PP/4452646

data stempla 5836
31.07

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
wpł. 05-08-2024
podpis: Michał Pieniądz

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)]

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)]

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 06-08-2024
podpis 283085

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

JR

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: ...Trust Investment S.A.....
Kraj: ...Polska..... Województwo: ....świętokrzyskie.....
Powiat: ...Kielce..... Gmina: ....Kielce.....
Ulica: ...Robotnicza..... Nr domu: ...1..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ...Kielce..... Kod pocztowy: ...25-662.....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

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

X tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

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[6]).....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	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0027.AR_3.17/57, 026401_1.0027.AR_3.17/58, 026401_1.0027.AR_3.17/59, 026401_1.0027.AR_3.17/60, 026401_1.0027.AR_3.17/61	X 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	Plan ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0027.AR_3.17/57, 026401_1.0027.AR_3.17/58, 026401_1.0027.AR_3.17/59, 026401_1.0027.AR_3.17/60, 026401_1.0027.AR_3.17/61	X tak ☐ nie	SW	90%	55 m z dopuszczaniem dominanty 212 m	10 %

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

X 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.

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

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

X (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9])
załącznik nr 1 - szczegółowa treść wniosku do Planu ogólnego Miasta Wrocławia, załącznik nr 2 - odpis KRS Spółki.

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: .....

---

[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).

Warszawa, dnia 30 lipca 2024 r.

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

Wnioskodawca: Trust Investment S.A.

z siedzibą z Kielcach (25-662) przy ul. Robotniczej 1,
wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000747790.

ZAŁĄCZNIK NR 1

SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

dla działek o identyfikatorach:

026401_1.0027.AR_3.17/57, 026401_1.0027.AR_3.17/58, 026401_1.0027.AR_3.17/59, 026401_1.0027.AR_3.17/60, 026401_1.0027.AR_3.17/61

Nawiązując do treści wniosku do Planu ogólnego Miasta Wrocławia, w zakresie ww. działek, wnoszę o:

1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:
   a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 8,
   b) maksymalnej wysokości zabudowy – 55 m z dopuszczeniem dominanty o wysokości 212 m,
   c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 90 %,
   d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
3) w przypadku objęcia gminnych standardami urbanistycznymi gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wnoszę o ustalenie dostępu:

a) do szkoły podstawowej według zasad ogólnych wskazanych w Upzp,

b) do obszarów zieleni publicznej według zasad ogólnych wskazanych w Upzp;

4) ustalenia, że wszystkie działki objęte wnioskiem znajdują się w strefie zabudowy śródmiejskiej.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Działki o identyfikatorach 026401_1.0027.AR_3.17/57, 026401_1.0027.AR_3.17/58, 026401_1.0027.AR_3.17/59, 026401_1.0027.AR_3.17/60, 026401_1.0027.AR_3.17/61 objęte są postanowieniami uchwały XLII/2925/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru rozwoju Astra i zachodniej części zespołu urbanistycznego Gądów Przemysłowy oraz południowej części zespołu urbanistycznego Osiedle Kosmonautów we Wrocławiu (dalej jako: „Mpzp"). Teren oznaczony jest symbolem 3U/US z przeznaczeniem podstawowym: administracja, finanse, gastronomia, handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedażowej do 2000 m², kultura, turystyka, wypoczynek, oraz uzupełniającym: obsługa firm z lokalizacją pomieszczeń biurowych powyżej kondygnacji parterowej, służba zdrowia z lokalizacją powyżej kondygnacji parterowej, apartamenty mieszkalne z lokalizacją na ostatnich kondygnacjach budynku usługowego. Wskazane funkcje nie zostały zrealizowane przez prawie 20 lat obowiązywania Mpzp co oznacza, że zostały ustalone w sposób nieadekwatny i powinny zostać zmienione.

Ad. 1)

Strefa planistyczna SW została opisana jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz o funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód. Należy zwrócić uwagę, że profil funkcjonalny nie odnosi się w żadnym stopniu do proporcji między funkcjami i nie ma żadnego wpływu na udział tych funkcji w docelowym ani planowanym na poziomie planu miejscowego czy decyzji o warunkach zabudowy. Określa jedynie jakie funkcje będą w ogóle dopuszczalne do wyznaczenia w planie miejscowym lub decyzji planistycznej.

