PP/4452651

det. 6/12 I
stempla
1.08

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 05 -08- 2024
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)]

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 06 -08- 2024
L.dz. 232963 podpis

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

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

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)]: .....

[redacted]

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_1.0020.AR_2.14/4	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_1.0020.AR_2.14/4	X tak ☐ nie	SW, SJ, SU, SN	60%	20 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.

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

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: [redacted] ..... Data: 01.08.2024

---

[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).

Wrocław, dnia 1 sierpnia 2024 r.

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

Wnioskodawca: [redacted]

ZAŁĄCZNIK NR 1

SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

dla działki o identyfikatorze 026401_1.0020.AR_2.14/4

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

1) wyznaczenie dla ww. działki 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 oraz profilu dodatkowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub

   SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o funkcjonalny profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub

   SU – strefa usługowa o funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury techniczne, lub

   SN – strefa zieleni i rekreacji o funkcjonalnym profilu dodatkowym: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki;

2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:

   a) maksymalnej wysokości zabudowy – 20 m,

[redacted]

b) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 60 %,

c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;

3) ustalenie, że działka objęta wnioskiem znajduje się na obszarze uzupełnienia zabudowy.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Działka o identyfikatorze 026401_1.0020.AR_2.14/4 objęta jest postanowieniami uchwały nr XXV/566/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wschodnich odcinków rzek Odry i Oławy we Wrocławiu (dalej jako: „Mpzp") i oznaczona dwoma symbolami: 5MN/1 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i 21ZP (parki, ogrody działkowe, cmentarze).

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 19 września 2012 r. (II SA/Wr 461/12) stwierdził częściową nieważność Mpzp, jednak nie w zakresie w jakim odnosi się on do przeznaczenia działki objętej wnioskiem.

Ad. 1)

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.

Niewątpliwie obecny stan i kierunek rozwoju Wrocławia przemawia za objęciem jak największego obszaru miasta strefą dopuszczającą zabudowę mieszkaniową oraz szeroko pojęte usługi mogące służyć zarówno mieszkańcom Wrocławia, jak i turystom odwiedzającym miasto.

Opatowice jako dawna wieś o charakterze ulicówki i kolonia Nowy Dom, zlokalizowana wzdłuż ulicy Opatowickiej pomiędzy Wyspą Opatowicką a rozległymi terenami zieleni stanowi idealne miejsce dla rozwoju potencjału Wrocławia. Rozproszony układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częściowo zachowanym historycznym podziałem parceli, pozostałości dawnej zabudowy, w tym pałac z aleją drzew łączącą folwark ze Wzgórzem Józefinki oraz ulica Opatowicka jako oś kompozycyjna i komunikacyjna osiedla tworzą enklawę zabudowy zatopioną w zieleni i otwartą na tereny nadrzeczne.

W celu wykazania możliwości objęcia ww. działki strefą pozwalającą na realizację zabudowy mieszkaniowej 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 m²) 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 m² 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 strefy mieszkaniowej 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, a plan ogólny stanowi szansę na zmianę tej sytuacji.

Należy podkreślić, że każda ze stref planistycznych wymienionych w załączniku do Rozporządzenia posiada dwa profile funkcjonalne: podstawowy oraz dodatkowy. O ile w zakresie profilu podstawowego gminie nie pozostawiono prawa wyboru to w odniesieniu do

profilu dodatkowego istnieje możliwość wskazania w planie ogólnym tylko części przeznaczeń. Wnioskodawca jest otwarty na wszelkie decyzje gminy uwzględniające również jego interes. Z tego względu akceptowalne będzie nie tylko wyznaczenie na terenie objętym wnioskiem strefy mieszkaniowej, ale także objęcie części działki (w szczególności tej objętej obecnie zakazem zabudowy mieszkaniowej czy usługowej) innym przeznaczeniem, które pozwoli na efektywne wykorzystanie nieruchomości objętej wnioskiem.

Ad. 2)

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. Z tego względu wnioskuję o określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

Działania podjęte przez gminę na obecnym etapie procedury planistycznej będą miały fundamentalne znaczenie dla dalszego rozwoju urbanistycznego i gospodarczego całego obszaru objętego planem ogólnym. Przeprowadzenie merytorycznej analizy opartej o ustalenia ekspertów, ale również uwzględniającej wnioski podmiotów, które na co dzień funkcjonują na danym terenie pozwoli na stworzenie harmonijnej całości zapewniającej zachowanie ładu przestrzennego. Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 60% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem szczególnego charakteru Opatowic jako miejsca do życia oraz spędzania wolnego czasu. Taka regulacja umożliwi także wprowadzenie dodatkowych funkcji towarzyszących. W przypadku przestrzeni tworzonych od podstaw ta różnorodność może stanowić czynnik decydujący o wyborze przez przyszłych mieszkańców okolic ul. Opatowickiej 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.

Proponowana wysokość zabudowy na poziomie aż 20 m wynika z faktu, że na ten moment nie jest jasne docelowe przeznaczenie działki objętej wnioskiem.

Ad. 3)

Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi jeden z fakultatywnym elementów planu ogólnego. Jednak od jego wyznaczenia zależy czy na terenie gminy będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli gmina nie zdecyduje się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy to tym samym zablokuje procedurę ustalania warunków zabudowy z drodze decyzji.

W ocenie Wnioskodawcy objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy jak największego obszaru Miasta Wrocławia jest zasadne i to nie tylko w tych częściach miasta, które nie są objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609)

każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. Przywołany przepis może stanowić podstawę do wyeliminowania miejscowego planu z obrotu prawnego w każdym czasie. Warto wskazać, że możliwość wniesienia skargi na miejscowy plan nie jest ograniczona czasowo a sąd administracyjny może stwierdzić nieważność tej uchwały w każdym czasie. Objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy całego wnioskowanego terenu spowoduje, że możliwość jego zagospodarowania będzie istniała zawsze. Także w sytuacji, gdyby miejscowy plan został wyeliminowany w obrotu.

Cały teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Działka znajduje się w zgrupowaniu co najmniej 5 budynków, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki tworzące zgrupowanie są możliwe do uwzględnienia według Klasyfikacji Środków Trwałych.

01.08.2024