

4501

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

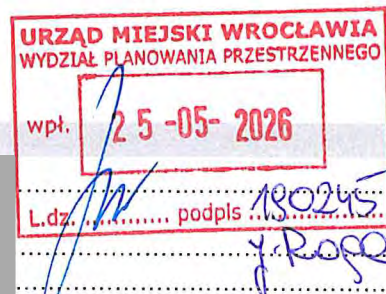
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 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⁾

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⁾ Wnoszę o zmianę w projekcie Planu Ogólnego miasta Wrocławia ustalonych wskaźników zabudowy oraz profili funkcjonalnych dotyczących działki ew. nr 5/9, AM-1, obręb Gaj, znajdującej się w strefie planistycznej 1825SW-strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, tj. ustalenie dla ww. nieruchomości:

- 1) strefy infrastrukturalnej z profilem podstawowym jako teren komunikacji (miejsca postojowe) oraz profilem dodatkowym jako teren zieleni urządzonej
- 2) wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na wskaźnik wynoszący 0.3
- 3) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na wskaźnik wynoszący 10%
- 4) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na wskaźnik wynoszący 70%.

Szczegółowe uzasadnienie urbanistyczne, demograficzne, komunikacyjne i środowiskowe znajduje się w dokumencie stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego 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_1.001 3.AR_1.5/90	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o ustalenie wskaźników zgodnie z treścią wniosku ujętego w punkcie 7.1. oraz ustalenie na przedmiotowym terenie planistycznej strefy infrastrukturalnej.

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_1.001 3.AR_1.5/90	☒ tak ☐ nie	strefa infrastrukturalna	10%	4m	70%

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⁾

Załącznik nr 1 - Uzasadnienie treści wniosku

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:

[Redacted Signature]

Data: 25.05.2026

-
- 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.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. 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.

Załącznik nr 1

Uzasadnienie uwag do Planu Ogólnego miasta Wrocławia

Dotyczy: Działki ewidencyjnej nr 5/9, AM-1, obręb Gaj, oznaczonej w projekcie Planu Ogólnego jako strefa **1825SW** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Postulat: Zmiana strefy planistycznej z profilu wielofunkcyjnego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) na strefę infrastrukturalną (SI) z profilem dodatkowym jako teren zieleni urządzonej, przy zmianie wskaźników:

- intensywność zabudowy z 3 na 0,3;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy z 45% na 10%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 70%.

UZASADNIENIE WNIOSKU

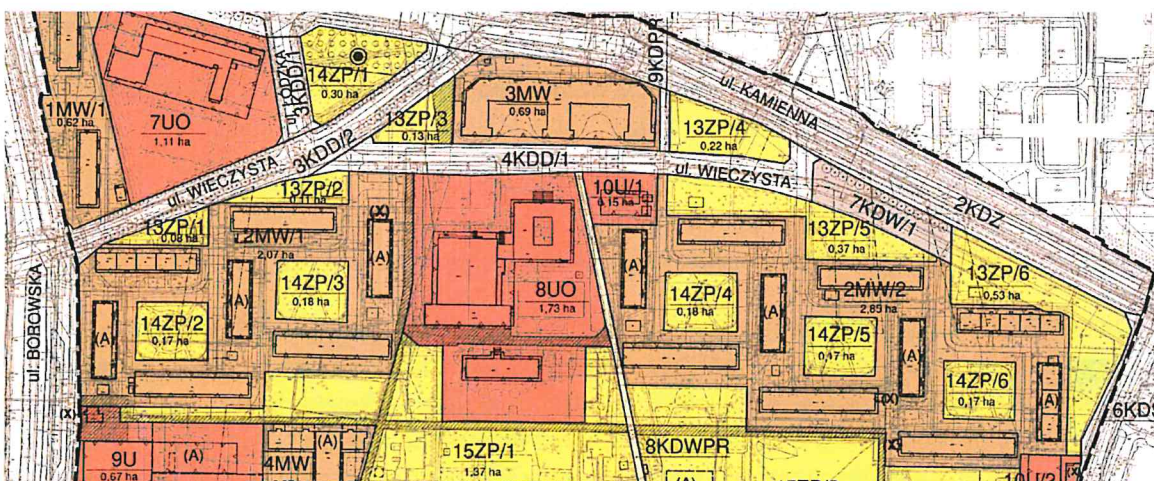
Wprowadzenie na przedmiotowej działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (strefa 1825SW) stoi w sprzeczności z zasadami zrównoważonego rozwoju, interesem społecznym obecnych mieszkańców oraz wydolnością infrastrukturalną i środowiskową osiedla. Poniżej przedstawiam szczegółową argumentację uzasadniającą konieczność zachowania terenów zielonych i parkingowych w tym miejscu.

