

2430

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 - wersja „cyfrowa” - pocztą elektroniczną wpl@um.wroc.pl wersja „analogowa”
- w Sekretariacie Wydziału.

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ **2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾**
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

X 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 PISMO⁴⁾

Nazwa: **WRI INVESTMENT HUB Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.....
Kraj: **Polska** Województwo: **mazowieckie**.....
Powiat: **wołomiński** Gmina: **Marki**
Ulica: **Tadeusza Kościuszki** Nr domu: **43**... Nr lokalu: .. Miejscowość: **Marki**
Kod pocztowy: **05-270**.....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **wribiuro@gmail.com**
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:



4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ **tak, ww. Spółka składająca pismo jest użytkownikiem wieczystym Działki o nr ew. 4/1 położonej przy ul. Stanisława Małachowskiego ■ we Wrocławiu, która jest objęta wnoszonymi uwagami.** ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo) jak w pkt 4.

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Wnoszę poniższe uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia:

- o objęcie Działki wym. w pkt 4.1., 7.2.2. i 7.3.2. odrębnym wydzieleniem strefy usługowej SU;
- o ustalenie dla tego postulowanego wydzielenia SU poniższych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy: - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 6,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 55 m (dominanta),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- o utrzymanie objęcia Działki obszarem zabudowy śródmiejskiej (1OZS).

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 - PROJEKT	026401_1.0022. AR_13.4/1	☒ tak ☐ nie	Wnoszę poniższe uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia: - o objęcie Działki nowym wydzieleniem SU, - o ustalenie dla tego wydzielenia SU poniższych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy: - maks. nadziemna intensywność zabudowy: 6,5; - maks. udział powierzchni zabudowy: 70%, - maks. wysokość zabudowy: 55 m (dominanta), - min. udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%, - o utrzymanie objęcia Działki obszarem zabudowy śródmiejskiej (1OZS).

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 - PROJEKT	026401_1.0022. AR_13.4/1	☒ tak ☐ nie	projektowana w PO: 2112SW, postulowana wnoszoną uwagą: nowe wydzielenie SU - strefa usługowa oraz OZS	projektowany w PO: 40%; postulowany wnoszoną uwagą dla nowego wydzielenia SU: 70%	projektowana: 40 m; postulowana wnoszoną uwagą dla nowego wydzielenia SU: 55 m (dominanta)	projektowana: 30%; postulowana wnoszoną uwagą dla nowego wydzielenia SU: 30%

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.

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

- 1) Studium krajobrazowe rejon ul. Stanisława Małachowskiego.
- 2) Raport wstępny dla opracowania analityczno-koncepcyjnego dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Małachowskiego 11 we Wrocławiu (działka nr 4/1, obręb południe).
- 3) Studium możliwości rewitalizacji przestrzennej zespołu Dworca Górnosląskiego wraz z działką przy ul. Stanisława Małachowskiego 11 we Wrocławiu.
- 4) Pismo nr ewid. 00127036/2022/W dot. Możliwości realizacji inwestycji w związku z opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Stanisława Małachowskiego.

1. **UZASADNIENIE:** Zaprojektowane objęcie Działki Spółki jednym wydzieleniem planistycznym (tj. 2112SW) z sąsiadującymi z nią od strony wschodniej działkami o ekstensywnej (i zapewne podlegającej ochronie) zabudowie, powoduje obecnie zaprojektowanie dla tego wydzielenia wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy znacznie niższych niż dla wszystkich nieruchomości w sąsiedztwie. Proponowane obecnie wskaźniki intensywności zabudowy dla przedmiotowej Działki wydają się być determinowane ogólnymi wytycznymi ochrony układu historycznego Przedmieścia Oławskiego, jednakże należy zauważyć, że znajdujący się na niej obiekt Spółki nie posiada istotnych wartości kulturowych, co potwierdzają opinie ekspertów w tym zakresie. W związku z tym zwiększenie parametrów zabudowy pozwoliłoby na architektoniczne uatrakcyjnienie tego rejonu i pełną rewitalizację terenu obecnie zdegradowanego, przy jednoczesnym zachowaniu dbałości o kontekst urbanistyczny. Z tego względu Spółka wnosi uwagę o objęcie przedmiotowej Działki nowym wydzieleniem strefą usługową SU oraz ustaleniem dla tego nowego wydzielenia SU wskaźników i parametrów nawiązujących do tych ustalonych w sąsiedztwie - zweryfikowanych wstępnie metodą projektową faktycznej możliwości zagospodarowania i zabudowy przedmiotowej śródmiejskiej Działki. Przeznaczenie tej Działki na zabudowę usługową wydaje się szczególnie celowe w tym rejonie śródmieścia, gdyż dominuje tu przeznaczenie terenów na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Przy tym podwyższenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy o funkcji usługowej nie wpłynie zwiększając na bilans PUM, tak istotny dla sporządzania Planu ogólnego. Te postulowane w uwagach wskaźniki i parametry zostały zweryfikowane metodą projektową, nawet bez uwzględnienia położenia Działki w obszarze zabudowy śródmiejskiej, co oznacza, że niektóre z nich mogłyby być nawet nieco wyższe. Sposób realizacji takiej zabudowy i zagospodarowania Działki obrazuje Studium krajobrazowe rejonu ul. Stanisława Małachowskiego, które zostało przedstawione przez Spółkę i dla którego Urbanista Miasta - Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Wrocławia „wyrzucił przychylność” ze względu na „miasotwórczość charakteru przedstawionych założeń projektowych mających na celu transformację i przekształcenia funkcjonalno- przestrzenne” na obszarze obejmującym w szczególności przedmiotową Działkę. Możliwości realizacji takiej zabudowy usługowej ilustruje ww. Studium załączone w całości do wersji „analogowej” wnoszonych uwag, wraz z odnośnym ww. stanowiskiem Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego.

