



PP/4968450

1847



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⁾

[Redacted area for data of the submitting entity]

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

Treść⁶

W nawiązaniu do sporządzanego planu ogólnego miasta Wrocławia, wnosimy o objęcie oznaczonej na **Załączniku nr 2** części działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz obszarem uzupełnienia zabudowy.

Szczegółowe uzasadnienie stanowi **Załącznik nr 3** do formularza.

7.1. (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_1.0054.AR_1.4/1	☐ tak ☒ nie	Wnosimy o objęcie części nieruchomości strefą SJ oraz obszarem uzupełnienia zabudowy.

7.2. (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_1.0054.AR_1.4/1	☐ tak ☒ nie	SJ	30%	18 m	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 - **Załącznik nr 2**
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Załącznik nr 1 - dane składające pismo,
Załącznik nr 3 - uzasadnienie uwagi do projektu planu ogólnego.

- 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:

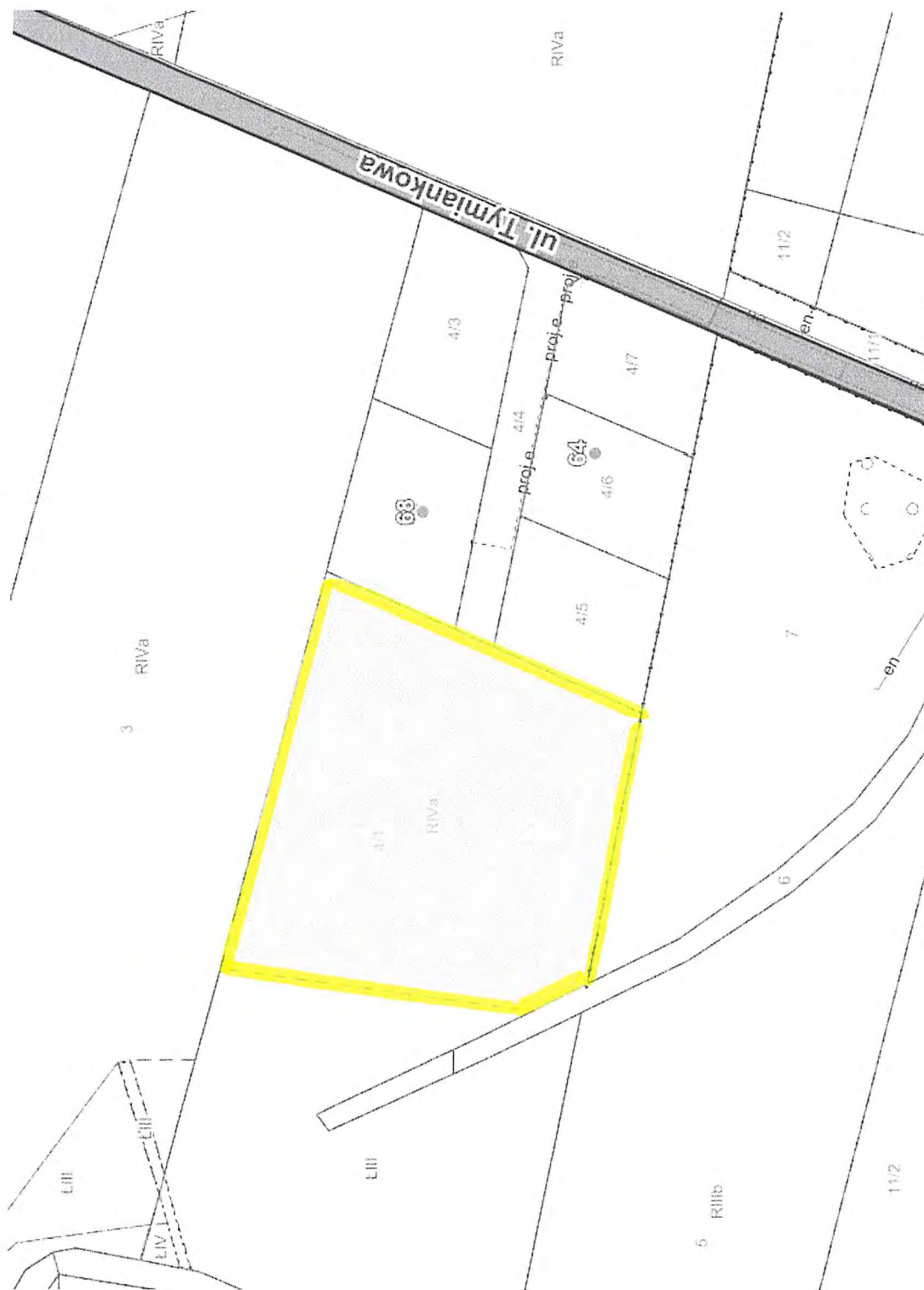
- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

