639 podpis

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: FERMY DROBIU NOŻNIAK SP. ZO.O
Kraj: POLSKA Województwo: WIELKOPOLSKIE
Powiat: RAWICKI Gmina: RAWICZ
Ulica: ŻMICE Nr domu: 35A Nr lokalu: —
Miejscowość: ŻMICE Kod pocztowy: 63-900
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)]

[redacted]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

WNIOSKUJE O PRZEZNACZENIE ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKEM „UKŁAD STREF PLANISTYCZNYCH:

STREFA PLANISTYCZNA: SW, SU, SN – DLA DZIAŁEK NR 10/36, 18 I 10/38 (AR 6; OBRĘB KLECZKÓW)

STREFA PLANISTYCZNA: SN – DLA DZIAŁEK NR 1 I 14/8 (AR 6; OBRĘB KLECZKÓW)

STREFA PLANISTYCZNA; SU – DLA DZIAŁEK 10/26, 10/3, 10/12, 10/15, 10/17, 10/14, 10/37, 10/41, 10/48 (AR 6; OBRĘB KLECZKÓW)

STREFA PLANISTYCZNA: SW – DLA DZIAŁEK NR 10/27, 10/47, 10/34, 10/30, 10/31 (AR 6; OBRĘB KLECZKÓW)

ORAZ PROSZĘ O UWZGLĘDNIENIE SZCZEGÓŁÓW ZAPISANYCH W PUNKCIE 7.3 (JAK I W ZAŁĄCZNIKACH)

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	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0051.AR_6.10/26 026401_1.0051.AR_6.10/3 026401_1.0051.AR_6.10/12 026401_1.0051.AR_6.10/15 026401_1.0051.AR_6.10/17 026401_1.0051.AR_6.10/14 026401_1.0051.AR_6.10/37 026401_1.0051.AR_6.10/41 026401_1.0051.AR_6.10/40 026401_1.0051.AR_6.10/48	☒ tak ☐ nie	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ	75%	40 m	25 %

2.	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0051.AR_6.10/27 026401_1.0051.AR_6.10/47 026401_1.0051.AR_6.10/27 026401_1.0051.AR_6.10/34 026401_1.0051.AR_6.10/30 026401_1.0051.AR_6.10/31	☒ tak ☐ nie	TEREN ZABUDOWY MIESZKALNEJ	75%	40 m	25 %
3.	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0051.AR_6.10/36 026401_1.0051.AR_6.18 026401_1.0051.AR_6.10/38	☒ tak ☐ nie	TEREN ZABUDOWY MIESZKALNEJ, USŁUGOWEJ, ZIELENI	75%	40 m	25 %

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)]
WIZUALIZACJE, MASTERPLAN, UKŁAD KOMUNIKACYJNY, SCHEMAT ZIELENI, UKŁAD FUNKCJONALNY, REWITALIZACJA - OSIEDLE KOMPLETNE, UKŁAD STREF PLANISTYCZNYCH

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: ....31.07.2024 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.

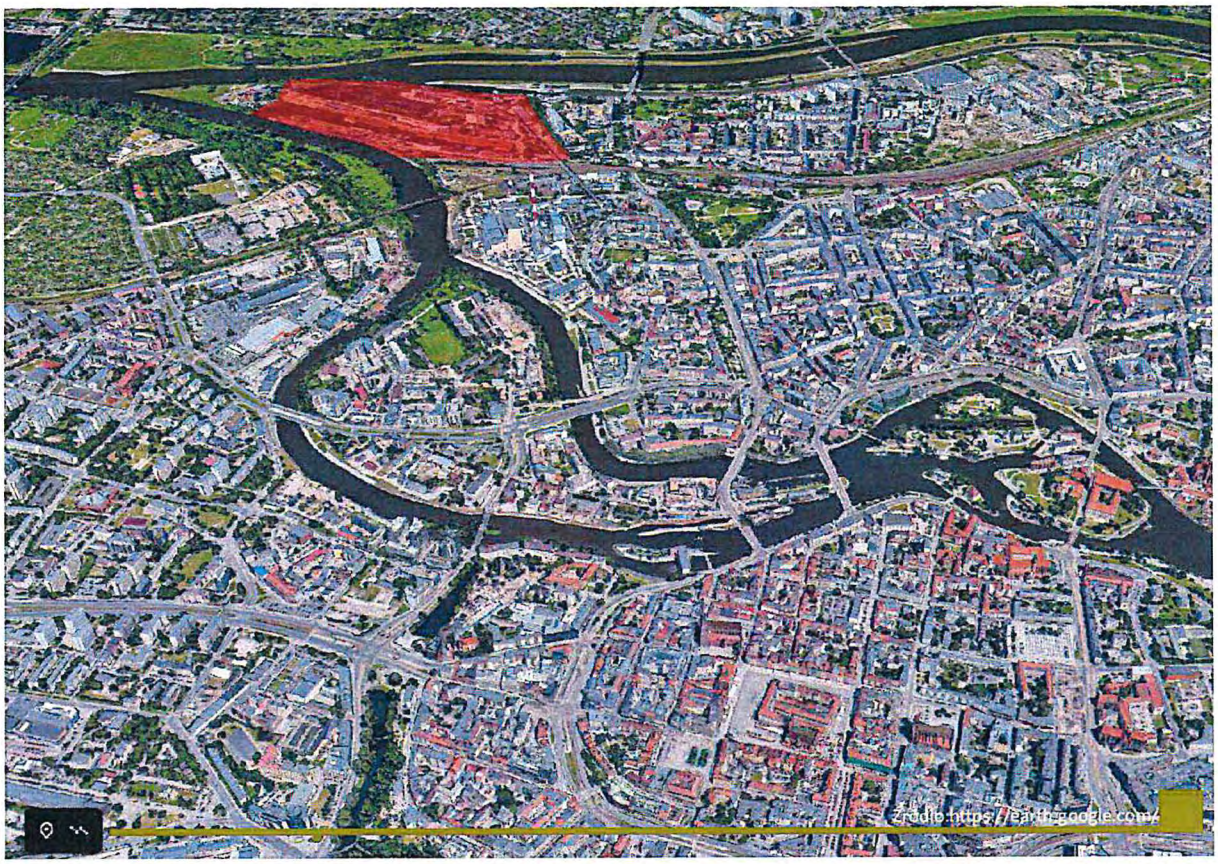
Powyższą informację otrzymał/a Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

