

2763

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⁾

[Redacted area containing signature and stamp]

Stamp: URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA, WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, 25-05-2026, wpł., L.dz., podpis 18.8.132, J. Pogo

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⁾ [redacted] nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Śnieżnej 32A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 73, obręb 0045, jednostka ewidencyjna 026401_1 (identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_29.73), niniejszym wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego gminy Wrocław w zakresie ustaleń odnoszących się do terenu objętego strefą planistyczną oznaczoną symbolem 3315SJ, tj. strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wskazać należy, iż przedmiotowa nieruchomość ma charakter działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, stanowiącym podstawowy i dominujący element zagospodarowania terenu. Z przekazanych informacji oraz z treści projektu planu wynika, iż dla wskazanego obszaru przewidziano maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 20%. W realiach niniejszej sprawy parametr ten został już w całości wykorzystany przez istniejący budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości. Oznacza to, że utrzymanie tak określonego wskaźnika w obecnym kształcie prowadziłoby do sytuacji, w której nieruchomość zostałaby faktycznie pozbawiona możliwości dalszego, racjonalnego i funkcjonalnego zagospodarowania, mimo że jej przeznaczenie oraz otoczenie pozostają zgodne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Podkreślenia wymaga, iż plan ogólny powinien kształtować rozwój przestrzenny w sposób zrównoważony, proporcjonalny i uwzględniający rzeczywiste potrzeby właścicieli nieruchomości, a także istniejący stan zagospodarowania terenu. W przypadku działek już zabudowanych, które wykorzystwały dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy, przyjęcie sztywnego limitu bez przewidzenia żadnych wyjątków dla obiektów pomocniczych prowadzi do nadmiernego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Taki stan rzeczy może być oceniany jako nieadekwatny do celu regulacji planistycznej, ponieważ zamiast porządkować ład przestrzenny, prowadzi do jego usztywnienia i uniemożliwia standardowe, typowe dla zabudowy jednorodzinnej formy uzupełniania zagospodarowania działki.

W tym kontekście należy wskazać, iż strefa 3315SJ została w projekcie planu określona jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W profilu podstawowym przewidziano m.in. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. Tak ukształtowane przeznaczenie wskazuje jednoznacznie, że podstawową funkcją obszaru pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a więc zabudowa o charakterze typowo mieszkaniowym, w ramach której dopuszczalne powinny być również obiekty pomocnicze i uzupełniające, służące prawidłowemu korzystaniu z nieruchomości.

W mojej ocenie nie sposób zaakceptować sytuacji, w której teren przeznaczony zasadniczo pod zabudowę jednorodzinną zostaje objęty parametrem zabudowy uniemożliwiającym jakąkolwiek dalszą zabudowę, nawet wtedy, gdy miałaby ona charakter drugorzędny, pomocniczy i nieprowadzący do istotnego zwiększenia intensywności zagospodarowania. W praktyce oznaczałoby to bowiem, że [redacted] nieruchomości zostaje pozbawiony możliwości realizacji standardowych potrzeb związanych z użytkowaniem domu jednorodzinnego, w tym możliwości sytuowania obiektów służących przechowywaniu pojazdów, sprzętu, narzędzi czy innych urządzeń wykorzystywanych w codziennym użytkowaniu nieruchomości. Taki skutek pozostaje w sprzeczności z funkcją zabudowy jednorodzinnej, która z istoty rzeczy obejmuje nie tylko budynek mieszkalny, ale również urządzenia i obiekty towarzyszące, pozostające z nim w ścisłym związku funkcjonalnym.

Wskazać należy również, iż **przyjęcie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 20% bez uwzględnienia faktycznego stanu zagospodarowania działki prowadzi do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności.** Wprowadzenie wskaźnika, który wprost uniemożliwia jakiejkolwiek dalsze uzupełnienie istniejącej zabudowy, nie znajduje wystarczającego uzasadnienia, ani w potrzebie ochrony ładu przestrzennego, ani w założeniach racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Szczególnie istotne jest to w odniesieniu do nieruchomości, które już zostały w pełni zabudowane i których dalsze zagospodarowanie nie prowadziłoby do urbanistycznego przeciążenia terenu, lecz jedynie do jego funkcjonalnego uzupełnienia.

Jednocześnie, zamierzenie, którego możliwość zachowania powinna zostać zapewniona w treści planu, ma charakter wyłącznie uzupełniający i nie stanowi zabudowy intensywnej, ani komercyjnej. Nie prowadzi ono do zmiany dominującej funkcji terenu, nie narusza podstawowego charakteru zabudowy mieszkaniowej i nie stoi w sprzeczności z profilem planistycznym przewidzianym dla strefy 3315SJ. Przeciwnie, możliwość realizacji obiektów pomocniczych na działkach już zabudowanych odpowiada naturalnemu sposobowi korzystania z nieruchomości w zabudowie jednorodzinnej i stanowi wyraz zachowania elementarnej równowagi między interesem publicznym a interesem indywidualnym [REDAKTOWANE].

Wnoszę zatem o uwzględnienie niniejszej uwagi poprzez dokonanie zmiany parametrów planistycznych w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla działki ewidencyjnej nr 73, obręb 0045, jednostka ewidencyjna 026401_1 (identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_29.73), w szczególności poprzez jego podwyższenie do poziomu umożliwiającego racjonalne i funkcjonalne uzupełnianie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przynajmniej do 30%, tak jak to jest na działkach sąsiadujących z nią po przeciwnej stronie ulicy Śnieżnej gdzie wskaźnik wynosi 25% (identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_28.64), 35% (identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_28.65/1). Alternatywnie wnoszę o wprowadzenie do treści planu ogólnej wyrażonej regulacji szczególnej, dopuszczającej możliwość lokalizacji zabudowy pomocniczej na działkach, na których wskaźnik powierzchni zabudowy został już wykorzystany przez istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów planistycznych.

W mojej ocenie przyjęcie jednolitego i sztywnego wskaźnika na poziomie 20% dla wszystkich nieruchomości w obrębie strefy, bez uwzględnienia faktycznego stanu ich zagospodarowania, prowadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji [REDAKTOWANE] oraz do nadmiernego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Podwyższenie wskazanego parametru bądź wprowadzenie elastycznych rozwiązań dopuszczających realizację zabudowy uzupełniającej pozwoliłoby na zachowanie funkcjonalności działek zabudowanych, bez jednoczesnego naruszenia celów planowania przestrzennego ani pogorszenia ładu urbanistycznego.

Uwzględnienie niniejszej uwagi umożliwi zatem zachowanie właściwej proporcji pomiędzy interesem publicznym a słusznym interesem [REDAKTOWANE] nieruchomości, a także zapewni możliwość dalszego, racjonalnego i zgodnego z przeznaczeniem zagospodarowania działki, przy jednoczesnym poszanowaniu podstawowych zasad kształtowania ładu przestrzennego.

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_1.0045.AR_29.73	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę ustaleń dla strefy 3315SJ w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, tak aby dopuszczała ona realizację zabudowy pomocniczej na działce już zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, ewentualnie o podwyższenie wskaźnika do poziomu umożliwiającego racjonalne uzupełnienie istniejącej zabudowy. Ewentualnie wnoszę o przeniesienie działki nr 73, obręb 0045, jednostka ewidencyjna 026401_1 (identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_29.73) do strefy, gdzie maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi minimum 30 %, bez zmiany charakteru strefy zabudowy.

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_1.004 5.AR_29.73	☒ tak ☐ nie	3315SJ	20	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⁾

.....

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.

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.