

1480



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 aktu ²⁾ |
| ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ³⁾ | ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu ³⁾ |

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⁾

Wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego Wrocławia w zakresie stref planistycznych oznaczonych w projekcie jako **1510SW**, **1499SW** i **1494SW** (rejon ul. Lipskiej w obrębie Osobowice).

Wnoszę o:

(1) w odniesieniu do strefy **1510SW** (działka ewidencyjna nr 1/19, AM-16) oraz strefy **1494SW** – zmianę strefy planistycznej z SW na SJ;

(2) w odniesieniu do strefy **1499SW** (działka ewidencyjna nr 1/16, AM-16) – zachowanie strefy SW przy zastrzeniu jej parametrów ze względu na zlokalizowane na działce obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe informacje dotyczące działek wskazane są w pkt 7.2 i 7.3, a pełne uzasadnienie faktyczne i prawne zawarto w załączniku do niniejszego pisma.

(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	dz. 1/19, AM-16, Osobowice	☒ tak	Wniosek o zmianę strefy planistycznej z SW (1510SW) na SJ – działka stanowi element historycznego układu przestrzennego Osobowic ujętego w GEZ; otoczenie zdominowane zabudową jednorodzinną; organy administracji dwukrotnie odmówiły ustalenia warunków zabudowy wielorodzinnej (decyzja Prezydenta nr 2804/2020, decyzja SKO 4122/438/19); postanowienie konserwatora nr 546/2020 wiążące wg orzecznictwa NSA.
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	dz. 1/16, AM-16, Osobowice	☒ tak	Zachowanie strefy SW (1499SW) przy zastrzeniu parametrów: powierzchnia zabudowy 35% (zamiast 45%), intensywność 0,8 (zamiast 1,3); wymóg uzgadniania MPZP z DWKZ. Uzasadnienie: na działce zlokalizowane są obiekty ujęte w GEZ (budynek mieszkalny z dawnymi oficynami) – obecne parametry dopuszczają ich rozbiorę i zastąpienie obiektem o skali rażąco odbiegającej od zabytkowej formy zespołu.
3	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	działki strefy 1494SW (m.in. 4/2, 4/1, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14)	☒ tak	Wniosek o zmianę strefy planistycznej z SW na SJ – działki faktycznie zabudowane wyłącznie domami jednorodzinnymi; strefa SW nie odzwierciedla stanu zastanego ani charakteru pierzei ul. Lipskiej.

7.2. (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	dz. 1/19, AM-16, Osobowice	☒ tak	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25	12	30
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	dz. 1/16, AM-16, Osobowice	☒ tak	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	35	12	30
3	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	dz. 4/2, 4/1, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, AM-16, Osobowice	☒ tak	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25	12	30

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⁾

Załącznik nr 1 - ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA – szczegółowe uzasadnienie

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis:



Data:

- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem 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.

Załącznik nr 1 - ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA – szczegółowe uzasadnienie

Dotyczy: projektu planu ogólnego Wrocławia – uwagi do projektu w zakresie stref planistycznych obejmujących działki ewidencyjne nr 1/19, 1/16 oraz pozostałych działek strefy 1494SW przy ul. Lipskiej w obrębie Osobowice (oznaczonych w projekcie planu jako 1510SW, 1499SW i 1494SW)

ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA – szczegółowe uzasadnienie –

Jako właściciel nieruchomości położonej przy ul. Lipskiej 9b we Wrocławiu (działka ewidencyjna nr **1/35, AM-16, obręb Osobowice**), graniczącej bezpośrednio od północy z działką nr 1/19 (ujętą w projekcie planu ogólnego jako strefa planistyczna 1510SW), w nawiązaniu do treści uwagi złożonej na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, niniejszym przedstawiam szczegółowe uzasadnienie wnoszonych uwag do projektu planu ogólnego Wrocławia.

Wnoszę uwagi obejmujące dwa rodzaje żądań:

- 1) w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 1/19, AM-16, obręb Osobowice** (oznaczonej w projekcie planu ogólnego jako strefa 1510SW) oraz działek wchodzących w skład strefy 1494SW – wnoszę o zmianę strefy planistycznej z **SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)** na **SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)**;
- 2) w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 1/16, AM-16, obręb Osobowice** (oznaczonej w projekcie planu ogólnego jako strefa 1499SW) – wnoszę o utrzymanie strefy SW przy jednoczesnym **zaostreniu parametrów strefy oraz wprowadzeniu szczególnych wymogów wynikających z ochrony konserwatorskiej** obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych na tej działce.

