

5363

## 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 PISMA<sup>1)</sup>

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>  
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup> ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- ☒ 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 PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: ...FORTE PROPERTY SP. Z O.O.  
Kraj: ...POLSKA... Województwo: ...MAZOWIECKIE...  
Powiat: ...OSTROWSKI... Gmina: ...OSTRÓW MAZOWIECKA...  
Ulica: ...BIAŁA... Nr domu: ...1... Nr lokalu: ...  
Miejscowość: ...OSTRÓW MAZOWIECKA... Kod pocztowy: ...07-300...  
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): ...  
Nr tel. (nieobowiązkowo): ...  
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: ...

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

☒ tak ☐ nie

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ... Województwo: ...  
Powiat: ... Gmina: ...  
Ulica: ... Nr domu: ... Nr lokalu: ...  
Miejscowość: ... Kod pocztowy: ...

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

(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 elektronicznych<sup>5)</sup>: ...



## 7. TREŚĆ PISMA

### 7.1. Treść<sup>6)</sup>

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZECZ:

- ZMIANĘ NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PISMEM
- USTALENIE MINIMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ NA 15% DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PISMEM

ORAZ PROSZĘ O UWZGLĘDNIENIE SZCZEGÓŁÓW OPISANYCH W PKT. 7.2 I 7.3 TABELI

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 <sup>7)</sup> | 7.2.4. Treść <sup>6)</sup>                    |
|-----|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1   | PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA                | 026401_1.0053.<br>AR_23.192<br>026401_1.0053.<br>AR_23.191/1<br>026401_1.0053.<br>AR_23.191/2<br>026401_1.0053.<br>AR_24.188/1<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/1<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/2<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/3<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/4<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/5<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/6<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/7<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/8<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/10<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/11<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/12<br>026401_1.0053.<br>AR_24.93/13<br>026401_1.0053.<br>AR_24.94 | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | PROSZĘ O ZMIANĘ NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ (SW) |

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 <sup>7)</sup> | 7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup> | 7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | 7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m] | 7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA</b>                                                     | 026401_1.0053<br>.AR_23.192<br>026401_1.0053<br>.AR_23.191/1<br>026401_1.0053<br>.AR_23.191/2<br>026401_1.0053<br>.AR_24.188/1<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/1<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/2<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/3<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/4<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/5<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/6<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/7<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/8<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/10<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/11<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/12<br>026401_1.0053<br>.AR_24.93/13<br>026401_1.0053<br>.AR_24.94 | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | MW, UH, UT, UG,                                                                                                      | 40                                                | 18                                      | 15                                                           |

## 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.<sup>9)</sup>  
Pisemne 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: .....

- <sup>1)</sup> 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.
- <sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- <sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- <sup>4)</sup> 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.
- <sup>5)</sup> 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.
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> 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.
- <sup>8)</sup> 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.).
- <sup>9)</sup> 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](mailto: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](mailto:iod@um.wroc.pl);
- telefonicznie: 71 777 77 24.

### **Zautomatyzowane podejmowanie decyzji**

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

**Pisemne uzasadnienie wniosku o wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej w projekcie planu ogólnego gminy**

1. Cel i potrzeba zmiany

- Celem zmiany jest nadanie obszarowi charakteru strefy wielofunkcyjnej, łączącej funkcje mieszkaniowe, usługowe i nieuciążliwe aktywności gospodarcze, co umożliwi elastyczne i zrównoważone zagospodarowanie terenu zgodnie z aktualnymi potrzebami lokalnej społeczności i rynku.
- Obowiązujące założenia (strefa jednofunkcyjna) ograniczają możliwość stopniowej, etapowej realizacji inwestycji oraz adaptacji zabudowy do zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych.

2. Zgodność ze strategicznymi dokumentami i ładem przestrzennym

- Proponowana strefa wielofunkcyjna jest spójna z kierunkami rozwoju określonymi w strategii rozwoju gminy oraz polityce przestrzennej zakładającej kompaktowy rozwój, dogęszczanie w istniejących granicach urbanizacji oraz wzmacnianie lokalnych centrów usługowych.
- **Teren został określony i oznaczony w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia w dniu 11 stycznia 2018r jako tereny usługowe i usługowo – mieszkaniowe ( [Uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia](#)**
- Rozwiązanie wpisuje się w zasady ładu przestrzennego: optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury, skracanie dojazdów, kształtowanie czytelnej struktury ulic i kwartałów, zapewnienie dostępności funkcji codziennych w zasięgu dojścia pieszego/rowerowego.