Tę zamierzoną inwestycję Spółki na jej Działce charakteryzują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy: - nadziemna intensywność zabudowy: ok. 6,5, - udział powierzchni zabudowy: ok. 70%, - wysokość zabudowy (dominanty): 55 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej: ok. 30 %. Aby w przyszłości możliwa była jej realizacja (po ich zawarciu w Planie ogólnym i - w konsekwencji po ich przyjęciu w nowym mpzp lub w ZPI) Spółka postuluje we wnoszonych uwagach ustalenie w Planie ogólnym takich właśnie wskaźników i parametrów dla postulowanego przez nią nowego wydzielenia SU obejmującego tę Działkę. Istotne jest, że te postulowane wskaźniki i parametry są zbliżone do wskaźników i parametrów ustalonych w projekcie Planu ogólnego dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej Działki (maksymalny udział powierzchni zabudowy 75% oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,3 dla wydzielenia 2124SW) oraz po przeciwnej stronie ul. Małachowskiego (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 5,8 i maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% dla wydzielenia 2122SW oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 3,5 i maksymalny udział powierzchni zabudowy 45% dla wydzielenia 2122SW). Kluczowy dla ustalenia chłonności budowlanej nieruchomości jest maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, tymczasem dla przedmiotowej Działki został on ustalony jako wielokrotnie niższy od terenów sąsiednich (4,6 razy

od terenu bezpośrednio sąsiadującego od strony zachodniej sąsiedniego i 11,6 razy od terenu po przeciwnej stronie ulicy). Nie ma jednak powodu, aby w tym rejonie śródmieścia wielkiego miasta tak zaniżać ten wskaźnik, zwłaszcza dla zabudowy o funkcji usługowej, bo Spółka postuluje dla tej Działki takie właśnie przeznaczenie. Taki budynek usługowy mógłby w tym rejonie stanowić także lokalną architektoniczną dominantę - tworząc rodzaj „bramy” (do reprezentacyjnego placu dworcowego) z nieodległym budynkiem usługowym Silver Tower o wysokości ok. 55 metrów.

Takie optymalne dla przedmiotowej Działki zagospodarowania i zabudowa będzie także korzystniejsze dla budżetu Miasta Wrocławia, niż ograniczanie jej faktycznej chłonności budowlanej przez ustalanie zaniżonych wskaźników i parametrów, tak bardzo różniących się od tych ustalanych dla zabudowy w sąsiedztwie.

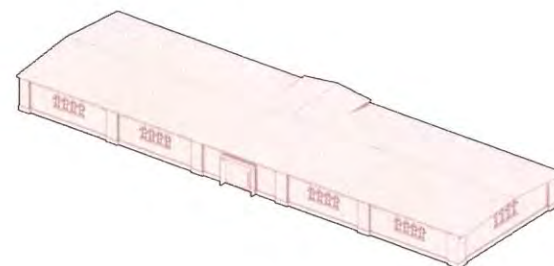
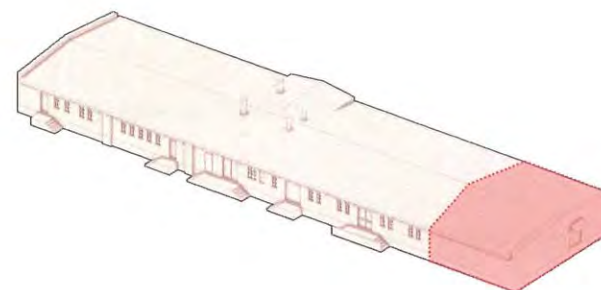
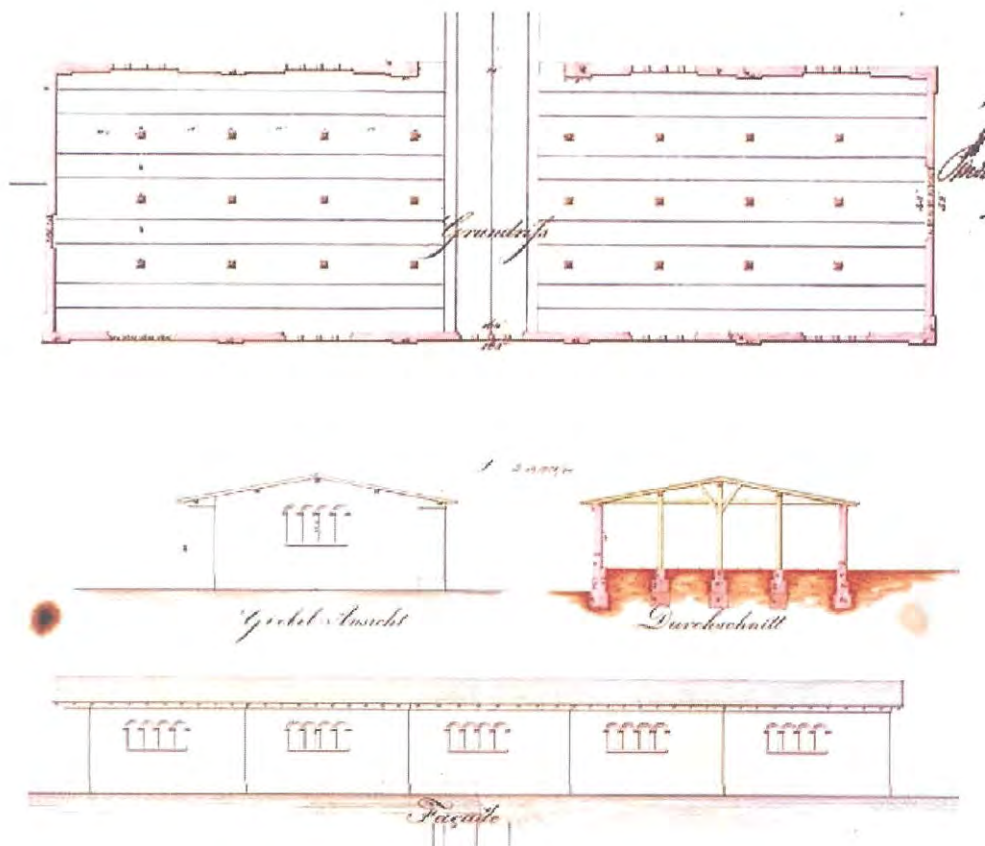
2. Załącznik graficzny do Uzasadnienia tj. *Studium krajobrazowe rejonu ul. Stanisława Małachowskiego* oraz kopia odnośnego stanowiska Urbanisty Miasta - Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Wrocławia stanowią załączniki do wersji analogowej Uwag wnoszonych przez Spółkę.
3. Wypis z KRS dot. Spółki wnoszącej Uwagi - istotne fragmenty, kompletny wypis z KRS - stanowi załącznik do wersji analogowej Uwag wnoszonych przez Spółkę.