BCM
ARCHITEKCI

Wrocław, 15.07.2024 r.

W imieniu Inwestora, w niniejszym wniosku do projektu planu – plan ogólny miasta Wrocław, określa się następujące parametry zabudowy: przeznaczenie terenu, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Po analizie obszaru objętego wnioskiem wskazano ww. parametry. Wniosek uzasadniam zmianami, które zaszły na terenie dawnego Portu Miejskiego w zakresie jego użytkowania. Teren obecnie nie posiada już funkcji przemysłowej, kolejowej oraz portowej w rozumieniu stałego jego użytkowania do celów przemysłowych (przeładunkowanych).
Obecny teren portu miejskiego przy ul. Kleczkowskiej jest terenem zdegradowanym poprzez wieloletnie zaniedbania i zabetonowanym przez różne place dostaw, składowe, magazyny i warsztaty samochodowe. Celem nadrzędnym stworzenia Masterplanu pokazującego całościowe, docelowe zagospodarowanie nowej jakości tego terenu, jakim jest koncepcja City Portu, było jego otwarcie dla ludzi i stworzenie miejsc zachęcających do spędzania tu czasu przez mieszkańców Wrocławia.



BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.
ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław
NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy
KRS 0000549986, kapitał zakładowy 6.000 PLN

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

Granica obszaru objętego wnioskiem znajduje się poza zakresem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kierunki kształtowania komunikacji, zabudowy, układu funkcjonalnego są kompatybilne z obowiązującymi planami miejscowymi na sąsiednich terenach jak i ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Na poniższym schemacie przedstawiono połączenie opracowanego Masterplanu z MPZP nr 666 (Uchwała nr LXVII/1756/23 z dnia 20 kwietnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Długiej i Gnieździeńskiej we Wrocławiu).



15 września 2022r, Uchwałą nr LVII/1530/22 przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kleczkowskiej i Władysława Reymonta oraz rzeki Odry we Wrocławiu – granica obszaru MPZP obejmuje teren objęty wnioskiem. W związku z powyższym, w oparciu o opracowany Masterplan założenia zawnioskowano o wprowadzenie następujących ustaleń:

1. *Rodzaj zabudowy - zgodnie z załącznikami graficznymi do wniosku pn. „układ funkcjonalny" opracowanego Masterplanu:*
   <u>funkcję podstawową</u> zabudowy w całości terenu oznaczyć jako MW-U (zabudowa mieszkaniowa i usługowa stanowiąca obszar zabudowy

BCM ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Purkyniego 1/413
50-155 Wrocław
NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), w tym:

a) Zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami w parterze budynku,
b) Zabudowa usługowa nieuciążliwa w tym funkcja biurowa, hotelowa, restauracyjna, konferencyjna, restauracyjna, kongresowa i konferencyjna, widowiskowe obiekty kultury,
c) Zabudowa usług oświaty w tym budynki szkolne i przedszkole;

<u>funkcja uzupełniająca</u> zabudowy:

a) Usługi handlu małopowierzchniowego (do pkt. 1a)
b) Mieszkalna (do pkt. 1b)
c) Usługi nieuciążliwe w tym: funkcja biurowa, restauracyjna, punkty przedszkolne i żłobkowe (do pkt. 1a i 1b)
d) Usługi sportu i rekreacji (do pkt. 1c)

2. *W obszarze zlokalizowanym wzdłuż istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w obszarze ul. Reymonta (objętej Uchwałą nr XXXV/772/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu):*
   a) nakaz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynków
   b) zakaz lokalizacji innej zabudowy niż w pkt. a), która byłaby uciążliwa dla mieszkańców ul. Reymonta.

3. *Wysokość zabudowy:*
   a) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, nie może być większy niż 30m z zastrzeżeniem b),
   b) w obszarze sytuowania dominanty budynku wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, nie może być większy niż 40m i mniejszy niż 30m,
   c) długość zewnętrznej ściany projektowanego budynku nie może przekroczyć 60m,
   d) długość zewnętrznej ściany części budynku w obszarze usytuowania dominanty nie może przekroczyć 25m,
   e) dominanta nie może przekraczać 50% obrysu części nadziemnej budynku lub budowli przekrytej dachem;

   Wymiar pionowy budynku lub budowli liczony zgodnie z warunkami technicznymi i Ustawą Prawo budowlane.

