2498

PP/5000803

J. Boga

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 PISMA[1)]

☐ 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 PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 25-05-2026
90485
..... podpis .....

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

.....

.....

.....

[redacted] objętej wnioskiem

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

[redacted]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] **WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZEZ:**

- **OBJĘCIE DZIAŁKI NR 12/1, AM- 17, OBRĘB PRACZE ODRZAŃSKIE, OBSZAREM UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)**
- **POZOSTAWIENIE PRZEZNACZENIA CZĘŚCI DZIAŁKI ZGODNIE Z PROJEKTEM PLANU OGÓLNEGO NA STREFĘ 4102SJ – zmiana maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 40%**
- **PRZEZNACZENIE CZĘŚCI DZIAŁKI NA ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ – STREFA USŁUGOWA SU**
- **PRZEZNACZENIE CZĘŚCI DZIAŁKI NA STREFĘ ZIELENI I REKREACJI – STREFA SN**

OZNACZENIA ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM – SZKIC PODZIAŁU 12/1

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_1.0043.AR_17.12/1**	☒tak ☐nie	WYZNACZENIE OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I UWZGLĘDNIENIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NA STREFY PLANISTYCZNE ZGODNIE Z ZAŁĄCZONYMI MATERIAŁAMI

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_1.0043.AR_17.12/1**	☒tak ☐nie	**SJ**	**40**	**12**	**30**
2	**PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA**	**026401_1.0043.AR_17.12/1**	☒tak ☐nie	**SU**	**60**	**18**	**30**
3	**PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA**	**026401_1.0043.AR_17.12/1**	☒tak ☐nie	**SN**	**10**	**6**	**80**

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]
SZKIC PODZIAŁU 12_1 – RYSUNEK Z PROPOZYCJĄ PODZIAŁU DZIAŁKI NR 12/1

x UZASADNIENIE
x MAPA Z ISOK

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis: ..[redacted]..... Data: 24.05.2026

---

[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 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.

