

4762

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⁾

[Redacted area for the full power of attorney holder's data]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Proszę o uwzględnienie poniższej uwagi do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia w zakresie stref planistycznych dla wskazanych działek.

Wnoszę o zmianę / uzupełnienie stref planistycznych dla działek nr: **026401_1.0030.AR_14.5/2, 026401_1.0030.AR_14.5/3, 026401_1.0030.AR_14.5/12, 026401_1.0030.AR_14.5/14, 026401_1.0030.AR_14.5/16, 026401_1.0030.AR_14.5/18** (obręb Jerzmanowo) poprzez wprowadzenie (co najmniej częściowo) następujących stref planistycznych:

- **STREFA SP** (strefa gospodarcza) — jako podstawowa.
- **STREFA SU** (usługowa) — jako funkcja uzupełniająca.
- **STREFA SJ** (wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) — jako uzupełniająca w części południowej.
- **STREFA SN** (zieleni i rekreacji) — jako funkcja równoważna / uzupełniająca.

Obecnie teren jest objęty w przeważającej części strefami planistycznymi **533SN i 545SN**.

Uzasadnienie:

1. Zgodność z otaczającym zagospodarowaniem i polityką przestrzenną

Przedmiotowe działki położone są przy skrzyżowaniu ul. Piółunowej i al. Kaczorowskiego. Skrzyżowanie to otoczone jest z trzech stron terenami oznaczonymi w projekcie Planu Ogólnego jako **SP** (153SP, 125SP, 148SP), a przedmiotowy teren stanowi czwartą stronę tego skrzyżowania.

Wprowadzenie strefy **SP** jako podstawowej oraz **SU** jako uzupełniającej w części północnej i środkowej stanowi naturalną kontynuację i uzupełnienie funkcji gospodarczo-usługowych tego obszaru, tworząc spójny węzeł usługowo-gospodarczy.

Natomiast południowa część terenu bezpośrednio przylega do obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co w pełni uzasadnia wprowadzenie tam strefy **SJ**.

Proponowana kompozycja funkcji jest zgodna z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia oraz z istniejącym, mieszanym charakterem Jerzmanowa

2. Racjonalne wykorzystanie lokalizacji komunikacyjnej

Lokalizacja przy ważnym skrzyżowaniu dróg spełnia kryteria lokalizacyjne obiektów usługowych i gospodarczych (dobra dostępność komunikacyjna, możliwość organizacji ruchu i parkingów). Koncentracja tych funkcji w jednym miejscu minimalizuje negatywny wpływ na tereny mieszkaniowe.

Natomiast południowa część, oddalona nieco od głównego skrzyżowania i bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną, jest idealna do wprowadzenia strefy **SJ**, co pozwoli na harmonijne uzupełnienie istniejącej struktury mieszkaniowej.

3. Zagęszczanie tkanki miejskiej i przeciwdziałanie chaotycznemu rozlewaniu się miasta.

Teren leży w obszarze o średnim stopniu zurbanizowania, i jest już w dużej części uzbrojony.

Wyznaczenie stref **SP** i **SU** w północnej i zachodniej części terenu, oraz strefy **SJ** w części południowej pozwoli na **uzupełnienie** istniejącej zabudowy zamiast jej chaotycznej ekspansji na nowe tereny. Jest to w pełni zgodne z polityką przeciwdziałania **chaotycznemu rozlewaniu się miasta (urban sprawl)** poprzez zagęszczanie i racjonalne wykorzystanie terenów już włączonych w miejski układ komunikacyjny i infrastrukturalny.

4. Brak istotnego konfliktu z ochroną środowiska i adaptacją do zmian klimatu

W strefach **SJ**, **SP** i **SU** możliwe jest wprowadzenie wysokich wymagań dotyczących powierzchni biologicznie czynnej, zieleni towarzyszącej oraz standardów środowiskowych, co dobrze się komponuje z sąsiadującymi terenami. Strefa **SJ** w części południowej jest szczególnie korzystna, ponieważ pozwala na zabudowę jednorodziną z dużymi ogrodami, co generuje wysoką powierzchnię biologicznie czynną. Teren nie jest objęty formami ochrony przyrody o rygorze uniemożliwiającym jakąkolwiek zabudowę. Wprowadzenie funkcji usługowych i gospodarczych w tym miejscu zmniejsza presję transportową (krótsze dojazdy) i jest bardziej racjonalne środowiskowo niż rozpraszanie zabudowy i usług.

5. Korzyści gospodarcze i społeczne

Wyznaczenie stref SP i SU zwiększy podaż terenów pod lokalne usługi i działalności gospodarczą w zachodniej części Wrocławiu. Z kolei strefa SJ w części południowej zwiększy ofertę terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w spokojnej okolicy, co odpowiada na realne potrzeby mieszkaniowe Wrocławia.

Działania te przyczynią się do wzrostu bazy podatkowej gminy, poprawy obsługi mieszkańców Jerzmanowa, stworzenia nowych miejsc pracy, oraz poprawy jakości życia lokalnej społeczności.

6. Proporcjonalność i alternatywa

Całkowite utrzymanie stref SN na całym obszarze tych działek jest nieproporcjonalne wobec ich strategicznej lokalizacji przy skrzyżowaniu oraz zróżnicowanego sąsiedztwa (SP od północy i zachodu, i zabudowy jednorodzinnej od południa). Proponowane rozwiązanie stanowi rozsądny kompromis pomiędzy ochroną walorów przyrodniczych a racjonalnym rozwojem miasta.

