ZŁOŻONO OSOBIŚCIE

3538

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 19-07-2024
podpis: Jarosław Jakóbczyk

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Prezydent Wrocławia - Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia, ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław**

2. RODZAJ PISMA[1)]

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 22-07-2024
L.dz. ..... podpis 273220

X 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

X 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

PP/4456901

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **ASPA S.A.**

Kraj: **Polska** Województwo: **Dolnośląskie** Powiat:. **Wrocław** Gmina: **Wrocław** Ulica: **Miechowity** Nr domu: **1**

Nr lokalu: Miejscowość: **Wrocław** . Kod pocztowy: **51-162** E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **sekretariat@aspa.pl** Nr tel. (nieobowiązkowo): **71 327 31 00**

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: **sekretariat@aspa.pl**

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: **Polska** Województwo: **Dolnośląskie** Powiat:. **Wrocław** Gmina: **Wrocław** Ulica: **Miechowity** Nr domu: **1**

Nr lokalu: Miejscowość: **Wrocław** . Kod pocztowy: **51-162**

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(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 elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Działając w imieniu ASPA S.A. z siedzibą we Wrocławiu ul. Miechowity 1, jako użytkownika wieczystego gruntów przy ul. Miechowity we Wrocławiu (AM-19, obręb 50 Karłowice działki nr ewidencyjny : 20/4, 20/5,20/6,23/3, 23/4 i 23/5), ", w związku z podjętą przez Radę Miasta Wrocławia uchwałą r ***Nr LXXX/2105/24z dnia 18 kwietnia 2024. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Wrocławia*** *oraz dokonanym obwieszczeniem o możliwości zgłaszania wniosków do ww. dokumentu planistycznego zwracam się z wnioskiem o :*

1. zaliczenie obszaru wniosku w całym swoim zakresie do strefy planistycznej (strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) z dopuszczeniem strefy usług - ***(SW-SU)***

2. zaliczenie obszaru wniosku w całym swoim zakresie ***do obszaru zabudowy śródmiejskiej***

3. w zakresie standardów urbanistycznych obligatoryjnych w odniesieniu do wnioskowanej strefy planistycznej terenu przyjąć :

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – ***4,5***

- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - ***80%***

- wartosc maksymalnej wysokości zabudowy ***- 25 m – jako płaszcz wysokościowy*** *(W2 lub W1 wg. obowiązującego Studium* ***)z zastrzeżeniem do 55m lub wyżej*** *na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy, pozwalającym na ustalanie dominant w znaczeniu dopuszczeń rejonu budynków wysokościowych z uwzględnieniem ich potencjalnego obszaru oddziaływania*

- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej- ***15%***

***uzasadnienie dla wnioskowanych parametrów (patrz* : WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część uzasadnienie wniosku) - Załącznik 3**

:

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek Ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan ogólny miasta Wrocławia	20/4 (026401_1.0050.AR_19.20/4) 20/5 (026401_1.0050.AR_19.20/5) 20/6 (026401_1.0050.AR_19.20/6) 23/3 (026401_1.0050.AR_18.23/3) 23/4 (026401_1.0050.AR_18.23/4) 23/5 (026401_1.0050.AR_18.23/5)	*tak*	*wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem strefy usług (SW-SU)* *Nadziemna intensywność zabudowy : 4.5* *Obszar zabudowy śródmiejskiej*

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny miasta Wrocławia	20/4 (026401_1.0050.AR_19.20/4) 20/5 (026401_1.0050.AR_19.20/5) 20/6 (026401_1.0050.AR_19.20/6) 23/3 (026401_1.0050.AR_18.23/3) 23/4 (026401_1.0050.AR_18.23/4) 23/5 (026401_1.0050.AR_18.23/5)	*tak*	*SW-SU w rozwinięciu : wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem strefy usług, w obszarze zabudowy śródmiejskiej*	80	*powyżej 25m z zastrzeżenie do 55m lub wyżej na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy*	15

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

X 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.

X (Nieobowiązkowo). *Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.*

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

1. *WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część graficzna) - Załącznik 1*
2. *WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część graficzna) - Załącznik 2*
3. *WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część uzasadnienie wniosku) - Załącznik 3*
4. *Opinia w sprawie celowości zmian ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia dla terenu spółki ASPA, ograniczonego ulicami Miechowity, Długosza, Kromera*

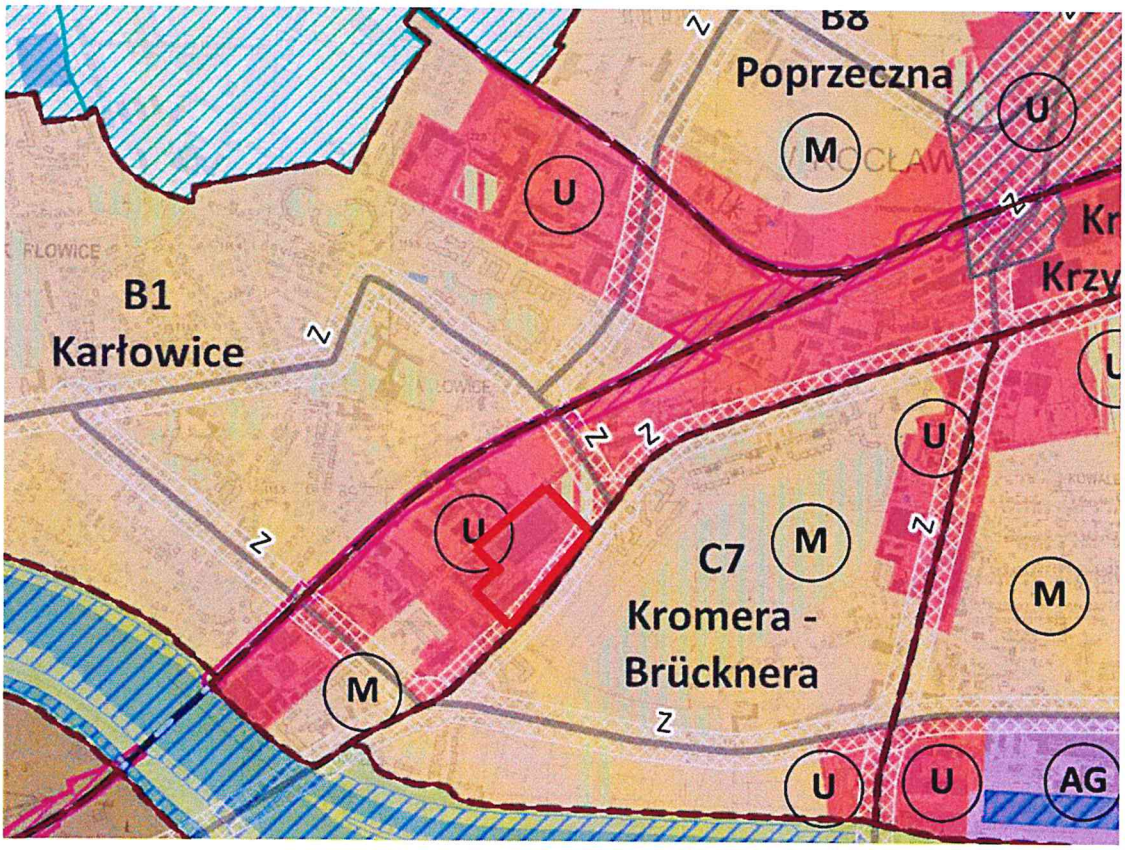
ZAŁACZNIK - do wniosku (pkt.9)

Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

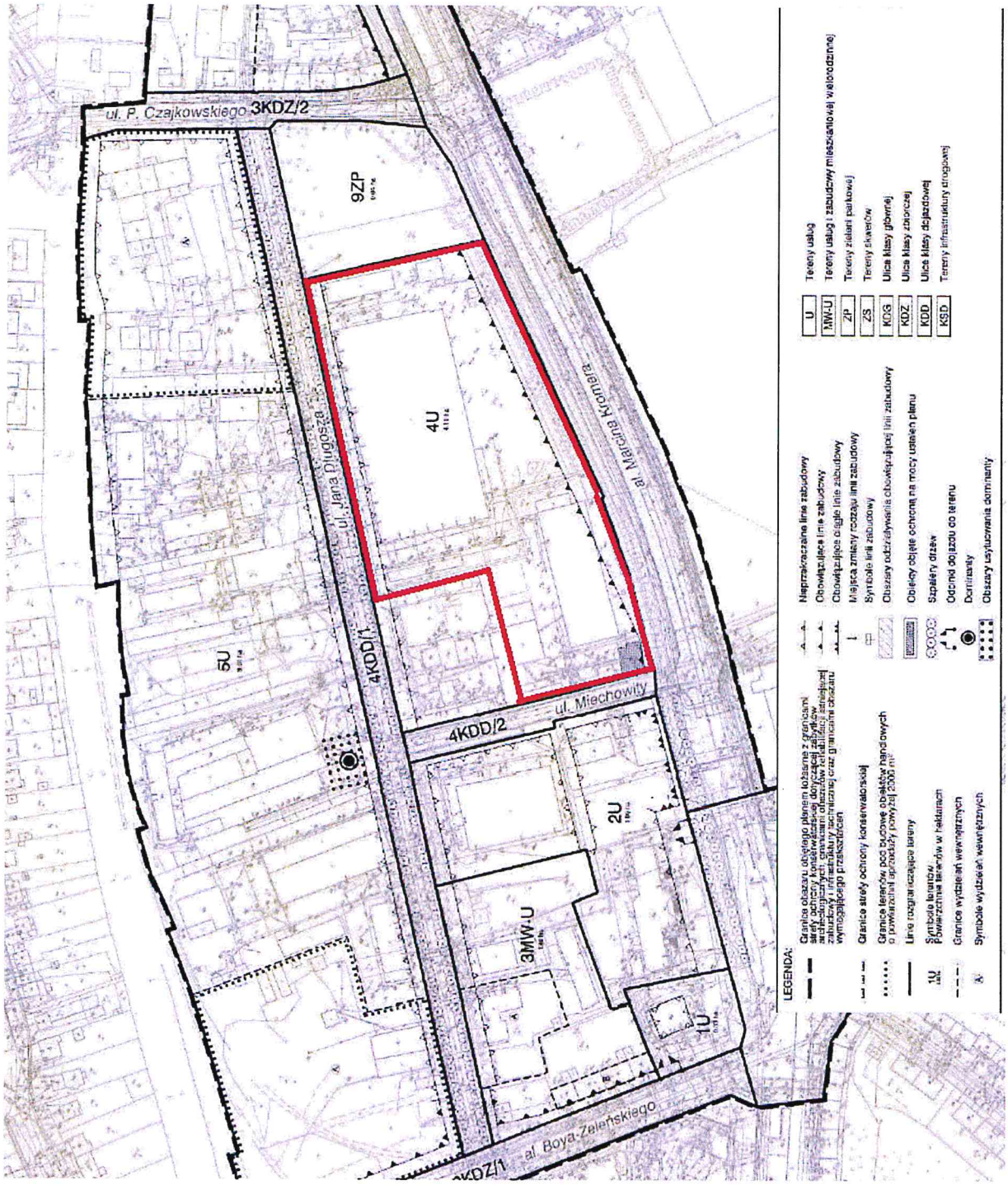
SYTUACJA



STUDIUM



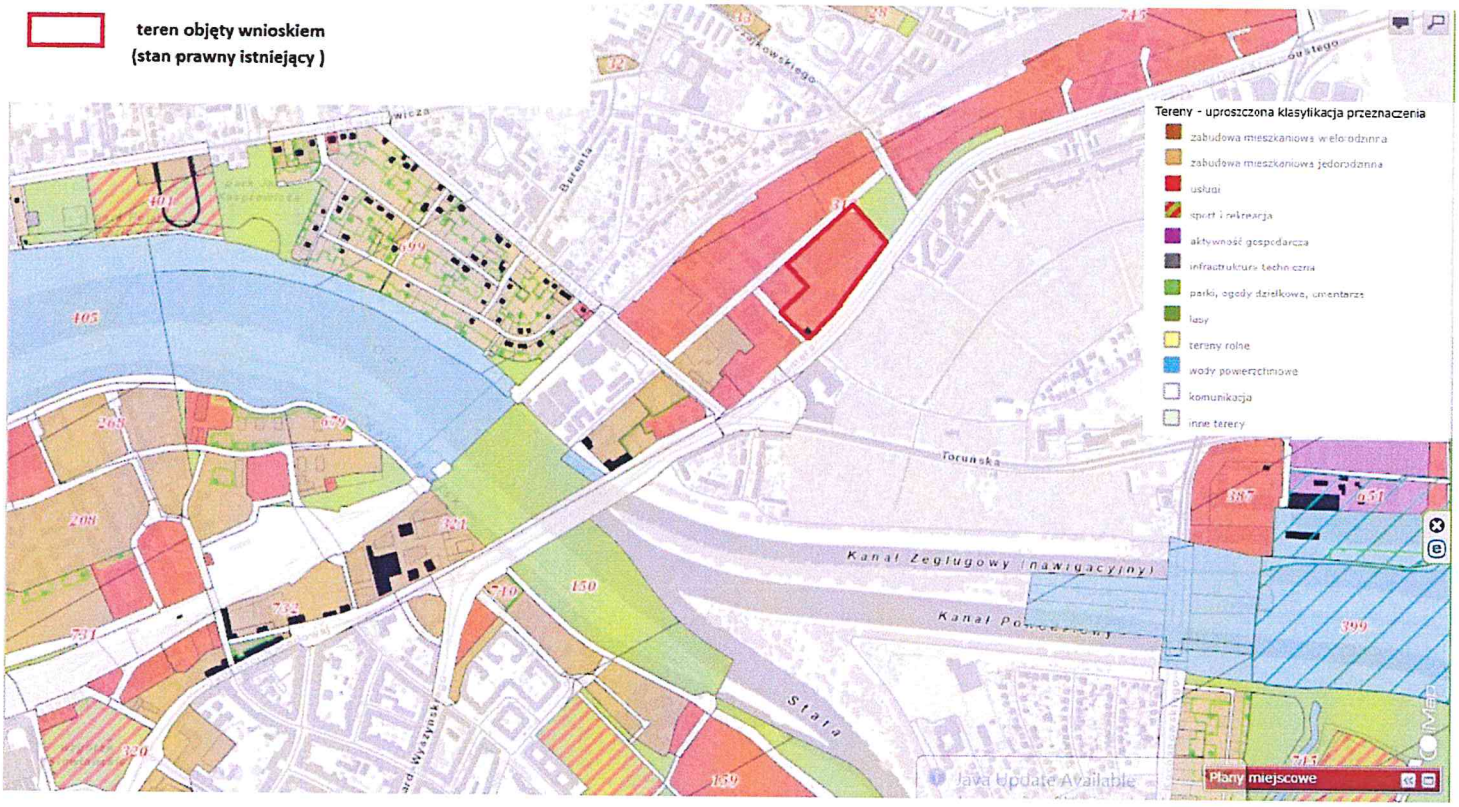
MPZP -uchwała nr XL/1263/09



teren objęty wnioskiem planistycznym (plan ogólny miasta Wrocławia)

WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część graficzna) - Załącznik 1

teren objęty wnioskiem
(stan prawny istniejący)

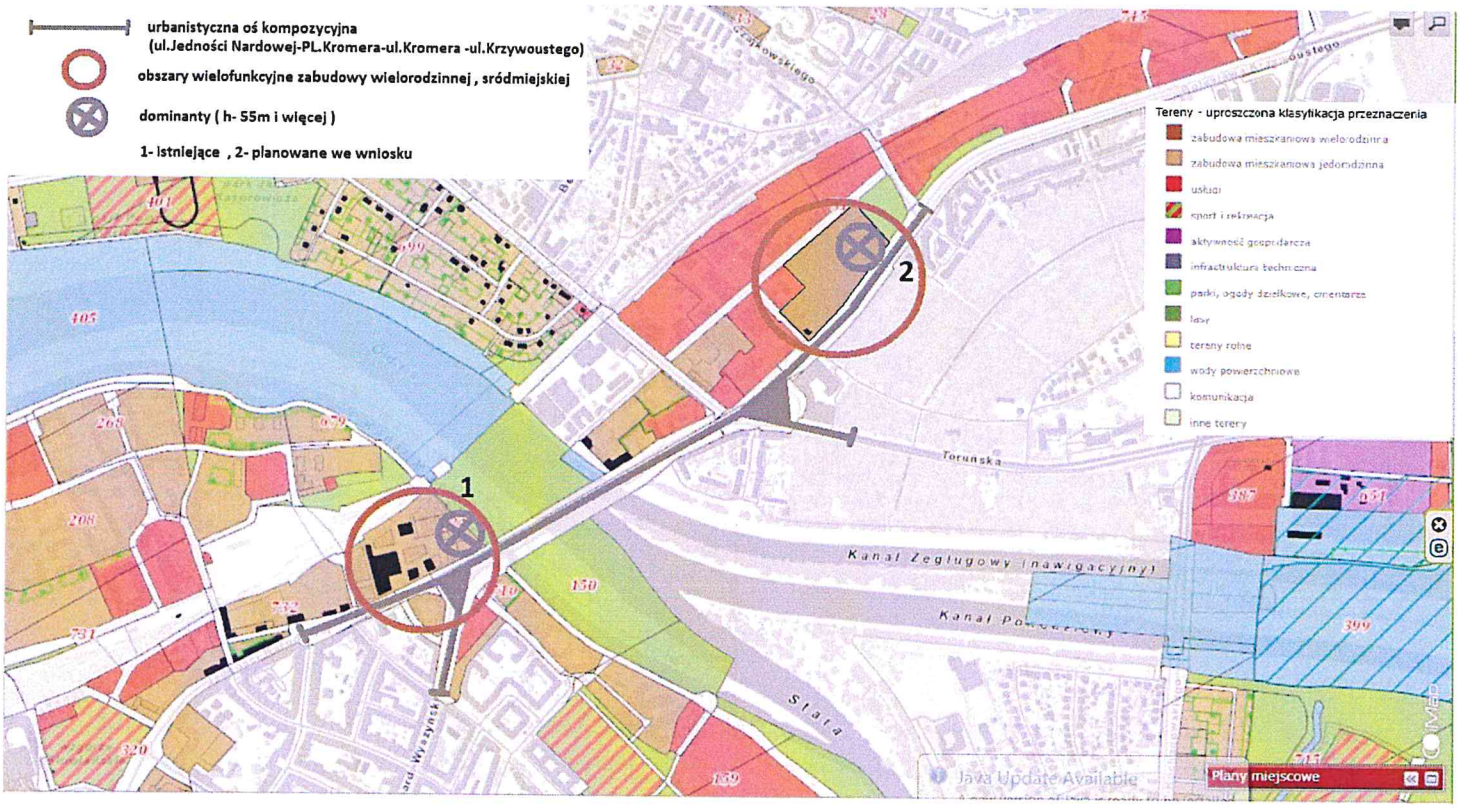


urbanistyczna oś kompozycyjna
(ul.Jedności Narodowej-PL.Kromera-ul.Kromera -ul.Krzywoustego)

obszary wielofunkcyjne zabudowy wielorodzinnej , śródmiejskiej

dominanty (h- 55m i więcej)

