

2870

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

ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA PISMA DOTYCZĄCEGO AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - UWAG DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO – UZASADNIENIE UWAG

.....

.....

.....

.....

.....

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 ⁸⁾
1	Plan ogólny-projekt	026401_1.006 9.AM-7. 13/2	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o ustalenie dla terenu strefy planistycznej SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z uwzględnieniem parametrów, o których mowa w punkcie 7.3.5.-7.3.7. poniżej.

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) ⁹⁾	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 Wrocław	026401_1.006 9.AM-7. 13/2	☒ tak ☐ nie	R II, R III a	30%	12 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.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA PISMA DOTYCZĄCEGO AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - UWAG DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO – UZASADNIENIE UWAG

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: 21.05.2026 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 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 planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

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 FORMULARZA PISMA DOTYCZĄCEGO AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - UWAG DO
KONSULTOWANEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO
- UZASADNIENIE UWAG**

Wrocław, 21 maja 2026 r.

Prezydent Wrocławia

Urząd Miejski Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53,50-030 Wrocław

adres e-mail: wpl@um.wroc.pl

dres do e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27

Wszystkie działki na obszarze, którego dotyczą uwagi:

nr 6, AM-7, obręb Zgorzelisko
nr 7/2, AM-7, obręb Zgorzelisko
nr 12, AM-7, obręb Zgorzelisko
nr 13/2, AM-7, obręb Zgorzelisko
nr 10/1, AM-7, obręb Zgorzelisko
nr 10/2, AM-7, obręb Zgorzelisko
nr 14, AM-7, obręb Zgorzelisko
nr 15, AM-7, obręb Zgorzelisko

- W TYM DZIAŁKA WNIOSKODAWCY:

nr 13/2, AM-7, obręb Zgorzelisko

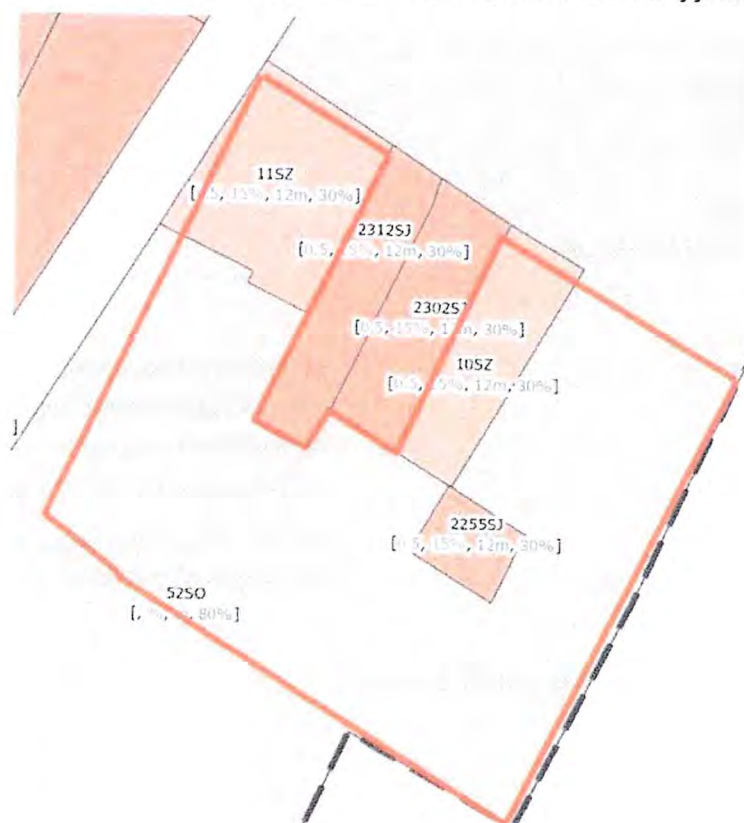
UZASADNIENIE UWAG DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

[REDAKTOWANA] działki 13/2 wskazanej w formularzu, do którego niniejsze pismo stanowi załącznik, poniżej uzasadniam uwagi do konsultowanego projektu planu ogólnego.

Kwestionuję zasadność wyznaczenia na terenie [REDAKTOWANA] nieruchomości strefy planistycznej SO - strefa otwarta. Podnoszę, że obszar ten powinien zostać przeznaczony pod **zabudowę**

mieszkaniową jednorodzinną - strefa SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – o co wnoszę.

Kwestionuję również zasadność wyznaczenia stref SZ i SO na terenie działek sąsiednich, wymienionych we wstępie (których właściciele również składają analogiczne uwagi, domagając się ustalenia dla ich działek strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).



