

Wrocław, 15.06.2023r.

Inwestor:

HCS R.Szychliński spółka komandytowa

ul. Krucza 2a

53-411 Wrocław

Pełnomocnik:

Marcin Dziewoński

Rada Miejska Wrocławia

Sukiennice 9

50-107 Wrocław

za pośrednictwem

Prezydent Wrocławia

Urząd Miejski Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego

ul. Świdnicka 53

50-030 Wrocław

Sygn. sprawy: WPL-DPP2.673.3.2023

**Uzupełnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
i inwestycji towarzyszącej**

Działając w imieniu Inwestora, spółki **HCS R.Szychliński spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu, KRS: 0000938054, pełnomocnictwo wraz z dowodem wniesienia opłaty skarbowej w aktach sprawy, w odpowiedzi na pismo Prezydenta Wrocławia z dnia 1 czerwca 2023 r. o nr ewid.: 00064360/2023/W (dalej: „**Wezwanie**”), doręczone Inwestorowi w dniu 05.06.2023 r., na podstawie którego Inwestor został wezwany do usunięcia braków formalnych złożonego przez niego w dniu 11.05.2023 r. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących (dalej: „**Wniosek**”), niniejszym, odnosząc się odrębnie do poszczególnych punktów Wezwania, wskazuję, co następuje:

Ad. 1

Do niniejszego pisma została załączona, zgodnie z dyspozycją pkt 1 Wezwania, sporządzona w skali 1:1000, kopia mapy zasadniczej przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego **Załącznik nr 1** obejmująca teren, którego dotyczy wniosek oraz obszar, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać, na której zostały określone granice terenu objęte Wnioskiem poprzez oznaczenie wspólną granicą terenu, na którym planuje się zlokalizować Inwestycję mieszkaniową oraz Inwestycję towarzyszącą nr 1 i Inwestycję towarzyszącą nr 2, opisane we Wniosku.

Na tej podstawie Załącznik 1_1 oraz 1_2 przekazane przy Wniosku zostają uzupełnione przez Załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

Ad. 2

Zgodnie z dyspozycją pkt 2 Wezwania, przy niniejszym piśmie, przekazuję dokumentację w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej zamierzonej inwestycji w postaci opracowania: „Warunki ochrony przeciwpożarowej – podstawowe założenia” (**Załącznik nr 2**).

Na tej podstawie przy niniejszym piśmie zostaje przedłożony dokument oznaczony jako Załącznik 6 do Wniosku.

Ad. 3

Czyniąc zadość zobowiązaniu ujętemu w pkt 3 Wezwania, w załączeniu przekazuję Opracowanie uzupełniające Załącznik nr 8 do Wniosku w zakresie informacji wskazanych w pkt 3 Wezwania.

Podkreślenia jednak wymaga, iż przy wskazywaniu na poprodukcyjny charakter Nieruchomości objętej Wnioskiem, wzięte powinny być pod uwagę dokumenty i informacje przekazane przez Inwestora oraz znajdujące się w dyspozycji Gminy Wrocław, o czym szerzej w Opracowaniu.

Ponadto wskazuję, że Nieruchomość objęta wnioskiem znajduje się na obszarze tzw. Tarnogaju, gdzie zgodnie z danymi zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia z 2018 r. znajduje się *zróżnicowany funkcjonalnie obszar z terenami aktywności gospodarczej na północ od ulicy Klimasa i na południe od ul. Gazowej, zabudową jednorodzinną i historyczną zabudową wielorodzinną pomiędzy ulicami Tarnogajską i Ziębicką oraz **intensywnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenach przemysłowych na wschód od ulicy Tarnogajskiej***. Inwestor wskazuje, że obszar, na którym znajduje się Nieruchomość, ma bogatą historię przemysłową, w tym produkcyjną, co **potwierdzają wszelkie dokumenty i oświadczenia przedstawione wraz z Wnioskiem Inwestora**. Co więcej, poza ww. argumentami, za słusznością prezentowanego w Opracowaniu stanowiska przemawia również fakt, że na załączonych do niniejszego opracowania mapach podziałowych jako „obiekt” wpisano „TRANSBUD”, jako teren historycznie i funkcjonalnie spójny.

