

5198



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Prezydent Miasta Wrocławia**

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: **Octa Quattro Sp. z o.o.**

Kraj: **Polska** Województwo: **mazowieckie**

Powiat: **Warszawa** Gmina: **Warszawa**

Ulica: **Twarda** Nr domu: **18** Nr lokalu:

Miejscowość: **Warszawa** Kod pocztowy: **00-105**.

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

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⁾

(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

7.1. Treść⁶⁾ Składamy następujące uwagi do planu ogólnego Wrocławia dla nieruchomości przy ul. Legnickiej

51 i 53, stanowiącej działkę nr 11/23 z obrębu Popowice – strefa 2955SW:

1. Wnosimy o ustalenie dla strefy planistycznej obejmującej naszą nieruchomość min. udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) wynoszącego 20%, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów

Uzasadnienie, rozwinięcie i uszczegółowienie uwagi:

Nasza nieruchomość położona jest na obszarze centralnym Wrocławia, w otoczeniu śródmiejskiej, pierzejowej zabudowy kształtującej wielkomiejski front ulicy Legnickiej, gdzie uzyskanie wysokich wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów nie jest możliwe. Niskie wskaźniki PBC w zabudowie pierzejowej (zgodnie ze stanem istniejącym oraz ustaleniami obowiązującego planu miejscowego) rekompensowane są jednak przez sąsiedztwo publicznych terenów zieleni – takich jak skwer przed C.H. Magnolia Park, zieleń osiedlowa wzdłuż ulicy Małopanewskiej, czy Park Górka Popowicka oraz wysoki udział zieleni w zagospodarowaniu sąsiednich osiedli blokowych po obu stronach ulicy Legnickiej. Ustalone w obowiązującym planie miejscowym w rejonie zachodniego odcinka ulicy Legnickiej wskaźniki min. udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach w pierzei ulicy Legnickiej wynoszą odpowiednio: 10 do 15% na terenie 7U-MW, 10% na terenie 8U-MW oraz 15% na terenach 6U-MW/1, 6U-MW/2, 6U-MW/3, 6U-MW/4. Na terenie 15U obejmującym naszą nieruchomość ustalono w obowiązującym planie miejscowym min. powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 15% powierzchni działki budowlanej. W związku z tym wnosimy o ustalenie na naszej nieruchomości PBC na poziomie 20%, na co w tej konkretnej sytuacji pozwalają obowiązujące przepisy Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

2. Wnosimy o włączenie w Planie Ogólnym naszej nieruchomości do obszaru zabudowy śródmiejskiej zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uzasadnienie, rozwinięcie i uszczegółowienie wniosku:

Zgodnie z Art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można fakultatywnie wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej. Z kolei Art. 2 pkt 23 Ustawy stanowi, że: „ilekroć w ustawie jest mowa o 'obszarze zabudowy śródmiejskiej' – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”. Taki właśnie charakter ma obszar, na którym położona jest nasza nieruchomość, m.in. zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Miasta Wrocławia, uchwalonego w 2018 roku. Nasza działka położona jest na obszarze, na którym obowiązujące Studium Wrocławia wskazuje „Styl zamieszkiwania – SR – śródmiejski”. W Studium Wrocławia zdefiniowano go w następujący sposób: „Styl śródmiejski to sposób zamieszkiwania blisko centrum Wrocławia. Oznacza to obecność obiektów o różnorodnych funkcjach, w tym także wielu ogólnomiejskich. Dostępność do gęstej sieci komunikacji zbiorowej, pieszej i rowerowej zapewnia mieszkańcom możliwość podróżowania we wszystkich kierunkach. Przeważa zamieszkiwanie w zabudowie wielorodzinnej kwartałowej i blokowej, które łączy się z możliwością korzystania z pobliskiej zieleni ogólnomiejskiej – reprezentacyjnych parków, skwerów, zieleniców, bulwarów oraz zieleni przydomowej – podwórkowej i otwartej międzyblokowej. Mieszkańcy mają blisko do obiektów, takich jak sklepy, restauracje, kluby, pracownie rzemieślnicze, usytuowanych głównie w parterach budynków wzdłuż ulic i placów. Żyją w sąsiedztwie ważnych dla całego miasta przestrzeni publicznych oraz obiektów i zespołów zabudowy o znaczeniu historycznym, często symbolicznym dla Wrocławia”. Zgodnie ze Studium dominującą formą zabudowy obszarze obejmującym naszą nieruchomość powinny być w układzie kwartałowym – kamienice i bloki mieszkalne. Należy dążyć m.in. do „formy zabudowy wyróżniającej się wysokim standardem rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych oraz jakością wykonania, w szczególności w rejonie ulic i placów, harmonizowania ze sobą różnorodnych układów i typów zabudowy śródmiejskiej, kształtowania śródmiejskich form ulic i placów, zdeteminowanych kształtem zabudowy bądź układami zieleni i nasyconych małą architekturą”. Tym samym obowiązujące Studium Wrocławia zalicza teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, do terenu zabudowy śródmiejskiej.

