



22.05.2026

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA

WNIOSKODAWCA:

SANBET Fabryka Betonu W., S. Piotrowscy sp. k

DOTYCZY:

Nieruchomość (działki: 026401_1.0062.AR_10.12/8, 026401_1.0062.AR_10.12/24, 026401_1.0062.AR_10.12/25, 026401_1.0062.AR_10.12/26, 026401_1.0062.AR_10.13/3, 026401_1.0062.AR_10.13/6) położonej na obszarze objętym projektem Planu Ogólnego Wrocławia, w zakresie wyznaczenia strefy zieleni SN.

TREŚĆ UWAGI

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Wrocławia poprzez:

- przeznaczenie całego obszaru nieruchomości jako strefy wielofunkcyjnej SW podtyp SW_2 oraz zmiana parametrów urbanistycznych

UZASADNIENIE

Nieruchomości objęte niniejszym wnioskiem zostały nabyte jako teren inwestycyjny i znajdują się w obszarze, w którym dominującą i konsekwentnie rozwijaną funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z funkcjami towarzyszącymi.

Wprowadzenie w projekcie planu ogólnego dodatkowej strefy ograniczającej możliwość zabudowy w postaci strefy SN (641SN), w szczególności poprzez wyznaczanie szerokich pasów wyłączeń z zabudowy, prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Ograniczenia te nie znajdują dostatecznego uzasadnienia w istniejących uwarunkowaniach przestrzennych i funkcjonalnych, zwłaszcza w kontekście faktu, że obszar ten stanowi element zwartej struktury miejskiej.

Należy podkreślić, że wymagane przepisami prawa odległości oraz buforów ochronne, w tym wynikające z sąsiedztwa infrastruktury kolejowej i technicznej, mają charakter obligatoryjny i są każdorazowo weryfikowane na etapie przygotowania oraz realizacji inwestycji. W konsekwencji ich powielanie na poziomie planu ogólnego poprzez wprowadzanie dodatkowych, nadmiarowych ograniczeń przestrzennych należy uznać za rozwiązanie nieadekwatne z punktu widzenia zasad prawidłowego kształtowania polityki przestrzennej. Jednocześnie obowiązujące parametry planistyczne dotyczące kształtowania zieleni w ramach strefy SW zapewniają zachowanie właściwych standardów środowiskowych bez konieczności wprowadzania dodatkowych, nakładających się ograniczeń.

Przyjęte w projekcie rozwiązania należy ocenić jako niewspółmierne do deklarowanego celu regulacyjnego, a tym samym nie w pełni zgodne z zasadą proporcjonalności oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Prowadzą one do nieuzasadnionego ograniczenia wykonywania prawa własności, bez wykazania jednoznacznych i wystarczających przesłanek urbanistycznych uzasadniających tak daleko idącą ingerencję.

Jednocześnie wskazać należy, że kierunki rozwoju miasta określone w dokumencie **Strategia Wrocław 2050** jednoznacznie akcentują potrzebę kształtowania miasta zwartej, ograniczania zjawiska rozlewania się miasta oraz efektywnego wykorzystania terenów już zurbanizowanych. Strategia ta zakłada również wzmocnienie intensywności zabudowy w obszarach dobrze skomunikowanych i wyposażonych w infrastrukturę miejską, przy jednoczesnym racjonalnym kształtowaniu udziału zieleni w strukturze urbanistycznej.

W zakresie zmiany parametrów urbanistycznych wnioskujemy o :

Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 40%

Maksymalna wysokość zabudowy [m]: 30m

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30%

Wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5

W związku z powyższym zasadne jest odstąpienie od wyznaczania strefy SN (641SN) w granicach przedmiotowej nieruchomości oraz przyjęcie jednolitego przeznaczenia w ramach strefy SW_2 jako rozwiązania spójnego z polityką przestrzenną miasta, dokumentami strategicznymi oraz zasadą racjonalnego i efektywnego wykorzystania terenów zurbanizowanych.

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: **SANBET Fabryka Betonu W., S. Piotrowscy sp.k.**

Kraj: **POLSKA**

Województwo: **DOLNOŚLĄSKIE**

Powiat: **WROCŁAWSKI**

Gmina: **KOBIERZYCE**

Ulica: **TULIPANOWA**

Nr domu: **2**, Nr lokalu: **-**

Miejscowość: **ŚLĘZA**

Kod pocztowy: **55-040**

E-mail:

Nr tel.

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⁾

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZECZ:

WPROWADZENIE NA CAŁYM OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁEK: 026401_1.0062.AR_10.12/8, 026401_1.0062.AR_10.12/24, 026401_1.0062.AR_10.12/25, 026401_1.0062.AR_10.12/26, 026401_1.0062.AR_10.13/3, 026401_1.0062.AR_10.13/6) STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ SW (SW_2) WRAZ Z KOREKTĄ PARAMETRÓW URBANISTYCZNYCH A TAKŻE O UWZGLĘDNIENIE SZCZEGÓŁOWYCH ZAPISÓW OKREŚLONYCH W PUNKTACH 7.2 I 7.3 ORAZ W PIŚMIE (UZASADNIENIU) ZAŁĄCZONYM DO WNIOSKU.

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_1.0062.A R_10.12/8, 026401_1.0062.A R_10.12/24, 026401_1.0062.A R_10.12/25, 026401_1.0062.A R_10.12/26, 026401_1.0062.A R_10.13/3, 026401_1.0062.A R_10.13/6	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o wprowadzenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, podtyp SW_2, bez wyznaczania dodatkowej strefy SN (641SN). UZASADNIENIE Nieruchomość położona jest w obszarze intensywnej urbanizacji, o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i funkcjach towarzyszących. Projektowane strefy wyłączeń z zabudowy, w tym pasy zieleni buforowej, w sposób nieproporcjonalny ograniczają potencjał inwestycyjny terenu, mimo braku jednoznacznych przesłanek funkcjonalno-przestrzennych. Wymagane przepisami prawa odległości i bufory, m.in. od terenów kolejowych, mają charakter obligatoryjny i są weryfikowane na etapie inwestycji, dlatego ich powielanie w planie ogólnym jest nieuzasadnione. Dodatkowe ograniczenia nie znajdują oparcia w zasadach kształtowania ładu przestrzennego i prowadzą do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności. W związku z powyższym zasadne jest odstąpienie od wyznaczania stref SN i przyjęcie przeznaczenia SW_2 jako zgodnego z kierunkami rozwoju miasta oraz efektywnym wykorzystaniem terenów zurbanizowanych.

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_1.0062. AR_10.12/8, 026401_1.0062. AR_10.12/24, 026401_1.0062. AR_10.12/25, 026401_1.0062. AR_10.12/26, 026401_1.0062. AR_10.13/3, 026401_1.0062. AR_10.13/6	☒ tak ☐ nie	SW	40%	30m	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 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 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.