

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

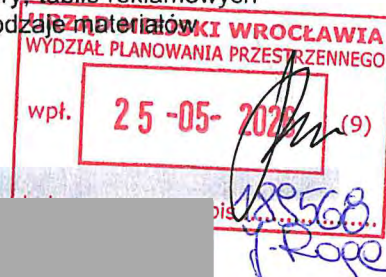
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu x 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
- ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- x 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. Wnoszę o modyfikację parametrów planistycznych dla strefy 1864SW (ul. Piękna 62b) poprzez podwyższenie nadziemnej intensywności zabudowy do **3.5**, wysokości do **35 m**, zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do **50%** oraz uzupełnienie profilu podstawowego o **usługi oświaty**. Obecny projekt Planu Ogólnego drastycznie i sztucznie zaniża wskaźniki dla mojej nieruchomości w stosunku do bezpośrednich sąsiadów. Od zachodu sąsiadująca strefa 1845SW posiada intensywność aż **5.8** i wysokość **55 m**, a od wschodu strefy 1830SW posiadają intensywność **3.0**. Co więcej, sąsiednia strefa 1828SW otrzymała wyższy wskaźnik powierzchni zabudowy (**50%** względem narzuconych mi **40%**). Zwiększenie parametrów zlikwiduje nieuzasadniony uskok urbanistyczny, zrekompensuje drastyczne zacienienie działki od południa oraz usunie wewnętrzną sprzeczność matematyczną projektu. Pełne, szczegółowe uzasadnienie urbanistyczno-architektoniczne znajduje się w Załączniku nr 1.

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 Wrocław	Tarnogaj, AR_2, 3/35 Tarnogaj, AR_2, 3/16.....	☒ tak ☐ nie	Dla Obszaru 1864SW (ul. Piękna 62b) wnoszę o podwyższenie nadziemnej intensywności zabudowy do 3.5 , wysokości do 35 m , zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do 50%

- 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			☐ 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.
- 1. ZAŁĄCZNIK NR.1: SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE DLA STREFY 1864SW.
- 2. ZAŁĄCZNIK NR.2: WYRYS Z PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO – ANALIZA PORÓWNAWCZA STREF SĄSIEDNICH.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis

składania pisma w postaci papierowej.

Podpis

Data: 22.05.2026

- 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 powiązanym 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. 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.

SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE

dotyczące modyfikacji parametrów i profilu strefy 1864SW przy ul. Pięknej 62b

Wnoszę o zmianę wskaźników planistycznych oraz profilu funkcjonalnego dla terenu strefy 1864SW poprzez podwyższenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 2.5 **do 3.5**, zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 25 m **do 35 m**, podwyższenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 40% **do 50%** oraz **uzupełnienie profilu podstawowego strefy o usługi oświaty (przedszkola i szkoły)**. Przedmiotowy wniosek poparty jest kluczowymi uwarunkowaniami urbanistycznymi, społecznymi oraz zasadą równego traktowania stron:

1. Naruszenie zasady spójności przestrzennej w relacji do sąsiedztwa wschodniego i zachodniego

Analiza rysunku projektu Planu Ogólnego (Załącznik nr 2) ujawnia rażącą niekonsekwencję w kształtowaniu ładu przestrzennego i nierówne traktowanie nieruchomości w ramach tego samego, spójnego morfologicznie kwartału:

- **Strona zachodnia:** Bezpośrednio po zachodniej stronie wyznaczono strefy (m.in. 1845SW) o radykalnie wyższych parametrach: intensywności aż **5.8** oraz wysokości do **55 m**.
- **Strona wschodnia:** Bezpośrednio po wschodniej stronie, w strefach 1830SW i 1830SW, dopuszczono wyższą intensywność na poziomie **3.0**. Co kluczowe, granicząca z nami strefa 1828SW otrzymała wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący **50%**.

Sztuczne obniżenie parametrów dla strefy 1864SW do wartości 2.5 intensywności, 25 m wysokości oraz zaledwie 40% powierzchni zabudowy tworzy całkowicie nieuzasadniony, drastyczny „uskok” urbanistyczny. Stawia to moją nieruchomość w skrajnie gorszej pozycji rynkowej oraz projektowej. Wnioskowane parametry stanowią naturalne, płynne przejście kompozycyjne (gradację) w strukturze miejskiej Tarnogaju.

2. Niekorzystna orientacja działki i istniejące zacienienie od południa

Przedmiotowa działka usytuowana jest po północnej stronie kwartału, podczas gdy po jej stronie południowej znajdują się już istniejące, masywne obiekty budowlane. Taka geometria sprawia, że nieruchomość jest permanentnie narażona na krytyczne zacienienie i przesłanianie przez sąsiednią zabudowę. Narzucenie niskiego wskaźnika intensywności (2.5) przy jednoczesnym sztywnym ograniczeniu wysokości do zaledwie 25 m drastycznie obniża atrakcyjność użytkową terenu, uniemożliwiając zaprojektowanie lokali spełniających normy nasłonecznienia. Podniesienie parametrów do **3.5** intensywności oraz **35 m** wysokości pozwoli na ukształtowanie smuklejszej bryły budynków, która efektywnie wykorzysta światło słoneczne ponad istniejącymi obiektami od południa.