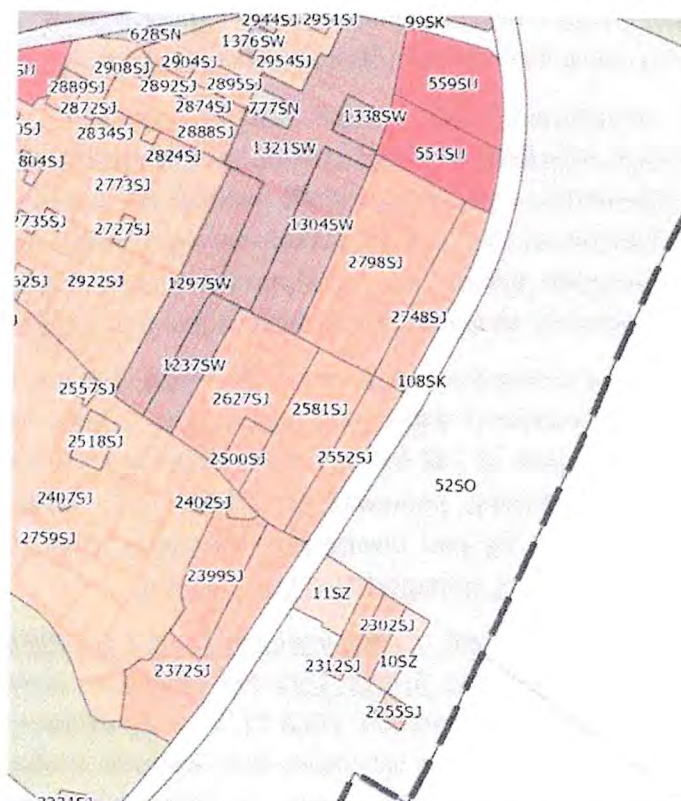
Rys. 1: Orientacyjne granice terenu objętego uwagami mieszkańców - granice terenu oznaczone kolorem pomarańczowym (źródło: <https://geoportal.wroclaw.pl>)

Ustalenia projektowanego planu ogólnego dla działek położonych po południowej stronie ul. Szewczenki, a po wschodniej stronie wydzielienia SK (108SK), w sposób nienaturalny i nieuzasadniony „odcinają” ten obszar od tkanki miejskiej, nadając mu charakter wiejski. Mimo położenia terenu w granicach jednego z największych w Polsce miast na prawach powiatu, projektuje się dla tego terenu m.in. zabudowę zagrodową, teren produkcji w gospodarstwach rolnych czy teren akwakultury i obsługi rybactwa (wybrane podstawowe profile funkcjonalne strefy SZ) oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy i teren zieleni naturalnej (wybrane podstawowe profile funkcjonalne strefy SO).

Powyższe ustalenia są całkowicie niezrozumiałe i nie uwzględniają nie tylko położenia i charakteru tego terenu, ale także wielu innych czynników, o których mowa poniżej.

Już na pierwszy rzut oka widać wyraźnie, że teren na wschód od wydzielienia 108SK został niejako wyrzucony poza granice miasta. Można odnieść wrażenie, że z punktu widzenia projektu planu granicą miasta jest właśnie wydzielenie 108SK – a za nim rozciągają się już tylko pola, łąki i rola.

Jedyny wyjątek uczyniono przy tym dla już istniejącej zabudowy przy ul. Szewczenki – najwyraźniej przyjmując, że jej istnienie pozwala na uwzględnienie w planie innej strefy niż SO.



Rys. 2: Strefy planistyczne na terenie objętym uwagami oraz na terenach okolicznych na zachód od wydzielienia 108SK (źródło: <https://geoportal.wroclaw.pl>)

Podkreślić wobec tego należy, że **zadaniem planu ogólnego jest kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, a nie wyłącznie potwierdzenie i usankcjonowanie stanu istniejącego**. Ustalenia planu powinny brać pod uwagę nie tyle sytuację zastaną, co **potencjał danego terenu, w tym możliwość realizacji na nim określonej funkcji**. Fakt, że dotychczas na większości obszaru, którego dotyczą niniejsze uwagi, nie istnieje zabudowa, nie oznacza, że nie może ona tam powstać. Przykładem jest działka 13/1, AM-7, Zgorzelisko, dla której została wydana dnia 20 października 2021 r. decyzja Prezydenta Wrocławia o pozwoleniu na budowę nr 3677/2021 dla inwestycji określonej jako budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Na podstawie tego pozwolenia powstał dom jednorodzinny na działce nr 13/1, która dotychczas była pustym polem – polem takim jak działki 10/2, 12, 13/2, 14 i 15 czy części działek 6 i 7/2. Płynie z tego dość oczywisty wniosek, że teren dotychczas niezabudowany może ulec przeobrażeniu poprzez jego zabudowę – na pustej dotąd działce może zostać wzniesiony dom jednorodzinny. Projekt planu wydaje się jednak takiej okoliczności nie brać pod uwagę.

