

6564



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⁾

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Dotyczy: działek przy ul. Opatowickiej [] we Wrocławiu (obręb Opatowice)

1. Stan obecny i okoliczności nabycia nieruchomości

Od stycznia 2022 r. [] działek przy ul. Opatowickiej [] Działka przy ul. Opatowickiej [] jest zabudowana budynkiem biurowym (odbudowany historyczny pałac) o trzech kondygnacjach naziemnych i powierzchni użytkowej ok. 670 m². Na działkach przy ul. Opatowickiej [] znajduje się jeden budynek jednorodzinny wolnostojący, pozostała część terenu jest niezabudowana.

Nieruchomości zostały nabyte w zaufaniu do obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr LV/3292/06 Rady Miejskiej Wrocławia z 14 września 2006 r. – MPZP dla zespołu urbanistycznego Opatowice). MPZP przewidywał zróżnicowane przeznaczenie: część terenu pod zabudowę usługową (strefa U, w tym działka ul. Opatowicka [] – teren 23U), a część pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zakup był dokonany właśnie z zamiarem realizacji funkcji zgodnych z tym planem.

2. Proponowana w Planie Ogólnym zmiana – strefa 1371SJ

Projekt Planu Ogólnego kwalifikuje cały przedmiotowy teren do jednolitej **Strefy Planistycznej 1371SJ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną). W strefie tej dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, a usługi są traktowane jako uzupełniające i ograniczone.

Jest to istotna zmiana w stosunku do MPZP, która ogranicza dotychczasowe i planowane możliwości inwestycyjne.

3. Gotowość do dostosowania – zmiana funkcji budynku przy ul. Opatowickiej [] na mieszkaniową.

Ze względu na walory historyczne i architektoniczne budynku (odbudowany pałac) jesteśmy gotowi przystać na zmianę jego funkcji na mieszkaniową w ramach strefy SJ. Jednocześnie wnosimy o uwzględnienie istniejących parametrów zabudowy.

Budynek posiada wysokość ok. 15,5 m, podczas gdy w strefie 1371SJ maksymalna dopuszczalna wysokość wynosi 12 m. Wnosimy o podwyższenie parametru wysokości w tej strefie (lub w jej podstrefie) co najmniej do 16 m dla tego terenu.

Uzasadnienie:

- Zgodność z zasadą ochrony praw nabytych i zasadą zaufania do państwa (art. 2 Konstytucji RP).
- Zapewnienie możliwości przebudowy i modernizacji istniejącego obiektu. W przeciwnym razie jakkolwiek zmiana MPZP będzie musiała zachować zgodność z Planem Ogólnym, co uniemożliwi legalną przebudowę lub remont budynku o parametrach przekraczających nowe limity.
- Ochrona dziedzictwa kulturowego – budynek ma wartość historyczną i architektoniczną; sztywne ograniczenie wysokości grozi jego degradacją.

4. Wniosek o przeniesienie i zachowanie funkcji usługowej na działkach przy ul. Opatowickiej []

Wnosimy o objęcie działek przy ul. Opatowickiej [] (lub ich części) **strefą planistyczną SU** (strefa usługowa).

Uzasadnienie:

- MPZP dopuszczał na terenie 23U (działka Opatowicka []) szerokie przeznaczenie usługowe (handel detaliczny, gastronomia, hotelarstwo, rekreacja, usługi szkoleniowo-konferencyjne, administracyjne, finansowe, oświaty, zdrowia itp., z wykluczeniem uciążliwych rzemieślniczo-produkcyjnych i transportowych), a jako uzupełniające – mieszkania funkcyjne (§22 i §61 MPZP).
- Jesteśmy gotowi zrezygnować z usług na działce przy ul. Opatowickiej [] (tj. przenieść funkcję z budynku ok. 670 m²) pod warunkiem możliwości odtworzenia jej na sąsiednich działkach przy ul. Opatowickiej []. Chodzi wyłącznie o **nieuciążliwe usługi**: zdrowia, biurowe, hotelarskie, gastronomiczne, szkoleniowo-konferencyjne.
- Taka zmiana pozwala zachować spójność i ciągłość planowania przestrzennego – funkcja usługowa jest już dopuszczona i realizowana. Całkowite jej wyeliminowanie byłoby nieproporcjonalnym ograniczeniem praw majątkowych (art. 21 Konstytucji RP, art. 140 Kodeksu cywilnego).
- Korzyści dla miasta: utrzymanie zróżnicowania funkcji w obszarze Opatowic (mieszkanie + usługi), lepsza obsługa lokalnej społeczności, aktywizacja terenu bez naruszania charakteru jednorodzinego sąsiedztwa.
- Proporcjonalność: [] godzi się na kompromis (rezygnacja z usług na jednej działce + adaptacja pałacu), w zamian oczekuje minimalnego zachowania nabytych praw.

5. Dodatkowe argumenty

- **Ochrona praw nabytych i pewność prawa** — Inwestor działający w zaufaniu do MPZP nie może ponosić negatywnych skutków zmiany planowania bez adekwatnego rekompensowania (lub kompromisu).

- **Zasada dobrego sąsiedztwa i zrównoważonego rozwoju** — Połączenie mieszkalnictwa jednorodzinnego z niewielką, nieuciążliwą funkcją usługową jest typowe i pożądane w takich lokalizacjach.
- **Ryzyko sporów** — Brak uwzględnienia uwag może prowadzić do roszczeń odszkodowawczych lub zaskarżenia Planu Ogólnego.
- **Walory lokalizacji** — Teren jest odpowiednio uzbrojony i dostępny, co uzasadnia elastyczne podejście.

W ramach uwag wnoszę o:

1. Zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w strefie 1371SJ dla terenu przy ul. Opatowskiej [] (tj. działki 026401_1.0020.AR_7.1/2) do co najmniej 16 m.
2. Objęcie działek przy ul. Opatowskiej [] (tj. działek: 026401_1.0020.AR_7.1/9, 026401_1.0020.AR_7.1/10, 026401_1.0020.AR_7.1/11, 026401_1.0020.AR_7.1/12, 026401_1.0020.AR_7.1/13) strefą planistyczną SU.
3. Ewentualnie – wyznaczenie podstrefy lub indywidualnych parametrów dla całego kompleksu działek.

Jestem również otwarty na spotkanie i dalsze uzgodnienia techniczne.

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 gminy Wrocław	026401_1.0020.AR_7.1/2 (ul. Opatowska [])	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zachowanie możliwości funkcji usługowej (SU) na działkach przy ul. Opatowskiej [] oraz o podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy w strefie 1371SJ do co najmniej 16 m dla terenu przy ul. Opatowskiej [] (istniejący budynek ok. 15,5 m).
2	Plan ogólny gminy Wrocław	026401_1.0020.AR_7.1/9, 026401_1.0020.AR_7.1/10, 026401_1.0020.AR_7.1/11, 026401_1.0020.AR_7.1/12, 026401_1.0020.AR_7.1/13 (ul. Opatowska [])	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o objęcie działek przy ul. Opatowskiej [] strefą planistyczną SU (usługową) zamiast 1371SJ, z możliwością przeniesienia funkcji usługowej z działki [].

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 gminy Wrocław	026401_1.0020.AR_7.1/2 (ul. Opatowska [])	☒ tak ☐ nie	1371SJ	40	16	40
2	Plan ogólny gminy Wrocław	026401_1.0020.AR_7.1/9, 026401_1.0020.AR_7.1/10, 026401_1.0020.AR_7.1/11, 026401_1.0020.AR_7.1/12, 026401_1.0020.AR_7.1/13 (ul. Opatowska [])	☒ tak ☐ nie	SU	45	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⁾

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 doręczeniach 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.