**RAPORT WSTĘPNY DLA OPRACOWANIA ANALITYCZNO-
KONCEPCYJNEGO DLA NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANEJ
PRZY UL. MAŁACHOWSKIEGO 11 WE WROCŁAWIU
(DZIAŁKA NR 4/1, OBRĘB POŁUDNIE)**

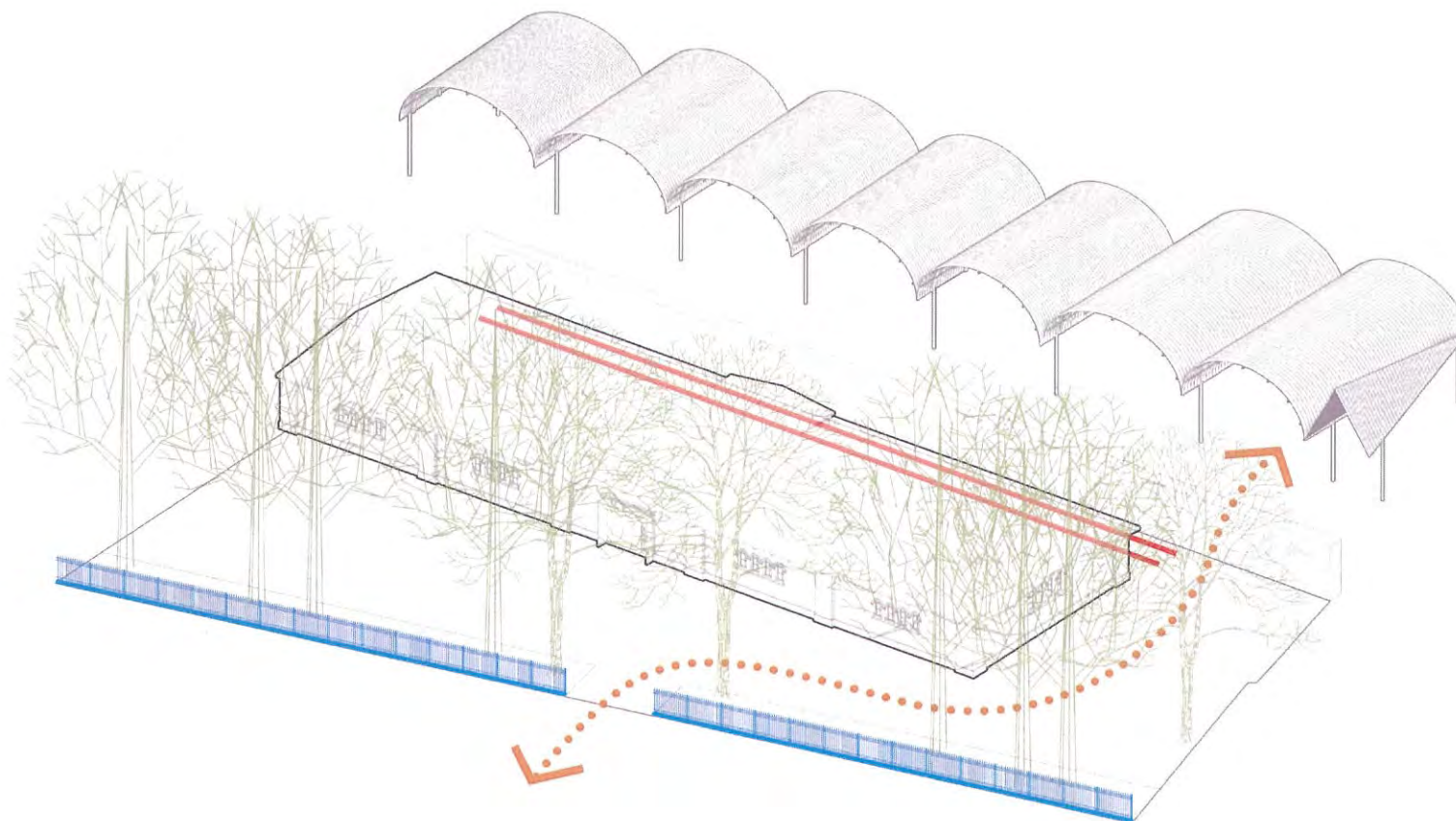
**ZAMAWIAJĄCY: WRI INVESTMENT
WYKONAWCA: DESIGN LAB GROUP
DATA: 30.04.2026 R.**

WSTĘPNA KONCEPCJA PRZEBUDOWY ORAZ NADBUDOWY



W ramach prac planuje się maksymalne przywrócenie pierwotnego charakteru budynku – obecnie budynek jest silnie przekształcony. Planuje się między innymi przebudowę otworów okiennych oraz odbudowę pilastrów. Część zachodnią, dobudowaną w późniejszym okresie, planowana jest do usunięcia, aby przywrócić pierwotną symetrię bryły. Przewiduje się również stworzenie nowego wejścia od strony ulicy Małachowskiego.

Koncepcja przebudowy i odtworzenia pierwotnego charakteru obiektu ma charakter wstępny i oparta jest na archiwalnej dokumentacji obiektu. Docelowy wygląd budynku określony zostanie w toku prac badawczych i konserwatorskich.



Niezależnie od sposobu rozwiązania nadbudowy magazynu przewiduje się cztery główne założenia odnoszące się do terenu przedmiotowej działki:

- zachowanie historycznego ogrodzenia wraz z jego renowacją
- zachowanie istniejącego drzewostanu w możliwie największym stopniu
- zaprojektowanie nowego przejścia komunikacyjnego łączącego teren nieczynnej bocznic kolejowej z ulicą Małachowskiego
- zachowanie i wyeksponowanie historycznych torów na terenie inwestycji

LEGENDA:



