

## 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<sup>1)</sup>

- |                                                                   |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 2.1. wniosek do projektu aktu            | <input checked="" type="checkbox"/> 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu <sup>2)</sup> |
| <input type="checkbox"/> 2.3. wniosek o zmianę aktu <sup>3)</sup> | <input type="checkbox"/> 2.4. wniosek o sporządzenie aktu <sup>3)</sup>                      |

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- ☒ 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<sup>4)</sup>

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

## 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść<sup>6)</sup> WNOSZĘ O UWZGLĘDNIENIE UWAG OPISANYCH W p7.2. I p7.3 ORAZ W ZAŁĄCZNIKACH

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 <sup>7)</sup> | 7.2.4. Treść <sup>6)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA                | 026401_1.002<br>2.AR_15.9/3,<br>9/5, 9/6, 10/1,<br>10/2, 12/2,<br>12/3, 12/8,<br>12/9, 14, 16/1,<br>30, 31 | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | Obszar zabudowy śródmiejskiej<br>Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną profil podstawowy, profil dodatkowy<br>Nadziemna intensywność zabudowy: 8,3<br>Udział powierzchni zabudowy: 71%<br>Wysokość zabudowy: 150 M<br>Udział PBC 0% dla U i 25% dla MW |

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 <sup>7)</sup> | 7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup> | 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_1.002<br>2.AR_15.9/3,<br>9/5, 9/6, 10/1,<br>10/2, 12/2,<br>12/3, 12/8,<br>12/9, 14, 16/1,<br>30, 31 | <input checked="" type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                        | U-MW<br>.....<br>.....                                                                                               | 71%<br>.....<br>.....                             | 150 m<br>.....<br>.....                 | 25 % dla MW<br>0% dla U<br>.....                             |

## 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.<sup>9)</sup>
  1. Pismo Biura Architektonicznego Bzdęga Wiśniewski z dnia 15 maja 2026 r. stanowiące uzasadnienie uwag
  2. Lista osób składających pismo

## 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: 25.05.2026 r.

- <sup>1)</sup> 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.
- <sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- <sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- <sup>4)</sup> 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.
- <sup>5)</sup> 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.
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> 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.
- <sup>8)</sup> 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.).
- <sup>9)</sup> 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.

3957

Wrocław, dnia 25 maja 2026 r.



Prezydent Wrocławia –  
Wydział Planowania  
Przestrzennego  
Urzędu Miejskiego Wrocławia,  
ul. Świdnicka 53,  
50 – 030 Wrocław

### PISMO PRZEWODNIE

do wniosku zawierającego uwagi do projektu planu ogólnego  
przyjętego uchwałą nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia  
2024 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia

na podstawie pełnomocnictwa z dnia 22 maja 2026 r., którego odpis przedkładałam w załączeniu, niniejszym składam pismo zawierające uwagi oraz wnioski o zmianę rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia przyjętego uchwałą nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia (zwany dalej: **Planem Ogólnym**), wraz z załącznikiem w postaci pisma Biura Architektonicznego Bzdęga-Wiśniewski sp. z o.o. z dnia 15 maja 2026 r., której twierdzenia i wnioski przyjąć należy jako twierdzenia własne wnioskodawców oraz którą należy traktować jako integralną część niniejszego pisma oraz składanego wniosku, a ponadto wskazuję co następuje.

W ocenie moich Mandantów, projektowany Plan Ogólny dla miasta Wrocławia w zakresie terenów obejmujących działki nr 9/3, 9/5, 9/6, 10/1, 10/2, 12/2, 12/3, 12/8, 12/9, 14, 16/1, 30, 31, AM 15 obręb Południe we Wrocławiu będące w granicach stref planistycznych 2109SW, 2126 SW, a w części 2100 SW i 44SK Planu Ogólnego **w sposób oczywisty narusza fundamentalne zasady prawa planistycznego oraz konstytucyjne standardy ochrony prawa własności, prowadząc do nieproporcjonalnej, arbitralnej i niedostatecznie uzasadnionej ingerencji w sferę uprawnień właścicielskich**. Przewidziane w projekcie rozwiązania stanowią istotne pogorszenie możliwości zagospodarowania przestrzennego nieruchomości względem stanu prawnego wynikającego z dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr LXXIII/1863/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 września 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiazdziej we Wrocławiu oraz kierunków rozwoju w świetle Uchwały nr XXIV/463/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2025 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”.

Tak daleko idąca zmiana polityki przestrzennej gminy, jak zaproponowana w projekcie Planu Ogólnego nie została poparta żadnym przekonującym materiałem analitycznym ani rzeczywistymi przesłankami interesu publicznego, które mogłyby uzasadniać tak znaczną redukcję potencjału inwestycyjnego nieruchomości. Projekt Planu nie wykazuje bowiem występowania nowych okoliczności faktycznych, środowiskowych, infrastrukturalnych czy urbanistycznych, które uzasadniałyby odejście od dotychczasowego modelu zagospodarowania przyjętego zarówno w obowiązującym akcie prawa miejscowego, jak i w strategicznych dokumentach rozwoju gminy. W konsekwencji projektowane rozwiązania noszą cechy działania arbitralnego, pozostającego w sprzeczności z zasadą racjonalności planowania przestrzennego oraz zasadą proporcjonalności ingerencji administracyjnej w prawo własności.

Mając powyższe na względzie jako w pełni uzasadniony jawi się wniosek o:

1. Ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy na nie mniej niż 8,3
2. Ustalenie udziału powierzchni zabudowy na nie mniej niż 71%
3. Ustalenie wysokości zabudowy na do 150 m
4. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 25% dla MW i 0% dla U

Szczegółowo uzasadniając składany wniosek, należy podkreślić, że wprowadzie gmina dysponuje tzw. władztwem planistycznym, jednak kompetencja ta nie ma charakteru nieograniczonego i podlega kontroli z punktu widzenia standardów konstytucyjnych oraz ustawowych. W orzecnictwie sądów administracyjnych utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym organy planistyczne nie mogą kształtować przeznaczenia terenów w sposób dowolny, arbitralny lub prowadzący do nadmiernego ograniczenia prawa własności bez zachowania konstytucyjnego wymogu proporcjonalności. W szczególności **ingerencja planistyczna musi pozostawać adekwatna do rzeczywiście istniejącego interesu publicznego, konieczna dla jego ochrony oraz możliwie najmniej uciążliwa dla właścicieli nieruchomości.**

