

5346



PP/5008290



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. wniosek 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 inżynierowania 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⁾

(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 elektronicznych¹⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść: Dotyczy obszarów oznaczonych numerami: 7495W, 7455W, 7445W, 7625W (lokalizacja: Muchobór Wielki). Działki ewidencyjne: 30 AR 18, 31 AR 18, 13/5 AR 18, 13/6 AR 18, 13/7 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, 22/6 AR 13, 22/8 AR 13, 22/4 AR 13, 22/9 AR 13.
Współę 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 Kamenatny we Wrocławiu, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XXXVI/629/12 z dnia 28 grudnia 2012 r., w którym wyznaczono je jako tereny 1MN7 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 pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

nr	7.2.1. Nazwa aktu prawomocnego	7.2.2. Wskaźnik działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty planem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ¹⁾	7.2.4. Treść ²⁾
			☐ 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):

nr	7.3.1. Nazwa aktu ogólnego planu lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty planem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ¹⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (zakończony symbolem klasy przeznaczenia terenu ²⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy (m)	7.3.7. Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KÓRESPONDENCJI 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 planu lub petycji/odwołania do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2002 r.)

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY WROCŁAW

Dotyczy obszarów oznaczonych numerami: 7455W, 7456W, 7445W, 7625W (obwód Muchobór Wielki). Działki ewidencyjne: 30 AR.18, 31 AR.18, 13/5 AR.18, 13/6 AR.18, 13/9 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, 22/6 AR.13, 22/8 AR.13, 22/4 AR.13, 22/9 AR.13.

Na podstawie art. 13i 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 fadu 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 pismem 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 ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1 m. Projekt Planu Ogólnego dopuszcza wysokość do 18 m. Taka zmiana spowoduje rażącą dysproporcję w skali zabudowy, naruszając strukturę istniejącego osiedla domów jednorodzinnych i generując konflikty sąsiedzkie (tłoczenie, 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.