Na tej podstawie Załącznik nr 8 do Wniosku zostaje uzupełniony przez Załącznik nr 3 do niniejszego pisma.

Ad. 4

Odpowiadając na zobowiązanie ujęte w pkt 4 Wezwania przekazuję Opracowanie uzupełniające Załącznik nr 8 do Wniosku w zakresie informacji wskazanych w pkt 4 Wezwania.

Ponadto, Inwestor oświadcza, że zgodnie z jego wiedzą, obecnie na terenie objętym Wnioskiem, którego Inwestor jest użytkownikiem wieczystym, nie jest rozwijana żadna działalność gospodarcza, w tym produkcyjna.

Z uwagi, iż uzupełniane informacje w zakresie punktów 3 i 4 przeplatają się, załączone do Wezwania Opracowania (**Załącznik nr 3 i 4**) należy analizować łącznie.

Na tej podstawie Załącznik nr 8 do Wniosku zostaje uzupełniony przez Załącznik nr 4 do niniejszego pisma.

Ad. 5

W ślad za zobowiązaniem ujętym w pkt 5 Wezwania, niniejszym uściślam informację w zakresie całkowitej długości Inwestycji towarzyszącej nr 1 planowanej do realizacji przez Inwestora w zakresie dotyczącym przebudowy ulicy Biskupa Bernarda Bogedaina oraz ulicy

Tarnogajskiej. Całkowita długość Inwestycji towarzyszącej nr 1 dotycząca zakresu określonego w Wezwaniu wynosi 595 m, z czego:

1. Przebudowa ulicy Biskupa Bernarda Bogedaina – długość odcinka 387 m – co zostało oznaczone odcinkiem na rysunku stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszego pisma;
2. Przebudowa ulicy Tarnogajskiej – długość odcinka 208 m, co zostało oznaczone odcinkiem na rysunku stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszego pisma.

Ad. 6

W celu wykazania, że Inwestycję mieszkaniową opisaną we Wniosku lokalizuje się na terenie, który ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, niniejszym przedstawiam zaświadczenie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z dnia 5.06.2023 r., TUU.0156.2734.50505.50607.2023.MDZ (dalej: „**Zaświadczenie ZDiUM**”), stanowiące **Załącznik nr 6** do niniejszego pisma.

Zgodnie z Zaświadczeniem ZDiUM, działki o numerach: 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5 obręb Tarnogaj we Wrocławiu, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez przyleganie do dróg publicznych: alei Armii Krajowej (działka nr 2, AM-5, obręb Tarnogaj – droga powiatowa nr P1937d) oraz ulicy Biskupa Bernarda Bogedaina (działka nr 6, AM-5, obręb Tarnogaj – droga gminna nr G105420D).

Przedstawione przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu dodatkowe wyjaśnienia w zakresie konieczności ewentualnego uzyskania odpowiednich opinii lub zezwoleń zarządcy drogi lub dokonania z zarządcą drogi odpowiednich uzgodnień, niezależnie od uzyskanego Zaświadczenia ZDiUM, odnoszą się do przypadków, w których przepisy szczególne wymagają uzyskania takich opinii, zezwoleń lub uzgodnień. Nie wpływa to natomiast na przedmiot Zaświadczenia ZDiUM, jednoznacznie wskazującego na posiadanie przez wyżej wymienione działki bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Ad. 7

W wykonaniu wynikającej z pkt 7 Wezwania dyspozycji w zakresie przedłożenia ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, niniejszym przekazuję zaświadczenie Prezydenta Wrocławia z dnia 22.05.2023 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, w którym stwierdzono, że Decyzja Prezydenta Wrocławia znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, z dnia 20.04.2023 r., wobec niewniesienia odwołania przez strony w ustawowym terminie stała się decyzją ostateczną w dniu 19.05.2023 r. (**Załącznik nr 7**).

Na tej podstawie Załącznik nr 11 do Wniosku zostaje uzupełniony przez Załącznik nr 7 do niniejszego pisma.

Ad. 8

Zgodnie z wyrażonym w pkt 8 Wezwania zobowiązaniem do wykazania przesłanek zakwalifikowania wnioskowanej Inwestycji mieszkaniowej jako zabudowy śródmiejskiej, niniejszym wskazuję, co następuje.