Wrocław to miasto rozpięte pomiędzy tym, co stałe, ciągłe, nieprzerwane, trwałe a tym, co zmienne, ewoluujące, co narasta, wzbogaca, rozwija, nadając świeżość i dynamizm. To samo odnosi się do przestrzeni miasta – ulic, placów, domów, budowli, parków. Niezmienna jest historia, zaklęta w przestrzeni miasta – 1000 lat biskupstwa, przynależność do różnych organizmów państwowych, chłonność na innowacje kulturowe dały bogactwo różnorodnych idei, wyraziście naznaczonych w tkance miejskiej. Niezmienny jest duch miejsca i silne rysy nadrzecznego krajobrazu. Zmieniają się pokolenia. Te starsze są dumne z przemiany miasta w

ciągu ostatniego ćwierćwiecza, te młodsze, które znają tylko Wrocław stale piękniejący i bogacący się, doceniając wartość tych osiągnięć, oczekują kolejnego zdecydowanego kroku cywilizacyjnego.

Poczucie zadowolenia mieszkańców Wrocławia z miasta i ich najbliższego otoczenia utrzymuje się od lat na wysokim poziomie, co potwierdzają badania przeprowadzone w 2014 r. na potrzeby Wrocławskiej Diagnozy Społecznej. Według Diagnozy ogólna jakość życia w mieście i możliwości zaspokojenia potrzeb oceniane są przez wrocławian dobrze. Na ten stan rzeczy miało wpływ wiele czynników – nie tylko społecznych i ekonomicznych, ale również przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Obecnie jednym z głównych wyznaczników atrakcyjności życia w mieście jest stan środowiska, a nie – jak niegdyś – stopień industrializacji. Czysta woda i powietrze, dostęp do terenów zieleni i ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych, to przykłady najbardziej pożądanych miejskich dóbr. Biorąc pod uwagę, że zwiększanie komfortu życia jest naturalnym celem społeczeństwa, kluczowe jest przygotowanie takich możliwości i regulacji, aby nieustannie podnosić jakość życia jak największej grupy mieszkańców i w jak najszerszym zakresie.

Wrocław jest miastem o zróżnicowanych typach zabudowy mieszkaniowej. Historyczne układy śródmiejskie (np. Stare Miasto, Ołbin, Kleczków, Przedmieście Oławskie, Huby, Plac Grunwaldzki) wywodzące się głównie z XIX w. o zwartej kwartałowej zabudowie, stanowią główny trzon miasta, odznaczający się przemieszaniem funkcji mieszkaniowej i usługowej. Z kolei osiedla kameralne (takie jak Sępolno, Biskupin, Zalesie, Grabiszynek, Karłowice, Borek) łączą różne formy zabudowy i mają zazwyczaj czytelny układ przestrzenny oraz kompletną strukturę funkcjonalną. Osiedla wielorodzinne blokowe z lat 70. i 80. XX w. (te mniejsze, np. Popowice Południowe, Zawidawie, Zakrzów i te większe, np. Nowy Dwór, Kozanów, Popowice) cechują się średnio wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

Główny układ struktury funkcjonalno-przestrzennej Gądowa Małego stanowi osiedle mieszkaniowe blokowe wybudowane w miejscu dawnego lotniska. Obecna kompozycja osiedla oparta na dwóch głównych osiach. Oś handlowa wzdłuż bulwaru Ikara i oś zieleni łącząca ul. Na Ostatnim Groszu z kompleksem sportowo-rekreacyjnym przy ul. Metalowców. Osiedle jest stopniowo dogęszczane. Obszar zaopatrzony jest w podstawowy pakiet infrastruktury społeczno-usługowej, nasycona zielenią międzyblokową.

Niewątpliwie obecny stan i kierunek rozwoju Wrocławia przemawia za objęciem jak największego obszaru miasta strefą dopuszczającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednak w celu wykazania możliwości objęcia ww. działek strefą SW należy odnieść się do wzoru zawartego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej jako: „Rozporządzenie"), według którego oblicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. W tym celu należy ustalić następujące wartości:

1) prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

Zaznaczyć należy, że, zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Natomiast w myśl ust. 6 tego przepisu w przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M20), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

a) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo

b) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

Z danych GUS na koniec 2022 roku wynika, że we Wrocławiu mieszka 674 079 osób. Badania przeprowadzone na zlecenie miasta przez zespół naukowców z Uniwersytetu Wrocławskiego przynoszą jednak zgoła odmienny wynik. W rzeczywistości jest nas o ponad 220 tysięcy więcej. Szacowana rzeczywista liczba mieszkańców Wrocławia wynosi 893 506. Jednocześnie brak jest szczegółowych danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy w okresie obejmującym 20 lat. W związku z powyższym za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjęto liczbę mieszkańców gminy zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5%, co daje ok. 707 782 mieszkańców wg danych GUS i aż 938 181 mieszkańców wg danych naukowców.