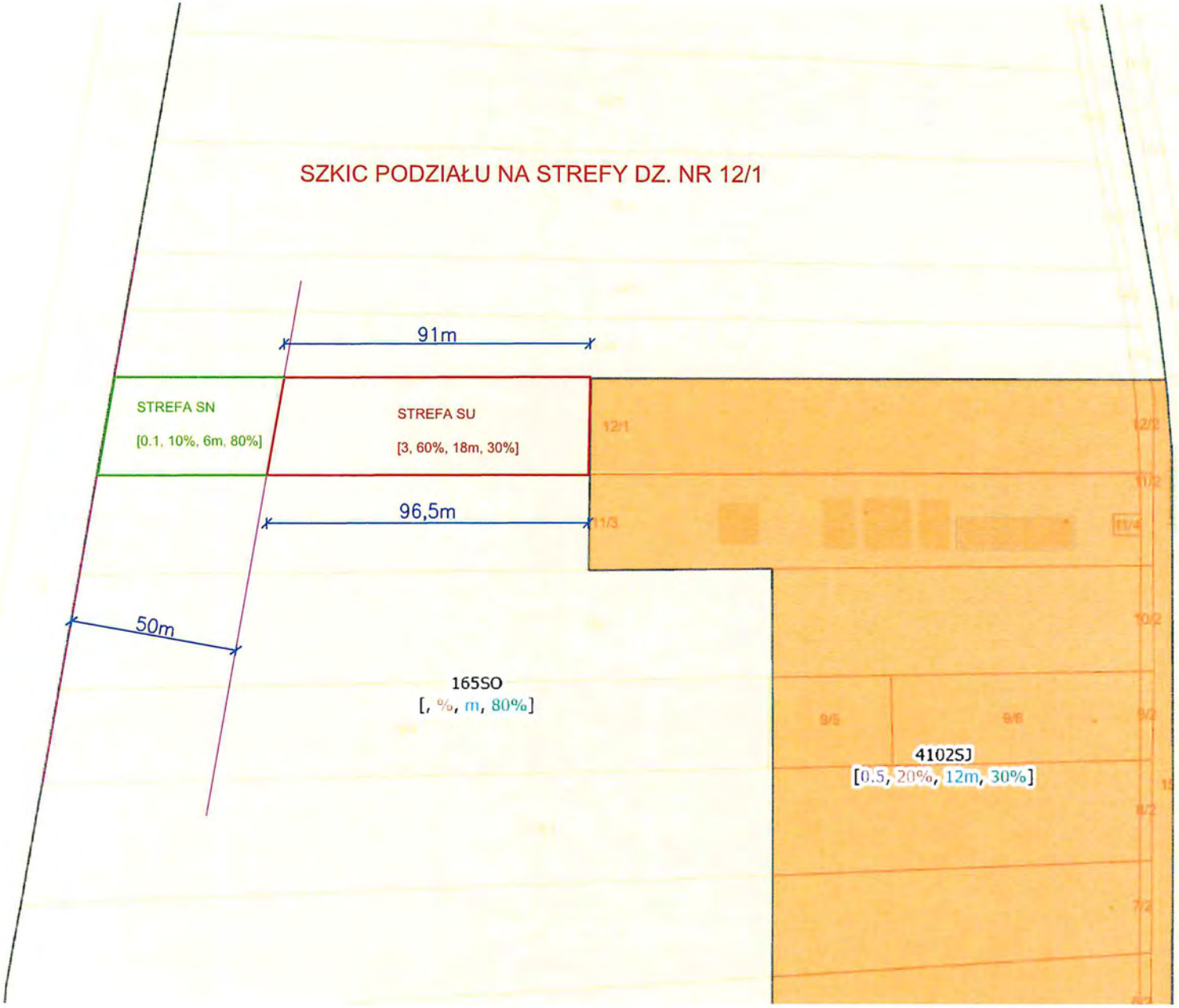
Inspektor Ochrony Danych

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.


SZKIC PODZIAŁU NA STREFY DZ. NR 12/1
91m
STREFA SN
[0.1, 10%, 6m, 80%]
STREFA SU
[3, 60%, 18m, 30%]
96,5m
50m
165SO
[, %, m, 80%]
4102SJ
[0.5, 20%, 12m, 30%]

ZAŁĄCZNIK DO UWAGI – SZCZEGÓŁOWE UZASADNIENIE

dotyczy: ***działka nr 12/1, obręb Pracze Odrzańskie, ul. Janowska (obecnie w projekcie: strefa 4102SJ oraz strefa 165SO)***

Wnoszę o odstąpienie od wyznaczenia dla części działki nr 12/1 Strefy Otwartej (165SO) i wdrożenie strefowania kaskadowego, zgodnie z załączonym szkicem koncepcyjnym. Proponowany podział opiera się na obiektywnych uwarunkowaniach terenowych, prawnych (w tym z zakresu gospodarki wodnej) oraz na zasadzie racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej.

Wnoszę o podział działki na 3 strefy planistyczne (od ulicy Janowskiej w głąb terenu):

1. STREFA 1 (Front działki – głębokość ok. 172 m): Strefa SJ (Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) z włączeniem do OUZ oraz zmianą maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na 40%.