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm. Dz. U. z 2023 poz. 553; dalej: „**Ustawa**”) nie konstruuje definicji ustawowej „zabudowy śródmiejskiej”. Taka definicja została natomiast zawarta w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225; dalej: „**r.w.t.b.**”). Zgodnie z § 3 pkt 1 r.w.t.b., przez „zabudowę śródmiejską” należy rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zagadnienie odniesienia powyższej definicji „zabudowy śródmiejskiej” do przepisów Ustawy zostało poruszone przez Ministra Rozwoju w piśmie z dnia 4 października 2020 r., znak sprawy: DPR-IV.720.30.2020 (dalej: „**Pismo MR**”), stanowiącym **Załącznik nr 8** do niniejszego pisma. Wyjaśnienia te zachowały swoją pełną aktualność z uwagi na brak modyfikacji przez prawodawcę w okresie od dnia wydania Pisma MR do dnia złożenia Wniosku przez Inwestora, tj. 11 maja 2023 r., przepisu konstruującego tę definicję, jak również odnośnych przepisów Ustawy.

Jak stwierdzono w adnotacji 2. Pisma MR, definicja opisana w § 3 pkt 1 r.w.t.b. ma charakter morfologiczny, a nie funkcjonalny. Oznacza to, że definicja ta odnosi się do relacji przestrzennych pomiędzy poszczególnymi budynkami – „intensywne zgrupowanie” – a nie do ich przeznaczenia czy faktycznego sposobu wykorzystywania terenu. Oznacza to, że kwestia określenia danej zabudowy jako śródmiejskiej odnosi się do zagadnienia sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu, a nie jego przeznaczenia (s. 2–3 Pisma MR).

Zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy, w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (lub towarzyszącej – art. 20 Ustawy) rada gminy określa parametry planowanej inwestycji, w tym ustala m.in. sposób zagospodarowania i zabudowy terenu. Zgodnie z zamiarem ustawodawcy, uchwała ta obejmuje wszystkie elementy zakresu planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktycznie stanowiąc substytut tych aktów. Co więcej, uchwała ta zawiera także dodatkowe ustalenia, a jej postanowienia są bardziej szczegółowe niż powołanych aktów. Zdaniem Ministra Rozwoju prowadzi do wniosku, że w szczególności „rada gminy może określić, iż inwestycja zostanie zakwalifikowana jako zabudowa śródmiejska” (s. 3 Pisma MR).

Zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 3 Ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Oznacza, to że rada gminy nie może pozwolić na realizację inwestycji odpowiadającej warunkom technicznym wyznaczonym dla zabudowy śródmiejskiej poza obszarem takiej zabudowy określonym w studium. Co jednak podkreślił Minister Rozwoju w Piśmie MR (s. 3), nie ma to zastosowania w przypadku lokalizowania inwestycji na terenach, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy. Zgodnie z art. 5 ust. 4 Ustawy, warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Na tej podstawie Minister Rozwoju doszedł do następującej konkluzji, którą warto przytoczyć w całości:

„Zatem na tych terenach rada gminy może zdecydować o lokalizacji inwestycji o charakterze zabudowy śródmiejskiej pod warunkiem, że istniejący na tym obszarze sposób zagospodarowania i zabudowy można określić jako zgrupowanie intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Innymi słowy spełniony jest »warunek morfologiczny« definicji zabudowy śródmiejskiej z rozporządzenia. »Warunek formalny« określenia zabudowy śródmiejskiej w studium lub planie miejscowym nie jest w tym przypadku wymagany z uwagi na brzmienia art. 5 ust. 3 i 4 ustawy. Skoro ustawodawca dopuszcza lokalizowanie inwestycji na wymienionych czterech kategoriach terenów bez względu na zapisy studium i planu miejscowego, to również dotyczy to określenia zabudowy śródmiejskiej” (Pismo MR s. 3).

Zgodnie z powyższym, w przypadku spełnienia warunków art. 5 ust. 4 Ustawy, tj. w przypadku, gdy – tak jak w niniejszej sprawie w odniesieniu do Inwestycji mieszkaniowej – inwestycja mieszkaniowa jest lokalizowana na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane m.in.

jako produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, wówczas rada gminy określa daną zabudowę jako śródmiejską wyłącznie w oparciu warunek morfologiczny, tj. warunek istnienia zgrupowania intensywnej zabudowy.

