



PP/5008546

W260

**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

Wnoszę uwagę do projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia dotyczącą strefy planistycznej 722SJ w rejonie ul. Dożynkowej na Klecinie i wnoszę o zmianę następujących ustaleń:

1. podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 40%, zgodnie ze standardem obowiązującego MPZP (uchwała XXXVIII/1227/09, teren 2MN);
2. obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 18 m do 12 m, zgodnie z obowiązującym MPZP;
3. obniżenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1,0 do wartości typowej dla zabudowy jednorodzinnej, tj. nie więcej niż 0,7
4. wprowadzenie zasady stopniowania wysokości zabudowy, tak aby zabudowa wysoka nie sąsiadowała bezpośrednio z istniejącą zabudową jednorodziną;
5. wprowadzenie ustalenia dopuszczającego w ramach zabudowy jednorodzinnej wyłącznie budynki jednolokalowe i wykluczającego budynki dwulokalowe. Szczegółowe uzasadnienie zawiera załącznik do niniejszego pisma.

7.1. (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		☒ tak ☐ nie	1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – wnioskuję o podniesienie z 30% do 40%. Obowiązujący dla tego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXVIII/1227/09 Rady Miejskiej Wrocławia, plan nr 299) ustala dla terenu 2MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projekt Planu Ogólnego obniża ten standard do 30%. Jest to zmiana niekorzystna, osłabiająca ochronę zieleni, retencję wód opadowych oraz przeciwdziałanie miejskiej wyspie ciepła w rejonie o ustabilizowanym, niskointensywnym charakterze zabudowy jednorodzinnej. Wnoszę o przywrócenie wartości 40% jako minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla strefy 722SJ. 2. Maksymalna wysokość zabudowy – wnioskuję o zachowanie dotychczas obowiązującej na tym terenie wysokości wynoszącej 12 m. Projekt ustala jednolitą maksymalną wysokość zabudowy 18 m dla całej strefy, niezależnie od formy zabudowy. Obowiązujący MPZP chroni charakter osiedla poprzez dozwolenie maksymalnej wysokości do 12 m.

				Nawet i ta wysokość de facto jest bardzo wysoka i kontrowersyjna. Typowa maksymalna wysokość ustalana dla zabudowy jednorodzinnej w polskich planach miejscowych to mniej więcej 9–12 metrów. To zakres odpowiadający budynkowi z dwiema kondygnacjami nadziemnymi plus poddasze użytkowe pod dachem stromym. W praktyce najczęściej spotyka się: • 9 m — dla domów parterowych z poddaszem użytkowym (jedna kondygnacja plus poddasze), • 10–12 m — dla domów dwukondygnacyjnych, ewentualnie z poddaszem; 12 m to maksymalna wartość górna dla zabudowy jednorodzinnej w Polsce i dokładnie tyle ustala aktualnie obowiązujący MPZP dla terenu 2MN, Dla porównania: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności to zwykle 12–16 m, a bloki wielorodzinne zaczynają się realnie od kilkunastu metrów wzwyż. To pokazuje, jak bardzo odstaje wartość 18 m ze strefy 722SJ w nowym Planie Ogólnym. Wysokość 18 m odpowiada zabudowie ok. sześciokondygnacyjnej i jest rażąco niedostosowana do istniejącej, przeważająco jednorodzinnej zabudowy ulicy Dożynkowej. Zabudowa jednorodzinna w żaden sposób nie potrzebuje aż tak dużej wysokości maksymalnej. 3. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – wnioskuję o obniżenie z 1,0 do wartości typowej dla zabudowy jednorodzinnej, tj. 0,4–0,7. Projekt Planu Ogólnego ustala dla strefy 722SJ maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 1,0. Wartość ta jest wysoka jak na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodziną – dla tej formy zabudowy typowo stosuje się wskaźniki rzędu 0,4–0,7. Wskaźnik 1,0, w połączeniu z dopuszczoną wysokością 18 m, realnie umożliwia realizację zabudowy o łącznej powierzchni kondygnacji nadziemnych
--	--	--	--	--

				odpowiadającej zabudowie wielorodzinnej. Samo obniżenie wysokości nie wyklucza jeszcze nadmiernie gęstej zabudowy, jeśli intensywność pozostaje na poziomie 1,0. Wnoszę o obniżenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w strefie 722SJ do wartości typowej dla zabudowy jednorodzinnej, tj. nie więcej niż 0,7. 4. Zachowanie zasady stopniowania wysokości zabudowy. Zwracam uwagę, że już w toku sporządzania obowiązującego MPZP mieszkańcy wnosili o wprowadzenie stopniowania wysokości zabudowy pomiędzy zabudową jednorodziną a wielorodziną po obu stronach ulic Jutrzenki i Dożynkowej (uwagi do projektu planu z lipca 2009 r.). Projekt Planu Ogólnego nie przewiduje mechanizmu stopniowania wysokości i wprowadza jednolitą wysokość maksymalną rzędu 18m nie tylko dla strefy 722SJ, co samo w sobie jest niedopuszczalne, ale również dla wszystkich stref w tej okolicy. Wnoszę o uwzględnienie zasady stopniowania wysokości na terenie zabudowy wielorodzinnej tak, aby zabudowa wysoka nie była lokalizowana bezpośrednio przy istniejącej zabudowie jednorodzinnej. 5. Wykluczenie zabudowy dwulokalowej jako zabudowy jednorodzinnej. Obowiązująca definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego dopuszcza wydzielenie w nim do dwóch lokali mieszkalnych. W praktyce prowadzi to do realizacji budynków formalnie jednorodzinnych, lecz dwulokalowych, które intensywnością zabudowy, gabarytami i liczbą mieszkań odpowiadają zabudowie wielorodzinnej. Skutkiem jest powstawanie zabudowy o charakterze bloków wielomieszkaniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, co narusza ład przestrzenny, zwiększa gęstość zaludnienia, obciążenie infrastruktury drogowej i parkingowej oraz degraduje charakter osiedla. Wnoszę o wprowadzenie dla strefy 722SJ jednoznacznego ustalenia dopuszczającego w ramach zabudowy
--	--	--	--	---

				mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie budynki jednolokalne (zawierające jeden lokal mieszkalny) oraz o wykluczenie budynków dwulokalowych jako formy zabudowy jednorodzinnej. UZASADNIENIE Wymienione parametry projektu Planu Ogólnego stanowią pogorszenie standardów ochrony środowiska i ładu przestrzennego w stosunku do stanu gwarantowanego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Negatywnie wpłyną one na warunki zamieszkania, mikroklimat, obciążenie infrastruktury oraz wartość nieruchomości w rejonie ulicy Dożynkowej. Wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag.
--	--	--	--	---

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	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA		☒ tak ☐ nie	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	35	12	40

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:

o

- 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.

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.