

1402

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzeni

PP/4971335

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:

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. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(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 elektronicznych⁵⁾:
.....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

W związku z uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr LXXX/2105/24 z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Wrocławia oraz w związku z opublikowaniem projektu planu ogólnego **wnoszę o zmianę projektu planu ogólnego dotyczącego działki ew. nr 13/1, AM-36, obręb Stabłowice we Wrocławiu znajdującej się w strefie 68SO – strefa otwarta poprzez:**

- 1) Ustalenie dla całej ww. działki strefę planistyczną opisaną jako **SJ, tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**,
- 2) Ewentualnie, ustalenie częściowo **strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ** oraz częściowo **Strefy usługowej – SU** w zakresie dot. części działki (ok. 130 m od granicy działki drogowej nr 4/2, AM-36);
- 3) W przypadku, gdyby nie uznano powyższego wniosku, wnoszę o ustalenie:
 - a) **Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ** dla części działki, tj. w zakresie ok. 120 m od strony ul. Prawej,
 - b) **Strefy usługowej – SU** (np. poprzez dołączenie do 597SU) dla części ww. działki, tj. w zakresie ok. 130 m od granicy działki drogowej nr 4/2,
 - c) Pozostawienie **strefy otwartej – SO** w środkowej części działki.

Wnoszę jednocześnie o objęcie przedmiotowego terenu strefą uzupełnienia zabudowy.

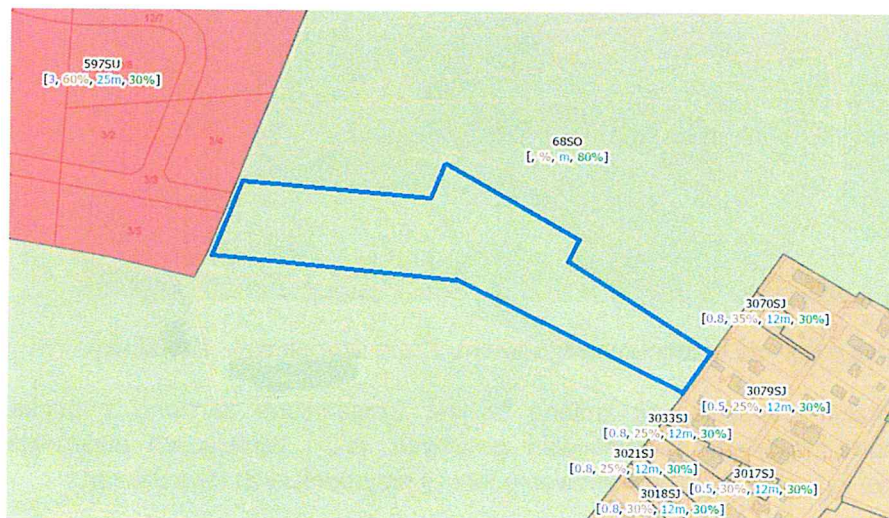
Uzasadnienie:

Wnioskodawca [REDAKTOWANE] działki ew. nr 13/1, AM-36, obręb Stabłowice we Wrocławiu (dalej: „Nieruchomość”).

W projekcie Planu Ogólnego Miasta Wrocławia Nieruchomość objęta jest:

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.

- strefą otwartą oznaczoną symbolem 68SO, dla której profil funkcjonalny określono jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej;
- obszarem standardów dostępności infrastruktury społecznej oznaczonej symbolem 20SD.

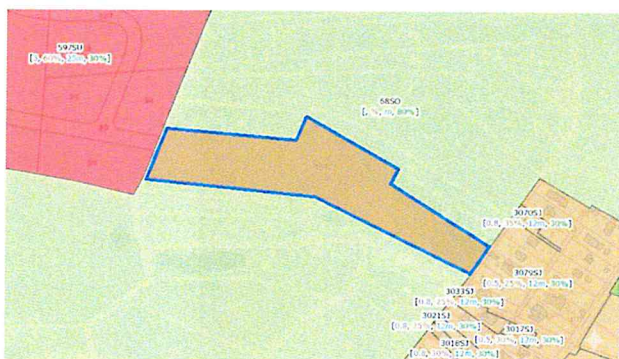


W strefie otwartej oznaczonej symbolem - 68SO obowiązuje w zasadzie zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