GRANICA TERENU
OPRACOWANIA



OBRYŚ PARTERU HISTORYCZNEGO
BUDYNKU



USUWANA WTÓRNA ROZBUDOWA
BUDYNKU WAGONOWNI



OBRYŚ PROJEKTOWANEGO
BUDYNKU



OBRYŚ NADWIESZENIA
PROJEKTOWANEGO BUDYNKU



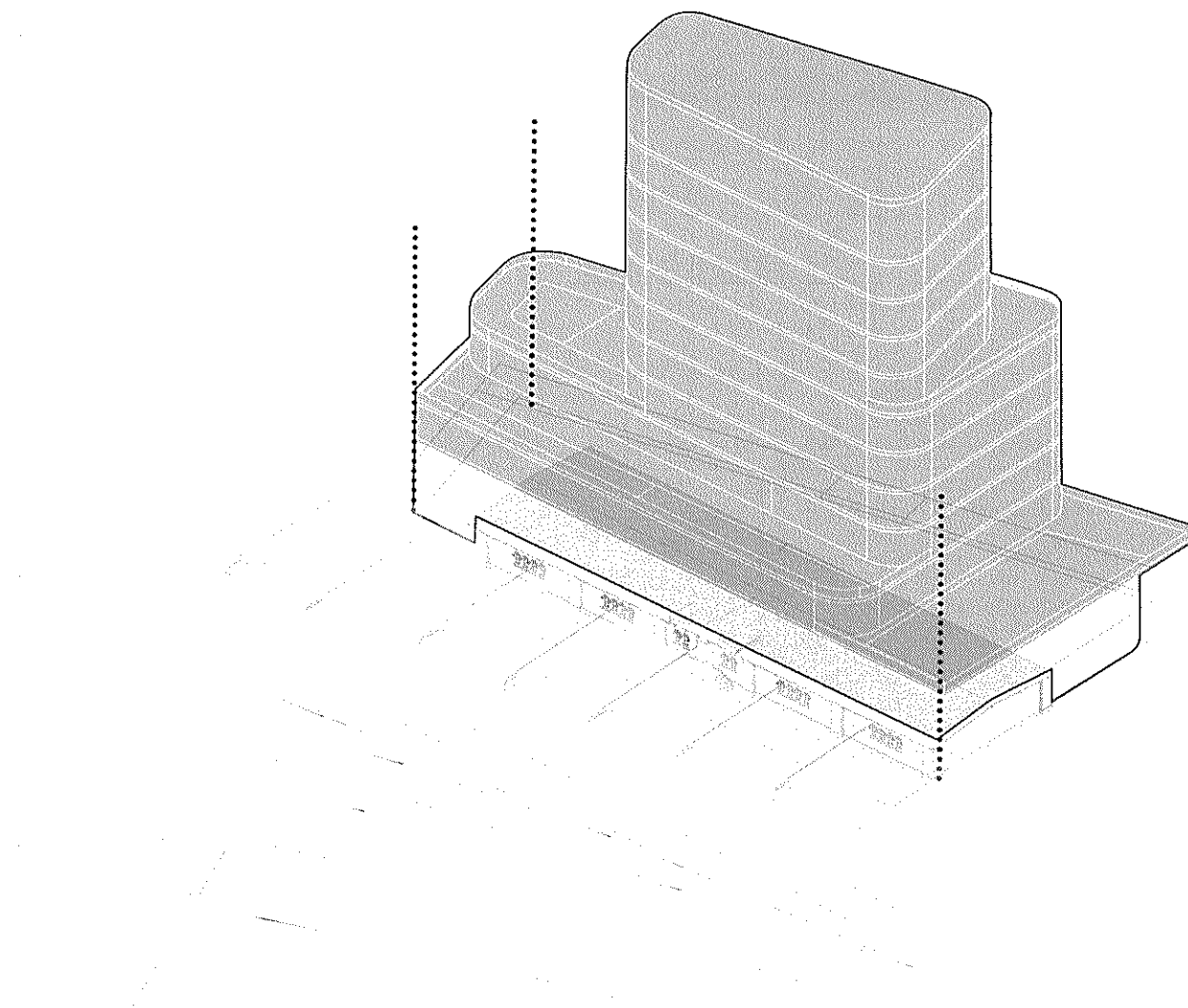
IŁOŚĆ KONDYGNACJI
NADZIEMNYCH



WEJŚCIE DO BUDYNKU

DESIGN
LAB
GROUP

SZKIC ZAGOSPODAROWANIA TERENU

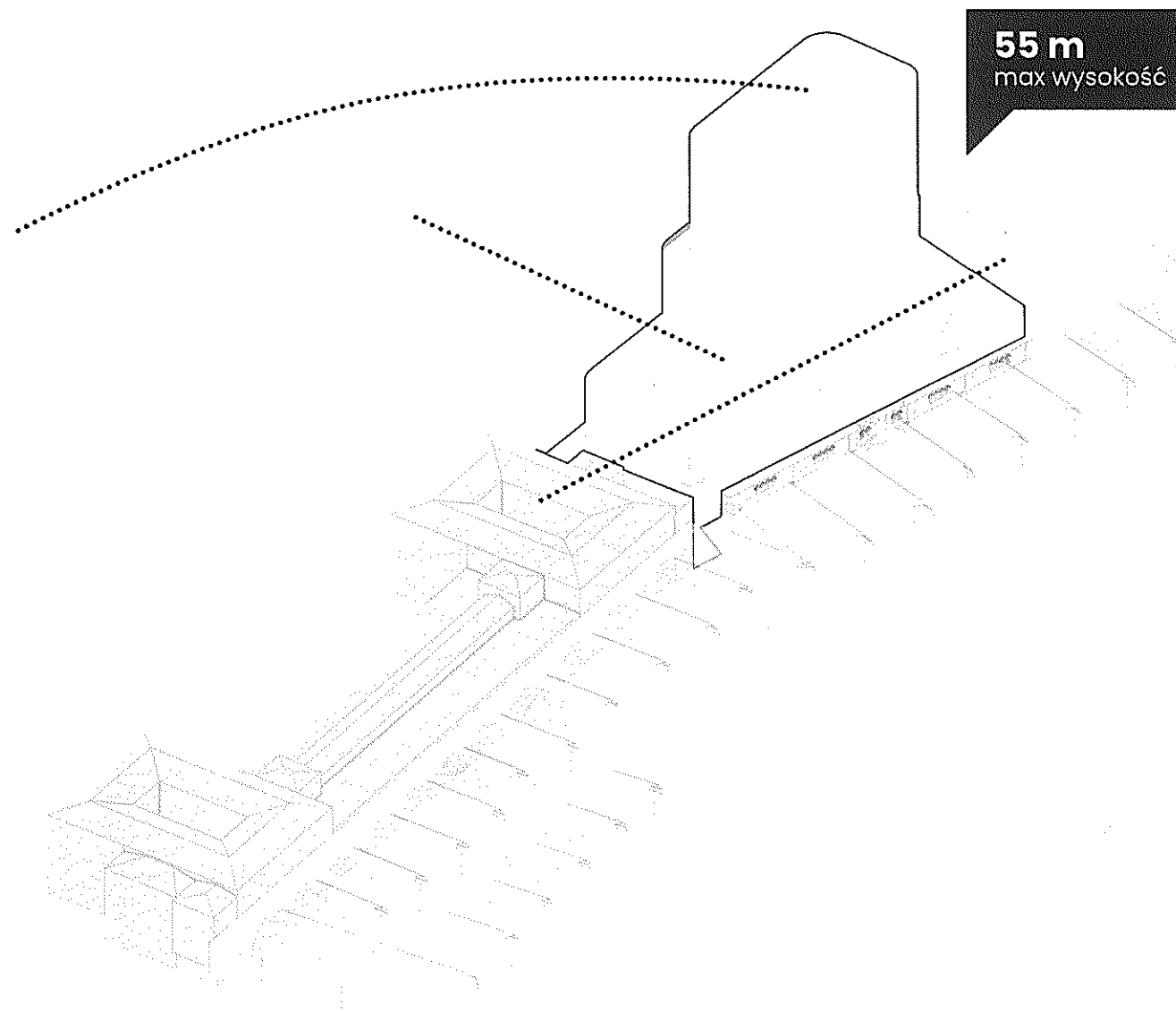


Przewiduje się nadbudowę istniejącego budynku – parter projektowanego obiektu wraz z istniejącym magazynem stanowiłby jednoprzestrzenne foyer z mocno przeszklonymi ścianami dającymi wgląd na historyczny obiekt. Wyższe kondygnacje wsparte byłyby na słupach oraz rdzeniu budynku.

