

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



PP/4510480

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent 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: [REDACTED]

Kraj: **Polska**

Województwo: **Dolnośląskie**

Powiat: **Wrocław**

Gmina: **Wrocław**

Ulica: [REDACTED]

Nr domu: [REDACTED]

Nr lokalu: [REDACTED]

Miejscowość: [REDACTED]

Kod pocztowy: [REDACTED]

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

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 ☐ 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⁾ zawarto w załączniku nr 1.

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	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu	026401_1.0045.AR_7.14, 026401_1.0045.AR_7.24, 026401_1.0045.AR_7.13/1, 026401_1.0045.AR_7.12/2, 026401_1.0045.AR_7.9, 026401_1.0045.AR_7.11/1, 026401_1.0045.AR_7.11/2, 026401_1.0045.AR_7.11/3, 026401_1.0034.AR_22.3/3	☒ tak ☐ nie	Zawarto w załączniku nr 1.

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	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego o w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu	026401_1.0045.AR_7.14, 026401_1.0045.AR_7.24, 026401_1.0045.AR_7.13/1, 026401_1.0045.AR_7.12/2, 026401_1.0045.AR_7.9, 026401_1.0045.AR_7.11/1, 026401_1.0045.AR_7.11/2, 026401_1.0045.AR_7.11/3, 026401_1.0034.AR_22.3/3	☒ tak ☐ nie	MW	45%	25 m	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.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾ załącznik nr 1 – szczegółowa treść uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowieckiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

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:



Data:

14.08.2025

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.

Wrocław, dnia 14 sierpnia 2025 r.



Prezydent Wrocławia
Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław

Wnioskodawca: [REDACTED], zamieszkali przy [REDACTED]
[REDACTED]

Dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu

**SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla działek o identyfikatorach:

**026401_1.0045.AR_7.14, 026401_1.0045.AR_7.24, 026401_1.0045.AR_7.13/1,
026401_1.0045.AR_7.12/2, 026401_1.0045.AR_7.9, 026401_1.0045.AR_7.11/1,
026401_1.0045.AR_7.11/2, 026401_1.0045.AR_7.11/3,
026401_1.0034.AR_22.3/3**

W związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Głównej i Marszowickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu (dalej jako: „**Mpzp**”), wnoszę następującą uwagę:

1. W myśl § 7 ust. 2 pkt 3 Mpzp szalety i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie poza granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Powyższy przepis powinien zostać usunięty.

2. W myśl § 14 pkt 1 Mpzp określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1Z, 2Z i 1RZP-Z na 30%.

Powyższy przepis powinien zostać usunięty.

3. Dla działek o identyfikatorach 026401_1.0045.AR_7.14, 026401_1.0045.AR_7.24, 026401_1.0045.AR_7.13/1 oraz części działki o identyfikatorze 026401_1.0045.AR_7.12/2 oznaczonych na rysunku Mpzp symbolem **1RZP-Z**:
 - a) § 19 ust. 1 Mpzp ustala przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub zieleni.

- Na powyższym terenie powinno zostać ustalone również przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - Na powyższym terenie w ramach klasy przeznaczenia terenu teren zieleni Mpszp powinien dopuszczać w szczególności terenowe urządzenia sportowe, kempingi i pola biwakowe.
 - Na powyższych terenach jako przeznaczenie uzupełniające powinno dopuszczać się usługi gastronomiczne oraz usługi hotelarskie we wszelkiego rodzaju obiektach.
- b) W myśl § 19 ust. 4 pkt 3 Mpszp poza wydzieleniami wewnętrznymi (A) i (B) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci uzbrojenia, obiektów infrastruktury technicznej i systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz budowli i urządzeń o których mowa w pkt 2;

Powyższy przepis powinien zostać usunięty.

Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia ww. uwagi, powyższemu przepisowi powinna zostać nadana następująca treść: *Dopuszcza się realizację kubaturowych i niekubaturowych obiektów i urządzeń służących funkcjom dopuszczonym w ust. 1 i 3.*

4. Dla działek o identyfikatorach 026401_1.0045.AR_7.11/1, 026401_1.0045.AR_7.11/2, 026401_1.0045.AR_7.11/3 oraz części działki o identyfikatorze 026401_1.0045.AR_7.12/2 oznaczonych na rysunku Mpszp symbolem **3Z**, działki o identyfikatorze 026401_1.0045.AR_7.9 oznaczonej na rysunku Mpszp symbolem **4Z**, działki o identyfikatorze 026401_1.0034.AR_22.3/3 oznaczonej rysunku Mpszp symbolem **5Z**

- a) § 24 ust. 1 Mpszp ustala przeznaczenie – teren zieleni.
- Na powyższych terenach powinno zostać ustalone przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zieleni.
 - Na powyższych terenach w ramach klasy przeznaczenia terenu teren zieleni Mpszp powinien dopuszczać w szczególności terenowe urządzenia sportowe, kempingi i pola biwakowe.
 - Na powyższych terenach jako przeznaczenie uzupełniające powinno dopuszczać się usługi gastronomiczne oraz usługi hotelarskie we wszelkiego rodzaju obiektach.

- b) W myśl § 24 ust. 3 pkt 1 Mpszp na ww. terenach obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci uzbrojenia, obiektów infrastruktury technicznej i systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Powyższy przepis powinien zostać usunięty.

Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia ww. uwagi, powyższemu przepisowi powinna zostać nadana następująca treść: *Dopuszcza się lokalizację*

kubaturowych i niekubaturowych obiektów i urządzeń służących dopuszczonym na terenie funkcjom.

UZASADNIENIE

Na większości terenu objętego uwagami obecnie prowadzona jest szkółka drzew i krzewów ozdobnych. Od południowo-wschodniej strony przedmiotowych działek zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz kompleks stawów „Cegielnia”. Od wschodu teren przylega do ul. Głównej. Po wschodniej stronie ul. Głównej zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy Włókniarz, natomiast dalej rozciąga się zabudowa produkcyjna i mieszkaniowa wielorodzinna. Na północ i zachód od granic terenu przepływa rzeka Bystrzyca.

Dla działek o identyfikatorach 026401_1.0045.AR_7.14, 026401_1.0045.AR_7.24, 026401_1.0045.AR_7.13/1, 026401_1.0045.AR_7.12/2 została wydana decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 9 października 2009 r. ustalająca warunki zabudowy dla budynku mieszkalnego z częścią garażową, magazynową i socjalną w zabudowie zagrodowej oraz szklarni.

Z kolei dla części działki o identyfikatorze 026401_1.0034.AR_22.3/3 została wydana decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 6 listopada 2020 r. ustalająca warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, z infrastrukturą.

Dodatkowo dla działki o identyfikatorze 026401_1.0045.AR_7.14 w dniu 19 września 2022 r. Prezydent Wrocławia wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa osiedla budynków wielorodzinnych oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych we Wrocławiu przy ul. Góreckiej”, przewidzianego do realizacji na działce nr 14 AM 7 obręb Stabłowice, znak WSR-OS.6220.19.2021.BD.

Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm., dalej jako: „Upzp”), stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji.

Za niedopuszczalne należy uznać takie określenie przeznaczenia terenów, które tworzy rodzaj chaosu przestrzennego i może prowadzić do konfliktów społecznych. Mieszane przeznaczenie

terenu jest zatem możliwe, gdy według obiektywnych mierników konkretne funkcje nie pozostają ze sobą w kolizji zarówno w wymiarze architektoniczno-budowlanym jak i funkcjonalno-użytkowym. W orzecznictwie trafnie się więc podkreśla, że z punktu widzenia obowiązującego prawa dopuszczalne jest takie określenie przeznaczenia terenów w planie miejscowym, które umożliwia realizację na tym samym terenie zadań o różnych funkcjach (różnym przeznaczeniu), pod warunkiem, że wzajemnie się one nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne (zob. wyroki NSA: z dnia 9 XI 2011 r., II OSK 1962/11, z dnia 8 VIII 2012 r., II OSK 1334/12 - CBOSA).

Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz ważenia określonych wartości. Z jednej strony występuje chroniona wartość interesu publicznego, wyrażającego się w konieczności zaspokajania przez gminę zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie optymalnego wykorzystania przestrzeni, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Z drugiej strony - z uwagi na możliwość bardzo daleko idących ingerencji w sferę jednostki - pojawia się konieczność ochrony interesu indywidualnego (J. Parchomiuk, Nadużycie władztwa planistycznego gminy, ST 2014, nr 4, s. 22-37).

Przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 Upzp obliguje organy planistyczne do uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności. Nie oznacza to jednak, że ustalenia planu nie mogą w żaden sposób wkraczać w sferę praw podmiotowych właściciela nieruchomości. Art. 6 ust. 1 Upzp stanowi wprost, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Oczywiście, kształtowanie wykonywania prawa własności, będące de facto ograniczaniem wykonywania tego prawa, nie może nosić znamion dowolności. Musi być uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego. Ograniczenie w korzystaniu z własności nieruchomości może wynikać z ochrony innych wartości wysoko cenionych, określonych w art. 1 ust. 2 Upzp. Poza tym należy wziąć pod uwagę i to, że obowiązek uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności nie dotyczy jedynie prawa własności inwestora, ale również prawa własności innych podmiotów, w tym właścicieli nieruchomości położonych w pobliżu nieruchomości inwestora.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa powszechnie obowiązującego na danym terenie (aktem prawa miejscowego) i musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Z tych względów, mimo że ustawodawca jednoznacznie przyznał organom gminy uprawnienie do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, to równocześnie nałożył na nie obowiązek przestrzegania reguł stanowienia prawa. Z tego zaś wynika praktyczny aspekt sądowej kontroli aktów prawa miejscowego, która w ramach oceny legalności danego aktu, w pierwszym rzędzie skupia się na zbadaniu, czy organ samorządu terytorialnego prawidłowo zrealizował przyznaną mu kompetencję prawodawczą (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 7 czerwca 2017 r., II SA/Wr 227/17).

W uzasadnieniu Mppz wskazano, że celem projektu jest ochrona przed zabudową terenów nadrzecznych o dużych walorach przyrodniczych, położonych wzdłuż rzeki Bystrzyce. Założeniem jest utrzymanie obszarów niezabudowanych, będących elementem korytarza ekologicznego w dolinie rzeki Bystrzycy. Tereny te planuje się jako otwarte, pełniące funkcje zielonego klina przyrodniczego związanego przestrzennie z pasmem nadrzecznym. Zamierzeniem projektowym jest utrwalenie i ochrona walorów przyrodniczych, biologicznych i krajobrazowych tych obszarów (s. 1 uzasadnienia Mppz).

Wszystkie działki objęte przedmiotowymi uwagami są objęte w studium jednostką nr Z o nazwie Karta zieleni dominującej (s. 557 studium). Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze przeznaczeń Z1. Klasy przeznaczeń dla tego obszaru to: zieleń, rolnictwo, nauka, infrastruktura, usługi powszechne 2 (przy czym w ramach klasy przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie rodzaj przeznaczenia terenu gastronomia). Studium nie wyznacza parametrów oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla klasy przeznaczenia terenów Mieszkalnictwo, poprzez wskazanie, że ustalenia te nie dotyczą przedmiotowej jednostki. Jednostka nie zawiera również ustaleń dla polityki zamieszkiwania (s. 558 studium).

W ramach jednostki Z zostały wytyczone również wydzielienia zewnętrzne M* - obszary perspektywiczne mieszkaniowe, dla których dopuszcza się klasy przeznaczenia terenu jak dla obszarów mieszkaniowych, jednak wyłącznie w przypadku wykazania w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w przyszłych edycjach Studium, przekroczenia zapotrzebowania w stosunku do przyjętej chłonności. Działki objęte uwagami nie znajdują się na takim terenie.

Ilekoć w studium mowa o przeznaczeniu to oznacza listę przeznaczeń, które jako jedyne są dopuszczone na danym obszarze (s. 15 studium). Uznaje się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium, jeżeli wypełnia nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące obszaru opracowania planu miejscowego.

W ramach klasy zieleń dopuszcza się następujące przeznaczenia terenów: łąki, lasy, zieleń miejska, wody powierzchniowe, ogrody działkowe, cmentarze, terenowe urządzenia sportowe, kempingi i pola biwakowe, polany rekreacyjne, ogrody tematyczne (s. 138 studium).

Zgodnie z rysunkiem nr 9 teren znajduje się w strefie zieleni dominującej. Teren znajduje się na obszarze polityki obszarowej nr 3 dla obszarów przyrodniczo – wypoczynkowych. Zgodnie z zapisami studium:

Obszary objęte tą polityką stanowią tereny otwarte pełniące przede wszystkim funkcję przyrodniczą, ale również edukacyjną, wypoczynkową i sportową. Są niezbędne do odpowiedniego funkcjonowania miasta i jego zrównoważonego rozwoju. Tereny wielkoobszarowe stanowią dopełnienie dla obszarów chronionych i leśnych, tworząc podstawowe korytarze ekologiczne Wrocławia. Korytarze te zawierają pasma głównych dolin rzecznych wraz z przylegającymi do nich terenami zieleni, dużymi parkami i terenami wyłączonymi z zabudowy, ze względu na rolę, jaką odgrywają w systemie zaopatrzenia miasta w wodę, oraz z polami irygacyjnymi. To największy powierzchniowo obszar wpływający na zachowanie równowagi w ekosystemie miejskim. Głównym celem polityki, warunkującym prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego, jest zapewnienie łączności wewnętrznej – pomiędzy poszczególnymi elementami systemu oraz zewnętrznej – z otoczeniem, które należy do regionalnej i krajowej sieci ekologicznej. W rezultacie podobne do siebie ekosystemy, połączone krótkimi i szerokimi korytarzami, będą bardziej stabilne, tworząc jednocześnie optymalne warunki do przemieszczania się gatunków, zachowania bioróżnorodności oraz regeneracji zdegradowanej przestrzeni przyrodniczej.

W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów przyrodniczo-wypoczynkowych, należy dążyć do:

- ochrony walorów przyrodniczych, ochronnych, krajobrazowych obszaru,

- integracji naturalnych obszarów zieleni z terenami wypoczynkowymi, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
- bardzo dobrej dostępności przestrzennej do terenów zieleni,
- zwiększenia atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez tworzenie ciekawych i oryginalnych kompozycji zieleni,
- kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i krajobrazowej w formie „parków rzecznych” (np.: park Mamuta) wraz z infrastrukturą ścieżek pieszych i rowerowych,
- zapewnienia ciągłości terenów zieleni wzdłuż całego systemu hydrograficznego miasta,
- renaturalizacji rzek, w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki.

Pomimo faktu, że jak to zauważono w uzasadnieniu Mppz, w granicach opracowania występują działki będące w dużej mierze własnością prywatną, w praktyce Mppz uniemożliwia na terenie objętym wnioskiem realizację niemalże jakiejkolwiek zabudowy. Biorąc również pod uwagę fakt, że uprzednio na terenie objętym uwagami wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach, należy uznać, że Mppz narusza zasadę poszanowania praw nabytych oraz zasadę kontynuacji funkcji. Wydane uprzednio rozstrzygnięcia administracyjne potwierdzają, że właściwy organ uznał możliwość i zasadność lokalizacji zabudowy na tym terenie – zarówno o charakterze zagrodowym, jak i mieszkaniowym. Tymczasem projekt Mppz wprowadza całkowity zakaz zabudowy, który nie znajduje dostatecznego uzasadnienia w świetle obowiązującego Studium, a tym bardziej – dotychczasowej praktyki administracyjnej. Takie działanie prowadzi do arbitralnego ograniczenia prawa własności, bez zachowania proporcjonalności pomiędzy interesem publicznym a uprawnieniami właścicieli nieruchomości. Jest to nie tylko sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego określoną w art. 2 pkt 1 Upzp, ale także podważa zaufanie obywateli do stabilności i przewidywalności polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę.

