8624

PP/4474220

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)]

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

wpł. 02-08-2024

Ldz. 304584 podpis

JR

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **POLSKI ZWIĄZEK FIRM DEWELOPERSKICH z siedzibą w Warszawie – Oddział we Wrocławiu, ul. Świdnicka 12-16, 50-066 Wrocław**

Kraj: POLSKA Województwo: DOLNOŚLĄSKIE Powiat: WROCŁAW Gmina: WROCŁAW

Ulica: **ul. Świdnicka** Nr domu: **12-16** Nr lokalu: - Miejscowość: **WROCŁAW** Kod pocztowy: **50-066**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): biuro@wroclaw.pzfd.pl

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?

☐ tak **X 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)]

Działając w imieniu Polskiego Związku Firm Deweloperskich (dalej: PZFD), w szczególności naszych Członków zrzeszonych we Wrocławskim Oddziale PZFD, w odniesieniu do ogłoszenia Prezydenta Miasta z dnia 24.05.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia (uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr LXXX/2105/24 z dnia 18 kwietnia 2024 r.) pragnę złożyć wnioski do projektu tego aktu planistycznego.

Wrocławski Oddział PZFD wnosi o:

1) wyznaczenie Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej, zgodnie z dołączoną propozycją;
2) wyznaczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi;
3) dopuszczenie budowy jedno- lub wielopoziomowych parkingów miejskich na gruntach miejskich dla ogółu obywateli, w tym na potrzeby mieszkańców pobliskich budynków wielorodzinnych w ramach terenów komunikacji, w takich strefach, jak: SW, SU, SH, SP, SI, SK z dopuszczeniem bilansowania m.p. przez prywatnych inwestorów w ramach tych parkingów w zamian współfinansowanie budowy tych parkingów;
4) ustalenie terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych jako terenów zielonych, tam gdzie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny ROD zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i w zamian - przeznaczenie części innych terenów na funkcję mieszkaniową;
5) transformacja obszarów przemysłowych i aktywności gospodarczej w strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, poprzez wprowadzenie funkcji o innym charakterze;
6) zwiększenie płaszcza wysokościowego poprzez zwiększenie maksymalnych wysokości: z 12 m na 14 m, z 18 m na 20 m, z 25 m na 27 m;
7) przyjęcie zasady ustalania zabudowy po obu stronach uzbrojonych pasów drogowych;

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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

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	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

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.

☐ (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)]
Zał. nr 1 - Uzasadnienie postulatów - pkt 1) do 7)
Zał. nr 2 - Obszar Zabudowy Śródmiejskiej - rysunek
Zał. nr 3 – Ustalenie terenów ROD jako tereny zielone – rysunki
Zał. nr 4 – Ustalenie terenów AG i IS (wg obecnego Studium) jako strefy SW - rysunek

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).

Zał. nr 1

UZASADNIENIE POSTULATÓW ZAMIESZCZONYCH WE WNIOSKU DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA

Ad. 1

Wyznaczenie w planie ogólnym Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej

Obecnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego dają możliwość innego projektowania w zabudowie śródmiejskiej. Definicja zabudowy śródmiejskiej zawarta w §3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) stanowi, że zabudowa śródmiejska to „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".
Analogicznie do innych przepisów, w których wyrażenie „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy" zastąpiono frazą „plan ogólny" należy się spodziewać, że nowelizacji będzie poddana również definicja zabudowy śródmiejskiej zawarta w ww. rozporządzeniu, zwłaszcza, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) daje możliwość określania w planach ogólnych obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Zagadnienie uznania obiektu za zlokalizowanego w zabudowie śródmiejskiej ma kluczowe znaczenie dla określenia warunków technicznych realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, w szczególności w zakresie odnoszącym się do nasłonecznienia i zacieniania, czy też odległości dotyczących lokalizowania obiektów budowlanych względem innych budynków

Zaproponowane granice obszaru zabudowy śródmiejskiej (dalej: OZŚ) wskazane na załączniku rysunkowym obejmują zarówno ścisłe centrum miasta jak i przyległe do centrum tereny, w mniejszej lub większej odległości od centrum.

Tak przyjęte granice OZŚ pozwolą elastycznie podejść do możliwości ustalania zabudowy śródmiejskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak również do podjęcia decyzji o zmianie obowiązujących mpzp w zakresie wprowadzenia do nich obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Wprowadzenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w szerszym zakresie niż tylko dla ścisłego centrum miasta pozwoli na uwzględnienie w projektowaniu miasta tak ważnych obecnie postulatów jak:

- kompaktowość i zwartość miasta,
- zrównoważony rozwój
- efektywne wykorzystanie najcenniejszych i najlepiej wyposażonych infrastrukturalnie centralnych terenów Miasta

Ad.2

Wyznaczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi.

63,5% powierzchni Wrocławia objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
To oznacza, że w przypadku terenów znajdujących się na 36,5 % powierzchni Wrocławia, dla których nie ustalono przeznaczenia a także zasad ich zagospodarowania i zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, aby dowiedzieć się o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości jedyną drogą pozostaje wystąpienie o decyzję o warunkach zabudowy.
Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wprowadziła kolejny warunek do art. 61 upzp, od którego zależy możliwość wydania dwz: „teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy" (art. 61 ust. 1 pkt 1a), czyli bez wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy nie będzie możliwe wydanie jakiejkolwiek decyzji o warunkach zabudowy a tym samym część obywateli, będzie pozbawiona konstytucyjnego prawa do zagospodarowania i zabudowy nieruchomości.
Obszary uzupełniania zabudowy, wyznaczane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), powinny pojawić się zwłaszcza tam, gdzie dookoła jest wyraźna tkanka miejska i gdzie tereny są uzbrojone. Przy wyznaczaniu OUZ powinno wziąć się pod uwagę zapis § 3 ust. 10

rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, który stanowi: „Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy (...)".
Realizacja powyższego postulatu ma znaczenie dla właściwego rozwoju Wrocławia, który musi uwzględnić znaczące zwiększenie liczby mieszkańców Wrocławia w ostatnim czasie i co się z tym wiąże - intensyfikację potrzeb mieszkaniowych.

