



PP/4969142

1095



J. Rg

E. Biał

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 PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 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 PISMO⁴⁾

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

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

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

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

Tak

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

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

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejsowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wobec nieuwzględnienia zgłoszonego wniosku, po zapoznaniu się z uzasadnieniem odmowy oraz przeprowadzonej analizie urbanistycznej i prawnej, wnoszę o zmianę w projekcie planu ogólnego poprzez zaliczenie obszaru wniosku do:

- 1) strefy planistycznej SW, z następującymi wskaźnikami :
 - a. maks. intensywność zabudowy- **4,0**
 - b. maks. udział powierzchni zabudowy- **70%**
 - c. min. udział powierzchni biologicznie czynnej- **30%**
 - d. maks. wysokość zabudowy – **25 m**

2) obszaru zabudowy śródmiejskiej

Wniosek jest zgodny z zasadami kształtowania polityki przestrzennej. Projekt planu ogólnego wykazuje istnienie możliwego do wykorzystania marginesu chłonności terenów w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wnioskowany teren charakteryzuje się cechami uzasadniającymi wnioskowane przeznaczenie. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia nie jest uzasadnione i może rodzić konflikty sąsiedzkie. Istotne są wieloletnie starania o zmianę przeznaczenia terenu. Brak jest urbanistycznych i prawnych przeciwwskazań dla nieuwzględnienia wnioskowanej zmiany. Szczegółowe uzasadnienie zawarte jest w załączniku nr 2 do niniejszego pisma

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

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny miasta Wrocławia	20/4 (026401_1.0050.A R_19.20/4) 20/5 (026401_1.0050.A R_19.20/5) 20/6 (026401_1.0050.A R_19.20/6) 23/3 (026401_1.0050.A R_18.23/3) 23/4 (026401_1.0050.A R_18.23/4) 23/5 (026401_1.0050.A R_18.23/5)	tak	<u>wielofunkcyjna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (SW)</u> <u>Maks. nadziemna intensywność zabudowy : 4.0</u> <u>maks. udział powierzchni zabudowy- 70%</u> <u>min. udział powierzchni biologicznie czynnej- 30%</u> <u>maks. wysokość zabudowy – 25 m</u> <u>Obszar zabudowy śródmiejskiej</u>

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

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

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny miasta Wrocławia	20/4 (026401_1.0050.A AR_19.20/4) 20/5	tak	SW w rozwinięciu : <u>wielofunkcyjna zabudowa</u>	70	25m	30

		(026401_1.0050. AR_19.20/5) 20/6 (026401_1.0050. AR_19.20/6) 23/3 (026401_1.0050. AR_18.23/3) 23/4 (026401_1.0050. AR_18.23/4) 23/5 (026401_1.0050. AR_18.23/5)		<u>mieszaniowa</u> <u>wielorodzinna</u>			
--	--	--	--	--	--	--	--

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.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki

Załącznik nr 2 do pisma w sprawie projektu Planu Ogólnego : Szczegółowe uzasadnienie zgłoszonych uwag i wnioskowanych zmian ustaleń projektu Planu Ogólnego Wrocławia dla Nieruchomości ASPA S.A.

Załączniki graficzne :

- 1.1. *Analiza porównawcza : stref planistycznych i parametrów urbanistycznych (obligatoryjnych) Planu Ogólnego w stosunku do ustalonych wg. obowiązującego MPZP - wykaz zmian przeznaczenia funkcjonalnego terenu i parametrów*
- 1.2. *Analiza porównawcza : stref planistycznych i parametrów urbanistycznych (obligatoryjnych) Planu Ogólnego w stosunku do ustalonych wg. obowiązującego MPZP - obszary planowanych zmian funkcjonalnych przeznaczenia terenu*
- 1.3. *Analiza porównawcza: integracji i ciągłości zachowania rozwoju pasm stref planistycznych Planu Ogólnego w osi urbanistycznej ul.Kromera*
- 1.4. *Analiza dostępności komunikacyjnej terenu wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (2018)*
Analiza możliwości uzbrojenia energetycznego terenu w sieci komunalne niskoemisyjne wg. . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (2018)
- 1.5. *Wnioski do Planu Ogólnego : wnioskowane parametry urbanistyczne dla planowanego schematu struktury urbanistycznych strefy (SW)*

Podpis:

Data: 13.05.2026



„ASPA” S.A.
ul. Macieja Miechowity 1, 51-162 Wrocław
tel. (71) 327-31-00, fax (71) 325-13-23
REGON 931022587, NIP 896-000-02-04

- 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 powiązany 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).

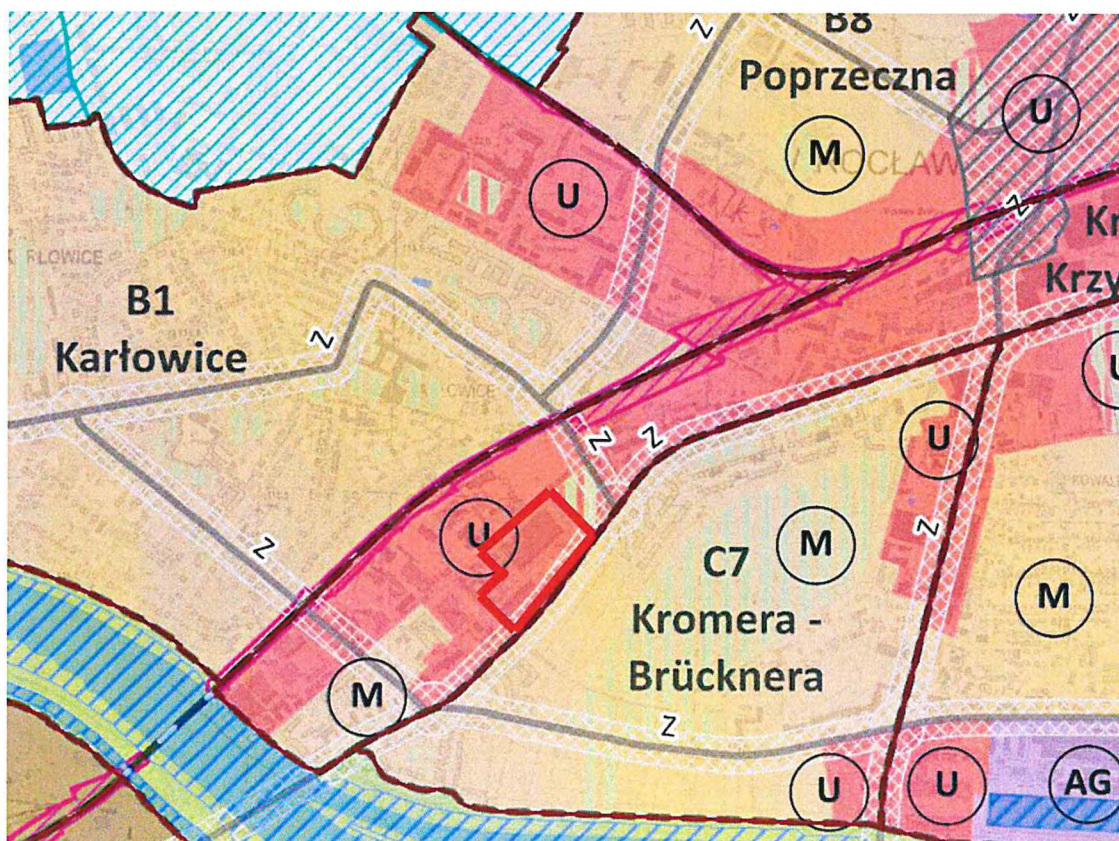
ZAŁĄCZNIK - do wniosku (pkt.9)

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

SYTUACJA



STUDIUM



[illegible]

Wrocław, dnia 13.05.2026 r.