2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

We Wrocławiu podczas Narodowego Spisu Powszechnego zarejestrowano 363 tysiące 375 mieszkań. Należy jednak uwzględnić, że liczba ta zapewne wzrosła, ale jednocześnie powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania sukcesywnie się zmniejsza. Tendencja malejąca jest zauważalna, ale warto podkreślić, że jest ona charakterystyczna dla wszystkich dużych miast w Polsce. Jeśli więc jedyną dostępną publiczną liczbę mieszkań (tj, stan na 2021 r.) pomnożymy przez nieco większą niż standardowa powierzchnię użytkową mieszkania (np. 50 m^2) to otrzymane dane powinny być miarodajne na dzień dzisiejszy, co daje łącznie 18 168 750.

3) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

W Rozporządzeniu określono wzory wskazujące w jaki sposób należy obliczać prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. Do obliczeń wymagane są takie dane jak powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane czy powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane. Tego rodzaju dane nie są obecnie publicznie dostępne. Jednak, zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia 1 w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń

zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

Niezależnie od powyższych wskaźników należy uwzględnić, że wyznaczając strefę SW należy mieć na uwadze również tereny niezabudowane oraz luki w istniejącej zabudowie. To ostatnie pojęcie nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę co pozostawia dużą przestrzeń do interpretacji. Zgodnie z zawartą w Słowniku Języka Polskiego definicją pojęcia luka jest to puste, wolne miejsce lub brak/niedobór czegoś. Spojrzenie z góry na wnioskowany teren oraz jego okolicę jasno wskazuje, że stanowi on lukę w strukturze Wrocławie. Pomimo atrakcyjnego położenia obszar ten pozostawał przez długi czas niezagospodarowany. Dlatego też warto dać szansę okolicy ul. Horbaczewskiego poprzez wprowadzenie takiej strefy planistycznej, która pozwoli na dalszych rozwój miasta.

Warto także zaznaczyć, że Wnioskodawca planuje budowę nie jednego obiektu, a całego kompleksu, które stanowić będzie wartościowe uzupełnienie struktury miasta oraz wykreowania wizerunku centrum jako „salonu miasta", a także uzupełnienie i rewaloryzację zabudowy stanowiącej ramy przestrzeni publicznych o obiekty wielofunkcyjne, o wysokich walorach przestrzennych.

Ad. 2)

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 90% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni oraz uzupełnienie koncepcji osiedla kompletnego, spełniającego potrzeby mieszkańców. Tak wysoki wskaźnik wynika ze specyfiki terenu objętego wnioskiem.

Określenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie umożliwi wprowadzenie dodatkowych funkcji towarzyszących. W przypadku przestrzeni tworzonych od podstaw ta różnorodność może stanowić czynnik decydujący o wyborze przez przyszłych mieszkańców okolic ul. Na Ostatnim Groszu jako miejsca do życia. Wielofunkcyjność oferowanej przez miasto przestrzeni sprawi, że będzie atrakcyjna dla szerszego grona użytkowników, a tym samym wykreuje różnorodną ofertę mieszkaniową zaspokajającą potrzeby mieszkaniowe dla obecnych i przyszłych mieszkańców Wrocławia.

Podkreślić należy, że kreowanie kompletnych zespołów mieszkaniowych wzmacnia zwartość struktury miasta i zwiększa możliwości pełnego wyposażenia, a jednocześnie wspiera rozwój osiedli integrujących różne grupy społeczne, z uwzględnieniem potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych. Ponadto, propagowanie działań społecznych poprawiających jakość i standard zamieszkiwania wraz z dbaniem o wizerunek miasta jako miejsca dobrego do zamieszkania.

Zamieszkiwanie we Wrocławiu charakteryzuje się różnorodnością skali, form zabudowy, krajobrazu i lokalizacji terenów mieszkaniowych. Cechą miasta jest szeroki wybór między zabudową nowoczesną a osadzoną w wielokulturowej tradycji, między miejscami gwarnymi a położonymi z dala od miejskiego zgiełku, wkomponowanymi w miejskie centrum a zatopionymi w zieleni. Niezależnie od miejsca klimat zamieszkiwania buduje również bliskość rzeki Odry oraz atrakcyjnych, ogólnodostępnych terenów zieleni. Ustalenie

wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie max. 90% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej pozwoli na dalszy rozwój miasta z uwzględnieniem wartości, jakie są brane pod uwagę przy sporządzaniu Planu Ogólnego.

Określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie 8 oraz wysokości zabudowy na poziomie 55 m z dopuszczeniem dominanty o wysokości 212 m umożliwi kontynuację pojawiającej się już we Wrocławiu zabudowy wysokiej. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że na obszarze objętym wnioskiem gęstość zaludnienia wynosi od 5 001 - 10 000 lud./km^2.

Warto także zwrócić uwagę, że w sąsiedztwie znajduje się wiele budynków mieszkalnych wielorodzinnych (położonych przy ul. Horbaczewskiego, ul. Balonowej i ul. Na Ostatnim Groszu), które nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co tym bardziej daje możliwość ustalenia nowych standardów dla tego terenu w taki sposób, aby usankcjonować istniejącą zabudowę a jednocześnie dać szansę na rozwój.

Umożliwienie realizacji obiektów wysokościowych posiada wiele zalet. Warto wspomnieć chociażby o poprawie prestiżu miasta i dzielnicy, podaży nowych, nowoczesnych powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych, wzbogaceniu krajobrazu miasta o nowe wartości estetyczne czy lepszym wykorzystanie dostępnej przestrzeni oraz oszczędność miejsca.

Nowoczesna architektura o lekkiej konstrukcji, eleganckiej sylwetce, stanowić może ciekawą dominantę w krajobrazie, akcent w przestrzeni, który wpłynie nie tylko na podniesienie atrakcyjności samej dzielnicy, ale również w dużo szerszym zakresie - części lub nawet całego miasta.

Zabudowa wysokościowa jest bowiem wyrazem przynależności do globalnej gospodarki. Zdarza się więc, że w obszarach XIX wiecznych śródmieść polskich miast są realizowane budynki wysokościowe. Wypracowanie spójnej i jasnej polityki, dzięki której skutecznie chronione będzie dziedzictwo kulturowe minionych wieków, a powstająca sylweta miasta będzie wyrażać otwartość społeczeństwa na globalną gospodarkę staje się priorytetowym zadaniem, przed którym stoją polskie metropolie.

Nie można również pominąć, że mieszkalne budynki wysokościowe, oprócz oddziaływania na otoczenie, wywierają także wpływ na mieszkańców tych obiektów. Można przyjąć, że w budynkach wysokościowych, skupiających podobnych użytkowników jest szansa na powstanie małych lokalnych społeczności. Kontakty sąsiedzkie w środowisku miejskim są silniejsze wtedy, kiedy istnieje podobieństwo etniczne, podobny status socjotechniczny, satysfakcja z miejsca zamieszkania i wysoki poziom dobrostanu psychicznego mieszkańców. Współpraca, troska, dbałość o wspólne zasoby to czynniki składające się na poczucie wspólnoty.

Ad. 3)

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej nie są obligatoryjnym elementem planu ogólnego z tego względu należy każdorazowo weryfikować zasadności ich wprowadzenia.

Zgodnie z art. 13f ust. 2 pkt 1 Upzp przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej. W pobliżu terenu objętego wnioskiem znajduje się Szkoła Podstawowa nr 38, a zatem ustawowy warunek należy uznać za spełniony.

W myśl art. 13f ust. 3 Upzp przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż: 1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej. Również ten parametr należy uznać za spełniony. W niewielkiej odległości od terenu objętego wnioskiem znajduje się R.O.D. „Gądowianka" a nieco dalej Park Zachodni oraz Polana Integracyjna przy Bulwarze Ikara.

Ad. 4)

Z dniem 1 stycznia 2018 r. weszła w życie nowelizacja Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej jako: „rwt"). W przedmiotowej nowelizacji doszło do zmiany definicji pojęcia zabudowy śródmiejskiej. W myśl § 3 pkt 1 rwt jako zabudowę śródmiejską należy rozumieć - zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Termin "zabudowa śródmiejska", zdefiniowany w § 3 pkt 1 r.w.t., bazuje na dwóch zasadniczych elementach, które decydują o uznaniu danej zabudowy za "śródmiejską". Po pierwsze, zabudowa ta musi mieć charakter intensywny, to znaczy typowy dla charakteru, wielkości i cech zabudowy danego miasta (np. zgrupowanie zabudowań w wielkomiejskiej aglomeracji jest znacznie większe niż mieście małym lub średnim) (por. Wyrok NSA z dnia 9 października 2018 r., sygn. akt II OSK 2442/16).