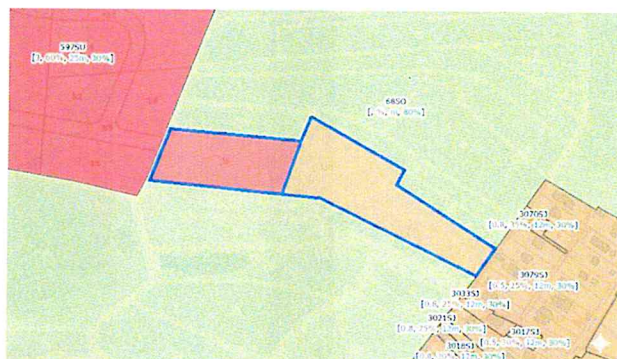
W nawiązaniu do trwających prac nad sporządzeniem Planu Ogólnego miasta Wrocławia, niniejszym składam wniosek o zmianę dotychczasowego kierunku zagospodarowania dla Nieruchomości.

W pierwszej kolejności wnoszę o (wariant 1) ustalenie dla całej ww. działki strefę planistyczną opisaną jako SJ, tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W drugiej kolejności wnoszę o (wariant 2) ustalenie częściowo strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ oraz częściowo Strefy usługowej – SU w zakresie dot. części działki (ok. 130 m od granicy działki drogowej nr 4/2, AM-36).

Wariant 1

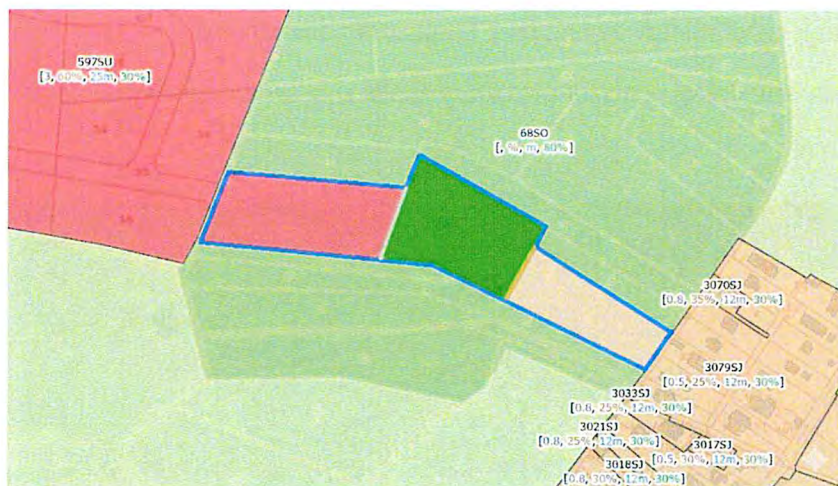


Wariant 2



Gdyby jednak nie uwzględniono powyższych wniosków, wnoszę o uwzględnienie rozwiązania kompromisowego (wariant 3), opartego na strefowaniu funkcji, tj. ustalenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ dla części działki (w zakresie ok. 120 m od strony ul. Prawej), strefy usługowej – SU (np. poprzez dołączenie do 597SU) dla części przedmiotowej działki tj. w zakresie ok. 130 m od granicy działki drogowej nr 4/2, oraz pozostawienie strefy otwartej w środkowej części działki.

Wariant 3

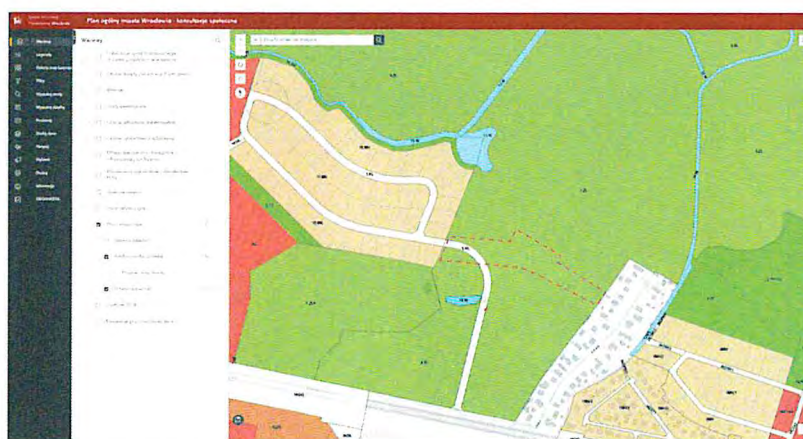


Wnoszę jednocześnie o objęcie przedmiotowego terenu strefą uzupełnienia zabudowy.