Załącznik nr 2 do pisma w sprawie projektu Planu Ogólnego: Szczegółowe uzasadnienie zgłoszonych uwag i wnioskowanych zmian ustaleń projektu Planu Ogólnego Wrocławia dla nieruchomości ASPA S.A. (Wrocław, ul. Miechowity, AM-19, obręb 50 Karłowice działki nr ewidencyjny : 20/4, 20/5, 20/6, 23/3, 23/4 i 23/5)

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

Wnioskodawca : ASPA S.A. ul. Miechowity 1, 51-162 Wrocław, KRS: 0000056708

Nieruchomość : Wrocław, ul. Miechowity, AM-19, obręb 50 Karłowice działki nr ewidencyjny : 20/4, 20/5, 20/6, 23/3, 23/4 i 23/5 (dalej zwana „Nieruchomością ASPA” lub „Terenem ASPA”)

Działając w imieniu ASPA S.A. z siedzibą we Wrocławiu ul. Miechowity 1, jako użytkownika wieczystego gruntu przy ul. Miechowity we Wrocławiu (AM-19, obręb 50 Karłowice działki nr ewidencyjny : 20/4, 20/5, 20/6, 23/3, 23/4 i 23/5), wobec nieuwzględnienia zgłoszonego wniosku, po zapoznaniu się z uzasadnieniem odmowy oraz przeprowadzonej analizie urbanistycznej i prawnej, wnoszę o zmianę w projekcie planu ogólnego Wrocławia poprzez zaliczenie obszaru wniosku do:

- 1) strefy planistycznej SW (**strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**), z następującymi wskaźnikami :
 - a. maks. intensywność zabudowy- **4,0**
 - b. maks. udział powierzchni zabudowy- **70%**
 - c. min. udział powierzchni biologicznie czynnej- **30%**
 - d. maks. wysokość zabudowy – **25 m**
- 2) obszaru zabudowy śródmiejskiej

wskazując na poniższe szczegółowe uzasadnienie (oraz dodatkowo załączniki graficzne nr 1.1 do 1.5).



Ad. I. Odniesienie się do uzasadnienia odmowy uwzględnienia wniosku na etapie przed konsultacjami społecznymi.

I.1. W ramach wniosków do projektu Planu Ogólnego Wnioskodawca zgłosił (19.07.2024 r.) wniosek obejmujący :

- 1) Zaliczenie obszaru wniosku do strefy planistycznej : strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem strefy usług (SW-SU)
- 2) Zaliczenie obszaru wniosku do obszaru zabudowy śródmiejskiej
- 3) Ustalenie współczynników urbanistycznych :
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 4,5
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80 %
 - maksymalna wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem do 55 m lub wyżej
 - minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej – 15 %

I.2. Powyższy wniosek **nie został uwzględniony** w projekcie Planu Ogólnego. W wykazie wniosków (oznaczenie 3538) **jako przyczynę odmowy wskazano :**

Nie uwzględniono w zakresie wyznaczenia wskazanej we wniosku strefy planistycznej SW ze względu na rozbieżność z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej oraz zamiarem kontynuacji dotychczasowej polityki przestrzennej określonej m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Nie uwzględniono w zakresie wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej, ponieważ wnioskowa działka znajduje się poza obszarem ścisłego centrum miasta, charakteryzującym się zwartą zabudową o największej intensywności.

I.3. W ślad za opublikowanym projektem Planu Miejsowego Wnioskodawca dokonał ponownej analizy swoich potrzeb w kontekście przytoczonej przyczyny odmowy uwzględnienia wniosku oraz ustaleń zawartych w projekcie Planu Miejsowego. W szczególności Wnioskodawca ma świadomość tego, że procedowany Plan Ogólny jest pierwszym tego rodzaju aktem planistycznym przyjmowanym przez Miasto Wrocław oraz że pierwszy projekt Planu Ogólnego (wyłożony do konsultacji) może mieć charakter w dużej mierze zachowawczy, tzn. przyjmujący w dużej mierze założenia urbanistyczne wynikające z obowiązujących do tej pory: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tej perspektywie Wnioskodawca rozumie (choć oczywiście nie rezygnuje ze swoich oczekiwań), że organ planistyczny mógł w pierwszej kolejności dążyć do utrzymania *status quo*

w szczególności w zakresie dotychczasowego przeznaczenia planistycznego, przenosząc to do projektu Planu Ogólnego.

- I.4. Należy mieć jednak na względzie, że Plan Ogólny ma być aktem skierowanym w przyszłość i wskazującym na kierunki rozwoju Wrocławia, kreując pożądane efekty. Wnioskodawca ma więc świadomość brzmienia art. 13d ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącym się do tego, że strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznacza się w pierwszej kolejności (choć niewyłącznie – przypisek Wnioskodawcy) na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (...). W tym podejściu Wnioskodawca rozumie więc zachowawczą (w stosunku do Nieruchomości ASPA) odmowę uwzględnienia „w pierwszej kolejności” wniosku obejmującego zaliczenie obszaru wniosku do strefy planistycznej : strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW). Nie stoi to jednak na przeszkodzie zaliczeniu Nieruchomości ASPA do takiej sfery w sytuacji gdy we Wrocławiu pozostaje niewykorzystany bilans chłonności (art. 13 d ust 2 ustawy).
- I.5. Zatem na etapie konsultacji społecznych i uwag (art. 8i ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) należy odnotować trzy istotne okoliczności prawne, które wprost wskazują na **dopuszczalność** aby na tym etapie również organ planistyczny dokonał ponownej weryfikacji zasadności wnioskowanej zmiany przeznaczenia Nieruchomości ASPA:
- 1) Art. 13d ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym gmina jest jest uprawniona do tego, aby ustanawiać strefy zabudowy wielorodzinnej (także na obszarach które uprzednio miały inne przeznaczenie) w granicach wynikających gdy suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest nie mniejsza niż 70 % oraz nie większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Analizując projekt Planu Ogólnego Wrocławia widać, że **istnieje zatem jeszcze dopuszczalny i niewykorzystany w myśl tego przepisu bilans do wykorzystania dla zabudowy wielorodzinnej, w szczególności poprzez ujęcie Nieruchomości ASPA w strefie SW.**

Zatem uzasadniając (na etapie projektu Planu Ogólnego przed wyłożeniem do konsultacji) odmowę uwzględnienia wniosku o zaliczenie Nieruchomości ASPA do strefy SW, organ planistyczny przywołał regulację odnoszącą się do **pierwszeństwa** (w zakresie zaliczenia do stref zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej) obszarów które wcześniej miały już takie przeznaczenie. **Pierwszeństwo nie oznacza jednak wyłączności.** Zatem **pierwszeństwo (dla nieruchomości o dotychczasowym przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej)** nie oznacza również samo w sobie zakazu określenia przeznaczenia mieszkaniowego dla nieruchomości które dotychczas miały inne przeznaczenie (o ile taki zakaz nie wynika z regulacji odrębnych, jak np. dla nieruchomości rolnych). Zatem wobec istniejącego a niewykorzystanego bilansu odnoszonego do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, organ planistyczny **może na aktualnym etapie zaliczyć Nieruchomość ASPA do strefy SW** (w szczególności wobec istotnych cech Nieruchomości ASPA uzasadniających takie przeznaczenie, o czym dalej).

- 2) Art. 3 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ **waży interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wnioskodawca podkreśla, że w przypadku Nieruchomości ASPA istnieje w istocie spójność interesu prywatnego i publicznego co do wnioskowanego przeznaczenia : brak jest racjonalnego (społecznie czy publicznie pożądanego) interesu, w tym aby Nieruchomość ASPA utrzymała wyłącznie dotychczasowe przeznaczenie (usługi). **W szczególności nie istnieją w tym obszarze potrzeby społeczne w zakresie zabezpieczenia nieruchomości o takim przeznaczeniu i to dla tak dużej powierzchni.** Z drugiej strony Nieruchomość ASPA posiada takie cechy i walory (wynikające z położenia, uzbrojenia czy obsługi komunikacyjnej, o czym w dalszej części niniejszego pisma), które wskazują że przeznaczenie wielorodzinne byłoby nie tylko zasadne, ale że Nieruchomość ASPA jest wręcz lepiej do tego przygotowana niż inne nieruchomości które takie przeznaczenie posiadają. W tym rozumieniu utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia nie jest uzasadnione i paradoksalnie może rodzić w przyszłości konflikty sąsiedzkie (w szczególności wobec faktu, że sąsiadujące obszary objęte zostały strefami zabudowy wielorodzinnej : 1135 SW, 1123 SW, 1110 SW, 1108 SW, 1109 SW, 1113 SW, 85 SW 1162 SW czy 1151 SW).

Uzasadniając (na etapie projektu Planu Ogólnego przed wyłożeniem do konsultacji) odmowę uwzględnienia wniosku o zaliczenie Nieruchomości ASPA do strefy SW, organ planistyczny nie wskazywał, aby istniał jakiś interes publiczny, który stałby za tym aby nie uwzględniać wniosku Wnioskodawcy.

