

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⁾



oskiem

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 JEDNORODZINNĄ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ**
- **PRZEZNACZENIE CZĘŚCI DZIAŁKI NA STREFĘ ZIELENI I REKREACJI – STREFA SN**
OZNACZENIA ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM – SZKIC PODZIAŁU 12/1SJ

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_1.004 3.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_1.004 3.AR_17.12/1	☒ tak ☐ nie	SJ	40	12	30
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.004 3.AR_17.12/1	☒ tak ☐ nie	SJ	40	12	30
3	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.004 3.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_1SJ – RYSUNEK Z PROPOZYCJĄ PODZIAŁU DZIAŁKI NR 12/1

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. sporządzonej 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

119SO
, m, 80%]

STREFA SN
[0.1, 10%, 6m, 80%]

STREFA SJ
[0.5, 40%, 12m, 30%]

96,5m

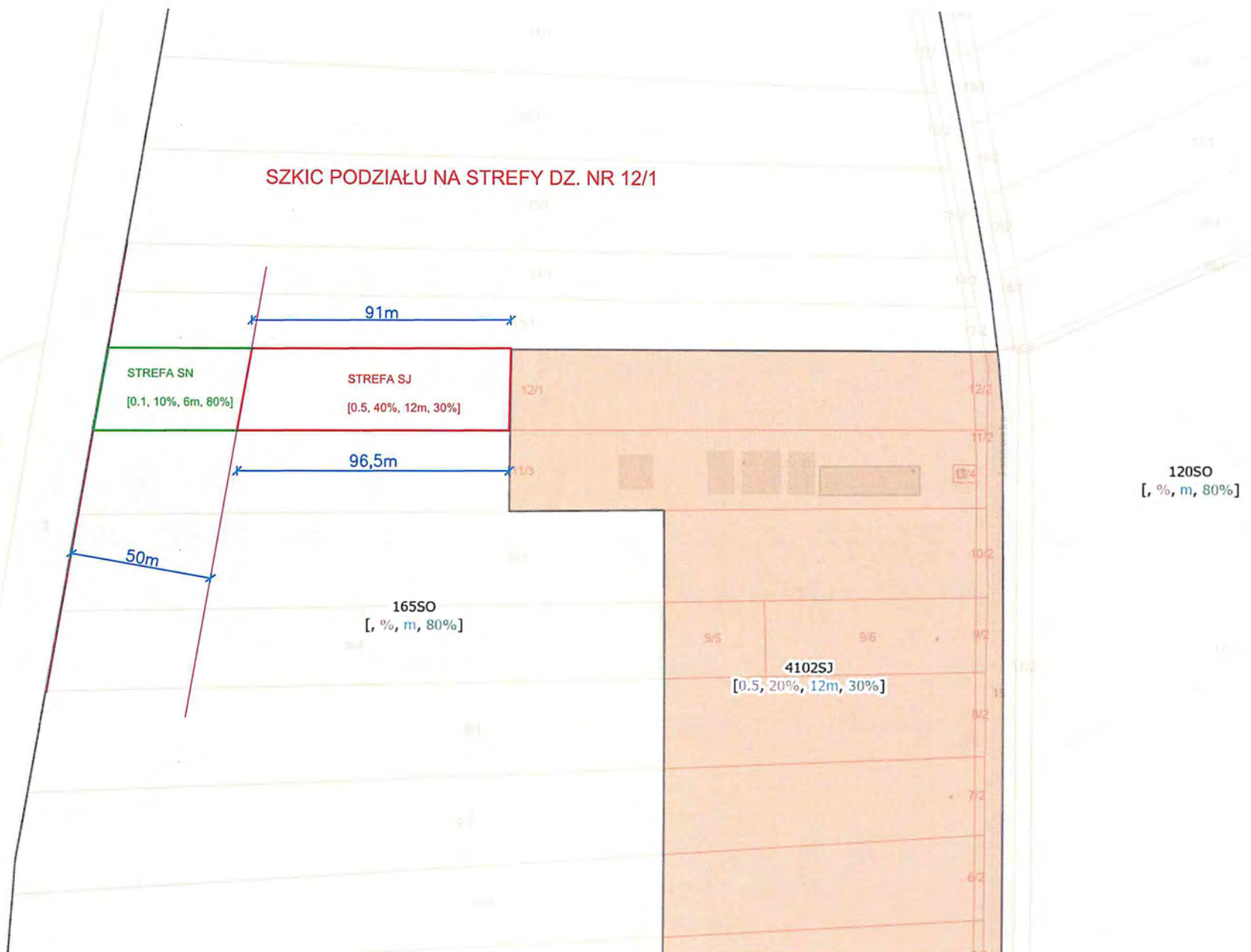
91m

50m

165SO
[, %, m, 80%]

