

587

S. M. L.
J. R. G.

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⁾

[Redacted area]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area]

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⁾ Wnoszę o zmianę w projekcie planu ogólnego poprzez:

1. Zwiększenie intensywności zabudowy do 1 - [REDACTED]
[REDACTED] Ponadto działka jest relatywnie nieduża (535 m2) i planowany wskaźnik intensywności ogranicza jakąkolwiek budowę do minimum. Natomiast wskaźnik intensywności zabudowy sąsiednich działek lub też znajdujących się w pobliżu waha się od 0,5 do 2.
2. Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 35%. Sąsiednie działki mają wskaźnik na poziomie 35%. Sąsiadująca zabudowa to budynki wielorodzinne ze wskaźnikiem sięgającym 40%. Natomiast działki mające domy jednorodzinne w bezpośrednim sąsiedztwie budynku również charakteryzują się maksymalnym wskaźnikiem zabudowy na poziomie 35%-40%. Są one całe zabudowane i [REDACTED] chciałbym mieć prawo zabudować co najmniej taką samą powierzchnię jak sąsiedzi.

oraz proszę o uwzględnienie szczegółów zapisanych w tabeli 7.3

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	PLAN OGÓLNY	026401_1.005 8.AR_11.24	☒ tak ☐ nie	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	35	12	30

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⁾
WYJAŚNIENIE OCZEKIWANYCH POZIOMÓW WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ORAZ POWIERZCHNI ZABUDOWY.

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:

-
- 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 doręzeniach 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.

WYJAŚNIENIE PROPONOWANYCH ZMIAN W ZAKRESIE INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY ORAZ
MAKSYMALNEGO UDZIAŁU POWIERZCHNI ZABUDOWY

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do złożonego wniosku chciałbym podkreślić, iż uwagi wynikają z wnikliwej analizy otoczenia działki oraz sąsiadujących stref planistycznych, do których odniosłem swoje oczekiwania.

Poniżej przedstawiam w tabeli wartości [] strefy planistycznej – 3539 SJ z zestawieniem stref sąsiadujących w promieniu maksymalnie 40 metrów do granicy działki :

STREFA	MAKSYMALNY WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	MAX. UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	UWAGI
3539 SJ	0,5	20%	12 M	30%	
3386 SW	2,0	40%	18 M	30%	bezpośrednie sąsiedztwo
3530 SJ	0,5	35%	12 M	30%	bezpośrednie sąsiedztwo
3503 SJ	0,8	30%	12 M	30%	Strefa po przeciwnej stronie ulicy – oddalona o 6 m od granicy działki
3506 SJ	0,8	30%	12 M	30%	Strefa oddalona o 40 M

Analizując tylko najbliższe sąsiedztwo można zauważyć, iż strefa 3042 SJ, do której została przypisana [] działka charakteryzuje się najniższym współczynnikiem zarówno intensywności zabudowy jak i najniższym z możliwych maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy.

Jest to brak stosowania zasady równego traktowania właścicieli nieruchomości, ponieważ jedynymi współczynnikami, które są takie same i co do których nie można mieć zastrzeżeń jest

maksymalna wysokość zabudowy oraz min. udział powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast nieuzasadnione jest zróżnicowanie parametrów zabudowy dla działek o analogicznym charakterze oraz położeniu. Poza tym granica działki przebiega na granicy strefy zabudowy wielorodzinnej, więc niezrozumiałe jest to, że nie ma w funkcji dodatkowej budownictwa wielorodzinnego, ponieważ zgonie z praktyką dużych miast dąży się do intensyfikacji zabudowy w mieście, co byłoby zgodne z trendem i oczekiwaniami, aby nie rozlewać zabudowy na tereny sąsiadujące z miastem, gdyż infrastruktura techniczna szczególnie dróg dojazdowych jest na to nieprzystosowana i przyczynia się do tworzenia się gigantycznych korków przy drogach dojazdowych. W niedalekiej odległości na ulicy Kamieńskiego strefą budownictwa wielorodzinnego zostały objęte domy jednorodzinne i już widać tego efekty w postaci budowy dwóch bloków (!) wielorodzinnych na miejscu domu jednorodzinnego –

Co, więcej na niektórych strefach planistycznych będących w zasięgu wzroku [redacted] działki można wybudować budynek ponad dwukrotnie większy pod względem powierzchni użytkowej niż jest to obecnie. Powyższy podział nie znajduje odzwierciedlenia w różnicy funkcji poszczególnych stref. **Oprócz dużej ilości bloków znajdujących się obok mojej działki w strefie 3386SW pozostałej wyżej wymienione obszary są strefami o podstawowej funkcji budownictwa jednorodzinnego SJ**, a jednak charakteryzują się zgoła odmiennymi parametrami, pomimo faktu, iż dzieli je maksymalnie 40 metrów.

Wszystkie powyższe strefy mają także takie same **Standardy dostępności infrastruktury społecznej, czyli dostępu do szkół i przystanków**. Niezrozumiałe więc są aż tak daleko idące różnice w parametrach poszczególnych stref, które są oddalone od siebie o kilkadziesiąt metrów. Co więcej taki podział bardzo negatywnie działa na **zasadę dobrego sąsiedztwa** i utrudnia społeczne interakcje pomiędzy sąsiadami, ponieważ istnieje przekonanie, iż strefy z wyższymi dopuszczalnymi wskaźnikami są powiązane z urzędem w szczególny sposób, ponieważ są faworyzowane.

Powyższy podział jest także niesprawiedliwy z faktu, iż ma także wpływ na **wartość działki** w przypadku odsprzedaży. Przyszli kupujący będą się sugerować tymi wskaźnikami i domy z działkami o niższych parametrach będą niżej wyceniane niż domy z możliwością rozbudowy lub też z możliwością budowy domu o większych gabarytach.

Działka nr 24 przy ul. Twardogórskiej [redacted] jest w pełni uzbrojona w prąd, wodę oraz kanalizację. Nie trzeba do niej doprowadzać żadnych przyłączy. Poza tym obecnie na działce stoi wrak budynku do rozbiórki i planowana jest budowa bliźniaka. To wszystko sprawia, że intensywność zabudowy na poziomie 0,5 po uchwaleniu planu ogólnego w tym miejscu praktycznie nie dopuści do realizacji planów budowy a działka nie będzie mogła spełniać swojej funkcji zaspokojenia potrzeb mieszkalnych właścicieli poprzez decyzję administracyjną.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu powinny uwzględniać w szczególności :

Ład przestrzenny,

Zrównoważony rozwój,

Poszanowanie prawa własności.

Projekt planu w obecnym kształcie narusza powyższe zasady poprzez wprowadzenie nieuzasadnionych i nieproporcjonalnych ograniczeń w poszczególnych strefach.

Mając na uwadze powyższe uwagi proszę o zmianę strefy lub też wydzielenie nowej oraz zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy jak również maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do proponowanych we wniosku.

Z poważaniem

