

5384



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Wrocławia

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⁾

- ☒ 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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: CAVATINA SPV 12 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Kraj: Polska Województwo: małopolskie

Powiat: Kraków Gmina: Kraków

Ulica: Wielicka Nr domu: [redacted] Nr lokalu:

Miejscowość: Kraków Kod pocztowy: 30-552

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: [redacted]

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

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: _____ Województwo: _____

Powiat: _____ Gmina: _____

Ulica: _____ Nr domu: _____ Nr lokalu: _____

Miejscowość: _____ Kod pocztowy: _____

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(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 elektronicznych⁵⁾: _____

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾: Wnoszę o zmianę w projekcie Planu Ogólnego poprzez:
- zmianę parametrów dla strefy 2636SW (zgodnie z punktem 7.2)

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_1.0001.AR_6.8/2, 026401_1.0001.AR_6.9/5,	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę parametru dla strefy 2636SW dotyczącego „maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy” do wartości 6.5 . Szczegółowe uzasadnienie wniosku znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszego Pisma.

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-13440

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

☐ 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.

☐ (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⁾

- Szczegółowe uzasadnienie wniosku – załącznik nr 1;
- Odpis z KRS;

10. PODPIS WNIOSKODAWCY (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania wniosku w postaci papierowej.

Podp



...

Data:

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 powiązany 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.

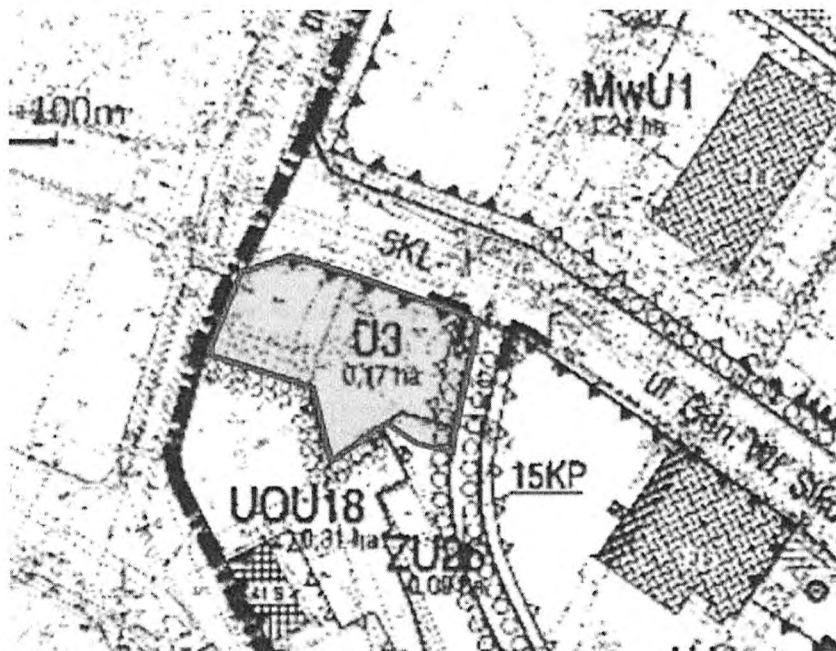
⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

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.

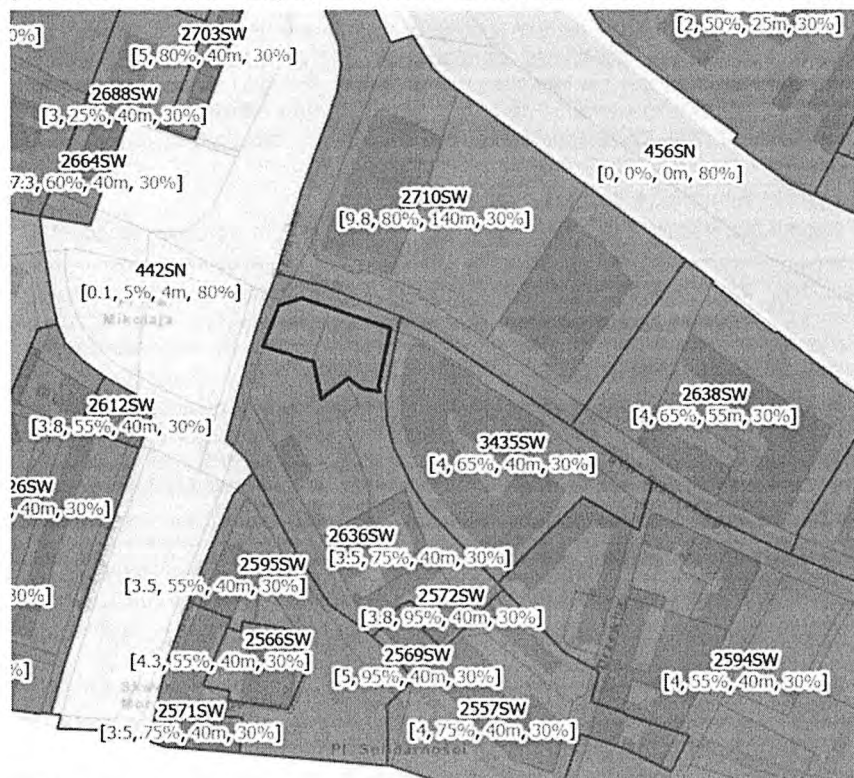
[Szczegółowe uzasadnienie wniosku – załącznik nr 1]

