23

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 15-04-2026
L.dz. 136538 podpis

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[1)]

☒ **2.1. wniosek do projektu aktu**

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(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 elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] ....

Wnoszę o:

1. utrzymanie dla terenu obejmującego działkę nr 41/8 (obręb Ratyń) kwalifikacji do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
2. doprecyzowanie, iż funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w tej strefie może stanowić funkcję podstawową lub równorzędną wobec usług, a nie wyłącznie uzupełniającą;
3. zapewnienie spójności przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z profilem funkcjonalnym strefy SJ poprzez niedopuszczanie rozwiązań ograniczających realizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie do fragmentów działek lub wprowadzających jej realizację w sposób pozorny lub warunkowy.
4. zapewnienie, aby ustalenia planu ogólnego były interpretowane w sposób gwarantujący realną możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w obrębie całych terenów objętych strefą SJ, a nie jedynie w ich fragmentach;
5. wskazanie, że ewentualne ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny wynikać wyłącznie z obiektywnych uwarunkowań przestrzennych (takich jak układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna lub ochrona środowiska), a nie prowadzić do faktycznego wyłączenia tej funkcji poprzez jej ograniczenie do wąskich lub marginalnych części działek;

Uzasadnienie: Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze o charakterze przejściowym pomiędzy funkcją usługową a zabudową mieszkaniową, co uzasadnia jego zakwalifikowanie do strefy wielofunkcyjnej.

Projekt planu ogólnego prawidłowo identyfikuje ten obszar jako strefę SJ, jednak praktyka planistyczna wskazuje, że brak jednoznacznego określenia roli funkcji mieszkaniowej może prowadzić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do jej nadmiernego ograniczania.

W szczególności stosowane rozwiązania polegające na dopuszczaniu zabudowy mieszkaniowej jedynie w wydzielonych fragmentach terenów, uzależnianiu jej od dodatkowych warunków lub traktowaniu jako funkcji marginalnej prowadzą do faktycznego wyłączenia tej funkcji, pomimo jej formalnego dopuszczenia.

W związku z powyższym zasadne jest doprecyzowanie, że funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w strefie SJ stanowi pełnoprawny i równorzędny element zagospodarowania przestrzeni, co zapewni zgodność przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z profilem tej strefy oraz umożliwi racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów.

Proponowane doprecyzowanie nie narusza zasad ładu przestrzennego, a jednocześnie wzmacnia przejrzystość i jednoznaczność ustaleń planu ogólnego, ograniczając ryzyko interpretacyjne na etapie sporządzania planów miejscowych.

.....

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	działka nr 41/8, obręb Ratyń (identyfikator: 026401_1.0044.AR_11.41/8)	☒ tak ☐ nie	Wniosek dotyczy utrzymania i doprecyzowania funkcji strefy SJ (wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) dla działki nr 41/8 oraz zapewnienia realnej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

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]

MPZP w Rejonie ul. Beskidzkiej we Wrocławiu

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] Data: 15 kwietnia 2026 r.

---

[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 powiązanym 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.

-------- Przekazywana wiadomość --------
Od: [redacted]
Do: URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Data wysłania: 15.04.2026
Data doręczenia: 15.04.2026
Wnoszę o:
1. utrzymanie dla terenu obejmującego działkę nr 41/8 (obręb Ratyń) kwalifikacji do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
2. doprecyzowanie, iż funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w tej strefie może stanowić funkcję podstawową lub równorzędną wobec usług, a nie wyłącznie uzupełniającą;
3. zapewnienie spójności przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z profilem funkcjonalnym strefy SJ poprzez niedopuszczanie rozwiązań ograniczających realizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie do fragmentów działek lub wprowadzających jej realizację w sposób pozorny lub warunkowy.
4. zapewnienie, aby ustalenia planu ogólnego były interpretowane w sposób gwarantujący realną możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej w obrębie całych terenów objętych strefą SJ, a nie jedynie w ich fragmentach;
5. wskazanie, że ewentualne ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny wynikać wyłącznie z obiektywnych uwarunkowań przestrzennych (takich jak układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna lub ochrona środowiska), a nie prowadzić do faktycznego wyłączenia tej funkcji poprzez jej ograniczenie do wąskich lub marginalnych części działek;

Uzasadnienie: Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze o charakterze przejściowym pomiędzy funkcją usługową a zabudową mieszkaniową, co uzasadnia jego zakwalifikowanie do strefy wielofunkcyjnej.
Projekt planu ogólnego prawidłowo identyfikuje ten obszar jako strefę SJ, jednak praktyka planistyczna wskazuje, że brak jednoznacznego określenia roli funkcji mieszkaniowej może prowadzić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do jej nadmiernego ograniczania.
W szczególności stosowane rozwiązania polegające na dopuszczaniu zabudowy mieszkaniowej jedynie w wydzielonych fragmentach terenów, uzależnianiu jej od dodatkowych warunków lub traktowaniu jako funkcji marginalnej prowadzą do faktycznego wyłączenia tej funkcji, pomimo jej formalnego dopuszczenia.
W związku z powyższym zasadne jest doprecyzowanie, że funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w strefie SJ stanowi pełnoprawny i równorzędny element zagospodarowania przestrzeni, co zapewni zgodność przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z profilem tej strefy oraz umożliwi racjonalne i efektywne wykorzystanie terenów.
Proponowane doprecyzowanie nie narusza zasad ładu przestrzennego, a jednocześnie wzmacnia przejrzystość i jednoznaczność ustaleń planu ogólnego, ograniczając ryzyko interpretacyjne na etapie sporządzania planów miejscowych.