4. *Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%;*

5. *Powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;*

BCM ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Purkyniego 1/413
50-155 Wrocław
NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

6. *Ustalenia dotyczące skomunikowania <u>całego terenu</u> z drogami publicznymi po przez:*
   a) *istniejące włączenie do ul. Kleczkowskiej 3KDL/D (określone w Uchwale nr XXXV/772/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu)*
   b) *do ul. Reymonta poprzez drogę 1KDZ (określone w Uchwale nr XXXV/772/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Władysława Reymonta we Wrocławiu)*
   c) *do ul. Długiej określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Wrocławia*

Ponadto w związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Kleczkowskiej, Władysława Reymonta oraz rzeki Odry w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania ww. MPZP z dnia 23 listopada 2022 r. (**Uchwała Nr LVII/1530/22 z dnia 15 września 2022 chwała Nr LVII/1530/22 z dnia 15 września 2022)** DWKZ sformułował szereg uwarunkowań i wniosków konserwatorskich powołując się na fakt wpisania zespołu zabudowy portu miejskiego do ewidencji zabytków.

KARTA EWIDENCYJNA OBIEKTU NIERUCHOMEGO
NIEWPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

1. Nazwa
Historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Kleczków we Wrocławiu

2. Czas powstania
koniec XVIII w. (wzmianki);
lata 90. XIX w. / XX w. - 1954 r.

3. Miejscowość
WROCŁAW

9. Materiały graficzne



Lokalizacja obszaru



Granica obszaru

4. Adres (ulica, nr posesji)
Historyczny układ urbanistyczny dzielnicy w rejonie ulic Kleczkowskiej, Reymonta, Kraszewskiego, Trzebnickiej i rzeki Odry we Wrocławiu.

5. Przynależność administracyjna
województwo dolnośląskie
powiat Wrocław
gmina Wrocław

6. Współrzędne geograficzne
-

7. Użytkowanie obecne
historyczny układ urbanistyczny

8. Stan zachowania
4 - dobry

Należy wyjaśnić, że fakt wpisania tego zespołu zabudowy do ewidencji zabytków nie może uzasadniać domagania się ochrony każdego elementu istniejącego na tym terenie na równi z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków (co wydaje się przyświecać istotnym sformułowaniom zawartym w treści pisma Konserwatora). Takie

zapatrywanie jest sprzeczne z wykładnią przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami , w szczególności z art. 3 ust. 13, który definiuje historyczny zespół budowlany jako powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi. Utrwalone orzecznictwo w zakresie art. 3 pkt. 13 Ustawy o ochronie zabytków, wskazuje wyraźnie na to, że do zaliczenia obiektu do zespołu budowlanego niezbędne jest powiązanie go z innymi elementami tego zespołu. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 grudnia 2020r. w sprawie II OSK 1864/18 wskazał m.in., że w ramach układu urbanistycznego i zespołu budowlanego, ochronie konserwatorskiej podlega historyczne rozplanowanie oraz kompozycja przestrzenna zespołu. Ratio legis ochrony przewidzianej w art. 3 pkt. 13 ustawy z 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jest między innymi zachowanie oryginalnej formy stylu, funkcji oraz zastosowanych w budynku materiałów. Definicja historycznego zespołu budowlanego wskazuje, że jest nim powiązana przestrzennie grupa budynków wyodrębniona ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi. Powyższe cechy zespołu (...) wymagają ustalenia stopnia powiązania wielu obiektów ze sobą, ich związków, a także oszacowania stopnia i charakteru ich wyodrębnienia.
Biorąc pod uwagę powyższe, nie można z góry zakładać, że każdy obiekt wzniesiony w granicach historycznego zespołu budowlanego wpisanego do ewidencji podlega automatycznej ochronie, której zakres i stopień winien być określany przy rozważeniu wszystkich interesów chronionych prawnie (nie tylko jednostronnie i nie w sposób nadmierny). Potwierdza to np. postanowienie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 7 marca 2023 r. (DOZ-OAiK.650.749.2022.MT) dotyczące rozstrzygnięcia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odmawiającego uzgodnienia rozbiórki trybun boiska stadionu sportowego Ślęza Wrocław. Powołanym postanowieniem Minister Kultury, uzgodnił planowaną rozbiórkę i w uzasadnieniu wyraźnie wskazał, że obiekty znajdujące się na terenie zespołu zabudowy wpisanego do ewidencji zabytków nie są automatycznie objęte ochroną. Minister podkreślił, że przedmiotem ochrony konserwatorskiej w takiej sytuacji nie jest kompleks, jako indywidualny zabytek, ale historyczny układ zdefiniowany w artykule 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Kierunek wykładni ww. przepisu oraz zakres ochrony precyzuje też orzecznictwo sądów administracyjnych, np.:

- „w ramach układu urbanistycznego i zespołu budowlanego, ochronie konserwatorskiej podlega historyczne rozplanowanie oraz kompozycja przestrzenna zespołu, relacje pomiędzy powierzchnią zabudowaną oraz zielenią, gabaryty budowli, a także wygląd ich elewacji"
- „w przypadku "historycznego zespołu budowlanego" (art. 3 pkt 13 powołanej ustawy z 2003 r.) ochrona konserwatorska skoncentrowana jest na powiązanej przestrzennie grupie budynków wyodrębnionej ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi" .
- „Definicja historycznego zespołu budowlanego wskazuje, że jest nim powiązana przestrzennie grupa budynków wyodrębniona ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi. Powyższe cechy zespołu nadają rozstrzygnięciu podejmowanemu przez konserwatora zabytków charakter oceny w tym znaczeniu,

