d. stempla
31.07

8628

PP/4473246

Pismo dotyczące aktu pla... ...ennego

URZĄD MIEJSKI ... WYDZIAŁ PLANOWANIA P... ...ENNEGO
wpł. 05-08-2024
L.dz. 313857 podpis
J. Rogoć

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

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: ...Lidl Sp. z o.o. Sp.k.....

Kraj: ...Polska..... Województwo: ....wielkopolskie.....

Powiat: ...poznański..... Gmina: ....Tarnowo Podgórne.....

Ulica: ...Poznańska..... Nr domu: ...48..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ...Jankowice..... Kod pocztowy: ...62-080.....

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?

☐ 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)]

[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_1.0050.AR_19.4/2	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_1.0050.AR_19.4/2	X tak ☐ nie	SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN	60%	15 m	20 %

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: **Lidl Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Jankowicach (62-080 Tarnowo Podgórne) przy ul. Poznańskiej 48, wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000597711

reprezentowana przez [redacted] GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie,

adres dla doręczeń: [redacted]

ZAŁĄCZNIK NR 1

SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

dla działki o identyfikatorze:

026401_1.0050.AR_19.4/2

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

1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej

   a) strefy 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, lub

   b) strefy SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub

c) strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
- funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub

d) strefy SU – strefa usługowa o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub

e) strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
- funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, teren składów i magazynów, lub

f) strefy SP – strefa gospodarcza o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
- funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, lub

g) strefy SI – strefa infrastrukturalna o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji
- funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub

h) ewentualnie strefa SN – strefa zieleni i rekreacji o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej,
- funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług handlu detalicznego.

2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:

a) maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m,

b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,

c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 60%,

3) ustalenie, że działka objęta wnioskiem znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Dla działki obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/1263/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 października 2009 r. (dalej: „Mpzp"). W Mpzp teren objęty wnioskiem oznaczony jest symbolem 5U. Działka obecnie zabudowana jest obiektem handlowo-usługowym LIDL.

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.

Wnioskodawca świadcząc swoje usługi, codziennie dba o to, by zadowolenie mieszkańców Wrocławia i związany z nim dobrostan utrzymywały się na jak najwyższym poziomie. Dzięki działalności Wnioskodawcy, jest zapewniony stały dostęp zarówno do podstawowych produktów spożywczych, jak i do tych nieco bardziej „wykwintnych". Z tego powodu Wrocławianie nie muszą się martwić, że będą musieli objeżdżać swoje całe miasto w celu poszukiwania upragnionych produktów – w obiektach LIDL można zarówno zakupić zdrowe i dobrej jakości produkty, stanowiące podstawę codziennych posiłków, jak i zaopatrzyć się na

specjalne okazje. Niestety rzeczywistością wielu Wrocławian są wciąż liczne zatory drogowe występujące w godzinach szczytu, dlatego fakt, że wszystkie zakupy będą mogli zrealizować w jednym sklepie, bez konieczności dalszego przemieszczania się środkami transportu, stanowi dla nich znaczną ulgę. Wnioskodawca dba także o komfort mieszkańców robiących zakupy poprzez zapewnienie szerokich alejek, wystarczającej ilości wózków sklepowych zarówno dla starszych, jak i młodszych klientów, a także pomocy wykwalifikowanej kadry sprzedawców. W interesie miasta powinno być zatem zadbanie o to, by Wnioskodawca mógł wciąż rozwijać swoją działalność na terenie Wrocławia, zapewniając dostępność do świadczonych przez siebie usług coraz liczniejszej grupie mieszkańców.

Nie podlega żadnym wątpliwościom, że obecne zmiany w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w postaci wprowadzenia całkowicie nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, pozwoli tym lepiej zadbać o spójne kształtowanie się miejskich przestrzeni. Definicję „ładu przestrzennego" zawiera art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., dalej: **„Upzp"**), stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym" – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Proponowane zapisy Planu ogólnego mają na celu przede wszystkim doprowadzenie do stanu, w którym teren objęty wnioskiem oraz tereny go otaczające stanowić będą harmonijną całość.

W ocenie autorów projektu ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o zasięgu całej gminy stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej. Jedną z najlepiej zidentyfikowanych wad dotychczasowego systemu jest niewystarczająca rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wpływu na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Studium uznawane jest ponadto za dokument zbyt rozbudowany oraz cechujący się dużą niespójnością w zakresie przyjmowanego stopnia szczegółowości w formułowaniu ustaleń, przyjmowanej terminologii, układu tekstu, co stanowi istotną barierę na drodze do integracji informacji o ustaleniach tego dokumentu na poziomie kraju. Analiza studiów w kontekście możliwości inwestycyjnych wymaga indywidualnego podejścia do każdego dokumentu, przez co są to opracowania nieprzyjazne dla przeciętnego odbiorcy. W miejsce studium zaproponowano dokument o bardzo zwięzłej formie i niewielkiej liczbie ustaleń umożliwiającej ich

standaryzację, a co za tym idzie – łatwe porównywanie treści tego aktu z analogicznymi, przyjętymi w innych gminach. Uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danej nieruchomości będzie nieporównywalnie łatwiejsze niż w studium.

