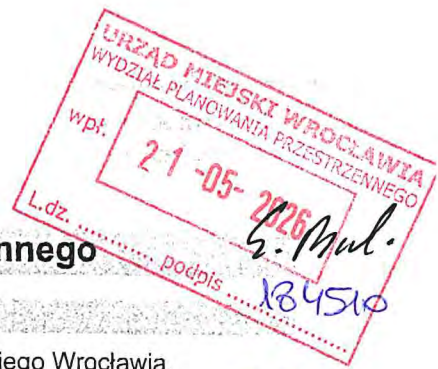


1778



PP/4812991



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⁾

(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⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ PLANU OGÓLNEGO
POPRZEC:

PRZEZNACZENIE DZIAŁKI NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ
Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
OZNACZONĄ W PLANIE OGÓLNYM JAKO "SJ" ZGODNIE
Z INFORMACJAMI ZAŁĄCZONYMI DO PISMA

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	026401-1.0068. AR-G.45	☒ tak ☐ nie	PROSZĘ O ZMIANĘ NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ "SJ"

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. 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⁾
 UWAGI DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU 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: 21.05.2026

- 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) 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

Niniejszą informację otrzymuje 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).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

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

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wiczyście.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,

- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. 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 skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

Załącznik do uwagi do konsultowanego projektu aktu

Powołując się na projekt planu ogólnego dla miasta Wrocławia, który w swojej treści podkreśla iż stwarza oraz wprowadza nowe ramy prawne w celu zapobiegania procesom niepożądanym, pragnę zawnieioskować o przekształcenie działki, [REDAKTOWANA] na teren wielofunkcyjny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działka wchodzi w skład terenu, który w ramach Studium z 2018 oznaczony został jako teren M* (zabudowa mieszkaniowa). Wskazanie w/w terenu jako mieszkaniowego w Studium z 2018 roku było bardzo trafne i spójne z nadrzędnymi założeniami POG, którymi zgodnie treścią opublikowanego dokumentu jest uchwycenie złożonej struktury funkcjonalno-przestrzennej w odpowiednie ramy tak aby wspierać zagęszczanie i eliminować rozpraszanie się zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu ochrony cennych terenów otwartych czy kompozycji istniejących osiedli dla dynamicznie rozwijającego się miasta Wrocławia. Dodatkowo ustanowienie w/w terenu jako mieszkaniowego w pełni równoważy tak mocno podkreślone w POG potrzeby mieszkaniowe, gospodarcze oraz środowiskowe zarówno tej części miasta jak i całego Wrocławia nie ingerując w żadnej mierze w sposób inwazyjny w ekologię osiedla oraz całego miasta.

Zgodnie z pkt 3.1 POG do wyznaczenia stref planistycznych kierowano się przede wszystkim miejscowymi planami oraz w szczególności obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 roku z dnia 11 stycznia 2018 r.* (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5). Dokument ten stanowiący jedno z kryteriów sam w sobie niesie przesłankę o zasadności ustanowienia terenu mojej działki jako terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną tworząc naturalne przedłużenie obszaru zabudowy zlokalizowanej na południe od ul. Odolanowskiej i na północ od tejże ulicy, w której już znajduje się pierwsza linia zabudowy mieszkaniowej.

Pierwotnie na terenie [REDAKTOWANA] działki i działek znajdujących się na terenie M* była prowadzona aktywność rolnicza, która obecnie w znacznej większości nie spełnia już tego kryterium i wskazania w POG o niewskazywaniu stref produkcji rolnej w pełni pokrywa się z moimi oczekiwaniami. Zmiany pokoleniowe kształtują dla dużych osiedli wyzwania infrastrukturalne a w przypadku w/w terenu wymagają pochylenia się nad pilną potrzebą odpowiedzi na istniejące problemy mieszkaniowe i spadkowe. Wskazany na mojej działce w MPZP teren zielony zupełnie

nie odpowiada potencjałowi drzemiącemu w tym terenie oraz nie równoważy tego z oczekiwaniami przyszłych mieszkańców i obecnych właścicieli działek.