*„Przy uchwaleniu planu miejscowego gminie przysługuje uprawnienie w postaci "władztwa planistycznego gminy". Władztwo to polega na przyznaniu przez ustawodawcę zakresu pewnej autonomii samorządowi; jest to też prawo do legalnej ingerencji w sferę wykonywania praw i obowiązków danego podmiotu; ale ma tu znaczenie przedstawienie przez organ motywów jego działania i podstaw takiej, a nie innej ingerencji w prawa i obowiązki. Wynika z tego, że **władztwo planistyczne może być realizowane przez organ gminny tylko w zakresie wyznaczonym przez obowiązujące prawo, a więc nie w sposób dowolny, lecz w ramach przyznanych kompetencji. Jeżeli gmina decyduje się na ingerencję w przysługujące prawa i obowiązki, to tego rodzaju działanie wymaga zastosowania zasady proporcjonalności, co wprost wynika z Konstytucji RP, ale także z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (patrz: art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wymienia się jako równorzędne wartości, potrzeby i okoliczności, które powinny być uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dotyczy np. wymagań ochrony środowiska, prawa własności i potrzeb interesu publicznego - art. 1 ust. 2 pkt 3, 7 i 9 ustawy). Wymagane jest zatem dokonanie procesu wyważenia różnych, sprzecznych grup interesów, celem stwierdzenia czy posiada usprawiedliwione podstawy ingerencja w dane uprawnienia kosztem określonego podmiotu.”* Wyrok NSA z 22.10.2025 r., II OSK 2674/24, Legalis nr 3281877.

przez organy administracji (zob. np. wyrok NSA z 3 lutego 1999 r., I SA/Gd 370/97, LEX nr 38664), jak również zmienność rozstrzygnięć podejmowanych w sprawie przez organy administracji (zob. np. wyrok NSA z 23 czerwca 1994 r., SA/Wr 98/94, POP 1996, nr 1, poz. 3; wyrok NSA z 28 kwietnia 1999 r., IV SA 895/97, LEX nr 47186). Jak stwierdzono w wyroku NSA z 8 kwietnia 1998 r. (I SA/Łd 652/97, ONSA 1999, nr 1, poz. 27): „Zmienność poglądów prawnych wyrażonych w decyzjach organów administracji w odniesieniu do tego samego adresata, wydanych na tle takich samych stanów faktycznych, ze wskazaniem tej samej podstawy prawnej decyzji i bez bliższego uzasadnienia takiej zmiany stanowi niewątpliwie naruszenie art. 8 k.p.a.” Naruszeniem zasady prowadzenia postępowania w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej jest także odmienne traktowanie stron w takiej samej sytuacji faktycznej i prawnej przez różne organy administracji (zob. wyrok NSA z 8 maja 1998 r., SA/Bk 655/97, Biul. Skarb. 1998, nr 4, poz. 26). [...] Zasada ogólna postępowania zgodnie z utrwaloną praktyką rozstrzygania spraw zawiera raczej postulat realizacji przez organ administracyjny w takich samych okolicznościach faktycznych i prawnych uzasadnionych oczekiwań strony, a nie prawem usankcjonowaną pewność uzyskania określonego rozstrzygnięcia poprzez nałożenie na organ obowiązku bezwzględного i bezrefleksyjnego powielania dotychczasowych rozstrzygnięć (wyrok NSA z 28 lutego 2025 r., III OSK 2341/23, LEX nr 3853199). **W orzecznictwie wskazano, że przez utrwaloną praktykę należy rozumieć zgodne z prawem, akceptowane przez sądy, stabilne, jednolite, ustandaryzowane i wieloletnie oraz znane publicznie postępowanie organów administracji publicznej przy rozstrzyganiu spraw tego samego rodzaju w takich samych stanach faktycznych i prawnych** (zob. np. wyrok NSA z 21 kwietnia 2020 r., II GSK 1513/19, LEX nr 3025607; wyrok NSA z 23 września 2020 r., II OSK 1401/20, LEX nr 3117074; wyrok NSA z 5 marca 2024 r., I OSK 2195/22, LEX nr 3705418). Długotrwała i stabilna praktyka organów administracji stanowi źródło uzasadnionych oczekiwań jednostki wobec organów administracji (J. Lemańska, Zwyczaj (utrwalona praktyka) jako źródło uzasadnionych oczekiwań [w:] J. Lemańska, Uzasadnione oczekiwania w perspektywie prawa krajowego i regulacji europejskich, Warszawa 2016). **Organ administracji prowadzący postępowanie jest związany swoją wcześniejszą praktyką rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym. Jednostka ma prawo oczekiwać, że administracja nadal będzie postępować w taki sam sposób, jak do tej pory.** Z art. 8 § 2 wynika dopuszczalność odstąpienia od takiej utrwalonej praktyki, a dokładniej rzecz ujmując – zmiany dotychczasowej praktyki. Organ nie może bowiem odstąpić od utrwalonej praktyki wyłącznie w celu załatwienia jednej sprawy, a równocześnie kontynuować tę praktykę w innych sprawach o takim samym stanie faktycznym i prawnym. Jeżeli natomiast istnieją uzasadnione przyczyny dla odmiennego załatwienia jednej sprawy, to istnienie owych uzasadnionych przyczyn wskazuje na odmienność stanu faktycznego lub prawnego takiej sprawy. Nie można wówczas mówić o związaniu ustaloną praktyką załatwiania spraw przez organ, skoro ta praktyka dotyczy spraw o wprawdzie podobnym, ale jednak nie tożsamym stanie faktycznym i prawnym. Przesłanką odstąpienia od dotychczasowej praktyki organów administracji może być stwierdzenie, że naruszała ona prawo (zasadę legalizmu). Potwierdzeniem niezgodności praktyki z prawem jest w szczególności stwierdzenie, że nie została ona zaakceptowana jako prawidłowa w orzecznictwie sądów administracyjnych, w szczególności w uchwale NSA. Organ administracji winien wówczas w uzasadnieniu decyzji odnieść się do dotychczasowej praktyki i wykazać istnienie „uzasadnionych przyczyn” (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 20 grudnia 2017 r., IV SA/Wr 614/17).”

wcześniej przyjętych kierunków zagospodarowania posiadało szczególnie staranne, przekonujące i proporcjonalne uzasadnienie. Standard ten nie został w niniejszej sprawie zachowany.