1- istniejące , 2- planowane we wniosku



P3.P

WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część graficzna) - Załącznik 2



wnioskowana strefa planistyczna :
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem strefy usług (SW - SU wg.planu ogolnego) **,(MW-U** wg. MPZP)



WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO (część uzasadnienie wniosku) - Załącznik 3

1. *zaliczenie obszaru wniosku w całym swoim zakresie do strefy planistycznej (strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) z dopuszczeniem strefy usług –* ***(SW-SU)*** *.*

UZASADNIENIE

1. *Na przedmiotowych [redacted] od ponad 30 lat prowadzona jest działalność produkcyjna (aktualnie przez spółki córki ASPA S.A.), uzupełniona w okresie ostatnich kliku lat o działalność usługową (najemcy).*
   [redacted] obserwujemy postępujące kierunki faktycznego rozwoju tego obszaru, w szczególności naszego sąsiedztwa. Tereny [redacted] jednostki urbanistycznej (oraz sąsiednie) w ostatnich latach dokonują istotnej transformacji.
   Należy wskazać, że ze względów dokonanych zmian funkcjonalno przestrzennych otaczającego terenu :
   - funkcja produkcyjna jest organiczna lub wygaszana ze względu na uciążliwości potencjalnego oddziaływania, co powoduje że nawet już w średniej perspektywie czasowej utrzymywanie na tym obszarze działalności przemysłowej może nie mieć sensu ekonomicznego,
   - funkcja usługowa jest sukcesywnie nasycana o powstające w jednostce urbanistycznej kolejne obiekty usługowe . Lidl, Kaufland, Costa, Aldi,(etc.).
   W szczególności widać wyraźny trend odejścia od zabudowy (i prowadzenia działalności) przemysłowej na rzecz zaspokajania deficytu zabudowy mieszkaniowej (w tym o cechach śródmiejskiej) uzupełnionej funkcją biurowo-usługową , a także handlową .
   Przykładem tych przemian jest zrealizowana na urbanistycznej osi kompozycyjne ciągu ulic : ul.Jedności Narodowej - pl.Kromera i ul. Kromera inwestycja "Browarów wrocławskich" - jako zmiany pierwotnej funkcji produkcyjnej w formułę strefy wielofunkcyjnej zabudowy wielorodzinnej .
   Położenie terenu [redacted] na tej samej ww osi .kompozycyjnej - wzmocnionej komunikacyjnie przeprawą mostową (most Warszawski) - pozwala na konsekwentne aspirowanie wnioskowanej lokalizacji do kontynuowania budowania pasma obszaru o znaczeniu ogólno miejskim uniwersalnym : łączącym funkcję mieszkaniową i usługową
   W naszej opinii ta sytuacja, w powiązaniu z naturalnym i ekonomicznym rozwojem i przemianą struktur urbanistycznych miasta umożliwia wniesienie wniosku o dokonanie aktualizacji sposobu, w jaki teren [redacted] mógłby zostać w przyszłości (perspektywicznie) wykorzystany w sposób uniwersalny - funkcjonalnie i dochowujący zasadzie zapotrzebowania na wielofunkcyjną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zintegrowaną z zabudową usług wielofunkcyjnych.
   - teren [redacted] z racji swojej powierzchni 34 735 m2 i jednorodnej struktury własnościowej [redacted] jest w tym obszarze (a nawet w całej jednostce urbanistycznej) ostatnim dużym terenem, który mógłby zostać zagospodarowany w sposób spójny i kompleksowy, a nie fragmentaryczny. Jest to więc teren o ogromnym potencjalne w zakresie ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania dużą przestrzenią, oddziaływujący w sposób pozytywny na całą jednostkę urbanistyczną
   - podkreślić też należy walory otoczenia, które sprawiają, że przewidzenie na tym obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie będzie w istocie generowało dodatkowego zapotrzebowania na istotną przebudowę układu drogowego czy związanego z zapotrzebowaniem na dodatkowe rozwiązania związane z transportem publicznym : istniejące w bezpośrednim pobliżu węzły komunikacyjne w sposób znakomity zapewniłyby obsługę użytkowników zgodnie z postulowaną strefą i funkcjami jej przypisanymi

   2 .Jednocześnie podnosimy, że : w ramach kierunków rozwoju jednostki (w skład której wchodzi teren [redacted]) obecne Studium wskazuje :
   1) Przeznaczenia terenów :
   1. *U - obszary usługowe (91,5 %)*
   2. *M – obszary mieszkaniowe (8,5%)*

   Powyższy fakt może stanowić podstawę na dokonanie istotnej weryfikacji proporcji przeznaczeń funkcjonalnych terenów w Planie ogólnym ,pozwalającej na bardziej efektywne - zrównoważone wykorzystanie potencjału funkcji mieszkaniowej , także poprzez wprowadzenie zmiany w zakresie przekwalifikowania terenów dotychczasowej funkcji usługowej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w powiązaniu z dopuszczeniem strefy usług (zg. z przyjętą w uchwalanych planach ogólnych

zasadą -"zapotrzebowania")

w podsumowaniu pkt.1 wnosimy :

Uwzględnienie proponowanych przez nas wniosków w Planie ogólnym ustaleń dla terenu [redacted] w zakresie stref planistycznych, aby warunki przekształceń funkcjonalno-przestrzennych naszego terenu umożliwiały przygotowanie inwestycji o dużym wachlarzu wariantów programowo-przestrzennych (strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem strefy usług) oraz aby inwestycja ta mogła odegrać istotną rolę w podniesieniu funkcjonalno-przestrzennych walorów całego obszaru dzielnicy urbanistycznej , a nawet tej części miasta (według obowiązującego Studium to styk Dzielnicy Północ i Wschód) ze względu na swoje strategiczne położenie, w tym znaczeniu także kompletnie uzbrojone infrastrukturalnie i komunikacyjnie .

2. *zaliczenie obszaru wniosku w całym swoim zakresie* ***do obszaru zabudowy śródmiejskiej.***
UZASADNIENIE

Sąsiednia zabudowa, która powstała w ostatnich 20 latach nosi znamiona zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Inwestycje, tj. osiedla wielorodzinne przy Al. M. Kromera 23-27/Toruńska 2-4/Giżycka 1 oraz ul. Długosza 31-39 stanowią wyspy zabudowy w stylu śródmiejskim.

W naszej opinii rewitalizacja wnioskowanego terenu [redacted]- oraz jego perspektywiczne przeznaczenie i wykorzystanie w oparciu o istniejące cechy śródmiejskie otaczającej zabudowy oraz tej już wykształconej w całej osi kompozycyjnej ulic : ul.Jedności Narodowej - pl.Kromera i ul. Kromera, pozwala na przyjęcie dla całej wnioskowanej strefy planistycznej jednorodnych cech śródmiejskich z wyraźnym wskazaniem na walor centro-twórczy terenu [redacted] i ul.Kromera jako jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta o charakterze prestiżowym - traktowanych jednocześnie jako kompozycyjne bramy wjazdowe do aglomeracji wrocławskiej .(wg. obowiązującego Studium).
Wprowadzenie stylu śródmiejskiego poza samo śródmieście, wzdłuż głównych pasm - kierunków historycznie wlotowych do miasta ,w naszej opinii ,ma znaczenie ,rozwojowe i ekonomiczne dla wykorzystania trenów już do tego celu predystnowanych (jakim jest teren [redacted]-) tzn. umożliwiających stworzenie komfortowych zespołów wielofunkcyjnych, w których warunki przestrzeni mieszkalnej oraz usługowej zapewniane byłyby przez gęstość i wysokość zabudowy w warunkach koniunktury inwestowania odpowiadającej randze jej uzasadnionej strategicznej lokalizacji .
Teren [redacted] mógłby by stać się w tym kontekście kompleksem, w którym miejsca pracy, usługi z rekreacją i zamieszkiwanie funkcjonowałyby w modelowym systemie zrównoważenia zalecanej dostępności funkcjonalnej , a instrument planistyczny zabudowy śródmiejskiej wzmacniałby tą integrację powiązań i otwierał perspektywę rozwoju charakteru wielkomiejskiego poza granice wyznaczone rzeką .

w podsumowaniu pkt.2 wnosimy :

Nadanie impulsu rozwojowego w odniesieniu do istniejącej lokalizacji ternu [redacted] (jako elementu planowanej wielofunkcyjnej struktury miejskiej) poprzez konieczne uwzględnienie dla tego terenu w Planie ogólnym możliwości kształtowania i kontynuacji charakteru zabudowy śródmiejskiej, w paśmie komunikacyjnym zbiorczym miasta (ul.Jedności Narodowej - pl.Kromera i ul. Kromera) ,na kierunku wschodnim .