Wniosek opieram na argumentach faktycznych, urbanistycznych, konserwatorskich i prawnych, opartych w szczególności na ustaleniach poczynionych w **decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2804/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. (znak WAB.6730.144.2019.P5MK-9)** oraz w **decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu SKO 4122/438/19 z dnia 21 lipca 2022 r.**, które zostały wydane w postępowaniach dotyczących ww. działki nr 1/19. Wszystkie strefy stanowią pas terenu o jednolitym, historycznym charakterze przestrzennym i wzajemnie powiązanych kontekście konserwatorskim.

I. Stan faktyczny zagospodarowania działek objętych uwagą

Działka 1/19 (strefa 1510SW). Z analizy urbanistycznej wykonanej w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy (decyzja nr 2804/2020) wynika, że na działce zlokalizowany był **budynek gospodarczy ujęty w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia**. Obiekt ten został ujęty w GEZ na mocy decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków, o której mowa w piśmie strony postępowania z dnia 23 stycznia 2020 r. (cytowanym w decyzji SKO 4122/438/19, str. 7). Działka nie jest obecnie zabudowana zabudową mieszkaniową, tym bardziej wielorodzinną. Oprócz zabytkowego budynku gospodarczego posadowiony jest na niej parterowy budynek o funkcji usługowej. Projektowane przeznaczenie SW oznaczałoby skokowe wprowadzenie nowej, intensywniej funkcji wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz w obszarze objętym ochroną konserwatorską historycznego układu przestrzennego Osobowic.

Działka 1/16 (strefa 1499SW). Na działce zlokalizowany jest zespół zabudowy ujętej w gminnej ewidencji zabytków – **budynek mieszkalny z dawnymi oficynami przy ul. Lipskiej** (wpisany do GEZ łącznie z budynkiem na działce 1/19 i dawną stodołą na działce 1/15). Budynek frontowy ma dwie kondygnacje nadziemne i poddasze pod stromym dachem dwuspadowym, z dobudowaną od tyłu parterową oficyną mieszkalną. Obiekty te pełnią obecnie funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Z tego względu nie kwestionuję samej strefy SW dla tej działki, jednakże **obecne parametry strefy (maks. wysokość 12 m, maks. powierzchnia zabudowy 45%, intensywność 1,3) tworzą realne ryzyko rozbiórki lub znacznej rozbudowy zabytkowej zabudowy** i jej zastąpienia obiektem o skali oraz typologii rażąco odbiegającej od historycznej formy zespołu.

Działki strefy 1494SW. Pas działek wchodzących w skład tej strefy (m.in. działki 4/2, 4/1, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14) jest faktycznie zabudowany wyłącznie budynkami jednorodzinnymi. Projektowana strefa SW nie odzwierciedla rzeczywistego sposobu zagospodarowania nieruchomości i prowadziłaby do utrwalenia stanu prawnego sprzecznego ze stanem faktycznym.

Powyższe wskazuje, że projektowane przeznaczenie SW jest dla działki 1/19 oraz działek strefy 1494SW nieuzasadnione już co do samego rodzaju strefy, natomiast dla działki 1/16 – nieuzasadnione co do parametrów dopuszczalnej zabudowy z punktu widzenia ochrony zabytku.

II. Analiza istniejącej zabudowy w obszarze sąsiedztwa

Z analizy urbanistycznej przeprowadzonej w obszarze analizowanym wokół działki 1/19 (decyzja Prezydenta Wrocławia nr 2804/2020 z dnia 21 lipca 2020 r.) wynikają następujące, precyzyjnie ustalone parametry urbanistyczne tego rejonu:

- średnia wysokość kalenicy w obszarze analizowanym: **9,0 m** (na podstawie 75 zinwentaryzowanych dachów: 55 dwupołaciowych i 20 wielopołaciowych);
- średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: **5,6 m**;
- średnia szerokość elewacji frontowej: **13,3 m** (przedział dopuszczalny 10,6 – 16,0 m);
- średni wskaźnik powierzchni zabudowy: **0,33 (33%)**;
- dominująca typologia: **budynki jednorodzinne ze stromymi dachami, kalenice 9,0 m** (41 budynków na działkach 1/19, 4/1, 4/2, 81/1, 81/2 i innych).