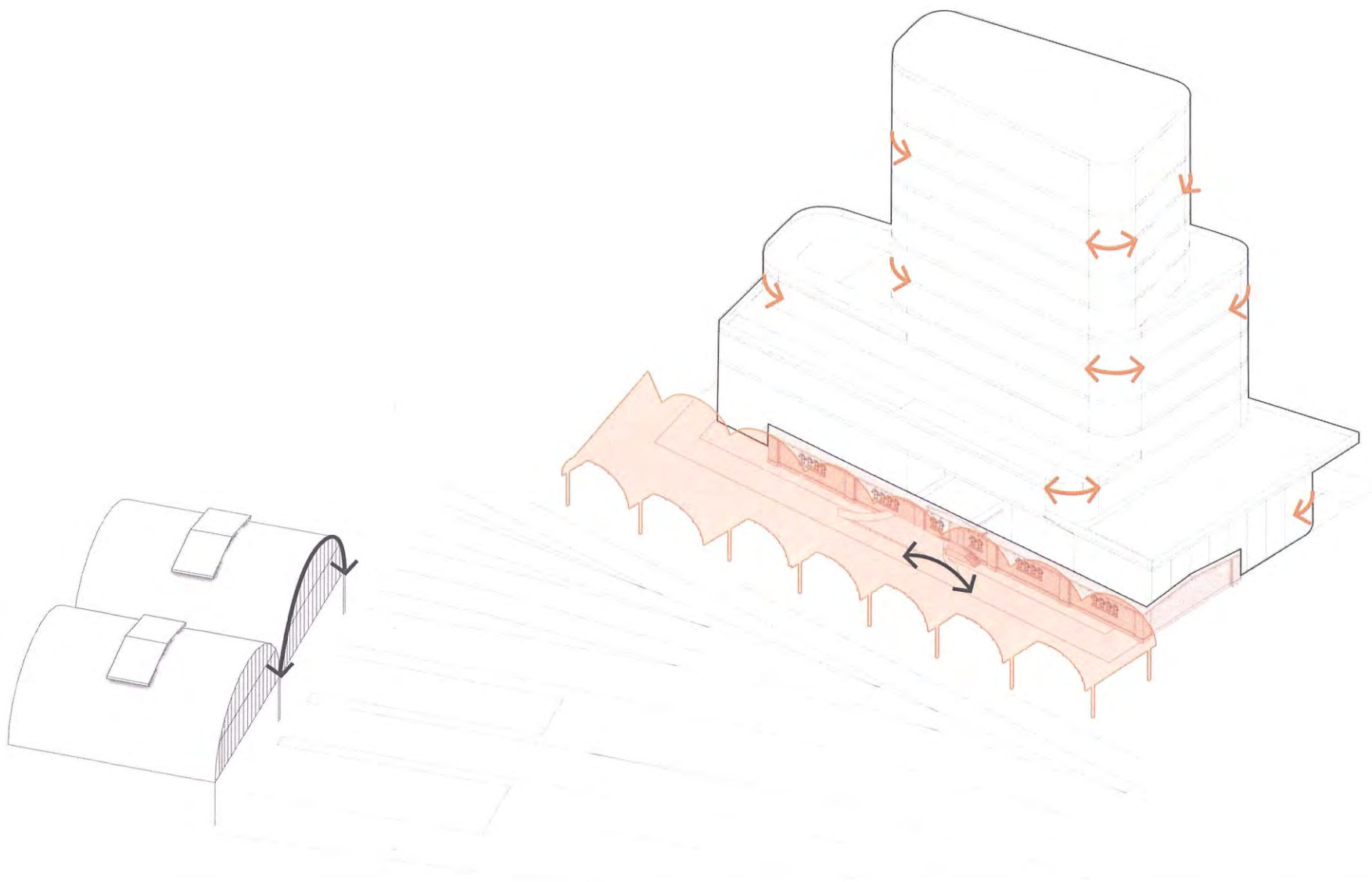
D E S I G N
L A B
G R O U P

BRYŁA

9



Bryła projektowanego budynku została ukształtowana w oparciu o zróżnicowane wysokości sąsiedniej zabudowy – w bliższej perspektywie budynek kontynuuje wysokości zabudowy ulicy Małachowskiego – w dalszej tworzy, komplementarną dla Silver Tower, dominantę przestrzenną.



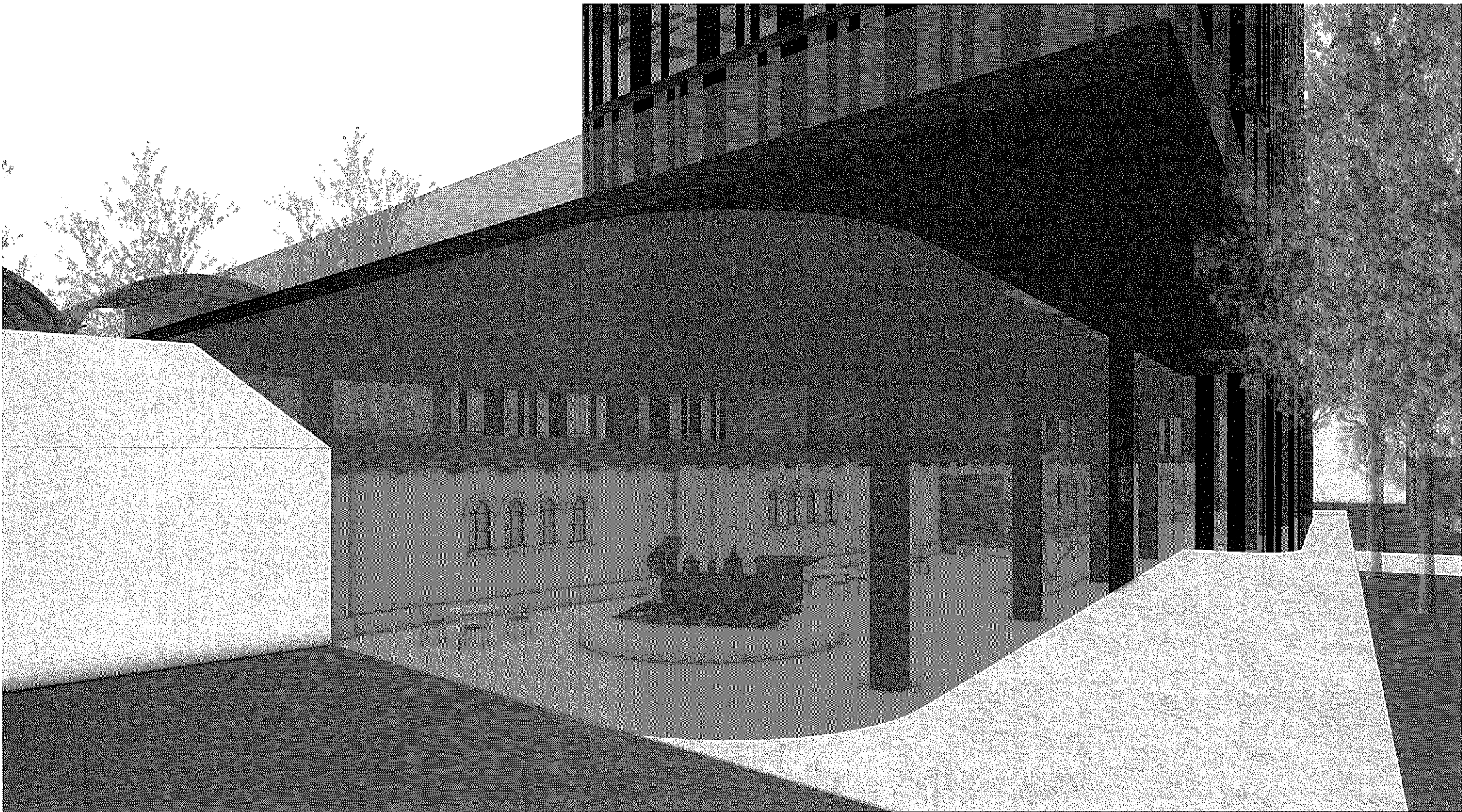
Narożniki projektowanego budynku zostały zaokrąglone w nawiązaniu do łukowatych form zadaszeń wiat pocztowych oraz Dworca Głównego.