Poniższa argumentacja wykazuje, że zmiana ta jest uzasadniona zarówno z punktu widzenia ładu przestrzennego, obowiązujących uwarunkowań prawnych, jak i istniejących uwarunkowań techniczno-ekonomicznych, przy jednoczesnym poszanowaniu funkcji przyrodniczych tego obszaru.

1. Kontynuacja ładu przestrzennego i historyczne uwarunkowania Nieruchomości

- **Spójność z sąsiedztwem:** Wnioskowana strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową (SJ) stanowi bezpośrednią kontynuację istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Lewej, usankcjonowanej wiele lat temu przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2003 r. Również wyznaczenie strefy usługowej (SU) od strony ul. Fieldorfa jest naturalnym przedłużeniem sposobu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Przyjęcie proponowanych rozwiązań sprzyja tworzeniu zwartych i funkcjonalnych stref miejskich. W planach jest również wyznaczona droga (5.KL) z obszaru osiedla prowadząca do głównej ulicy Kosmonautów przez działkę 13/1.



- **Tradycja planistyczna:** W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wrocławia z 1998 r. teren ten częściowo **był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (osiedla Gajowe I i II)**. Przywrócenie tej funkcji jest powrotem do sprawdzonych koncepcji rozwoju miasta, które nie kolidowały z charakterem okolicy. Reaktywacja tych założeń w Planie Ogólnym Miasta Wrocławia pozwoli na zachowanie ciągłości urbanistycznej i stworzenie spójnej, w pełni funkcjonalnej tkanki miejskiej. To szansa na uporządkowanie tego obszaru zgodnie z duchem zrównoważonego rozwoju, który szanuje historyczne plany przy jednoczesnym zaspokajaniu obecnych potrzeb mieszkańców. Poniżej wyciąg z ww. Studium z oznaczoną Nieruchomością:



2. Doskonałe skomunikowanie i infrastruktura Nieruchomości

- **Dostęp do dróg publicznych:** Nieruchomość posiada unikalny, dwustronny dostęp do infrastruktury drogowej (ul. Prawa oraz działka nr 4/2, AM-36), co minimalizuje koszty budowy układu komunikacyjnego i ułatwia obsługę transportową.
- **Gotowość techniczna:** Teren jest uzbrojony w infrastrukturę elektroenergetyczną (sieć oraz stacja transformatorowa SN-15 kV). Możliwość zapewnienia gospodarki wodno-ściekowej w obrębie Nieruchomości czyni ją gotową do natychmiastowego, racjonalnego zainwestowania.

3. Niska przydatność rolnicza i walory przyrodnicze Nieruchomości

- **Słaba klasa gruntów rolnych:** Występujące na Nieruchomości użytki rolne klas RV1a i RIVb są nieprzydatne do efektywnej produkcji rolnej, co czyni utrzymywanie funkcji wyłącznie rolniczej ekonomicznie nieuzasadnionym.
- **Bezpieczeństwo ekologiczne:** Nieruchomość leży poza terenami zagrożonymi powodzią oraz poza formami ochrony przyrody. Planowana zabudowa nie wpłynie negatywnie na środowisko naturalne.
- **Zagospodarowanie istniejącej zieleni:** Obecność starego sadu od strony ul. Prawej (nasadzenia z lat 80/90) pozwala na wkomponowanie zieleni w nową zabudowę mieszkaniową, co podniesie jakość estetyczną osiedla.