Ad. 3

Dopuszczenie budowy jedno- lub wielopoziomowych parkingów miejskich na gruntach miejskich dla ogółu obywateli, w tym na potrzeby mieszkańców pobliskich budynków wielorodzinnych w ramach terenów komunikacji, w takich strefach, jak: SW, SU, SH, SP, SI, SK z dopuszczeniem bilansowania m.p. przez prywatnych inwestorów w ramach tych parkingów w zamian współfinansowanie budowy tych parkingów.

Zgodnie z obecną praktyką inwestor zapewnia odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji. Przy dość wysokich wskaźnikach miejsc postojowych w stosunku do liczby mieszkań, powierzchni użytkowych biur, usług etc. określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego generuje to potrzebę wykonywania garaży podziemnych i/lub parkingów terenowych o znacznych powierzchniach. Koszt budowy podziemnego miejsca postojowego jest na tyle wysoki, że kupujący mieszkania nie zawsze decydują się za zakup miejsca postojowego w garażu, przez co parkowanie aut odbywa się na pobliskich terenach publicznych a miejsca w garażach stoją puste.
Wydaje się, że budowa wielopoziomowych parkingów miejskich na terenie miasta z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi może rozwiązać przynajmniej 2 problemy, tj.:

- brak miejsc do parkowania dla mieszkańców miasta,
- niedostateczna ilość parkingów park&ride.

Z kolei umożliwienie, by inwestorzy mogli bilansować miejsca postojowe na ogólnodostępnych parkingach sprawi, że:

- inwestorzy będą współfinansować parkingi miejskie

W orzecznictwie sądów administracyjnych dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych poza działką budowlaną inwestora. W myśl § 18 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne*. Powołany przepis stanowi regulację nieostrą bowiem nie określa czy miejsca postojowe służące obsłudze działki budowlanej muszą być zlokalizowane na jej terenie, czy też na obszarach odrębnych. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 17 października 2018 r., sygn. akt II OSK 2561/16 - *wykładnia § 18 ust. 1 warunków technicznych pozwala na przyjęcie, że w szczególnych okolicznościach urządzenie miejsc postojowych może nastąpić na innej działce niż działka inwestycyjna*. Aktualnie ograniczenia względem możliwości realizowania miejsc postojowych poza terenem działki budowlanej wprowadzane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednakże brak jest przeciwskazań by umożliwić realizację terenów służących celom parkingowym również poza obszarem działki budowlanej. Możliwość urządzenia miejsc postojowych poza terenem inwestycji ma szczególne znaczenie w przypadku przebudowy czy odbudowy budynków, które w całości lub prawie w całości zajmują działkę budowlaną. Inwestycje te byłyby niedopuszczalne tylko z tego powodu, że na terenie działki nie jest możliwe urządzenie miejsc postojowych, co stanowiłoby nieproporcjonalne i zatem nieuzasadnione naruszenie wolności zabudowy. Potwierdza to stanowisko NSA zawarte w wyroku z dnia 15 marca 2017 r., sygn. akt II OSK 1774/15.
W ocenie PZFD stworzenie miejsc postojowych na terenach miejskich oparte na współpracy pomiędzy deweloperami, a miastem pozwoli na racjonalną politykę przestrzenną odnoszącą się do kwestii miejsc parkingowych i pozwoli na kompleksowe zaspokojenie potrzeb społecznych nie tylko mieszkańców danej inwestycji, lecz również innych podmiotów. Jako ważną potrzebę należy wskazać możliwość realizacji parkingów wolnostojących przynależnych do określonych inwestycji kubaturowych. Aktualne Studium nie przewiduje takiego rozwiązania, które de facto pozwoliłoby na efektywne wykorzystanie określonych terenów w sposób użyteczny. W ocenie PZFD, wprowadzenie rozwiązań umożliwiających realizowanie na terenach nieruchomości inwestycyjnej nie tylko zabudowy o charakterze podstawowym (mieszkalnictwo, usługi), lecz również dopuszczenie zagospodarowania terenu o obiekty takie jak wolnostojące, wielopoziomowe parkingi pozwoliłoby na wykorzystanie w optymalny i ekonomiczny sposób przestrzeni dotychczas niewykorzystanych, a tym samym efektywniejsze wykorzystanie istniejących terenów i zmniejszenie konieczności korzystania z dodatkowych miejsc postojowych w miejscach do tego nieprzeznaczonych.

Ad. 4

Ustalenie terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych jako terenów zielonych, tam gdzie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny ROD zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i w zamian - przeznaczenie części innych terenów na funkcję mieszkaniową.

W wielu obowiązujących dzisiaj miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową. Tym samym powierzchnie zabudowy mieszkaniowej na terenach ROD uwzględniono w bilansie zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta.

Ponieważ tereny ogrodów działkowych w praktyce są nie do uwolnienia, oznacza to, że branie ich do bilansu zabudowy mieszkaniowej w mieście de facto zmniejsza realną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu. Aby urealnić dostępne tereny pod zabudowę mieszkaniową postulujemy jak wyżej, zwłaszcza tam, gdzie wyraźnie postępuje urbanizacja, gdzie zrealizowana jest infrastruktura techniczna i drogowa.

Przykłady na załączonych rysunkach.

Ad.5

Transformacja obszarów przemysłowych i aktywności gospodarczej (w tym również pokolejowych i porolniczych) w strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, poprzez wprowadzenie funkcji o innym charakterze

Na załączniku graficznym do tego postulatu wskazano centralną część miasta, w której występują jeszcze obszary aktywności gospodarczej, poprzemysłowe lub ze szczątkowym przemysłem, oznaczone w Studium symbolem AG, a także oznaczony symbolem IS teren infrastrukturalny, dawnego portu Kleczków. Miejsca te są idealne do transformacji i stopniowego przekształcania w tereny mixed-use, czyli tereny o funkcjach mieszanych, a zgodnie z nową nomenklaturą planu ogólnego – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
Wprowadzenie funkcji mieszanej na tych terenach pozwoli na rewitalizację tych często zaniedbanych części miasta, da możliwość zaprojektowania „samowystarczalnych" osiedli 15-minutowych, w których poza zabudową mieszkaniową znajdą się wszystkie potrzebne usługi, biura etc. Osiedla samowystarczalne są odporne na zdarzenia kryzysowe, o czym przekonać się można było w czasie pandemii. Takie rozwiązania przestrzenne sprzyjają zmniejszeniu ruchu samochodowego generowanego przez ludzi, którzy w celu realizacji swoich codziennych potrzeb zmuszeni są jeździć do punktów miasta odległych od miejsca zamieszkania. Poza tym przekształcenie terenów przemysłowych w znacznej mierze podniesie jakość otoczenia oraz jakość życia w sąsiedztwie, znacząco wpłynie na poprawę stanu środowiska, a dalej – klimatu w mieście. Jednocześnie wykorzystanie uzbrojonych terenów w centrum miasta zmniejszy tendencje do suburbanizacji.