Dokument POG pkt 3.1 wskazuje iż na osiedlach na terenach gminnych lub Skarbu Państwa w przypadku kiedy pozwoliły na to uwarunkowania oraz kontekst potrzeb społecznych, wyznaczano głównie strefy zieleni i rekreacji SN w miejscu zaplanowanych dotychczas funkcji mieszkaniowych. Jest to nieprawda ponieważ dotyczy to również terenów nie tylko gminnych oraz Skarbu Państwa ale również terenów prywatnych bez uwzględnienia potrzeb [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] Argument „idei zieleni bez granic” przytaczany w POG pkt 3.1 w ujęciu analitycznym i zdroworozsądkowym dla w/w terenu jest formą argumentacji bez pokrycia i uzasadnienia na płaszczyźnie pragmatycznej, szczególnie gdy spojrzymy szerzej na tereny sąsiednie. W najbliższym otoczeniu w/w terenu znajdują się działki Skarbu Państwa, działki należące do gminy oraz las zakrzowski. Obszary te stanowią idealne miejsce na tereny zielone w pełni realizując idee „zieleni bez granic” nie ingerując w sposób inwazyjny w potrzeby [REDAKTOWANO]

Nieruchomość położona na północ od ulicy Odolanowskiej znajduje się na terenie silnie rozdrobionym własnościowo, na którym mimo przeznaczenia rolniczego, działalność rolnicza nie jest już prowadzona. Teren ten jest naturalnym przedłużeniem obszaru zabudowy zlokalizowanej na południe od ul. Odolanowskiej i na północ od tejże ulicy, w której już znajduje się pierwsza linia zabudowy mieszkaniowej. Mieszkańcy Zakrzowa [REDAKTOWANO] wielokrotnie składali przysługujące im wnioski do projektu, postulując przekwalifikowanie tego terenu na funkcję inną niż rolniczą, głównie mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową. Dodatkowo przegłosowana została uchwała rady osiedla w sprawie MPZP o przeznaczenie działek [REDAKTOWANO] na tereny zabudowy mieszkaniowej m. in. nie wyższej niż 10 m. Niestety zarówno indywidualne wnioski jak również uchwała rady osiedla zostały zignorowane.

Dokument POG często powołuje się na Studium jako jeden z kluczowych dokumentów i wytycznych przy ustalaniu POG. [REDAKTOWANO] działek na terenie oznaczonym w Studium jako M* będący załącznikiem do w/w pisma nie spotyka się to z żadnym pozytywnym odzewem lekceważąc realne potrzeby i oczekiwania [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] POG pkt 3.1 powołuje się na owocny dialog w przypadku właścicieli ROD (rodzinnych ogródków działkowych) gdzie 60% mieszkańców postulowała o utrzymanie ich działek w strefie SN. Stanowi to skrajną niesprawiedliwość i stronniczość wobec postulatów stawianych przez właścicieli działek z obszaru M* gdzie zdecydowanie więcej niż 60% właścicieli

usiłuje od lat zmienić przeznaczenie swoich działek na mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.

Jak wskazuje POG wyznaczanie stref zielonych odbywało się poprzez zasadę ich łączenia. W naszym przypadku stwarzając na obszarze M* strefę SJ, strefa zielona nie będzie w żadnej mierze podzielona ani nie będzie stanowiła odrębnej „wyspy” mieszkaniowej czy odrębnej „wyspy zielonej”. Jednocześnie dokument POG podkreśla iż wyznaczanie stref SW, SJ i SZ kierowało się w szczególności zapotrzebowaniem na nową zabudowę wyznaczając aż 8 stylów zamieszkiwania. Niestety nas obszar M* nie został uwzględniony chociaż mógłby stanowić idealne nawiązanie do istniejącej już zabudowy jednorodzinnej w północnym pasie ulicy Odolanowskiej.

Ustalając zapotrzebowanie na nową zabudowę, POG powołuje się na dane statystyczne GUS (pkt 3.2) będące podstawą do wyliczeń konkretnych danych demograficzno-mieszkaniowych. Warto zauważyć iż aneks GUS (załączony do pisma) do prognozy ludności do roku 2040 wskazuje sąsiednią gminę Długotłęka jako jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się lokalizacji prognozując wzrost ilości mieszkańców aż o 34,1%. Dodatkowo dwie inne gminy sąsiadujące bezpośrednio z Wrocławiem tj. Siechnice i Czernica wykazują przewidywaną dynamikę wzrostu mieszkańców w analogicznym okresie odpowiednio na poziomie 43,9% i 40,3%. Przychylne ustosunkowanie się do naszych wniosków pozwala zaabsorbować w najbliższej przyszłości potrzeby wynikające z w/w dynamiki nie wysiedlając nowych mieszkańców regionu poza miasto a pozostawiając ich w granicach Wrocławia. Powstaje zatem pytanie z jakiego konkretnie powodu nie przejąć części nowych mieszkańców do samego Wrocławia zamiast zmuszać ich do osiedlania się na terenach gmin sąsiednich?