Uzupełniając należy wskazać, że projektowane rozwiązania pozostają również w sprzeczności ze standardem działania organów administracji publicznej wynikającym z art. 8 § 1 k.p.a., zgodnie z którym organy administracji prowadzą postępowania w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Wprawdzie procedura sporządzania planu ogólnego nie stanowi klasycznego postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem decyzji administracyjnej, niemniej wyrażona w art. 8 k.p.a. zasada pogłębiania zaufania obywateli do organów władzy publicznej posiada szerszy, ustrojowy charakter i stanowi rozwinięcie konstytucyjnej zasady demokratycznego państwa prawnego określonej w art. 2 Konstytucji RP. Podkreśla się, że standard lojalności państwa wobec obywatela oraz wymóg przewidywalności działań organów administracji powinny znajdować odpowiednie zastosowanie również przy wykonywaniu władztwa planistycznego przez gminę. Nie może bowiem pozostawać bez znaczenia, że akty planistyczne stanowią podstawowy instrument kształtowania sposobu wykonywania prawa własności i wywołują daleko idące skutki majątkowe dla właścicieli nieruchomości. Właściciele mają prawo oczekiwać, że organy gminy będą prowadziły politykę przestrzenną w sposób racjonalny, konsekwentny i przewidywalny, zwłaszcza gdy wcześniejsze akty planistyczne oraz dokumenty strategiczne jednoznacznie dopuszczały określony sposób zagospodarowania terenu. W kontekście powyższego w doktrynie wskazuje się, że: *„Można wskazać zachowania, które stanowią naruszenie zasady zaufania, jakkolwiek nie naruszają innych przepisów prawa. Dla przykładu pracownicy organu, dokonując czynności w toku postępowania, powinni powstrzymać się od formułowania opinii dezawuujących inne organy władz publicznych. Organ administracji nie może uzasadniać nieracjonalności swoich działań treścią przepisów prawa, podważając w ten sposób zaufanie obywateli do władzy ustawodawczej. Jeżeli interpretacja przepisów prawa prowadzi do rezultatów niemożliwych do zaakceptowania w demokratycznym państwie prawa, to obowiązkiem organu jest poszukiwanie takiego sposobu interpretacji przepisów, który doprowadzi do rezultatów możliwych do przyjęcia. Realizacja zasady ogólnej, zawartej w komentowanym przepisie, jest możliwa w wyniku kierowania się przez organ zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania (art. 8 § 1), jak również działania organu w sposób zgodny z zasadami dobrej administracji (w sprawie zasad dobrej administracji zob. komentarz wprowadzający do rozdziału 2 w dziale I). **Przewidywalność działań administracji jest jedną z przesłanek zaufania. Nakaz respektowania utrwalonej praktyki rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym (art. 8 § 2) stanowi również element zasady równego traktowania. [...] Zasada równości (równego traktowania) jest również zawarta w art. 32 Konstytucji RP, a także w art. 3 zalecenia Komitetu Ministrów Rady Europy z 20 czerwca 2007 r. w sprawie dobrej administracji oraz art. 5 Europejskiego Kodeksu Dobrych Praktyk Administracji. Nakazuje ona traktowanie przez władze publiczne w taki sam sposób podmiotów znajdujących się w takiej samej sytuacji. Zróżnicowane traktowanie jest dopuszczalne jedynie w przypadku stwierdzenia obiektywnie istniejących, prawnie doniosłych różnic w sytuacji danych osób. [...]** „Nie będzie sprzyjać realizacji zasady prowadzenia postępowania w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej podejmowanie w tej samej sprawie przeciwstawnych działań przez organy państwa (por. wyrok NSA z 26 listopada 1999 r., V SA 978/99, LEX nr 49942), dokonywanie skrajnie różnej oceny tego samego stanu faktycznego*

***znajdujących się obiektywnie w takiej samej sytuacji, które to odmienne traktowanie nie ma swojej racjonalnej.*** Wyrok NSA z 23.04.2025 r., III OSK 2834/22, Legalis nr 3222491.

Nie może pozostawać bez znaczenia, że akty planistyczne stanowią dla uczestników obrotu prawnego fundamentalny instrument określania sposobu wykonywania prawa własności oraz podstawową przesłankę oceny potencjału inwestycyjnego nieruchomości. To właśnie ustalenia planistyczne wyznaczają ekonomiczną użyteczność gruntu, zakres dopuszczalnego zagospodarowania, opłacalność planowanych przedsięwzięć oraz realną możliwość realizacji określonych zamierzeń budowlanych. W praktyce obrotu gospodarczego parametry urbanistyczne przewidziane w aktach planowania przestrzennego stanowią jeden z kluczowych czynników wpływających na wartość nieruchomości, możliwość pozyskania finansowania, rentowność inwestycji oraz podejmowanie wieloletnich decyzji gospodarczych i organizacyjnych. Właściciele nieruchomości oraz pozostali uczestnicy rynku działają bowiem w oparciu o założenie względnej trwałości i przewidywalności polityki przestrzennej państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. W konsekwencji właściciel nieruchomości ma pełne prawo oczekiwać, że parametry zabudowy wynikające z obowiązujących aktów planistycznych nie zostaną w sposób nagły, arbitralny i nieproporcjonalny radykalnie ograniczone, zwłaszcza bez wykazania wystąpienia nowych i istotnych okoliczności uzasadniających tak daleko idącą ingerencję w sposób wykonywania prawa własności. Każda istotna redukcja parametrów urbanistycznych przekłada się bowiem bezpośrednio na obniżenie wartości nieruchomości oraz ograniczenie możliwości jej racjonalnego gospodarczego wykorzystania. Zmniejszenie dopuszczalnej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy czy wysokości obiektów wpływa nie tylko na techniczne możliwości realizacji inwestycji, lecz również na ekonomikę przedsięwzięcia, możliwość efektywnego wykorzystania gruntu oraz bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Co więcej, projektowane rozwiązania prowadzą również do nieuzasadnionego i arbitralnego zróżnicowania sytuacji prawnej nieruchomości Mandantów względem nieruchomości sąsiednich znajdujących się w analogicznych uwarunkowaniach urbanistycznych, funkcjonalnych i przestrzennych. W sytuacji, gdy okoliczna zabudowa charakteryzuje się parametrami odpowiadającymi dotychczasowym ustaleniom planistycznym oraz kierunkom rozwoju przewidzianym w dokumentach strategicznych gminy, brak jest racjonalnych podstaw do odmiennego, bardziej restrykcyjnego traktowania nieruchomości strony. Tego rodzaju działanie pozostaje trudne do pogodzenia z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa oraz zakazem arbitralnego różnicowania sytuacji podmiotów znajdujących się w tożsamej sytuacji faktycznej i prawnej. Tym samym nagła i niewystarczająco uzasadniona zmiana ustaleń planistycznych godzi nie tylko w indywidualny interes właściciela nieruchomości, lecz również w bezpieczeństwo i stabilność obrotu prawnego, podważając zaufanie uczestników rynku do trwałości oraz przewidywalności działań organów władzy publicznej. W demokratycznym państwie prawnym właściciel nieruchomości nie może ponosić negatywnych konsekwencji arbitralnego i nieprzewidywalnego odwrócenia wieloletnich kierunków polityki przestrzennej, na których opierał swoje uzasadnione decyzje inwestycyjne i majątkowe.