Ad.6

Zwiększenie płaszcza wysokościowego poprzez zwiększenie maksymalnych wysokości: z 12 m na 14 m, z 18 m na 20 m, z 25 m na 27 m.

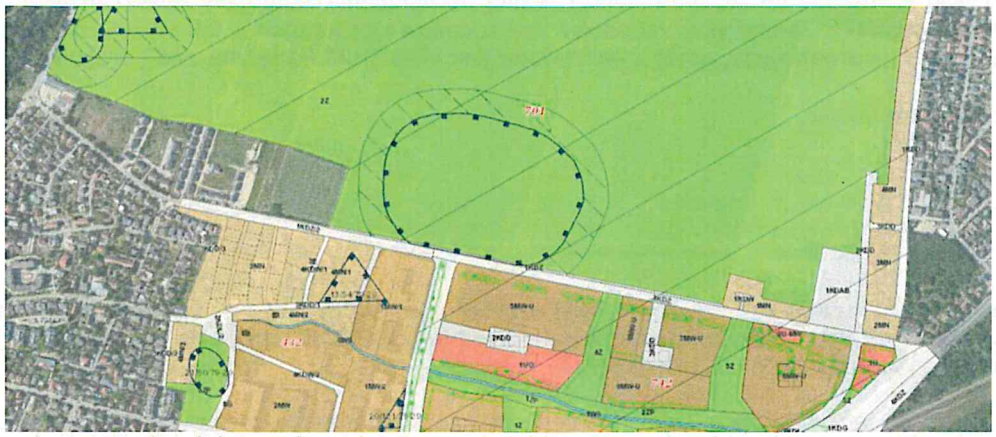
Ww. postulat wiąże się z rzeczywistą zmianą standardów projektowania budynków. Obecnie przyjęte wysokości w studium odpowiadają: 4 kondygnacjom – 12m, 6 kondygnacjom – 18 m i 8 kondygnacjom – 25 m.
Ponieważ obecnie coraz częściej projektuje się wyższe mieszkania i wyższe lokale usługowe niż wynika to z minimalnych wartości zapisanych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stosuje się grubsze izolacje z uwagi na coraz bardziej restrykcyjne przepisy dotyczące izolacji cieplnej oraz izolacji akustycznej, dla utrzymania ww. ilości kondygnacji niezbędne jest podniesienie granicznych wysokości, np. do proponowanych: 14, 20 i 27 m.
Oczywiście lokalnie dla zachowania ładu przestrzennego mogą być konieczne inne ustalenia, ale generalnie podniesienie granic wysokościowych w ww. sposób nie wpłynie negatywnie na kompozycję przestrzenną miasta i przyczyni się do podniesienia standardów wszelkich projektowanych lokali i budynków.

Ad. 7

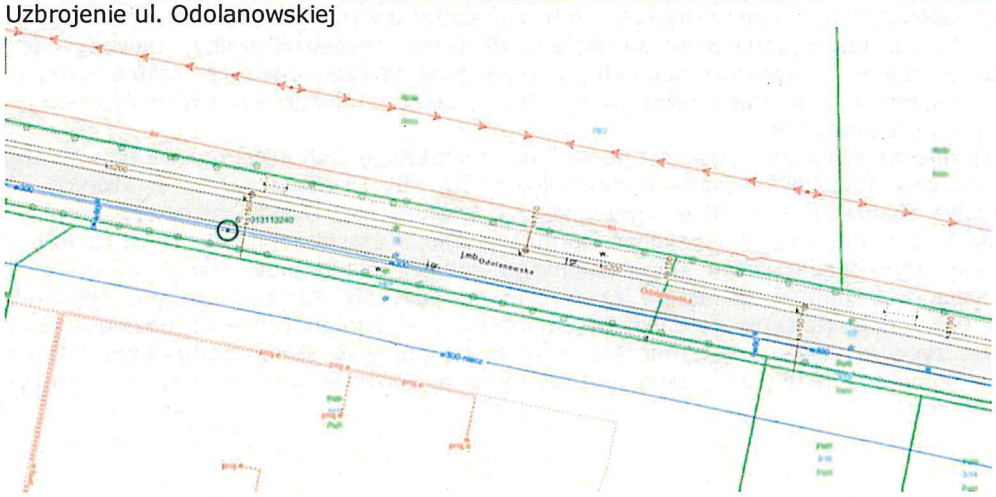
Przyjęcie zasady ustalania zabudowy po obu stronach uzbrojonych pasów drogowych.

Przyjęcie ww. zasady pozwoli na zmniejszenie kosztów urbanizacji terenów niezabudowanych. W zamian za uwolnienie pasa zieleni przy uzbrojonej ulicy dla zabudowy np. mieszkaniowej możliwe byłoby wygospodarowanie terenu zielonego w innej części miasta, mniej uzbrojonej.
(np. Chałupnicza, np. Odolanowska).

