

4525

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⁾

działek położonych we Wrocławiu: nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj (zwanych dalej: działkami) sąsiadujących bezpośrednio ze sobą oraz stanowiących jedną funkcjonalną całość i mają powierzchnię 100 m², położone przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu. Projekt Planu Ogólnego umieścił je w strefie 442SW.

Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego przez:

- 1) określenie działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu **jako „obszar uzupełnienia zabudowy”**
- 2) określenie działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW **jako „obszar zabudowy śródmiejskiej”**
- 3) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako: 1,0 (100% powierzchni działki),**
- 4) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 0,0 (0% powierzchni działki,**
- 5) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy jako: 4,0 (400% powierzchni działki),**
- 6) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako: 1,0 (100% powierzchni działki)**
- 7) **względnie – ponownego wyznaczenia stref dla wskazanych działek objętych obecnie obszarem 442SW na kształt tego, jak zostało to wyznaczone dla budynków przy ul. Piłsudskiego/pl. Kościuszki (tj. 2272SW i 2249SW) albo ul. Powstańców Śląskich/ul. Wandy, ul. Krakusa (tj. 1883SW i 1869SW/1834SW) albo Al. Gen. Hallera/ul. Krakusa, ul. Słowicza (tj. 1861SW, 1871SW i 1851SW) – czyli rozdzielenia obszaru zielonego podwórza jako oddzielna strefa planistyczna oraz zwartej zabudowy jako odrębny strefa, w taki sposób, aby było możliwe zrealizowanie wniosków zawartych w pkt 1 – 6 niniejszych uwag do konsultowanego projektu Planu Ogólnego.**

UZASADNIENIE WNIOSKU JEST ZŁOŻONE NA OSOBNYCH STRONACH DOŁĄCZONYCH DO FORUMLARZA

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 1.AR_9.61/21 Wrocław, obręb Borek, AR_9, dz. nr 61/21 026401_1.001 3.AR_12.19/5 Wrocław, obręb Gaj, AR_12, dz. nr 19/5	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o: 1) określenia strefy planistycznej dla działek objętych wnioskiem jako SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną” 2) określenia działek objętych wnioskiem jako „obszar uzupełnienia zabudowy” 3) określenia działek objętych wnioskiem jako „obszar zabudowy śródmiejskiej” 4) określenia dla działek objętych wnioskiem wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy jako: 4,0 (400% powierzchni działki) 5) określenia dla działek objętych wnioskiem maksymalnej wysokości zabudowy jako: ok. 15,4 m n.p.t. (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej []

				6) określenia dla działek objętych wnioskiem maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako: 1,0 (100% powierzchni działki) 7) określenia dla działek objętych wnioskiem wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako: 0,0 (0% powierzchni działki)
--	--	--	--	--

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 1.AR_9.61/21 Wrocław, obręb Borek, AR_9, dz. nr 61/21 026401_1.001 3.AR_12.19/5 Wrocław, obręb Gaj, AR_12, dz. nr 19/5	☒ tak ☐ nie	SW „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną” ORAZ „obszar uzupełnienia zabudowy” ORAZ „obszar zabudowy śródmiejskiej”	100 % powierzchni działki	ok. 15,4 m n.p.t. (nie wyżej niż wysokości budynków sąsiednich przy ul. Ślężnej [redacted])	0% powierzchni działki

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⁾
 - screeny z map google oraz EGIB (wskazujące na intensywność okolicznej zabudowy i ich funkcji ogólnomiejskich),
 - decyzja nr 19/2012 o warunkach zabudowy z dnia 10 lutego 2012 r. przy ul. Ślężnej [redacted] we Wrocławiu (dz. nr 61/21 AM-9, ob. Borek; dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj) [dołączona uprzednio w ramach wniosków do Planu Ogólnego],
 - projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej z dopuszczeniem usług na parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ślężnej [redacted] we Wrocławiu, dz. nr 61/21, AM-9, ob. Borek oraz dz. nr 19/5, AM-12, ob. Gaj.

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: 25 maja 2025 r.

- 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

Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia. Może się Pani/Pan z nim skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław,
- przez e-mail: wpl@um.wroc.pl,
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Pani/Pana dane przez 25 lat od stycznia kolejnego roku po zakończeniu sprawy, której wniosek dotyczy. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wiecznie.

Odbiorcy danych

Będziemy przekazywać Pani/Pana dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowe dane mogą być dostępne dla usługodawców wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.

Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, musi Pani/Pan skontaktować się z Administratorem danych (dane kontaktowe powyżej) lub Inspektorem Ochrony Danych (dane kontaktowe poniżej).

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych – Sebastian Sobecki. 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 kontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl,
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Powyższą informację otrzymał/a 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).