Z analizy projektu planu ogólnego oraz mapy zasadniczej wynika, że strefy planistyczne bezpośrednio sąsiadujące z działką 1/19 (strefa 1510SW) mają następujące oznaczenia:

- **3135SJ** [1; 45%; 12m; 30%] – strefa zabudowy jednorodzinnej, sąsiedztwo od północy (obejmująca m.in. działkę 1/35 wnioskodawcy);
- **3132SJ, 3130SJ, 3228SJ** – strefy zabudowy jednorodzinnej od strony wschodniej i północno-wschodniej;
- **818SN** [0,1; 5%; 4m; 80%] – strefa zieleni i rekreacji od zachodu.

W bezpośrednim otoczeniu działek objętych niniejszą uwagą dominuje zabudowa jednorodzinna (SJ), a sąsiedztwo od zachodu stanowi teren zielony (SN). Wprowadzenie strefy SW dla działek 1/19, 1/16 i pasa działek 1494SW stanowi element wyspowy, wyraźnie wyłamujący się z istniejącego ładu przestrzennego.

III. Ochrona konserwatorska – obiekty GEZ i wiążące stanowisko konserwatora

Wszystkie działki objęte niniejszą uwagą znajdują się w granicach historycznego układu przestrzennego Osobowic, ujętego w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia na podstawie Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24 listopada 2014 r.

Dodatkowo, na trzech sąsiadujących ze sobą działkach przy ul. Lipskiej zlokalizowane są konkretne obiekty ujęte indywidualnie w gminnej ewidencji zabytków, na podstawie decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków Wrocławia (zgodnie z pismem strony postępowania z dnia 23 stycznia 2020 r., cytowanym w decyzji SKO 4122/438/19, str. 7):

- budynek mieszkalny z dawnymi oficynami przy ul. Lipskiej – **działka nr 1/16, AM-16, obręb Osobowice** (objęta strefą 1499SW);
- dawna stodoła przy ul. Lipskiej – **działka nr 1/15, AM-16, obręb Osobowice**;
- dawny budynek gospodarczy przy ul. Lipskiej – **działka nr 1/19, AM-16, obręb Osobowice** (objęta strefą 1510SW).

To pokazuje, że spornym strefom planistycznym 1510SW i 1499SW odpowiadają w terenie nie pojedyncze obiekty, lecz cały zespół historycznej zabudowy ujęty w GEZ – co wymaga adekwatnych ustaleń planistycznych, a nie wprowadzania strefy umożliwiającej zastąpienie tej zabudowy współczesną zabudową wielorodzinną.

Postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 546/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. stanowi wiążące rozstrzygnięcie, w którym konserwator odmówił uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej na działce 1/19. Jak wskazało SKO w decyzji SKO 4122/438/19 (str. 7-8), powołując się na orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego (m.in. wyroki z 17 stycznia 2020 r., I OSK 534/18 oraz z 28 kwietnia 2020 r., II OSK 2437/19): postanowienie uzgadniające organu konserwatorskiego ma **charakter stanowczy i wiążący**, a dopóki nie zostanie wyeliminowane z obrotu prawnego, organ prowadzący postępowanie ma obowiązek je uwzględnić.

Konsekwentnie, sporządzający projekt planu ogólnego nie powinien w sposób całkowicie pomijać tego wiążącego stanowiska konserwatora. Tymczasem strefa 1510SW, dopuszczająca dla działki 1/19 zabudowę o wysokości 12 m i intensywności 0,5, prowadzi do pominięcia ograniczeń, które konserwator wprost wskazał w odniesieniu do tej samej działki.