3. *w zakresie standardów urbanistycznych obligatoryjnych w odniesieniu do wnioskowanej strefy planistycznej terenu przyjąć :*

a) *wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 4,5*
b) *wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - 80%*

UZASADNIENIE ad. a) i b)

Z przeprowadzonych przez nas analiz porównawczych i parametrycznych w odniesieniu do ustaleń obowiązującego prawa miejscowego (Studium i MPZP) wynika, że wnioskowany teren wykazuje obecnie ekstensywną wartość wykorzystania terenu dla możliwej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału

P>P

powierzchni zabudowy . - odpowiadających urbanistycznemu i ekonomicznemu potencjałowi lokalizacji .
W naszej opinii- urbanistyczne standardy Planu ogólnego i jego perspektywiczne ustalenia dla terenów centro- twórczych jako:
- potencjalnych jednostek dla tworzenia i kontynuacji struktury śródmiejskiej ,
- z silnie wykształconymi istniejacymi osiami komunikacynymi obszaru miasta
- o charakterze możliwości na wprowadzenie wysokości ponadstandardowej (25-55m lub wyżej) ze względu na strategiczną lokalizację przy jednoczesnym bezpośrednim sąsiedztwie ternów o nieinwazyjnym poziomie oddziaływania
- kompletnie uzbrojonymi w zakresie sieci infrastrukturalnych w tym : nisko emisyjnych (np. dostepna sieć kogeneracyjna wysokich parametrów)
pozwalają na przyjęcie dla wnioskowanego obszaru [redacted] - spełniającego ww. warunki - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie zdecydownie wyższym niż obecny (poprzemysłowy - adaptacyjny -monofunkcyjny)

c) wartośc maksymalnej wysokości zabudowy
***25 m – jako płaszcz wysokościowy** (W2 lub W1 wg. obowiązującego Studium **)z zastrzeżeniem do 55m lub wyżej na zasadach określonych dla strefy podwyższenia wysokości zabudowy**, pozwalającym na ustalanie dominant w znaczeniu dopuszczeń rejonu budynków wysokościowych z uwzględnieniem ich potencjalnego obszaru oddziaływania .*

UZASADNIENIE ad. c)
W obowiązującym Studium Wrocławia dopuszcza się lokalizację budynków wysokich, również powyżej 55 m.n.p.t.. W zasadach ogólnych kompozycji miasta ustalono, że:
„Sytuowanie nowych dominant należy planować w szczególności w następujących lokalizacjach:
- w rejonach węzłowych, w miejscach sytuowania bram kompozycyjnych, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych w celu podkreślenia makroelementów kompozycyjnych,
- w układach kompozycyjnych pozbawionych dominanty lub z zaburzoną hierarchią dominant,..."
Wydaje się za logiczne aby propozycje lokalizacji wysokiej zabudowy w obszarze tzw. bram miasta (w przypadku omawianego terenu to ul. Krzywoustego - Kromera jako charakterystyczny wlot z kierunku Warszawy), dopuszczały lokalizację budynku wysokiego (55m.n.p.t lub wyżej) w rejonie ulic Miechowity, Długosza i Kromera , co stanowiłaby potwierdzenie przyjętych założeń studialnych i jednocześnie pozwoliły wpisać się w charakterystykę lokalizacji takich uregulowań wysokościowych jak dla obszarów : a) Centrum Południowe, b) plac Społeczny, c) Osi Grunwaldzka w sąsiedztwie mostu Szczytnickiego,d) Stadion Miejski."
Proponowany rozwój centrum usługowego w rejonie Placu Kromera powinien naszym zdaniem uwzględniać rangę kategorii „wyspecjalizowany ośrodek usługowy", korytarz ulic Jedności, Kromera, Krzywoustego - przybrać charakter wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej z fragmentami ulicy handlowej w celu wytworzenia czytelnej ciągłości w przestrzeni tak opisanej osi ww. urbanistycznej.
Zespół zabudowy na terenach [redacted] stanowiłby pożądaną dominantę w skali całej osi oraz konsekwentne wpisywałby się w charakter i skalę dominanty już zrealizowanej na terenie jednostki "Browar mieszczański " , nadając formę równowagi i spójności kompozycyjnej tak ukształtowanego układu liniowego, z elementami powtarzalnych obiektów koncentrujących - akcentujących swoimi gabarytami wysokościowymi przyszłe założenia wielkomiejskie .
Równolegle wskazujemy na proponowany parametr płaszcza wysokości 25 m - jako podstawowy wyznacznik kształtowania zabudowy w założeniach Planu ogólnego dla wnioskowanej na terenie [redacted] strefy planistycznej .
Wysokość taka w naszym przekonaniu odpowiada zapotrzebowaniu na podniesienie skali zabudowy ulicy Kromera w tym pasie bezpośredniego sąsiedztwa ulicy do kategorii charakterystycznej dla rangi ulicy wielkomiejskiej, w odniesieniu do jej obecnego kompozycyjnego i urbanistycznego zaniechania i rozproszenia bez wyraźnych cech wielkomiejskości .

Pp-P

d) *wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej- 15%*

UZASADNIENIE *ad. d)*

W odniesieniu do wnioskowanego wskaźnika wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wskazujemy na :
- bezposrenie sąsiedztwo (graniczenie) terenu [redacted] z istniejącym terenem zieleni parkowej (oznaczenie w obowiązującym MPZP : 9ZP) o powierzchni ok.1 hektara , która w sposób naturalny stanowić będzie uzupełnienie dla funkcji powierzchni biologicznie czynnej dla planowanej inwestycji jako zieleń towarzysząca z rozwiniętym drzewostanem (w proporcjach powierzchniowych stanowi to ok. 30 % powierzchni terenu [redacted])
- mozliwości podniesienia udziału powierzchni biologicznie czynnej o powszeechnie stosowane rozwiązania techniczne związnae z zagospodarowaniem powierzchni dachów i tarasów
- potencjał biologiczny istniejących stref zieleni publicznej (rzeki Odry i jej kanałów) w odległosci nie przekraczającej 700m od terenu [redacted]

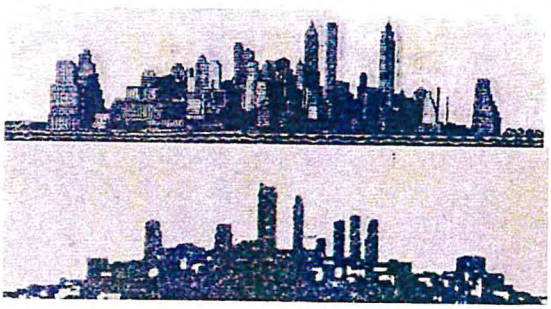
w podsumowaniu pkt. 3 (ad. a-d)wnosimy *:*
Przyjęcie dla terenu [redacted] wnioskowanych parametrów standardów urbanistycznych obligatoryjnych, które dla tej lokalizacji naszym zdaniem :
- wnoszą perspektywę nowej jakości budowania struktur miejskich w relacji do potencjału jakości miejsca i uwarunkowań powiązań funkcjonalnych w skali całego miasta
- zapewniają elastyczność ekonomi realizacji planowanych inwestycji w zakresie szczegółowych ustaleń ostatecznych wartości parametrów w stosunku do nieprzekraczalnych , jednocześnie dopuszczają ich racjonalne ograniczenie na etapie zgód budowlanych
- są elementem stanowiącym o ustaleniu racjonalnego marginesu wykorzystania terenu ,w wskazanym w naszym wniosku zakresie miasto-twórczym , wielofunkcyjnym i infrastrukturalnym w odniesieniu do obecnego stanu
- pobudza inwestycyjny potencjał miejsca – (obecnie w istocie ograniczony, jako obszaru poprzemysłowego) - w relacji do tkwiących potencjalnych możliwości jego faktycznego ekonomicznego wykorzystania
- otwierają dla osi komunikacyjnej ul.Kromera jako ważnej i prestiżowej arterii miejskiej (w powiązaniu z istniejącą przeprawą mostową) wartość nadrzędną : wprowadzenie ustalonych przez dotychczasowe Studium zamierzeń wzmocnienia skali i intensywności zabudowy w obszarze tzw. bram wjazdowych do miasta Wrocławia

W podsumowaniu całego wniosku *:*

1. *Podsumowując: w naszej ocenie dla obszaru terenu [redacted] w ramach **jednostki urbanistycznej C8 – „Kromera-Krzywoustego" (wg.Studium), plan ogólny wymaga** aby przedmiotowe nieruchomości mogły zostać zagospodarowane w sposób odpowiedni dla ich lokalizacji. Jesteśmy przekonani, że rozwinięta infrastruktura komunikacyjna (tramwaje, autobusy, a nawet planowana stacja kolejowa), usługowa (liczne sklepy, markety oraz C.H. Korona), oraz bliskość terenów zielonych będą stanowiły doskonałe sąsiedztwo dla przyszłej zabudowy mieszkalno – usługowej, a tereny [redacted] staną się ważnym elementem na mapie nowoczesnego miasta Wrocławia.*
2. *W przypadku innego podejścia koncepcyjnego do tego obszaru jednostki urbanistycznej obejmującej teren [redacted]. wnosimy o możliwość udziału w takiej dyskusji koncepcyjnej na etapie sporządzania projektu planu ogólnego miasta wrocławia , podkreślając naszą gotowość do aktywnego poszukiwania dobrego i konstruktywnego kompromisu uwzględniającego nie tylko oczekiwania użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości ale również kompetencje władz Wrocławia wynikające z prowadzenia polityki przestrzennej dla całego miasta.*
3. *ASPA S.A. deklaruje przy tym ze swojej strony aktywną i pozytywną współpracę przy procedurze uchwalania planu ogólnego miasta Wrocławia, podkreślając chęć implementowania takich rozwiązań, które z jednej strony dadzą użytkownikowi wieczystemu możliwość korzystania z jego nieruchomości w sposób rozsądny i uwzględniającego aktualną i przewidywaną sytuację rynkową i społeczną, w tym widoczne trendy ogólnokrajowe (czy wręcz europejskie), jak i lokalne , a z drugiej strony będą uwzględniać zrozumienie dla dbania przez organy Miasta Wrocławia o kwestie związane z ładem planistycznym*
4. *W uzupełnieniu załączamy ponownie : opracowaną na nasze zlecenie opinię dotyczącą obowiązującego Studium , którą wnosiliśmy pismem z dnia 10.02.2021 w ramach*

proponowanych przez nas zmian do ww. dokumentu (Opinia w sprawie celowości zmian ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia dla terenu [redacted], ograniczonego ulicami Miechowity, Długosza, Kromera).

