

113



## 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>

[Redacted area for data of the submitting entity]

### 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>

[Redacted area for data of the authorized representative]

## 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść<sup>6)</sup> WNOSZĘ O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENU DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK ZE STREFY OTWARTEJ NA: STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.

DZIAŁKI STANOWIĄ LUKE Funkcjonalną pomiędzy terenami zabudowy jednorodzinnej (1375SJ i 1371SJ), co narusza zasady ładu przestrzennego. Teren posiada dostęp do drogi i infrastruktury, a jego przekształcenie stanowi domknięcie istniejącej struktury zabudowy.

Szczegółowe uzasadnienie przedstawiono w załączniku.

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_1.002<br>0.AR_6.2/10<br><br>026401_1.002<br>0.AR_6.2/11<br><br>026401_1.002<br>0.AR_6.2/12<br><br>026401_1.002<br>0.AR_6.3/1 | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | PROSZĘ O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENU NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ. |

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   | PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA                                                            | 026401_1.002<br>0.AR_6.2/10<br><br>026401_1.002<br>0.AR_6.2/11<br><br>026401_1.002<br>0.AR_6.2/12<br><br>026401_1.002<br>0.AR_6.3/1 | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIO WEJ JEDNORODZI NNEJ                                                                        | 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.<sup>9)</sup>

UZASADNIENIE DO UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO .....

## 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: ..

[Redacted Signature]

Data: .....

2026.09.29

## UZASADNIENIE DO UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO

Dotyczy działek:

**026401\_1.0020.AR\_6.2/10**

**026401\_1.0020.AR\_6.2/11**

**026401\_1.0020.AR\_6.2/12**

**026401\_1.0020.AR\_6.3/1**

obręb Opatowice, Wrocław

### **1. Nieadekwatność przypisania do strefy otwartej (SO)**

Zgodnie z założeniami planu ogólnego strefa otwarta (SO) obejmuje tereny pełniące funkcje takie jak:

- rolnictwo (z zakazem zabudowy),
- lasy,
- zieleń naturalna,
- wody,
- infrastruktura o charakterze niekubaturowym lub rozproszonym.

Wskazane działki:

- nie pełnią funkcji leśnych, wodnych ani zieleni naturalnej,
- nie stanowią elementu ciągłego systemu przyrodniczego,
- nie są częścią większego, funkcjonalnego kompleksu terenów otwartych.

W związku z tym przypisanie ich do strefy SO:

nie realizuje celów tej strefy i ma charakter przypadkowy w kontekście otoczenia.

### **2. Powstanie enklawy funkcjonalnej**

Działki znajdują się pomiędzy terenami:

- 1375SJ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 1371SJ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Powoduje to:

- powstanie enklawy strefy otwartej pomiędzy terenami zabudowy,
- brak ciągłości funkcjonalnej,
- zaburzenie ładu przestrzennego.

Tego typu rozwiązania są sprzeczne z zasadą:

kształtowania spójnych struktur funkcjonalno-przestrzennych

### **3. Brak ciągłości systemu terenów otwartych**

Strefa otwarta powinna tworzyć:

- system powiązanych terenów,
- ciągłość przyrodniczą lub krajobrazową.

W analizowanym przypadku:

- działki nie łączą żadnych większych obszarów otwartych,
- nie pełnią funkcji korytarza ekologicznego,
- są otoczone zabudową mieszkaniową.

W efekcie:

utrzymanie SO w tym miejscu nie ma uzasadnienia systemowego.

### **4. Dostępność infrastruktury i gotowość inwestycyjna**

Działki:

- posiadają dostęp do drogi publicznej,
- znajdują się w zasięgu infrastruktury technicznej,
- są położone w obszarze już częściowo zurbanizowanym.

Oznacza to, że:

- ich przeznaczenie pod zabudowę nie generuje nadmiernych kosztów,
- stanowią naturalne uzupełnienie istniejącej zabudowy.

### **5. Zgodność z zasadą ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią**

Zgodnie z zasadami planowania przestrzennego:

- należy unikać rozproszenia funkcji,
- preferować uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- eliminować przypadkowe enklawy funkcjonalne.

Zmiana przeznaczenia:

- porządkuje strukturę przestrzenną,
- zwiększa efektywność wykorzystania terenu miejskiego,
- eliminuje niespójność funkcjonalną.

### **6. Brak konfliktów funkcjonalnych i środowiskowych**

Planowana funkcja mieszkaniowa:

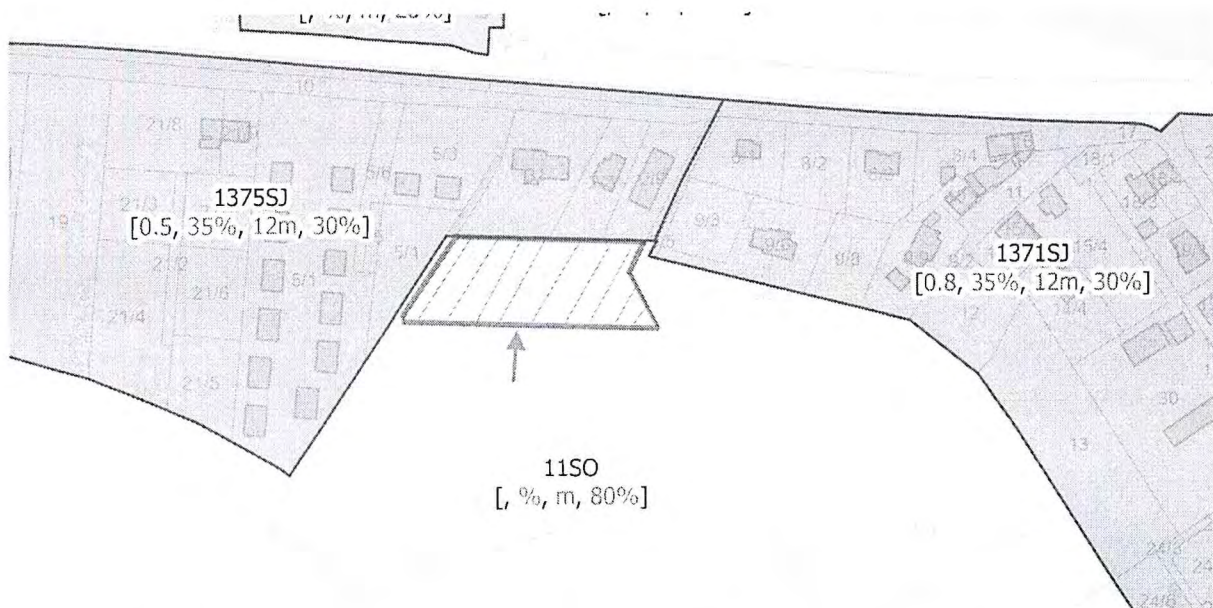
- jest zgodna z otoczeniem,
- nie generuje konfliktów,
- nie narusza interesu publicznego ani wartości przyrodniczych.
-

## 7. Możliwość obrony rozwiązania w procedurze planistycznej

Zmiana przeznaczenia:

- jest spójna z istniejącym zagospodarowaniem,
- eliminuje nielogiczne przypisanie strefy,
- nie powoduje negatywnych skutków przestrzennych,
- może być racjonalnie uzasadniona w toku procedury oraz ewentualnej kontroli sądowej.

Przypisanie działek do strefy otwartej w tym miejscu nie realizuje celów tej strefy oraz prowadzi do powstania nieuzasadnionej enklawy funkcjonalnej.



Mapka z oznaczeniem Stref i działek.