Zaokrąglenia widoczne są również w modernistycznej bryle nastawni Dworca Głównego (fot. Jerzy Szeliga, zbiory Stacji Muzeum)



Widok od strony ulicy Małachowskiego, w kierunku Dworca Głównego.

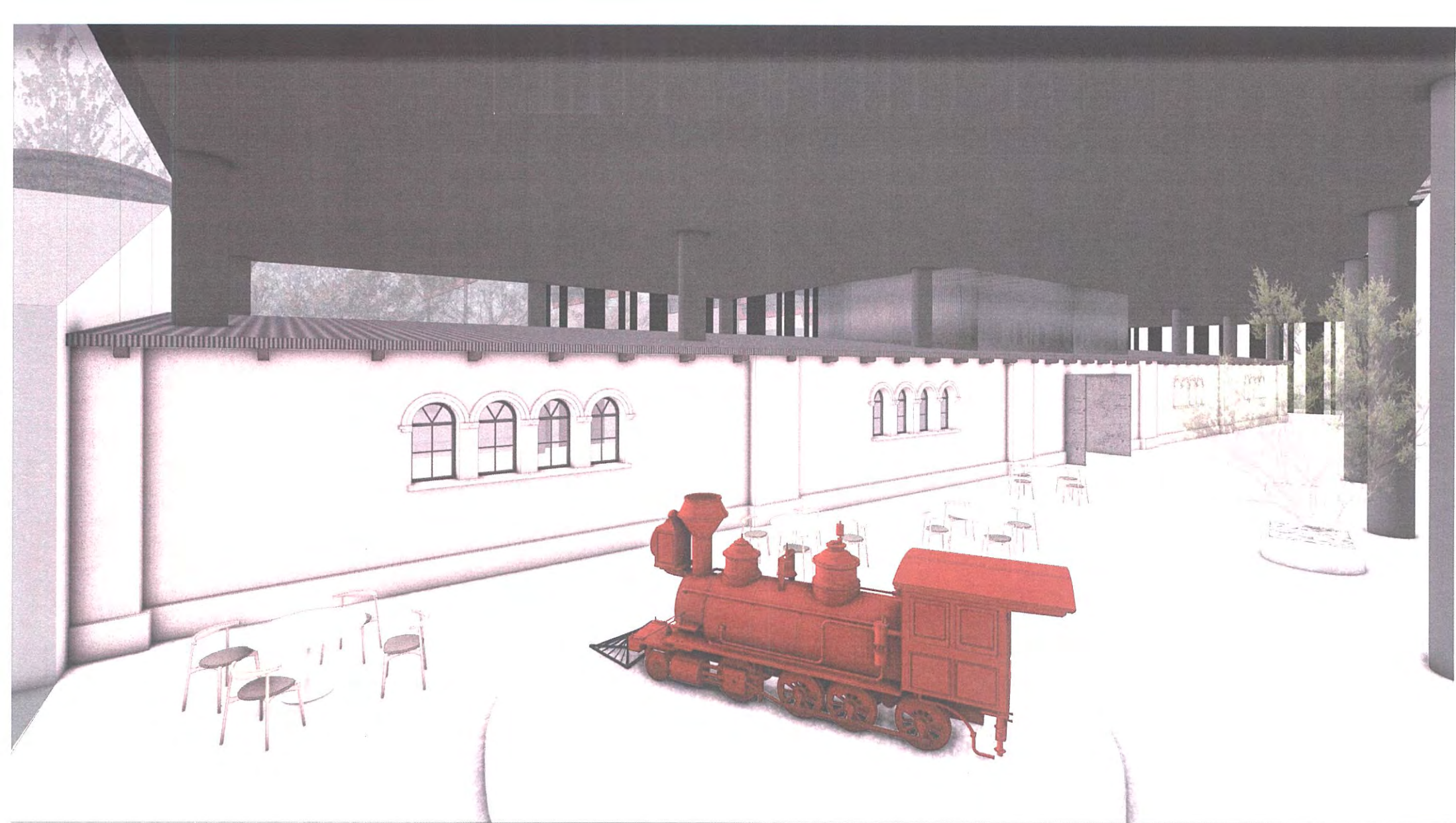


Widok w kierunku zachodnim, na przyziemie budynku z widocznym historycznym magazynem – przedpole magazynu stanowi foyer nowego obiektu.