**W tym kontekście szczególnie istotne znaczenie ma zasada zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa, będąca elementem zasady demokratycznego państwa prawnego wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP. Zasada ta wymaga, aby organy władzy publicznej prowadziły politykę przestrzenną w sposób przewidywalny, konsekwentny i oparty na racjonalnych przesłankach, a ewentualne odejście od**

orzecznictwie lat 1990-1997. Nadal klauzulę tę należy rozumieć jako zbiorcze wyrażenie szeregu reguł i zasad, które wprowadzić nie zostały *expressis verbis* ujęte w pisanym tekście konstytucji, ale w sposób immanentny wynikają z aksjologii oraz z istoty demokratycznego państwa prawnego. Wiele reguł i zasad, niegdyś "odnalezionych" przez Trybunał Konstytucyjny w klauzuli demokratycznego państwa prawnego, znajduje dzisiaj wyraźne zapisanie w postanowieniach nowej konstytucji. W tym wypadku nie ma już konieczności odwoływania się do ogólnej formuły art. 2 konstytucji, a podstawą orzekania o konstytucyjności mogą być szczegółowe postanowienia konstytucyjne (np. art. 38, art. 45 czy art. 51). Zarazem jednak szereg treści składających się na istotę "demokratycznego państwa prawnego" nie została odrębnie wyrażona w szczegółowych postanowieniach konstytucyjnych. Nadal więc treści te mogą i powinny zostać wydobywane z art. 2 konstytucji. Wszędzie bowiem tam, gdzie brak jest szczegółowej normy konstytucyjnej albo zachodzi konieczność zharmonizowania poszczególnych norm, punktem odniesienia przy kontroli konstytucyjności może być klauzula demokratycznego państwa prawnego. Dotyczy to m.in. zasady ochrony zaufania obywatela do państwa i do stanowionego przez nie prawa. Zasada ta od dawna traktowana była przez Trybunał Konstytucyjny jako oczywista cecha demokratycznego państwa prawnego i nie ma jakichkolwiek podstaw, by tej konkluzji nie potwierdzić na gruncie nowej konstytucji. Z zasady tej Trybunał dawno już wyprowadził dalsze szczegółowe reguły, odnoszące się przede wszystkim do sytuacji, gdy mamy do czynienia z wieloma następującymi po sobie zmianami obowiązującego stanu prawnego. **Na ustawodawcy ciąży wtedy obowiązek starannego uwzględniania za pomocą powszechnie przyjętych technik stanowienia prawa, ze szczególnym uwzględnieniem techniki przepisów przejściowych, ochrony praw słuszenie nabytych i ochrony interesów będących w toku** (orzeczenie z 2 marca 1993 r., K 9/92, OTK w 1993, cz. I, s. 71-72; wyrok z 25 listopada 1997 r., jw., s. 448-449). Ustawodawca chcąc pozostawać w zgodzie z klauzulą demokratycznego państwa prawnego musi uwzględniać przy kolejnych modyfikacjach stanu prawnego jego konsekwencje faktyczne i prawne, jakie zrodził on do chwili wejścia w życie nowych uregulowań. W związku z tym, że demokratyczne państwo prawne oznacza państwo, w którym chroni się zaufanie obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa, ustawodawca dokonując kolejnych zmian stanu prawnego nie może stracić z pola widzenia interesów podmiotów, jakie ukształtowały się przed dokonaniem zmiany stanu prawnego. Oznacza to przede wszystkim zakaz wstecznego działania prawa, w każdym razie, gdy oddziałuje ono w sposób niekorzystny na te interesy, zwłaszcza na prawa podmiotowe nabyte zgodnie z obowiązującymi dotychczas przepisami (orzeczenia z 25 czerwca 1996 r., K 15/95, OTK ZU. Nr 3/1996, s. 196 i z 17 grudnia 1997 r., K 22/96, OTK ZU. Nr 5-6/1997, s. 511; wyrok z 15 września 1998 r., K 10/98, OTK ZU. Nr 5/1998, s. 407)." Wyrok TK z 13.04.1999 r., K 36/98, Legalis nr 43513.

„Przepis art. 32 ust. 1 Konstytucji RP składa się z dwóch ustępów o różnej treści normatywnej, a autor skargi kasacyjnej nie sprecyzował którego z nich naruszenie zarzuca. Z ustanowionej na gruncie art. 32 ust. 1 Konstytucji zasady wynika nakaz jednakowego traktowania podmiotów znajdujących się w zbliżonej sytuacji oraz zakaz różnicowania w tym traktowaniu bez przyczyny znajdującej należyte uzasadnienie w przepisie rangi, co najmniej ustawowej. Zasady sprawiedliwości wymagają przy tym, aby różnicowanie prawne podmiotów pozostawało w adekwatnej relacji do różnic w ich sytuacji faktycznej, jako adresatów danych norm prawnych. Z powyższego wynika, że zasada równości nie może oznaczać identyczności. **Dyskryminacja rozumiana jest zaś jako zróżnicowane traktowanie podmiotów**

*równego w stosunkach społecznych i powstrzymywania się od kreowania nieusprawiedliwionych, niepopartych obiektywnymi wymogami i kryteriami przywilejów."* Wyrok NSA z 09.05.2023 r., III OSK 2219/21, Legalis nr 2968562.

*„Naruszając zasadę ochrony praw nabytych ustawodawca dopuszcza się także naruszenia zasady zaufania obywateli do państwa i stanowionego przezeń prawa oraz zasady bezpieczeństwa prawnego obywateli. Zasada ta od dawna była przez Trybunał Konstytucyjny traktowana jako oczywista cecha demokratycznego państwa prawnego, z której wyprowadzono dalsze szczegółowe normy, odnoszące się przede wszystkim do sytuacji, gdy mamy do czynienia z wieloma następującymi po sobie zmianami obowiązującego stanu prawnego, w których ustawodawca musi uwzględnić konsekwencje faktyczne i prawne, jakie powstaną z chwilą wejścia w życie nowych uregulowań. Oznacza to, że ustawodawca dokonując kolejnych modyfikacji stanu prawnego nie może tracić z pola widzenia interesów podmiotów, które ukształtowały się przed dokonaniem zmiany stanu prawnego. W ujęciu dotychczasowego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego treść omawianej zasady sprowadzała się do takiego stanowienia i stosowania prawa, by nie stawało się ono swoistą pułapką dla obywatela i by mógł on układać swoje sprawy w zaufaniu, iż nie naraża się na prawne skutki, których nie mógł przewidzieć w momencie podejmowania decyzji i działań oraz w przekonaniu, że jego działania podejmowane pod rządami obowiązującego prawa i wszelkie związane z tym następstwa będą także i później uznawane przez porządek prawny."* Wyrok TK z 21.12.1999 r., K 22/99, Legalis nr 45631.

