



PP/4510523

**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: **Cermag Invest Sp. z o. o.**

Kraj: **Polska** Województwo: **Dolnośląskie**

Powiat: **Wrocław** Gmina: **Wrocław**

Ulica: **Strzegomska** Nr domu: **38-40** Nr lokalu: -

Miejscowość: **Wrocław** Kod pocztowy: **53-611**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [REDACTED]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [REDACTED]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: [REDACTED]

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>**

<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.

M

(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>

Wnioskujemy o:

1. **Wykreślenie §10 pkt 8 lub usunięcie zapisu dla celów handlu i usług** – w przypadku 50 miejsc parkingowych dla celów związanych z handlem wielkopowierzchniowym oznacza to zasadzenie 10 drzew na terenie. Systemy korzeniowe drzew na parkingach zewnętrznych powodują liczne uszkodzenia nawierzchni co prowadzi do zagrożenia związanych z nierówną nawierzchnią oraz licznych kosztów wymagających jej napraw. W dłuższej perspektywie czasu wpłynie to negatywnie na estetykę terenu.
2. **Zmianę ustaleń §14 ust. 4 pkt 6) na: „klasę przeznaczenia teren usług handlu wielkopowierzchniowego dopuszcza się w formie domu towarowego oraz hali targowej”** – naszym celem biznesowym jest rozwój obiektu w kierunku Galerii Wnętrz, w której sprzedaż będą prowadziły różne podmioty. Obecny zapis może sugerować obowiązek prowadzenia sprzedaży tylko przez jeden podmiot. Zapis ten jest sprzeczny z intencją biura projektowego oraz dobrem mieszkańców.
3. **Zmianę ustaleń dotyczących tymczasowego zagospodarowania:**
  - a) **§ 14 ust. 5 pkt 2) – usunięcie zapisu dotyczącego okresowego użytkowania terenu i urządzania pozostawiając jednocześnie okres tymczasowego zagospodarowania** – obecny zapis może sugerować, że po okresie 15 lat w przypadku koniecznej przebudowy właściciel będzie musiał dostosować obiekt do nowych ustaleń, które są tożsame z innymi granicami zabudowy. Oznacza to, że np. w przypadku przebudowy stropu obiektu lub naprawy elewacji, które wymagać będą pozwolenia na budowę inwestor będzie zmuszony zburzyć budynek i postawić go w nowych granicach wyznaczonych przez plan. Ograniczanie okresu użytkowania w tym wypadku jest nieuzasadnione, a zamierzenie biznesowe dla terenu przyjęte w ciągu 15 lat powinno umożliwić inwestorowi jego kontynuację również po tym okresie.
  - b) **§ 14 ust. 5 pkt 3) Zwiększenie wysokości zabudowy z 10,5 m na 15 m ( w lit. d) oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 1,1 na 1,65 ( w lit. f) –** wnioskujemy o zwiększenie wysokości budowy, tak aby w przypadku rozbudowy obecnego obiektu do Galerii Wnętrz była możliwość dobudowy dodatkowego piętra umożliwiając zwiększenie powierzchni sprzedaży
4. **Zmianę ustaleń §14 ust. 4 pkt 23 z 40% na 30% oraz §14 ust. 4 pkt 24 z 30% na 25%.** – nasz wniosek jest zgodny zarówno ze Studium Wrocławia jak i wytycznymi dla sąsiadującego terenu 2MW-U
5. **Rezygnacja z podziału na wydzielania wewnętrzne (C) i (D) na rzecz scalenia sąsiadujących ze sobą wydzielen wewnętrznych i opisanie ich literą (C). W konsekwencji zmian części graficznej projektu planu miejscowego, koniecznością jest zmiana ustaleń §14 ust. 4 pkt 14 lit. a na “w wydzieleniach wewnętrznych(A) i (C) nie może być większa niż 37 m” oraz zmiana lit. b na “poza**

<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.

M

wydzienieniami wewnętrznymi (A) i (C) nie może być większa niż 25 m. W ślad za wskazanymi zmianami konieczne jest zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy z 4,5 na 5,0 w §14 ust. 4 pkt 22) – wnioskujemy o możliwość postawienia budynku wielorodzinnego o wysokości do 37m na obu obecnych wydzieleniach (C oraz D) bez obniżania do 25 m w wydzieleniu C. Umożliwi to dopasowanie do sąsiedniego terenu 2MW-U oraz zwiększenie ilości potencjalnych mieszkań w atrakcyjnej dzielnicy Wrocławia. Wpłynie to pozytywnie na najbliższe otoczenie. W bezpośrednim otoczeniu terenu są liczne linie tramwajowe oraz stacja „Dworzec Mikołajów” zapewniające dobry dostęp do pozostałych dzielnic Wrocławia. Dodatkowo w pobliżu planowanego terenu znajdują się liczne miejsca pracy, które wymagają dodatkowych zasobów mieszkaniowych.