że wymagają ustalenia stopnia powiązania wielu obiektów ze sobą, ich związków, a także oszacowania stopnia i charakteru ich wyodrębnienia."
Przytoczone uwarunkowania prawne winny stanowić punkt wyjścia dla implementacji uwarunkowań sugerowanych przez Konserwatora do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W swoim piśmie Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał między innymi następujące uwarunkowania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

□ Wskazane jest przywrócenie historycznych gabarytów spichlerza i magazynu cukru oraz zabudowy w miejscu historycznych budynków magazynowych w zachodniej części portu, które zostały wyburzone w 2021 roku i silosa, który znajdował się między magazynem drobnicy i spichlerzem i został rozebrany w 2022 roku.
Nie można zgodzić się z tak sformułowanymi uwarunkowaniami. Nie jest jednoznaczne do czego tego typu „uwarunkowania" mają zmierzać. Należy wskazać, że cytowane sformułowanie dotyczy budynków lub ich części, które nie istnieją na skutek zburzenia w czasie wojny (część dawnego magazynu cukru i spichlerza), pożaru (część spichlerza) lub przeprowadzenia legalnej rozbiórki (budynki magazynowe w zachodniej części portu i silos).

Niezależnie od powyższego „przywrócenie zabudowy budynków magazynowych" pozostawałoby w sprzeczności z istniejącym stanem faktycznym (t.j. dokonaną rozbiórką) oraz istniejącym stanem prawnym (t.j. prawomocnymi pozwoleniami na rozbiórkę). Ta sprzeczność odnosi się nie tylko do kwestii rozbiórki, ale również do dalszych uwarunkowań prawnych i faktycznych: w miejscu silosa aktualnie budowany jest budynek" (jest tam wjazd do garażu), co odbywa się na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę. Ponadto uzyskano prawomocną i ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą działek nr 10/14/, 10/27, 10/28, 10/34, 10/36, 10/37, 10/38 i 10/39 AM-6 obręb Kleczków. Uwzględnienie cytowanego uwarunkowania proponowanego przez konserwatora, prowadziłoby do naruszenia praw właściciela wynikających istniejących, funkcjonujących w obrocie prawnym, prawomocnych decyzji oraz pozostawałoby w sprzeczności z aktualnie istniejącym stanem faktycznym zabudowy w tym miejscu, czego konserwator w treści własnego pisma nie ujawnił.

W tym miejscu warto dodać, że pozwolenie na budowę, o którym mowa powyżej było przedmiotem postępowania przed Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego prowadzonym w na podstawie art. 72a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i nie zostało zakwestionowane, mimo zabiegów Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podejmowanych w tym postępowaniu .

Z perspektywy właściciela nieruchomości, wnioski Konserwatora zawarte w piśmie z dnia 25 stycznia 2023r. zmierzają do obejścia prawomocnych decyzji administracyjnych i w istotny sposób prowadzą do naruszenia prawa własności, a ich uwzględnienie naraziłoby organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na ryzyko roszczeń odszkodowawczych właściciela nieruchomości.

□ Można rozważyć uzupełnienie układu przestrzennego portu i zabudowy o nowe elementy infrastruktury obiekty kubaturowe i zieleń - o ile posłuży to

rewaloryzacji Portu Miejskiego, nie zdominuje historycznej infrastruktury i nie zatrze układu przestrzennego przemysłowego założenia. Nie jest dopuszczalne dogęszczenie wschodniej części zespołu portu. Oznacza to zakaz zabudowy kubaturowej na działce numer 10/47 AM-6, Obręb Kleczków oraz po południowej stronie ciągu zabudowy wyznaczonego przez dawny magazyn cukru (między portem a elektrociepłownią).
W ocenie Wnioskodawcy niedopuszczalna jest formułowanie zakazu zabudowy w sposób cytowany powyżej, w szczególności na aktualnym etapie postępowania. Ma on charakter arbitralny, nie nawiązujący do podstaw wynikających z przepisów prawa czy realnego ukształtowania oryginalnej zabudowy na wskazanym obszarze. Taki zakaz zabudowy nie realizuje żadną miarą i w żaden sposób założeń ochrony konserwatorskiej lub innych, jako że nie nawiązuje do historycznego ukształtowania zabudowy tego terenu. Należy podkreślić, że podobnie jak w innych cytowanych powyżej uwarunkowaniach wynikających z pisma konserwatora z dnia 25 stycznia 2023 roku, konserwator formułuje ogólnikowe i arbitralne twierdzenia nie odnosząc się i nie wyjaśniając jakie wartości historyczne chroni
- w szczególności dotyczy to braku sprecyzowania zawartości układu przestrzennego portu i jego zabudowy. Jest to istotne, że o tyle pierwsza historyczne zabudowania portu pochodzą z roku 1900 - 1901 i w czasie użytkowania portu przez okres ponad 100 lat, jego zabudowa była uzupełniana o nowe obiekty, z których istotna część powstała stosunkowo niedawno i nie ma żadnych walorów kwalifikujących do ochrony na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Konserwator Zabytków, nie wykazał podstaw prawnych uzasadniających przedstawione uwarunkowania i formułując je działał poza przysługującymi kompetencjami i poza zakresem ochrony wynikającym z ustawy o ochronie zabytków. Nie ma żadnych wątpliwości, że budynki i infrastruktura Portu powstała w 1901r. ma dużą wartość historyczną oraz walory w zakresie spójności architektonicznej oraz proweniencji przemysłowej. Jednakże w okresie ponad studwudziestoletniego funkcjonowania Portu wzniesiono na jego terenie wiele późniejszych i nie związanych ani architektonicznie, ani funkcjonalnie obiektów, nie objętych pierwotnym zamierzeniem. Nawet pobieżna analiza wizualna takich budowli, budynków i innych obiektów, wskazuje na to, że nie ma pomiędzy nimi powiązania przestrzennego, zbieżności formy architektoniczne, ani stylu i w istotnej części są wykonane z innych materiałów, a na pewno nie łączy ich z pierwotnymi budynkami czas powstania. W znakomitej większości później powstałe zabudowania nie mają wartości historycznej, artystycznej, ani naukowej, a ich forma i stan zdecydowanie negatywnie wpływają na wartość wizualną kompleksu portowego.
Na potwierdzenie powyższego przedstawiamy dokumentację archiwalną (mapy) zawierającą m.in.:

BCM ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Purkyniego 1/413
50-155 Wrocław
NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

1) Drzeworyt przedstawiający Port Miejski w 1901 roku



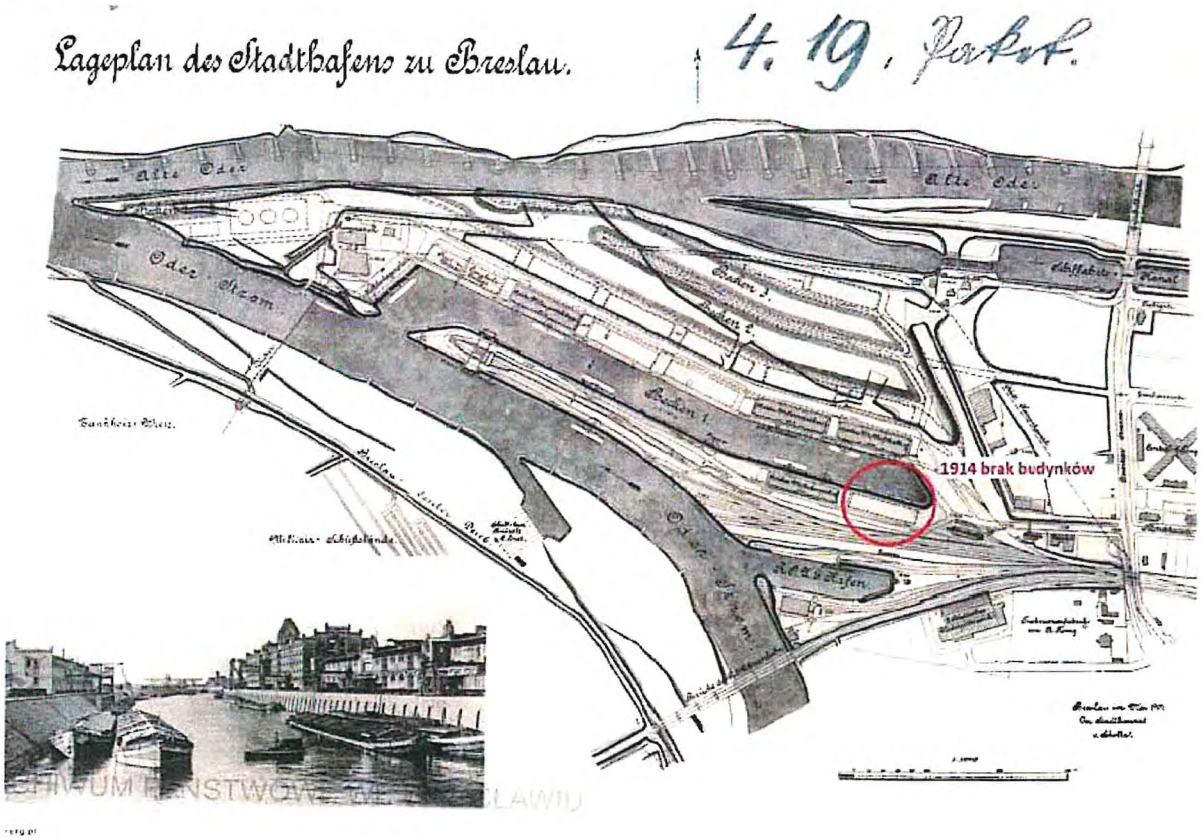
2) Zdjęcie tej części Portu Miejskiego z 1905 roku potwierdzające, że ta część portu w ogóle nie była zabudowana;



BCM ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Purkyniego 1/413
50-155 Wrocław
NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl

3) Plan portu z 1914r., na którym w miejscu położenia ww. obiektów jest pusty plac;



Dokumentacja potwierdza wyraźnie, że istotna część budynków (w tym rozebrany silos i magazyny) powstały w latach późniejszych i nie oddają one charakteru pierwotnej zabudowy Zespołu Portu Miejskiego we Wrocławiu z jego charakterystycznymi formami, neogotyckimi elementami, z ceglaną elewacją z dużą ilością szczytów i wież. A jednocześnie, że nie ma podstaw prawnych i uzasadnienia w zakresie ochrony zabytków dla formułowania zakazu zabudowy jednej z działek.