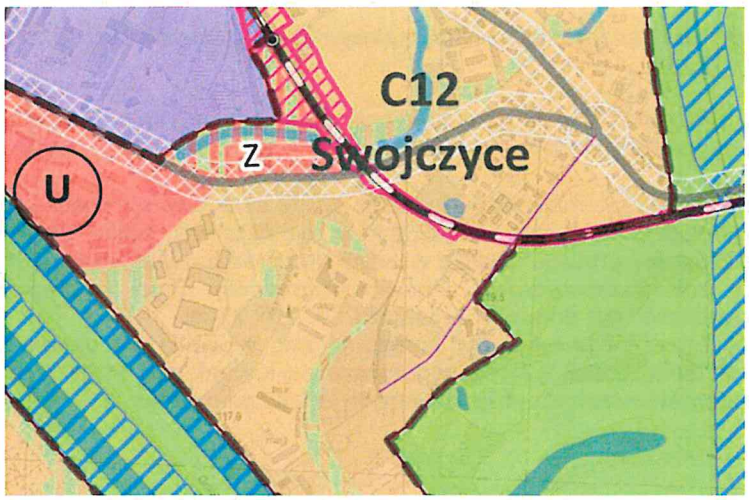
Północna strona ul. Odolanowskiej,



Uzbrojenie ul. Odolanowskiej



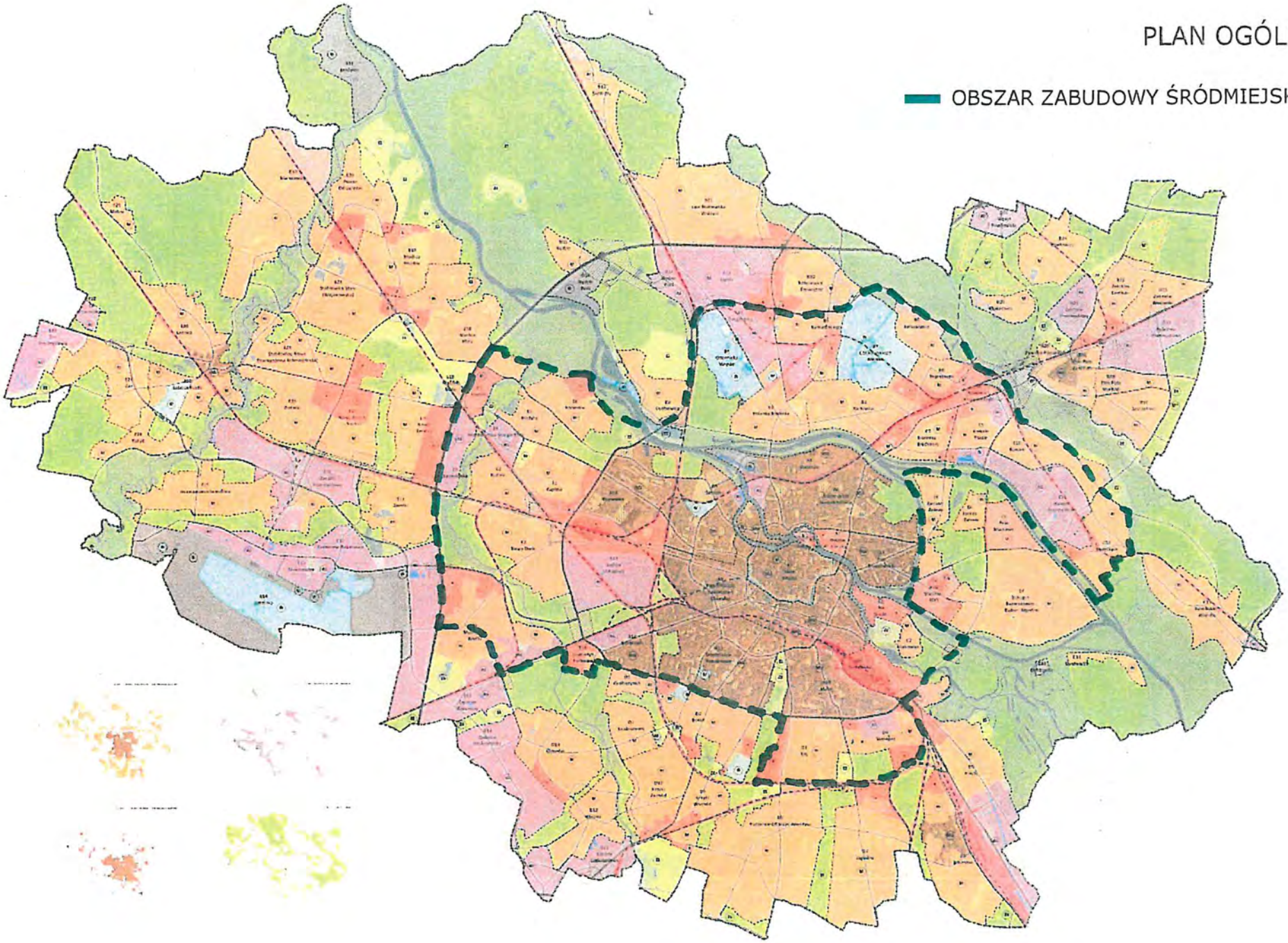
Wschodnia strona ul. Chałupniczej – środkowa część



Zał. nr 2

PLAN OGÓLNY

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



Zał. Nr 3

Na niżej zamieszczonych mapach wskazano w szarym kolorze obrysy z MPZP przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową nachodzące swym obszarem na tereny Rodzinnych Ogródków Działkowych zaznaczone w kolorze zielonym

1) Ul. Armii Krajowej/ Borowska/ Kuronia – ROD Bajki Kolonia Niezapominajki – MPZP obowiązujący Nr 332 Ślężna, Spiska