Brak przywołania takiego interesu publicznego w uzasadnieniu odmowy (vide : ustęp I.2 powyżej) oznacza, że interes publiczny sam w sobie nie jest przeszkodą dla wnioskowanego przeznaczenia w ramach strefy SW. Ponownie więc należy podkreślić, że nie ma przeszkód urbanistycznych i prawnych, aby organ planistyczny **na aktualnym etapie uwzględnił interes prywatny Wnioskodawcy (jak wskazywano : niestojący w sprzeczności z interesem publicznym) i zaliczył Nieruchomość ASPA do strefy SW** (w szczególności wobec istotnych cech Nieruchomości ASPA uzasadniających takie przeznaczenie, o czym dalej).

- 3) Trzecim istotnym argumentem prawnym są wieloletnie starania Wnioskodawcy o zmianę przeznaczenia Terenu ASPA, poprzez składanie wniosków do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Okoliczność że wnioski te nie zostały uwzględnione choćby ze względu na częstotliwość iż zakres procedowania przez organ planistycznych zmian do studium) nie powinno być argumentem przeciwko uwzględnieniu wniosku o zmianę przeznaczenia na etapie Planu Ogólnego.

Zatem ponownie : uzasadniając (na etapie projektu Planu Ogólnego przed wyłożeniem do konsultacji) odmowę uwzględnienia wniosku o zaliczenie Nieruchomości ASPA do strefy SW, organ planistyczny przywołał okoliczność że takie przeznaczenie wynika z nie z wcześniejszego przeznaczenia tej nieruchomości, jednak nie uwzględnił tego, że dotychczasowe przeznaczenie tej Nieruchomości było przedmiotem uprzednich wniosków Wnioskodawcy i nie miał on realnego wpływu na sposób procedowania zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (i odpowiednio zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

- I.6. Zatem po opublikowaniu projektu Planu Ogólnego Wnioskodawca stwierdził, że w istocie **nie ma przeszkód urbanistycznych i prawnych, aby na aktualnym etapie organ planistyczny zrewidował swoje stanowisko i uwzględnił wniosek o ujęcie Nieruchomości ASPA jako obszaru zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** (SW), wskazując w tym zakresie istotne argumenty urbanistyczne (vide ad II poniżej).

Jednocześnie Wnioskodawca dokonał ponownej analizy swoich potrzeb i stwierdził, że **może dokonać pewnej modyfikacji swoich oczekiwań w zakresie wskaźników urbanistycznych**, kierując się przy tym podejściem

organu planistycznego do innych terenów o przeznaczeniu SW, wskazując w tym zakresie istotne argumenty urbanistyczne (vide ad III poniżej.)

Ponadto Wnioskodawca – w ramach swojego wniosku – ponownie poddaje weryfikacji organu planistycznego kwestię ujęcia Nieruchomości ASPA w obszarze zabudowy śródmiejskiej, wskazując w tym zakresie istotne argumenty urbanistyczne (vide ad IV poniżej)

Ad II. Argumenty urbanistyczne odnośnie zaliczenia Nieruchomości ASPA w całym swoim zakresie do strefy planistycznej : strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW

- II. 1. Na Nieruchomości ASPA od ponad 30 lat prowadzona jest działalność produkcyjna (aktualnie przez spółki córki ASPA S.A.), uzupełniona w okresie ostatnich kilku lat o działalność usługową (najemcy).

Jako tak długoletni posiadacz tej nieruchomości obserwujemy postępujące kierunki faktycznego rozwoju tego obszaru, w szczególności naszego sąsiedztwa. Tereny naszej jednostki urbanistycznej (oraz sąsiednie) w ostatnich latach dokonują istotnej transformacji.

Należy wskazać, że ze względów dokonanych zmian funkcjonalno przestrzennych otaczającego terenu :

- funkcja produkcyjna jest organiczna lub wygaszana ze względu uciążliwości potencjalnego oddziaływania, co powoduje że nawet już w średniej perspektywie czasowej utrzymywanie na tym obszarze działalności przemysłowej może nie mieć sensu ekonomicznego;
- funkcja usługowa jest sukcesywnie nasycana o powstające w jednostce urbanistycznej kolejne obiekty usługowe (Lidl, Kaufland, Costa, Aldi, etc.).

- II.2. W szczególności widać wyraźny trend odejścia od zabudowy (i prowadzenia działalności) przemysłowej na rzecz deficytu zabudowy mieszkaniowej (w tym o cechach śródmiejskiej) uzupełnionej funkcją biurowo-usługową, a także handlową. Przykładem tych przemian jest zrealizowana na urbanistycznej osi kompozycyjnej ciągu ulic : ul.Jedności Narodowej - pl.Kromera i ul. Kromera inwestycja "Browarów mieszczańskich " - jako formuły strefy wielofunkcyjnej zabudowy wielorodzinnej .

- II.3. Położenie Terenu ASPA na tej samej ww osi kompozycyjnej - wzmocnionej komunikacyjnie przeprawą mostową (most Warszawski) - pozwala na konsekwentne aspirowanie wnioskowanej lokalizacji do kontynuowania

budowania pasma obszaru o znaczeniu ogólnomiejskim uniwersalnym : spójnie łączącym funkcję mieszkaniową i usługową, w zgodzie ze Strategią Wrocławia 2050.

II.4. W naszej opinii ta sytuacja, w powiązaniu z naturalnym i ekonomicznym rozwojem i przemianą struktur urbanistycznych miasta umożliwia wniesienie wniosku o dokonanie aktualizacji sposobu, w jaki Teren ASPA mógłby zostać w przyszłości (perspektywicznie) wykorzystany w sposób uniwersalny - funkcjonalnie i dochowujący zasadzie zapotrzebowania na wielofunkcyjną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zintegrowaną z zabudową usług wielofunkcyjnych.

II.5. W odniesieniu do dotychczasowego Studium podnosimy, że :

W ramach kierunków rozwoju jednostki (w skład której wchodzi teren ASPA) dotychczasowe Studium wskazywało :

1) Przeznaczenia terenów :

1. U - obszary usługowe (91,5 %)
2. M – obszary mieszkaniowe (8,5%)

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

II.6. W odniesieniu do wyłożonego do konsultacji Planu Ogólnego wskazujemy na:

- planowane zmiany (w wyłożonym do konsultacji Planie Ogólnym) stref urbanistycznych z funkcji usługowej wg. (obowiązujących ustaleń mpzp) na strefę (SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu – jako podstawy do możliwości kontynuacji tej funkcji w obszarze zabudowy osi ul.Kromera na zasadach integracji przestrzenno funkcjonalnej zapoczątkowanych zmian funkcjonalnych planu o charakterze pasmowym
- korzystne (z punktu widzenia oddziaływania) bezpośrednie sąsiedztwo zintegrowanych terenów zielonych z proponowaną dla wnioskowanego

terenu strefą (SW) – jako formuły podnoszenia standardu relacji zieleni zintegrowanej z funkcją mieszkaniową

- **izolację terenu od uciążliwości komunikacyjnych**, w wyniku ustaleń obowiązującego MPZP o wprowadzeniu zieleni w formie szpalerowej **(vide Załączniki graficzne : 1.1,1.2,1.3)**
- istotne korzystne warunki lokalizacyjne wnioskowanego terenu w odniesieniu do:
 - a) planowanego rozwoju istniejącego miejskiego transportu zbiorowego -sieci szybkiej kolei miejskiej (także w ramach Strategii Wrocław 2050) – jako ważnego elementu komunikacji zbiorowej w odniesieniu do planowanych terenów funkcji mieszkaniowej. Jednocześnie zwracamy uwagę na oddzielenie pasma planowanej funkcji trenów (SW) od trakcji kolei, poprzez utrzymanie w strefie uciążliwości oddziaływania pasma strefy urbanistycznej (SU)
 - b) istniejącej infrastruktury miejskiej komunikacji zbiorowej (tramwajowej i autobusowej w powiązaniu z węzłami przesiadkowymi)
 - c) istniejącego kompletnego układu komunikacji samochodowej pozwalającej na bezkonfliktowe włączenia komunikacyjne terenu w ramach przyrostu planowanych obciążeń,
 - d) istniejącej na terenie wnioskowanym sieci nisko emisyjnej (sieć kogeneracyjna wysokich parametrów)

jako ważnego i dostępnego bezpośrednio elementu możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego, o walorach nieuciążliwych dla środowiska **-(vide Załącznik graficzny : 1.4)**

II.7. W podsumowaniu wnosimy :

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

III. argumenty urbanistyczne w zakresie obligatoryjnych wskaźników w odniesieniu do wnioskowanej strefy planistycznej (SW)

III.1. Wnioskujemy o objęcie Nieruchomości ASPA (jako strefy planistycznej SW) następującymi wskaźnikami :

- a) wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - 4,0
- b) wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - 70%
- c) wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej- 30%
- d) wartość maksymalnej wysokości zabudowy – 25 m

III.3. Z przeprowadzonych przez nas analiz porównawczych i parametrycznych ustaleń obowiązującego prawa miejscowego (Studium i MPZP) wynika, że wnioskowany teren wykazuje obecnie ekstensywną wartość wykorzystania terenu dla możliwej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy odpowiadających urbanistycznemu i ekonomicznemu potencjałowi lokalizacji .

