

1963



PP/4812919



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: **POLSKI ZWIĄZEK FIRM DEWELOPERSKICH z siedzibą w Warszawie – Oddział we Wrocławiu, Plac Grunwaldzki 23, 50-365 Wrocław**

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

Ulica: **Plac Grunwaldzki** Nr domu: **23** Nr lokalu: - Miejscowość: **WROCŁAW** Kod pocztowy: **50-365**

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 elektronicznych⁵⁾:

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

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

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 14.04.2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego miasta Wrocławia, na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1) w zw. z art. 13u ust. 3 pkt. 8) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538 t.j. z dnia 2026.04.20) pragnę złożyć uwagi do Projektu Planu Ogólnego Wrocławia.

Wrocławski Oddział PZFD wnosi o uwzględnienie następujących uwag do Projektu Planu Ogólnego:

- 1) Rozszerzenie określonego w Projekcie Planu Ogólnego Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej, zgodnie z dołączoną propozycją graficzną;
- 2) Wyznaczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi na wszystkich terenach, które są objęte możliwością zabudowy w Projekcie Planu Ogólnego, a dla których nie obowiązują aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 3) Dopuszczenie budowy jedno- lub wielopiętrowych 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 miejsc postojowych przez prywatnych inwestorów w ramach tych parkingów w zamian współfinansowanie budowy tych parkingów;
- 4) Transformacja obszarów poprzemysłowych, pokolejowych i porolniczych w strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami;
- 5) Dostosowanie parametrów zabudowy do aktualnych standardów projektowych poprzez zwiększenie płaszcza wysokościowego w postaci zwiększenia maksymalnych wysokości zabudowy:
 - a) z 12 m na 14 m;
 - b) z 18 m na 20 m;
 - c) z 25 m na 27 m.

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

☒ 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 – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Zał. nr 1 - Uzasadnienie uwag - pkt 1) do 6).
Zał. nr 2 - Postulowany Obszar Zabudowy Śródmiejskiej – rysunek.
Zał. nr 3 - Postulowany obszar, na którym powinno nastąpić ustalenie Stref Aktywności Gospodarczej jako strefy SW – rysunek.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Po

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 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

Niniejszą informację otrzymuje 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).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,

- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. 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 skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

UZASADNIENIE UWAG DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO:

I. Poszerzenie strefy zabudowy śródmiejskiej;

Opublikowany Projekt Planu Ogólnego Miasta Wrocławia, wprowadza strefę zabudowy śródmiejskiej wyłącznie w ścisłym i historycznym centrum miasta. Rozwiązanie to nie będzie prowadziło do optymalnego wykorzystania możliwości instytucji zabudowy śródmiejskiej. Zdaniem PZFD Wrocław, obszar zabudowy śródmiejskiej powinien obejmować tereny, które są możliwe do zabudowy w strukturze miejskiej, na terenie wskazanym w załączniku graficznym (*Załącznik nr 2*). Rozwiązanie takie pozwoli na ograniczenie trwającego procesu suburbanizacji i znacząco poprawi ład przestrzenny. Naszym zdaniem racjonalne i bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, istniejącej infrastruktury komunikacyjnej, w tym kolejowej, wpłynie pozytywnie na funkcjonowanie miasta. Nastąpi poprawa integracji społecznej i dostępności usług, dzięki możliwości efektywnemu uzupełnieniu tkanki miejskiej. Rozszerzenie strefy zabudowy śródmiejskiej stanowi działanie zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz racjonalizacji kosztów funkcjonowania miasta. Umożliwia prowadzenie bardziej zwartej polityki urbanistycznej, wzmacnia centrum miasta oraz poprawia warunki życia mieszkańców poprzez lepszy dostęp do usług, transportu i przestrzeni publicznych. Ustanowienie strefy zabudowy śródmiejskiej w proponowanych granicach, będzie skutecznie przeciwdziało rozlewaniu się miasta na jego peryferiach, tworząc silną, dobrze skomunikowaną i wyposażoną w infrastrukturę społeczną tkankę miejską.

Pragniemy podkreślić, że samo rozszerzenie strefy zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym nie doprowadzi do możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych. To Rada Miejska Wrocławia będzie miała kompetencję ustalenia tych stref dla danej części Wrocławia, w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w ich szczególnych formach: zintegrowanych planach inwestycyjnych. Bez określenia strefy zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym, takie działania nie będą możliwe.

II. Wyznaczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy na wszystkich terenach, dla których brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a które w projekcie Planu Ogólnego przeznaczone są pod zabudowę;

Analiza projektu Planu Ogólnego prowadzi do wniosku, że wprowadzone Strefy Uzupełnienia Zabudowy zostały wprowadzone na terenie Miasta Wrocław. Niestety strefy te zostały wprowadzone w ograniczonym zakresie i nie obejmują wszystkich nieruchomości, które na dzień publikacji projektu Planu Ogólnego nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i równocześnie pozostają na terenie przeznaczonym w projekcie Planu Ogólnego w

strefach wielofunkcyjnych, zwłaszcza w strefach z dopuszczalną zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wskazujemy, że wyznaczenie Obszaru Uzupelnienia Zabudowy ma na celu umożliwienie uzyskania przez inwestora/mieszkańca decyzji o warunkach zabudowy, do czasu uchwalenia przez Radę Miejską Wrocławia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru. Brak wyznaczenia takiego obszaru dla znacznej części Wrocławia, na której znajdują się obecnie budynki mieszkaniowe, uniemożliwi Mieszkańcom, nie tylko inwestycje polegające na budowie nowych budynków, ale skutecznie utrudni modernizację i rozbudowy nieruchomości już istniejących. Jedynie **przykładowo** wskazujemy, że tereny znajdujące się w strefach SW, nie objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także dla których nie wyznaczono Obszaru Uzupelnienia Zabudowy:

- *ul. Sobieszowska, ul. Cieplicka, ul. Iwonicka;*
- *1756SW – Prace Odrzańskie*
- *na północ od al. Kasprowicza;*
- *rejon ul. Olszewskiego;*
- *na zachód od ul. Ślężnej;*
- *centralna część osiedla Jerzmanowo;*
- *część osiedla Jarnottów.*

W związku z powyższym, uwaga o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na wszystkie tereny, przeznaczone pod zabudowę na terenie Wrocławia, które nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest słuszna i niezbędna do prawidłowego funkcjonowania Miasta.

III. 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 miejsc postojowych 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 i ogólnodostępnych.

Z naszego punktu widzenia, możliwość budowy parkingów miejskich na terenie miasta z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi, przyczyni się do rozwiązania wielu problemów komunikacyjnych Wrocławia, w szczególności:

- wydajnie zwiększy liczbę miejsc do parkowania dla Mieszkańców Wrocławia;
- pozwoli zwiększyć liczbę miejsc do parkowania dla dojeżdżających do Wrocławia z sąsiednich miejscowości, dzięki uzyskaniu finansowania większej liczby parkingów typu Park&Ride;
- uporządkuje chaos parkingowy, przenosząc go z chodników, poboczy, zieleńców i skwerów na urządzone parkingi z jasnymi zasadami parkowania;
- poprawi stan środowiska przenosząc parkowanie z ww. chodników, poboczy, zieleńców i skwerów w miejsca wyposażone w kanalizację przystosowaną dla postoju pojazdów mechanicznych, w tym urządzenia do wychwytywania substancji szkodliwych dla środowiska (separatory);
- wpłynie pozytywnie na wizerunek i estetykę całego Wrocławia;
- zapewni środki na budowę nowych obiektów do parkowania dzięki współfinansowaniu budowy parkingów przez inwestorów (deweloperów).

Odnosząc się do możliwości wykorzystywania miejsc postojowych zorganizowanych poza terenem danej inwestycji do zachowania ich bilansu wynikającego z aktów prawa miejscowego, należy podkreślić, że 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 przeciwwskazań 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 Wrocław 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. Aktualnie projekt Planu Ogólnego 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.

IV. Transformacja obszarów poprzemysłowych, pokolejowych i porolniczych w strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami;

Wrocław to miasto z gigantyczną historią, w tym historią przemysłu. Wrocław to miasto, które nieustannie ewoluuje. Efektem tego jest pozostawienie wielu obszarów w obrębie tkanki miejskiej jako stref aktywności gospodarczej, mimo, że tego typu działalność nie jest już prowadzona na tym terenie. Duże przedsiębiorstwa wybierają do prowadzenia swojej działalności nieruchomości dobrze skomunikowane z autostradą A4 i drogą ekspresową S5, a także z Portem Lotniczym. Unikają lokalizacji swoich przedsięwzięć w centrum miasta, z uwagi na koszty transportu, a także z uwagi na możliwą immisję zanieczyszczeń powietrza czy hałasu na sąsiedztwo. Z tego właśnie względu, należy rozważyć przywrócenie mieszkańcom Wrocławia historycznie uprzemysłowionych miejsc na terenie miasta, które obecnie zdegradowane, pozostają nieużytkowane, a które po ich odpowiednim zainwestowaniu mogłyby stać się wizytówką Wrocławia, na wzór terenów przemysłowych Hamburga czy Zagłębia Ruhry.

Na załączniku graficznym nr 3 przedstawiono centralną część Wrocławia, w której występują jeszcze obszary aktywności gospodarczej, które w głównej mierze mają charakter poprzemysłowy lub ze szczytkową działalnością tego typu, oznaczone w projekcie Planu Ogólnego jako strefa aktywności gospodarczej (SP). Miejsca te są idealne do transformacji i stopniowego przekształcania w tereny mixed-use, czyli tereny o funkcjach mieszanych, a zgodnie z nową nomenklaturą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Wprowadzenie opisanej wyżej funkcji na tych terenach pozwoli na rewitalizację tych często zaniedbanych i zdegradowanych środowiskowo części miasta, da możliwość zaprojektowania „samowystarczalnych” osiedli 15-minutowych, w których poza zabudową mieszkaniową znajdą się wszystkie potrzebne usługi, w tym usługi społeczne, edukacyjne, 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. Kluczowe z punktu widzenia historii Naszego Miasta będzie jednak to, że umożliwienie zabudowy mieszkaniowej pozwoli na zachowanie elementów dziedzictwa materialnego przemysłowej historii Wrocławia.