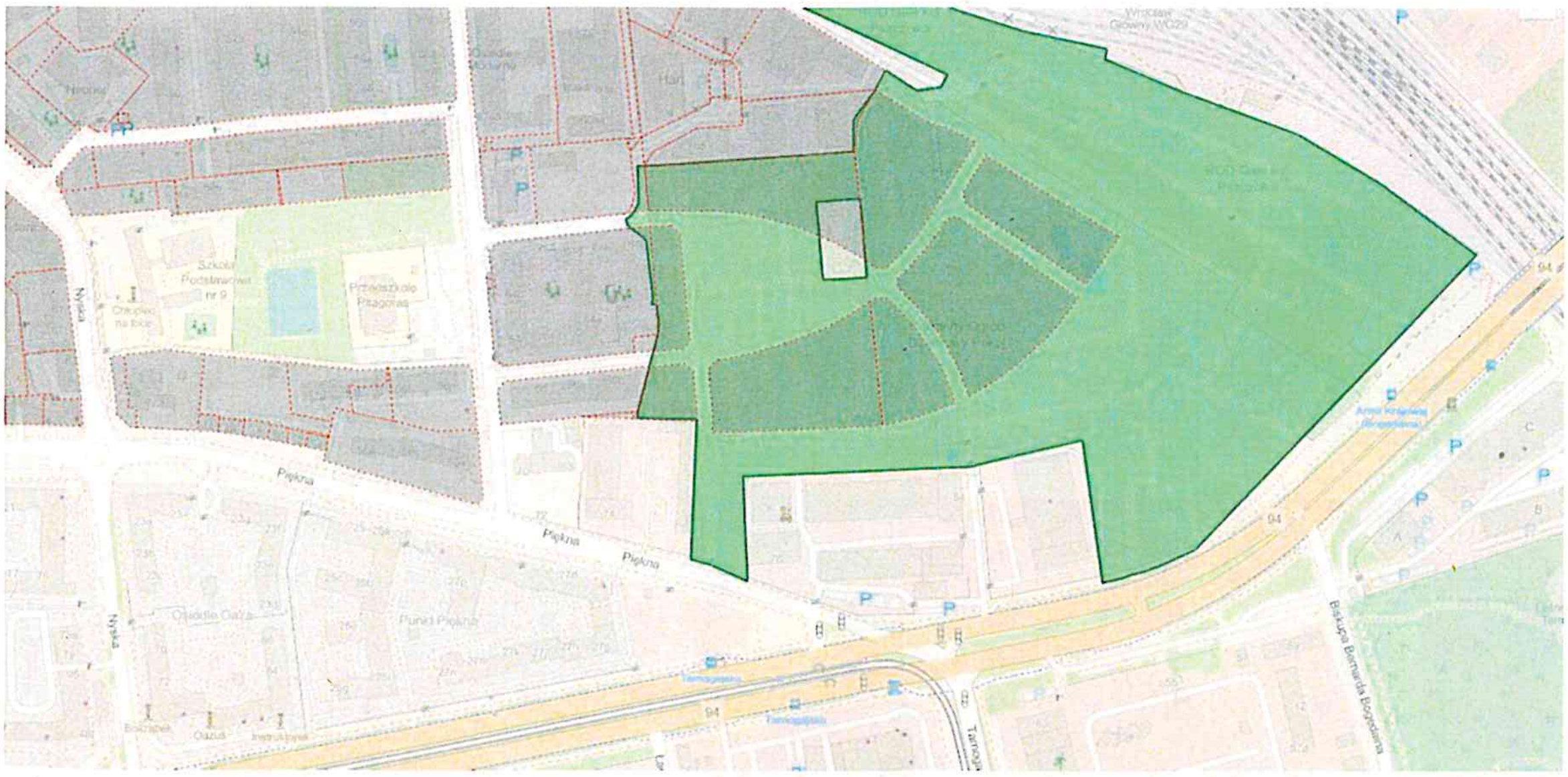




POWIERZCHNIE:

5MW	ok. 2,4 ha
6U-MW	ok. 1,7 ha

2) Ul. Piękna - ROD Pokój – MPZP obowiązujący Nr 337 Nyska







POWIERZCHNIE:

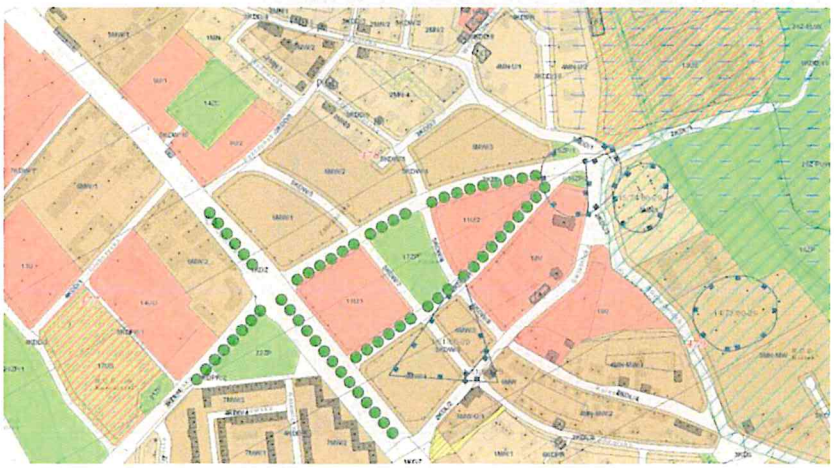
7MWU	ok. 1,12 ha
Cz 8MWU	ok. 0,14 ha
Cz 9MWU	ok. 0,11 ha
10MWU	ok. 0,93 ha
11MWU	ok. 0,72 ha
12MWU	ok. 0,38 ha

3) Ul. Opolska – ROD Fiołek – MPZP obowiązujący nr 478 Księże Małe i Wielkie, cz. płn.





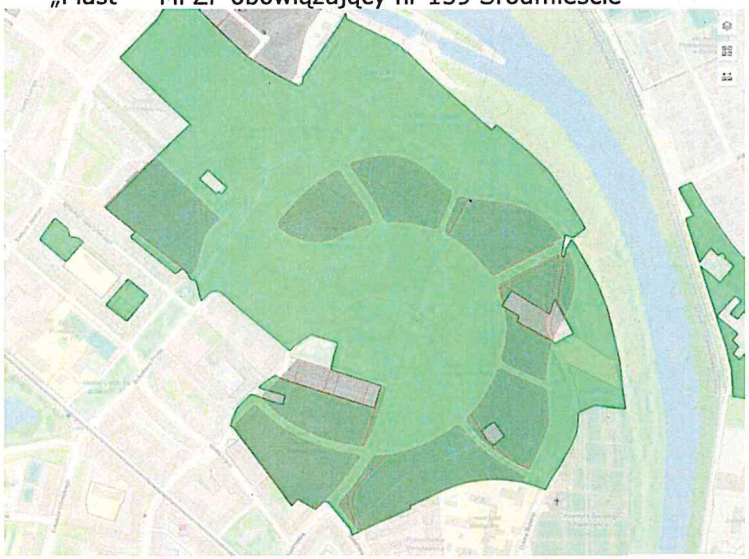




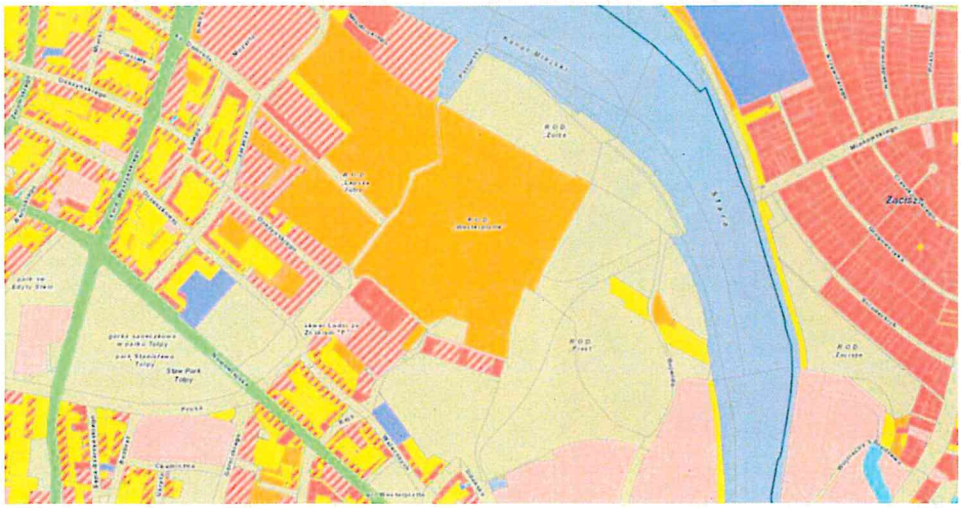
6MW/1	ok. 1,41 ha
6MW/2	ok. 1,75 ha
6MW/3	ok. 1,45 ha
6MW/4	ok. 1,21 ha
6MW/5	ok. 0,45 ha