Istota zastrzeżeń konserwatorskich dla działki 1/16 nie sprowadza się do funkcji (jednorodzinna vs wielorodzinna), lecz do **skali i typologii zabudowy**. Strefa SW dopuszcza nową zabudowę o wysokości do 12 m i typologii zwarto-pasmowej, charakterystycznej dla współczesnej zabudowy wielorodzinnej (dachy płaskie, kubaturowe gabaryty). Tymczasem historyczna zabudowa Osobowic – w tym zespół na działce 1/16 oraz sąsiednie budynki przy ul. Lipskiej – charakteryzuje się typologią niskiej zabudowy ze stromymi dachami i kalenicami w wysokości ok. 9 m.

Należy także podkreślić, że sam wpis do gminnej ewidencji zabytków nie chroni materialnie obiektów przed rozbiórką. Zgodnie z art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego, dla obiektów z GEZ rozbiórka i ingerencje wymagają jedynie uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków – który może je uzgodnić. **Realna ochrona zabytkowej substancji wymaga zatem instrumentów planistycznych: ustalenia parametrów strefy adekwatnych do skali zabytku oraz wprowadzenia ochrony konserwatorskiej w trybie art. 7 pkt 4 ustawy o ochronie zabytków w przyszłym MPZP.** Plan ogólny powinien zatem ustalić parametry strefy, które będą spójne z gabarytami zabytkowej zabudowy i nie będą motywowały ekonomicznie do jej rozbiórki.

IV. Parametry strefy – sprzeczność z dotychczasowymi rozstrzygnięciami administracyjnymi

Projekt planu ogólnego dla strefy 1510SW (działka 1/19) zakłada parametry: maksymalna intensywność zabudowy 0,5; maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%; maksymalna wysokość zabudowy 12 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Parametry te są wprost sprzeczne z ustaleniami decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2804/2020, w której organ wskazał, że **wysokość 11 m i 12 m występuje w obszarze analizowanym wyłącznie dla zabudowy z dachami stromymi** (m.in. na działkach 77, 62, 63 dla wysokości 12 m oraz 65, 67, 68 dla wysokości 10 m). Dla zabudowy z dachem płaskim (charakterystycznej dla projektowanej w SW funkcji wielorodzinnej) – jak wprost wskazał Organ – **wysokość ta jest niedopuszczalna**, a dopuszczalna wysokość dla dachu płaskiego wynosi maksymalnie 8,0 m do gzymsu, gdyż – jak stwierdził Organ – wyznaczona wysokość powinna stanowić kontynuację cech zabudowy istniejącej (decyzja 2804/2020, str. 3).

Innymi słowy: organ lokalizacyjny wprost stwierdził, że wysokość 11–12 m z dachem płaskim narusza zasadę dobrego sąsiedztwa i ład przestrzenny w tym obszarze. Skoro plan ogólny dla strefy 1510SW dopuszcza dokładnie taką zabudowę (12 m), jest on wewnętrznie sprzeczny z dotychczasową, ugruntowaną polityką przestrzenną Gminy Wrocław względem tego samego terenu.

V. Precedens w postępowaniach administracyjnych

Niniejsza sprawa nie jest pierwszą, w której organy administracji publicznej oceniały dopuszczalną zabudowę działki 1/19. W toku postępowań o ustalenie warunków zabudowy organy ostatecznie odmówiły ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, uznając, że:

- wnioskowana inwestycja nie stanowi kontynuacji cech zabudowy w obszarze analizowanym (decyzja Prezydenta Wrocławia nr 2804/2020 z dnia 21.07.2020 r.);
- Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu decyzji z uwagi na ochronę konserwatorską terenu i znajdującego się na nim budynku gospodarczego (postanowienie nr 546/2020 z dnia 21.08.2020 r.);
- Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu (SKO 4122/438/19 z dnia 21.07.2022 r.) uchyliło zaskarżoną decyzję pozytywną i orzekło merytorycznie odmownie, uznając stanowisko konserwatora za wiążące.

Należy podkreślić, że niżej podpisany jako bezpośredni sąsiad działki 1/19 (właściciel działki nr 1/35, ul. Lipska 9b) **był stroną tych postępowań** (lista stron w decyzji SKO 4122/438/19). Dotychczasowa, ugruntowana linia rozstrzygnięć organów administracji w tej konkretnej sprawie, obejmująca trzy kolejne instancje (organ I instancji, konserwator, SKO), powinna zostać uwzględniona przy projektowaniu strefy planistycznej dla tego samego terenu.