III.4. W odniesieniu do wyłożonego do konsultacji Planu Ogólnego wskazujemy, że w zakresie standardów intensywności zabudowy i udziału powierzchni zabudowy Standardy Planu ogólnego i jego perspektywiczne ustalenia dla terenów słabo zurbanizowanych jako:

- potencjalnych jednostek dla tworzenia i kontynuacji struktury śródmiejskiej ,
- z silnie wykształconymi istniejącymi osiami komunikacyjnymi obszaru miasta,
- kompletnie uzbrojonymi w zakresie sieci komunikacyjnej i infrastrukturalnych w tym : nisko emisyjnych (np. dostępna sieć kogeneracyjna wysokich parametrów) **(Załącznik graficzny : 1.4)**

co pozwala na przyjęcie dla wnioskowanego Terenu ASPA - spełniającego ww. warunki - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie zdecydowanie wyższym niż obecny (poprzemysłowy -monofunkcyjny).

III.5. Proponowana kontynuacja rozwoju pasma mieszkalno-usługowego strefy planistycznej (SW) w rejonie Placu Kromera, będzie naszym zdaniem uwzględniać rangę istotnej kategorii korytarza ulic Jedności, Kromera, Krzywoustego oraz charakter wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej, z

fragmentami ulicy handlowej, w celu wytworzenia czytelnej ciągłości funkcjonalnej strefy (SW) w przestrzeni tak opisanej ww. osi urbanistycznej. **(Załącznik graficzny :1.5)**

- III.6. W zakresie standardów wysokości zabudowy wskazujemy na proponowany parametr płaszcza wysokości 25 m, w założeniach Planu ogólnego - jako podstawowy wyznacznik kształtowania i kontynuacji zabudowy (w stosunku do terenów sąsiednich) ustalony dla wnioskowanej na Terenie ASPA strefy planistycznej i zgodnie ze wskazaniem dotychczas obowiązującego Studium **(Załącznik graficzny :1.5)**

Wysokość taka odpowiada zapotrzebowaniu na podniesienie skali zabudowy ulicy Kromera w tym pasie bezpośredniego sąsiedztwa ulicy do kategorii charakterystycznej dla rangi ulicy wielkomiejskiej, w odniesieniu do jej obecnego kompozycyjnego i urbanistycznego zaniechania i rozproszenia bez wyraźnych cech wielkomiejskości.

- III.7. W zakresie standardów udziału powierzchni biologicznie czynnej wskazujemy na:

- a) bezpośrednie sąsiedztwo (graniczenie) Terenu ASPA z istniejącym terenem zieleni parkowej (oznaczenie w obowiązującym MPZP : 9ZP) o powierzchni ok.1 hektara, która w sposób naturalny stanowić będzie uzupełnienie dla funkcji powierzchni biologicznie czynnej dla planowanej inwestycji jako zieleni towarzysząca z rozwiniętym drzewostanem (w proporcjach powierzchniowych stanowi to ok. 30 % powierzchni terenu ASPA)
- b) Możliwości podniesienia udziału powierzchni biologicznie czynnej o powszechnie stosowane rozwiązania techniczne związane z zagospodarowaniem powierzchni dachów i tarasów
- c) potencjał biologiczny istniejących stref zieleni publicznej (rzeki Odry i jej kanałów) w odległości nie przekraczającej 700m od terenu ASPA

- III.8. **W podsumowaniu wnosimy aby w ramach kontynuacji zabudowy strefy planistycznej (SW) na wnioskowanym terenie, jako działanie komplementarne i spójne, z przeznaczeniem terenów w osi ul.Kromera (w przeważającej większości mieszkaniowych) przyjąć analogicznie jak dla terenów strefy planistycznej bezpośrednio sąsiadującej z Terenem ASPA (1135SW), tj. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - 70% (Załącznik graficzny nr 1.5)**

Jednocześnie przyjęcie dla terenu ASP-y wnioskowanych parametrów standardów urbanistycznych obligatoryjnych, które dla tej lokalizacji naszym zdaniem :

- wnoszą perspektywę nowej jakości budowania struktur miejskich w relacji do potencjału jakości miejsca i uwarunkowań powiązań funkcjonalnych w skali całego miasta,
- zapewniają elastyczność ekonomicznej realizacji planowanych inwestycji w zakresie szczegółowych ustaleń ostatecznych wartości parametrów w stosunku do nieprzekraczalnych, jednocześnie dopuszczają ich racjonalne ograniczenie na etapie zgód budowlanych,
- są elementem stanowiącym o ustaleniu racjonalnego marginesu wykorzystania terenu, w wskazanym w naszym wniosku zakresie miastotwórczym, wielofunkcyjnym i infrastrukturalnym w odniesieniu do obecnego stanu,
- pobudzają inwestycyjny paraliż miejsca - jako obszaru przemysłowego - w relacji do tkwiących potencjalnych możliwości jego faktycznego ekonomicznego wykorzystania,
- otwierają dla osi komunikacyjnej ul.Kromera jako ważnej i prestiżowej arterii miejskiej (w powiązaniu z istniejącą przeprawą mostową) wartość nadrzędną: wprowadzenie ustalonych przez dotychczasowe Studium zamierzeń wzmocnienia skali i intensywności zabudowy w obszarze.

Ad. IV. Argumenty urbanistyczne odnośnie zaliczenia obszar wniosku w całym swoim zakresie do obszaru zabudowy śródmiejskiej

- IV.1. Sąsiednia zabudowa, która powstała w ostatnich 20 latach nosi znamiona zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Inwestycje, tj. osiedla wielorodzinne przy Al. M. Kromera 23-27/Toruńska 2-4/Giżycka 1 oraz ul. Długosza 31-39 stanowią wyspy zabudowy w stylu śródmiejskim.
- IV.2. Rewitalizacja wnioskowanego Terenu ASPA oraz jego perspektywiczne przeznaczenie i wykorzystanie w oparciu o istniejące cechy śródmiejskie otaczającej zabudowy oraz tej już wykształconej w całej osi kompozycyjnej ulic : ul.Jedności Narodowej - pl.Kromera i ul. Kromera, pozwala na przyjęcie dla całej wnioskowanej strefy planistycznej jednorodnych cech śródmiejskich z wyraźnym wskazaniem na walor centrotwórczy terenu ASPA i ul.Kromera jako jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta o charakterze prestiżowym - traktowanych jednocześnie jako kompozycyjne bramy wjazdowe do aglomeracji wrocławskiej (wg. dotychczas obowiązującego Studium).

- IV.3. Wprowadzenie stylu śródmiejskiego poza samo śródmieście, wzdłuż głównych pasm - kierunków historycznie wlotowych do miasta, w naszej opinii ,ma znaczenie, rozwojowe i ekonomiczne dla wykorzystania trenów już do tego celu predystnowanych (jakim jest Teren ASPA) tzn. umożliwiających stworzenie komfortowych zespołów wielofunkcyjnych, w których warunki przestrzeni mieszkalnej oraz usługowej zapewniane byłyby przez gęstość i wysokość zabudowy w warunkach koniunktury inwestowania odpowiadającej randze jej uzasadnionej strategicznej lokalizacji.
- IV.4. Teren ASPA mógłby by stać się w tym kontekście kompleksem, w którym miejsca pracy, usługi z rekreacją i zamieszkiwanie funkcjonowałyby w modelowym systemie zrównoważenia zalecanej dostępności funkcjonalnej, a instrument planistyczny zabudowy śródmiejskiej wzmacniałby tę integrację powiązań i otwierał perspektywę rozwoju charakteru wielkomiejskiego poza granice wyznaczone rzeką.