Uwaga w mpzp 479 na ROD Bratek jest teren 5MN-MW - ul. Blizanowicka

4) Ul. Daszyńskiego, Walecznych, Gdańska, Bujwida - ROD „Lepsze Jutro", ROD „Westerplatte", ROD „Piast" – MPZP obowiązujący nr 159 Śródmieście

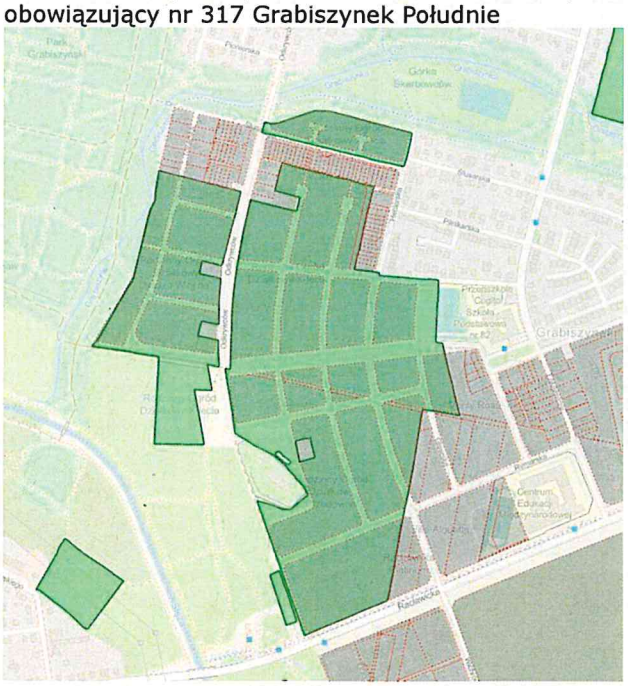






1MU	ok. 1,93 ha
18MU	ok. 1,11 ha
19MU	ok. 1,39 ha
20MU	ok. 1,58 ha
21MU	ok. 1,83 ha
22MU	ok. 1,50 ha
23MU	ok. 2,55 ha
24MU	ok. 1,73 ha
25MU	ok. 1,27 ha

5) Ul. Racławicka, Odkrywców - ROD „Przodownik", ROD „X-Lecie", ROD „Nasza Wiosna" – MPZP obowiązujący nr 317 Grabiszynek Południe







Tereny pod MW:

7MW/1	ok. 0,60 ha
7MW/2	ok. 0,44 ha
7MW/3	ok. 1,88 ha
8MW/1	ok. 0,41 ha
8MW/2	ok. 0,40 ha
12MW/1	ok. 2,32 ha

Oraz wiele terenów pod MN

6) Ul. Semaforowa, Malezyjska, Gruzińska - ROD „Hiacynt", ROD „Cynia" – MPZP obowiązujący nr 378 Centralna, Polna, Chińska