Mając powyższe na uwadze, niewątpliwie należy uznać, że wnioskowana przez Inwestora Inwestycja mieszkaniowa opisana we Wniosku stanowi zabudowę śródmiejską spełniającą kryterium morfologiczne intensywnego zgrupowania zabudowy, o którym mowa w definicji wyrażonej w § 3 pkt 1 r.w.t.b.

Zakwalifikowanie Inwestycji mieszkaniowej opisanej we Wniosku jako zabudowy śródmiejskiej wynikało zarówno z lokalizacji planowanej zabudowy, jak i jej funkcjonalno-przestrzennego charakteru.

Przede wszystkim należy zauważyć, że teren, na którym przewiduje się lokalizację Inwestycji mieszkaniowej położony jest przy północnej granicy jednostki urbanistycznej nr D4 Tarnogaj, dzielnicy urbanistycznej Południe w rozumieniu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, Wrocław 2018* (dalej: „**Studium**”). Od północy jednostka administracyjna nr D4 Tarnogaj graniczy bezpośrednio z jednostką urbanistyczną nr A10 Huby, położoną w południowej części dzielnicy urbanistycznej Śródmieście. Obie jednostki administracyjne oddzielone zostały Śródmiejską Obwodnicą Wrocławia, aleją Armii Krajowej stanowiącą jedną z najważniejszych arterii komunikacyjnych miasta w ciągu śródmiejskich alei: Generała Hallera, Wiśniowej i Armii Krajowej. Na omawianym odcinku Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia przebiega najbliżej ścisłego centrum, w odległości około 3-4 km od wrocławskiego Rynku.

Zgodnie z kartą jednostki urbanistycznej nr A10 Huby, jednostka ta stanowi śródmiejski obszar mieszkaniowy wielorodzinny z nielicznymi obiektami usług ogólnomiejskich, terenami kolejowymi i pasmem usług wzdłuż ulicy Hubskiej. Ponadto w układzie zabudowy tej jednostki urbanistycznej przeważa forma XIX-wiecznych kamienic mieszkano-usługowych w kwadratach o zróżnicowanych proporcjach. Co natomiast istotne, w południowej części jednostki urbanistycznej nr A10 Huby zlokalizowane jest osiedle blokowe o geometrycznych układach kompozycyjnych. W stanie aktualnym na rok 2016, udział zwartej struktury w tej jednostce urbanistycznej wynosił 86%. 25% terenów położonych w tej jednostce urbanistycznej stanowiły tereny mieszkaniowe, a 22% – tereny mieszkaniowo usługowe, co łącznie odpowiada 47% terenów zabudowy ogólnie postrzeganej jako mieszkaniowa. Obszar południowy został zaliczony do obszaru wskaźnikowego P4 o powierzchni zabudowy wielorodzinnej równej 40%, z wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej jakiegokolwiek rodzaju. W zakresie kierunków rozwoju wynikających dla poszczególnych dziedzin w jednostce urbanistycznej nr A10 Huby, w odniesieniu do kategorii: Zamieszkanie, jednostka w całości zawiera śródmiejski styl zamieszkiwania, co zgodnie z Rysunkiem nr 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego – polityka zamieszkiwania do Studium w całości dotyczy obszaru graniczącego z Obwodnicą Śródmiejską Wrocławia. Jak wspomniano Obwodnica Śródmiejska Wrocławia stanowi granicę oddzielającą wskazany obszar od terenu, na którym planuje się zlokalizować Inwestycję mieszkaniową.

Jednostka urbanistyczna nr D4 Tarnogaj, zgodnie z kartą jednostki urbanistycznej stanowiącej część Studium, cechuje się przede wszystkim zróżnicowanym funkcjonalnie obszarem terenu aktywności gospodarczej na północ od ulicy Klimasa i na południe od ulicy Gazowej, zabudową jednorodziną i historyczną zabudową wielorodzinną pomiędzy ulicami Tarnogajską i Ziębicką oraz intensywnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenach poprzemysłowych na wschód od ulicy Tarnogajskiej. Co istotne, stan ten pozostawał aktualny na rok 2016. Już wówczas zauważono jednak fakt wymiany istniejącej zabudowy magazynowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Udział zwartej struktury w tej jednostce urbanistycznej wynosił w 2016 r. 85%. W tym samym czasie 9,7% terenów stanowiły tereny mieszkaniowe, a 42% – tereny mieszkaniowo usługowe, co łącznie odpowiada 51,7% terenów ogólnie postrzeganych jako mieszkaniowe. Wskaźnik ten przewyższa odpowiedni

wskaźnik odnoszący się do jednostki urbanistycznej nr 10 Huby stanowiącej część dzielnicy Śródmieścia.