Obecnie prowadzona inwestycja developerska na odcinku Psie Pole – Mirków pokazuje jak bardzo zacieśniane są obszary infrastruktury mieszkaniowej tworząc bardzo gęsto zaludnione osiedla. Nasze działki będące terenem mieszkaniowym pozwoliłyby na unikanie takich sytuacji tworząc ciekawą alternatywę dla ciasnych osiedli.

W kwestii wspomnianej inwestycji developerskiej powstaje też pytanie o dysproporcje i skrajną asymetrię decyzyjną polegającą na sprzedaży działek pod tą inwestycję nowemu właścicielowi w 2024 rok a z drugiej strony na wstrzymaniu możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludziom będącym właścicielami działek takich jak ja i sąsiednich od dziesięć lat.

Teren M* spełnia również kryteria dostępności infrastruktury społecznej takiej jak m.in. obiekty edukacyjne, zdrowotne, kulturowe , zieleni i rekreacji co będąc podkreślone w POG jako jedno z kryterium spełnia wymogi ustawowe do przekształcenia naszych działek na tereny

mieszkaniowe lub tereny mieszkaniowo-usługowe. Dodatkowo [redacted] działki stanowiąc jedną strefę planistyczną nie stanowiąc odrębnych stref nie wymagają analiz ALS czy ręcznej walidacji.

Dokument Studium stanowił dla dokumentu POG podstawę do wyznaczania istniejących osiedli jednorodzinnych zdefiniowanych w stylach zamieszkiwania indywidualnego lub sielskiego ale nie stanowił podstawy dla planowanej zabudowy jednorodzinnej? Z jakiego konkretnie powodu? Nasze oczekiwania spełniają wszystkie kryteria określone w tabeli 3 *Katalog stref planistycznych SJ*. Nie zamierzamy być traktowani indywidualnie ale domagamy się wstąpienia w potrzeby nasze i naszych spadkobierców przy zachowaniu ram administracyjnych określonych w tabeli 3 *Katalog stref planistycznych SJ* dokumentu POG.

We Wrocławiu wyznaczono 772 strefy SN o łącznej powierzchni 5 660 ha, co stanowi prawie 20% powierzchni miasta. Nasz obszar M* stanowi powierzchnię +/- 45 ha co stanowi 0,8% wszystkich SN miasta Wrocławia. Jest to obszar o powierzchni śladowej dla sumarycznej powierzchni terenów SN a dla właścicieli działek tego terenu jest sprawą kluczową mającą swój początek kilkadziesiąt lat temu.

W naszej ocenie projekt planu ogólnego w sposób nieuzasadniony i nieproporcjonalny przeznacza wskazany obszar wyłącznie na funkcję zieleni i rolnictwa trwale wyłącza go spod jakiegokolwiek racjonalnej urbanizacji. Tak daleko i trwale idące ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości stanowi nadmierną ingerencję w prawo własności pozostaje w sprzeczności z zasadą proporcjonalności oraz narusza konieczność wyważenia interesu publicznego z uzasadnionymi interesami właścicieli gruntów

Należy podkreślić że zgodnie z artykułem 21 ust. 1 konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, natomiast art. 64 Konstytucji RP gwarantuje każdemu prawo własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia, zapewniając im równą dla wszystkich ochronę prawną. Ograniczenia w korzystaniu z prawa własności mogą być ustanawiane wyłącznie w drodze ustawy i tylko w takim zakresie w jakim nie naruszają istoty tego prawa. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego oraz sądów administracyjnych konsekwentnie podkreśla się że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i podlega ograniczeniom wynikającym z konstytucyjnej ochrony prawa własności oraz zasady proporcjonalności. Ustalenia planistyczne które w sposób trwały i generalny pozbawiają nieruchomości realnej możliwości racjonalnego wykorzystania, muszą znajdować szczególnie silne uzasadnienie w wartościach chronionych konstytucyjnie oraz pozostawać w rozsądnej proporcji do ciężarów nakładanych na właścicieli. W odniesieniu do obszaru 2 SO warunki te nie są spełnione. W konsekwencji ustalenia dokumentów planistycznych

powinny prowadzić do racjonalnego kształtowania sposobów korzystania z nieruchomości a nie do ich faktycznego wyłączenia planistycznego poprzez trwałe i generalne pozbawienie realnej użyteczności

Przedmiotowy teren w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 roku został jednoznacznie wskazany jako obszar M* perspektywicznie mieszkaniowy. Oznaczenie to tworzyło [REDAKTOWANE] uzasadnione oczekiwanie że obszar ten zostanie w kolejnych dokumentach planistycznych stopniowo włączony w strukturę zabudowy osiedla Zakrzów jako jego naturalny kierunek rozwoju. Projekt planu ogólnego w sposób nieuzasadniony całkowicie odchodzi od tej koncepcji nie przedstawiając jednocześnie żadnego merytorycznego uzasadnienia tak daleko idącej zmiany kierunków zagospodarowania

Mając powyższe na uwadze wnosimy o

Zmianę projektu planu ogólnego poprzez wprowadzenie przewidzianej perspektywicznie w studium 2018 funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności oraz/lub mieszkaniowo usługowej dla obszaru oznaczonego jako 2 SO.

