



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: PREZYDENT WROCŁAWIA - WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA, UL. WIDNICKA 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⁾ WNOSZE O WROWADZENIE DLA DZIAŁEK nr 7/2 i 6 WSKAZANYCH W PKT. 7.2 PONIŻEJ STREFY SW - STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIEŁORODZINNĄ, Z UWZGLĘDNIENIEM PROFILI FUNKCYJNALNYCH PODSTAWOWYCH - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWIEJ WIEŁORODZINNEJ, TEREN USŁUG ORAZ DODATKOWYCH: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

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 WROCŁAWIA	026401_1.0030.AR_1.7/2 026401_1.0030.AR_1.6	☒ tak ☐ nie	UZASADNIENIE NA OSOBNEJ KARCIE

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 WROCŁAWIA	026401_1.0030.AR_1.7/2 026401_1.0030.AR_1.6	☒ tak ☐ nie	MW/U tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami	70%	17	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⁾
1. UZASADNIENIE WNIOSKU Z ZAŁĄCZNIKAMI

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: 22.05.2026

- 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 doręczeniu elektronicznym (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.

Smolec, 21.05.2026 r.

UZASADNIENIE WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO DOT.

1. DZ. 026401_1.0030.AR_1.7/2
2. Dz. 026401_1.0030.AR_1.6

w związku prowadzoną procedurą konsultacji społecznych projektu Planu Ogólnego dla Wrocławia wnoszę o wprowadzenie dla działek nr 7/2 i 6 wskazanych na grafikach i zdjęciach poniżej strefy SW - strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z uwzględnieniem profili funkcjonalnych podstawowych - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług oraz dodatkowych: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Działki 7/2 oraz 6 są położone w na terenie Jerzmanowa i stanowią teren dawnego sadu. Od wielu lat sad ten jest nieutrzymywany i stanowi zdziczały, zarośnięty teren nie przedstawiający żadnej wartości rolniczej, przyrodniczej ani rekreacyjnej.

Jerzmanowo od wielu lat bardzo mocno rozwija się i przeobraża w podmiejską dzielnicę willową, z przeważającą zabudową jednorodzinną i kameralną zabudową wielorodzinną. Działki w sąsiedztwie działek 7/2 oraz 6 (ul. Matuszka, Karela, Chodkiewicza ul. Branickiego, ul. Koronna) są tego przykładem. Są zabudowywane budynkami jednorodzinnymi, budynkami w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

Działki 6 i 7/2 pomimo ich oczywistych walorów:

–dobrego skomunikowania z pozostałymi częściami miasta Wrocławia,

- dostępu do publicznej drogi asfaltowej dobrej jakości,
- dostępności wszystkich mediów miejskich, w tym gazu,
- bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych, z uwagi na sąsiedztwo rzeki Bystrzycy,
- brak ryzyka zalania obszaru stanowiącego działki 7/2 oraz 6 (w czasie powodzi we wrześniu 2024 r. Bystrzyca nie stwarzała żadnego zagrożenia - w tym miejscu rzeka znajduje się znacznie poniżej poziomu terenu),
- braku szczególnych walorów przyrodniczych,
- bezpośredniego sąsiedztwa terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną,

nie mogą być wykorzystane w żaden sensowny sposób, z uwagi na postanowienia dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą NR L/1177/18 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (dalej „Studium”). Działki o nr 7/1, 7/2 objęte księgą wieczystą WR1K/00055381/4 po zachodniej stronie ul. Kośnego nie są objęte regulacjami mpzp, objęte są natomiast postanowieniami Studium, które przewidują przeznaczenie tych terenów jako tereny Zieleni i postulują przeznaczenie co najmniej 90% powierzchni nieruchomości na zieleń.

W dotychczasowym Studium obszar działek 7/2 oraz 6 stanowi teren Strefy zieleni dominującej, na którym ma być prowadzona Polityka dla obszarów przyrodniczo-wypoczynkowych (szczegółowa analiza postanowień dotychczasowego Studium dotyczących działek 7/2 oraz 6 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego pisma). W praktyce żadna polityka na tym terenie nie jest prowadzona, a jedynym skutkiem postanowień Studium jest uniemożliwienie wykorzystania terenu działek 7/2 oraz 6 z jakiegokolwiek korzyścią zarówno dla właścicieli tych działek, jak i dla mieszkańców Wrocławia – są to nieużytki, tereny zaniedbane i zdegradowane, nie wykorzystywane ani w sposób rolniczy, ani rekreacyjno-wypoczynkowy, bez żadnej szansy na ich zabudowę i spójny i zrównoważony rozwój.

Znamienne jest przy tym i całkowicie niezrozumiałe, dotychczasowe postępowanie Gminy, wykluczające obszar działek 7/2 oraz 6 z obszaru osiedla Jerzmanowo – jak wynika z opracowania - *WYTYCZNE PRZESTRZENNE NA RZECZ OSIEDLA KOMPLETNEGO JEDNOSTKA URBANISTYCZNA E15 W STUDIUM WROCŁAWIA*:



(rysunek z dokumentu *WYTYCZNE PRZESTRZENNE NA RZECZ OSIEDLA KOMPLETNEGO JEDNOSTKA URBANISTYCZNA E15 W STUDIUM WROCŁAWIA*)

pomimo, że naturalną granicą osiedla od północy jest rzeka Bystrzyca oraz obwodnica Leśnicy (droga nr 94):



Wykluczając te tereny Gmina sama przyczynia się do zaburzenia spójnego i zrównoważonego rozwoju dzielnicy Jerzmanowo.

Miasto Wrocław cały czas rozwija się, a liczba jego stałe mieszkańców rośnie. Liczba obszarów w granicach miasta, które można zagospodarować na cele mieszkaniowe, nie znajdujące się na terenach zalewowych, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę i nienaruszających uwarunkowań środowiskowych i przyrodniczych, mogących spójnie wpasować się w istniejącą zabudowę jest ograniczona. Prowadzi to do niekontrolowanego „rozlewu” zabudowy na terenach podmiejskich, na terenach zalewowych, co prowadzi do generowania olbrzymich kosztów związanych z koniecznością doprowadzenia do tych terenów niezbędnej infrastruktury i ochroną tych terenów przed powodzią – czego przykładem była walka o uratowanie osiedli na Marszowicach i Stąblowicach w czasie powodzi we wrześniu 2024 r.

Działki nr 7/2 oraz 6 nie generują takich problemów i spełniają wszystkie wymogi aby przeznaczyć je na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Zmiana przeznaczenia tych działek i wprowadzenie dla nich funkcji SW nie spowoduje w żaden sposób naruszenia ochrony wartości przyrodniczych, ochrony korytarzy ekologicznych i bioróżnorodności wokół rzeki Bystrzycy.

W projekcie planu ogólnego Planu Ogólnego Wrocławia utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenów objętych wnioskiem, co w ocenie wnioskodawcy jest błędne. Procedura uchwalenia Planu Ogólnego pozwala na skorygowanie założeń dotychczasowego Studium i umożliwienie rozwoju tej części Jerzmanowa w sposób spójny z zabudową willową jednorodzinną i wielorodzinną okolicznych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie moich uwag zgłoszonych w formularzu do Plan Ogólnego.



Załączniki:

- Załącznik nr 1 – dokumentacja fotograficzna