*„Trybunał Konstytucyjny rozważył najpierw zarzut naruszenia art. 2 i art. 64 konstytucji. Należy stwierdzić, że klauzula demokratycznego państwa prawnego, wyrażona obecnie w art. 2 konstytucji, znalazła już bogate rozwinięcie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Art. 64 konstytucji nie został jeszcze tak szeroko rozwinięty, ale - już na gruncie Konstytucji z 1997 r. - można wskazać istotne wypowiedzi orzecznicze Trybunału Konstytucyjnego (zwłaszcza wyroki: z 12 stycznia 1999 r., P 2/98 i z 25 lutego 1999 r., K 23/98). Podstawową treścią art. 64 ust. 1 jest wyrażenie prawa "każdego" do własności, innych praw majątkowych i prawa dziedziczenia, w tym zakresie przepis ten stanowi rozwinięcie i uszczegółowienie ogólnej zasady ochrony własności, wyrażonej w art. 21 ust. 1. Art. 64 ust. 2 formułuje zasadę, że powyższe prawa "podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej", a art. 64 ust. 3 określa przesłanki i granice ograniczenia prawa własności. Nie wdając się w tym miejscu w rozważania, czy pojęciu "własności" z art. 64 ust. 3 należy przypisywać wąskie czy szerokie znaczenie, należy zauważyć, że - w odniesieniu do "innych praw majątkowych" - zasada ich prawnej ochrony wynika także z art. 64 ust. 2. Przepis ten nie tylko bowiem nawiązuje do zasady równości, ale też daje wyraz ogólnemu stwierdzeniu, że wszystkie prawa majątkowe muszą podlegać ochronie prawnej. Na ustawodawcy zwykłym spoczywa tym samym nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę ta ograniczać. Prawo byłego członka spółdzielni do wypłaty zwaloryzowanego udziału jest bez wątpienia prawem majątkowym w rozumieniu art. 64 ust. 2 konstytucji. Gdy chodzi o art. 2 konstytucji, to należy przypomnieć - na co Trybunał zwrócił uwagę już w wyroku z 25 listopada 1997 r. (K 26/97, OTK ZU. Nr 5-6/1997, s. 444 i n.) - że sformułowanie tego przepisu daje wyraz intencji przejęcia dotychczasowego kształtu i rozumienia klauzuli demokratycznego państwa prawnego, tak jak się ona uformowała w praktyce konstytucyjnej i*

Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Projektowane rozwiązania pozostają tym samym również w kolizji z zasadą ochrony uzasadnionych praw słusznie nabytych właścicieli nieruchomości, wywodzoną z art. 2 Konstytucji, zasadą poszanowania i ochrony wolności człowieka, wywodzoną z art. 31 Konstytucji, zasadą równości obywateli wobec prawa wywodzonej z art. 32 Konstytucji oraz ochrony prawa własności znajdującej podstawę w art. 64 Konstytucji. Moi Mocodawcy mieli pełne i obiektywnie uzasadnione podstawy do przyjmowania, że kierunki zagospodarowania terenu utrwalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a następnie potwierdzone w dokumentach strategicznych gminy, będą podlegały co najmniej względnej stabilizacji i kontynuacji, zwłaszcza wobec braku jakichkolwiek nadzwyczajnych zmian uwarunkowań przestrzennych, infrastrukturalnych lub środowiskowych uzasadniających radykalne odwrócenie dotychczasowej polityki planistycznej. Jak wskazuje się w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego:

*„Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie zwracał uwagę w swoim orzecznictwie, że na treść zasady demokratycznego państwa prawnego, wyrażonej w art. 2 konstytucji, składa się szereg zasad, które nie zostały wprowadzić ujęte *expressis verbis* w tekście konstytucji, ale które wynikają z istoty i z aksjologii demokratycznego państwa prawnego. Do zasad tych należy w szczególności zasada ochrony zaufania do państwa i do stanowionego przez nie prawa, z której - zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego - wynika szereg dalszych zasad szczegółowych, m.in. zasada ochrony poszanowania praw nabytych. **U podstaw ochrony praw nabytych znajduje się dążenie do zapewnienia jednostce bezpieczeństwa prawnego i umożliwienia jej racjonalnego planowania przyszłych działań.** Znaczenie i treść zasady ochrony praw nabytych w konstytucji z 1997 r. stanowiły przedmiot zainteresowania Trybunału Konstytucyjnego m.in. w wyroku z 22 czerwca 1999 r., sygn. K. 5/99. Trybunał Konstytucyjny stwierdził wówczas, że **"zasada ochrony praw nabytych zakazuje arbitralnego znoszenia lub ograniczania praw podmiotowych przysługujących jednostce lub innym podmiotom prywatnym występującym w obrocie prawnym"** (OTK ZU Nr 5/1999, s. 536). Konstytucyjna zasada ochrony praw nabytych nie wyklucza stanowienia regulacji, które znoszą lub ograniczają prawa podmiotowe. Prawodawca cofając lub ograniczając prawa nabyte musi jednak spełnić szereg warunków. Badając dopuszczalność ograniczeń praw nabytych należy rozważyć: 1) czy wprowadzone ograniczenia znajdują podstawę w wartościach konstytucyjnych, 2) czy nie istnieje możliwość realizacji danej wartości konstytucyjnej bez naruszenia praw nabytych, 3) czy wartościom konstytucyjnym, dla realizacji których prawodawca ogranicza prawa nabyte, można w danej, konkretnej sytuacji przyznać pierwszeństwo przed wartościami znajdującymi u podstaw zasady ochrony praw nabytych, a także 4) czy prawodawca podjął niezbędne działania mające na celu zapewnienie jednostce warunków do przystosowania się do nowej regulacji (wyrok z 22 czerwca 1999 r., sygn. K. 5/99, jw., s. 536).” Wyrok TK z 4.01.2000 r., K 18/99, OTK 2000, QUOTATION.ISSUE 1, QUOTATION.POSITION 1.*

