

4558

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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: **SANBET Fabryka Betonu W., S. Piotrowscy**

Kraj: **POLSKA**

Województwo: **DOLNOŚLĄSKIE**

Powiat: **WROCŁAWSKI**

Gmina: **KOBIERZYCE**

Ulica: **TULIPANOWA**

Nr domu: **2**, Nr lokalu: -

Miejscowość: **ŚLĘZA**

Kod pocztowy: **55-040**

E-mail: [redacted]

Nr tel. [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: -

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾



podp. podpis **187487**
J. ROPC

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZECZ:

WPROWADZENIE NA CAŁYM OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCYM STREFY 288SN ORAZ 56SN FUNKCJI GOSPODARCZEJ (STREFA SP) WRAZ Z ODPOWIEDNIĄ KOREKTĄ PARAMETRÓW URBANISTYCZNYCH WYNIKAJĄCYCH Z TEJ ZMIANY.

ALTERNATYWNIE ZMIANĘ PRZEZNACZENIA STREFY ZIELENI 56SN NA FUNKCJĘ GOSPODARCZĄ (STREFA SP) WRAZ Z ADEKWATNYM DOSTOSOWANIEM PARAMETRÓW URBANISTYCZNYCH DO WNIOSKOWANEJ FUNKCJI.

A TAKŻE O UWZGLĘDNIENIE SZCZEGÓŁOWYCH ZAPISÓW OKREŚLONYCH W PUNKCIE 7.2 I 7.3 ORAZ W PIŚMIE (UZASADNIENIU) ZAŁĄCZONYM DO 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_1.0040.A R_20.6	☒ tak ☐ nie	Wariant 1 WNIOSKUJĘ O WPROWADZENIE dla obszaru strefy gospodarczej SP poprzez zmianę przeznaczenia z SN na SP. UZASADNIENIE: Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji zieleni (SN) na strefę gospodarczą (SP) stanowi racjonalny i spójny kierunek zagospodarowania, odpowiadający lokalizacji nieruchomości, jej dostępności komunikacyjnej oraz otoczeniu o funkcjach logistycznych, usługowych i produkcyjnych. Teren nie pełni istotnych funkcji przyrodniczych, rekreacyjnych ani ekologicznych wymagających ochrony na poziomie planu ogólnego. Jednocześnie posiada potencjał dla rozwoju działalności gospodarczej i infrastrukturalnej. Zmiana umożliwi efektywne wykorzystanie nieruchomości, zwiększy elastyczność zagospodarowania oraz pozostanie zgodna z kierunkami rozwoju miasta wskazanymi w Strategii Wrocław 2050. Analogiczne ograniczenia nie występują na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie.
			☐ tak ☒ nie	Wariant 2 WNIOSKUJĘ O WPROWADZENIE dla części obszaru, zmiany przeznaczenia terenu objętego strefą zieleni 56SN na strefę gospodarczą SP oraz umożliwienie realizacji infrastruktury technicznej, w tym OZE, w strefie zieleni 288SN. UZASADNIENIE: Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji zieleni (SN) na strefę gospodarczą (SP) stanowi racjonalne i przestrzennie uzasadnione zagospodarowanie, wynikające z położenia nieruchomości, jej dostępności komunikacyjnej oraz otoczenia o dominujących funkcjach usługowo-produkcyjnych. Teren nie pełni istotnych funkcji przyrodniczych ani rekreacyjnych, nie stanowi elementu wymagającego szczególnej ochrony ekologicznej, a jednocześnie posiada predyspozycje do rozwoju

				działalności gospodarczej. Zmiana umożliwi efektywne wykorzystanie nieruchomości, przy zachowaniu możliwości kształtowania zieleni towarzyszącej oraz dopuszczeniu infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, co zapewni zgodność z kierunkami rozwoju przestrzennego i obowiązującym MPZP.
--	--	--	--	---

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_1.0040. AR_20.6	☒ tak ☐ nie	wariant 1 SP	60%	18m	20%
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0040. AR_20.6	☐ tak ☒ nie	wariant 2 SP	60%	18m	20%

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 – Pismo przewodnie - uzasadnienie

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 powiązanym 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.

22.05.2026

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO WROCŁAWIA

WNIOSKODAWCA:

SANBET Fabryka Betonu W., S. Piotrowscy sp. k.

DOTYCZY:

Nieruchomości (działki 026401_1.0040.AR_20.6) położonej na obszarze objętym projektem Planu Ogólnego Wrocławia, w zakresie wyznaczenia strefy zieleni SN.

TREŚĆ UWAGI

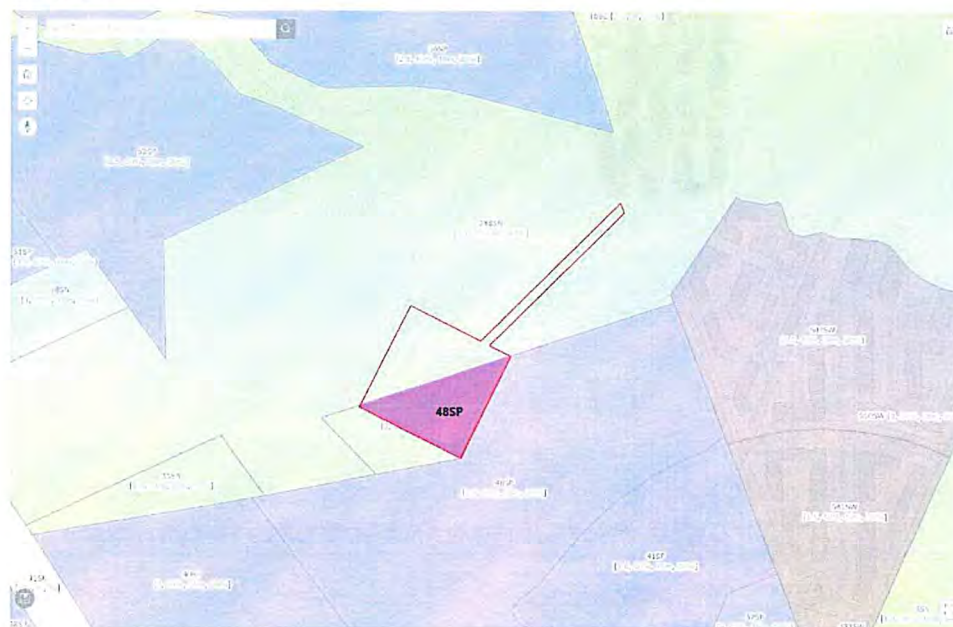
Wnoszę o zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Wrocławia poprzez:

Wariant 1



- przeznaczenie całego obszaru nieruchomości jako strefy gospodarczej SP,
- ewentualnie ograniczenie strefy SN wyłącznie do terenów rzeczywiście pełniących funkcje przyrodnicze lub zieleni,

Wariant 2



- alternatywnie zmianę przeznaczenia ograniczając się wyłącznie do obszaru 56SN na SP
- dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii na terenach strefy zieleni.

UZASADNIENIE

1. Brak podstaw do wyznaczania funkcji zieleni o randze systemowej

Wskazany w projekcie planu ogólnego obszar nie spełnia kryteriów uzasadniających jego kwalifikację jako teren zieleni (SN), w szczególności:

- nie stanowi parku, skweru ani urządzonej zieleni publicznej,
- nie pełni funkcji rekreacyjnej dla mieszkańców,
- nie stanowi elementu kluczowego systemu przyrodniczego miasta,
- nie pełni funkcji korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W konsekwencji przypisanie funkcji zieleni ma charakter arbitralny i nie znajduje pełnego uzasadnienia w rzeczywistym stanie zagospodarowania terenu.

2. Sprzeczność z kierunkami rozwoju Wrocławia 2050

Projektowane ustalenia pozostają w sprzeczności z kierunkami polityki przestrzennej Wrocławia, w tym dokumentem strategicznym Wrocław 2050, który zakłada:

- koncentrację funkcji gospodarczych w obszarach o wysokiej dostępności transportowej,
- rozwój stref aktywności gospodarczej w powiązaniu z infrastrukturą drogową i kolejową,
- efektywne wykorzystanie terenów o predyspozycjach inwestycyjnych,
- ograniczanie rozpraszania funkcji rozwojowych.

Teren objęty uwagą spełnia wszystkie przesłanki lokalizacji funkcji gospodarczych, a nie funkcji wyłączonej ochrony zieleni.

3. Utrwalony charakter gospodarczy otoczenia

Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie:

- terenów usługowych,
- terenów produkcyjnych i logistycznych,
- infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym.

Oznacza to, że funkcja gospodarcza jest już dominującą i strukturalnie utrwaloną funkcją tego obszaru.

Wprowadzenie wyspowej funkcji zieleni w obrębie takiej struktury:

- zaburza ciągłość funkcjonalno-przestrzenną,
- prowadzi do fragmentaryzacji układu urbanistycznego,
- ogranicza możliwość racjonalnego zagospodarowania terenów sąsiednich.

4. Nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości

Projekt planu ogólnego w obecnym kształcie prowadzi do nierówności planistycznej, polegającej na:

- wyznaczeniu ograniczeń (SN / 288SN) wyłącznie dla wybranych działek o identycznym charakterze funkcjonalnym,
- braku analogicznych ograniczeń na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zróżnicowaniu potencjału inwestycyjnego nieruchomości o tych samych uwarunkowaniach.

Takie podejście narusza zasadę równego traktowania w planowaniu przestrzennym oraz zasadę proporcjonalności ingerencji w prawo własności.

5. Brak proporcjonalności ograniczeń planistycznych

Utrzymanie funkcji SN na analizowanym terenie prowadzi do:

- nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności,
- ograniczenia możliwości inwestycyjnych,
- obniżenia wartości rynkowej nieruchomości,
- niewykorzystania potencjału infrastrukturalnego i komunikacyjnego obszaru.

W świetle obowiązującej polityki rozwoju miasta ograniczenia te nie znajdują adekwatnego uzasadnienia funkcjonalnego ani środowiskowego.

6. Zgodność z obowiązującym stanem planistycznym

Dla obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczające zabudowę.

W konsekwencji:

- projekt planu ogólnego wprowadza zaostrenie funkcji względem obowiązujących aktów prawa miejscowego,
- brak jest ciągłości i spójności planistycznej,
- nie wykazano przesłanek uzasadniających zmianę kierunku zagospodarowania na bardziej restrykcyjny.

7. Możliwość zachowania zieleni bez wyłączenia inwestycyjnego

Wprowadzenie funkcji SP nie wyklucza:

- zachowania zieleni towarzyszącej,
- realizacji zieleni izolacyjnej,
- kształtowania powierzchni biologicznie czynnej,
- wprowadzenia rozwiązań środowiskowych w skali projektu inwestycyjnego.

Ochrona środowiska może być realizowana na poziomie MPZP oraz decyzji inwestycyjnych, bez konieczności wyłączania całych terenów z funkcji gospodarczych.

8. Wniosek końcowy

W związku z powyższym wnoszę o:

- wyłączenie nieruchomości z funkcji zieleni (SN),
- wprowadzenie jednolitej funkcji strefy gospodarczej SP,
- zapewnienie zgodności ustaleń Planu Ogólnego Wrocławia z kierunkami Wrocław 2050,
- przywrócenie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz równowagi planistycznej w analizowanym obszarze.