- **Włączenie do OUZ (Obszaru Uzupełnienia Zabudowy):** Front działki bezpośrednio przylega do pasa drogowego ul. Janowskiej, w którym zrealizowano publiczną sieć kanalizacyjną (ks160) oraz wodociągową (w32). Blokowanie możliwości zabudowy na działkach, które są do tego naturalnie predysponowane, posiadają niezbędną infrastrukturę i znajdują się w sąsiedztwie terenów zabudowanych, jest działaniem nieuzasadnionym i szkodliwym dla rozwoju miasta. Oznacza to de facto marnotrawstwo potencjału tych terenów oraz zmuszanie inwestorów do poszukiwania lokalizacji na obrzeżach, co prowadzi do negatywnego zjawiska rozlewania się zabudowy.
- **Zgodność z ładem przestrzennym:** Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu przestrzennym uwzględnia się w szczególności wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. W mojej ocenie, obecny projekt w odniesieniu do przedmiotowej działki narusza ten przepis, sztucznie przerywając ciągłość istniejącej pierzei.
- **Funkcja SJ:** Stanowi naturalną, przestrzenną kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Janowskiej oraz tej będącej w budowie, jak również w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy (domknięcie luki urbanistycznej, zapobieganie rozlewaniu się zabudowy). Proponowane parametry (intensywność 0.5, pow. biol. czynna 30%, wysokość 12 m) są spójne z sąsiedztwem.

2. STREFA 2 (Środek działki – głębokość ok. 93 m): Strefa SU (Strefa Usługowa) w granicach OUZ

- **Brak kolizji z bilansem mieszkaniowym:** Mając świadomość ustawowych rygorów dotyczących bilansowania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b ustawy o p.z.p.), wnoszę na tym odcinku o zabudowę usługową (SU). Dopuszczenie usług

pozwala na komercyjne wykorzystanie uzbrojonego gruntu bez obciążania gminnego limitu chłonności dla funkcji mieszkaniowej.

- **Brak zagrożenia powodziowego (Błąd w ustaleniach faktycznych projektu):** Teren ten został bezzasadnie zablokowany jako strefa otwarta (SO). Podczas wizyty i rozmowy z autorami projektu planu ogólnego, padła informacja, że przedmiotowa działka znajduje się w strefie zagrożenia powodziowego. Zgodnie z oficjalnymi danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (system ISOK), obszar ten znajduje się całkowicie **poza zasięgiem wody o prawdopodobieństwie 1% (Q1%)**. Wobec braku faktycznego zagrożenia powodziowego, całkowity zakaz inwestowania stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).
- **Parametry buforowe:** Proponowane wskaźniki dla strefy SU (intensywność do 3.0, wys. 18 m, pow. biol. czynna 30%) pozwolą na realizację np. obiektów usług dla seniorów lub biurowych, które stanowią idealny bufor między strefą mieszkalną a nadrzeczną.

3. STREFA 3 (Tył działki od strony rzeki – głębokość ok. 50m): Strefa SN (Strefa Zieleni i rekreacji)

- **Zgodność z Prawem wodnym:** Inwestor w pełni respektuje ograniczenia wynikające z art. 176 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, który zakazuje wznoszenia obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
- **Korytarz ekologiczny:** Zaprojektowanie na tym niemal 50-metrowym pasie Strefy SN (z wymogiem aż 80% powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną intensywnością 0.1) w pełni zabezpiecza interes miasta w zakresie ochrony korytarza ekologicznego rzeki Bystrzycy oraz utrzymania terenów retencyjnych, a pozwoli uzupełnić strefę 2 o niezbędne tereny zieleni urządzonej.

Podsumowanie prawne: Zastosowanie arbitralnego mechanizmu objęcia części działki Strefą Otwartą (165SO) ignoruje zróżnicowane uwarunkowania poszczególnych jej części. Gmina nie może dowolnie przeznaczać pod tereny zielone/otwarte prywatnych gruntów uzbrojonych lub z dostępem do mediów, jeśli nie jest to bezwzględnie uzasadnione udokumentowanymi uwarunkowaniami (których na odcinkach SJ i SU, z uwagi na brak zagrożenia Q1%, obiektywnie brak). Proponowany podział kaskadowy stanowi wyważony kompromis pomiędzy interesem publicznym (ekologia, Prawo wodne) a konstytucyjnym prawem własności i racjonalnością ekonomiczną (infrastruktura w ul. Janowskiej).

Uwaga: Ten wydruk ma charakter poglądowy i nie może być traktowany jako dokument oficjalny