O tym, że **projekt planu na tym obszarze w istocie nie spełnia swej zasadniczej funkcji, tj. nie kształtuje zagospodarowania terenu, a jedynie aprobeuje stan istniejący**, świadczy także fakt, że strefy planistyczne dla istniejącej już zabudowy zostały ustalone wyłącznie stosownie do oceny jej charakteru. Zabudowa na części działki 7/2 zakwalifikowana została jako zagrodowa, wobec czego dla tej części działki ustalono strefę SZ. Dom tuż obok, na działce 7/4, uznany został za zabudowę jednorodzinną – i taką też strefę (SJ) otrzymała ta działka. Tereny, na

których obecnie zabudowy nie ma, pozostawiono natomiast strefą otwartą z zakazem zabudowy. Oczywisty już tu zatem brak elementu planowania, kształtowania określonego spójnego ładu przestrzennego. Twórcom planu wydaje się przyświecać idea, że „jest dobrze, tak jak jest”. Stawia ona natomiast pytanie, jaką właściwie funkcję ma taki plan pełnić.

Owo niezrozumiałe przywiązanie do sytuacji zastanej potwierdza także uzasadnienie odmownego rozpatrzenia wniosków do projektu planu, złożonych dla działek 6, 7/2 i 12 w roku 2024. Jednym z argumentów nieuwzględnienia wniosków była bowiem rozbieżność z obowiązującym dla tego terenu miejscowym planem zagospodarowania. Taki argument każe natomiast postawić retoryczne pytanie, czy w takim razie projekt planu ogólnego w całości uwzględnia ustalenia wszystkich obowiązujących obecnie planów miejscowych.

Na terenie, którego dotyczą niniejsze uwagi, bezsprzecznie uwzględnia je wybiórczo, skoro nie widzi przeszkód we wprowadzeniu zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej na terenie oznaczonym w mpzp nr 758 jako 2Z i 3Z (parki, ogrody działkowe, cmentarze). Kierunek ten należy natomiast uznać za słuszny, ponieważ przeszkody takie obiektywnie nie istnieją – w szczególności gdy weźmie się pod uwagę rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Jak już wspomniano, potwierdzeniem obiektywnej możliwości zabudowy tego terenu jest nowopowstały dom jednorodzinny na działce 13/2 (na podstawie pozwolenia na budowę z 2021 r., zmienionego decyzją z 5 kwietnia 2023 r.). Owa obiektywna możliwość wynika z korzystnych warunków tego terenu do zabudowy oraz istnienia niezbędnej infrastruktury, w tym sieci gazowej, energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Gazociąg został przy tym wybudowany przez Miasto.

Teren, którego dotyczą niniejsze uwagi, posiada zatem niezbędną infrastrukturę techniczną i nie ma przeszkód do przyłączenia do niej nowych obiektów.

Działki na tym obszarze mają ponadto **dostęp do drogi publicznej - ul. Szewczenki**. Ewentualna rozbudowa układu drogowego – na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – leży przy tym po stronie inwestora (inwestycji mieszkaniowej). Kwestia dostępu do drogi publicznej badana jest natomiast na etapie pozwolenia na budowę, wobec czego nie stanowi czynnika determinującego ustalenia planu ogólnego.

Jako mieszkańcy tego terenu mamy tymczasem nieodparte wrażenie, że kosztem naszego prawa własności, w tym prawa do zabudowy [redacted] działek, tworzy się tereny zielone dla mieszkańców miasta – miasta, które wydaje się kończyć wraz z wydzieleniem 108SK. Terenów zielonych tymczasem w tej okolicy nie brakuje – nieopodal znajduje się rozległy Park Starowidawski i wały nad Widawą. Tymczasem Miasto przeznacza [redacted] działki pod tereny lasu, zieleni naturalnej czy ogrodów działkowych, zapewniając sobie [redacted] efektowanie prezentującą się w projekcie planu zieleni.