[redacted]

MGR INŻ. ZUZANNA BIŃCZYK
ARCHITEKT
UPRAWNIENIA PROJEKTOWE 01/DSOKK/2013
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY 32/KKK/2023
DOIA RP DS-1604

BCM ARCHITEKCI Sp. z o.o.
ul. Purkyniego 1/413
50-155 Wrocław
NIP: 897-180-51-01, REGON: 360666303

tel.: +48 71 342 38 89
tel. kom: +48 600 908 900
biuro@bcmarchitekci.pl
www.bcmarchitekci.pl



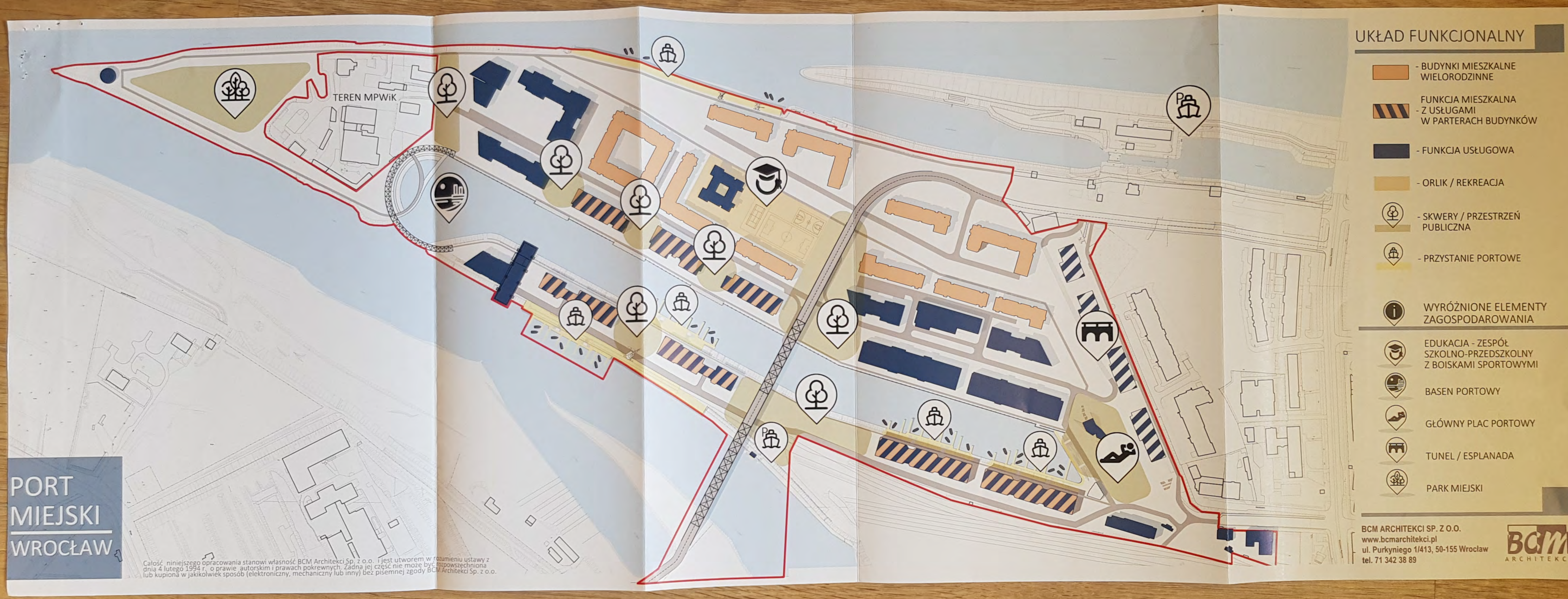












Całość niniejszego opracowania stanowi własność BCM Architekci Sp. z o.o. i jest utworem w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Żadna jej część nie może być rozpowszechniona lub kopiona w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny lub inny) bez pisemnej zgody BCM Architekci Sp. z o.o.

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.
www.bcmarchitekci.pl
ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław
tel. 71 342 38 89



MASTERPLAN

- ZABUDOWA PROJEKTOWANA
- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA HISTORYCZNA

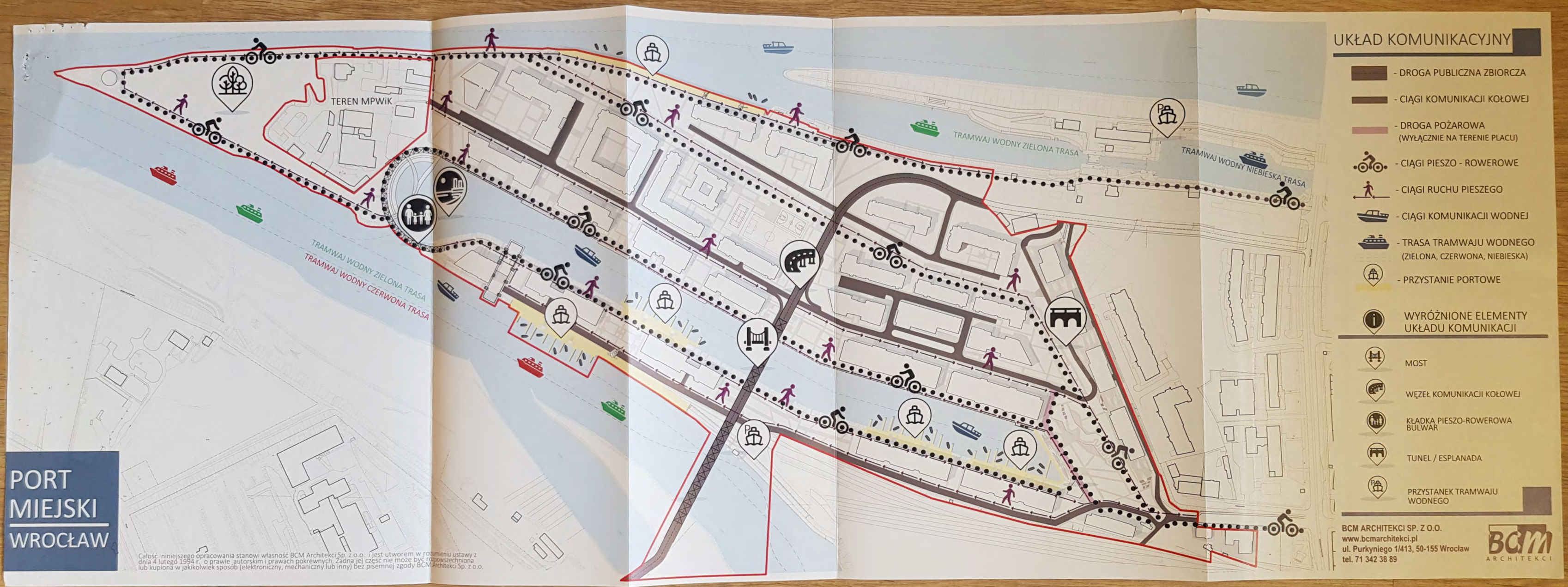
WYRÓŻNIONE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