Istniejący obecnie teren o charakterze poprodukcyjnym, na którym Inwestor zamierza zlokalizować Inwestycję mieszkaniową stanowi obszar sztucznie wyodrębniony z istniejącej w jego sąsiedztwie od północnego-zachodu i południa intensywnie zgrupowanej zabudowy mieszkaniowej, o charakterze zabudowy wielorodzinnej. Od zachodu natomiast teren ten graniczy z Parkiem Tarnogajskim, stanowiącym naturalne miejsce wypoczynku, sportu i rekreacji dla mieszkańców okolicznych terenów. Od północy znowuż teren ten graniczy z rodzinnymi ogrodami działkowymi. Ujawniona już w 2016 r. tendencja do intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wschód od ulicy Tarnogajskiej, pogłębia jedynie istniejący obecnie stan sztucznego wyodrębnienia poprodukcyjnego terenu, na którym Inwestor zamierza zlokalizować Inwestycję mieszkaniową.

Aleja Armii Krajowej faktycznie dzieli więc – na osi wschód-zachód – osiedle Tarnogaj niemal w połowie, co powoduje, że tereny położone po jej południowej stronie, pomiędzy ulicami Ziębicką a Bpa Bernarda Bogedaina – w tym teren Inwestycji mieszkaniowej – znajdują się w geometrycznym centrum osiedla i powinny zostać także uznane za jego funkcjonalne centrum. Śródmiejski charakter tego terenu przejawia się, na co zwrócono już uwagę powyżej, w istnieniu na sąsiednich terenach położonych wzdłuż alei Armii Krajowej zwartej zabudowy oraz występowaniem obiektów wskazujących na dobrze rozwinięte funkcje charakterystyczne dla śródmieścia, jak: handel, oświata, usługi, transport publiczny.

Omawiana lokalizacja cechuje się ponadto ponadprzeciętną dostępnością w zakresie komunikacji, w szczególności komunikacji zbiorowej, ale również samochodowej, pieszej i rowerowej, co łącznie podkreśla śródmiejski charakter występującej na tym obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Jednym z podstawowych założeń urbanistycznych planowanej Inwestycji mieszkaniowej jest wytworzenie, godnej, miejskiej obudowy urbanistycznej przyległego odcinka alei Armii Krajowej – arterii o szerokości pasa drogowego między 60 a 70 m, uzupełniającej istniejącą w jej sąsiedztwie zabudowę śródmiejską. Część zabudowy w planowanej Inwestycji mieszkaniowej od strony al. Armii Krajowej cechować się będzie zabudową o wysokości minimum 30 m z charakterystycznym dla zabudowy śródmiejskiej kątem środkowym tej zabudowy równym 40°-45°.

Przestrzennie całe przedsięwzięcie jest projektowane jako zgrupowanie intensywnej zabudowy w układzie kwartałowym, typowym dla zabudowy śródmiejskiej, z regularną i zdyscyplinowaną linią pierzei kwartałów od strony przyległych ulic – dróg publicznych. Śródmiejski charakter podkreśla dodatkowo dominanta planowana w północno-zachodnim narożniku terenu – w ważnym przestrzennie punkcie, na zamknięciu ulicy Pięknej, oraz na załamaniu przebiegu alei Armii Krajowej.

Funkcjonalnie zabudowa ma charakter zdecydowanie miastotwórczy i śródmiejski: różnorodność funkcji, w szczególności funkcji usługowych, dla których przeznaczono partery wszystkich projektowanych budynków. Układ osiedla zakłada wytworzenie publicznego, centralnego placu o charakterze rekreacyjno – usługowym, otoczonego kwartałami zabudowy z wnętrzami o charakterze półpublicznym.