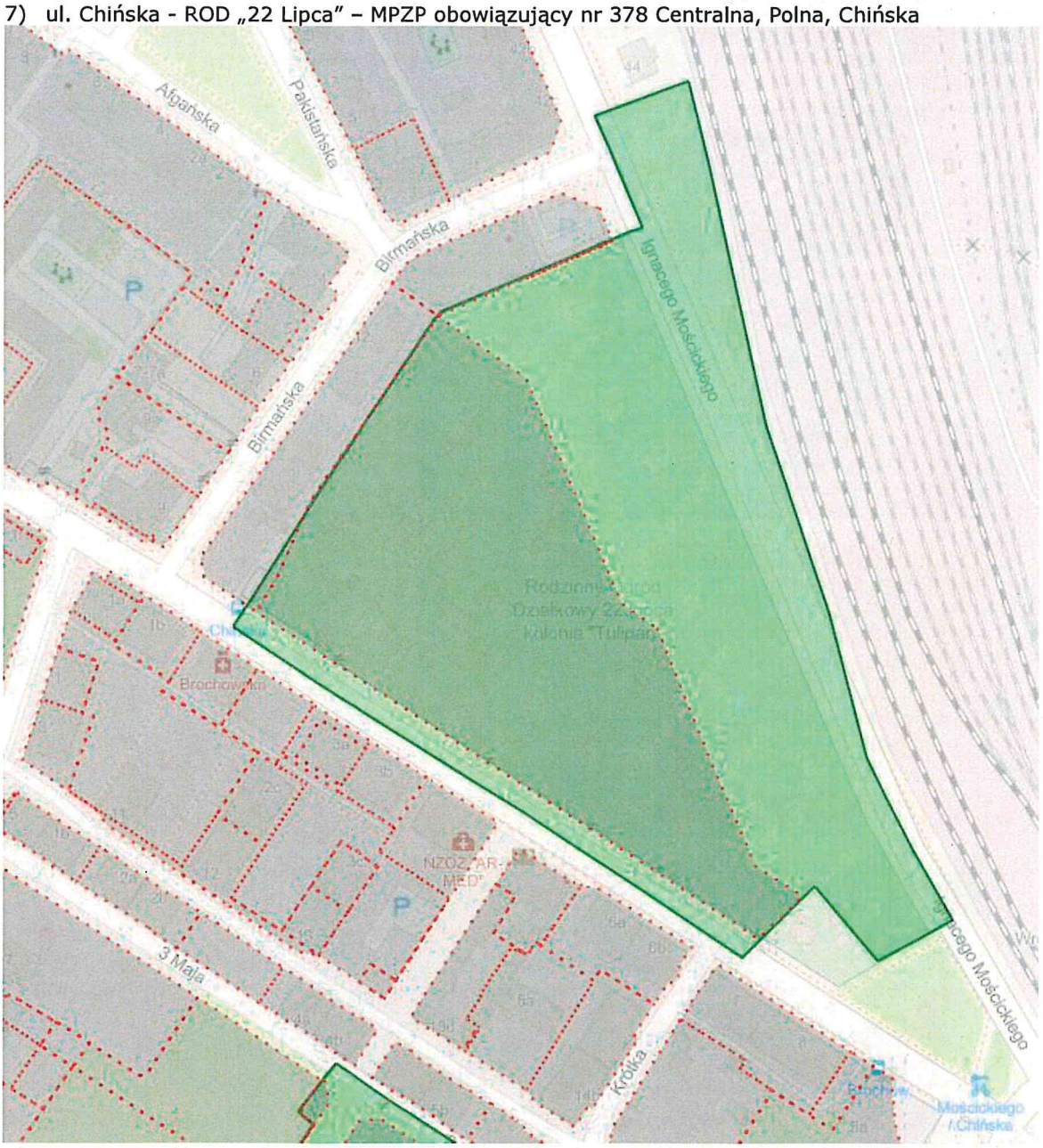




Tereny głównie jednorodzinnej zabudowy

5MW/6	0,5 ha
5MW/7	0,5 ha

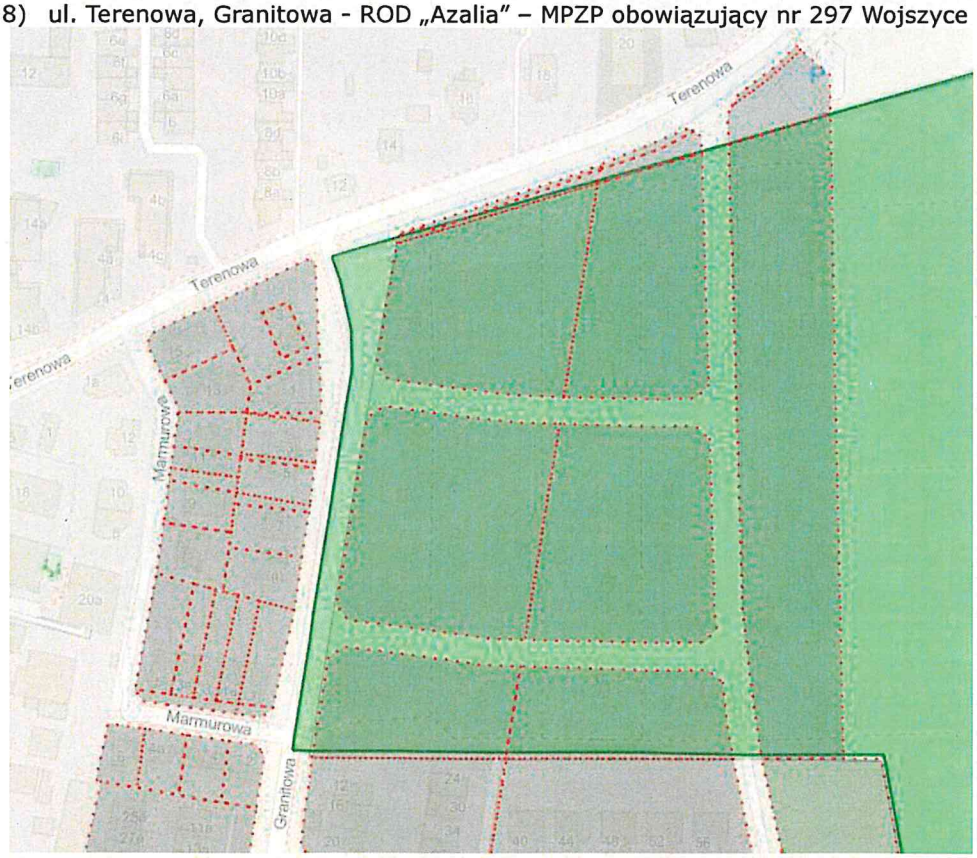
7) ul. Chińska - ROD „22 Lipca” – MPZP obowiązujący nr 378 Centralna, Polna, Chińska