Podział na strefy będzie fundamentem do formułowania ustaleń planu ogólnego, a tym samym będzie miał kluczowe znaczenie z punktu widzenia koordynowania norm określanych w planach miejscowych i warunków zabudowy ustalanych w decyzjach administracyjnych. Zgodnie z art. 13c ust. 1 Upzp obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Użycie słowa „rozłączny" oznacza, że nie ma możliwości łączenia stref i wprowadzania dla nich wspólnych ustaleń.

Niewątpliwie obecny stan i kierunek rozwoju Wrocławia przemawia za objęciem jak największego obszaru miasta strefą dopuszczającą zabudowę usługową. Szczególnie w obecnej sytuacji miasta i gminy powinny dążyć do tego, by zabudowa usługowa nie powstawała wyłącznie w specjalnie wydzielonych do tego strefach, znajdujących się często na obrzeżach miasta, a by towarzyszyła innym rodzajom zabudowy, w szczególności mieszkalnej. W ten sposób możliwe jest stworzenie w pełni funkcjonalnych jednostek miejskich, realizujących zarówno postulaty dbałości o ład przestrzenny.

Obecne zagospodarowanie działki objętej wnioskiem jest w pełni funkcjonalne oraz nie powoduje konfliktów przestrzennych. Dodatkowo wskazać należy, że wyznaczenie jednej z wnioskowanych stref planistycznych pozwoli Wnioskodawcy wciąż się rozwijać w zrównoważony sposób.

Ad. 2)

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 60% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni oraz stworzenie obiektu budowlanego, mogącego w pełni realizować swą handlowo-usługową funkcję.

Jednocześnie należy zapewnić kontynuację znajdującej się w pobliżu zieleni, co zostanie zapewnione poprzez udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, co spowoduje dopełnienie przestrzeni i spełnienie wymagań dla wnioskowanych stref. Należy przy tym podkreślić, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia *w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy*. Mpzp wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20 %.

Ustalenie określonego progu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w każdej strefie stanowi narzędzie do zwiększania odporności i adaptacji miast do zmian klimatu oraz służy kreowaniu bardziej przyjaznej do życia przestrzeni. Często podnoszonym problemem w związku z realizacją nowych inwestycji, zwłaszcza w zakresie przestrzeni publicznych, jest tzw. „betonoza", czyli nadmierne zasklepianie gruntów sztucznymi powierzchniami. W związku z tym zjawiskiem tworzy się szereg sprzężeń zwrotnych, negatywnie oddziałujących na warunki

topoklimatyczne i ogólne warunki życiowe w miastach. Bardzo ograniczone możliwości naturalnego retencjonowania wód opadowych krótkoterminowo prowadzą do eskalacji skutków gwałtownych opadów. W dłuższej pespektywie przyspieszony odpływ wód powoduje zmniejszanie się zasobów wodnych w zlewniach i potęgowania skali występujących susz. Ograniczenie zieleni miejskiej prowadzi do podniesienia się średnich temperatur w centrach miast, czyli tzw. miejskich wysp ciepła. Zagospodarowanie zielenią wysoką znacząco poprawia warunki topoklimatyczne, szczególnie odczuwalne w dni upalne. Potwierdzoną właściwość łagodzenia wpływu wysokich temperatur powietrza wykazano już nawet w przypadku zagospodarowania przestrzeni w postaci trawników.

Określenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na wnioskowanym poziomie umożliwi prawidłowy rozwój obszarów objętych wnioskowanymi strefami planistycznymi. Należy także mieć na uwadze, że obiekty handlowo-usługowe, takie jak obiekt Lidl, będą wymagać odpowiedniego wskaźnika powierzchni zabudowy, tak aby korzystanie z usług realizowanych w ww. obiektach było w pełni komfortowe dla mieszkańców.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m dla działki jest całkowicie uzasadnione panującym w otoczeniu ładem przestrzennym. Jest to również typowa wysokość dla obiektów handlowo-usługowych we Wrocławiu.

Polityka zrównoważonego rozwoju, wielofunkcyjność przestrzeni miejskich, lokalne rozwiazywanie wszelakich potrzeb mieszkańców, decentralizacja miasta poprzez tworzenie autonomicznych małych osiedli (mieszkanie praca, szkoła, kultura, zakupy) taki model rozwoju pozwoli nowoczesnym miastom rozwijać się harmonijnie a ich mieszkańcom cieszyć się walorami miasta i jednocześnie utożsamiać się ze swoja dzielnica mieszkaniową. Możliwość zaspokojenia codziennych potrzeb lokalnie w swojej dzielnicy i równoczesne korzystanie z wielkomiejskich możliwości w centrum dużego miasta, taki rozwój uważamy za przyszłość dużych miast. Teren objęty niniejszym wnioskiem ma taki właśnie potencjał.

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.

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.