*„Zasada sprawiedliwości społecznej jest wyznacznikiem zmierzającym do tego, aby Państwo podejmowało wobec swoich obywateli działania, które nie będą miały cech dowolności. Powinna ona uwzględniać indywidualne przypadki, które pozwalają na uwzględnienie szczególnej sytuacji danego podmiotu. **W ujęciu art. 2 Konstytucji RP sprawiedliwość społeczna jest celem, który ma urzeczywistniać demokratyczne państwo prawne. Nie jest demokratycznym państwem prawnym państwo, które nie realizuje idei sprawiedliwości społecznej, przynajmniej pojmowanej jako dążenie do zachowania***

orzecznictwem TK, wskazanie w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP przesłanek dopuszczających ograniczenie prawa własności nie oznacza wyłączenia zastosowania w odniesieniu do tego prawa generalnej zasady wyrażonej w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP (por. wyr. TK z 12.1.1999 r., P 2/98, OTK 1999, Nr 1, poz. 2, cyt. za: J. Oniszczyk, Konstytucja, s. 441). Zgodnie z powołanym art. 31 ust. 3 Konstytucji RP "ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw". **Zdaniem TK, wyrażonym w powołanym orzeczeniu, to właśnie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP spełnia funkcję podstawową dla ochrony prawa własności. W sposób w pełni samodzielny i całkowity statuuje bowiem zasadę proporcjonalności, a więc zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki** (por. wyr. TK z 25.5.1999 r., SK 9/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 78). Przepis ten wskazuje ponadto wartości, których ochrona przemawia za dopuszczalnością ingerencji w konstytucyjne wolności i prawa (w tym w prawa właściciela). Natomiast treść art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ogranicza się do wskazania przesłanki formalnej ograniczenia prawa własności - wymóg ustawy oraz zakresienia maksymalnej granicy ingerencji - zakaz naruszania istoty prawa własności (wyr. TK z 12.1.1999 r., P 2/98, OTK 1999, Nr 1, poz. 2). O ochronie interesów osób trzecich należy również pamiętać przy ustalaniu kontynuacji funkcji inwestycji lokalizowanych na terenach wielofunkcyjnych w decyzji o warunkach zabudowy. Wnioskowana przez inwestora funkcja nowej zabudowy może być zgodna z innymi obiektami istniejącymi na obszarze analizowanym, ale kolidować z obiektami w bezpośrednim sąsiedztwie, prowadząc do ograniczenia możliwości korzystania z przedmiotu własności. Taką sytuację należy również rozważać w kontekście naruszenia praw osób trzecich. W kwestii rozumienia zasady proporcjonalności oraz wartości, których ochrona przemawia za dopuszczalnością ingerencji w konstytucyjne wolności i prawa, a więc regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, należy powołać się na utrwalone orzecznictwo TK, który m.in. w wyroku z 11.5.1999 r. (K 13/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 74), rozważając treść art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, podkreślił, że norma ta: 1) dopuszcza możliwość ingerencji w konstytucyjne prawa jednostki jedynie w sytuacji, w której występuje funkcjonalny związek ograniczenia praw jednostki z realizacją wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP wartości (bezpieczeństwo państwa, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, wolności i praw innych osób); 2) stawia przed prawodawcą każdorazowo wymóg stwierdzenia rzeczywistej potrzeby dokonania ingerencji w danym stanie faktycznym w zakres prawa bądź wolności jednostki (konieczności); 3) odnosi się do środków niezbędnych w tym sensie, że chronić one będą określone wartości w sposób bądź w stopniu, który nie mógłby być osiągnięty przy zastosowaniu innych środków. Niezbędność to również skorzystanie ze środków jak najmniej uciążliwych dla podmiotów, których prawa lub wolności ulegną ograniczeniu. Ingerencja w sferę statusu jednostki musi więc pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia dokonane ograniczenie." Z. Niewiadomski, K. Jaroszyński, K. Kucharski, A. Szmytt, Ł. Złakowski [w:] Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, wyd. 14, 2026, art. 6, Nb 2.

Jak wynika z powyżej przywołanego orzecznictwa oraz stanowiska doktryny, ochrona prawa własności, również przez pryzmat planowania i zagospodarowania przestrzennego jest silnie ukorzeniona w podstawowych zasadach demokratycznego państwa wynikających z

ogólnego nad interesem indywidualnym. Oznacza to, że w każdym indywidualnym przypadku działający organ ma obowiązek wskazać, o jaki interes ogólny (publiczny) chodzi, i udowodnić, iż jest on na tyle ważny i znaczący, że bezwzględnie wymaga ograniczeń uprawnień indywidualnych obywateli. Zarówno istnienie takiego interesu, jak i jego znaczenie, a także przesłanki powodujące konieczność przedłożenia w konkretnym przypadku interesu publicznego nad indywidualny podlegać muszą zawsze wnikliwej kontroli instancyjnej i sądowej, a już szczególnie wówczas, gdy chodzi o udowodnienie, iż w interesie publicznym leży ograniczenie (lub odjęcie) określonego przez Konstytucję RP prawa własności". Zgodnie więc z powyższą zasadą wyważania interesów prywatnych i interesu publicznego należy interpretować wszystkie regulacje komentowanej ustawy, również te, które *prima facie* zdają się przyznawać prymat interesowi publicznemu (por. kom. do art. 6, 59 i 61 PlanZagospU)." Z. Niewiadomski, K. Jaroszyński, K. Kucharski, A. Szmytt, Ł. Złakowski [w:] Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 14, 2026, art. 1, Nb 1.

Ponadto, jak wynika z wywodów doktryny wyprowadzonych z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącym sposobu wykonywania prawa własności **„Należy opowiedzieć się za konstrukcją uznającą prawo do zabudowy za element prawa własności, natomiast ewentualne regulacje planistyczne, na równi z innymi regulacjami ustawowymi - za elementy ograniczenia tego prawa. W konsekwencji ograniczenia te nie mogą być interpretowane rozszerzająco** (por. R. Hauser, E. Mzyk, Z. Niewiadomski, M. Rzążewska, *Ustawa*, s. 14; Z. Niewiadomski, *Planowanie*, s. 32). Prawo zabudowy jest więc przejawem prawa do korzystania z rzeczy, oczywiście w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Ograniczenia (wyłączenia) prawa do zabudowy mogą być wprowadzone na podstawie rozlicznych ustaw materialnych. Przykładem mogą być ograniczenia (wyłączenia) zabudowy w związku z utworzeniem na danym terenie jednej z form przestrzennej ochrony przyrody (park narodowy, rezerwat, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu), ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie art. 135 PrOchrŚrod i in. Przykładem takim są również ograniczenia (wyłączenia) związane z przeznaczeniem i określeniem zasad zagospodarowania danego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mimo często używanych w planach miejscowych sformułowań: "dopuszcza się", "zezwała się" nie można interpretować ich jednak jako wprowadzenie enumeratywnie wskazanych zachowań dozwolonych właścicielowi. Taka interpretacja prowadziłaby do pozytywnego definiowania treści prawa własności (por. uw. w Nb 1), co wydaje się nie do pogodzenia z jego istotą i sprzeczne z zasadami konstytucyjnymi (por. Z. Leoński, M. Szewczyk, *Zasady prawa budowlanego*, s. 50-51). Tak więc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rozszerzają uprawnień właścicielskich, nadając (w przypadku przeznaczenia w planie miejscowym gruntu na cele inwestycyjne) prawo do zabudowy, stanowią one natomiast ograniczenie prawa właściciela. Do ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wynikających z licznych przepisów szczególnych dochodzą zatem ograniczenia wynikające z określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania danego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stanowisko takie wynika z analizy przepisów konstytucyjnych. Na podstawie art. 21 Konstytucji RP ochrona własności stała się jedną z zasad ustroju gospodarczego RP (por. W. Skrzydło, *Konstytucja*, s. 32). Na podstawie art. 64 Konstytucji RP własność stała się również jednym z podstawowych praw ekonomicznych. Ustrojodawca w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP statuuje, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Dodatkowo, zgodnie z utrwalonym