- BASEN PORTOWY
- GŁÓWNY PLAC PORTOWY
- BUDYNKI MIESZKANIOWE
- BUDYNKI USŁUGOWE
- BULWAR WOKÓŁ BASENU PORTOWEGO
- KŁADKA PIESZO ROWEROWA BULWAR
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE/ ROWEROWE
- FONTANNA PORTOWA
- SUWNICA
- MOST
- PRZYSTANIE PORTOWE
- PRZYSTANEK TRAMWAJU WODNEGO
- TUNEL/ ESPLANADA
- WĘZEŁ KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
- PARK MIEJSKI
- SKWERY/ PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
- EDUKACJA ZESPÓŁ SZKOLNO-PRZEDSZKOLNY Z BOISKAMI SPORTOWYMI

PORT MIEJSKI WROCŁAW

Całość niniejszego opracowania stanowi własność BCM Architekci Sp. z o.o. i jest utworem w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Żadna jej część nie może być rozpowszechniona lub kopiona w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny lub inny) bez pisemnej zgody BCM Architekci Sp. z o.o.

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.
www.bcmarchitekci.pl
ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław
tel. 71 342 38 89



PORT MIEJSKI WROCŁAW

Całość niniejszego opracowania stanowi własność BCM Architekci Sp. z o.o. i jest utworem w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Żadna jej część nie może być rozpowszechniona lub kopiona w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny lub inny) bez pisemnej zgody BCM Architekci Sp. z o.o.

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.
www.bcmarchitekci.pl
ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław
tel. 71 342 38 89



Całość niniejszego opracowania stanowi własność BCM Architekci Sp. z o.o. i jest utworem w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Żadna jej część nie może być rozpowszechniona lub kopiona w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny lub inny) bez pisemnej zgody BCM Architekci Sp. z o.o.

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.
www.bcmarchitekci.pl
ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław
tel. 71 342 38 89



Całość niniejszego opracowania stanowi własność BCM Architekci Sp. z o.o. i jest utworem w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Żadna jej część nie może być rozpowszechniana lub kopiona w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny lub inny) bez pisemnej zgody BCM Architekci Sp. z o.o.

BCM ARCHITEKCI SP. Z O.O.
www.bcmarchitekci.pl
ul. Purkyniego 1/413, 50-155 Wrocław
tel. 71 342 38 89

City Port

Źródło: https://gdansk.fotopolska.eu/foto/889/889273.jpg , "Photolithographe C.T. Wiskott, Breslau"

Całość niniejszego opracowania stanowi własność BCM Architekci Sp. z o.o. i jest utworem w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Żadna jej część nie może być rozpowszechniana lub kopiowana w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny lub inny) bez pisemnej zgody BCM Architekci Sp. z o.o.

BUDYNKI HISTORYCZNE

PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW

BUDYNEK MIESZKALNY DLA PRACOWNIKÓW PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW

SUWNICA

SPICHLERZ

MAGAZYN CUKRU

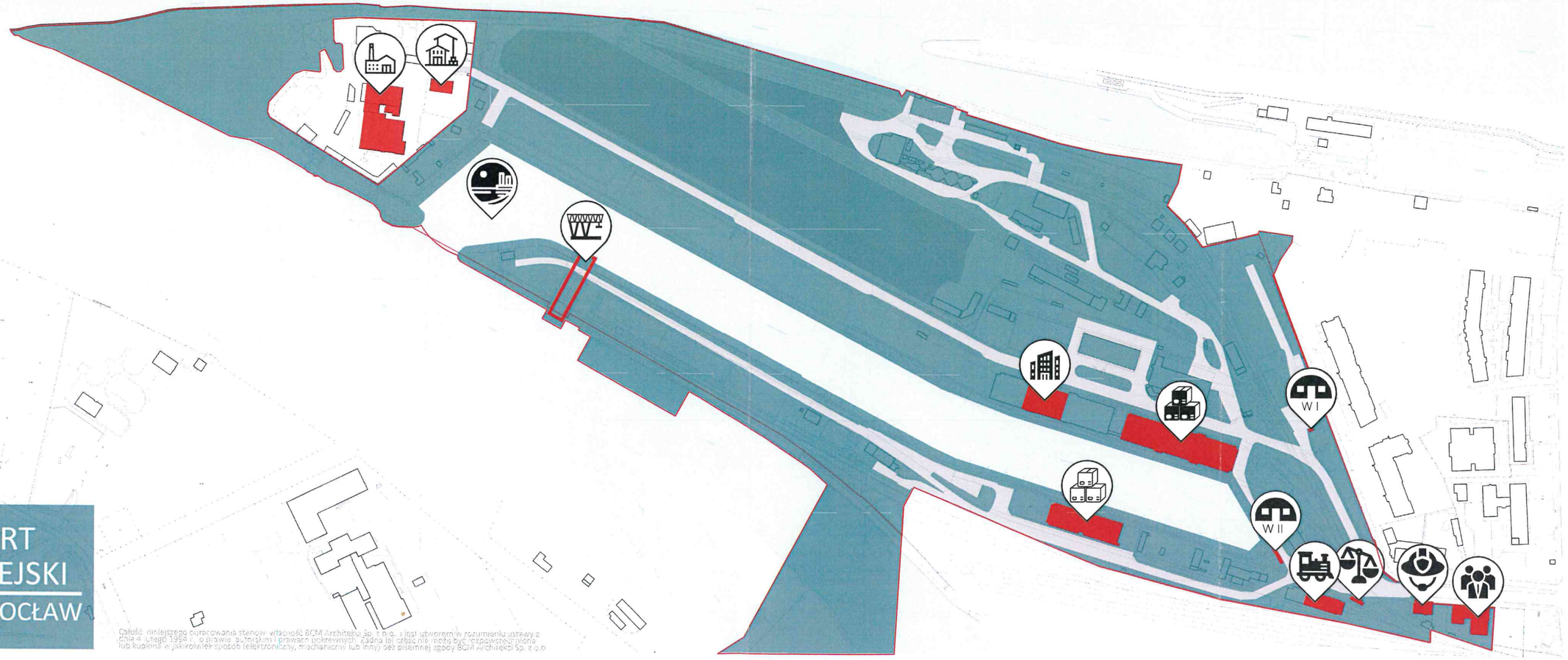
MAGAZYN DROBNICY

PAROWOZOWNIA

PORTIERNIA I WARTOWNIA STRAŻY POŻARNEJ

BUDYNEK ZARZĄDU PORTU

PORT MIEJSKI WROCŁAW

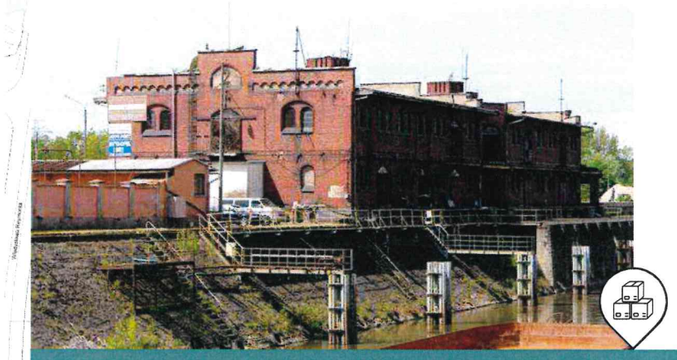


PORT MIEJSKI WROCŁAW

Całość niniejszego opracowania stanowi własność BCM Architekci Sp. z o.o. i jest utworem w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Żadna jej część nie może być rozpowszechniana lub kopiowana w jakikolwiek sposób (elektroniczny, mechaniczny lub inny) bez pisemnej zgody BCM Architekci Sp. z o.o.

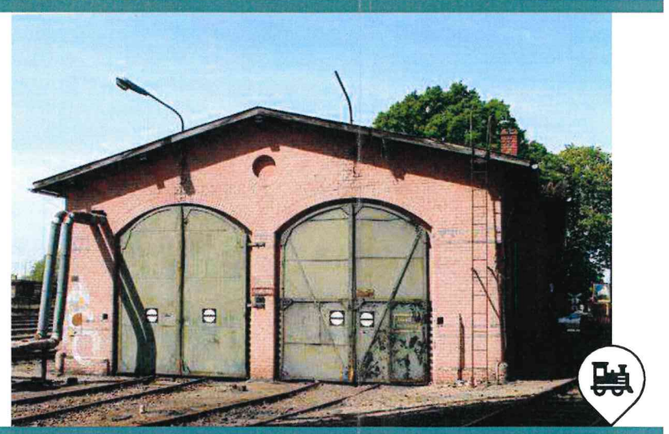
















BUDYNKI HISTORYCZNE

WYRÓŻNIONE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA

- BUDYNEK ZARZĄDU PORTU
- PORTIERNIA I WARTOWNIA STRAŻY POŻARNEJ
- PAROWOZOWNIA
- BUDYNEK WAGI GŁÓWNEJ SAMOCHODOWEJ
- WARTOWNIA I SCHRON OBSERWACYJNO-BOJOWY
- WARTOWNIA II SCHRON OBSERWACYJNO-BOJOWY
- MAGAZYN DROBNICY
- SPICHLERZ
- MAGAZYN CUKRU
- MOST SUWNICOWY
- PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- BUDYNEK MIESZKALNY DLA PRACOWNIKÓW PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
- BASEN PORTOWY

City Port

BAM ARCHITEKCI