

122

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: J.A. PLATER XXVIII SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Kraj: POLSKA Województwo: DOLNOŚLĄSKIE Powiat: TRZEBNICKI Gmina: OBORNIKI ŚLĄSKIE

ZAJĄCZKÓW 60 Kod pocztowy: 55-120

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

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)

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾:

Wnoszę o uwzględnienie uwag do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia opisanych w punkcie 7.2 i 7.3, w szczególności wnoszę o:

1. **zmianę projektowanej strefy planistycznej i profilu funkcjonalnego dla działki 6/2 AR26 Muchobór Wielki (026401_1.0038.AR_26.6/)** na:

strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) z profilem funkcjonalnym teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej wraz z profilem dodatkowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

2. **objęcie działki wymienionej w punkcie 1 obszarem uzupełnienia zabudowy.**

Jednocześnie wnoszę o uwzględnienie zmiany parametru maksymalnej naziemnej intensywności zabudowy do wartości: **1,2**

Podsumowując wnioskowane zmiany:

Wnoszę o utworzenie na terenie działki nr 6/2, AR-26, o. 0038 Muchobór Wielki strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Projekt Planu Ogólnego Miasta Wrocławia oznaczając tę działkę jako teren 62SN, podtyp SN_2 stoi w sprzeczności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który na tym terenie dopuścił zarówno obiekty hotelarskie jak i zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wnioskodawca wnosi uwzględnienie zmiany parametrów zabudowy dla działki nr 6/2, AR-26, o. 0038 Muchobór Wielki:

- Maksymalna naziemna intensywność zabudowy: 1,2
- Maksymalna wysokość zabudowy: 14m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%

Uzasadnienie zmian:

Informuję, że zmiana parametrów wskazanych we wniosku parametrów pozwoli utrzymać możliwość zabudowy działki nr 6/2, AR-26, o. 0038 Muchobór Wielki zgodną z zapisami obowiązującego MPZP dla działki.

Parametry zabudowy dla terenu 62SN, podtyp SN_2 opisane w Planie Ogólnym Miasta spowodują pogorszenie i ograniczenia możliwości zabudowy działki.

W chwili obecnej zgodnie z zapisami obowiązującego MPZP (Uchwała nr X/219/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Muchobór Wielki Wypoczynkowy we Wrocławiu) na terenie działki dopuszczalne jest przeznaczenie działki pod zabudowę stanowiącą między innymi: **obiekty hotelowe, zabudowę mieszkaniową jednorodziną**. Zgodnie z zapisami Planu Ogólnego dla działki 6/2, AR-26, o. 0038 Muchobór Wielki nie ma możliwości zabudowania jej zgodnie z zapisami MPZP.

Planowane zagospodarowanie działki uwzględnia wymagania ochrony środowiska, klimatyczne i konieczność zmniejszenia antropopresji poprzez stworzenie **przestrzeni sprzyjającej aktywności:**

- zielone przestrzenie,
- zachowanie wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

Równoważenie procesów urbanizacji w planowanej koncepcji zagospodarowania terenu opiera się na stworzeniu zabudowy usługowo-hotelowej, która jest dopuszczalna MPZP, z przeznaczeniem na dom seniora (senior housing) i możliwość wykorzystania budynków na spełnianie potrzeb dzieci z niepełnosprawnością np. przedszkole, czy inną placówkę edukacyjną. W ramach projektowanego obszaru powstać ma zabudowa wśród zieleni, przestrzeń terapeutyczna, teren aktywności sportowej, place zabaw, ogrody społeczne, co służy ukształtowaniu zieleni na stałe na tym terenie.

Zmiany wprowadzone w Planie Ogólnym przyczynią się do obniżenia wartości działek pod kątem inwestycyjnym, zmniejszając ich potencjał inwestycyjny i wartość rynkową. Wartość rynkowa nieruchomości jest bezpośrednio powiązana z możliwościami jej zagospodarowania – w szczególności z dopuszczalną intensywnością zabudowy, wysokością obiektów oraz udziałem powierzchni zabudowy.

Proponowane zmiany umożliwiają racjonalne i efektywne wykorzystanie terenu przy zachowaniu dotychczasowych możliwości zabudowy oraz nie spowodują utraty wartości inwestycyjnej terenu.

W załączeniu Wnioskodawca przedkłada planowaną koncepcję zagospodarowania terenu.