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



Załącznik nr 2 - Kolorem żółtym określono granice terenu objętego pismem jako część działki ewidencyjnej



Dotyczy: zmiany przeznaczenia części działki nr 4/1, 026401_1.0054.AR_1.4/1, obręb Lipa Piotrowska, położonej przy ulicy Tymiankowej we Wrocławiu (dalej jako: Nieruchomość) ze strefy otwartej (SO) na **strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)** wraz z objęciem tego terenu **obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ)**.

I. Stan faktyczny i lokalizacja działki

Działka nr 4/1 położona jest na osiedlu Lipa Piotrowska, w okolicy ulic Tymiankowej i Kminkowej.

W projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia, udostępnionym do publicznego wglądu w okresie konsultacji społecznych od 14 kwietnia do 25 maja 2026 r., działka została zakwalifikowana do strefy otwartej (SO), czyli strefy wykluczającej możliwość zabudowy.

Klasyfikacja ta jest jednak oderwana od rzeczywistego stanu zagospodarowania okolicy oraz od kierunków rozwoju tego terenu. Dlatego też konieczna jest zmiana przeznaczenia działki we wnioskowany sposób.

II. Dynamika rozwojowa osiedla

Lipa Piotrowska jest dynamicznie rozwijającym się osiedlem we Wrocławiu. Przeznaczenie całej Nieruchomości na strefę otwartą jest zatem sprzeczne z faktycznym charakterem otoczenia i nie pozwala na pełne wykorzystanie jej potencjału do dalszego rozwoju.

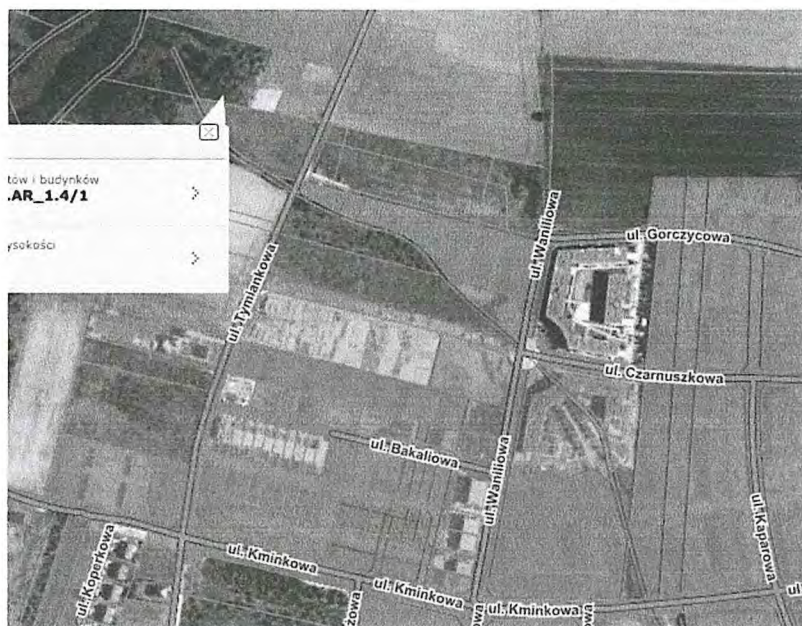
W rejonie ulic Tymiankowej, Kminkowej, Cynamonowej, Waniliowej, Lawendowej, Melisowej, Anyżowej i Szałwiowej powstały i powstają wieloetapowe inwestycje mieszkaniowe (Osiedle Kminkowa I–IV, Kminkowa Zachód, Osiedle Tilia, Osiedle Waniliowa i inne), obejmujące zarówno zabudowę jednorodzinną, jak i wielorodzinną, nawet do pięciu kondygnacji.

