



PP/4670312

114



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⁾ WNOSZĘ O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENU DLA WSKAZANYCH DZIAŁEK ZE STREFY OTWARTEJ NA: STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.

WSKAZANE DZIAŁKI STANOWIĄ ENKLAWĘ STREFY OTWARTEJ POŁOŻONĄ POMIĘDZY TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (1375SJ I 1371SJ), CO PROWADZI DO NIESPÓJNOŚCI FUNKCJONALNEJ ORAZ NARUSZENIA ZASAD ŁADU PRZESTRZENNEGO. PRZEZNACZENIE TERENU JAKO STREFY OTWARTEJ W TYM MIEJSCU NIE ODPOWIADA RZECZYWISTEMU SPOSOBOWI ZAGOSPODAROWANIA OTOCZENIA ORAZ PROWADZI DO POWSTANIA NIEUZASADNIONEJ LUKI W STRUKTURZE ZABUDOWY. TEREN POSIADA DOSTĘP DO DROGI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A JEGO PRZEKSZTAŁCENIE STANOWI RACJONALNE DOMKNIECIE ISTNIEJĄCEJ STRUKTURY URBANISTYCZNEJ.

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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.002 0.AR_6.2/10 026401_1.002 0.AR_6.2/11 026401_1.002 0.AR_6.2/12 026401_1.002 0.AR_6.3/1	☒ tak ☐ 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 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_1.002 0.AR_6.2/10 026401_1.002 0.AR_6.2/11 026401_1.002 0.AR_6.2/12 026401_1.002 0.AR_6.3/1	☒ tak ☐ 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.⁹⁾

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:

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:

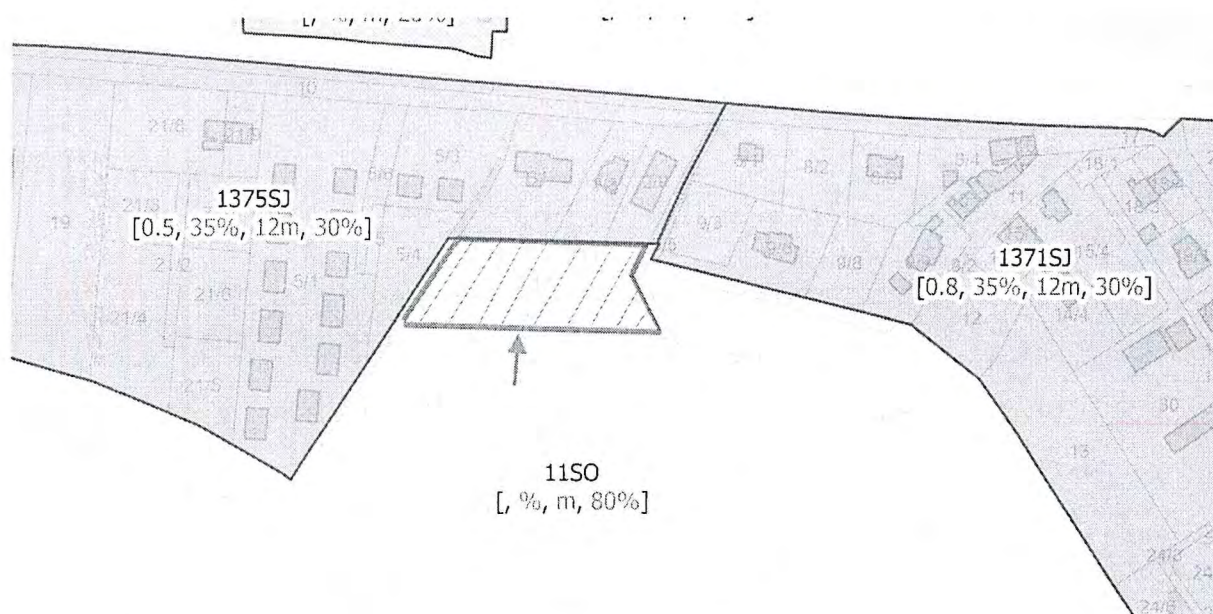
- jest zgodna z otoczeniem,
- nie generuje konfliktów,
- nie narusza interesu publicznego ani wartości przyrodniczych.
-

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.