1. Zaburzenie kompozycji urbanistycznej i historycznego układu osiedla.

Osiedle Huby, w części zawartej w kwartale ulic Wieczystej, Kamiennej i Ślicznej, zostało zaprojektowane w oparciu o przemyślaną kompozycję urbanistyczną. Istotą tego układu było świadome bilansowanie wysokiej intensywności zabudowy mieszkaniowej z odpowiednimi proporcjami terenów zielonych, buforowych oraz łatwym dostępem do usług i infrastruktury towarzyszącej. Obecnie obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) trafnie identyfikował ten obszar jako 13ZP/4, chroniąc go przed nadmierną zabudową. Zmiana tego obszaru na strefę o wskaźniku intensywności zabudowy na poziomie 3 i dopuszczeniu dominant wysokościowych zniszczy ten balans. Wprowadzenie nowej kubatury w ten wąski klin doprowadzi do zjawiska tzw. "przeskalowania" przestrzeni, degradując jakość życia mieszkańców okolicznych budynków poprzez drastyczne ograniczenie dostępu do światła słonecznego oraz zaburzenie ciągów przewietrzających.



Wycinek z Google Maps z zaznaczoną przedmiotową nieruchomością.

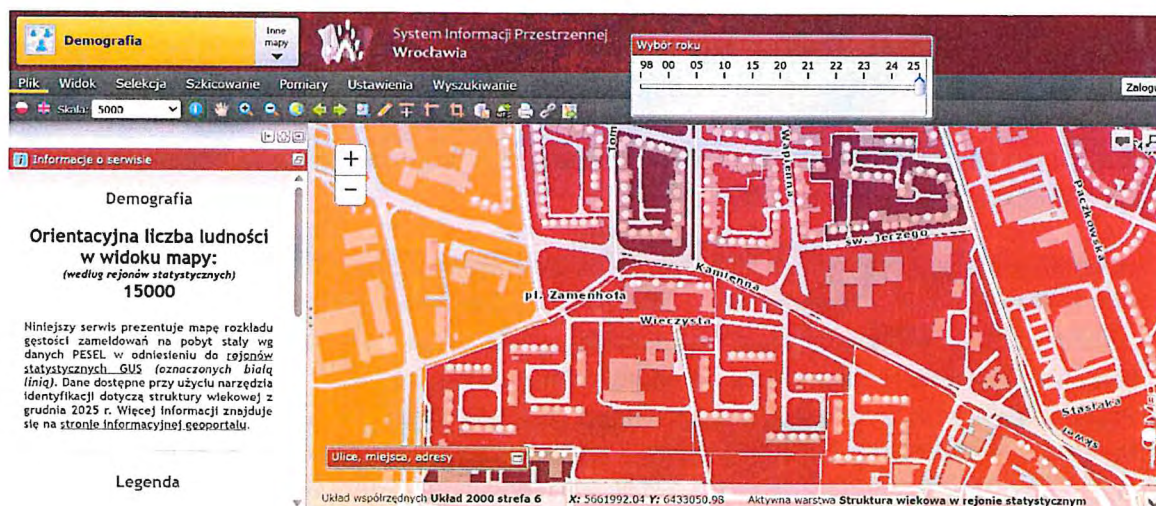


Wycinek z obowiązującego MPZP z działką oznaczoną jako 13ZP/4 i zachowanym układem urbanistycznym osiedla.

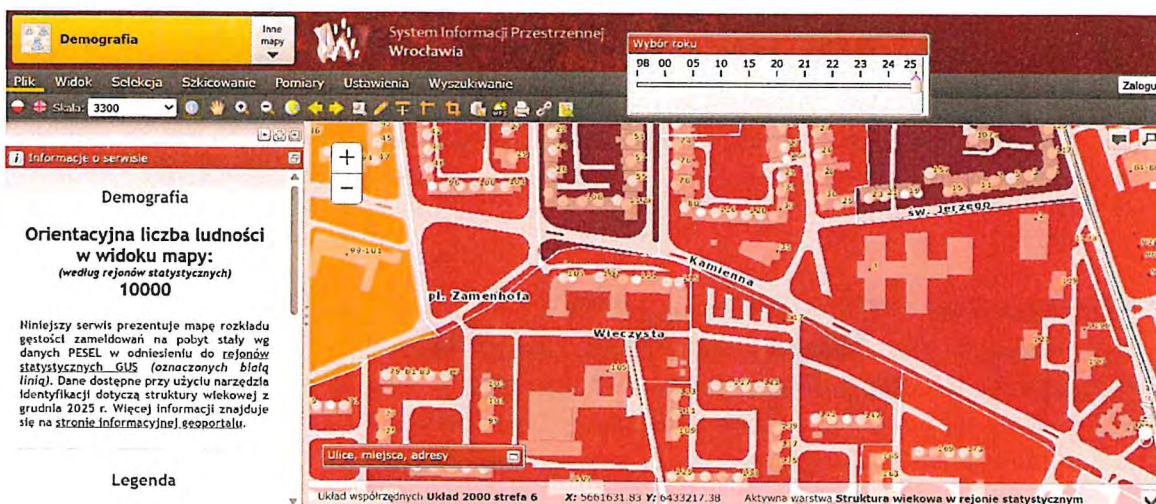
2. Skrajne przeciążenie demograficzne obszaru.

