

5245



PP/5008430

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

wpl.

25-05-2026

(9)

200251

T. Dupa

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: PREZYDENT WROCŁAWIA – WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDĄ MIEJSKIEGO
WROCŁAWIA, UL. ŚWIDNICKA 13, 50-030 WROCŁAW2. 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 aktu⁴⁾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 tytułowania 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 województwa4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO²⁾5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO²⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:6. DANE PEŁNOMOCNIKA²⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeńImię 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 elektronicznych³⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść: Dotyczy obszarów oznaczonych numerami: 749SW, 745SW, 744SW, 752SW (obwód Muchobór Wielki). Działki ewidencyjne: 30 AR.18, 31 AR.18, 13/5 AR.18, 13/6 AR.18, 13/3 AR.18, 13/4 AR.18, 14/1 AR.18, 21/8 AR.13, 21/9 AR.13, 21/10 AR.13, 21/7 AR.13, 21/4 AR.13, 21/5 AR.13, 22/8 AR.13, 22/6 AR.13, 22/4 AR.13, 22/9 AR.13.

Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych obszarów na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz o dostosowanie parametrów wysokości zabudowy do stanu wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Przedmiotowe działki objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Muchobór Wielki Kameralny w Włodawie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Włodawy Nr XXXVI/829/12 z dnia 28 grudnia 2012 r., w którym wyznaczono je jako tereny 1MN/7 oraz 4MN-MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt Planu Ogólnego drastycznie odchodzi od tej koncepcji, co godzi w zasadę zaufania obywatela do organów administracji i stabilności prawa miejscowego.

PEŁNA TREŚĆ UWAGI W ZAŁĄCZNIKU

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści planu w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

LP	7.2.1. Nazwa planu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty planem obejmuje obszar działki lub działek ewidencyjnych?	7.2.4. Treść
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 zamieszczenia w pkt 2: wniknę 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 rewalidacji (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 planem obejmuje obszar działki lub działek ewidencyjnych?	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (pół symbol lub symbol klasy przeznaczenia terenu)	7.3.5. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Maksymalna udział powierzchni zabudowy [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORRESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na dostarczanie 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 podpisywania oświadczeń o treści lub załącznikach do oświadczeń zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2002 r.

- 2002 r. z ustawy elektronicznej (Dz. U. z 2002 r. poz. 57115) - jeżeli wyrażenie pisma może zostać dokonane elektronicznie.
- ☐ Wyrażenie zastrzeżenia i uwagi w arkuszu lub załączniku - jeżeli wyrażenie zastrzeżenia lub uwagi wynika z ustawy z dnia 14 listopada 2006 r. o planowaniu przestrzennym.
- ☐ Wyrażenie zastrzeżenia i uwagi w formie graficznej - jeżeli wyrażenie zastrzeżenia lub uwagi wynika z ustawy z dnia 14 listopada 2006 r. o planowaniu przestrzennym.
- ☐ Wyrażenie zastrzeżenia i uwagi w formie elektronicznej - jeżeli wyrażenie zastrzeżenia lub uwagi wynika z ustawy z dnia 14 listopada 2006 r. o planowaniu przestrzennym.
- UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY WROCŁAW**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCHNIKA) I DATA PODPISU

Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w formie papierowej.

Podpis

Data: 25.05.2026

- ¹ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te składy, 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, później 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 doręczaniu 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 przekracza 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 część 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. 577, 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 zamaskować, tj. ukryć dane osobowe.

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY WROCŁAW

Dotyczy obszarów oznaczonych numerami: 7495W, 7455W, 7445W, 7625W (obszary Muchobór Wielki). Działki ewidencyjne: 30 AR.18, 31 AR.18, 13/5 AR.18, 13/6 AR.18, 13/3 AR.18, 13/4 AR.18, 14/1 AR.18, 21/8 AR.13, 21/9 AR.13, 21/10 AR.13, 21/7 AR.13, 21/4 AR.13, 21/5 AR.13, 21/6 AR.13, 22/8 AR.13, 22/4 AR.13, 22/9 AR.13.

Na podstawie art. 131 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagę do projektu Planu Ogólnego Gminy Wrocław w zakresie wyżej wymienionych jednostek planistycznych.

TREŚĆ UWAGI: Wnoszę o zmianę przeznaczenia wyżej wymienionych obszarów na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz o dostosowanie parametrów wysokości zabudowy do stanu wynikającego z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).