3. Uwarunkowania funkcjonalne i społeczne

- W obszarze objętym wnioskiem występuje zróżnicowana, już dziś mieszana struktura użytkowania terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/wielorodzinna, usługi, rzemiosło), co przemawia za formalnym dopuszczeniem wielofunkcyjności i porządkowaniem ładu przestrzennego zamiast jego wypierania.
- Strefa wielofunkcyjna zwiększa dostępność usług publicznych i komercyjnych dla mieszkańców, wspiera lokalne miejsca pracy oraz ogranicza konieczność dojazdów samochodem, co ma znaczenie kosztowe i środowiskowe.
- Elastyczne parametry zabudowy ułatwią dostarczanie zróżnicowanego zasobu mieszkaniowego (np. mieszkania dostępne, senioralne, najem instytucjonalny) oraz usług pierwszej potrzeby.

#### 4. Uwarunkowania transportowe i infrastrukturalne

- Teren jest dobrze skomunikowany: w zasięgu do 500–800 m znajdują się przystanki komunikacji zbiorowej oraz drogi o odpowiedniej przepustowości, co sprzyja obsłudze funkcji mieszkaniowo-usługowych.
- Istniejąca sieć techniczna (wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, gaz/alternatywne źródła ciepła) posiada rezerwy lub możliwa jest jej ekonomicznie uzasadniona rozbudowa etapami, co minimalizuje koszty jednostkowe uzbrojenia.
- Wielofunkcyjność umożliwia sekwencyjne zagospodarowanie kwartałów, synchronizowane z rozbudową infrastruktury, redukując ryzyko niedociążeń lub przewymiarowania sieci.

#### 5. Ochrona środowiska i klimat

- Zmiana nie narusza obszarów cennych przyrodniczo ani korytarzy ekologicznych
- Kompaktowa, mieszana zabudowa ogranicza presję na tereny otwarte, sprzyja retencji (możliwość wprowadzenia zielono-błękitnej infrastruktury, np. ogrody deszczowe, zieleń uliczna) oraz redukuje emisję z transportu dzięki krótszym podróżom.
- Możliwe jest wprowadzenie standardów efektywności energetycznej i OZE na poziomie planistycznym (orientacja zabudowy, dachy pod PV, zielone dachy).

#### 6. Oddziaływanie na ład ekonomiczny i rynek pracy

- Strefa wielofunkcyjna stwarza warunki dla rozwoju mikro- i małych przedsiębiorstw usługowych, rzemieślniczych i biurowych, co dywersyfikuje lokalną gospodarkę.
- Zwiększenie podaży terenów pod usługi w sąsiedztwie mieszkaniowych stabilizuje ceny najmu i podnosi atrakcyjność inwestycyjną obszaru bez nadmiernej spekulacji gruntami.

#### 7. Parametry i ograniczenia – ład i bezpieczeństwo

- Wprowadzenie strefy wielofunkcyjnej można powiązać z precyzyjnymi standardami urbanistycznymi, m.in.:
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy i wysokości w celu ochrony skali sąsiedztwa,
  - linie zabudowy i aktywne partery na ulicach głównych dla wspierania usług,
  - standardy parkingowe z preferencją dla transportu zbiorowego i rowerowego,
  - ograniczenie uciążliwości działalności gospodarczej (hałas, emisje, dostawy) poprzez katalog dopuszczalnych funkcji i strefowanie wewnętrzne,
  - wymóg udziału zieleni biologicznie czynnej i retencji wód opadowych.
- Takie ramy gwarantują, że wielofunkcyjność nie pogorszy warunków życia mieszkańców i będzie sprzyjać bezpiecznemu, czytelnemu otoczeniu.

## 8. Podsumowanie

- Zmiana przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną jest racjonalna, spójna ze strategią rozwoju i zasadami ładu przestrzennego, korzystna społecznie, środowiskowo i ekonomicznie.
- Umożliwia efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury, poprawia dostępność usług i miejsc pracy, wspiera zrównoważoną mobilność oraz podnosi atrakcyjność obszaru jako miejsca zamieszkania i prowadzenia działalności.