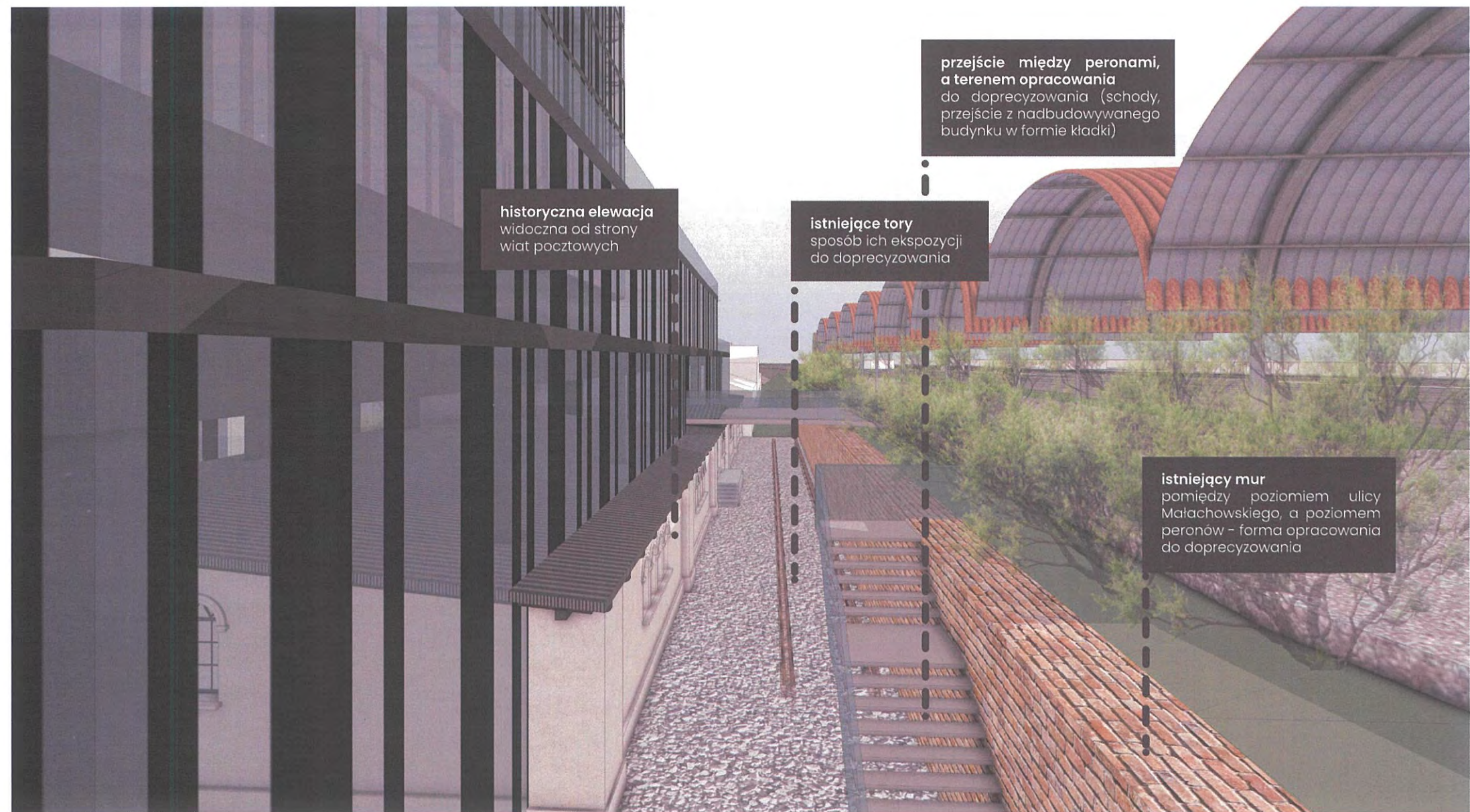
D E S I G N
L A B
G R O U P

WIDOKI

14



W przestrzeni foyer pojawiać mogą się eksponaty związane z kolejnictwem i historią Dworca Górnosławskiego.



historyczna elewacja
widoczna od strony
wiat pocztowych

**przejście między peronami,
a terenem opracowania**
do doprecyzowania (schody,
przejście z nadbudowywanego
budynku w formie kładki)

istniejące tory
sposób ich ekspozycji
do doprecyzowania

istniejący mur
pomiędzy poziomem ulicy
Małachowskiego, a poziomem
peronów – forma opracowania
do doprecyzowania

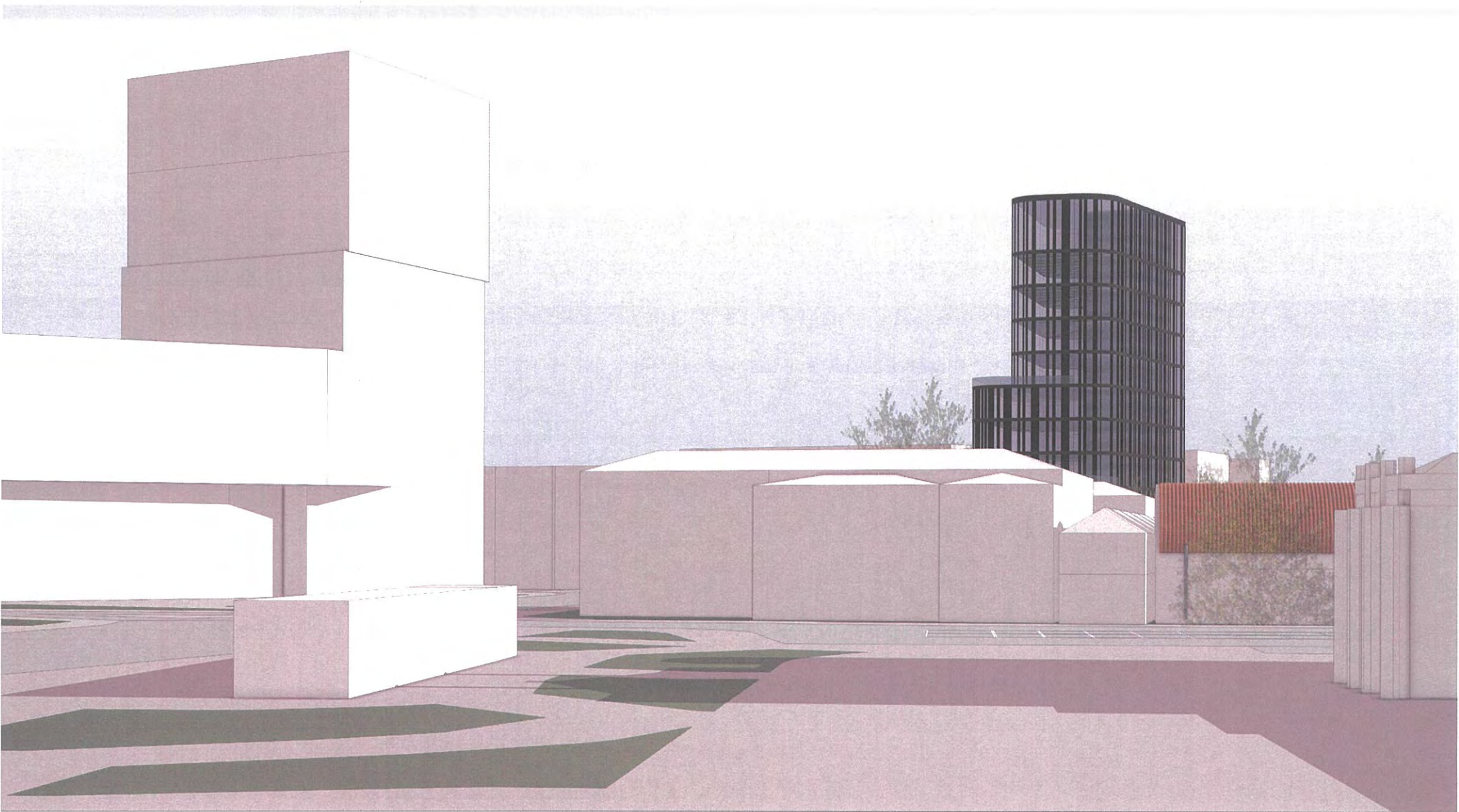
Widok na połączenie między wiatami pocztowymi, a przedmiotową inwestycją.