4. Propozycja kompromisowa (strefowanie)

- W przypadku, gdyby nie zostały uznane wszystkie argumenty przemawiające za zmianą całego obszaru Nieruchomości na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ (SJ) oraz strefę usług (SU), to wskazuję na możliwość zmiany projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia dla Nieruchomości poprzez przyjęcie rozwiązania kompromisowego. Rozwiązanie to opierało będzie się na wyznaczeniu pozostawieniu strefy klina napowietrzającego. Pozostawienie biologicznie czynnego obszaru w sercu Nieruchomości może zapewnić zachowanie funkcji przewietrzania miasta (Klin Stabłowicki) przy jednoczesnym dopuszczeniu zabudowy na obrzeżach. Dlatego jako rozwiązanie alternatywne (3 wariant) proponuje się podział działki, który godzi interesy miasta i właściciela: (i) Strefa SJ (ok. 120 m od ul. Prawej): mieszkaniowa, (ii) Strefa SU (ok. 130 m od ul. 4/2): usługowa, (iii) Strefa Otwarta (środek działki).
- Zaproponowany "model hybrydowy" (zabudowa na krańcach, zieleń w środku) w pełni realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju. Proponowane rozwiązanie uwzględnia znaczenie klina Stabłowickiego jako jednego z kluczowych obszarów napowietrzających miasto Wrocław. Z tego względu w pełni zasadne jest zachowanie części działki jako terenu biologicznie czynnego, co zostało uwzględnione w przedstawionej koncepcji podziału. Działka 13/1

Moim zamiarem jest jej zachowanie

oraz [REDAKTOWANE] Taki podział pozwala na realne zachowanie funkcji przyrodniczych i przewietrzających, przy jednoczesnym umożliwieniu racjonalnego, ograniczonego zagospodarowania części nieruchomości

5. Uwarunkowania prawne uzasadniające wprowadzenie zmiany do Planu Ogólnego

- Należy podkreślić, że rozpatrując przedmiotową sprawę przede wszystkim powinno mieć się na względzie treść art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.; dalej: „u.p.z.p.”). Według tego przepisu kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.
- W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.), które podlega konstytucyjnej ochronie.
- Brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że "interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki.
- Należy podkreślić, że w orzecznictwie sądów administracyjnych konsekwentnie wskazuje się, iż władztwo planistyczne gminy nie może być wykorzystywane do arbitralnego i nieuzasadnionego ograniczania właścicielowi możliwości realizacji zabudowy, zwłaszcza gdy ograniczenia te w praktyce prowadzą do wyeliminowania prawa do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, bez wykazania ważnych i konkretnych powodów oraz bez rozważenia rozwiązań mniej dolegliwych.
- Wskazane stanowiska judykatury jednoznacznie potwierdzają, że ograniczenie prawa do zabudowy (zarówno bezpośrednie, jak i pośrednie) wymaga wykazania istnienia ważnych, konkretnych i zindywidualizowanych przesłanek, a organ planistyczny zobowiązany jest do rozważnego wyważenia interesu publicznego i interesu jednostki, w tym do poszukiwania rozwiązań najmniej ingerujących w sferę praw właścicielskich. W konsekwencji władztwo planistyczne nie może stanowić podstawy dla dowolnych, koniunkturalnych działań ani prowadzić do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności, zwłaszcza gdy brak jest wykazania konieczności ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia lub praw innych osób.
- Przyjęte w u.p.z.p. rozwiązania prawne oparte są zatem na zasadzie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy i interesu jednostki (por. wyrok NSA z 26 listopada 2019 r., sygn. akt II OSK 76/18).
- Uwzględnienie niniejszych uwag do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia będzie stanowić nie tylko uwzględnienie interesu jednostki, ale również stanowiło będzie wyraz poszanowania prawa własności, co umożliwi w sposób pełny korzystanie z uprawnień [REDAKTOWANE] do zagospodarowania (zabudowania) nieruchomości. Nieruchomość spełnia bowiem wszystkie przesłanki, które umożliwiają jej przeznaczenie pod zabudowę, co zostało wykazane w sposób szczegółowy powyżej.

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	026401_1.004	☒ tak	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i ustalenie:

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub 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⁾
		5.AR_36.13/1	☐ nie	- dla całej ww. działki strefę planistyczną opisaną jako SJ, tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną; - ewentualnie, ustalenie częściowo strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ oraz częściowo Strefy usługowej – SU w zakresie dot. części działki (ok. 130 m od granicy działki drogowej nr 4/2, AM-36); - W przypadku, gdyby nie uznano powyższego wniosku, wnosząc o ustalenie: a) strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ dla części działki tj. w zakresie ok. 120 m od strony ul. Prawej, b) strefy usługowej – SU (np. poprzez dołączenie do 597SU) dla części ww. działki, tj. w zakresie ok. 130 m od granicy działki drogowej nr 4/2, c) pozostawienie strefy otwartej w środkowej części 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			☐ tak ☐ 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.

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.).

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 data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ...

Data: 18-05-2020

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.