3. Matematyczno-przestrzenna sprzeczność wskaźników wewnętrznych strefy

Projekt Planu Ogólnego nakłada na strefę 1864SW wysokie wymagania środowiskowe: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **30%** oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący **40%**. Pozostawienie intensywności zabudowy na niskim poziomie 2.5 przy jednoczesnym ograniczeniu wysokości do zaledwie 25 m tworzy wewnętrzną sprzeczność geometryczną. Uniemożliwia to optymalne ukształtowanie nowoczesnej tkanki miejskiej i sprawia, że pozostałe 30% terenu staje się przestrzenią „martwą” projektowo. Podniesienie intensywności do **3.5**, wysokości do **35 m** oraz zrównanie wskaźnika powierzchni zabudowy do wartości **50%** (analogicznie jak w sąsiedniej strefie 1828SW) pozwoli na „oddech” przestrzenny między budynkami. Zmiana ta umożliwi bezproblemowe, bezkolizyjne zrealizowanie rygorystycznego wymogu 30% realnej, niezabetonowanej zieleni na gruncie rodzimym przy jednoczesnym uwolnieniu potencjału urbanistycznego działki.

4. Deficyt infrastruktury społecznej, dobro najmłodszych i synergia z Parkiem Henrykowskim

Obecny profil podstawowy strefy 1864SW pomija kluczowy dla tego rejonu komponent oświatowy, co przy tak intensywnym zaludnieniu rejonu ulicy Pięknej generuje drastyczny brak miejsc w placówkach wychowania przedszkolnego i szkolnego. Co najważniejsze, przedmiotowy teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej przez Gminę Wrocław strategicznej inwestycji zielonej – **Parku Henrykowskiego**.

Uzupełnienie profilu podstawowego o **usługi oświaty (przedszkola)** pozwoli na wykreowanie unikalnej, modelowej synergii urbanistycznej wytworzonej bezpośrednio dla dobra i zdrowia dzieci. Lokalizacja placówki tuż przy parku eliminuje problem barier architektonicznych i komunikacyjnych – dzieci zyskują bezpieczną drogę do strefy rekreacji bez konieczności przekraczania ruchliwych arterii. Co kluczowe w warunkach miejskich, rozległy pas zieleni parkowej stanowi naturalną barierę akustyczną i ekologiczną. Chroni on sale dydaktyczne oraz place zabaw przed hałasem komunikacyjnym i spalinami, zapewniając najmłodszym czyste powietrze i bezpośredni kontakt z przyrodą. Wprowadzenie tej funkcji wpisuje się w priorytetową politykę prospołeczną Wrocławia oraz ideę miasta 15-minutowego.

5. Dopelnienie procesu transformacji przemysłowej i rozwój oparty na transporcie publicznym

Ulica Piękna ewoluowała w ostatnich latach w stronę prestiżowej, wielofunkcyjnej dzielnicy mieszkaniowo-usługowej. Parametry 2.5 i 25 m wysokości są reliktem dawnego myślenia o tym rejonie i nie odpowiadają współczesnemu, wielkomiejskiemu profilowi Tarnogaju. Ponadto dotychczasowe, drastycznie zaniżone wskaźniki, przy jednoczesnym obciążeniu działki problemem zacienienia południowego, czynią jakąkolwiek inwestycję całkowicie nieefektywną finansowo. Bliskość kluczowych osi transportowych (ul. Armii Krajowej, ul. Bardzka, ul. Hubska) predestynuje ten obszar do wyższej intensywności (**3.5**), co pozwoli maksymalnej liczbie przyszłych mieszkańców oraz dzieci korzystających z placówek oświatowych na bezpieczny, pieszy i szybki dostęp do zrównoważonej mobilności miejskiej i terenów zielonych. Podniesienie wskaźników przywróci nieruchomości niezbędną rentowność ekonomiczną, umożliwiając realizację nowoczesnego obiektu o wysokim standardzie architektonicznym.

Mając na uwadze powyższą argumentację urbanistyczną, palące potrzeby społeczne gęsto zaludnionego Tarnogaju, unikalne sąsiedztwo planowanego Parku Henrykowskiego, uwarunkowania insolacyjne oraz konieczność zachowania równego traktowania nieruchomości, wnoszę o uwzględnienie uwagi w całości.

Podpis wnioskodawcy:

Data: 22 Maja 2026r