IV.5. **W podsumowaniu wnosimy :**

Nadanie impulsu rozwojowego w odniesieniu do istniejącej lokalizacji Terenu ASPA (jako elementu planowanej wielofunkcyjnej struktury miejskiej – strefy planistycznej (SW) poprzez **uwzględnienie dla tego terenu w Planie ogólnym możliwości kształtowania i kontynuacji charakteru zabudowy śródmiejskiej**, w paśmie komunikacyjnym zbiorczym miasta (ul.Jedności Narodowej - pl.Kromera i ul. Kromera), na kierunku wschodnim.

V. Podsumowanie uzasadnienia:

- V.1. Brak jest podstaw prawnych i urbanistycznych aby nie uwzględnić wniosków odnoszących się do Nieruchomości ASPA. W szczególności Wnioskodawca wykazał, że wcześniejsze uzasadnienie odmowy uwzględnienia wniosku nie jest przeszkodą i wykazano (prawnie i urbanistycznie), dopuszczalność uwzględnienia wniosku na aktualnym etapie. Wykazano także brak przeciwwskazań z punktu widzenia interesu publicznego i prywatnego (a w istocie ich spójność). Wykazano urbanistyczną specyfikę Nieruchomości ASPA uzasadniającą uwzględnienie wniosku o zaliczenie jej do strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) oraz wnioskowanych parametrów (wskaźników urbanistycznych). Wykazano także zasadność rewizji przez organ planistyczny kwestii zaliczenia tego obszaru jako zabudowy śródmiejskiej.

- V.2. Wskazywaliśmy, że rozwinięta infrastruktura komunikacyjna (tramwaje, autobusy, a nawet planowana stacja kolejowa), usługowa (liczne sklepy, markety oraz C.H. Korona), oraz bliskość terenów zielonych będą stanowiły doskonałe sąsiedztwo dla przyszłej zabudowy mieszkalno – usługowej ramach strefy planistycznej (SW), a Tereny ASPA staną się ważnym elementem na mapie nowoczesnego miasta Wrocławia.
- V.3. Podkreślamy naszą gotowość do aktywnego poszukiwania dobrego i konstruktywnego kompromisu na etapie planów szczegółowych dla Nieruchomości ASPA, uwzględniającego nie tylko oczekiwania użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości ale również kompetencje Władz Wrocławia wynikające z prowadzenia polityki przestrzennej dla całego miasta.

Deklarujemy przy tym chęć implementowania takich rozwiązań, które z jednej strony dadzą użytkownikowi wieczystemu możliwość korzystania z jego nieruchomości w sposób rozsądny i uwzględniającego aktualną i przewidywaną sytuację rynkową i społeczną, w tym widoczne trendy ogólnokrajowe (czy wręcz europejskie), jak i lokalne , a z drugiej strony będą uwzględniać zrozumienie dla dbania przez organy Miasta Wrocławia o kwestie związane z ładem planistycznym.

Podpis:

Data: 13.05.2026



„ASPА” S.A.
ul. Macieja Miechowity 1, 51-162 Wrocław
tel. (71) 327-31-00, fax (71) 325-13-23
REGON 931022587, NIP 896-000-02-04

ZAŁĄCZNIK 1.1.

Analiza porównawcza stref planistycznych i parametrów urbanistycznych (obligatoryjnych) Planu Ogólnego w stosunku do ustalonych wg. obowiązującego MPZP - **wykaz zmian przeznaczenia funkcjonalnego terenu i parametrów**
dla terenu ASP-y i sąsiadujących działek

TABELA 1- PLAN OGÓLNY

NR.	oznaczenie terenu (wg. P.O.)	max. intensywność zabudowy nadziemnej pow.całk. (do pow.działki)	max. powierzchnia zabudowy (%) (do pow.działki)	max. wysokość zabudowy (m)	min. powierzchnia biologicznie czynna (%) (do pow.działki)
1	112 SU	4,3	70	25	30
2	115 SU	3,5	70	25	30
3	126 SU	3,5	70	25	30
4	1135 SW	4,0	80	25	30
5	85 SW	3,5	70	25	30
6	86 SW	3,5	70	25	30
7	1182 SW	1,8	35	18	30
8	1113 SW	3,5	60	18	30
9	2461 SJ	3,5	70	25	30
10	594 SN	0,1	5	6	70
11	597 SN	0,1	5	6	70

TABELA 2- MPZP

NR.	oznaczenie terenu (wg. MPZP)	max. intensywność zabudowy nadziemnej pow.całk. (do pow.działki)	max. powierzchnia zabudowy (%) (do pow.działki)	max. wysokość zabudowy (m)	min. powierzchnia biologicznie czynna (%) (do pow.działki)
1	4U	---	70	24	20
2	5 U	---	70	20 /dom24	20
3	6 U	---	70	20 /dom24	20
4	2 U	---	80	24	20
5	5 U	---	70	20 /dom24	20
6	6 U	---	70	20 /dom24	20
7	przystąpienie				
8	przystąpienie				
9	5 U	---	70	20 /dom24	20
10	9 ZP	---	---	---	70
11	przystąpienie				

WG. PLANU OGÓLNEGO :

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

SU - strefa usługowa

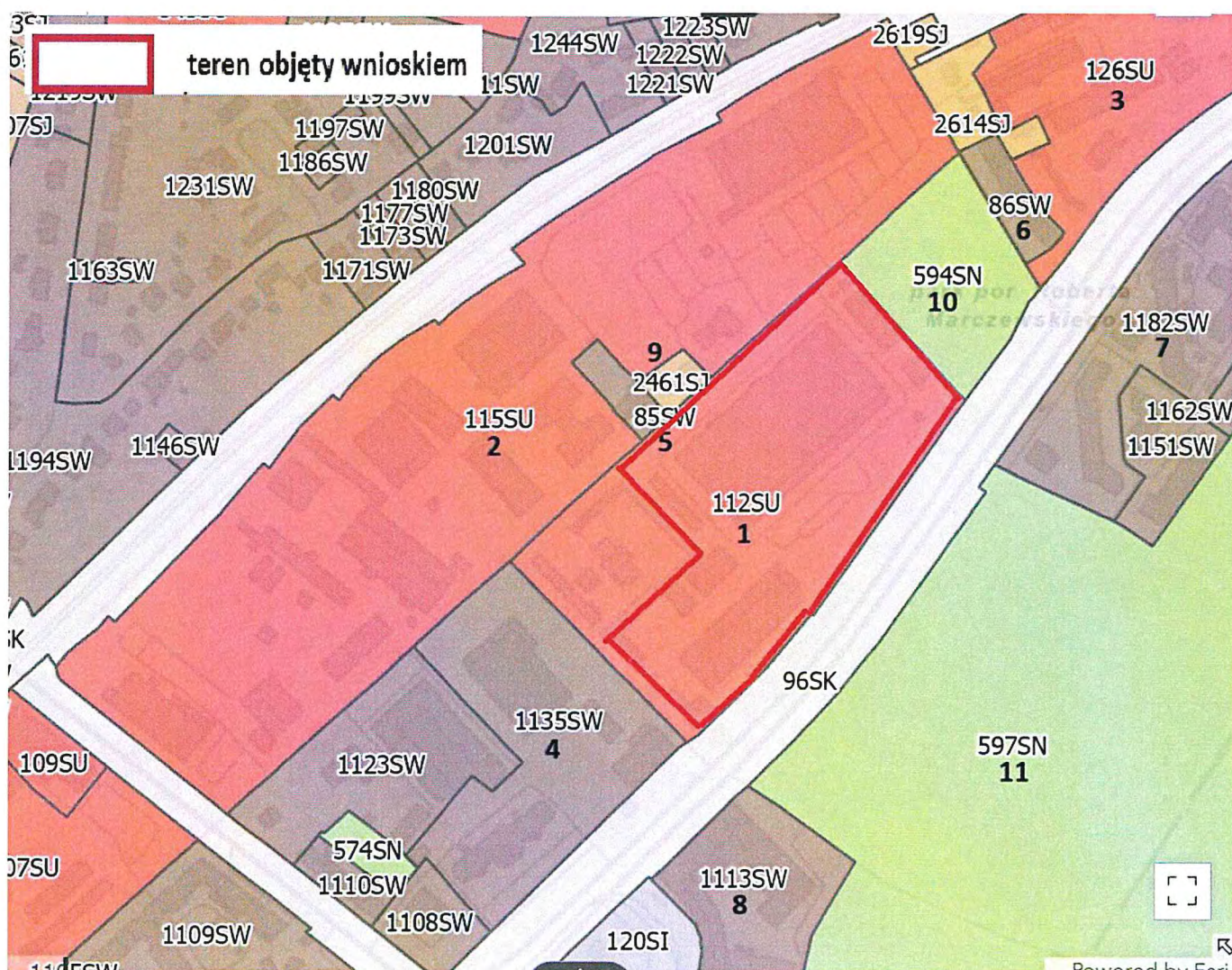
SN -strefa zieleni i rekreacji

WG. MPZP :

U (4U) - 1) usługi 1; 2) usługi 2; 3) mieszkania towarzyszące; 4) skwery; 5) infrastruktura drogowa;
6) urządzenia infrastruktury technicznej.