**6. Zwiększenie udziału powierzchni zabudowy z 45% na 50% w §14 ust. 4 pkt 21)**

**7. Wykreślenie §14 ust. 4 pkt 27)**

**8. Wykreślenie §14 ust 6 pkt 3 b) lub zmniejszenie wymagań**– wnioskujemy o zmniejszenie ilości miejsc postojowych dla rowerów. Zgodnie z zapisem przy 5000m2 powierzchni handlu wymagane będzie 100 stanowisk na rowery z samej powierzchni handlowej. Powierzchnia użytkowa będzie jeszcze większa co prowadzi do obowiązku stworzenia absurdalnie wysokiej ilości stanowisk postojowych dla rowerów. Wnioskujemy o usunięcie tego zapisu lub ograniczenie do 2 stanowisk na 1000m2 powierzchni użytkowej.

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   | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Strzegomskiej i Robotniczej we Wrocławiu | 026401_1.0001.A<br>R_12.8/6                            | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | Wnioskujemy o zmiany w projektowanym MPZP dotyczące działki, której jesteśmy właścicielem w celu umożliwienia wykorzystania w planowanych celach biznesowy. Wniosek dotyczy przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tymczasowego sposobu zagospodarowania</li> <li>- powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>- nadziemnej intensywności zabudowy,</li> <li>- wysokości zabudowy,</li> <li>- powierzchni zabudowy,</li> <li>- wymagań nasadzeń</li> <li>- ilości stanowisk postojowych dla rowerów</li> </ul> ustalonych dla terenu 1MW-U. |

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   | Miejskowy plan zagospodarowania                                                         | 026401_1.0001.A<br>R_12.8/6                            | <input checked="" type="checkbox"/> tak                                                        | Teren zabudowy mieszkaniowej                                                                                         | 50                                                | 37                                      | 30                                                           |

<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.).

M

| 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 [%] |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|     | przestrzennego w rejonie ulic Strzegomskiej i Robotniczej we Wrocławiu                  |                                                        | <input type="checkbox"/> nie                                                                  | wielorodzinnej lub usług (1MW-U)                                                                                    |                                                   |                                         |                                                              |

## 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>

## 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: 23.06.2025 r.

PREZES ZARZĄDU

  
Kamil Kaczkowski

WICEPREZES ZARZĄDU

  
Anna Kaczowska

**Cermag Invest Sp. z o.o.**

ul. Strzegomska 38-40, 53-611 Wrocław

tel. 71/782 00 11

NIP: 8971784439, Regon: 021951207

<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.



PP/4668277

**Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego**

M. Kłwor

**1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO**

Nazwa: Prezydent Wrocławia - Wydział Planowania Przestrzennego Urz du Miejskiego Wrocławia

**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:

Kraj:

Powiat:

Ulica:

Miejscowość:

Województwo:

Gmina:

Nr domu:

Kod pocztowy:

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:

Powiat:

Ulica:

Miejscowość:

Województwo:

Gmina:

Nr domu:

Kod pocztowy:

Nr lokalu:

**6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup> (Nieobowiązkowo)**

- ☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj:

Powiat:

Ulica:

Miejscowość:

Województwo:

Gmina:

Nr domu:

Kod pocztowy:

Nr lokalu:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik pismo 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>

JAK W ZAŁ. CZNIKU.

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   |                                             |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                                   |                            |
| 2   |                                             |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                                   |                            |
| 3   |                                             |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> 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 <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   |                                                                                         |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                                   |                                                                                                                      |                                                   |                                         |                                                              |
| 2   |                                                                                         |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                                   |                                                                                                                      |                                                   |                                         |                                                              |
| 3   |                                                                                         |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                                   |                                                                                                                      |                                                   |                                         |                                                              |

## 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>

## 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.



Projekt mpzp w rejonie ulic Strzegomskiej i Robotniczej (815) - uwagi  
do wpl 2025-07-14 15:15  
Od [REDACTED]  
Do wpl@um.wroc.pl

1 Attachment



Formularz\_pismo formalne.pdf

Szanowni Państwo,

Odpowiadając na ogłoszenie

<https://bip.um.wroc.pl/artukul/133/81371/rejon-ulic-strzegomskiej-i-robotniczej-815>

przesyłam w formie załącznika wymagane prawem wypełnione pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego oraz poniższe uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Strzegomskiej i Robotniczej we Wrocławiu

Uwaga nr 1 (teren 1MW-U)