Zgodnie z oficjalnymi danymi Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia (dane demograficzne w rejonach statystycznych), gęstość zaludnienia w bezpośrednio przylegających rejonach osiedla Huby (zarówno w zabudowie blokowej, jak i kamienicznej) wynosi od 14 000 do nawet 29 000 osób na kilometr kwadratowy. Są to wartości jedne z najwyższych w skali całego miasta. Należy przy tym stanowczo podkreślić, że dane z rejestru PESEL (oparte na zameldowaniach) są znacznie niedoszacowane. Ze względu na

dużą liczbę studentów oraz osób wynajmujących mieszkania bez meldunku, realna liczba mieszkańców jest o kilkanaście do kilkudziesięciu procent wyższa. Dogęszczanie tak ekstremalnie zurbanizowanego i zaludnionego obszaru kolejnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi doprowadzi do zapaści wydolności lokalnej infrastruktury społecznej (przedszkola, żłobki, przychodnie).



Wycinek z danych demograficznych SIP, skala 1:5000.



Wycinek z danych demograficznych SIP, skala 1:3300.

3. Niewydolność układu komunikacyjnego i krytyczny deficyt miejsc postojowych.

Przedmiotowa działka pełni obecnie kluczową funkcję infrastrukturalną – znajduje się na niej parking naziemny obsługujący gęstą zabudowę. Przekształcenie tego terenu w obszar zabudowy mieszkalnej wywoła podwójnie negatywny efekt komunikacyjny. Z jednej strony pozbawi obecnych mieszkańców niezbędnych miejsc postojowych, z drugiej – wygeneruje nowy strumień pojazdów od nowych mieszkańców. Już obecnie układ komunikacyjny

osiedla jest na granicy przepustowości. Ulica Kamienna stanowi "wąskie gardło", a skrzyżowania z ulicą Borowską i Hubską regularnie się korkują, paraliżując ruch w tej części miasta. Likwidacja parkingu doprowadzi do "rozłania się" samochodów na trawniki, chodniki i drogi pożarowe wokół istniejących bloków, co stanowi bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców. Z tego względu postuluję zachowanie funkcji parkowania oraz uzupełniającą jako terenu zieleni (np. w formie ekoparkingów z nawierzchnią przepuszczalną).

4. Ochrona przed skutkami zmian klimatycznych – przeciwdziałanie Miejskim Wyspom Ciepła (MWC) i ochrona akustyczna.

W dobie postępujących zmian klimatycznych, kluczowym zadaniem planowania przestrzennego jest adaptacja miast do ekstremalnych zjawisk pogodowych. Osiedle Huby, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiadującej, gęstej zabudowy kamienicznej oraz blokowej, jest obszarem wybitnie narażonym na zjawisko Miejskiej Wyspy Ciepła (MWC). Zaproponowany w projekcie Planu Ogólnego wskaźnik zaledwie 30% powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu jest absolutnie niewystarczający w tak przegrzanej tkance miejskiej. Działka ta powinna pełnić funkcję lokalnej strefy buforowej. Oprócz minimalizowania zjawiska wyspy ciepła, teren ten, pozostając wolny od gęstej zabudowy kubaturowej, musi nadal pełnić rolę klina napowietrzającego oraz izolacyjnego bufora akustycznego, chroniącego wnętrze osiedla przed hałasem i spalinami z ulicy Kamiennej. Podniesienie parametru powierzchni biologicznie czynnej do 70% (wraz ze zmianą wskaźnika zabudowy do max 10%) pozwoli na stworzenie w tym miejscu połączonych terenów zieleni wysokiej zacieniającej miejsca postojowe oraz systemów małej retencji (np. ogrodów deszczowych), które obniżą temperaturę otoczenia w miesiącach letnich, poprawią jakość powietrza i zapobiegą lokalnym podtopieniom po deszczach nawalnych.

Podsumowanie: Miasto powinno rozwijać się w sposób zrównoważony, dbając o jakość życia obecnych mieszkańców, a nie poprzez maksymalizację PUM (Powierzchni Użytkowej Mieszkalnej) na każdym dostępnym skrawku przestrzeni. Zmiana parametrów dla działki 5/9 AM-1, obręb Gaj, zgodnie z moim wnioskiem jest niezbędna dla zachowania minimum standardów urbanistycznych i środowiskowych na osiedlu Huby.