Czas, w których na tych terenach prowadzono gospodarstwa rolne są tak odległe, że najpewniej nikt z mieszkańców wnoszących uwagi do projektu planu na tym obszarze, czasów tych już nie pamięta. Oczekujemy zatem, że [redacted] prawa będą respektowane w takim samym stopniu jak respektowane są przez Miasto prawa [redacted] działek położonych po

drugiej stronie wydzielenia 108SK. Wszystkie sąsiadujące z nami obszary po zachodniej stronie tego wydzielenia przewidziane są bowiem pod zabudowę jednorodzinną – mimo że znakomita większość terenu przylegającego do wydzielenia 108SK również pozostaje obecnie niezabudowana. Niezrozumiałe jest dla nas, z jakich przyczyn [redacted] tych niezagospodarowanych dotychczas działek projekt planu przyznaje prawo ich zabudowy domami jednorodzinnymi, a jednocześnie nas pozbawia analogicznego prawa.

Rozmiar dysproporcji praw w podnoszonym zakresie podkreślają dodatkowo ustalenia szczegółowe dla porównywanych terenów. [redacted] niezagospodarowanych działek po zachodniej stronie wydzielenia 108SK nie tylko przyznano prawo zabudowy domami jednorodzinnymi, ale także określono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 1 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy aż na 40 % - podczas gdy dla naszych działek projekt planu przewiduje maksymalną nadziemną intensywność zabudowy o połowę niższą i maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący zaledwie 15% (wartości aktualne nie tylko dla strefy SZ, ale także dla strefy SJ - 2312SJ i 2302SJ).

Jeszcze w archiwalnym studium z 2010 r. wspomniane sztuczne rozgraniczenie terenów nie istniało – był to jednolity teren zabudowy jednorodzinnej.

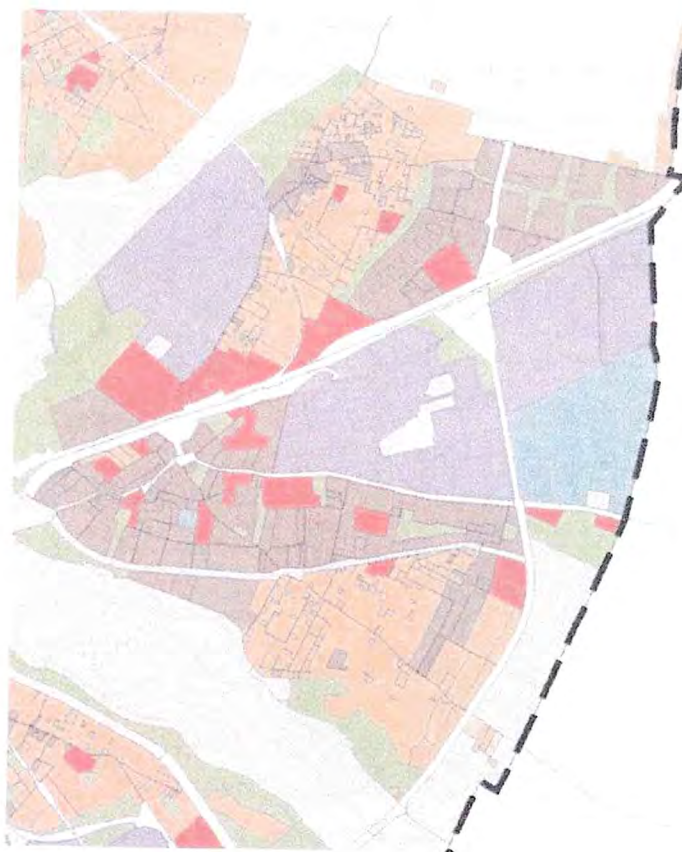


Rys. 3: Ustalenia archiwalnego studium z 2010 r. dla terenu objętego uwagami oraz terenów okolicznych (źródło: <https://geoportal.wroclaw.pl>)

Zmianę dokonaną w tym zakresie w studium z 2018 r. postrzegamy jako swoiste wycofanie granicy miasta w jego głąb. Co jednak warto podkreślić, studium z 2018 r. kwalifikuje ten teren jako **obszar perspektywiczny mieszkaniowy (M)**. Stojący zatem za nieuwzględnieniem uwag z 2024 r. argument o zamiarze kontynuowania polityki przestrzennej przewidzianej w studium jest chybiony. Przejawem kontynuowania takiej polityki byłoby bowiem szersze otwarcie tej części miasta na zabudowę mieszkaniową, a nie wprowadzanie tu zakazu zabudowy. Zabieg ten nie stanowi kontynuacji przyjętej polityki, a całkowite i nieuzasadnione wycofanie się z przyjętego dotychczas słusznego kierunku zmian.

Ustalenia projektu planu z obszaru, który dotychczas uznawany był przez Miasto za *perspektywiczny mieszkaniowy*, tworzą tymczasem w praktyce nieużytki – tereny, których racjonalne zagospodarowanie nie będzie możliwe. Trudno bowiem uznać za racjonalną budowę na terenie Wrocławia budynków gospodarczych i inwentarskich.