- 1) usługi1– grupa obejmuje kategorie: a) handel detaliczny mało powierzchniowy A, b) handel detaliczny mało powierzchniowy B, c) gastronomia, d) rozrywka, e) drobne usługi rozrywki, f) widowiskowe obiekty kultury, g) obiekty upowszechniania kultury, h) wystawy i ekspozycje, i) pracownie artystyczne, j) biura, k) obiekty kongresowe i konferencyjne, l) obiekty hotelowe, m) usługi drobne, n) poradni medyczne, o) edukacja, p) obiekty kształcenia dodatkowego, q) uczelnie wyższe, r) obiekty naukowe badawcze, s) obiekty wystawienniczo targowe, t) produkcja drobna;
- 2) usługi 2–grupa obejmuje kategorie: a) szpitale, b) pracownie medyczne, c) obiekty ratownictwa medycznego, d) żłobki, e) obiekty pomocy społecznej, f) obiekty leczenia zwierząt, g) policja i służby ochrony, h) straż pożarna, i) terenowe urządzenia sportowe, j) kryte urządzenia sportowe;
- 3) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 4) skwery
- 5) infrastruktura drogowa–grupa obejmuje kategorie: a) obiekty do parkowania, b) place, c) drogi wewnętrzne, d) ciągi piesze, e) ciągi pieszo rowerowe
- 6) urządzenia infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie: a) wytwarzanie energii cieplnej, b) stacje transformatorowe, c) stacje gazowe, d) urządzenia wodociągowe, e) urządzenia kanalizacyjne, f) urządzenia telekomunikacyjne

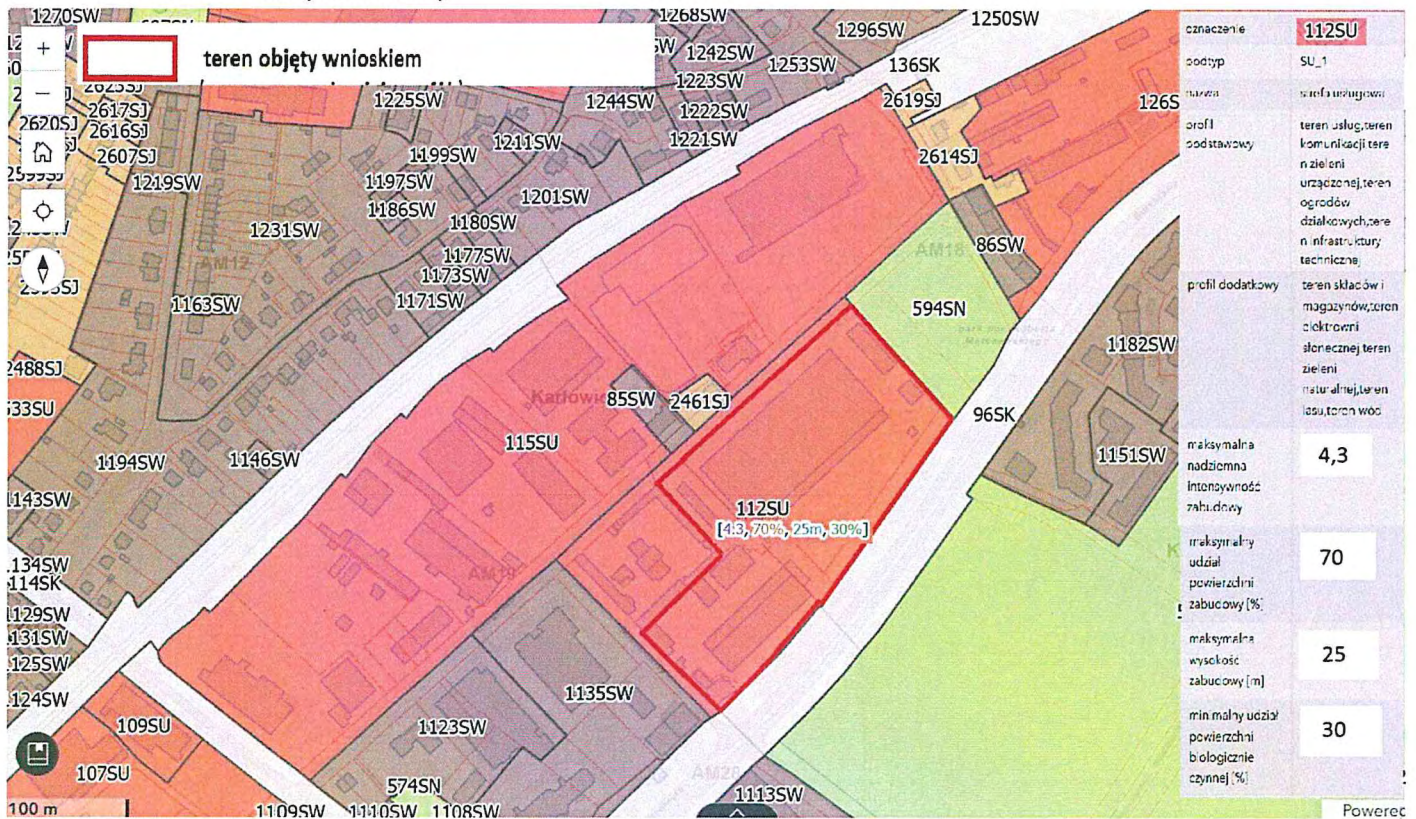
PLAN OGÓLNY - oznaczenia TABELA 1 /2



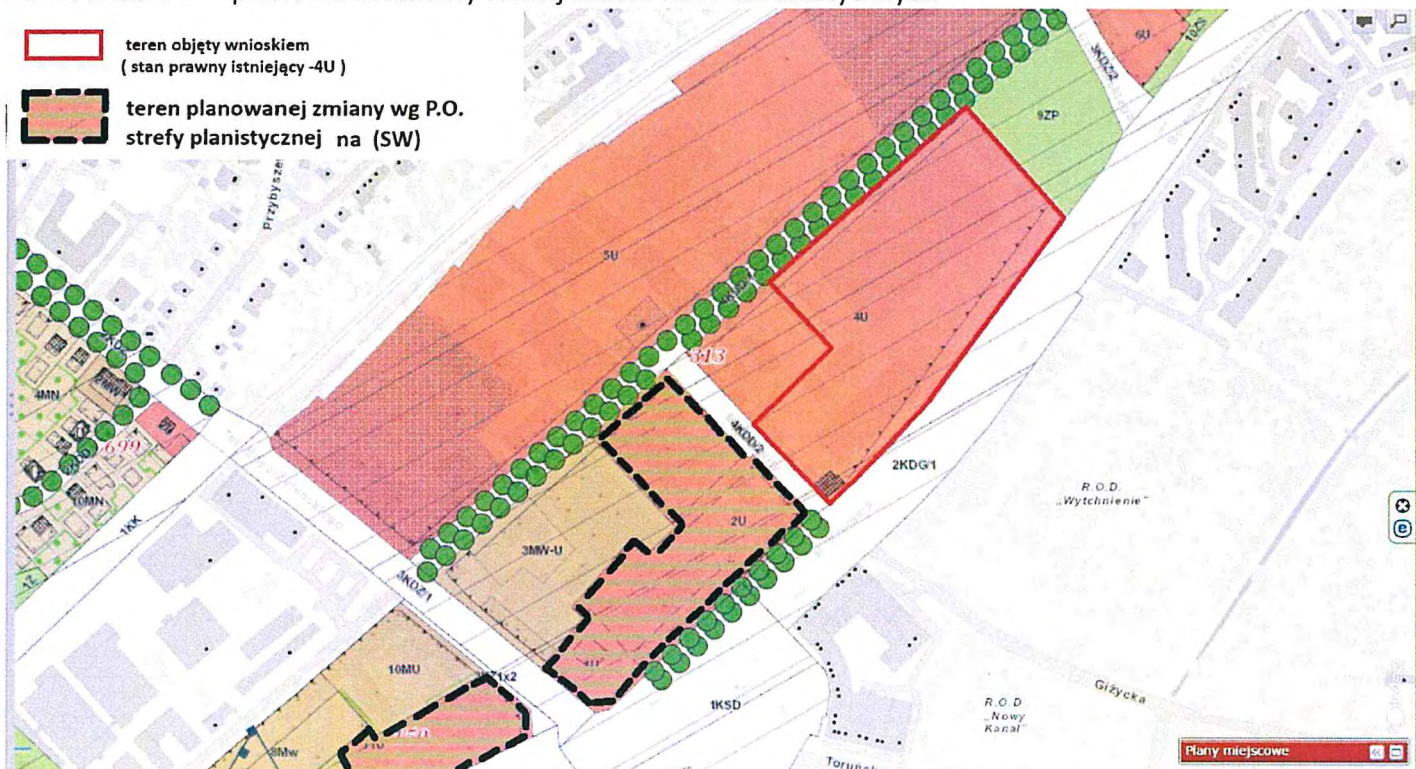
Załącznik 1.2.

