6395

PP/4447145

# 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

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 31-07-2024
L.dz. 296714 podpis

## 2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

## 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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[4)]

[redacted]

## 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Polska ..... Województwo: dolnośląskie .....

Powiat: Wrocław ..... Gmina: Wrocław .....

Ulica: Borowska ..... Nr domu: 138A ..... Nr lokalu: 4 .....

Miejscowość: Wrocław ..... Kod pocztowy: 50-552.....

## 6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

[redacted]

## 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnioskuje się o przypisanie dla przedmiotowego terenu przeznaczenia SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwzględnieniem wniosku i parametrów opisanych w punktach 7.2. i 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 | PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA | 026401_1.0053.AR_24.11/1<br>026401_1.0053.AR_24.11/10 | ☒ tak<br>☐ nie | Wnioskowana wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: **3** |

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 MIASTA WROCŁAWIA | 026401_1.0053.AR_24.11/1<br>026401_1.0053.AR_24.11/10 | ☒ tak<br>☐ nie | SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | **50 %** | **18 m** z miejscowym dopuszczeniem do **35m** | **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)]

Załącznik nr 1 do wniosku

.....

## 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.

[redacted]

Data: 30.07.2024 r.

---

[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 powiązanym 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**

**Administrator danych**

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia. Może się Pani/Pan z nim skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław,
- przez e-mail: wpl@um.wroc.pl,
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

**Cele przetwarzania danych**

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

**Podstawy prawne przetwarzania**

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

**Okres przechowywania danych**

Będziemy przechowywać Pani/Pana dane przez 25 lat od stycznia kolejnego roku po zakończeniu sprawy, której wniosek dotyczy. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

**Odbiorcy danych**

Będziemy przekazywać Pani/Pana dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowe dane mogą być dostępne dla usługodawców wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.

**Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych**

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, musi Pani/Pan skontaktować się z Administratorem danych (dane kontaktowe powyżej) lub Inspektorem Ochrony Danych (dane kontaktowe poniżej).

**Inspektor Ochrony Danych**

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych – Sebastian Sobecki. 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 kontaktować się w następujący sposób:

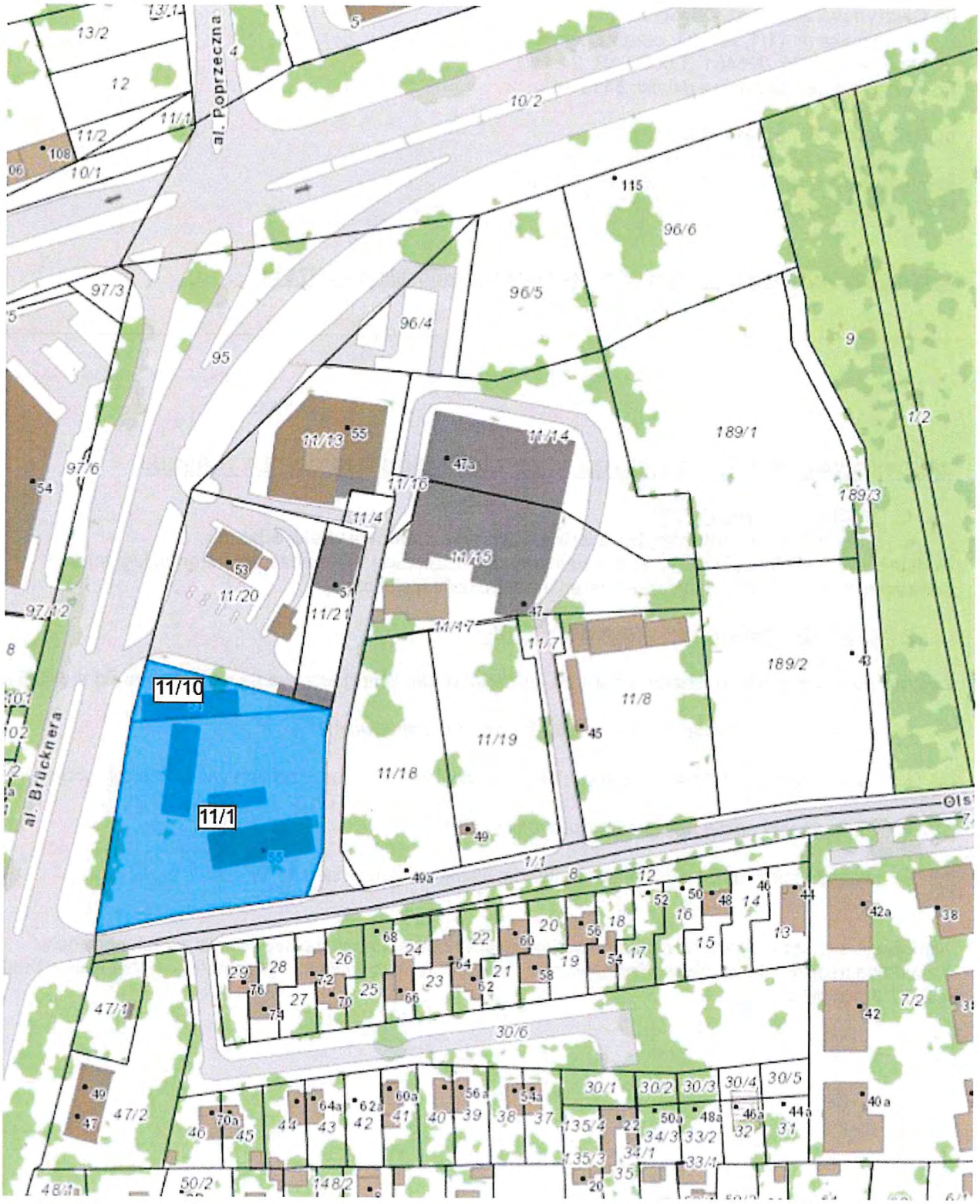
- listownie na adres: ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl,
- telefonicznie: 71 777 77 24.

**Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego**

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Powyższą informację otrzymał/a 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).

## GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM:



## TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM:

**ul. Olsztyńska 55, 51-423 Wrocław**

- działka nr 11/1, AR_24, obręb Kowale

Identyfikator działki: 026401_1.0053.AR_24.11/1
Powierzchnia geometryczna działki: 5113 $m^2$

**al. Brücknera 51, 51-411 Wrocław**

- działka nr 11/10, AR_24, obręb Kowale

Identyfikator działki: 026401_1.0053.AR_24.11/10
Powierzchnia geometryczna działki: 762 $m^2$

**Łączna powierzchnia wszystkich działek objętych wnioskiem = 5 875 $m^2$**

## WNIOSKOWANE ELEMENTY / POSTULATY DO PLANU OGÓLNEGO DLA TERENU:

1. STREFA PLANISTYCZNA:

- **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE:

**Łączna pow. wszystkich działek objętych wnioskiem dla której liczone są współczynniki = 5 875 $m^2$**

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: **3**
- maksymalna wysokość zabudowy: **18m** z miejscowym dopuszczeniem wysokości zabudowy do **35m**
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: **50 %**
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: **30 %**

Wnioskuje się o przypisanie dla przedmiotowego terenu przeznaczenia SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwzględnieniem wniosku i parametrów opisanych w punktach 7.2. i 7.3. wniosku.

## ANALIZA USTALEŃ I UWARUNKOWAŃ MPZP ORAZ OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM DLA TERENU:

I. USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU → **BRAK MPZP**

II. USTALENIA W OBOWIĄZUJACYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA UCHWALONE PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ WROCŁAWIA W DNIU 11 STYCZNIA 2018r.

**Jednostka urbanistyczna C9: Kowale Ptasie**

1. Obowiązujące przeznaczenie terenu:
   Przedmiotowe działki znajdują się na terenie, który jest oznaczony w obowiązującym Studium symbolem **U**
   Obowiązujące przeznaczenie terenu U: obszary usługowe;
   Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

2. Max wysokość zabudowy [m.n.p.t.]:
   **18m** ( zgodnie z dopuszczalną maksymalną wartością wskaźnika wysokości zabudowy);

   Obszary od strony północnej ( od ul. Krzywoustego) i od strony wschodniej dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy wynosi **25m**