Dodatkowo w promieniu ok. 200 m od granic Nieruchomości w ostatnich latach wydanych zostało wiele decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych - zarówno jednorodzinnych, jak i wielorodzinnych. Inwestycje te obejmują kolejne etapy zabudowy oraz uzupełnianie istniejącej struktury osiedla, **co potwierdza systematyczny proces jej zagęszczania i rozwoju funkcji mieszkaniowej w tym rejonie.**

Tytułem przykładu, w ostatnich latach wydano następujące pozwolenia na budowę:

- w dniu 13 listopada 2025 r. Prezydent Miasta Wrocław wydał decyzję Nr 2521 obejmującą budynek mieszkalny jednorodzinny (działka nr 4/6),
- w dniu 15 czerwca 2025 r. Prezydent Miasta Wrocław wydał decyzję Nr 1275 obejmującą budynek mieszkalny jednorodzinny (działka nr 4/2),
- w dniu 17 października 2022 r. Prezydent Miasta Wrocław wydał decyzję Nr 2334 obejmującą zespół czternastu budynków jednorodzinnych dwulokalowych,
- w dniu 20 lutego 2023 r. Prezydent Miasta Wrocław wydał decyzję Nr 324 obejmującą budowę zespołu dziesięciu budynków jednorodzinnych.

Załącznik nr 3 - Uzasadnienie uwagi do projektu POG



Kolorem niebieskim zaznaczono obszary objęte pozwoleniami na budowę

Liczba wydanych pozwoleń na budowę nie pozostawia wątpliwości, że rejon ulic Tymiankowej i Kminkowej jest intensywnie zabudowywany. W ostatnich latach obserwuje się tu stały napływ inwestycji mieszkaniowych, co świadczy o utrwalonym i rosnącym zainteresowaniu tym obszarem jako miejscem do zamieszkania. Teren ten jest realnie postrzegany przez mieszkańców jako atrakcyjny, co przekłada się na konsekwentne jego zagospodarowywanie.

Oznacza to, że **obszar ten cieszy się stałym i wysokim zainteresowaniem inwestycyjnym, a proces urbanizacji jest utrwalony i konsekwentny**. W związku z tym należy go kwalifikować jako teren przeznaczony do dalszej intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej, a nie jako przestrzeń o charakterze otwartym.

Pozostawienie całej działki nr 4/1 jako „strefy otwartej” w tak ukształtowanym otoczeniu tworzyłoby przestrzenny dysonans urbanistyczny i prowadziłoby do sztucznego wyłączenia z zabudowy Nieruchomości, która pozostaje w pełni kompatybilna z dominującą funkcją tego rejonu i przygotowana pod zabudowę. W praktyce oznaczałoby to pominięcie rzeczywistego kierunku rozwoju osiedla oraz utrwalenie rozwiązania sprzecznego z zapotrzebowaniem.

Położenie Nieruchomości w naturalny sposób predestynuje ją do dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z kolei strefa otwarta powinna być wyznaczana na obszarach faktycznie niezabudowanych, tam gdzie jest to konieczne i uzasadnione strukturą przestrzenną. Tymczasem analizowany teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej i pozostaje funkcjonalnie związany z istniejącą strukturą urbanistyczną osiedla.

Zasada ładu przestrzennego, zdefiniowana w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga kształtowania przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość.

Załącznik nr 3 - Uzasadnienie uwagi do projektu POG

W tym kontekście należy więc podkreślić, że pozostawienie strefy otwartej na całej Nieruchomości pozostaje niespójne z charakterem zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych.

Jednocześnie wyznaczenie strefy otwartej w takim obszarze nie realizuje celów ochronnych, a prowadzi do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności, bez właściwego wyważenia interesu właściciela oraz interesu publicznego, w tym potrzeby zapewnienia możliwości dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tej części miasta.