prowadzą do ochrony jakiegokolwiek realnie zagrożonego dobra publicznego. Nie spełniają one również kryterium niezbędności, ponieważ ewentualne cele planistyczne mogłyby zostać osiągnięte przy zastosowaniu środków mniej ingerujących w sferę prawa własności. Wreszcie pozostają one również oczywiście nieproporcjonalne sensu stricto, albowiem ciężar nakładany na właściciela nieruchomości, w postaci istotnego ograniczenia potencjału inwestycyjnego działek, obniżenia ich wartości oraz przekreślenia uzasadnionych oczekiwań inwestycyjnych opartych na dotychczasowej polityce przestrzennej gminy, pozostaje rażąco niewspółmierny do jakichkolwiek hipotetycznych korzyści publicznych wynikających z projektowanej regulacji. W istocie zatem projekt planu ogólnego prowadzi do samowolnego i niewystarczająco uzasadnionego ograniczenia prawa własności, stanowiącego przejaw przekroczenia granic dopuszczalnego władztwa planistycznego gminy.

Potwierdzeniem powyższego wyводу jest również stanowisko prezentowane w doktrynie odnoszące się zarówno do uprzednio obowiązującej ustawy o planowaniu przestrzennym, aktualnie obowiązującej ustawy, a także motywów ustawodawcy w zakresie podejścia do kwestii własności i obowiązku wyważenia przez organy administracji publicznej interesu prywatnego i publicznego. Tym samym „Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 in fine PlanZagospU94 ustawa ta określała zasady i tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania. Regulacja ta stanowiła realizację wynikającą z Konstytucji RP powinności państwa zapewnienia ochrony własności (art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji RP), jednocześnie dopuszczając ograniczenia prawa własności ze względu na postulat ochrony generalnych wartości interesu publicznego. To poszukiwanie zabezpieczenia interesu publicznego, z jednoczesnym poszanowaniem interesów prywatnych (w szczególności prawa własności), było zasadą poprzedniej ustawy. Została ona rozwinięta przez wiele przepisów gwarantujących daleko idące uspołecznienie procesu planowania przestrzennego (składanie wniosków do planu, prawo wnoszenia protestów i zarzutów) oraz przez potwierdzenie w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego prawa do zagospodarowania terenu, do którego ma się tytuł prawny. Prawo wyraża się m.in. w uprawnieniu do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, posiadającym charakter publicznego prawa podmiotowego (por. art. 43 PlanZagospU94). W obecnej regulacji art. 1 ust. 3 PlanZagospU ustawodawca nakazuje wyważanie interesu publicznego i interesu prywatnego - nie określił jednak zasad i trybu rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli a interesami wspólnot samorządowych i państwa. Dokonując wyważenia wskazanych wyżej interesów, wójt, burmistrz, prezydent miasta ma dążyć do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, zmian w zagospodarowaniu terenów, uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Chociaż, jak często się podkreśla w doktrynie, wartość normatywna przepisów "informujących" o zakresie regulacji ustawy jest ograniczona i w zasadzie nie wywołuje bezpośrednich skutków prawnych, ma jednak znaczenie przy interpretacji szczegółowych ustaleń danego aktu normatywnego (zob. R. Hauser, E. Mzyk, Z. Niewiadomski, M. Rzążewska, Ustawa, s. 9). Należy pamiętać, że ochrona prawa własności jest powinnością państwa wynikającą z Konstytucji RP (art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1). Obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego wynika z istoty demokratycznego państwa prawnego, a w konsekwencji istnieje on również w planowaniu przestrzennym, niezależnie od tego, czy został wyrażony *expressis verbis* przez ustawodawcę. W tym miejscu warto przytoczyć w pełni adekwatną i aktualną tezę wyroku SN z 18.11.1993 r. (III ARN 49/93, OSN 1994, Nr 9, poz. 181): **"W państwie prawa nie ma miejsca dla mechanicznie i sztywno pojmowanej zasady nadrzędności interesu**

*„Ocena wprowadzonych w planie miejscowym ograniczeń prawa własności nieruchomości musi być każdorazowo poprzedzona rozważeniem trzech kwestii (1) czy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków (tzw. kryterium przydatności); (2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (tzw. kryterium niezbędności); (3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela (tzw. kryterium proporcjonalności sensu stricto).” Wyrok NSA z 28.04.2022 r., II OSK 2677/20, Legalis nr 2704167.*

***„Uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Sprawując władztwo planistyczne, gmina powinna mieć zawsze na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzebę interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W orzecznictwie podkreśla się, że w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, w każdym przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych. Ustalenia planu mogą ograniczać własność i takie regulacje nie stanowią naruszenia prawa, o ile dzieje się to z poszanowaniem zasady proporcjonalności. Wymóg proporcjonalności ingerencji oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa.” Wyrok WSA w Kielcach z 29.01.2025 r., II SA/Ke 587/24, Legalis nr 3181867.***

Tymczasem w zaistniałym stanie faktycznym brak jest jakichkolwiek przekonujących podstaw pozwalających uznać, że projektowane ograniczenia parametrów zabudowy nieruchomości moich Mandantów odpowiadają wskazanym wyżej standardom konstytucyjnym i ustawowym oraz spełniają wynikającą z orzecznictwa sądów administracyjnych potrzebę weryfikacji proporcjonalności ingerencji planistycznej. Organ planistyczny nie wykazał bowiem ani istnienia rzeczywistego, konkretnego i ponadindywidualnego interesu publicznego wymagającego tak daleko idącej ingerencji w sposób wykonywania prawa własności, ani konieczności przyjęcia właśnie tak restrykcyjnych parametrów urbanistycznych dla przedmiotowych nieruchomości. W szczególności brak jest jakichkolwiek analiz wskazujących, że dopuszczenie zabudowy o parametrach odpowiadających dotychczas obowiązującemu MPZP lub rzeczywistemu charakterowi urbanistycznemu otoczenia prowadziłoby do naruszenia ładu przestrzennego, przeciążenia infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej, pogorszenia warunków środowiskowych albo wystąpienia innych negatywnych skutków uzasadniających tak istotne ograniczenie prawa własności. W istocie jest wręcz przeciwnie, albowiem istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich jednoznacznie wskazuje, że obszar ten już obecnie rozwija się w kierunku zabudowy o intensywności, wysokości i stopniu wykorzystania terenu odpowiadającym zamierzeniom inwestycyjnym moich Mandantów, co oznacza, że planowana forma zagospodarowania pozostaje naturalną kontynuacją istniejącej struktury urbanistycznej, a nie odstępstwem od niej. W tych okolicznościach projektowane ograniczenia nie spełniają kryterium przydatności, skoro brak jest podstaw do twierdzenia, że