4102SJ
[0.5, 20%, 12m, 30%]

120SO
[, %, m, 80%]



UZASADNIENIE DO WNIOSKU O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA

Dotyczy: Działki nr ewidencyjny 12/1 **Wnoszona zmiana:**

1. Zmiana proponowanej strefy planistycznej ze **Strefy Otwartej (SO)** na **Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)** oraz **Strefę Zieleni i Rekreacji (SN)**
2. Włączenie terenu działki nr 12/1 w granice **Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)**
3. W strefie 4102SJ zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 40%

Wnoszę o uwzględnienie powyższych zmian w przygotowywanym Planie Ogólnym z uwagi na następujące uwarunkowania prawne, przestrzenne i orzecznicze:

1. Obligatoryjność włączenia do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) a ochrona praw nabytych

Zgodnie ze znowelizowanym **art. 61 ust. 1 pkt 1a** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe wyłącznie na terenach położonych w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy wyznaczonym w Planie Ogólnym.

Pominięcie działki nr 12/1 przy wyznaczaniu OUZ stanowić będzie w praktyce nałożenie całkowitego zakazu zabudowy i drastyczną ingerencję w prawo własności. Zgodnie z **art. 13c u.p.z.p.** oraz przepisami wykonawczymi (Rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy), gmina ma obowiązek racjonalnie kształtować OUZ, opierając się na analizie istniejącego zagospodarowania. Wykluczenie przedmiotowej działki z OUZ, przy jednoczesnym przypisaniu jej do strefy SO, zniweczy potencjał inwestycyjny nieruchomości bez żadnego merytorycznego uzasadnienia i bez istnienia nadrzędnego interesu publicznego.

2. Nadmierna ingerencja w prawo własności i nadużycie władztwa planistycznego

Zaliczenie działki 12/1 do Strefy Otwartej (SO) stanowi rażące naruszenie zasady proporcjonalności chronionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i nie może prowadzić do ukrytego wywłaszczenia poprzez pozbawienie gruntu jego wartości inwestycyjnej.

Wsparcie orzecznicze: Utrwalona linia orzecznicza Naczelnego Sądu Administracyjnego jasno wskazuje na granice władztwa gminy. Jak orzekł NSA (np. wyrok z 12 stycznia 2021 r., sygn. akt II OSK 1530/18 oraz wyrok z 19 maja 2022 r., sygn. akt II OSK 1561/19): *"Gmina, wykonując władztwo planistyczne, musi wyważyć interes publiczny z interesem prywatnym. Wszelkie ograniczenia prawa własności muszą być racjonalnie i rzeczowo uzasadnione. Pozbawienie właściciela możliwości zabudowy bez wykazania szczególnych uwarunkowań środowiskowych lub infrastrukturalnych stanowi przekroczenie granic władztwa planistycznego"*. Brak uwzględnienia działki 12/1 w OUZ i strefie SJ naraża przyszły akt prawa miejscowego na zarzut nieważności w tym zakresie.

3. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią i zasada kontynuacji funkcji

Wnioskowana Strefa SJ oraz włączenie do OUZ są jedynymi logicznymi rozwiązaniami dla przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z **art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.z.p.**, gmina jest zobowiązana kształtować ład przestrzenny. Pozostawienie działki 12/1 jako SO (tereny wykluczone z zabudowy) w sytuacji, gdy nieruchomość posiada predyspozycje do obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej, prowadzi do tworzenia wyrw w tkance urbanistycznej i zaprzecza idei zrównoważonego rozwoju, która jest podstawą nowelizacji ustawy.

Podsumowanie: Zawnioskowana zmiana (strefa SJ + OUZ) zapewni prawidłowe kształtowanie polityki przestrzennej miasta, chroniąc jednocześnie konstytucyjne prawo własności. Wnoszę o rzetelną weryfikację dokumentacji i uwzględnienie wniosku.