OPINIA W SPRAWIE CELOWOŚCI ZMIAN USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA DLA TERENU SPÓŁKI ASPA, OGRANICZONEGO ULICAMI MIECHOWITY, DŁUGOSZA, KROMERA.



Sylweta Manhattanu jako obraz rywalizacji i walk na giełdzie według architekta W.Czernego (Władysław Czerny - Architektura zespołów osiedleńczych. ARKADY, Warszawa 1972).

Sylweta San Gimignano jako obraz walki rodów według architekta E.Saarinena (Eero Saarinen - The city).

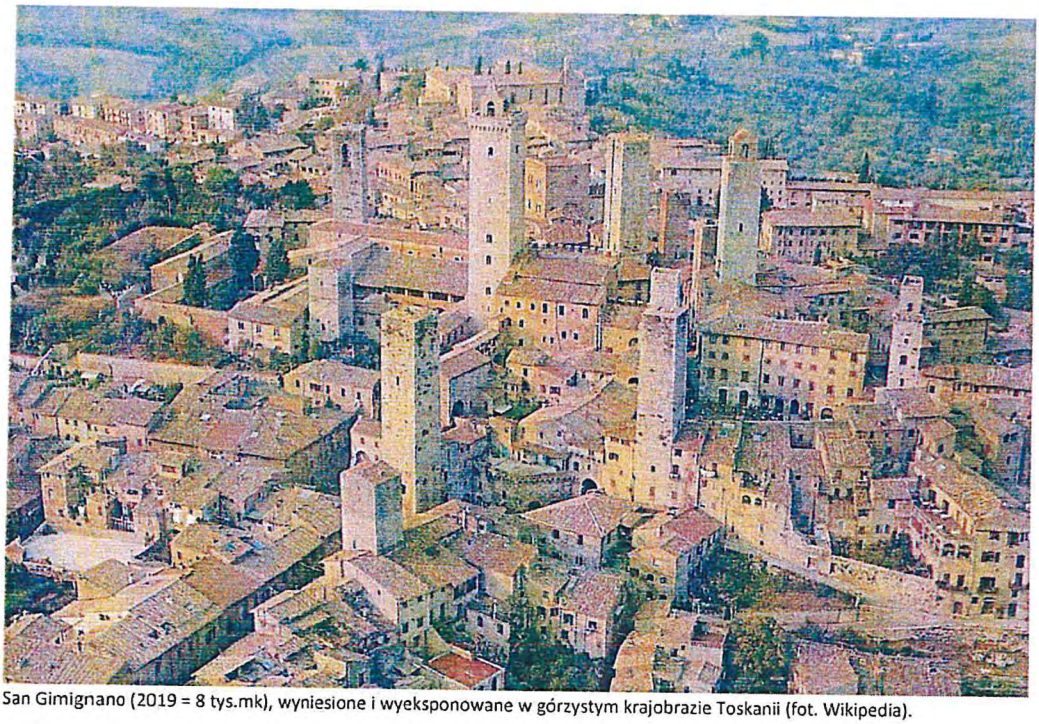
1. Zamiast wstępu.

Wrocław, miasto metropolitalne z wielkimi aspiracjami i wielkimi możliwościami, polaryzuje swój rozwój przestrzenny pomiędzy zamierzeniami inwestorów i ograniczeniami kreatorów ładu przestrzennego i zintegrowanego rozwoju zrównoważonego. Genialność urbanistyki Nowego Amsterdamu, założonego przez Holendrów, który dzisiaj ma nazwę Nowy Jork, zapewniła miastu przyjazność poprzez czytelność planu funkcjonalnego Manhattanu i swobodę w kształtowaniu zabudowy, która nie doprowadziła przecież do katastrofy ekologicznej i przyniosła efekt fascynującej przestrzeni, pozostającej w równowadze z przyrodą dzięki masie parku centralnego (Central Park), oceanicznego otoczenia i kontrastu wysokiej i niskiej zabudowy.



Widok z Empire State Building w kierunku południowym, z ukośnie przebiegającą aleją Brodway (fot. S.Dendewicz).

Wrocław nie będzie miał nigdy swojego Manhattanu ale znajomość urbanistyki tej nowojorskiej dzielnicy jest niezwykle pouczająca i inspirująca również dla półmilionowej metropolii. Tymczasem odległe historycznie niewielkie miasteczko w Toscanii - San Gimignano, można uznać za przykład harmonii wysokiej i niskiej zabudowy dzięki organiczności struktury w sferze kształtu i użytego materiału. Nie wnikajmy w pobudki rodów Toscanii, dla których odważyli się na takie zaburzenie sylwety miasta. Przez wieki nikt nie podważył tych decyzji a dzisiaj San Gimignano jest hot spotem dla amatorów doznań estetyki w urbanistyce i architekturze.



San Gimignano (2019 = 8 tys.mk), wyniesione i wyeksponowane w górzystym krajobrazie Toskanii (fot. Wikipedia).

2. Kontekst polityki kompozycyjnej (Rozdz.9).

Wybudowanie Sky Tower we Wrocławiu zapoczątkowało procesy punktowej lokalizacji budynków wysokich, przekraczających obowiązującej przez lata granicy kilkunastu kondygnacji. Opisane powyżej przykłady potwierdzają, że niezależnie od wielkości miasta i uwarunkowań cywilizacyjnych, budynki wysokie, rozmieszczone zarówno w zwartej masie jak i w niejakim rozproszeniu, nie muszą tworzyć chaosu w kompozycji struktury przestrzennej miasta i jego sylwety. W obowiązującym Studium Wrocławia dopuszcza się lokalizację budynków wysokich, również powyżej 55 m.n.p.t. W zasadach ogólnych kompozycji miasta ustalono, że:

„Sytuowanie nowych dominant należy planować w szczególności w następujących lokalizacjach:

- w rejonach węzłowych, w miejscach sytuowania bram kompozycyjnych, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych w celu podkreślenia makroelementów kompozycyjnych,

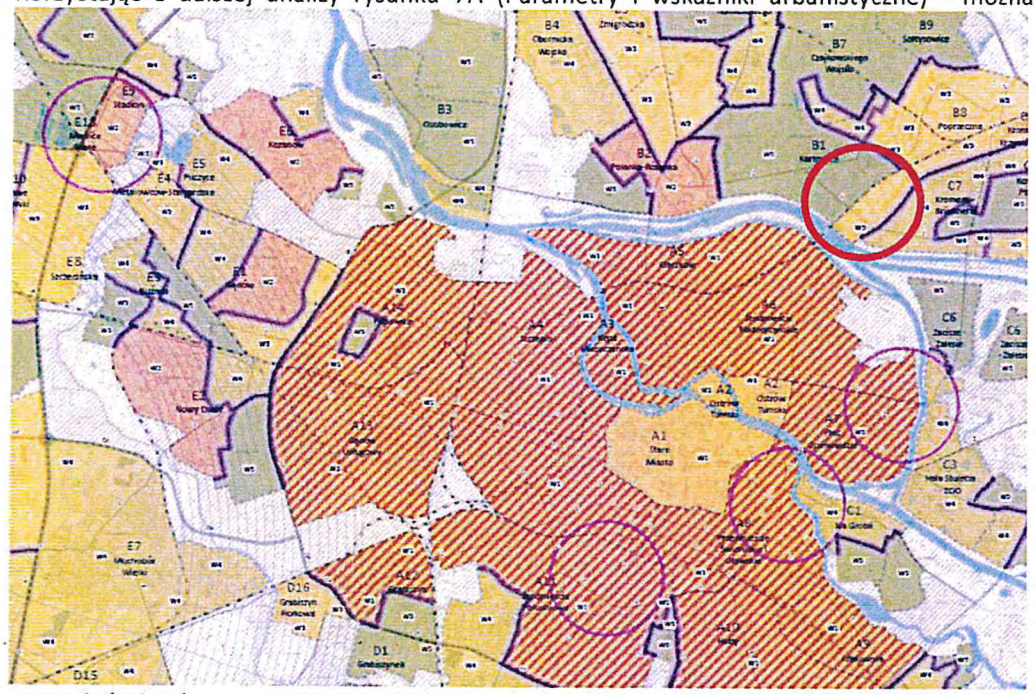
- w układach kompozycyjnych pozbawionych dominanty lub z zaburzoną hierarchią dominant,..." (rozdz. 9.4. Polityka kompozycji urbanistycznej.. polityka ogólnomiejska.)