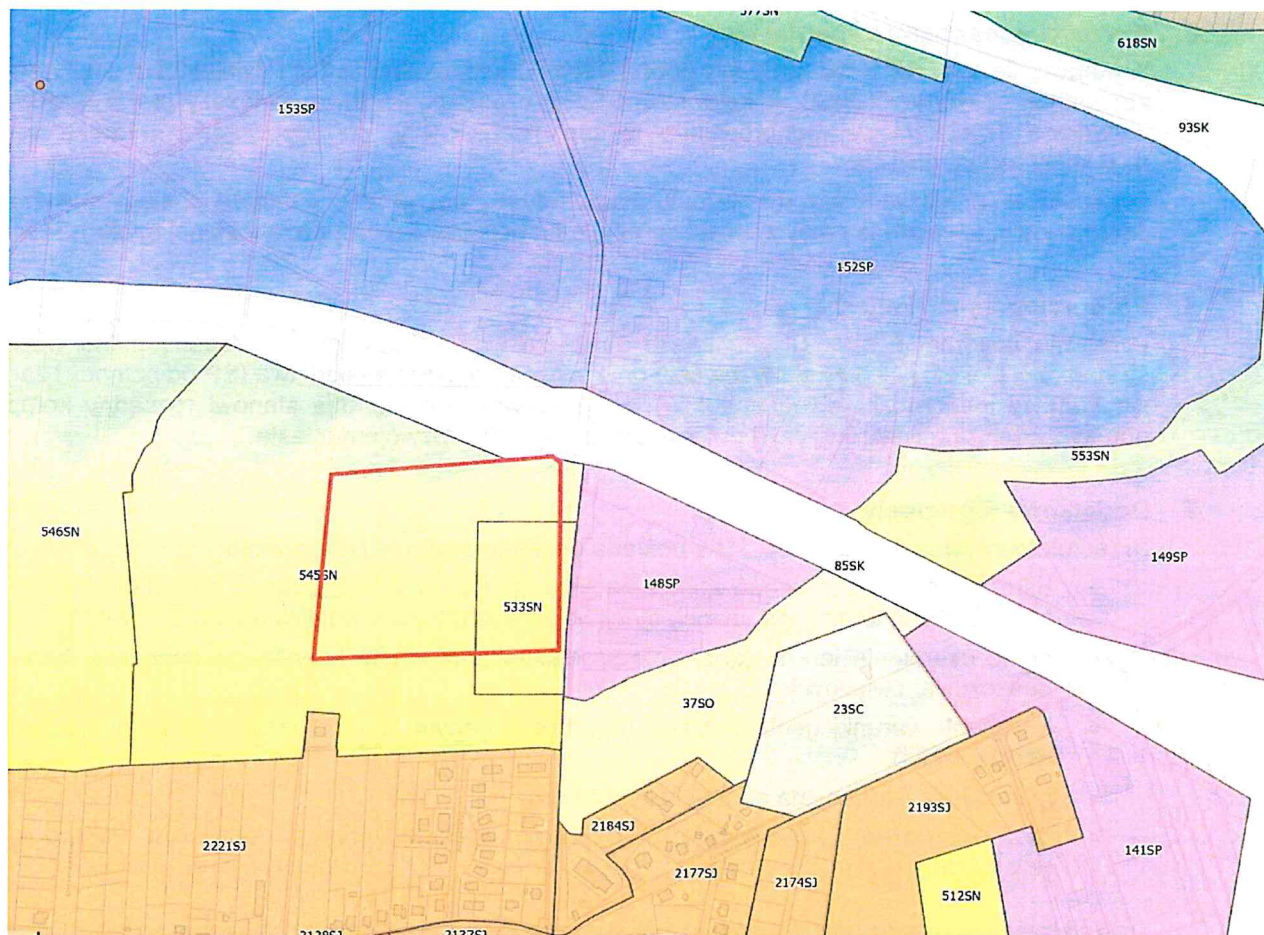
7. Dodatkowe argumenty

Przedmiotowy teren o pow. ok. 5,31ha posiada doskonałe warunki do rozwoju:

- bardzo dobra dostępność komunikacyjna (przystanek autobusowy w odległości ok. 10m, bliskość portu lotniczego, dwóch stacji kolejowych, dwóch węzłów autostradowych)
- pełne uzbrojenie terenu (gaz, energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, światłowód)
- korzystne warunki geotechniczne (zgodnie z danymi geologiczno-inżynierskimi aglomeracji wrocławskiej).
- niska klasa bonitacyjna gleb (RIVa i RIVb)
- brak zagrożeń powodziowych, ochrony konserwatorskiej, obszarów wymagających rewitalizacji.



Widok terenu z lotu ptaka (kolorem czerwonym zaznaczony przedmiotowy teren) – źródło: mapy.google.pl, stan na 07-04-2025



Mapa sytuacyjna z naniesionymi strefami SP i SJ w otoczeniu (kolorem czerwonym zaznaczony przedmiotowy teren)

źródło: https://geoportal.wroclaw.pl/www/pog_ks_app/?page=Strona-g%C5%82%C3%B3wna&views=Warstwy, stan na 18-05-2026

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			☐ tak ☐ nie	

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			☐ tak ☐ nie				

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: 2026-05-25

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.