Pojęcia zgrupowania intensywnej zabudowy było już przedmiotem orzeczeń sądów administracyjnych dotyczących stanu prawnego jeszcze przed nowelizacją rwt i zmianą definicji „zabudowy śródmiejskiej", orzeczenia te wskazywały, że zabudowa taka musi być:

- Z definicji "zabudowy śródmiejskiej" wynika, że chodzi o zgrupowanie intensywnej zabudowy, czyli nie może to być zabudowa rozproszona, lecz o zwiększonym stopniu skoncentrowania.(...)Użyte w definicji zabudowy śródmiejskiej określenia (...) "zgrupowanie intensywnej zabudowy" w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą podlegać ocenie na podstawie ustalonego stanu faktycznego. Definicja zabudowy śródmiejskiej ma zastosowanie nie tylko do centralnej zabudowy, która jako taka jest przewidywana w miejscowym planie, ale również do zabudowy planowanej do realizacji w miejscach jeszcze niezabudowanych i nieobjętych planem miejscowym, ale znajdujących się na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, czyli takim obszarze, który mimo istniejących na nim terenów jeszcze niezabudowanych już jest faktycznie traktowany jako śródmiejski ze

względu na zwartą (intensywną) zabudowę i o określonych funkcjach charakterystycznych dla centrum jednostki administracyjnej (handel, usługi, urzędy itd.) (por. Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2018 r., sygn. akt II SA/Gd 561/17);

- Termin "zabudowa śródmiejska", zdefiniowany w § 3 pkt 1 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, bazuje na dwóch zasadniczych elementach, które decydują o uznaniu danej zabudowy za "śródmiejską". Po pierwsze, zabudowa ta musi mieć charakter intensywny, to znaczy typowy dla charakteru, wielkości i cech zabudowy danego miasta (np. zgrupowanie zabudowań w wielkomiejskiej aglomeracji jest znacznie większe niż mieście małym lub średnim) (por. Wyrok NSA z dnia 9 października 2018 r., sygn. akt II OSK 2442/16).

Charakterystyka terenu objętego wnioskiem mieści się w przywołanej wyżej definicji zabudowy śródmiejskiej - obejmuje intensywnie zgrupowane obiekty o różnorodnych funkcjach, w tym także wielu ogólnomiejskich, posiada dostęp do gęstej sieci komunikacji zbiorowej, pieszej i rowerowej zapewniając mieszkańcom możliwość podróżowania we wszystkich kierunkach. Przeważa zamieszkiwanie, które łączy się z możliwością korzystania z pobliskiej zieleni ogólnomiejskiej – reprezentacyjnych parków, skwerów, zieleńców, bulwarów oraz zieleni przydomowej – podwórkowej i otwartej międzyblokowej. Mieszkańcy mają blisko do obiektów, takich jak sklepy, restauracje, kluby, pracownie rzemieślnicze, urzędy, usytuowanych głównie w parterach budynków wzdłuż ulic i placów. Żyją w sąsiedztwie ważnych dla całego miasta przestrzeni publicznych oraz obiektów i zespołów zabudowy o znaczeniu historycznym. Przedstawiony faktyczny sposób zagospodarowania terenu wskazuje na zasadność uznania istniejącej i przyszłej zabudowy tego obszaru za zabudowę śródmiejską.

Uchwalenie Planu ogólnego uwzględniającego zabudowę śródmiejską pozwoli na zaspokojenie potrzeb zarówno wnioskodawcy, jak i mieszkańców. Podkreślić należy, że gminie przysługuje władztwo planistyczne, lecz z uprawnienia tego nie może korzystać w sposób dowolny. Władztwo to nie może być traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności (wyrok WSA w Lublinie z dnia 20 kwietnia 2021 r., II SA/Lu 8/21).

Pożądane jest aby teren objęty wnioskiem oraz jego otoczenie mieściło się w przywołanej wyżej definicji zabudowy śródmiejskiej, tj. obejmowało intensywnie zgrupowane obiekty o różnorodnych funkcjach, w tym także wielu ogólnomiejskich, posiadało dostęp do gęstej sieci komunikacji zbiorowej, pieszej i rowerowej zapewniając mieszkańcom możliwość podróżowania we wszystkich kierunkach.