W podrozdziale 3.1, poz.1, pkt.3 wskazano 4 lokalizacje budynków o wysokości pow.55m, są to:

"a) Centrum Południowe, b) plac Społeczny, c) Osi Grunwaldzka w sąsiedztwie mostu Szczytnickiego,

d) Stadion Miejski." Trzy z nich znajdują się w dzielnicy Śródmieście. Wydaje się za logiczne

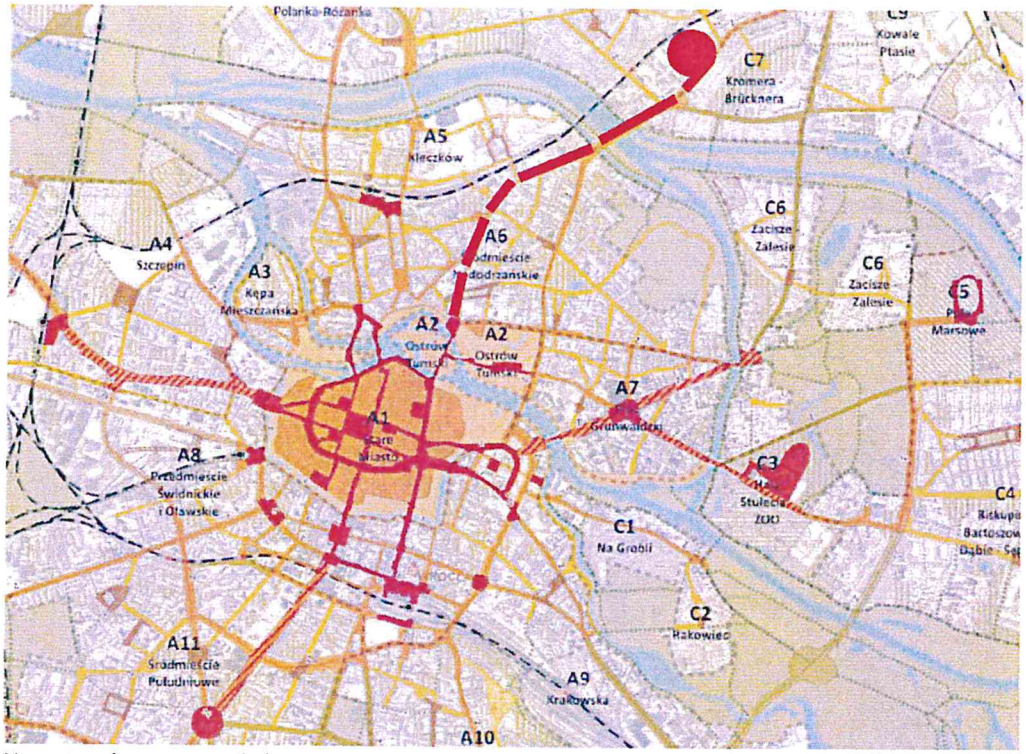
aby propozycje lokalizacji wysokiej zabudowy w obszarze tzw. bram miasta (w przypadku omawianego terenu to ul. Krzywoustego - Kromera jako charakterystyczny wlot z kierunku Warszawy), pozwalały na odstąpienie od tej zasady. Lokalizacja budynku wysokiego (do 55m.n.p.t) w rejonie ulic Miechowity, Długosza i Kromera stanowiłaby również zrównoważenie lokalizacji w rejonie tzw. Centrum Południowego i dopełnienie lokalizacji w rejonie Mostu Szczytnickiego. Poniżej pokazano proponowaną lokalizację zabudowy wysokiej na rysunku nr 7A Studium, w tle czterech lokalizacji wg Studium. Lokalizacja budynku wysokościowego „Stadion Miejski" znajduje się również poza dzielnicą Śródmieście. Korzystając z dalszej analizy rysunku 7A (Parametry i wskaźniki urbanistyczne) - można



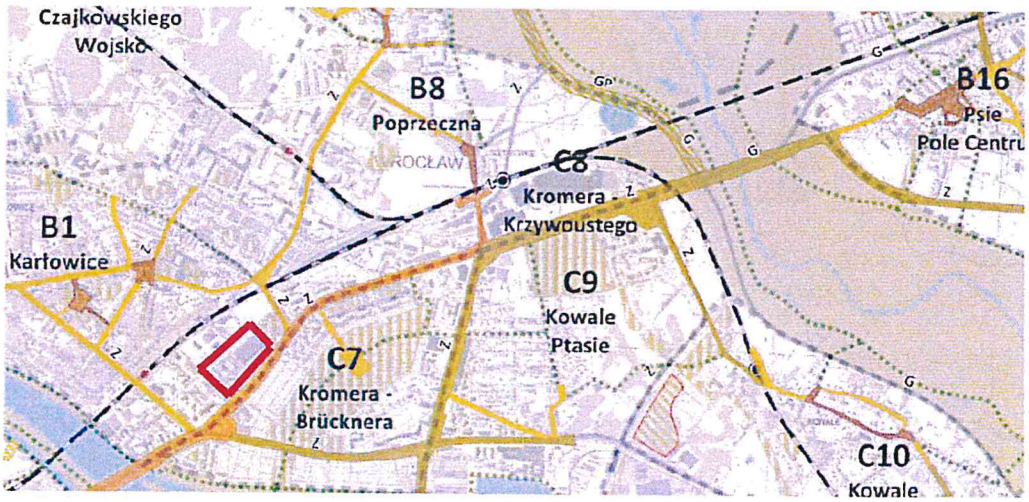
zauważyć, że dopuszczenie wskaźnika wysokościowego W2 na terenie ASPA komponuje z dominantami Różanki (B2) i zespołu urbanistycznego Psie Pole Wschód (B18).

3. Zagadnienia polityki przestrzeni publicznych (Rozdz.8 Studium).

W Studium napisano, że przestrzeń publiczna tworzy szkielet miasta zwartego. Wskazano na 8 typów przestrzeni publicznych - narzędzi kształtowania polityki w tym zakresie. Do dyskusji nad potencjałem terenu ASPY przydatne są trzy spośród ustalonych: oznaczonych numerem 1. Ogólnomiejski rdzeń, numerem 3. Trzy promenady i numerem 5. Lokalne centra. Rysunek nr 11 Studium pokazuje strukturę przestrzeni publicznych Wrocławia.

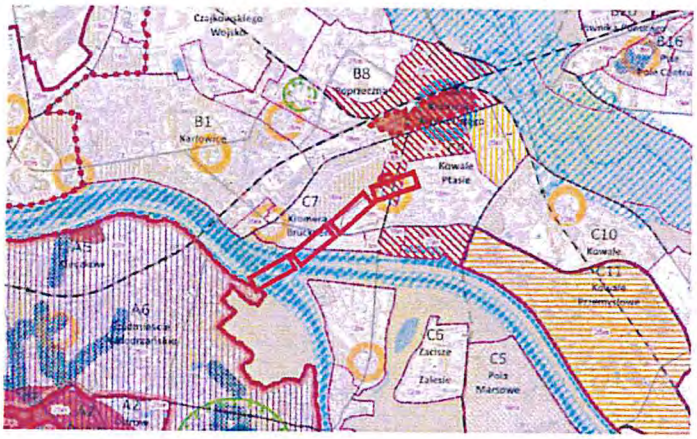


Na rysunku tym widać wyraźnie, że dopiero propozycja dodania „czwartej promenady" równoważy układ trzech promenad. Najbardziej zwarte w strukturze Wrocławia Śródmieście Nadodrzańskie, nie posiada w obowiązującym Studium żadnej osi urbanistycznej mimo tradycji ciągu ulicy Jedności Narodowej do Placu Kromera, którego przestrzeń jest z powodzeniem rewaloryzowana poprzez kolejne inwestycje jak zespół zabudowy po browarze etc. Położenie na tej osi terenu ASPY w powiązaniu z Placem Kromera pozwala na aspirowanie tej lokalizacji do czwartego satelitarnego strategicznego obszaru o znaczeniu ogólnomiejskim (typ przestrzeni nr 1). Teren ASPY należy rozpatrywać również w kontekście hierarchii przestrzeni publicznych, ustalonej w rozdziale Polityka przestrzeni publicznych. Hierarchię tą tworzą następujące typy przestrzeni publicznych; typ nr 5. Lokalne centra, nr 6. Przestrzenie lokalne, nr 7. Ciągi transportowe i nr 8. Łączniki międzyosiedlowe.



Teren inwestycyjny zakładu ASPA przylega do przestrzeni publicznej w ciągu ulic Kromera Krzywoustego. Mimo koncentracji różnorodnych obiektów usługowo-handlowych, obszar pomiędzy ulicami Czajkowskiego, Kromera, linią kolejową i Odrą nie ma prestiżowej roli, wpisanej w hierarchię przestrzeni publicznych. Potencjał inwestycyjny terenu ASPY daje możliwość podniesienia rangi całego zespołu, oznaczonego w Studium C8 Kromera Krzywoustego. Zespół usługowy Korona powstał wiele lat temu i nie spełnia kryteriów wielkomiejskiego centrum usługowego.