Analiza porównawcza stref planistycznych i parametrów urbanistycznych (obligatoryjnych) Planu Ogólnego w stosunku do ustalonych wg. obowiązującego MPZP - **obszary planowanych zmian funkcjonalnych przeznaczenia terenu** dla terenu ASP-y i sąsiadujących działek

PLAN OGÓLNY – stan planowany



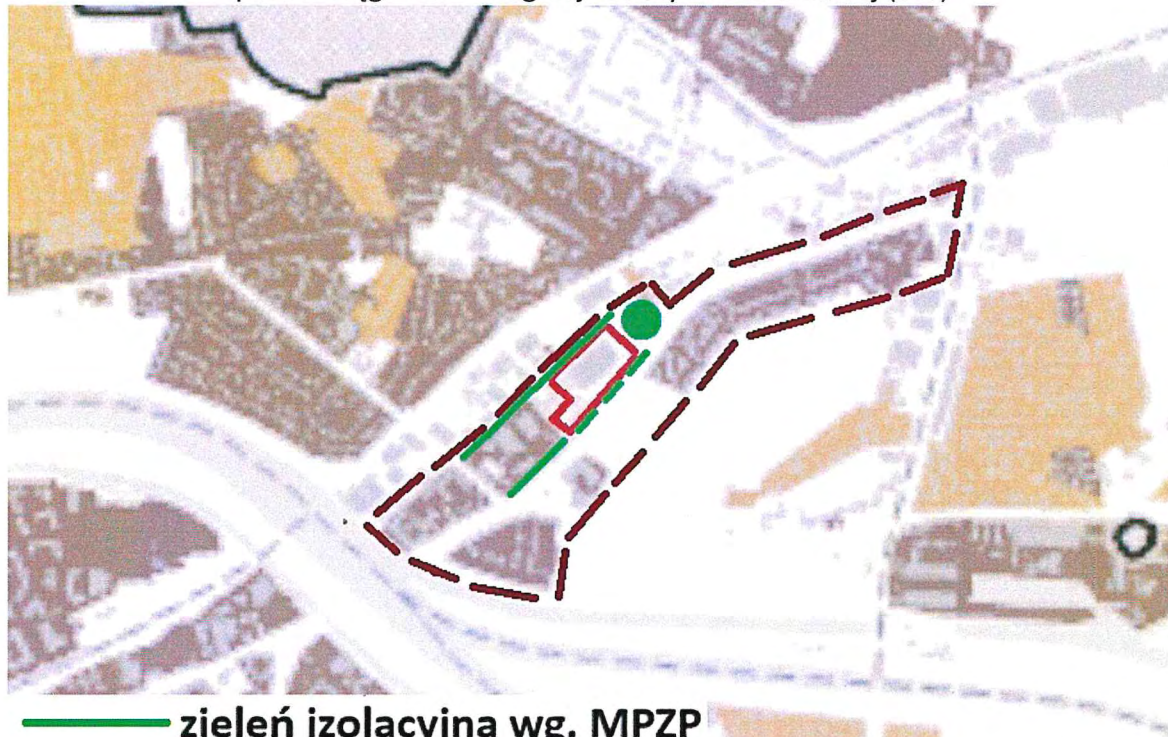
PLAN OGÓLNY – planowane zmiany funkcjonalne stref urbanistycznych



ZAŁĄCZNIK 1.3.

Analiza porównawcza : integracji i ciągłości zachowania rozwoju pasm stref planistycznych Planu Ogólnego w osi urbanistycznej ul.Kromera

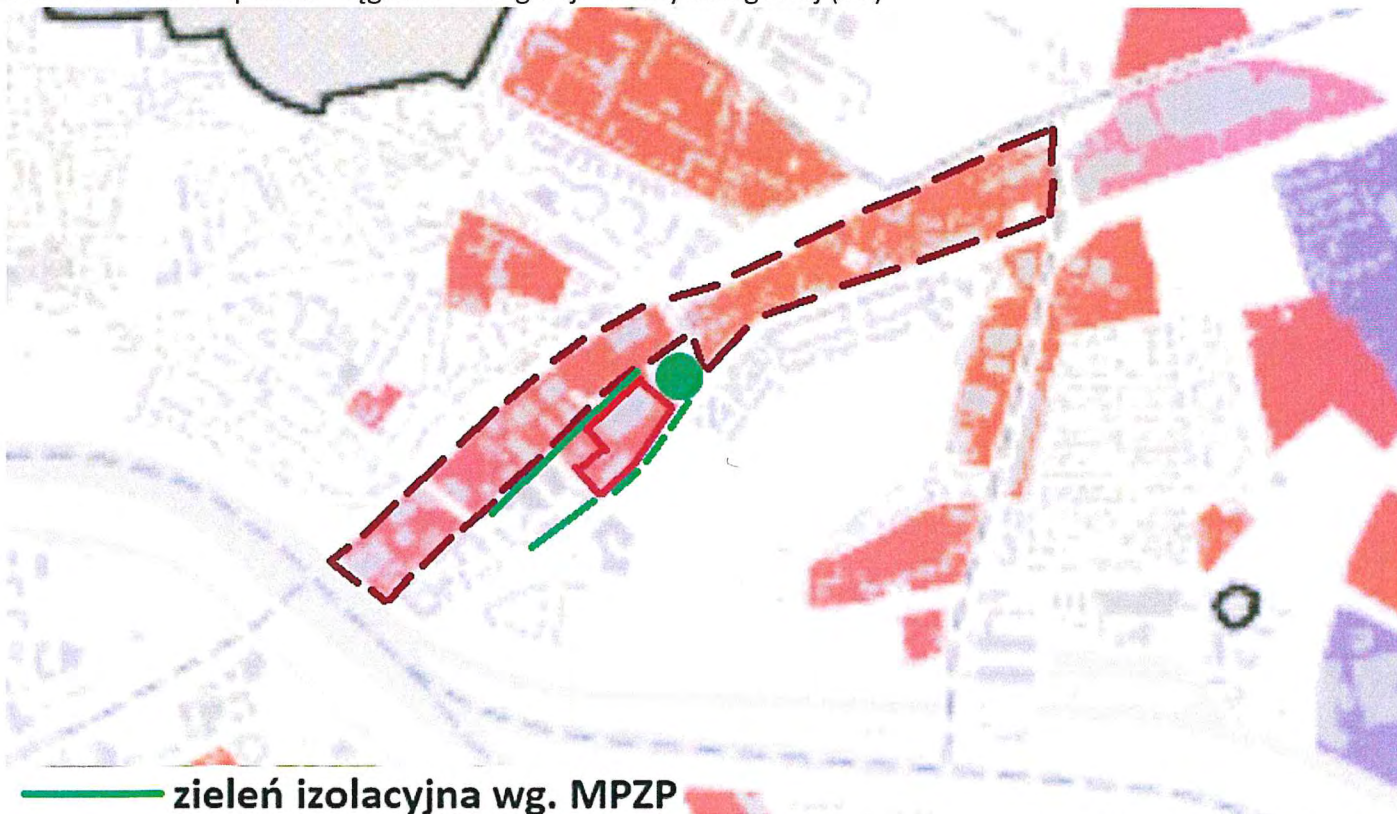
PLAN OGÓLNY - pasmo ciągłości – integracji strefy mieszkaniowej (SW)