UZASADNIENIE:

Proponowane w projekcie Planu Ogólnego zapisy dla w/w jednostek naruszają zasady ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju z następujących przyczyn:

1. Naruszenie ciągłości polityki przestrzennej i sprzeczność z MPZP.

Przedmiotowe działki objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Muchobór Wielki Kameralny we Wrocławiu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXVI/829/12 z dnia 28 grudnia 2012 r., w którym wyznaczono je jako tereny 1MN/7 oraz 4MN-MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projekt Planu Ogólnego drastycznie odchodzi od tej koncepcji, co godzi w zasadę zaufania obywatela do organów administracji i stabilności prawa miejscowego. Dodatkowo Plan Ogólny nie kontynuuje dotychczasowej polityki przestrzennej określonej m.in. w MPZP i jest sprzeczny z MPZP.

2. Niedostosowanie parametrów wysokościowych.

Obowiązujący MPZP przewiduje wysokość zabudowy dla terenu 1MN/7 na poziomie 9 m oraz 12 m oraz dla terenu 4MN-MW 10 m i 13 m. Dla działek wskazanych powyżej na obu terenach zgodnie z obowiązującym MPZP dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną o liczbie kondygnacji nadziemnych budynków nie większej niż 3, przy czym trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przykrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 45 stopni i o ławkach balkonowych o wysokości nie większej niż 1 m. Projekt Planu Ogólnego dopuszcza wysokość do 18 m. Taka zmiana spowoduje rażąco dysproporcję w skali zabudowy, naruszając strukturę istniejącego osiedla domów jednorodzinnych i generując konflikty sąsiedzkie (zaciénianie, dominacja wizualna). MPZP został

zaprojektowany tak, aby wymusić architekturę niską i kameralną, pasującą do charakteru Muchoboru Wielkiego, a nie wysoką zabudowę osiedlową.

3. Brak ochrony ładu przestrzennego i sąsiedztwa.

Projekt nie uwzględnił charakteru istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie intensywnej zabudowy wielorodzinnej w obszar o dominującej funkcji jednorodzinnej doprowadzi do degradacji jakości życia mieszkańców i chaosu urbanistycznego.

4. Negatywny wpływ na infrastrukturę i środowisko.

Zwiększenie intensywności zabudowy spowoduje drastyczny wzrost liczby pojazdów mechanicznych, na co istniejący układ komunikacyjny Muchoboru Wielkiego nie jest przygotowany. Ponadto, projekt nie zabezpiecza w stopniu wystarczającym terenów pod zieleni urządzoną, place publiczne i skwery, co jest sprzeczne z wymogami ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu (zwiększenie powierzchni uszczelnionej, wzrost antropopresji).

5. Zagrożenie dla funkcji społecznych.

Dopuszczenie tak intensywnej zabudowy uniemożliwi wyznaczenie niezbędnych dla mieszkańców ciągów pieszych i miejsc rekreacji, co w perspektywie długofalowej obniży standardy urbanistyczne całego osiedla.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i skorygowanie projektu Planu Ogólnego poprzez utrzymanie charakteru jednorodzinnego dla wskazanego obszaru.

zaprojektowany tak, aby wymusić architekturę niską i kameralną, pasującą do charakteru Muchoboru Wielkiego, a nie wysoką zabudowę osiedlową.

3. Brak ochrony ładu przestrzennego i sąsiedztwa.

Projekt nie uwzględnia charakteru istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie intensywnej zabudowy wielorodzinnej w obszar o dominującej funkcji jednorodzinnej doprowadzi do degradacji jakości życia mieszkańców i chaosu urbanistycznego.

4. Negatywny wpływ na infrastrukturę i środowisko.

Zwiększenie intensywności zabudowy spowoduje drastyczny wzrost liczby pojazdów mechanicznych, na co istniejący układ komunikacyjny Muchoboru Wielkiego nie jest przygotowany. Ponadto, projekt nie zabezpiecza w stopniu wystarczającym terenów pod zieleni urządzoną, place publiczne i skwery, co jest sprzeczne z wymogami ochrony środowiska i adaptacji do zmian klimatu (zwiększenie powierzchni uszczelnionej, wzrost antropopresji).

5. Zagrożenie dla funkcji społecznych.

Dopuszczenie tak intensywnej zabudowy uniemożliwi wyznaczenie niezbędnych dla mieszkańców ciągów pieszych i miejsc rekreacji, co w perspektywie długofalowej obniży standardy urbanistyczne całego osiedla.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i skorygowanie projektu Planu Ogólnego poprzez utrzymanie charakteru jednorodzinnego dla wskazanego obszaru.