Na dzień złożenia wniosku, działki ewidencyjne ujęte we wniosku znajdują się na terenach oznaczonych U3 o przeznaczeniu terenu pod zabudowę usługową oraz częściowo na ZU26 o przeznaczeniu terenu na zieleni urządzonej w ramach obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu obszaru rozwoju Plac 1 Maja we Wrocławiu (MPZP 123).



Rysunek 1 - fragment części rysunkowej obowiązującego MPZP "obszaru rozwoju Plac 1 Maja we Wrocławiu" – obszarem czerwonym oznaczono działki ewidencyjne ujęte we wniosku.

Zgodnie z wyłożonym projektem Planu Ogólnego Miasta Wrocławia, działki ewidencyjne zlokalizowane są w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem 2636SW. Strefa ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stref o tym samym profilu oraz z strefa SN_3 – strefą zieleni i rekreacji.



Rysunek 2 – Fragment Projektu Planu Ogólnego Miasta we Wrocławiu. Obrysem oznaczono działki ewidencyjne ujęte we wniosku.

Dla strefy, wewnątrz której znajdują się działki ewidencyjne ujęte we wniosku, zaproponowano parametry:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,5;
- maksymalny udział powierzchni – 75 %;
- maksymalna wysokość zabudowy – 40 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,

Projektowana strefa 2636SW jest właściwym kierunkiem dla tego terenu, gdzie w pobliskim sąsiedztwie zlokalizowano tereny o podobnym profilu funkcyjnym oraz tereny zielone (w tym bulwary nadodrzańskie). W bezpośrednim sąsiedztwie, po drugiej stronie ulicy gen. Sikorskiego znajdują się wysokie budynki o funkcji mieszkaniowo-usługowej, które tworzą dominantę dla tego terenu.

Chcąc odpowiednio kształtować nową architekturę na podstawie proponowanych wskaźników, wnioskuje się, aby **zwiększyć maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do wartości 6,5**. Przy jednoczesnym utrzymaniu wysokiego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (75%) oraz dopuszczalnej wysokości zabudowy do 40 m, wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 3,5 pozostaje nieproporcjonalnie niski względem pozostałych parametrów. Powoduje to faktyczne ograniczenie możliwości racjonalnego wykorzystania terenu i prowadzi do sytuacji, w której część dopuszczonych parametrów urbanistycznych pozostaje niewykorzystana. Podniesienie wskaźnika do 6,5 pozwoli na spójne i efektywne wykorzystanie wszystkich ustalonych parametrów zabudowy.

W bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie występuje już zabudowa o znacznej intensywności i wysokości, stanowiąca wyraźny element lokalnej struktury przestrzennej. Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 6,5 umożliwi harmonijne nawiązanie do istniejącej skali zabudowy oraz stworzenie właściwego domknięcia urbanistycznego. Podniesienie intensywności zabudowy wpisuje się w zasady zrównoważonego rozwoju i przeciwdziałania nadmiernemu rozlewaniu się zabudowy. Umożliwienie większej koncentracji funkcji na terenach już przewidzianych pod rozwój ogranicza presję na zagospodarowywanie nowych terenów oraz sprzyja bardziej efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Należy podkreślić, że nawet przy podniesieniu intensywności zabudowy do 6,5 nadal obowiązywać będzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, co zapewnia zachowanie odpowiednich standardów środowiskowych i jakości przestrzeni. Zwiększenie intensywności nie oznacza więc rezygnacji z wymogów dotyczących zieleni i retencji.

Podniesienie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do poziomu 6,5 jest uzasadnione charakterem terenu, który posiada dobrą dostępność komunikacyjną oraz odpowiedni poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną. W takich lokalizacjach zasadne jest kształtowanie bardziej intensywniej zabudowy miejskiej, pozwalającej na efektywne wykorzystanie istniejącego potencjału infrastrukturalnego. Wyższa intensywność zabudowy sprzyja również zwiększeniu efektywności funkcjonowania transportu publicznego i infrastruktury miejskiej, co pozostaje zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Podniesienie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 6,5 pozwoli na racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu, adekwatne do istniejącej infrastruktury oraz charakteru otoczenia. Umożliwi również lepsze nawiązanie do istniejącej wysokiej zabudowy i stworzenie spójnego domknięcia urbanistycznego o odpowiedniej skali.