Uwzględnienie w planie ogólnym konieczności zapewnienia rezerw terenowych pod przyszły układ komunikacyjny w tym rozbudowę ulicy Odolanowskiej oraz drogi obsługujące tereny po jej Północnej stronie tak aby usunąć skutki wcześniejszych decyzji planistycznych, które doprowadziły do faktycznego zablokowania dostępu komunikacyjnego do tych nieruchomości.

Wskazanie w planie ogólnym perspektywy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 701 z 2020 roku w celu dostosowania jego ustaleń do nowej funkcji terenów w tym poprzez zmniejszenie obszarów zieleni i wprowadzenie od strony ulicy Odolanowskiej strefy zabudowy mieszkaniowej oraz w rejonie autostradowej obwodnicy Wrocławia dopuszczanie niewielkiego obszaru funkcji usługowej.

Wnoszę o zmianę zapisu na teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności wraz z zielenią towarzyszącą i izolującą pas drogowy łącznika komunikacyjnego.

Zarówno od południa jak i od zachodu przedmiotowego terenu znajdują się tereny mieszkaniowe.

Są to zarówno tereny zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej.

Pasy drogowe przedłużenia ulicy Okulickiego oraz Łącznika stanowią naturalną granicę tego obszaru oddzielającą go od terenów leśnych i rolnych.

Wprowadzenie wyraźnego zakazu zabudowy a jednocześnie dopuszczenie budowy elektrowni wiatrowych i farm PV na cennym terenie miejskim bezpośrednio sąsiadującym z obszarami zabudowy mieszkaniowej wydaje się działaniem niezrozumiałym i intencjonalnym wbrew nie tylko właścicielom przedmiotowego terenu ale również mieszkańcom sąsiednich osiedli.

Uwzględnienie [REDAKTOWANE] uwagi ma charakter perspektywiczny a nie natychmiastowy dając mi jako właścicielowi nieruchomości gruntowej prawo decydowania do przyszłych działań na jej terenie.

Uwzględniając argumenty ekologiczne pragnę podkreślić iż obecne wymogi budowlane dla budownictwa jednorodzinnego, nakładają obowiązek prowadzenia inwestycji budowlanej tak aby wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP wynosił maksymalnie 70 kWh/m²xrok. Wynika to przepisów techniczno-budowlanych zwanych potocznie „WT 2021”. Klasyfikuje to nowopowstałe budynki w kategorii maksymalnie budynków klasy B. Większość jednak nowych budynków spełnia normy EP poniżej 63 kWh/m²xrok co klasyfikuje je jako nieruchomości pasywne i te o bardzo niskim zapotrzebowaniu na nieodnawialną energię pierwotną.

Perspektywiczne inwestycje na omawianej nieruchomości gruntowej stanowić będą zatem znikomą ingerencję w środowisko z jednej strony zachowując wymagane parametry wskaźnika EP z drugiej strony zachowując niską intensywność zabudowy.

Podczas konsultacji społecznych, które odbyły się 06.05.2026 roku ze strony przedstawicieli władz miasta z wydziału środowiska/ekologii padł argument iż do Urzędu Miasta wpłynęły wnioski o utworzenie nowych terenów zielonych na terenie miasta. Nie było jednak mowy w tych wnioskach o terenie, na którym znajduje się moja nieruchomość gruntowa. Powstaje zatem pytanie skoro wnioski mieszkańców o utworzenie nowych terenów zielonych w mieście nie dotyczyły obszaru mojej działki i działek sąsiednich, które to stanowią od lat niezaprzeczalny spór między ich właścicielami a Urzędem Miasta , to dlaczego akurat ten teren ma stanowić obszar zielony a nie obszar z zabudową jednorodziną o niskiej intensywności zachowując wszystkie kryteria ekologiczne dla nowego budownictwa?

W przypadku nieuwzględnienia niniejszego stanowiska zastrzegamy sobie prawo do dalszego korzystania ze środków prawnych przewidzianych w procedurze planistycznej.