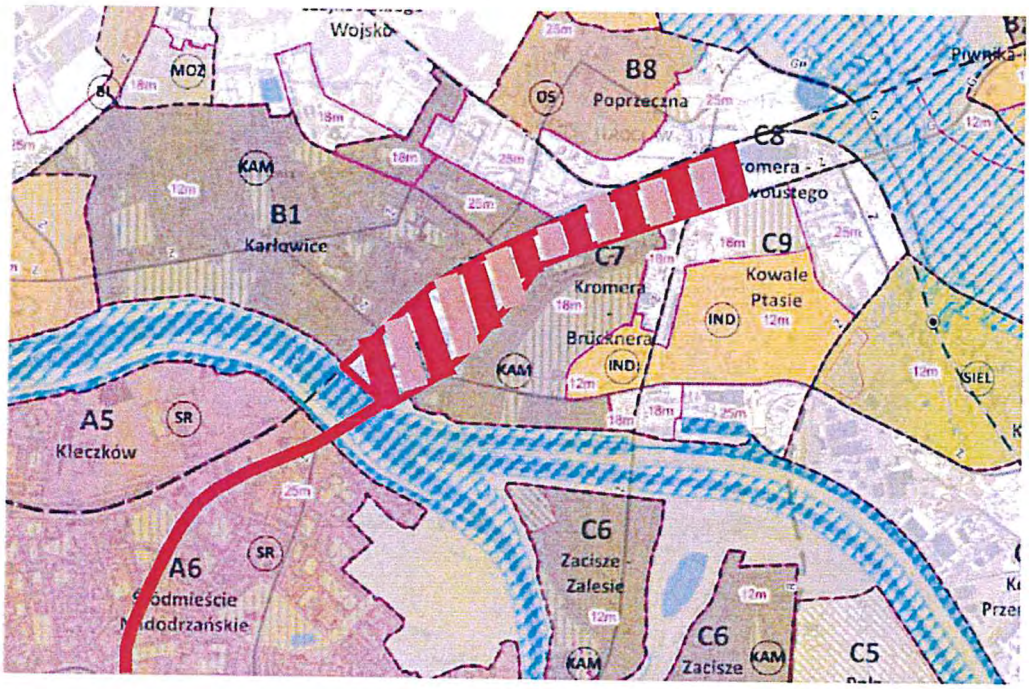
4. **Kontekst polityki gospodarczo-usługowej** (rozdz.5).
Rozdział ten ma w Studium charakter zapisu strategii rozwoju bez elementów czytelnej polityki przestrzenno-lokalizacyjnej, mimo iż wskazuje lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, hierarchię ośrodków usługowych i inne. Na uwagę zasługuje propozycja wskazań tzw. ulic handlowych. Ich rozmieszczenie nie jest jednak próbą



sformułowania strategii przestrzennej a jedynie inwentaryzacją stanu obecnego. Kierunek ustalony korytarzem ulic Jedności - Kromera - Krzywoustego i w tym przypadku został pominięty. Proponowany rozwój centrum usługowego w rejonie Placu Kromera powinien uwzględniać rangę kategorii „wyspecjalizowany ośrodek usługowy", korytarz Ulic Jedności, Kromera, Krzywoustego - przybrać charakter wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej z frag- mentami ulicy handlowej w celu wytworzenia czytelnej w przestrzeni osi urbanistycznej. Zespół zabudowy na terenach ASPY stanowiłby pożądaną dominantę w skali całej osi.

5. Polityka zamieszkiwania (rozdz.4).
Rodzaje zabudowy mieszkaniowej określone w studium wyrażeniem „styl" słusznie ustalono według zintegrowanych kryteriów, nie ograniczających się do parametrów urbanistycznych i uwzględniających socjologię urbanistyki. Osiem stylów zamieszkiwania można podzielić na wielkomiejskie (śródmiejski, kameralny, osiedlowy i osiedli blokowych) oraz małomiejskie (indywidualny, małomiasteczkowy, sielski i mozaikowy). Kwalifikację terenów do poszczególnych stylów pokazano na rys. Nr 8. Analizując tę planszę odnosi się wrażenie, że podział terenów na style zamieszkiwania jest bardziej inwentaryzacją niż polityką jako instrumentu do realizacji wizji rozwoju Wrocławia. Tak narysowania przestrzeń Wrocławia utrwalać będzie na lata monocentryczny układ przestrzenny i zaprzecza policentrycznej wizji miasta, uchwalonej w pierwszym Studium Wrocławia, w 1997 roku. Tezę tą potwierdza rysunek „schemat nr1" pokazujący rozmieszczenie zespołów mieszkaniowych w styku małomiasteczkowym w zestawieniu ze śródmiejskim. Kompromisową alternatywą dla układu policentrycznego mógłby być układ radialny, w którym decentralizacja koncentracji usług wielkomiejskich byłaby realizowana poprzez wprowadzenie stylu śródmiejskiego poza samo śródmieście, wzdłuż głównych pasm - kierunków historycznie wlotowych do miasta. Konsekwentnie do podziału miasta na dzielnice powstałyby pasma; północne (Żmigrodzka), wschodnie „warszawskie" (Kromera-Krzywoustego), południowe (Powstańców Śląskich), zachodnie (Legnicka-Lotnicza). Styl zamieszkiwania na tych terenach powinien być

śródmiejski, nawet w większym stopniu zintegrowany z wielkomiejską zabudową usług wielofunkcyjnych. Teren ASPY mógłby być w tym kontekście areną inwestycji futurystycznego kompleksu, w którym miejsca pracy, usługi z rekreacją i zamieszkiwanie funkcjonowałyby w modelowym systemie smart city...



Propozycję „Pasma warszawskiego" na tle mapy stylów zamieszkiwania pokazano na rysunku. Pasmo wschodnie-warszawskie to jednocześnie nowy styl zamieszkiwania, łączący styl śródmiejski z kameralnym poprzez stworzenie komfortowych zespołów wielofunkcyjnych, w których warunki kameralnej przestrzeni mieszkalnej zapewniane byłyby przez „piątą elewację" a gęstość i wysokość zabudowy podyktowana byłaby w warunkach koniunktury inwestowania i pozyskania światowych inwestorów. Być może nadchodzące widmo świata kolejnych pandemii zdeterminuje budowę izolowanych modułów wielofunkcyjnych o wysokiej technologii systemów urbanistycznych.

6. Zieleń bez granic - polityka zieleni i środowiska (rozdz. 6).
Niezwykle bogata pod względem różnorodności typów obszarów (16 rodzajów) zieleni polityka kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego, inspiruje do nowatorskich rozwiązań w projektowaniu terenów zielonych i zieleni towarzyszącej dla wszystkich rodzajów inwestycji dopuszczonych w mozaice terenów miasta. Wspominając rozwiązania z pierwszego Studium Wrocławia (1997) wydaje się zasadną dyskusja o potrzebie wprowadzenia dodatkowego typu obszarowej polityki kształtowania zieleni. Liniowe formy zieleni, nie zróżnicowane w zależności od pasma występowania (jedno oznaczenie dla szpaleru wewnątrzosiedlowego, dla ulicy lokalnej oraz dla korytarza komunikacyjnego w ciągu ulicy zbiorczej a nawet głównej) powinny otrzymać zhierarchizowany podział zapewniający funkcjonowanie korytarzy ekologicznych w powiązaniu z pojęciem strefy zieleni dominującej, głównie korytarzy dolin rzecznych. W tym kontekście proponowany wcześniej (rozdz. 4 niniejszej opinii) przebieg „czwartej promenady" wyznaczałby również jeden z najwyższych rangą typ liniowego obszaru polityki kształtowania zieleni. Zapewniłoby to jednocześnie „przyrodniczą rewitalizację" malutkiej wyspie obszarowej formy zieleni wypoczynkowej, do której w Studium zakwalifikowano niewielki

park u zbiegu ulic Czajkowskiego i Al.Kromera. Dodatkowe zapewnienie oddechowego systemu zieleni oraz subretencji może być zrealizowane poprzez wprowadzenie obowiązku udziału w bilansie terenów biologicznie czynnych - powierzchni zielonych dachów płaskich i tarasów. Zrealizowany w ostatnich latach zespół handlowy Kaufland (zbieg ulic Długosza i Czajkowskiego) powinien otrzymać wzorcowe rozwiązanie w tym zakresie, być może nawet przy finansowym wsparciu miasta ze względu na sąsiedztwo wspomnianej, istniejącej przy ul. Czajkowskiego zieleni parkowej. W zakresie wytycznych szczegółowych znakomicie sformułowano zapisy, spełniające proponowane tu wyobrażenie kształtowania zieleni w strefie z terenem ASPY, dla typu 15 obszarowej polityki kształtowania zieleni. Zacytowano je poniżej:

„W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów usługowych, należy dążyć do:

- integracji funkcji reprezentacyjnej z funkcjami hydrologicznymi i klimatycznymi,

- tworzenia form zieleni zapewniającej naturalną retencję,

- lokalizowania zieleni na dachach w formie ogrodów, zieleni wertykalnej - zielonych ścian i pnączy,

- ochrony, podniesienia standardu i uzupełnienia istniejących skwerów i innych form urządzonej zieleni, - kreowania otwartych i dostępnych przestrzeni zieleni urządzonej,

- zapewnienia zielonych przejść, zwłaszcza na ich styku ze strefą zieleni dominującej,

-nasadzenia ulic zielenią wysoką,

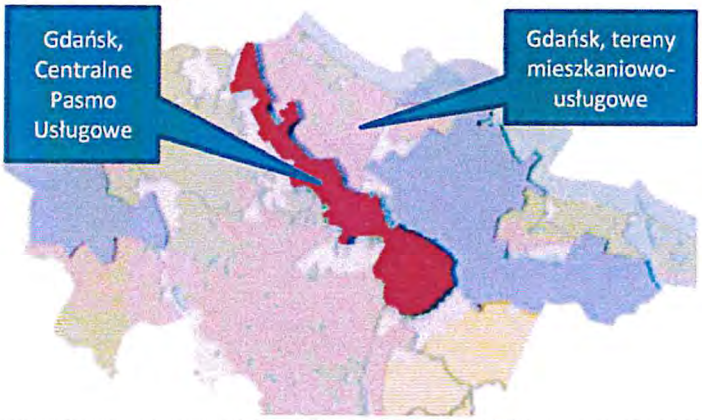
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory."