Uwzględniając silne współkształtowanie krajobrazu, funkcjonalności oraz jakości przestrzeni przez garaże (budynki) wielopoziomowe nadziemne w granicach wydzielen w wewnętrznych A i B na terenie 1MW-U:

a) zachowanie pkt 26 w ust. 4 § 14 projektu dotyczącego zielonej ściany w wydzieleniu wewnętrznym B, przy czym:

- doprecyzowanie, czy przepis ten dotyczyć ma wyłącznie obowiązującej linii zabudowy od strony wydzielenia wewnętrznego C, czy także obowiązującej linii zabudowy od strony terenu 1ZP,

- w przypadku zastosowania pierwszej wykładni, objęcie również drugiej wykładni,

b) w przypadku lokalizowania garażu nadziemnego w wydzieleniu wewnętrznym A:

- wykluczenie co najmniej na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych,
- wyłącznie w formie garaży otwartych (bez ścian zewnętrznych lub ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi) od strony ul. Strzegomskiej i nawierzchni do specjalnego opracowania, określając minimalny stopień przezierności, a w przypadku zachowania dopuszczalności garaży zamkniętych (z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami) i ich zrealizowania - nakazanie zielonych ścian od tych stron.

Uwaga nr 2 (teren 1MW-U)

Wykluczenie usług kultu religijnego oraz usług edukacji innych niż przedszkola i inne formy opieki przedszkolnej.

Uwaga nr 3 (teren 1MW-U)

Dodanie definicji domu towarowego.

Uwaga nr 4 (teren 1MW-U)

Dokonanie zmiany:

- jest: "dla klasy przeznaczenia teren usług handlu wielkopowierzchniowego, na powierzchniach elewacji wyznaczonych przez obowiązujące linie zabudowy wzdłuż wydzielen w wewnętrznych (A), (C) i (D), obowiązuje przezroczyste przeszklenie na co najmniej 50% powierzchni tych elewacji",

- dodanie usług handlu detalicznego na pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- dodanie minimalnego współczynnika przepuszczalności światła, jako warunku jednoznacznego zdefiniowania wymaganej przezroczystości przeszklenia, tj. sformułowania przepisu prawa w sposób nie budzący wątpliwości zarówno dla inwestora, jak i dla administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

#### Uwaga nr 5 (teren 1MW-U)

Usunięcie "w odległości 1,5 m od tej granicy lub" w zdaniu: "poza zasadami usytuowania budynku, określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy", gdyż z przedłożonego projektu i jego uzasadnienia nie wynika zasadność dopuszczania tej odległości.

#### Uwaga nr 6 (teren 1MW-U)

Dokonanie zmiany:

- jest: "w korytarzu przejścia bramowego [pb], o którym mowa w pkt 35, nie dopuszcza się filarów",
- nowe: w korytarzu przejścia bramowego [pb], o którym mowa w pkt 35, nie dopuszcza się filarów, urządzeń budowlanych, technicznych, instalacji oraz wejść do lokali (celowo bez wyłączania wejść do budynków oraz pomieszczeń, np. na potrzeby czasowej zbiórki odpadów stałych).

#### Uwaga nr 7 (teren 1MW-U)

Suma ustaleń dla obiektu szczególnego prowadzi do wniosku, że takim obiektem może być pojemnik na odpady.

#### Uwaga nr 8 (teren 1MW-U)

Jest: "w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w lokalach usytuowanych od strony nawierzchni do specjalnego opracowania dopuszcza się wyłącznie klasę przeznaczenia teren usług".

Dokonanie zmiany, wzdłuż nawierzchni do specjalnego opracowania (wydzielenie wewnętrzne A), z dopuszcza się na obowiązuje.

#### Uwaga nr 9 (teren 1MW-U)

Jest: "dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ oraz od ulic przyległych usytuowanych na północ i na zachód poza granicą obszaru objętego planem miejscowym". Poprawienie "dopuszcza", oraz nie wiadomo o jakiej przyległej ulicy mowa od strony zachodniej (może tam powstać ulica wg mpzp nr 493, ale jej nie ma, więc trudno mówić o ulicy "usytuowanej").

#### Uwaga nr 10 (teren 1MW-U)

Dla poprawy czytelności aktu prawnego przeniesienie ustaleń dotyczących tymczasowego zagospodarowania do odrębnego rysunku.

#### Uwaga nr 11

Dodanie ustaleń, które zdefiniują albo określą granice dopuszczalnych (lub zakazanych) rozwiązań w zakresie: styl architektoniczny, forma architektoniczna i kolorystyka budynków na terenach 1MW-U, 2MW-U i 1IE.