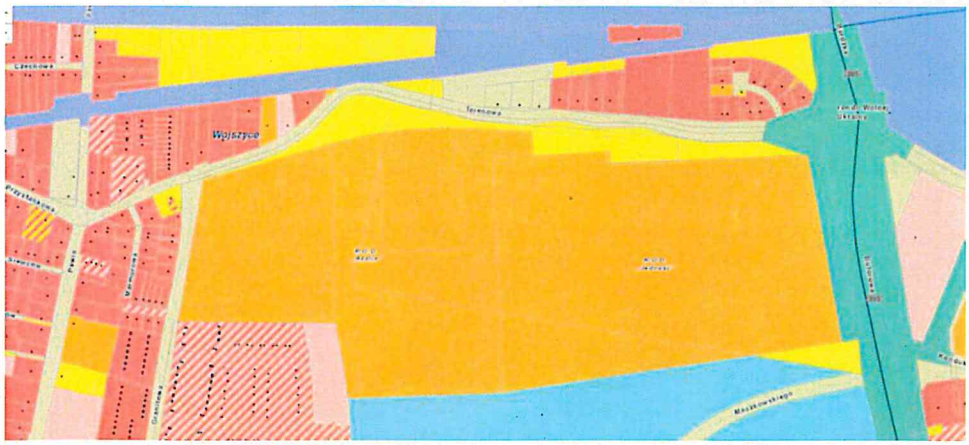




4MW/1 1,46 HA

8) ul. Terenowa, Granitowa - ROD „Azalia" – MPZP obowiązujący nr 297 Wojszyce

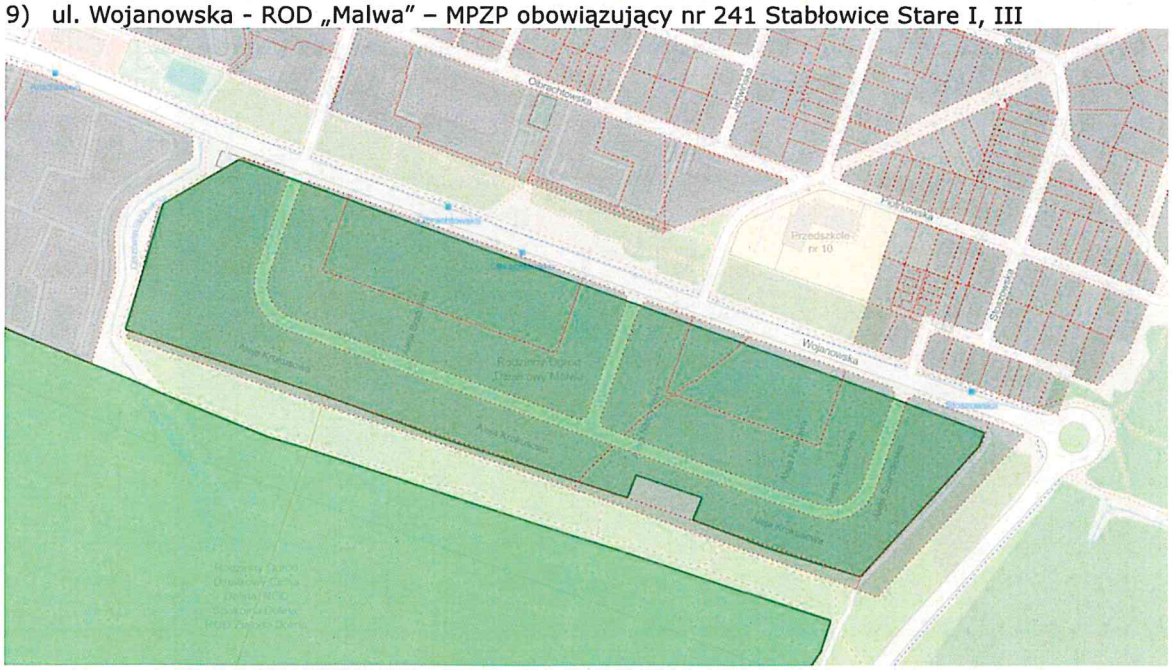






Tereny MN OK. 3,5 HA

9) ul. Wojanowska - ROD „Malwa” – MPZP obowiązujący nr 241 Stabłowice Stare I, III

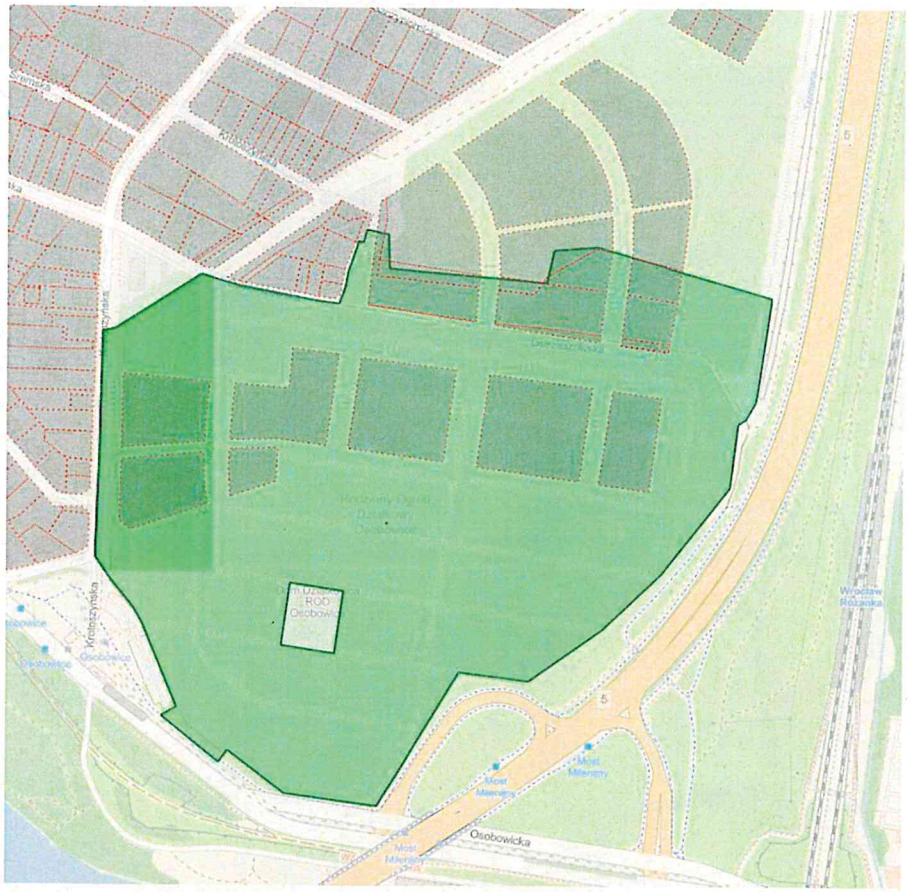


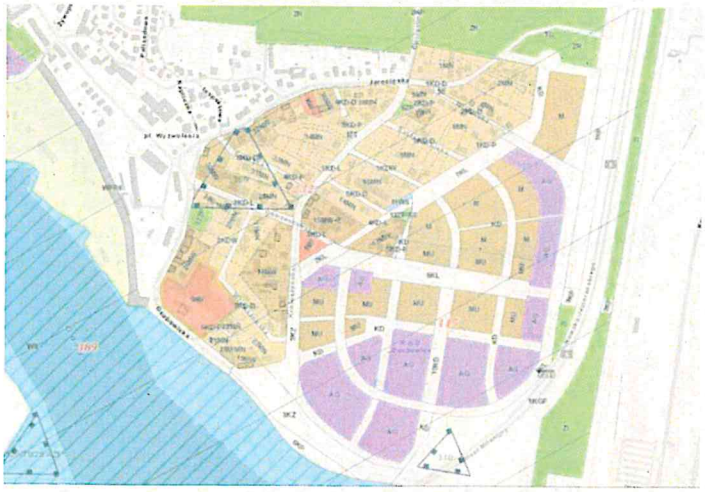




11MW ok. 1,6 ha
12MW ok. 1,0 ha
MN

10) ul. Krotoszyńska, Ostrzeszowska - ROD „Osobowice" – MPZP obowiązujący nr 115 Las Osobowicki, Pola Irygacyjne







SUMA TERENEÓW MU OK 3 HA

Zał. nr 4

PLAN OGÓLNY

GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM TERENY POPRZEMYSŁOWE PRZEZNACZA SIĘ W STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