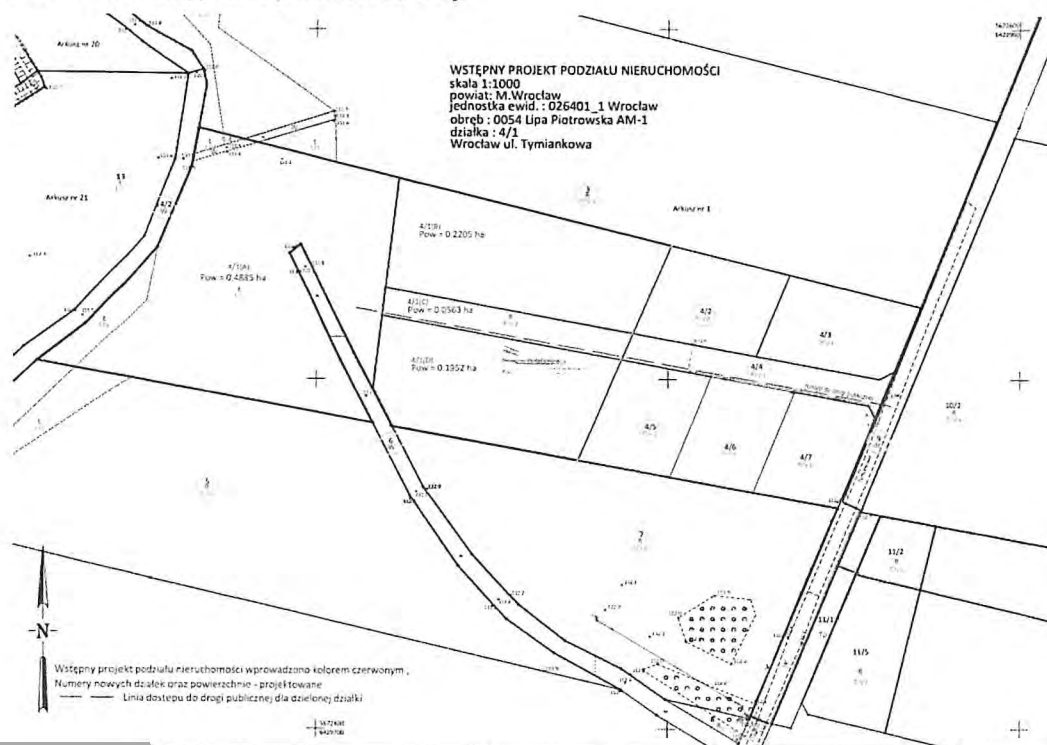
III. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości

Działki bezpośrednio graniczące z Nieruchomością, tj. działki nr 4/2, 4/3, 4/5, 4/6, 4/7 oraz 7, które również aktualnie pozostają niezbudowane, w projekcie planu ogólnego przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Działki te:

- mają tę samą strukturę przestrzenną i dostęp do tych samych dróg publicznych,
- są obsługiwane przez tę samą infrastrukturę techniczną,
- charakteryzują się tożsamymi warunkami gruntowymi i topograficznymi,
- znajdują się w identycznym sąsiedztwie urbanistycznym.

Zwrócić także należy uwagę, że działki nr 4/2, 4/3, 4/5, 4/6 i 4/7 zostały podzielone i w naturalny sposób przygotowane pod zabudowę mieszkaniową, której kontynuacja powinna być dopuszczona na Nieruchomości, do której prowadzi wydzielona droga wewnętrzna na działce nr 4/4. Poniżej zamieszczam wstępny projekt podziału, który potwierdza możliwość takiego podziału Nieruchomości, by umożliwił on realizację funkcji mieszkaniowej.



całkowite zablokowanie możliwości korzystania z Nieruchomości zgodnie z naturalnym potencjałem obszaru.

VI. Podsumowanie

Przeznaczenie całej działki nr **4/1** w projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia jako strefy otwartej:

1. pozostaje w sprzeczności z faktycznym, intensywnie zurbanizowanym charakterem otoczenia,
2. narusza zasadę równego traktowania właścicieli nieruchomości w stosunku do działek sąsiednich, którym nadano przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną,
3. nie służy realizacji żadnego racjonalnego celu z zakresu ochrony środowiska, przyrody lub układu urbanistycznego, ponieważ rzeczywiste obszary zielone znajdują się poza granicami terenu objętego uwagą,
4. stanowi nieuzasadnione ograniczenie prawa własności, nieproporcjonalne do interesu publicznego.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy jak we wstępie.