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 elektronicznych⁶⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

UZASADNIENIE WNIOSKU O ZMIANĘ PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego przez:

- 1) określenie działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu jako „obszar uzupełnienia zabudowy”

Zgodnie z Planem Ogólnym ul. Ślężna ma charakter podstawowego korytarza drogowego, przez który przebiega jedna z tras tramwajowych oraz bieżą główną linię autobusową łączącą południowe dzielnice z centrum miasta. Wskazane działki przy ul. Ślężnej [] znajdują się w ciągu pierzei budynków wielorodzinnych o charakterze przedwojennych wielopiętrowych kamienic, położonych po obu stronach ul. Ślężnej []. W najbliższym sąsiedztwie wskazanych działek znajdują się jedno z 2 największych szpitali we Wrocławiu oraz szereg mniejszych placówek medycznych i prywatnych szpitali. W najbliższym sąsiedztwie wskazanych działek znajdują się 7 szkół (podstawowych i liceów, w tym jednostki prywatne), 5 kompleksów biurowych oraz ponad 12 zróżnicowanych obiektów sportowych przeznaczonych do ćwiczeń (przez boiska, korty tenisowe jak i hale sportowe). Tym samym wskazane działki spełniają wymogi określone dla „obszaru uzupełnienia zabudowy.” Niesklasyfikowanie wskazanych działek jako obszaru uzupełnienia zabudowy jest o tyle szczególnie rażące, że podobnie położony obszar przy ul. Ślężnej/Al. Wiśniewskiej uzyskał taki przymiot (910OUZ), a podobnie położone, lecz o znacząco mniejszej intensywności zabudowy (z uwagi na istniejącą tamże zabudowę głównie willową o charakterze jednorodzinnej) położony pomiędzy ul. Sudecką / Januszowicką do ul. Powstańców Śląskich także został określony jako obszar uzupełnienia zabudowy (131OUZ). Obecne w projekcie Planu Ogólnego odmienne traktowanie wskazanych działek przy ul. Ślężnej [] prowadzi do złamania zasady traktowania podmiotów w sposób równy wobec prawa (wynikającej z Konstytucji oraz art. 8 § 1 k.p.a.).

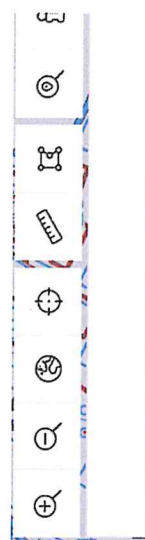
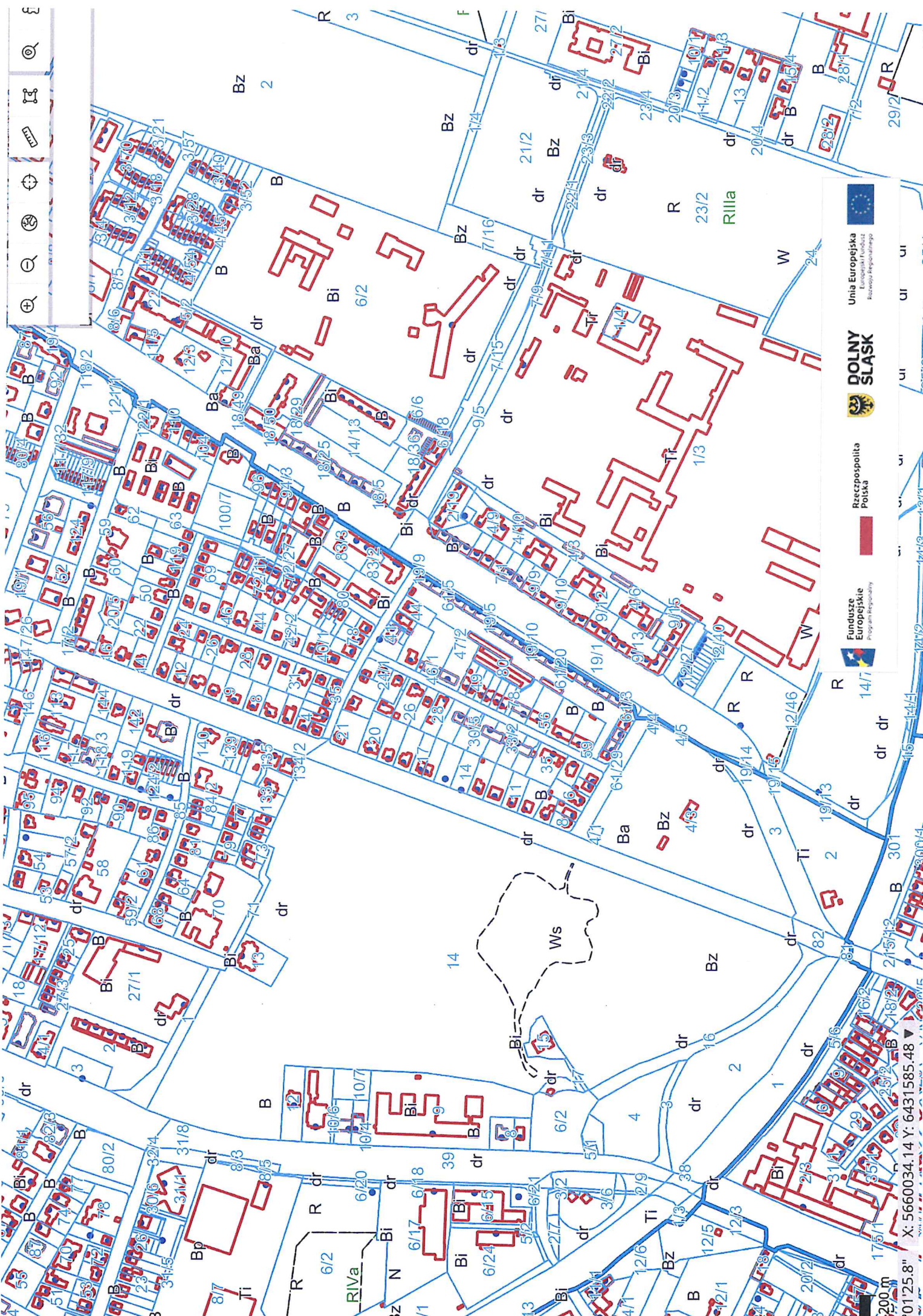
- 2) określenie działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW jako „obszar zabudowy śródmiejskiej”