Aby osiągnąć cele obecnego Studium (uchwalonego w najnowszej wersji stosunkowo niedawno, bo w 2018 roku), które powinny być kontynuowane w Planie Ogólnym Wrocławia, niezbędne jest wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym, co pozwoli na wprowadzenie uzupełnień zabudowy w centralnym rejonie miasta, kształtujących zwartą, miejską pierzeję uliczną, kontynuując przede wszystkim miejską, ciągłą pierzeję ulicy Legnickiej, o wyraźnym charakterze śródmiejskim, ukształtowaną już na działkach sąsiadujących z naszą nieruchomością. W praktyce projektowej wyznaczenie strefy zabudowy śródmiejskiej pozwala na ukształtowania zwartej zabudowy kwartałowej, dzięki przepisom rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Bez ustanowienia obszaru zabudowy śródmiejskiej może docelowo okazać się niemożliwe zrealizowanie słusznych założeń

planistycznych zmierzających do uzupełnienia i harmonijnego ukształtowania zwartej miejskiej pierzei ulicy Legnickiej po obu jej stronach, zarówno zgodnie z ustaleniami Studium jak i obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z §6 pkt 1 tekstu obowiązującego planu miejscowego zachodniego odcinka ulicy Legnickiej, w granicach którego położona jest nasza nieruchomość, teren 15U obejmujący naszą działkę, wraz z innymi terenami położonymi wzdłuż ulicy Legnickiej, „stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”. Ustalenia Planu Ogólnego powinny kontynuować ustalenia obowiązującego planu miejscowego, w związku z czym nasza nieruchomość powinna być włączona do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym, poza przesłankami kompozycji urbanistycznej i konsekwentnego kształtowania pierzei ulicy Legnickiej, umożliwi również inteligentne i zrównoważone dogęszczanie zabudowy w centralnym obszarze miasta, na terenach doskonale obsłużonych przez infrastrukturę, a jednocześnie zapobiegać będzie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na przedmieściach, co jest wypełnieniem założeń obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie, wraz z innymi ustaleniami Planu Ogólnego oraz planów miejscowych, w zakresie wskaźników zabudowy, udziału zieleni, wyznaczenia przestrzeni publicznych, otwartych skwerów, placów, parków, wewnątrz zieleni osiedlowej wyłączonych z zabudowy oraz wyraźnemu wydzieleniu pasa zwartej zabudowy po obu stronach ulicy Legnickiej od sąsiednich osiedli blokowych, na obszarze zabudowy śródmiejskiej nie będzie dochodzić do nadmiernego zagęszczenia zabudowy, które mogłoby zagrażać komfortowi życia obecnych mieszkańców. Dzięki konsekwentnie prowadzonej miejskiej polityce planistycznej, wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej, w której powinna znaleźć się nasza nieruchomość, będzie z korzyścią dla zrównoważonego rozwoju miasta, jakości życia mieszkańców, przyjazności i atrakcyjności centralnego obszaru miasta i powinno zostać w Planie Ogólnym przewidziane.

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_1.00 42.AR_10.11 /23 działka nr 11/23 obręb Popowice	☒ tak ☐ nie	Składamy uwagi zgodnie z treścią pisma w pkt 7.1, tj. wnosimy o ustalenie w strefie3 2955SW min. 20% PBC oraz objęcie nieruchomości obszarem zabudowy śródmiejskiej (OZS)

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_1.00 42.AR_10.11 /23 działka nr 11/23 obręb Popowice	☒ tak ☐ nie	2955SW	70%	40m	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⁾

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: 25.05.2026

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 doręczeniu elektronicznym (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.