— zieleń izolacyjna wg. MPZP

schemat stref mieszkaniowych (SW, SJ, SZ)

PLAN OGÓLNY - pasmo ciągłości - integracji strefy usługowej (SU)

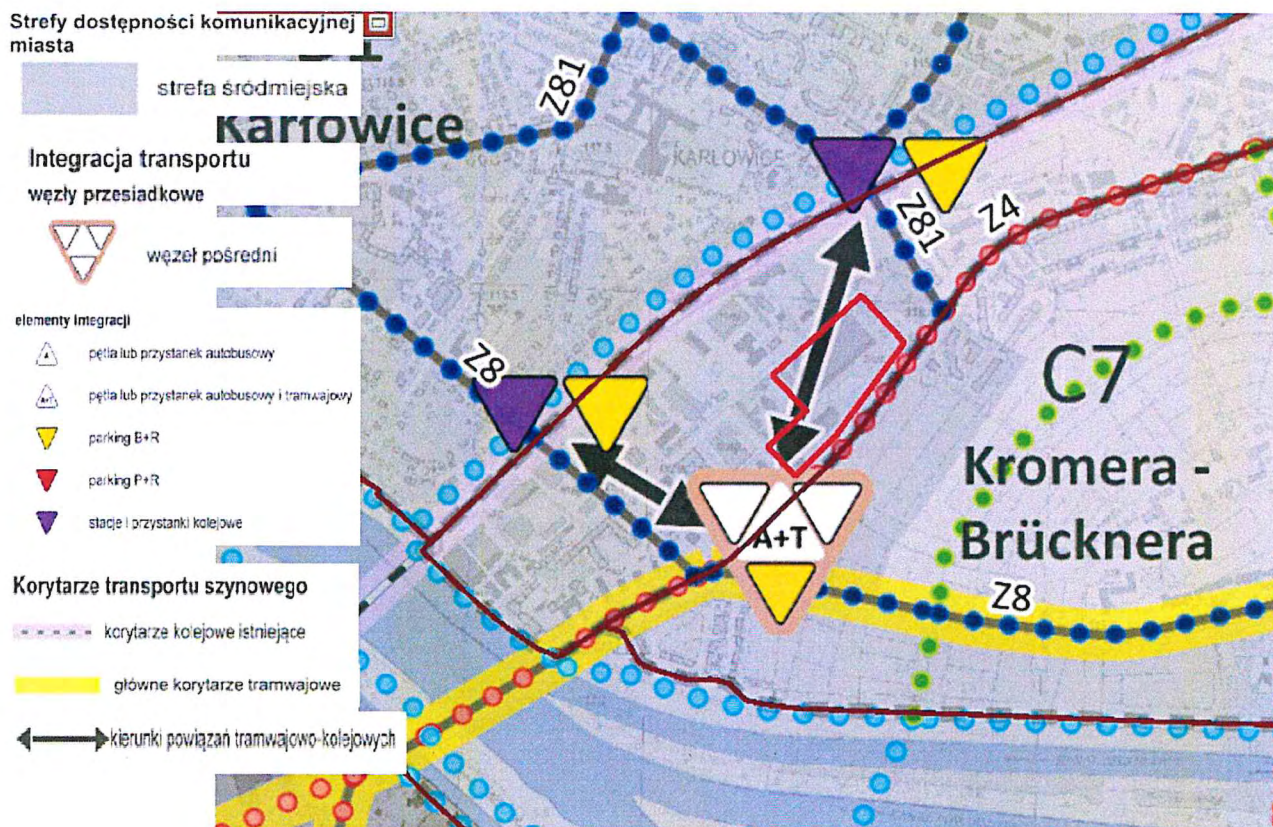


— zieleń izolacyjna wg. MPZP

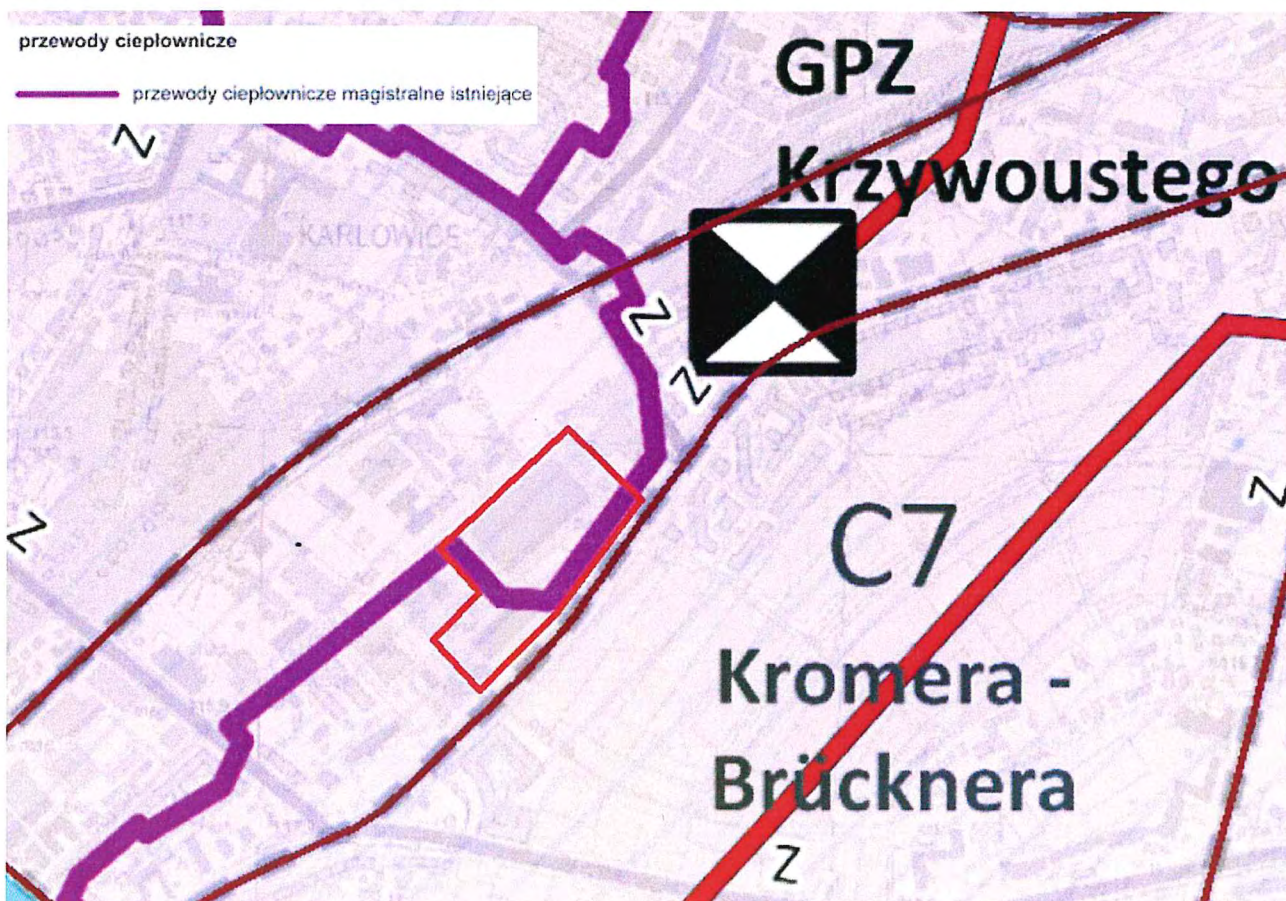
schemat stref usługowo-gospodarczych (SU, SH, SP)

ZAŁĄCZNIK 1.4

Analiza dostępności komunikacyjnej terenu wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (2018)



Analiza możliwości uzbrojenia energetycznego terenu w sieci komunalne niskoemisyjne wg. . Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (2018)



Wnioski do Planu Ogólnego : wnioskowane parametry urbanistyczne dla planowanego schematu struktury urbanistycznych strefy (SW)

[illegible]