Ustalenie w projekcie planu ogólnego strefy SW dla działki 1/19 jest zatem wewnętrznie sprzeczne z dotychczasową polityką przestrzenną Gminy Wrocław oraz z wiążącym stanowiskiem organu konserwatorskiego dla tego obszaru.

VI. Wpływ planu ogólnego na przyszły MPZP

Plan ogólny stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru obejmującego działki 1/19, 1/16 oraz pas 1494SW Rada Miejska

Wrocławia uchwałą nr IX/157/24 z dnia 17 października 2024 r. przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej B – Północ.

Ustalenia planu ogólnego, w tym w szczególności rodzaj strefy planistycznej oraz jej parametry, będą wiążąco determinować zakres dopuszczalnych rozstrzygnięć w przyszłym MPZP. Oznacza to, że:

- utrzymanie w planie ogólnym strefy SW dla działki 1/19 oraz pasa 1494SW zamknie możliwość ustalenia w przyszłym MPZP zabudowy jednorodzinnej zgodnej z istniejącym ładem przestrzennym, faktycznym sposobem zagospodarowania oraz wymogami ochrony konserwatorskiej;
- utrzymanie obecnych parametrów strefy SW dla działki 1/16 (12 m wysokości, 45% powierzchni zabudowy, intensywność 1,3) **umożliwi w przyszłym MPZP rozbiórkę zabytkowej zabudowy** i jej zastąpienie obiektem o skali rażąco odbiegającej od historycznej formy zespołu.

Z tych względów uwzględnienie niniejszych uwag już na etapie planu ogólnego jest ostatnim momentem, w którym możliwe jest zapewnienie spójności przyszłego MPZP zarówno z faktycznym stanem zagospodarowania, jak i z dotychczasową, prawomocną linią orzecniczą organów administracji oraz z wiążącym stanowiskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

VII. Wniosek

W świetle powyższego wnoszę o:

1. W odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 1/19, AM-16, obręb Osobowice (strefa 1510SW) oraz działek wchodzących w skład strefy 1494SW:

- zmianę typu strefy planistycznej z **SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)** na **SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną)**;
- zachowanie obecnych parametrów strefy projektowanych w planie ogólnym (maksymalna intensywność zabudowy 0,5; maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%; maksymalna wysokość zabudowy 12 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%) – parametry te są adekwatne dla zabudowy jednorodzinnej i odpowiadają charakterowi otoczenia.

2. W odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 1/16, AM-16, obręb Osobowice (strefa 1499SW):

- zachowanie strefy planistycznej SW (z uwagi na istniejącą funkcję mieszkaniową wielorodzinną zabudowy zabytkowej);
- zaostrożenie parametrów strefy w celu ochrony zabytkowej zabudowy: obniżenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 45% do **35%**, obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy z 1,3 do **0,8**;
- wprowadzenie szczególnych wymogów wynikających z ochrony konserwatorskiej, w tym wymogu zachowania historycznej zabudowy ujętej w gminnej ewidencji zabytków oraz wymogu uzgadniania ustaleń przyszłego MPZP dla tej działki z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. W odniesieniu do wszystkich trzech stref (1510SW, 1499SW, 1494SW):

- uwzględnienie w ustaleniach planu ogólnego szczególnych uwarunkowań wynikających z położenia tych działek w granicach historycznego układu przestrzennego Osobowic, ujętego w

gminnej ewidencji zabytków Wrocławia na podstawie Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 12549/14 z dnia 24 listopada 2014 r.;

- uwzględnienie wiążącego stanowiska Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyrażonego w postanowieniu nr 546/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r.

Mając na względzie całość przedstawionej argumentacji – faktycznej, urbanistycznej, konserwatorskiej i prawnej, w tym w szczególności prawomocne rozstrzygnięcia organów administracji w sprawach dotyczących działki 1/19 – uprzejmie proszę o uwzględnienie niniejszych uwag i odpowiednią modyfikację projektu planu ogólnego Wrocławia.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wiecześnie.

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.