W odniesieniu do Mppz, zgodnie z którym działki objęte niniejszymi uwagami mają zostać przeznaczone w większości na cele zieleni, należy wskazać, że tak przyjęte ustalenia pozostają w sprzeczności zarówno z rzeczywistym charakterem terenu, jak i z dotychczasową polityką przestrzenną Gminy. Projekt planu nie uwzględnia faktycznego sposobu zagospodarowania działek, które wykorzystywane są na cele szkółki drzew i krzewów, co oznacza, że stanowią teren zagospodarowany w sposób rolniczy i ogrodniczy, o w pełni antropogenicznym charakterze. Teren ten nie posiada walorów przyrodniczych, które uzasadniałyby jego kwalifikację jako obszaru szczególnie chronionego ze względu na ochronę ekosystemów czy korytarzy ekologicznych. Wskazany sposób użytkowania wyklucza przypisanie temu obszarowi funkcji typowych dla przyrody nieurządzonej lub naturalnej zieleni wysokiej wartości przyrodniczej.

Nie sposób pominąć faktu, że dotychczasowa polityka przestrzenna Gminy, realizowana przez ten sam organ, który sporządza projekt planu, jednoznacznie wskazywała na możliwość zagospodarowania tych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dla tego terenu wydane zostały m.in. decyzje o warunkach zabudowy, w tym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla zespołu budynków wielorodzinnych. W toku tych postępowań przeprowadzono szczegółowe analizy środowiskowe i urbanistyczne, które wykazały, że

planowana inwestycja jest możliwa do realizacji, nie narusza istotnych wartości przyrodniczych, wpisuje się w istniejącą strukturę przestrzenną i jest zgodna z zasadą dobrego sąsiedztwa. Skoro w niedalekiej przeszłości uznano, że teren ten nie koliduje z obowiązującymi standardami środowiskowymi i urbanistycznymi, obecna zmiana jego przeznaczenia na funkcję wyłącznie zieleni urządzonej jest nie tylko niezrozumiała, ale i nieuzasadniona w świetle dostępnych dokumentów i wcześniejszych decyzji administracyjnych.

Ponadto proponowane w projekcie planu ustalenia pozostają w sprzeczności z nadrzędnymi celami polityki przestrzennej Gminy, które znajdują wyraz w studium. Dokument ten promuje rozwój miasta w formie zwartej, o dużej gęstości i funkcjonalnej różnorodności (s. 118 studium), jednocześnie wskazując na konieczność przeciwdziałania zjawisku suburbanizacji i rozlewania się zabudowy na tereny podmiejskie (s. 49 studium). Teren objęty uwagami położony jest w granicach miasta, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej i uzbrojonej infrastruktury technicznej. Uniemożliwienie jego zabudowy spowoduje przesunięcie presji inwestycyjnej poza granice miasta, co będzie skutkować zwiększonym ruchem samochodowym, koniecznością rozbudowy infrastruktury i degradacją terenów otwartych. Tym samym projektowane przeznaczenie nie realizuje podstawowych celów polityki przestrzennej gminy, lecz działa wbrew nim.

Dodatkowo należy wskazać, że istnieje możliwość pogodzenia celów ochrony zieleni z celami zrównoważonego rozwoju przestrzennego. Wnioskodawca deklaruje gotowość realizacji osiedla mieszkaniowego o ponadstandardowym udziale ogólnodostępnych terenów zielonych i rekreacyjnych. Planowana inwestycja może obejmować urządzenie linearnego parku wzdłuż cieku wodnego, włączenie ścieżek pieszo-rowerowych w sieć miejską oraz budowę placów zabaw i terenów sportowych. Taka forma zagospodarowania stanowiłaby przykład wysokiej jakości przestrzeni publicznej, dostępnej dla wszystkich mieszkańców, zamiast obecnego terenu prywatnego, niedostępnego dla ogółu. Zaproponowane rozwiązanie nie prowadziłoby do intensywnej zabudowy, lecz do stworzenia zrównoważonego osiedla-parku, odpowiadającego współczesnym standardom planowania przestrzennego i społecznego.

Niezależnie od powyższego, szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, że projekt Mppz całkowicie ignoruje możliwość zagospodarowania terenu w sposób przewidziany w dokumencie nadrzędnym, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, w szczególności w zakresie dopuszczalności lokalizacji kempingów i pól biwakowych na terenach oznaczonych klasą przeznaczenia „zieleni”. W świetle ustaleń Studium, w ramach klasy „zieleni”, oprócz łąk, lasów, ogrodów działkowych czy urządzeń sportowych, jednoznacznie dopuszcza się także kempingi i pola biwakowe jako przeznaczenia zgodne z funkcją terenu (s. 138 Studium). Tego rodzaju zagospodarowanie, ze względu na swój niskonakładowy i niskoinwazyjny charakter, doskonale wpisuje się w politykę obszarową miasta Wrocławia dotyczącą terenów przyrodniczo-wypoczynkowych (Polityka obszarowa nr 3), której celem jest integracja zieleni z funkcją społeczną, rekreacyjną i edukacyjną. Projekt Mppz, poprzez bezwzględny zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy – nawet związanej z funkcją rekreacyjną – nie tylko nie realizuje tych celów, ale wręcz im przeczy. Kemping, jako forma zagospodarowania o niewielkiej intensywności, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, pozwalałby na zagospodarowanie przedmiotowego terenu w sposób zgodny zarówno z potrzebami mieszkańców, jak i z polityką zrównoważonego rozwoju. Co więcej, realizacja pola kempingowego w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bystrzycy oraz kompleksu stawów „Cegielnia” byłaby doskonałym przykładem wykorzystania walorów krajobrazowych i przyrodniczych tego obszaru w celu zapewnienia funkcji turystyczno-

wypoczynkowej bez naruszania jego charakteru przyrodniczego. Tego rodzaju inwestycja nie tylko nie zakłócałaby ładu przestrzennego, ale stanowiłaby jego uzupełnienie – jako funkcja buforowa pomiędzy zabudową miejską a otwartymi terenami doliny rzecznej. Należy również zaznaczyć, że zapotrzebowanie na usługi turystyczne i rekreacyjne, w tym kempingi zlokalizowane w obrębie dużych aglomeracji, systematycznie rośnie, co znajduje odzwierciedlenie w kierunkach rozwoju turystyki miejskiej i agroturystyki. W tym kontekście, całkowite wykluczenie takiego zagospodarowania z Mppz, pomimo jednoznacznych ustaleń Studium, jest nie tylko niezasadne, ale może zostać uznane za działanie sprzeczne z interesem społecznym oraz zasadą racjonalnego i zrównoważonego kształtowania przestrzeni.

Na ten potencjał turystyczny, w rejonie rzeki Bystrzycy, zwraca uwagę również studium:

Bystrzyca jest lewym dopływem Odry i przepływa przez zachodnią część Wrocławia. Jej ujście znajduje się przy północnej granicy miasta. Bystrzyca wyróżnia się jako rzeka o bardzo wysokich walorach przyrodniczych i kulturowych. Dolina Bystrzycy jest obszarem w niewielkim stopniu przekształconym przez człowieka. W dolinie rzeki zachowały się liczne meandry i starorzecza. Wzdłuż Bystrzycy występuje wiele cennych gatunków flory i fauny. Wyjątkowy obszar doliny Bystrzycy został objęty ochroną poprzez utworzenie Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy. Obszar doliny Bystrzycy nie jest dostatecznie zagospodarowany turystycznie. Istnieje niewielka liczba szlaków turystycznych, a baza turystyczna jest słabo rozwinięta. Dolina Bystrzycy ma duży potencjał, który można wykorzystać do zorganizowania wypoczynku weekendowego (s. 207 studium).