Komunikacyjnie zakłada się uzupełnienie istniejących ciągów komunikacyjnych o nowe odcinki, łączące je w funkcjonującą całość, w szczególności – budowę ulicy bpa Bernarda Bogedaina, oraz budowę ciągów pieszych i rowerowych zapewniających i poprawiających dostęp mieszkańcom Tarnogaju do terenów zielonych.

Co również wynika już z przeprowadzonej na potrzeby stworzenia Studium analizy cech jednostki urbanistycznej nr D4 Tarnogaj, to fakt przekształcania **poprodukcyjnych terenów położonych na wschód od ulicy Tarnogajskiej poprzez ich zabudowę wielorodzinnymi budynkami mieszkaniowymi**. Nie tylko stanowi to dodatkowe uzasadnienie uznania tych

terenów za posiadające poprodukcyjny charakter, lecz przede wszystkim ujawnia fakt rozciągania się intensywnie zgrupowanej zabudowy o charakterze śródmiejskim również na tereny graniczące z wyodrębnioną w Studium dzielnicą urbanistyczną Śródmieścia. Rozwój miasta Wrocławia, w szczególności poprzez intensywną rozbudowę mieszkalnictwa wielorodzinnego, poszerza w naturalny sposób zasięg terenów morfologicznie zaliczanych do śródmieścia z istniejącą w nim intensywnie zgrupowaną zabudową.

Przytoczona powyżej wykładnia przepisów prawa przeprowadzona przez Ministra Rozwoju ogranicza zakres pojęcia „zabudowy śródmiejskiej” jedynie do kryterium morfologicznego pozbawiając ją kryterium formalnego. Oznacza to, że każdorazowe zgrupowanie intensywnej zabudowy, tym bardziej odnoszące się do zabudowy o charakterze mieszkaniowym, postrzegać należy jako zabudowę śródmiejską.

W tym miejscu należy dodatkowo zwrócić uwagę, że przepisy Ustawy tworzą specjalny rygor prawny w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Na tej podstawie nie sposób nie zauważyć, że w dniu 26 maja 2023 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która w dniu 1 czerwca 2023 r. została przekazana Prezydentowi do podpisu. Na podstawie art. 1 pkt 2 lit. g tej ustawy nowelizacyjnej zdecydowano o dodaniu do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicji „obszaru zabudowy śródmiejskiej”, zgodnie z którą jest to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Definicja ta będzie miała zastosowanie do wszelkich postępowań w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym do wszelkich aktów prawnych tego zagadnienia dotyczących, w tym przede wszystkim do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projektodawca omawianej ustawy nowelizacyjnej wskazał w uzasadnieniu projektu, że przyjęcie definicji „obszaru zabudowy śródmiejskiej» wynika z potrzeby wprowadzenia do przepisów ustawy pojęcia »zabudowy śródmiejskiej«, stosowanego w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wnioskodawca zwrócił również uwagę, że dotychczasowa definicja budziła liczne wątpliwości, pomimo przejawiania przez nią istotnego znaczenia praktycznego. Zaproponowana natomiast nowa definicja „obszaru zabudowy śródmiejskiej” ma wpłynąć na czytelność oraz jednoznaczność uregulowań prawnych oraz ułatwić stosowanie odpowiednich przepisów prawa (s. 5 uzasadnienia do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 3097, Sejm IX kadencji).

Omawiana nowelizacja wprowadza nowy instrument prawny w formie planu ogólnego gminy, w którym rada gminy będzie m.in. wyznaczała obszar zabudowy śródmiejskiej. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uważać się będzie za obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu dodawanego przepisu (art. 63 ustawy nowelizacyjnej). Oznacza to, że wolą ustawodawcy było jednoznaczne rozciągnięcie zastosowania nowej, szerszej definicji również do aktów przyjętych jeszcze przed dniem wejścia w życie omawianej nowelizacji. Cel ten wzmacnia podniesioną w niniejszym piśmie argumentację przemawiającą za uznaniem terenu, na którym Inwestor zamierza zlokalizować Inwestycję mieszkaniową za teren zabudowy śródmiejskiej. Skoro uchwała o lokalizacji inwestycji podjęta na podstawie Ustawy nosi charakter aktu planistycznego, każdorazowo zastępując plan miejscowy, a której postanowienia mogą pozostawać w sprzeczności również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w przypadku lokalizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy, wówczas oparcie się przez gminę podejmującą uchwałę o ustaleniu lokalizacji na szerokiej definicji zabudowy śródmiejskiej określanej jedynie o kryterium morfologiczne istnienia zgrupowania intensywnej zabudowy jawi się jako w pełni zasadne i pożądane. Istnienie takiej zabudowy w okolicy terenu, na którym Inwestor zamierza zlokalizować Inwestycję mieszkaniową, na co zwrócono uwagę powyżej, zauważono już w 2016 r. Ujawnione w Studium perspektywy postępującej na