#### Uwaga nr 12

Połączenie, zapewniając ciągłość środowiska przyrodniczego, obszarowej strefy zieleni na terenie 1MW-U z wydzieleniem wewnętrznym A na terenie 2MW-U, oraz:

- wyznaczenie strefy zieleni w tym wydzieleniu albo
- zapewnienie niezakłóconego widoku dla pieszych z nawierzchni do specjalnego opracowania na terenie 2MW-U do co najmniej strefy zieleni na terenie 1MW-U, np. w formie osi widokowej wraz z obustronnymi strefami o szerokości po co najmniej 5 m wykluczenia obiektów, w tym roślin o wysokości przekraczającej 1 m, albo

- zapewnienie niezakłóconego widoku dla pieszych na całej długości i szerokości ciągu dwóch korytarzy pieszych [kp] wschód-zachód na terenach 2MW-U i 1MW-U

Uwaga nr 13

Zapewnienie niezakłóconego widoku dla pieszych na całej długości i szerokości korytarzy pieszych [kp] północ-południe na terenach 2MW-U i 1MW-U.

Uwaga nr 14

Ustalenie minimalnej szerokości ciągów pieszych w granicach korytarzy pieszych [kp], przy czym nie mniej niż 3 m.

Uwaga nr 15

Zwracam uwagę, że suma ustaleń dotyczących ciągów pieszych może doprowadzić do sytuacji, w której w korytarzu pieszym [kp] znajdzie się ciąg pieszy o szerokości minimalnej według rozporządzenia wraz z ciągiem rowerowym o szerokości dwukrotnie większej.

Uwaga nr 16 (teren IIE)

Wprowadzenie tymczasowego zagospodarowania dla przeznaczenia teren elektroenergetyki, przeznaczając całość lub część tego terenu pod budynek mieszkalny, hotelowy lub użyteczności publicznej o wysokości spójnej z wysokościami budynków w otoczeniu. Na całej lub części pierwszej kondygnacji nadziemnej wnioskowanego budynku ustalenie funkcji centrotwórczych, w tym od strony terenu 2ZP. Błędem jest zamiar zakonserwowania stanu, w którym niski budynek techniczny jest krajobrazowo istotnym elementem kształtującym odbiór i jakość przestrzeni miejskiej.

Uwaga nr 17

Dodanie ustalenia, które zapewni jednolitą rzędną terenu, ewentualnie z dopuszczalną tolerancją w cm, przy granicach władania (działek stanowiących własność różnych podmiotów), gdyż jak widać <https://maps.app.goo.gl/V5JNd9Z9qEhTLkYLA> obecnie jest wyraźny spadek poziomu terenu między terenem biurowców Green Towers i terenem sklepu Cermag (patrz ogrodzenie tego sklepu). Analogicznie wzdłuż zachodniej strony terenu 1MW-U, tj. wzdłuż granicy z ulicą dopuszczoną w mpzp nr 493.

Uwaga nr 18

Do ustaleń dotyczących zielonego dachu dodanie wymogu - co najmniej wobec budynków o nieznacznej wysokości w stosunku do otaczającej istniejącej i dopuszczalnej zabudowy, np. nie większej niż 17 m - pokrycia drzewami, lecz nie mniej niż 20% powierzchni dachu.

Uwaga nr 19

Do ustaleń dotyczących obudowy estetycznej dodanie wymogu, na powierzchni dachu między tą obudową i zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany budynku, pokrycia zielenią o wysokości nie mniejszej niż 50% wysokości tej obudowy w danym miejscu.

Uwaga nr 20

W dokumencie uzasadnienia (s. 2) wskazano, że tereny 1ZP i 2ZP mogą pełnić funkcję "parków kieszonkowych", oraz - na terenie 2ZP - zastąpić istniejący "zieleniec". Uzupełnienie uzasadnienia o wyjaśnienie, jak projektodawca rozumie pojęcie "park kieszonkowy", gdyż - jak wynika z rysunku projektu - żadnej "kieszeni" tam nie ma. Albo - uwzględniając definicję stosowaną w statystyce publicznej - posługiwanie się jedynie terminem "zieleniec".

Uwaga nr 21

W dokumencie uzasadnienia (s. 3) nieprawdziwa jest informacja, że uwzględniono walory architektoniczne, ponieważ poza pustostwoiem "obowiązują szczególne wymagania

architektoniczne" na terenie 1MW-U, zdefiniowanym jako "wymóg wysokiego poziomu ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania terenu", projekt nie zawiera jakichkolwiek ustaleń w tym przedmiocie.

Uwaga nr 22

W dokumencie uzasadnienia wyjaśnienie, z jakiego powodu obowiązujące linii zabudowy od strony ulicy Strzegomskiej nie są tożsame z granicą obszaru tego planu (np. na terenie 2MW-U wycofanie wynosi około 1 m).

Z poważaniem