Analogicznie należy wskazać, że zasadnym i zgodnym zarówno z ustaleniami studium, jak i z zasadą ładu przestrzennego, byłoby dopuszczenie na przedmiotowym terenie usług hotelarskich, obejmujących w szczególności funkcje noclegowe, rekreacyjne i gastronomiczne o charakterze nieuciążliwym. Funkcja ta wpisywałaby się w politykę obszarową nr 3 dla terenów przyrodniczo-wypoczynkowych, której celem jest integracja walorów przyrodniczych z dostępnością społeczną oraz rozwojem turystyki i rekreacji. Realizacja obiektu hotelarskiego o niskiej intensywności zabudowy, z zachowaniem wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej i zastosowaniem rozwiązań architektonicznych harmonizujących z otoczeniem, mogłaby stanowić formę zagospodarowania wspierającą ochronę doliny rzeki Bystrzycy poprzez kontrolowane i uporządkowane ukierunkowanie ruchu turystycznego. Obiekt taki mógłby pełnić rolę punktu obsługi ruchu rekreacyjnego (np. rowerowego, kajakowego czy pieszych szlaków nadrzecznych), jednocześnie zapewniając mieszkańcom i turystom możliwość korzystania z walorów przyrodniczych tego obszaru bez konieczności jego przekształcania w sposób intensywny lub sprzeczny z funkcjami ekosystemu. Dopuszczenie usług hotelarskich nie tylko realizowałoby cele zrównoważonego rozwoju, ale również wzmacniało potencjał turystyczny doliny Bystrzycy, wskazany w studium jako niewystarczająco wykorzystany, przy jednoczesnym zapewnieniu mechanizmów ochrony i kształtowania harmonijnej przestrzeni zgodnie z art. 2 pkt 1 Upzp.

Kolejne nieproporcjonalne ograniczenie stanowi dopuszczenie szaleńców i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wyłącznie poza granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Niniejszy przepis jest sprzeczny z polityką ochrony przeciwpowodziowej ustalonej w studium, gdyż zgodnie z jego zapisami w celu poprawy bezpieczeństwa powodziowego należy dążyć do: *nielokalizowania trwałej zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury*

technicznej i komunikacyjnej, drogi wodnej oraz wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (s. 200 studium).

Tymczasem § 7 ust. 2 pkt 3 projektu MPZP ustanawia bezwzględny zakaz sytuowania nawet podstawowej infrastruktury sanitarnej i technicznej – w tym szaleków – w obrębie tych obszarów, co stanowi regulację surowszą niż przyjęta w dokumencie nadrzędnym i prowadzi do jego naruszenia. Co więcej, takie ograniczenie należy uznać za nieproporcjonalne i nieracjonalne w świetle aktualnych możliwości technicznych oraz celu, jakiemu ma służyć. Współczesne rozwiązania inżynierskie umożliwiają projektowanie i realizację obiektów infrastruktury w sposób zabezpieczający przed negatywnymi skutkami powodzi – na przykład poprzez posadowienie powyżej poziomu zalewowego, zastosowanie materiałów odpornych na działanie wody lub technologii tzw. "zabudowy mokrej". Brak takiej infrastruktury w praktyce uniemożliwia prowadzenie na tym terenie jakiegokolwiek działalności rekreacyjnej czy turystycznej, która przecież jest dopuszczona w studium. Jest to działanie nie tylko niezgodne ze studium, ale również sprzeczne z zasadą proporcjonalności i racjonalności planowania przestrzennego oraz z celem, jakim jest zapewnienie ładu przestrzennego, zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp. W tym kontekście należy wnioskować o uchylenie lub zmianę tego przepisu w sposób, który umożliwi realizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym szaleków, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – pod warunkiem zapewnienia ich odpowiedniego zabezpieczenia technicznego zgodnie z przepisami prawa.

Mpzp w sposób nieuzasadniony przewiduje w § 14 pkt 1 ustalenie 30% stawki opłaty planistycznej dla terenów oznaczonych symbolami 1RZP-Z, pomimo braku jakichkolwiek przesłanek uzasadniających taką opłatę w świetle obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 36 ust. 4 Upzp. Zgodnie z przywołanym przepisem, opłata planistyczna może być nałożona jedynie w przypadku, gdy w wyniku uchwalenia planu dochodzi do wzrostu wartości nieruchomości. Tymczasem w odniesieniu do nieruchomości objętych niniejszą uwagą mamy do czynienia z sytuacją odwrotną – uchwalenie planu w zaproponowanym kształcie prowadzi do drastycznego spadku wartości działek.

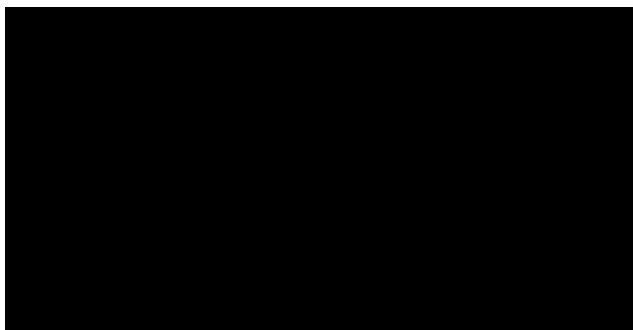
Przed uchwaleniem planu miejscowego nieruchomości te posiadały wysoki, udokumentowany potencjał inwestycyjny. Dla działek tych wydano decyzje o warunkach zabudowy dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (w latach 2009 i 2020), a także decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w 2022 r.). Decyzje te potwierdzają, że działki były postrzegane jako możliwe do zagospodarowania w sposób intensywny, zgodny z miejskimi potrzebami mieszkaniowymi, co przekładało się na ich realną i wysoką wartość rynkową. Tymczasem projekt Mpzp wprowadza, w drodze § 19 i § 24, niemal całkowity zakaz zabudowy, ograniczając możliwości wykorzystania terenu do funkcji zieleni lub bardzo wąsko zdefiniowanej produkcji ogrodniczej. Przejście od możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do całkowitego zakazu realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych (poza marginalną infrastrukturą techniczną) prowadzi do rażącego obniżenia wartości użytkowej i handlowej działek, co oznacza, że warunek dopuszczalności opłaty planistycznej nie zostaje spełniony.

Ponadto, samo ustalenie 30% stawki dla opłaty planistycznej jest działaniem pozbawionym podstawy prawnej i racjonalności – w sytuacji, gdy brak jest prawnego i ekonomicznego uzasadnienia dla naliczenia opłaty, określanie jej wysokości jest czynnością czysto teoretyczną i wprowadza w błąd adresatów planu co do skutków jego uchwalenia. Taki zabieg świadczy o braku rzetelnej analizy finansowych i gospodarczych skutków uchwalenia planu, który z założenia powinien służyć racjonalnemu i zrównoważonemu rozwojowi przestrzennemu.

Co więcej, zapis § 14 jest sprzeczny z celem planu, określonym w jego uzasadnieniu. Jak wskazano, głównym celem projektu Mpszp jest „ochrona przed zabudową” – a więc ograniczenie możliwości realizacji nowych inwestycji na terenach objętych planem. Zasadniczym skutkiem realizacji tego celu jest zmniejszenie, a nie zwiększenie wartości nieruchomości, co wyklucza możliwość nałożenia opłaty planistycznej. Nie można bowiem jednocześnie stwierdzać, że celem planu jest powstrzymanie zabudowy (co redukuje możliwości inwestycyjne i obniża wartość nieruchomości), i jednocześnie zakładać, że wartość ta wzrośnie – co stanowiłoby warunek legalności ustalenia opłaty planistycznej. Mamy tu do czynienia z fundamentalną sprzecznością logiczną.

W świetle powyższego, należy uznać, że ustalenie opłaty planistycznej w § 14 projektu MPZP jest nie tylko prawnie bezpodstawne, ale również nielogiczne, nieracjonalne i sprzeczne z deklarowanym celem planu. Przepis ten powinien zostać w całości usunięty jako niezgodny z art. 36 ust. 4 Upzp oraz zasadami tworzenia prawa miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.





PP/4510483

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 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: [REDACTED]
Kraj: Polska..... Województwo: dolnośląskie.....
Powiat: Wrocław..... Gmina: Wrocław.....
Ulica: [REDACTED]..... Nr domu: [REDACTED]..... Nr lokalu:
Miejscowość: [REDACTED]..... Kod pocztowy: [REDACTED].....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
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 ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Polska..... Województwo: dolnośląskie.....
Powiat: Wrocław..... Gmina: Wrocław.....
Ulica: [REDACTED]..... Nr domu: [REDACTED]..... Nr lokalu:
Miejscowość: [REDACTED]..... Kod pocztowy: [REDACTED].....

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⁾

Szanowni Państwo,

Działka nr 19 AM 7 przy ul. Góreckiej, której jestem właścicielem została oznaczona w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 3Z, czego konsekwencją jest zakaz jej zabudowy, a jako przeznaczenie uzupełniające wskazano rolnictwo z zakazem zabudowy. Udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 60%.

