



PP/5007789

URZĄD MIEJSKI
WYDZIAŁ PLANOWANIA

wpł. 25-05-2026

00196425

odpis

7. Koz.

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⁾**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⁾

Strefy 1510SW, 1499SW, 1494SW (ul. Lipska, obr. Osobowice).

Dla **1510SW (dz. 1/19)** i **1494SW**: zmiana strefy SW na SJ. Ul. Lipska to ulica domów jednorodzinnych – strefa wielorodzinna SW jest niezgodna z otoczeniem.

Dla **1499SW (dz. 1/16)**: zachowanie SW + zaostrenie parametrów: % zab. 35%, intensywność 0,8, pow. biol. 30%. Na działce zabytkowy budynek mieszkalny z oficynami (gminna ewidencja zabytków). Obecne parametry (12 m, 45%, intens. 1,3) pozwalają go zburzyć i zastąpić blokiem.

Uzasadnienie:

Dla dz. 1/19 dwie instancje już odmówiły zabudowy wielorodzinnej: decyzja Prezydenta 2804/2020 i SKO 4122/438/19. Plan ogólny obchodzi te rozstrzygnięcia. Wszystkie 3 strefy leżą w historycznym układzie Osobowic w gminnej ewidencji zabytków (Zarz. Prezydenta 12549/14). Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia zabudowy wielorodzinnej na dz. 1/19 (post. 546/2020).

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	dz. 1/19, AM-16, Osobowice	☒ tak ☐ nie	Działka 1/19 – zmiana strefy SW na SJ. - Charakter otoczenia. Ul. Lipska to faktycznie ulica domów jednorodzinnych. Strefa SW wprowadza obcą typologię – wyspowy wyłom w tkance osiedla. - Wcześniejsze odmowy. Inwestor próbował już zbudować blok na tej działce i otrzymał dwie odmowy: - decyzja Prezydenta Wrocławia 2804/2020 z 21.07.2020 r. – odmowa warunków zabudowy; - decyzja SKO 4122/438/19 z 21.07.2022 r. – uchylenie decyzji i orzeczenie odmowne. Strefa SW w planie ogólnym dopuszcza dokładnie tę zabudowę, której organy administracji odmówiły – plan obchodzi prawomocne rozstrzygnięcia. - Ochrona zabytków. Działka leży w historycznym układzie Osobowic, ujętym w gminnej ewidencji zabytków (Zarz. Prezydenta 12549/14). Stał na niej budynek gospodarczy ujęty indywidualnie w GEZ. - Stanowisko konserwatora. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia zabudowy wielorodzinnej (post. 546/2020 z 21.08.2020 r.).
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	dz. 1/16, AM-16, Osobowice	☒ tak	Działka 1/16 – zachowanie strefy SW przy zaostreniu parametrów. - Stan faktyczny. Na działce stoi historyczny budynek mieszkalny z dawnymi oficynami, ujęty w gminnej ewidencji zabytków (Zarz. Prezydenta 12549/14). Ma dwie kondygnacje, poddasze pod stromym dachem i parterową oficynę. Pełni funkcję wielorodzinną – zachowanie SW jest uzasadnione. - Zagrożenie. Obecne parametry 1499SW (wys. 12 m, % zab. 45%, intens. 1,3, pow. biol. 30%) tworzą ryzyko rozbiórki zabytkowej zabudowy i zastąpienia jej kubaturowym blokiem o skali odbiegającej od historycznej formy zespołu. - Wnioskowane parametry: - maks. powierzchnia zabudowy 35% (zamiast 45%); - maks. intensywność zabudowy 0,8 (zamiast 1,3); Parametry te odpowiadają skali istniejącej zabytkowej zabudowy. - Wymóg konserwatorski. Wnoszę o obowiązek uzgadniania ustaleń przyszłego MPZP dla tej działki z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	strefa 1494SW AM-16, Osobowice	☒ tak	Strefa 1494SW – zmiana strefy SW na SJ. 1. Stan faktyczny. Strefa obejmuje pas działek przy wschodniej pierzei ul. Lipskiej i zachodniej pierzei ul. Żywopłotowej (m.in. 4/2, 4/1, 1/11, 1/10, 1/12, 1/13, 1/14, 1/4). Wszystkie są faktycznie zabudowane wyłącznie domami jednorodzinnymi. Strefa SW nie odzwierciedla stanu faktycznego. 2. Sąsiedztwo planistyczne. Działki 1494SW graniczą od wschodu ze strefami SJ, od zachodu z terenem zielonym 818SN. Strefa SW stanowi wyspowy wyłom – obcy element w jednorodzinnej tkance osiedla. 3. Ochrona zabytków. Działki leżą w historycznym układzie Osobowic, ujętym w gminnej ewidencji zabytków (Zarz. Prezydenta 12549/14). Strefa SW dopuszcza zabudowę kubaturową (12 m, dachy płaskie) odbiegającą od historycznego charakteru Osobowic – niskiej zabudowy ze stromymi dachami.
---	------------------------------	--------------------------------	---	---

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	dz. 1/19, AM-16, Osobowice	☒ tak	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25	12	30
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	dz. 1/16, AM-16, Osobowice	☒ tak	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	35	12	30
3	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	dz. 4/2, 4/1, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, AM-16, Osobowice	☒ tak	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25	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: 20.05.2026

- 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 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.