Analiza projektu planu dla okolicy – w szerszym jej ujęciu, zaprezentowanym na poniższym rysunku – każe też stwierdzić, że generalnie wyznaczenie strefy 52SO w jej projektowanych granicach wydaje się przypadkowe i całkowicie niespójne z wizją rozwoju tego obszaru miasta. W pasie wzdłuż granicy Wrocławia, na północ od strefy 52SO mamy bowiem strefę gospodarczą SP, a tuż nad nią (wzdłuż Al. Jana III Sobieskiego, aż do samej granicy miasta) strefę bardzo intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – z takimi wskaźnikami jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosząca 2 (np. 3240SW, 3253SW), maksymalny udział powierzchni zabudowy o wartości aż 60 % (np. 3253SW, 3250SW, 3240 SW) czy z ogólnie dopuszczoną w tym rejonie wysokością zabudowy do 18 m.



Rys. 4: Okoliczne strefy planistyczne (źródło: <https://geoportal.wroclaw.pl>)

Tereny te, położone pomiędzy Al. Jana III Sobieskiego a ul. Odolanowską, obecnie w większości również nie są zabudowane – poniższe zdjęcia satelitarne dowodzą, że są to tereny pól i zieleni. Dla nich projekt planu nie przewiduje jednak zabudowy zagrodowej – przeciwnie, tworzy tam przestrzeń do gęstej i wysokiej zabudowy wielorodzinnej.



Rys. 5: Teren dopuszczanej intensywnej zabudowy wielorodzinnej - strefy SW pomiędzy Al. Jana III Sobieskiego a ul. Odolanowską (źródło: <https://geoportal.wroclaw.pl>)

Trudno nie odnieść wrażenia, że do skompensowania zieleni w tej okolicy miasta służą właśnie [redacted] działki. Projekt planu „poświęca” je na strefę otwartą, by w naszym zachodnim i północnym sąsiedztwie mogły rosnąć inwestycje deweloperskie, bez uszczerbku dla cennego w planie udziału zieleni.

Podsumowując, nie widzimy uzasadnienia dla kontynuowania pod rządami planu ogólnego polityki wypychania nas poza granice Wrocławia i urządzania na [redacted] działkach otwartej strefy naturalnej zieleni, z ograniczonym do niewielkich fragmentów prawem do wznoszenia zabudowy zagrodowej, tj. funkcjonalnie związanej z gospodarstwami rolnymi – które na tym terenie nie są prowadzone.

Podnosimy, że projekt planu ogólnego w odniesieniu do terenów po południowej stronie ul. Szewczenki, a po wschodniej stronie wydzielienia SK (108SK):

- 1) nie spełnia funkcji planowania przestrzennego i kształtowania zabudowy, ograniczając się do potwierdzenia faktycznego stanu zabudowy istniejącego na tym terenie;
- 2) traktuje ten obszar jak tereny wiejskie, odcinając go oraz jego mieszkańców od tkanki miejskiej i wypychając poza granice miasta;
- 3) narzuca sposób zagospodarowania typowy dla gospodarstw rolnych (zabudowa zagrodowa, teren rolnictwa z zakazem zabudowy), mimo że nie są one na tym terenie prowadzone – co w efekcie skazuje [redacted] działki na los nieużytków;
- 4) nie uwzględnia obiektywnych możliwości zabudowy, determinowanych przede wszystkim przez korzystne ukształtowanie terenu, duże powierzchnie działek oraz

istniejącą infrastrukturę techniczną (a potwierdzonych wydanych dla działki 13/2 pozwoleniem na budowę domu jednorodzinnego);

- 5) prowadzi do dyskryminacji naszych praw w stosunku do praw sąsiednich niezabudowanych działek położonych po drugiej stronie wydzielienia 108SK;
- 6) tworzy otwarte tereny zieleni na działkach, w tym kompensując tereny zielone w celu stworzenia przestrzeni na strefę gospodarczą i intensywną zabudowę wielorodzinną w okolicznym pasie rozciągającym się wzdłuż granicy miasta;
- 7) narusza art. 13b 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie biorąc pod uwagę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową;
- 8) stawia pod znakiem zapytania zasadność uprzedniego wydatkowania środków publicznych na budowę sieci przesyłowych dla obszaru, na którym następnie wprowadza się zakaz zabudowy.

Wobec powyższego wnosimy o umożliwienie budowy na działkach domów jednorodzinnych. Gwarantem ładu przestrzennego będą bowiem w takim wypadku odpowiednie wskaźniki – takie jak maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.



21-05-2026v