Kwalifikacja taka nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż działka nr 19 w części jej obrysu przewidziana jest w omawianym projekcie równocześnie na ciągi rowerowe i piesze – co stanowi o przeznaczeniu rekreacyjnym. Wobec powyższego Wnioskujący wywodzi, że cały obszar działki z zachowaniem sześćdziesięcioprocentowego parytetu powierzchni biologicznie czynnej, winien być dopuszczony do zabudowy o charakterze rekreacyjnym i uzupełniającym co koresponduje z decyzją nr 42/12 z dnia 6 lipca 2012 r. (znak: WAB.P4.LB/4989/73350/59B/10/12) ustalającą warunki zabudowy dla działki nr 19 obejmujące m.in. budowę pawilonu gastronomicznego, wypożyczalni i przystani kajakowej, pola do minigolfa itp.

Aktualne zamierzenie wynikające z projektu planu tj. budowa ścieżek rowerowych i pieszych wpisuje się w moje zamierzenie inwestycyjne opisane wyżej przywołaną decyzją. Wobec tego, uzasadnionym jest dopuszczenie budowy zaplecza dla terenów rekreacyjnych, a to gastronomii, obiektów sportowych i infrastruktury sanitarnej.

Zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej wskazanej w projekcie aktu planowania przestrzennego jest możliwe także przy uwzględnieniu korekty w zakresie dopuszczenia postulowanej zabudowy zaplecza rekreacyjnego.

Wnioskodawca podkreśla, że kluczową dla funkcjonowania tkanki miejskiej jest równowaga pomiędzy potrzebami lokalnej społeczności, działalności gospodarczej oraz środowiska. W proponowanym projekcie widocznie wybrzmiewa jednak prymat względów przyrodniczych z pominięciem potrzeb mieszkańców. Mieszkańcy Stąblowic od dawna mierzą się z problemem ubogiej infrastruktury rekreacyjno-sportowej, a wyłączenie kolejnych części miasta z możliwości posadowienia zaplecza rekreacyjnego tylko pogłębi te problemy. Mogą one być rozwiązane poprzez zapewnienie możliwości zabudowy urządzeń sportowo-rekreacyjnych na omawianej działce. Rozwiązaniem bowiem nie jest nakładanie dalszych ograniczeń, a przemyślana polityka przestrzenna.

Ponadto, jednym z zadań gminy jest zaprojektowanie przestrzeni służącej mieszkańcom. Logiczną konsekwencją zaprojektowania na terenie działki ciągów rowerowych i spacerowych jest zaopatrzenie ich w korespondującą infrastrukturę. Przedstawiony projekt pomija jednak te rozwiązania, które dotyczą wprost celu zachowania ale i równoczesnego rozwoju tkanki miejskiej w sferze rekreacji rozumianej kompleksowo.

Ponadto, wprowadzenie dodatkowych obostrzeń nie obejdzie bez strat dla inwestorów, a w konsekwencji dla Gminy Wrocław. Proponowane niniejszym pismem przepisy ochronne (jak zachowanie 60 % powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie zabudowy do usług związanych z rekreacją w tym gastronomii) są już wystarczająco rygorystyczne. Zauważyć wypada, że wedle krytykowanych zapisów projektu, na tym obszarze nie będzie możliwe lokalizowanie nowych obiektów nawet objętych uprzednio decyzją nr 42/12 z dnia 6 lipca 2012 r. (znak: WAB.P4.LB/4989/73350/59B/10/12). Wprowadzenie projektowanych zmian wpłynie negatywnie na rozwój branży turystyczno-rekreacyjnej, a możliwe jest przecież połączenie potrzeb mieszkańców z zapewnieniem zaplecza rekreacyjnego przy jednoczesnym poszanowaniu walorów przyrodniczych. Zamiast multiplikować obostrzenia można osiągnąć ten sam skutek korzystając z postulowanych niniejszym pismem uregulowań.

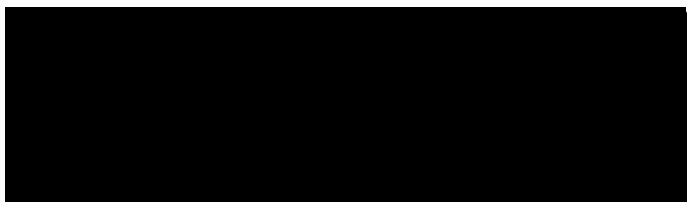
Miasto słusznie skupia swoją uwagę na rozwoju tras spacerowych i rowerowych, ale błędem jest pomijanie konieczności zintegrowania z zapleczem dla tych form rekreacji oraz możliwości kreowania kolejnych (korty, boiska, wypożyczalnie sprzętu wodnego, mała gastronomia, przystanie wodne). Słusznym ze strony Gminy Wrocław byłoby promowanie inwestycji w małe obiekty gastronomiczne i usługi rekreacyjne, które wpisują się w lokalny krajobraz i wspierają rozwój turystyki. Takie podejście zapewni zrównoważony rozwój, który nie ogranicza potencjału zabudowy. Priorytetem powinno być zapewnienie mieszkańcom odpowiedniego zaplecza do codziennego funkcjonowania. O ile ważnym i chwalebny jest troska o środowisko naturalne, tak nie można zapominać o potrzebach lokalnej społeczności.

Proponowany kierunek zmiany: Preferować dopuszczalność zabudowy w oparciu o lokalny kontekst przestrzenny, bez wykluczania nowych obiektów w zakresie zaplecza turystycznego w tym gastronomii, rekreacyjnej i sportowej, z uwzględnieniem współczesnych standardów funkcjonalnych i technologicznych. Stąd proponuję wprowadzić dla działki 19 AM 7 :

1. US (tereny sportu i rekreacji)

2. UG (gastronomia)

Z poważaniem,



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: .



Data:

14.08.2025

- 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.

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	MPZP 839 Uchwała Nr V/60/24 Rady Miejskiej Wrocławia z 27.06.2024r.	026401_1.004 5 AR_7.19	☒ tak ☐ nie	Postuluję o dopuszczenie na terenie działki nr 19 zabudowy – zaplecza dla funkcji rekreacyjnej i sportowej oraz gastronomii, z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej w 60 %. Jako zaplecze rekreacyjno-sportowe rozumiem możliwość zabudowy : przystań kajakowa z pomostem do cumowania i hangarem, wypożyczalnia sprzętu sportowego (kajaki, wędki) , pomost do wędkowania, place zabaw, korty tenisowe, pole minigolfa, wypożyczalnia rowerów z parkingiem dla rowerów, pomosty spacerowe, mała architektura, zbiornik gazu płynnego, przepompownia ścieków.

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	MPZP 839 Uchwała Nr V/60/24 Rady Miejskiej Wrocławia z 27.06.2024r.	026401_1.004 5 AR_7.19	☒ tak ☐ nie	US, UG	40%	10m	60%

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 pisa należy podać nazwy załączników.⁹⁾

DECYZJA NR 42/12 o warunkach zabudowy

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Niniejszą informację otrzymuje 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).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVFTT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wiecznie.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),



- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,
- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

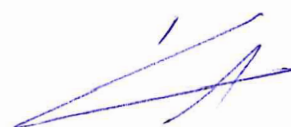
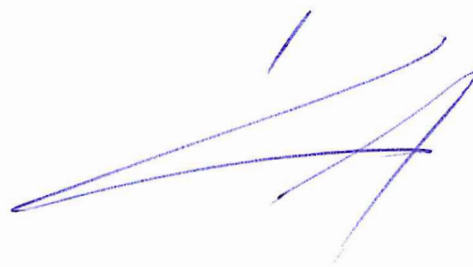
Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. 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 skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.