V. 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.

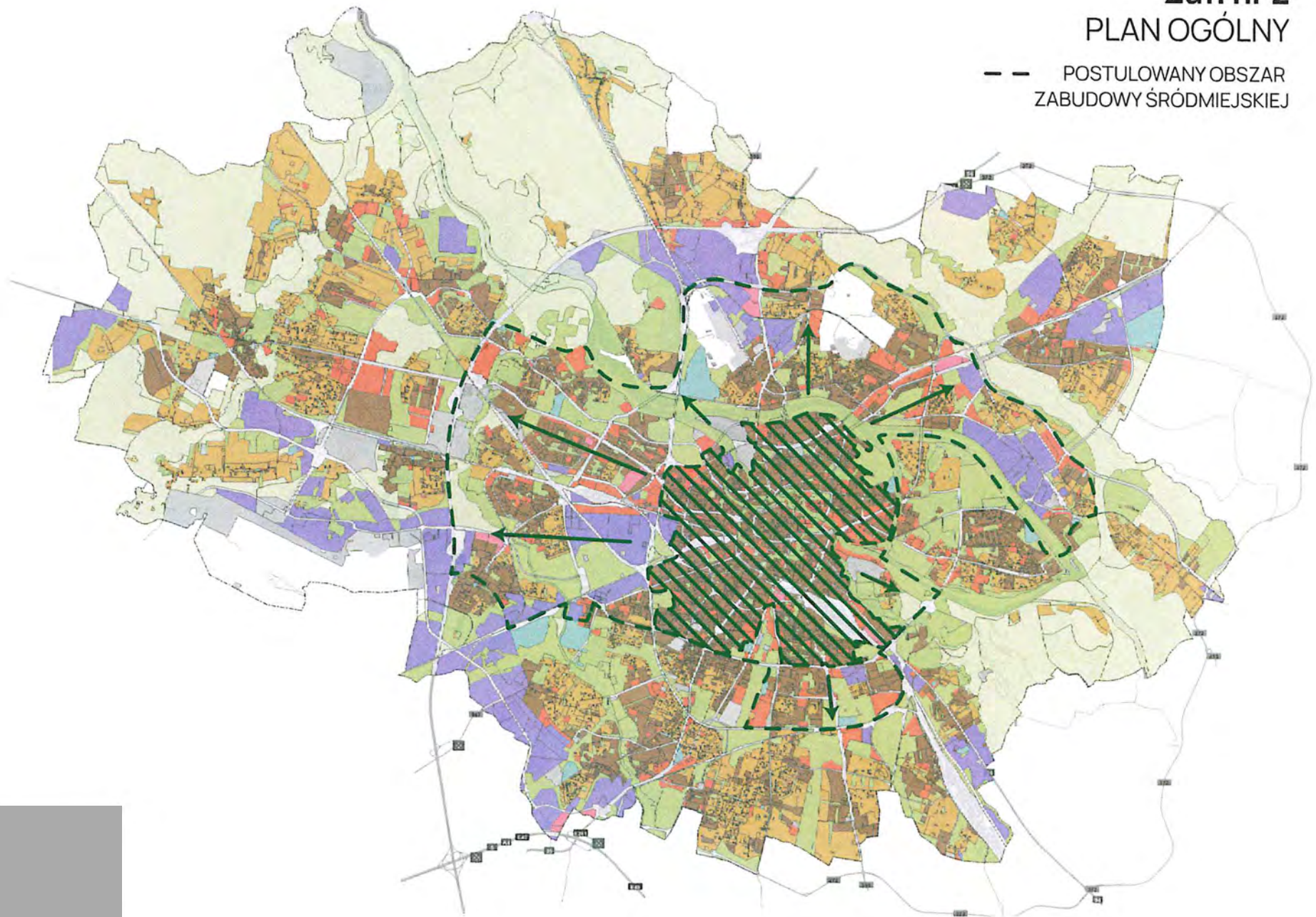
Przedmiotowa uwaga do projektu Planu Ogólnego wynika z postępującej zmiany standardów projektowania budynków. Obecnie przyjęte wysokości w projekcie Planu Ogólnego odpowiadają: 4 kondygnacjom – 12m, 6 kondygnacjom – 18 m i 8 kondygnacjom – 25 m.

Polacy chcą mieszkać i żyć wygodniej. W związku z tym, 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.

Załącznik nr 2
PLAN OGÓLNY

— — — POSTULOWANY OBSZAR
ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



Załącznik nr 3 PLAN OGÓLNY

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