tym obszarze intensywnej rozbudowy mieszkaniowej zostały obecnie urzeczywistnione, przekładając się na wytworzenie na tym obszarze w pełni wykształconej zabudowy śródmiejskiej określonej w oparciu o kryterium morfologiczne.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że zakwalifikowanie Inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych tworzących zgrupowanie intensywnej zabudowy jako zabudowy śródmiejskiej nie powinno budzić jakichkolwiek wątpliwości.

Ad. 9

W wykonaniu zawartej w pkt 9 Wezwania dyspozycji do przedstawienia przez Inwestora oświadczenia o zobowiązaniu się do realizacji inwestycji towarzyszących wraz z Inwestycją mieszkaniową, na zasadach określonych we Wniosku oraz wypełnienia wymogów w zakresie edukacji na zasadach określonych w załączonym do Wniosku zaświadczeniu Prezydenta Wrocławia z dnia 9 maja 2023 r., nr WPP-DSP.6730.2.2023, wraz z informacją o podjętych działaniach zmierzających do zawarcia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, o którym mowa w Ustawie, przedkładałam odpowiednie oświadczenie stanowiące **Załącznik nr 9** do niniejszego pisma.

MARCIN OZIERWINSKI
mgr inż. architekt
uprawnienia budowlane nr 171/02/00001
do projektowania bez ograniczeń
w szczególności architektury

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Mapa zasadnicza w skali 1:1000 (uzupełnienie do załączników 1_1 i 1_2 do Wniosku).

Załącznik nr 2 - Warunki ochrony przeciwpożarowej – podstawowe założenia (uzupełnienie załącznika nr 6 do Wniosku).

Załącznik nr 3 – Uzupełnienie informacji o faktycznym wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji na cele produkcyjne (uzupełnienie załącznika nr 8 do Wniosku).

Załącznik nr 3A – Wypisy i wyrisy z Rejestru Gruntów oraz Wypisy z Kartoteki Budynków dla terenu inwestycji mieszkaniowej objętej Wnioskiem.

Załącznik nr 4 - Uzupełnienie informacji o czasie zaprzestania działalności produkcyjnej (uzupełnienie załącznika nr 8 do Wniosku).

Załącznik nr 5 – Informacja w zakresie całkowitej długości inwestycji towarzyszącej pod nazwą przebudowa ul. Tarnogajskiej i Bogedaina.

Załącznik nr 6 – Zaświadczenie nr TUU.0156.273450505.50607.MDZ z dnia 05.06.2023r. wydane przez ZDIUM o dostępie do drogi publicznej.

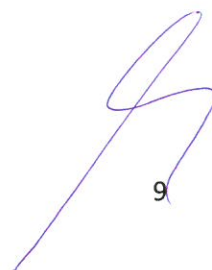
Załącznik nr 7 – Zaświadczenie o ostateczności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WSR-OS.6220.126.2022.AN z dnia 22.05.2023 r. (uzupełnienie do załącznika nr 11 do Wniosku).

Załącznik nr 8 – Pismo Ministra Rozwoju z dnia 04.10.2020 r. wyrażające m.in. stanowisko w sprawie interpretacji przepisu art. 12 ust. 1 Ustawy dot. zabudowy śródmiejskiej.

Załącznik nr 9 – Oświadczenie Inwestora o zobowiązaniu się do realizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą na zasadach określonych we wniosku wraz z uzupełnieniem oraz porozumieniem określającym sposób realizacji inwestycji towarzyszących.

Załącznik nr 10 – Oświadczenie inwestora o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

Załącznik nr 11 – Nośnik danych z wersją elektroniczną.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