06-07-2012

UISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ

W KWOCIE

1071-

STARSZY SPECJALISTA

WAB.P4.LB/4989/73350/59B/10/12

Halina Mąleczko

Wrocław,

DECYZJA NR 42/12
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami),

ustalam

na rzecz

warunki zabudowy

dla inwestycji zlokalizowanej przy ul. Góreckiej we Wrocławiu,
oznaczenie geodezyjne terenu: obręb Stabłowice, AM-7, działka nr 19

dla inwestycji obejmującej

budowę zespołu wypoczynkowo-gastronomicznego nad Bystrzycą, w tym:

- pawilon gastronomiczny o powierzchni użytkowej do 200m²
- przestrzeń do grillowania, sanitariaty,
- wypożyczalnia kajaków z rozbieralnią, hangar na kajaki z warsztatem szkutniczym o powierzchni użytkowej do 240m²,
- przystań kajakowa, pomost do cumowania kajaków,
- wypożyczalnia sprzętu sportowego i wędkarskiego o powierzchni użytkowej do 82m²,
- pomost do wędkowania,
- pomosty spacerowe drewniane,
- ścieżki spacerowe, żwirowe,
- mała architektura,
- place zabaw,
- pole do minigolfa lub lodowisko,
- ogród rekreacyjny,
- parking dla rowerów,
- wypożyczalnia rowerów,
- parking dla samochodów osobowych,
- zbiornik gazu płynnego,
- przepompownia ścieków

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa rekreacyjno-usługowa

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- funkcja – zabudowa rekreacyjno-usługowa,
- obowiązująca linia nowej zabudowy jako nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy – do 0,02 w stosunku do powierzchni działki nr 19,
- szerokość elewacji frontowej – do 21m dla każdego z budynków,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 6,7 m n.p.t.,
- wysokość głównej kalenicy – do 11 m n.p.t. dla każdego z budynków,
- układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, lub wielospadowy,
- kąt nachylenia połaci dachowych – 25⁰-40⁰ dla każdego z budynków,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły lub równoległy.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, z późn. zm.). Tut. organ celem sprawdzenia czy planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach skierował zapytanie w tej sprawie do Wydziału Środowiska i Rolnictwa pismem z dnia 06.10.2010r. Po uzupełnieniu przez inwestora informacji dotyczących planowanego zamierzenia inwestycyjnego, Wydział Środowiska i Rolnictwa pismem z dnia 13.12.2010r. (l.dz. WSR.E.WA.0719.8364.133/10) stwierdził, iż planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć zdefiniowanych w ww. rozporządzeniu Rady Ministrów, leży poza granicami obszaru Natura 2000 oraz w zasięgu jej oddziaływania nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 Nr 151, m. poz. 1220 ze zmianami). W związku z tym nie wymaga raportu i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zmianami), bowiem nie dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występuje w gminnej ewidencji zabytków w rozumieniu art. 22 ust. 5 ww. ustawy.

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Infrastruktura techniczna:

- **Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków** – inwestor przedstawił umowę nr 1163/Uzb/2012 o wykonanie uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego z dnia 21.06.2012r.
- **Zaopatrzenie w energię elektryczną** – zgodnie ze stanowiskiem EnergiaPro S.A. – (pismo z dnia 24.03.2010r., znak pisma TR5/DF/982/10) zasilanie projektowanego zamierzenia budowlanego mocą 9kW jest możliwe z istniejącej sieci nN.

- **Zaopatrzenie w gaz** - zgodnie z wnioskiem inwestora na terenie inwestycji zlokalizowany zostanie zbiornik gazu płynnego. W przypadku lokalizacji takiego zbiornika należy stosować się do przepisów odrębnych warunkujących lokalizację takiego zbiornika
- **Zaopatrzenie w ciepło** - źródło ciepła własne
- **Odprowadzanie wód opadów** - możliwe jest odprowadzenie wód deszczowych z terenu inwestycji do rzeki Bystrzycy po uzyskaniu zgody Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu (zarządcy), (pismo Zarządu Zieleni Miejskiej z dnia 15.03.2010r. znak pisma DMK-4-5000/1515/2010),
- na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.
- w przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci lub przełożenia odcinków sieci istniejących poza granice terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji - należy wystąpić o odrębną decyzję ustalającą w koniecznym zakresie warunki zabudowy.

Komunikacja:

- obsługa komunikacyjna obiektu od strony **ul. Stabłowickiej P1611 D, poprzez części drogowe działek nr 16/3, 20/1, AM-7, obręb Stabłowice** będących własnością Gminy Miejskiej Wrocław, poprzez gospodarującego gminnym zasobem nieruchomości Prezydenta Wrocławia, na działce 20/1 reprezentowanego przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta,
- warunki przyłączenia do drogi publicznej należy uzyskać w Zarządzie Dróg i Utrzymania Miasta,
- wymagana ilość miejsc parkingowych powinna wynosić: co najmniej 10 m.p./1000m² pow. użytkowej dla usług gastronomii i rozrywki oraz 15 m.p./100 miejsc użytkowych lub miejsc dla widzów dla terenów sportu i wypoczynku,

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- ❖ Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
 - Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- ❖ Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
 - Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- ❖ Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
 - Należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- ❖ Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
 - Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst : Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów zlokalizowanych w niedalekim sąsiedztwie od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych

w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

- Planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst : Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).
- Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.).
- Planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst : Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

❖ **Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby**

- Planowana inwestycja nie wpływa na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 47, poz. 281).
- Planowana inwestycja nie wpływa na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 145).
- Planowana inwestycja nie pogarsza standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska)

Działka zainwestowania bez wątpienia nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011r. Nr 163, poz. 981) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

Wspomniana działka nie jest położona między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wrocław (tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r.) teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze przeprowadzenia wód powodziowych. Z kolei w „Studium ochrony przed powodzią zlewni Bystrzycy”, obszar ten wyznaczony jest jako obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Dodatkowo z pisma wynika, iż teren jest w zasięgu zalewu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q_{1\%}$, szczególnie zagrożony niebezpieczeństwem powodzi i był zalany podczas powodzi w 1997r. Zgodnie z art. 84 ustawy Prawo wodne m.in. przy sporządzaniu decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się ustalenia zawarte. Nadmienić należy, iż z uwagi na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi na przedmiotowym terenie inwestor ponosi pełną odpowiedzialność związaną z podjętym procesem inwestycyjnym.

g) Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690, z późniejszymi zmianami).

Do usytuowania budynków, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz ogrodzeń – należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej”, z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art.9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 243 z 23 grudnia 2010r., poz. 1623).

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art.32 ust.1 pkt 2) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust.3 pkt 3).

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. nr 185 z 2010 r. poz. 1243 ze zmianami).

Z masami ziemnymi lub skalnymi usuwanymi lub przemieszczanymi w związku z realizacją inwestycji oraz odpadami należy postępować w sposób określony w ustawie (art. 2).

- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 145).

W przypadku gdy w wyniku odwodnienia obiektów lub wykopów budowlanych zasięg leja depresji wykracza poza granice terenu, którego inwestor jest właścicielem, przedsięwzięcie wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego (art. 124). Budowa pomostów i przystani oraz zmiana ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód mających wpływ na warunki przepływu wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego (art. 122 ust. Ustawy Prawo wodne) .

Teren na którym planowana jest inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bystrzycy. Wobec czego inwestycja winna spełniać warunki przepisów szczegółowych wynikających z ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r. (j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 145) dot. m.in. pozostawienia min 1,5 m pasa wolnego od wszelkiej zabudowy pomiędzy rzeką Bystrzycą a planowaną inwestycją (art. 27 oraz art. 28 ustawy Prawo wodne)

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

3. Uzyskane uzgodnienia i opinie

Opinie:

- **Zarząd Zieleni Miejskiej** – pismo z dnia 15.03.2010r. (znak pisma DMK-4-5000/1515/2010),
- **MPWiK Sp. z o.o.** – pismo z dnia 08.04.2010r. (l.dz. 5200/3891/653/RTU-KE-LA/10)
- **Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta** – pismo z dnia 23.04.2010r. (znak pisma IXUP.ML.4013-2-198/24641/10/45379),
- **EnergiaPro S.A.** – pismo z dnia 24.03.2010r. (znak pisma TR5/DF/982/10)
- **Dolnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.** – pismo z dnia 15.09.2010r. (znak pisma TR-24-R/321-1/2010/2847)
- **Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu** - pismo z dnia 19.03.2010r. (znak pisma: NW-L4123-3/9/2010), pismo z dnia 22.03.2010r. (znak pisma: DZ-072/146/ZZ-203/2010), pismo z dnia 08.04.2010r. (znak pisma: DZ-072/146/ZI-203/2010r.)