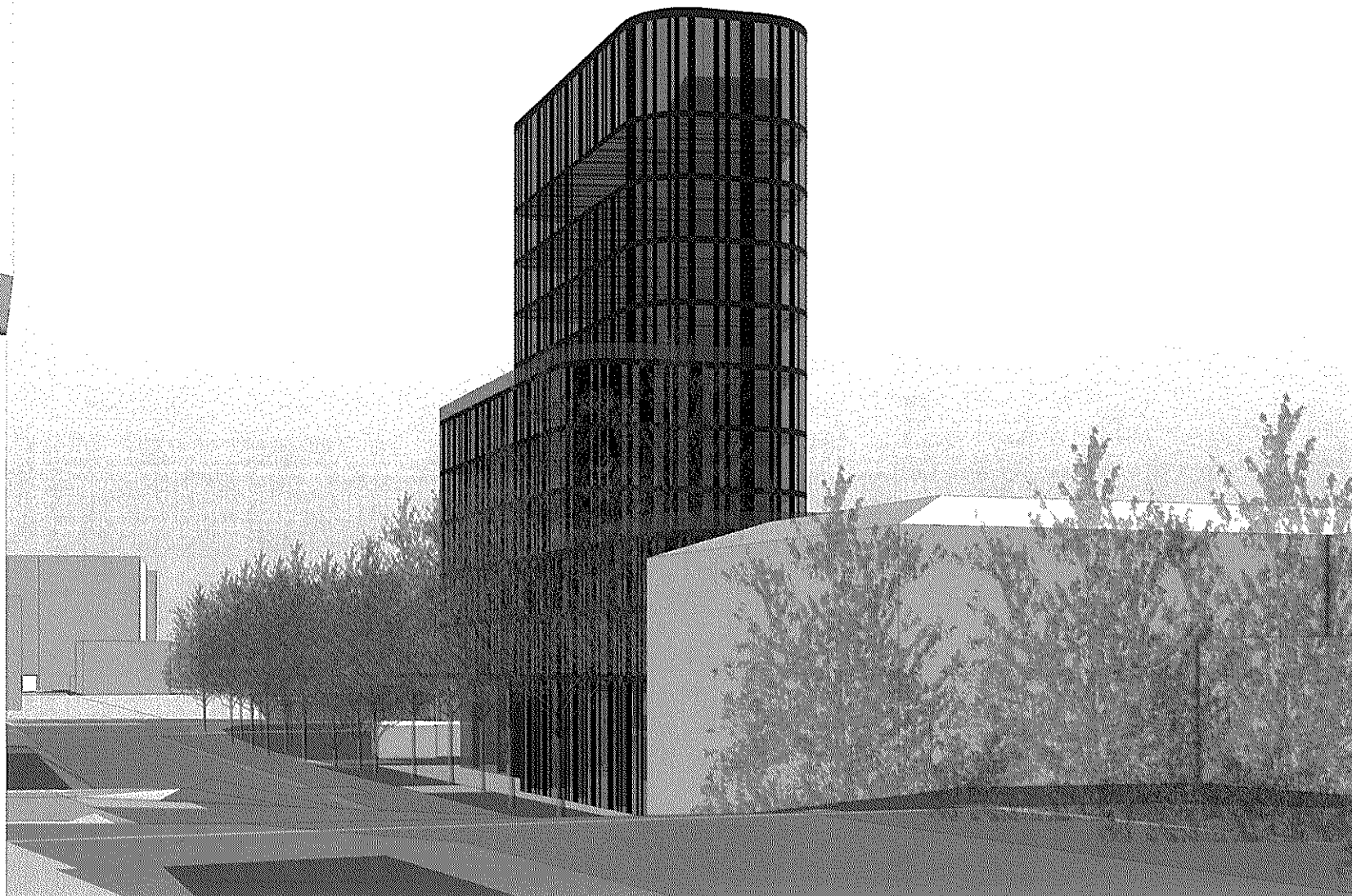
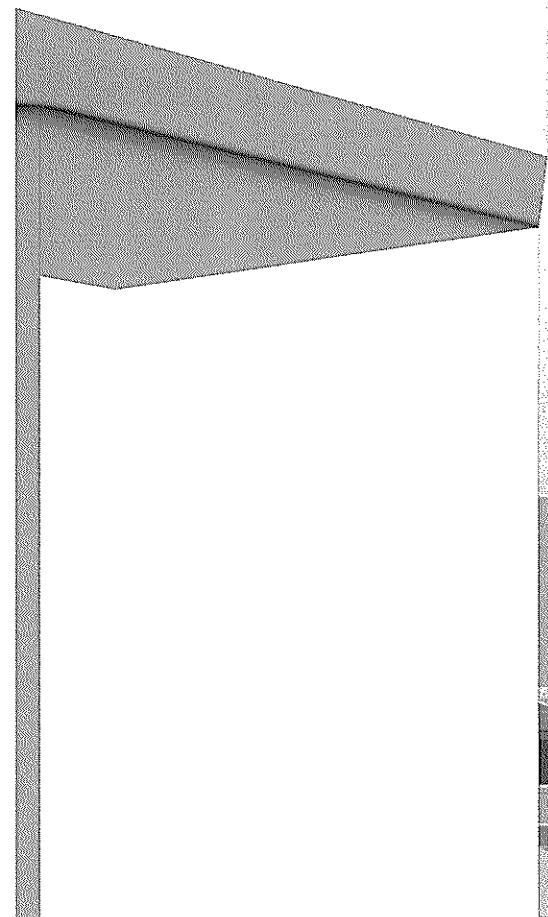
Widok od strony torów, w kierunku Dworca Głównego.



Widok od strony torów, w kierunku północnym.



Widok w kierunku wschodnim z placu przed Dworcem Głównym.



Widok w kierunku wschodnim z placu przed budynkiem Silver Tower.



Widok w kierunku południowym, na przyziemie budynku z widocznym budynkiem historycznym.



Widok na elewację południową obiektu.