„Obszar zabudowy śródmiejskiej” został zdefiniowany w art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez który rozumie się „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. Budynki położone po obu stronach ul. Ślężnej [] w połączeniu również z budynkami przy ul. Ślężnej [] oraz ul. Pułtuskiej [] i Garwolińskiej [] mają charakter takiej zabudowy. Są to wielopiętrowe (4 piętrowe) kamienice zwykle przedwojenne, zbudowane w zabudowie pierzejowej, w parterze niektórych znajdują się lokale usługowe. Jest to najciślej sposób zabudowy, co odzwierciedlają również zachowane częściowo przedwojenne podziały gruntowe (przy ul. Ślężnej nr [] gdzie granice budynku wielorodzinnego wyznaczają granice działki, na której się znajduje (powierzchnia zabudowy działki wynosi 100%). Ciągami kamienic o identycznym kształcie i proporcjach są zabudowane centra miast w całej Polsce. Dlatego niezrozumiałe i sprzeczne z obowiązującymi przepisami jest niewyznaczenie wskazanych działek jako „obszaru zabudowy śródmiejskiej”. Jest to szczególnie rażące, ponieważ analogiczne działki przy Al. Wiśniewskiej/ul. Sudeckiej, ul. Pocztowej, zabudowane częściowo powojennymi blokami(!) zostały określone jako „obszar zabudowy śródmiejskiej” podobnie jak działki przy al. Wiśniewskiej/ul. Powstańców Śląskich oraz al. Gen. Hallera/ul. Krakusa, ul. Wandyskiej, gdzie zarówno podziały gruntowe są identyczne jak dla wskazanych wyżej działek w strefie 442SW, jak i sam sposób zabudowy oraz jej parametry są również tożsame z budynkami oraz urbanistyką ul. Ślężnej nr [] (strefy 442SW). Podobnie jak w przypadku 1) uwagi, przedmiotowa sytuacja prowadzi do rażącego naruszenia zasady traktowania podmiotów w sposób równy wobec prawa (wynikającej z Konstytucji oraz art. 8 § 1 k.p.a.), utrudniając zagospodarowanie nieruchomości niektórym podmiotom w nieuzasadniony sposób.

- 3) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako: 1,0 (100% powierzchni działki),**
- 4) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jako 0,0 (0% powierzchni działki),**
- 5) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy jako: 4,0 (400% powierzchni działki),**
- 6) określenia dla działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej [] we Wrocławiu tj. obecnej strefy 442SW, **maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jako: 1,0 (100% powierzchni działki)**
- 7) **względnie – ponownego wyznaczenia stref dla wskazanych działek objętych obecnie obszarem 442SW na kształt tego, jak zostało to wyznaczone dla budynków przy ul. Piłsudskiego/pl. Kościuszki (tj. 2272SW i 2249SW) albo ul. Powstańców Śląskich/ul. Wandyskiej, ul. Krakusa (tj. 1883SW i 1869SW/1834SW) albo Al. Gen. Hallera/ul. Krakusa, ul. Słowicza (tj. 1861SW, 1871SW i 1851SW) - czyli rozdzielenia obszernego zielonego podwórza jako oddzielna strefa planistyczna oraz zwartej zabudowy jako odrębny strefa, w taki sposób, aby było możliwe zrealizowanie wniosków zawartych w pkt 1 – 6 niniejszych uwag do konsultowanego projektu Planu Ogólnego.**