Z rysunku nr 9 - Polityka zieleni i środowiska wynika, że właśnie taki typ (nr 15) obszarowej polityki obowiązuje dla całego obszaru, którego częścią jest teren ASPY. Proponowany w rozdziale 5 niniejszej opinii styl zamieszkiwania „zintegrowany śródmiejski" spełniać może w pełni te wymagania.

7. **Uwagi metodyczne do przyjętej struktury funkcjonalnej w kontekście klas i obszarów przeznaczeń (**rozdział 2).

W opinii niniejszej zaproponowano zmiany i uzupełnienia, które powinny przynieść inwestorom terenu ASPY możliwości wariantowego programu inwestycyjnego. W konsekwencji proponowanego podwyższenia kategorii ważności obszaru Plac Kromera - Aleja Kromera i zaliczenia go do strategicznych obszarów miasta, budujących nową charakterystykę sylwety miasta oraz włączenie go do struktury obszarów z usługami ogólnomiejskimi oraz metropolitalnymi - koniecznym staje się zliberalizowanie podziału terenów ze względu na klasy i obszary przeznaczeń. Coraz bardziej nieprzewidywalną staje się przyszłość kształtowania kierunków rozwoju przestrzennego miasta ze względu na czynniki egzogeniczne, w tym socjologiczne i biologiczne czynniki. Realizacja wizji rozwoju miasta w otoczeniu metropolitalnym wymaga podejścia strefowego, nie obszarowego. Granice zastosowań muszą mieć margines tolerancji a definicje klas przeznaczeń - muszą być otwarte. Proponuje się więc aby dla obszarów strategicznych dopuścić przenikanie klas przeznaczeń w zakresie funkcji terenu oraz procentowego udziału tych funkcji na danym obszarze. Wprawdzie w rozdziale drugim („Przeznaczenie terenów - definicje") obok kategorii obszarów przeznaczeń „mieszkaniowe" i „usługowe" ustalono kategorię „mieszkaniowo-usługowe", która w przybliżeniu odpowiada na zapotrzebowanie otwartego podejścia dla programu inwestycji na terenie ASPY ale ustalenia karty jednostki urbanistycznej C8 (m.in. Teren ASPY) wprowadzono podział funkcji mieszkaniowej i usługowej z dokładnością do jednej dziesiątej procenta. Również wiązanie inwestora z dopuszczeniem (kategoria MU i U) bądź wyłączeniem (kategoria M) klasy usług wielkomiejskich, może mieć znaczący wpływ na uruchomienie bądź zahamowanie realnej transformacji funkcjonalno-przestrzennej terenu ASPY na lata (konieczność zmiany planu = konieczność zmiany studium itd.) Celowym należy więc uznać dopuszczenie dla terenów

stanowiących szkielet poszczególnych polityk - mieszania kategorii przeznaczeń co do ustalonych rodzajów jak i procentowej proporcji powierzchni terenu dla poszczególnych kategorii. W zapisach ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gdańska, tamtejsze biuro rozwoju już od ponad kilkunastu lat z powodzeniem wpisuje klasy obszarów przeznaczeń M/U do 100% co oznacza dopuszczenie kategorii mieszkaniowej do 100% powierzchni terenu lub usługowej do 100% powierzchni terenu. W obecnie obowiązującym Studium Gdańska, uchwalonym w 2018 roku, dwa miesiące po Studium Wrocławia przyjęto podobną zasadę otwartości, szczególnie na obszarze tzw. Centralnego Pasma Usługowego (odpowiednik naszego „rozległego śródmieścia" - wg pojęcia przybliżonego autora opinii) oraz przyległych terenów mieszkalno-usługowych, które to pojęcie dotyczy obszarów o proporcji dzielnic miasta. Przedstawia to poniższy rysunek, pochodzący z tego dokumentu.

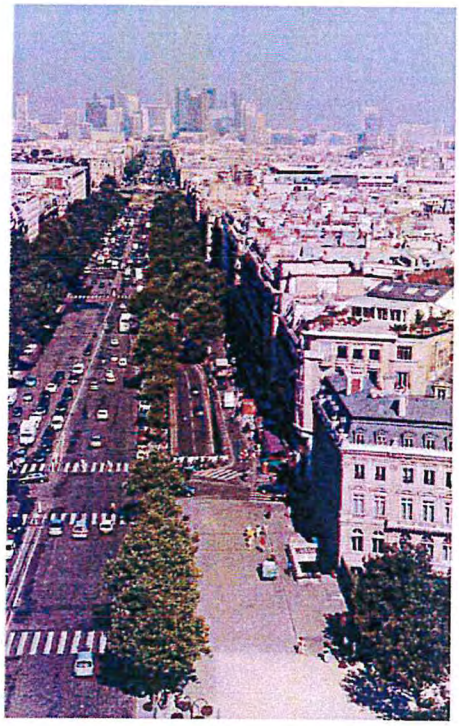


W konsekwencji tak kreowanej otwartości zapisów przykładem realizacji litery prawa w planowaniu miejscowym jest uchwalony w 2003 roku MPZP Śródmieścia - rejon Głównego Miasta w Gdańsku, w którym stosuje się kategorię obszarowego przeznaczenia oznaczoną „ 31 " i posiadającą definicję; „ STREFA 31 - mieszana - zawierająca funkcje usługowe i wszelkie formy mieszkalnictwa w proporcjach ustalonych dla poszczególnych terenów" .

8. Zamiast konkluzji.

Rozważania nad możliwościami zmian w poszczególnych rozdziałach Studium Wrocławia w zakresie modyfikacji zawartych tam zasad polityk w kształtowaniu kierunków rozwoju przestrzennego miasta nie mogą być zakończone ponieważ wybrano tylko te elementy Studium, które mają podstawowy wpływ na dopuszczalne funkcje i dobór parametrów urbanistycznych do przekształceń przestrzennych na omawianym terenie. Wnioski pochodzące z analiz elementów wybranych polityk zostały sformułowane w kolejnych rozdziałach niniejszej opinii. Należy tu zastrzec, że ewentualne wprowadzenie w życie oczekiwanego programu inwestycyjnego na terenie ASPY uwarunkowane jest koniecznością nowych zapisów w Studium Wrocławia w dużo większym zakresie przestrzeni i ustaleń niż działka ASPY czy nawet jednostka urbanistyczna C8 (Kromera-Krzywoustego). Niezależnie od zmiany ustaleń w Studium niezbędna będzie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kowale Komercyjne, uchwalonego 22 października 2009 roku. Nasuwają się też bardziej ogólne wnioski, dotyczące metodologii prac nad Studium oraz struktury tego dokumentu. Autorowi opinii nie zlecono oceny Studium i uznaje też za celowe inicjowanie dyskusji o generaliach w podejściu miasta do planowania i projektowania przestrzennego. Istnieje jednak pryncypialny wzór, który może inspirować do refleksji o generaliach..., to Paryż a w szczególności okoliczności jego totalnej przebudowy w końcu XIX wieku. W latach 1852-1970 dziesiątki architektów i urbanistów przeprojektowywało i przebudowywało strukturę przestrzenną Paryża ale to nie oni byli twórcami tej największej w historii budowy

miast przebudowy. Twórcami był Napoleon III i jego podwładny, oficer i prawnik, prefekt Paryża, Georges-Eugene Hausmann. Uzasadniona jest też teza, że głównym celem i powodem realizacji tak niebotycznego przedsięwzięcia nie było umiłowanie urbanistyki przez Napoleona III lecz jego strach przed buntem mieszkańców miasta przeciwko władzy. Więc Pola Elizejskie, których oś zaczyna się w Luwrze a kończy po 9km w dzielnicy Defence, pod Łukiem Wielkiej Arki, też powstały w tamtym czasie aby służyć nie tylko pięknym paradom i trumfom ale może przede wszystkim aby umożliwić skuteczne atakowanie potencjalnych buntowników i uniemożliwić wznoszenie barykad. Czy Hausmann rozwiązałby problemy urbanistyczne Wrocławia?



Pola Elizejskie z widokiem na Defence, najpiękniejszy bulwar Hausmanna. Źródło: Wikipedia.

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.

Prezes Zarządu
Waldemar Horbacki

Członek Zarządu
Wojciech Jopek

Podpis: .....

Data: 15.07.2024

---

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

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

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia. Może się Pani/Pan z nim skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław,
- przez e-mail: wpl@um.wroc.pl,
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

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

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Pani/Pana dane przez 25 lat od stycznia kolejnego roku po zakończeniu sprawy, której wniosek dotyczy. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Będziemy przekazywać Pani/Pana dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowe dane mogą być dostępne dla usługodawców wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.

Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, musi Pani/Pan skontaktować się z Administratorem danych (dane kontaktowe powyżej) lub Inspektorem Ochrony Danych (dane kontaktowe poniżej).

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych – Sebastian Sobecki. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych.

Z Inspektorem można kontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl,
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

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