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_1.0038.AR_26.6/2	X tak ☐ nie	ZMIANA STREFY PLANISTYCZNEJ I PARAMETERÓW ZABUDOWY DLA STREFY OZNACZONEJ W PROJEKCIE JAKO 62SN NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ - SW

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_1.0038.AR_26.6/2	X tak ☐ nie	SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	30%	14m	50%

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⁾
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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: 30.04.2026

- 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 wieczysto.

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.

BILANS TERENU DZIAŁKI

POWIERZCHNIA DZIAŁKI NR 612, AM-26,	35 539,00m ²
O. MUCHOBÓR WIELKI	2 218,00m ²
POWIERZCHNIA TERENU SZP	2 722,00m ²
POWIERZCHNIA TERENU 7 US-WP	30 989m ²

BILANS TERENU 7 US-WP

MAX POWIERZCHNIA ZABUDOWY (WG MPZP 30%)	9 294,00m ²
MAX POWIERZCHNIA OBSZARU ZABUDOWY Z1, USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ	4 700,00m ²
MAX POWIERZCHNIA OBSZARU ZABUDOWY Z2, USŁUGOWO-HOTELOWEJ (SENIOR-HOUSING)	2 590,00m ²
MAX POWIERZCHNIA OBSZARU ZABUDOWY Z3, USŁUGOWO-HOTELOWEJ	1 670,00m ²
MAX POWIERZCHNIA OBSZARU ZABUDOWY (DŁA DZIECI Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI)	8 960,00m ²
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	14m
MAX WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (WG MPZP 4m)	4m
MAX ILOŚĆ KONDYGNACJI (WG MPZP 4K)	35 840,00m ²
MAX POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	26 860,00m ²
MAX POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (75% POW. CAŁKOWITEJ)	19 598,00m ²
MIN. POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA (WG MPZP MIN. 60%)	13 700,00m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA, 100%	3 000,00m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA, 75%	2 000,00m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA, 50%	18 700,00m ²
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA	3 100,00m ²
POWIERZCHNIA UTWARDEZEN	
MIEJSCA PARKINGOWE NALEŻY ZORGANIZOWAĆ NA TERENIE DZIAŁKI LUB NA KONDYGNACJI PODZIEMNEJ	

LEGENDA

- GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ OPACOWANIEM
- WYTYCZNE MPZP
- NIEPRZERZACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- SYMBOL TERENU O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- SZPALER DRZEW
- PROJEKT KONCEPCYJNY ZAGOSPODAROWANIA
- OBSZAR ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ (Z1)
- OZNACZENIE DROBNYCH USŁUG W CZĘŚCI PARTEROWEJ
- OBSZAR ZABUDOWY USŁUGOWO-HOTELOWEJ - SENIOR HOUSING (Z2)
- OBSZAR ZABUDOWY USŁUGOWO-HOTELOWEJ - PRZESTRZEŃ OPIEKUNSTWAJĄCYCHOWANCA O CHARAKTERZE SPECJALISTYCZNO-TERAPEUTYCZNYM DLA DZIECI Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI (Z3)
- PROFUNDOWANA LOKALIZACJA WIAZU NA DZIAŁKĘ
- PROFUNDOWANA ILOŚĆ KONDYGNACJI
- TEREN KOMUNIKACJI ZEWNĘTRZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ - CIĄGI PIESZO-JEJZNE
- TEREN PLACU ZABAW, PLACU REKREACYJNEGO
- TEREN URZĄDZEŃ SPORTOWYCH
- TEREN ZIELENI NISKIEJ, URZĄDZONEJ
- TEREN ZIELNI URZĄDZONEJ (MIEJSCA DO SIEDZENIA I OPOCZYNKU)
- TEREN ZIELNI REKREACYJNEJ, OGÓLNOODSTĘPNEJ (ŚCIEŻKI PIESZE, ROWEROWE, MIEJSCA DO SIEDZENIA)
- TEREN ZIELNI WEWNĘTRZNEJ, URZĄDZONEJ (OGRODY TEMATYCZNE, OGRODY WARSZTATOWE, PLACE ZABAW, MIEJSCA DO REHABILITACJI I ĆWICZEŃ)
- PROFUNDOWANA ZIELEN
- OGRODY TEMATYCZNE, OGRODY WARSZTATOWE
- PLACE ZABAW, MIEJSCA DO REHABILITACJI I ĆWICZEŃ