Planiści opracowujący projekt Planu Ogólnego przy wyznaczaniu stref oraz ustalaniu parametrów zagospodarowania przestrzennego pominięli istniejące zagospodarowanie nieruchomości objętych Planem Ogólnym (w tym współczynniki istniejącej zabudowy) przy uwzględnieniu istniejących podziałów gruntowych na terenie miasta. Prowadzi to do sytuacji, gdzie żaden istniejący budynek przy ulicy Ślężnej położony w ciągu budynków nr [redacted] nie spełnia parametrów zagospodarowania określonych w projekcie Planu Ogólnego. Plan Ogólny nie może stać w sprzeczności z istniejącą zabudową, o ile założeniem Planu (projektu Planu) nie jest totalna zmiana zabudowy na danym obszarze miasta. Jest oczywiste, że nie takie było założenie projektu Planu Ogólnego, ponieważ wskazane działki znajdują się w strefie (442)SW czyli „strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną”. Plan Ogólny będzie stanowił podstawę do ustalenia parametrów zagospodarowania przestrzennego w projektowanych lub aktualizowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, będzie stanowił podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli parametry określone w Planie Ogólnym są sprzeczne z istniejącą zabudową, oznacza to, że dla istniejącej zabudowy możliwy jest wyłącznie remont i to o ile jest to dopuszczalne z uwagi na zabytkowy charakter zabudowy. Taki remont, o ile w ogóle byłby dopuszczalny, może obejmować odnowienie elewacji. Jednakże warunków zabudowy będzie wymagała np. zmiana rodzaju sklepu usługowego na parterze budynku (ze spożywczego na gabinet lekarski, z gabinetu lekarskiego na fryzjera etc.), podobnie jak umieszczenie dźwigu windowego wewnątrz lub przyległego do budynku, wykonanie lub legalizacja lukarn na dachach budynków (obecnych na wszystkich budynkach przy ul. Ślężnej, a wybudowanych w większości bez należytego pozwolenia), adaptacja strychu na lokal mieszkalny, wykonanie balkonów dla budynków, jak też umieszczenie paneli fotowoltaicznych lub elementów pomp ciepła na dachach budynków, podobnie jak adaptacja całych instalacji w budynku. Co za tym idzie, obecne parametry określone w projekcie Planu Ogólnego dla strefy 442SW są rażąco sprzeczne z równym traktowaniem podmiotów wobec prawa -> jak wskazano wyżej we wnioskach, dla części miasta planiści wyznaczyli strefy poprawnie, tj. obszerne zielone podwórka zostały oddzielone od zwartej zabudowy kamienicznej (dla której granice działki stanowią granice budynków, tak jak było to wyznaczane przedwojennie według prawa niemieckiego). Dla tychże obszarów, problem błędnie ustalonych parametrów zagospodarowania przestrzennego nie istnieje. Sytuacja urbanistyczno-architektoniczna kamienic przy ul. Piłsudskiego/Pl. Kościuszki a wskazanych działek przy ul. Ślężnej i całej strefy 442SW jest identyczna – gęsta zabudowa z wyraźnym oddzieleniem, również przez granice działek jako granice budynków – obszernego podwórza od samej zabudowy. Co więcej, taki projekt Planu Ogólnego jest sprzeczny z wydaną dla wskazanych działek decyzją Prezydenta Wrocławia nr 19/2012 z dnia 10 lutego 2012 r. ustalającą warunki zabudowy dla wskazanych działek nr 61/21 AR_9 ob. Borek oraz nr 19/5, AR_12, ob. Gaj położonych przy ul. Ślężnej 203a we Wrocławiu, a także z aktualnie przygotowanymi przez Urząd projektami decyzji o warunkach zabudowy – które dopuszczają zabudowę w sposób określony w pkt 1 – 7 niniejszego wniosku, zauważając trafnie, że „obliczony dla tego kwartału wskaźnik zabudowy wynosi 0,25, po zrealizowaniu inwestycji jest to po całkowitej zabudowie działki nr 61/21 AR_9, obręb Borek i dz. nr 19/5 AR_12, obręb Gaj, będzie wynosił 0,26. Z tego względu, korzystając z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu, ustalono wskaźnik [wielkości powierzchni nowej zabudowy] wnioskowanych na poziomie – do 1,0 umożliwiając realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora”.

[redacted]
25 maja 2026 r.



Unia Europejska
Europejski Fundusz
Rozwoju Regionalnego

POLNY
SLASK

Rzeczpospolita
Polska

Fundusze Europejskie
Program Regionalny

01'25.8" X: 5660034.14 Y: 6431585.48