Uzgodnienia:

- **Marszałek Województwa Dolnośląskiego** – uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej** - uzgodnienie dokonane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – załącznik nr 1

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

- a. część tekstowa – załącznik nr 2
- b. część graficzna – załącznik nr 3

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów Nr DS. 0216.

UZASADNIENIE

Dnia 16 lutego 2010r. r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła Stanisława Kulesza. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i po uzupełnieniu zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych. Tut. organ w celu dokładnego zbadania sprawy oraz możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu, z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w pobliżu rzeki Bystrzycy, zwrócił się do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w celu uzyskania opinii pomocniczych. Zgodnie z informacją zawartą w pismach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z dnia 08.04.2010r oraz wcześniejszych pism wynika, iż obszar narażony jest na niebezpieczeństwo zalania wodą powodziową stuletnią i wskazany jest jako obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego w „Studium ochrony przed powodzią zlewni Bystrzycy”.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Na podstawie dostępnego w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla Stabłowice we Wrocławiu oraz zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia uchwalonym w dniu 10.06.1988 roku uchwałą nr XXI/104/88 Miejskiej Rady Narodowej we Wrocławiu, uchwalony uchwałą nr LXXII/461/93 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 listopada 1993r. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionych wyżej planów miejscowego (kopia w aktach sprawy) ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Stabłowicką P1611 D, poprzez część drogową działki nr 16/3 i działkę drogową nr 20/1, AM-7, obręb Stabłowice,
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów symbolem ŁIII (łąki) o powierzchni 10863 m^2 , Lz- ŁIII (zadrzewienia śródpolne) o

powierzchni 1140 m², N (nieużytki) o powierzchni 11990 m², RIIIa (grunty orne) o powierzchni 1140 m². Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) jej przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast. Dla terenów nie będących gruntami rolnymi, lub leśnymi nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- żaden z przepisów odrębnych, pozostających w kompetencji organu lokalizacyjnego, nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją. W myśl art. 53 ust. 4 pkt 6 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ skierował przedmiotowy projekt decyzji do uzgodnienia przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz Marszałka Województwa Dolnośląskiego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół działki 19, AM-7, obręb Stabłowice objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany. Szerokość frontu tej działki wynosi około 8 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosiłaby 3 x 8 m tj. 24 m w każdą stronę, a więc mniej niż wymagane przepisem 50 m. Dlatego szerokość obszaru analizowanego przyjęto powyżej 50 m (odpowiednio od 120-210m) w każdą stronę od wszystkich granic tej działki, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Wielkość obszaru analizowanego uwarunkowana jest koniecznością uwzględnienia całości działek geodezyjnych, mających na terenach sąsiednich stosunkowo duże powierzchnie.

Nie uwzględniono jedynie w całości działek oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków jak tereny dróg i niezagospodarowanych użytków rolnych i leśnych wychodzących daleko poza granice obszaru objętego analizą, gdyż nie wpływają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wyniki analizy w załączniku nr 2.

W obszarze analizowanym dominują tereny stanowiące głównie tereny niezabudowane z wyjątkiem dwóch budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Jeden z nich to budynek mieszkalny jednorodzinny, drugi to dawna stodoła, mająca podlegać rozbudowie i zmianie funkcji na usługową. W dalszej odległości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz gospodarcza. Proponowany sposób zagospodarowania terenu objętego planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie godzi w funkcję zastaną, a nawet stanowi jej swoiste uzupełnienie. Zaznaczyć należy, iż teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym zlokalizowany jest zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wrocław (tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r.) w granicach terenu przeprowadzenia wód powodziowych. Zgodnie z ustaleniami Studium z uwagi na niebezpieczeństwo powodzi należy dążyć do niesytuowania trwałej zabudowy, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, drogi wodnej oraz wyposażenia terenów rekreacyjnych i sportowych. W związku z planowaną funkcją rekreacyjno-usługową inwestycji nie można stwierdzić, iż Studium wprowadza kategoryczny zakaz proponowanej zabudowy, biorąc także pod uwagę fakt, iż funkcje te znajdują się w katalogu klas przeznaczenia terenu dopuszczonych dla tego obszaru. Ponad to nie ma żadnych innych zakazów (zgodnie ze Studium) mogących świadczyć o kategorycznym zakazie lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy. Mimo to, ustalenia studium sygnalizują, iż zagospodarowanie obszaru objętego wnioskiem powinno być szczególnie ostrożne.

Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny **ustalił w zakresie swoich kompetencji:**

- **obowiązującą linię nowej zabudowy** - odstąpiono

Ze względu na brak występowania zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego zamierzenia inwestycyjnego tut. organ nie wyznaczył obowiązującej linii zabudowy zgodnie z § 4 ust. 1 tj. co do zasady, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy, a także zgodnie

z § 4 ust. 2 i 3. Zdaniem tut. organu z uwagi na usytuowanie działki na końcu sięgacza wyznaczanie linii zabudowy nie jest konieczne.

- **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** – maksymalnie do 0,02

Średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 0,04. Zdaniem tut. organu wielkość nie może stanowić punktu wyjścia przy wyznaczaniu wielkości wskaźnika zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego z uwagi na fakt, iż charakteryzuje ona zabudowę zlokalizowaną na działkach o stosunkowo różnorodnej powierzchni, a w związku z tym wskaźnik ten dopuszczałby zabudowę znacznie większą niż zlokalizowana w obszarze analizowanym. W związku z tym zdaniem tut. organu wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na podstawie średniego wskaźnika, o czym mowa w przepisie § 5 ust. 1, nie jest zasadne. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy na działkach o najwyższej powierzchni w obszarze analizowanym dla działki sąsiedniej nr 14 o powierzchni najbardziej zbliżonej do wnioskowanej działki wynosi około 0,02. W związku z tym zdaniem tut. organu zasadnym jest wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w nawiązaniu do dz. nr 14 AM-7 obręb Stąbłowice na poziomie 0,02 (na podstawie § 5 ust. 2) jw.

- **szerokość elewacji frontowej** – dla planowanej rozbudowy łącznie maksymalnie do 21m dla każdego z budynków.

Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki dla obszaru analizowanego wynosi 31,55 m. Zdaniem tut. organu wyznaczenie szerokości elewacji na poziomie średniej z tolerancją 20% stosownie do art. § 6 ust. 1, nie jest zasadnym, ze względu na fakt, iż charakteryzuje on zabudowę o znacznie rozbieżnych wartościach szerokości elewacji frontowej. Jednakże zasadnym jest wyznaczenie szerokości elewacji frontowej na poziomie 21m dla każdego z budynków uwzględniając zabudowę na działce nr 14, biorąc także pod uwagę zabudowę zlokalizowaną w sąsiedztwie obszaru analizowanego, gdzie dominuje głównie zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – do 6,7 m n.p.t. dla każdego z budynków

Średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 5,5m n.p.t. Zdaniem tut. organu nie można zastosować § 7 ust. 1, z uwagi, iż wysokość ta tworzy uskok. Budynek zlokalizowany na działce sąsiedniej nr 21, posiada obecnie parametr wyższy od średniej na poziomie około 7m. W związku z powyższym nie jest zasadne wyznaczenie wysokości elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki na poziomie średniej w nawiązaniu do ust. 3 tegoż paragrafu. W związku z powyższym tut. organ skorzystał z możliwości zawartej ust. 4 wyznaczając wysokość elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki na poziomie do 6,7 m n.p.t., co czyni zadość wnioskowi, a jednocześnie nie przekracza wielkości parametru obserwowanego w obszarze analizowanym.

- **wysokość głównej kalenicy** – do 11m n.p.t.

Stosownie do przepisu § 8, geometrię dachu, w tym wysokość głównej kalenicy wyznacza się na podstawie geometrii dachów występujących w analizowanym obszarze. Średnia wartość obserwowana w obszarze analizowanym wynosi około 11 m. n.p.t.. W związku z tym tut. organ uwzględniając całość zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym wyznaczył wysokość głównej kalenicy dla każdego z budynków na poziomie do 11m. n.p.t.

