



PP/4987570

1096



hpl

**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
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

- ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 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⁾****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⁾... **Dotyczy obszarów oznaczonych numerami:** 749SW, 745SW, 744SW, 762SW (obręb Muchobór Wielki). **Działki ewidencyjne:** 30 AR.18, 31 AR.18, 13/5 AR.18, 13/6 AR.18, 13/3 AR.18, 13/4 AR.18, 14/1 AR.18, 21/8 AR.13, 21/9 AR.13, 21/10 AR.13, 21/7 AR.13, 21/4 AR.13, 21/5 AR.13, 22/6 AR.13, 22/8 AR.13, 22/4 AR.13, 22/9 AR.13

Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych obszarów na **strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** (profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz o dostosowanie parametrów wysokości zabudowy do stanu wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Przedmiotowe działki objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Muchobór Wielki Kameralny we Wrocławiu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXVII/829/12 z dnia 28 grudnia 2012 r., w którym wyznaczono je jako tereny 1MN/7 oraz 4MN-MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt Planu Ogólnego drastycznie odchodzi od tej koncepcji, co godzi w zasadę zaufania obywatela do organów administracji i stabilności prawa miejscowego.

PEŁNA TREŚĆ UWAGI W ZAŁĄCZNIKU

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⁾

..... UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY WROCŁAW

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: 22.04. 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.

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY WROCŁAW

Dotyczy obszarów oznaczonych numerami: 749SW, 745SW, 744SW, 762SW (obwód Muchobór Wielki). **Działki ewidencyjne:** 30 AR.18, 31 AR.18, 13/5 AR.18, 13/6 AR.18, 13/3 AR.18, 13/4 AR.18, 14/1 AR.18, 21/8 AR.13, 21/9 AR.13, 21/10 AR.13, 21/7 AR.13, 21/4 AR.13, 21/5 AR.13, 22/6 AR.13, 22/8 AR.13, 22/4 AR.13, 22/9 AR.13.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagę do projektu Planu Ogólnego Gminy Wrocław w zakresie wyżej wymienionych jednostek planistycznych.

TREŚĆ UWAGI: Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych obszarów na **strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** (profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz o dostosowanie parametrów wysokości zabudowy do stanu wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

UZASADNIENIE:

Proponowane w projekcie Planu Ogólnego zapisy dla w/w jednostek naruszają zasady ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju z następujących przyczyn:

1. Naruszenie ciągłości polityki przestrzennej i sprzeczność z MPZP.

Przedmiotowe działki objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Muchobór Wielki Kameralny we Wrocławiu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXVI/829/12 z dnia 28 grudnia 2012 r., w którym wyznaczono je jako tereny 1MN/7 oraz 4MN-MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt Planu Ogólnego drastycznie odchodzi od tej koncepcji, co godzi w zasadę zaufania obywatela do organów administracji i stabilności prawa miejscowego. Dodatkowo Plan Ogólny **nie kontynuuje dotychczasowej polityki przestrzennej** określonej m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

2. Niedostosowanie parametrów wysokościowych.

Obowiązujący MPZP przewiduje wysokość zabudowy dla terenu 1MN/7 na poziomie **9 m** oraz **12 m** oraz dla terenu 4MN-MW **10 m** i **13 m**. Dla działek wskazanych pismem na obu terenach zgodnie z obowiązującym MPZP dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną o liczbie kondygnacji nadziemnych budynków nie większej niż 3, przy czym trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przykrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 45 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1 m. **Projekt Planu Ogólnego dopuszcza wysokość do 18 m.** Taka zmiana spowoduje rażącą dysproporcję w skali zabudowy, naruszając strukturę istniejącego osiedla domów jednorodzinnych i generując konflikty sąsiedzkie (zacienianie, dominacja wizualna). MPZP został

zaprojektowany tak, aby wymusić architekturę niską i kameralną, pasującą do charakteru Muchoboru Wielkiego, a nie wysoką zabudowę osiedlową.

3. Brak ochrony ładu przestrzennego i sąsiedztwa.

Projekt nie uwzględnia charakteru istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie intensywnej zabudowy wielorodzinnej w obszar o dominującej funkcji jednorodzinnej doprowadzi do degradacji jakości życia mieszkańców i chaosu urbanistycznego.

4. Negatywny wpływ na infrastrukturę i środowisko.

Zwiększenie intensywności zabudowy spowoduje drastyczny wzrost liczby pojazdów mechanicznych, na co istniejący układ komunikacyjny Muchoboru Wielkiego nie jest przygotowany. Ponadto, projekt nie zabezpiecza w stopniu wystarczającym terenów pod zielenią urządzonej, place publiczne i skwery, co jest sprzeczne z wymogami ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu (zwiększenie powierzchni uszczelnionej, wzrost antropopresji).

5. Zagrożenie dla funkcji społecznych.

Dopuszczenie tak intensywnej zabudowy uniemożliwi wyznaczenie niezbędnych dla mieszkańców ciągów pieszych i miejsc rekreacji, co w perspektywie długofalowej obniży standardy urbanistyczne całego osiedla.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i skorygowanie projektu Planu Ogólnego poprzez utrzymanie charakteru jednorodzinnej dla wskazanego obszaru.