   Uwzględniając odstępstwa ( wymienione poniżej):
   Dopuszczalne odstępstwa zawarte są w części IV, rozdziale 3 obowiązującego Studium i dotyczą następujących przypadków:
   1) Styki obszarów o różnych przedziałach wysokości zabudowy
      Na sąsiadującym obszarze ( jednostka C8 Kromera-Krzywoustego)
   2) Śródmiejska strefa podwyższenia wysokości zabudowy
      *„Dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej na 25 m do wartości nie większej niż 55 m wyłącznie na obszarze śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy (…).Przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionej potrzeby realizacji mocniejszej dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych."*
   3) Budynki wysokościowe
      *„W ramach kierunków kształtowania wysokości zabudowy w mieście wyznacza się rejony dopuszczeń budynków wysokościowych, w których dopuszcza się budynki o wysokości powyżej 55 m."(…)*
      W wybranych rejonach *„planuje się realizację budynków wysokościowych o wysokości powyżej 55 m, kształtowanych jako element większych założeń i całości urbanistycznych. Należy dążyć do kreowania w wyznaczonych obszarach skończonych zespołów zabudowy, stanowiących kompleksowe układy kompozycyjne, w tym również pod względem wysokości. Należy dążyć do lokalizacji budynków o wysokości powyżej 55 m w oparciu o ustalenia planu miejscowego. Należy dążyć do tego, aby granice planu miejscowego obejmowały większy obszar niż teren inwestycji związanej z realizacją zabudowy o wysokości powyżej 55 m."*

3. Zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy [%]:
   Nie dotyczy wnioskowanego terenu.

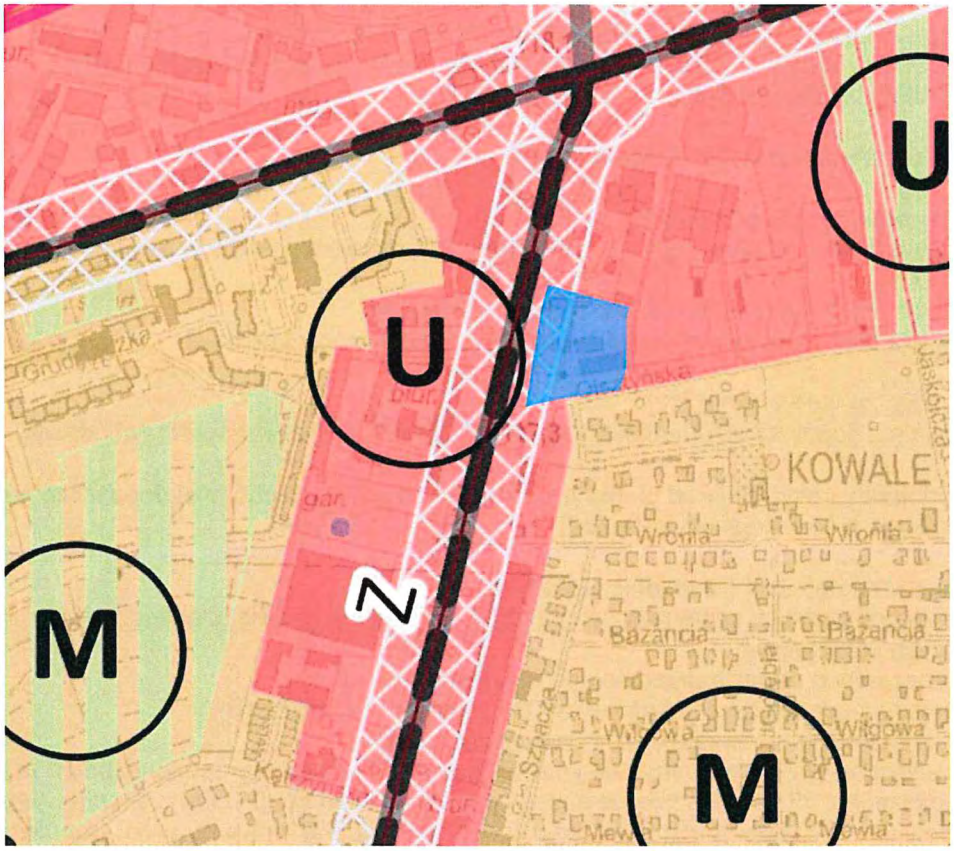
4. Zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla klas przeznaczenia terenu [%]:
   20%

5. Struktura funkcjonalno – przestrzenna
   - Pasmo działalności gospodarczej
   - Pasmo mieszkaniowe od str. północnej i południowej obszaru objętego wnioskiem
   - Wyspecjalizowane ośrodki usługowe → od strony ul. Krzywoustego
   - Lokalne ośrodki usługowe → od strony al. Brücknera

6. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - polityka kompozycji → **układ kompozycyjny do wykreowania**

7. Od strony ul. Krzywoustego wskazano w Studium **utworzenie bramy miasta – typ I**

Studium, Rys.6. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenów




Studium, Rys.4. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - polityka kompozycji