- **układ połaci dachowych**

Stosownie do przepisu § 8, geometrię dachu, w tym układ połaci dachowych wyznacza się na podstawie geometrii dachów występujących w analizowanym obszarze. Wobec tego ustala się układ połaci dachowych dachy dwu- i wielospadowe, jako najbardziej charakterystyczne dla obszaru objętego analizą.

- **kąt nachylenia dachu**

Stosownie do przepisu § 8, geometrię dachu, w tym kąt nachylenia połaci dachowych wyznacza się na podstawie geometrii dachów występujących w analizowanym obszarze. Stąd też zgodnie z przeprowadzoną analizą tut. organ wyznacza kąt nachylenia dachu na poziomie 25°-40°, jako wartości zgodnej z wnioskiem inwestora i charakteryzującej część zabudowy analizowanego obszaru.

- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki

Stosownie do przepisu § 8, geometrię dachu, w tym kierunek głównej kalenicy wyznacza się na podstawie geometrii dachów występujących w analizowanym obszarze. W związku, wyznacza się kierunek prostopadły, lub równoległy głównej kalenicy w stosunku do frontu działek, jako parametry charakteryzujące zabudowę znajdującą się w obszarze analizowanym.

Zaznaczyć należy, iż inwestycja z urbanistycznego punktu widzenia jest możliwa do realizacji, gdyż można wyznaczyć odpowiednie parametry zabudowy w nawiązaniu do budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym, a także nastąpi nawiązanie do funkcji istniejącej zabudowy.

W świetle obowiązujących przepisów prawnych tut. organ nie może rozstrzygać w zakresie ustaleń, ograniczeń w zagospodarowaniu i wytycznych innych niż wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie tut. organ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, z uwagi na lokalizację inwestycji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego ustalonego w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy” i na terenach rolnych, zobowiązany jest do uzyskania uzgodnienia właściwych organów w zakresie ochrony przeciwpowodziowej i ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych, zgodnie z art. 53 ust 4 pkt 6 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcie w przedmiotowej decyzji musi obligatoryjnie zawierać ww. uzgodnienia w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Uzyskano Postanowienie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 27 stycznia 2011r. odmawiające uzgodnienia projektu decyzji. Następnie inwestor zażądał się na ww. postanowienie. Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej postanowieniem z dnia 06.02.2012r. uchylił zaskarżone postępowanie w całości i umorzył postępowanie organu pierwszej instancji w zakresie odmowy uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jako bezprzedmiotowe. W związku z powyższym należy przyjąć, iż uzgodnienie zostało dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 u.p.z.p

Uzgodnienie Marszałka Województwa Dolnośląskiego również zostało dokonane na tej samej podstawie.

W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz.477) – tut. organ skierował dnia 04.01.2011r. pismo do Wojewódzkiego Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków prośbę o uzgodnienie projektu decyzji (w przypadku oceny przez organ konserwatorski, na podstawie posiadanej wiedzy specjalistycznej i pełnych materiałów źródłowych, że teren planowanej inwestycji znajduje się w wykazie, o którym mowa w art. 7 ww. ustawy), zgodnie z przepisem obowiązującym na czas wystąpienia (Dz. U. Nr 75, poz.477). Wystąpienie to zostało skierowane w związku z brakiem posiadania przez organ lokalizacyjny pełnej wiedzy z zakresu możliwości wystąpienia na terenie ochrony przewidzianej art. 7 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami. W odpowiedzi organ konserwatorski wydał Postanowienie nr 156/2011 z dnia 26 stycznia 2011r. uzgadniające projekt decyzji z uwagą dotyczącą uzupełniania zapisów decyzji o zapis: prace ziemne wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. W świetle obecnie posiadanej wiedzy należy stwierdzić, iż teren nie podlega uzgodnieniu w trybie art. 53 ust4 pkt. 2 u.p.z.p. Jednocześnie organ konserwatorski nie wskazał w osnowie postanowienia, iż teren rzeczywiście jest obszarem objętym ochroną konserwatorską. W związku z tym uzgodnienie projektu decyzji nie było konieczne, a postanowienie konserwatora pozostawiono w aktach sprawy.

Po przeprowadzeniu wymaganej analizy – w związku z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a. – organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Wydziału i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Fakty, które tut. organ lokalizacyjny uznał w niniejszej sprawie za udowodnione, to łączne spełnienie wszystkich warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Ustawowe i zarazem najważniejsze dowody, na których organ oparł swoje rozstrzygnięcie przedstawione w sentencji decyzji – to omówione wyżej oraz zaprezentowane w załączniku do decyzji wyniki analizy przeprowadzonej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 64, poz. 1588). Nie zachodziła konieczność eliminowania dowodów, którym należało odmówić wiarygodności i mocy dowodowej.

Niniejsza decyzja wydana została na podstawie przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647) o treści: zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (o czym wcześniej w treści uzasadnienia), polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (.....) wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Stosownie zaś do przepisu art. 4 ust. 2 tejże ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji (co ma miejsce w niniejszej sprawie) ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast przywołany w podstawie prawnej decyzji przepis art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071, z późn. zmianami) wskazuje, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Wyjaśnić przy tym należy, że zgodnie z przepisami art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) - decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej wydaje wójt, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wójt może upoważnić swoich zastępców lub innych pracowników urzędu gminy do wydawania decyzji administracyjnych, o których mowa w ust. 1, w imieniu wójta. Jednocześnie art. 11a ust. 3 tej ustawy precyzuje, że ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta. Podkreślić należy, iż art. 60 ust. 1 wielokrotnie przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wskazuje wprost wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jako organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zatem po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych - orzekłem jak w sentencji decyzji.

Decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który został objęty tą decyzją, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 55 ww. ustawy warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykroczyć poza warunki nią określone.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Załączniki:

1. egzemplarz mapy zasadniczej do celów opiniodawczych w skali 1:500,
2. część tekstowa wyników analizy,
3. część graficzna analizy - skala 1:1000

Oznaczenie stron:

1. [REDAKTOWANE]
2. [REDAKTOWANE]
3. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we Wrocławiu
4. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu
5. [REDAKTOWANE]
6. [REDAKTOWANE]
7. Zarząd Drog i Utrzymania Miasta

Z up. PREZYDENTA

Elżbieta Ceba
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji



Otrzymują:

1. [REDAKTOWANE]
2. strony działające samodzielnie
3. aax2.

**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM
W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1- 5 u.p.z.p.**

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym zlikalizowany jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej. Zlokalizowany jest on na końcu sięgacza (działki drogowej) w sąsiedztwie rzeki Bystrzycy.

Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (pow. zab. / pow.działki)	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Geometria dachu	Kąt nachylenia	Geometria dachu	Układ połączeń
					Wysokość głównej kalenicy		Kierunek głównej kalenicy
<i>Funkcja dominująca na terenie zabudowanym</i>	<i>Średni wskaźnik</i>	<i>Średnia szerokość</i>	<i>Średnie wysokości</i>	<i>Średnie wartości</i>		<i>Cecha dominująca</i>	
MJ/GO	0,04	31,55	5,5	20-60		D/W	
				11		P/R	

2. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2)

ul. Stabłowicka P1611 D, poprzez część drogową działki nr 16/3 i działkę drogową nr 20/1, AM-7, obręb Stabłowice

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 i art. 61 ust. 5)

na zasadach ustalonych przez dostawców mediów

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4)

nie wymaga - oznaczony w ewidencji gruntów symbolem ŁIII (łąki) o powierzchni 10863 m², Lz-ŁIII (zadrzewienia śródpolne) o powierzchni 1140 m², N (nieużytki) o powierzchni 11990 m², RIIa (grunty orne) o powierzchni 1140 m². Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) jej przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast. Dla terenów nie będących gruntami rolnymi, lub leśnymi nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do przepisów art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

5. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

6. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust.1 pkt 1-2 (art.61 ust.2-4)

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-2; ustalenia według punktów 1-2 niniejszej analizy

Załącznik do decyzji
o warunkach zabudowy

Nr 42/12 z dnia 06.07.2012