W przedmiotowej sprawie, wobec istniejącego aktualnie planu zagospodarowania przestrzennego, strategii rozwoju miasta Wrocławia oraz zważywszy na istniejącą już okoliczną zabudowę oraz planowane kierunki dalszej zabudowy, rozwiązania przyjęte w Planie Ogólnym wobec nieruchomości moich Mandantów stanowiłoby niewątpliwie rażące odstępstwo od dotychczasowej praktyki i bezpodstawne zróżnicowanie wobec sąsiednich działek znajdujących się de facto w tożsamej sytuacji. Projektowane ograniczenia nie znajdują przy tym racjonalnego uzasadnienia w obiektywnych uwarunkowaniach przestrzennych, funkcjonalnych ani infrastrukturalnych, co prowadzi do naruszenia zasad równości, proporcjonalności oraz spójności polityki planistycznej. W konsekwencji, co wielokrotnie zostało podkreślone, przyjęte rozwiązania noszą cechy arbitralnego wykonywania władztwa planistycznego, skutkującego nieuzasadnionym uprzywilejowaniem nieruchomości sąsiednich kosztem nieruchomości moich Mandantów.

Co więcej, jak zostało wskazane na wstępie, projekt Planu Ogólnego pozostaje wyraźnie niespójny z uchwaloną strategią rozwoju gminy, co podważa wewnętrzną spójność polityki przestrzennej jednostki samorządu terytorialnego i świadczy o braku konsekwencji organu planistycznego w kształtowaniu kierunków rozwoju przestrzennego. Niedopuszczalne jest bowiem jednoczesne deklarowanie rozwoju określonych funkcji urbanistycznych w dokumentach strategicznych oraz faktyczne blokowanie możliwości realizacji tych funkcji poprzez drastyczne ograniczenie parametrów zabudowy w akcie planistycznym mającym stanowić podstawę dalszego kształtowania polityki przestrzennej gminy. Powyższe nabiera szczególnego znaczenia w świetle planowanego wejścia w życie z dniem 1 lipca 2026 r. art. 13b ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym ustalenia planu ogólnego określa się z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Intencją ustawodawcy jest zatem zapewnienie rzeczywistej spójności pomiędzy dokumentami strategicznymi a aktami planowania przestrzennego, tak aby plan ogólny stanowił instrument wykonawczy wobec wcześniej przyjętych kierunków rozwoju gminy, a nie pozostawał z nimi w sprzeczności. Nie może budzić wątpliwości, że strategia rozwoju gminy nie ma charakteru wyłącznie deklaratywnego czy politycznego, lecz stanowi podstawowy dokument wyznaczający długofalową politykę rozwoju przestrzennego, społecznego i gospodarczego jednostki samorządu terytorialnego. **W konsekwencji organ planistyczny, kształtując ustalenia planu ogólnego, obowiązany jest zachować co najmniej elementarną zgodność i funkcjonalną ciągłość pomiędzy przyjętymi wcześniej założeniami strategicznymi a konkretnymi rozwiązaniami planistycznymi.** Tymczasem w niniejszej sprawie dochodzi do sytuacji odwrotnej, z jednej strony dokumenty strategiczne przewidują rozwój określonych funkcji urbanistycznych oraz dalszą intensyfikację zagospodarowania analizowanego obszaru, z drugiej natomiast projekt Planu Ogólnego wprowadza rozwiązania faktycznie ograniczające lub wręcz uniemożliwiające realizację tych kierunków rozwoju poprzez istotne obniżenie parametrów zabudowy. Tego rodzaju niespójność prowadzi do podważenia racjonalności całego systemu planowania przestrzennego i pozostaje trudna do pogodzenia zarówno z zasadą prawidłowej legislacji, jak i z wymogiem prowadzenia przewidywalnej i konsekwentnej polityki przestrzennej. W praktyce oznacza to bowiem, że organ gminy przyjmuje wzajemnie sprzeczne założenia planistyczne, z jednej strony deklarując rozwój określonych funkcji i struktur urbanistycznych na poziomie strategicznym, a z drugiej jednocześnie eliminując realne możliwości ich realizacji na poziomie aktu prawa miejscowego. Takie działanie nie może zostać uznane za przejaw racjonalnego wykonywania władztwa planistycznego, lecz stanowi przykład wewnętrznie niespójnej i

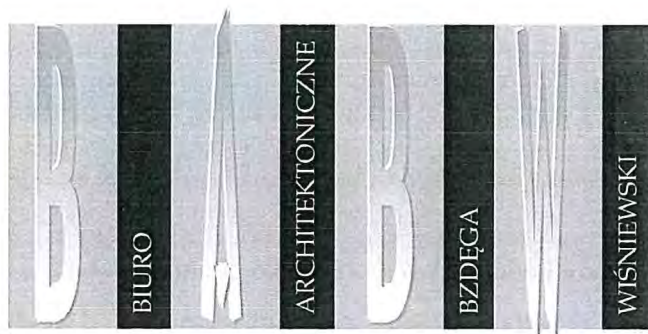
arbitralnej polityki przestrzennej, naruszającej zasadę zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa.

W konsekwencji należy uznać, że projekt Planu Ogólnego w obecnym kształcie prowadzi do nadmiernej, arbitralnej i niewystarczająco uzasadnionej ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, naruszając art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32 oraz art. 64 Konstytucji RP, a także podstawowe standardy wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz utrwalonych zasad wykonywania władztwa planistycznego. Organ planistyczny, pomimo ciążącego na nim obowiązku wyważenia interesu publicznego i interesów właścicieli nieruchomości, nie wykazał istnienia rzeczywistych i proporcjonalnych przesłanek uzasadniających tak daleko idące ograniczenie parametrów zabudowy nieruchomości Mandantów, zwłaszcza w sytuacji, gdy rozwiązania te pozostają niespójne zarówno z dotychczas obowiązującym MPZP, strategią rozwoju gminy, jak i faktycznym charakterem urbanistycznym otoczenia. Projektowane ustalenia prowadzą tym samym do nieuzasadnionego obniżenia potencjału inwestycyjnego nieruchomości, podważają stabilność i przewidywalność polityki przestrzennej gminy oraz naruszają uzasadnione oczekiwania właścicieli, którzy podejmowali swoje decyzje majątkowe i inwestycyjne w zaufaniu do obowiązujących aktów planistycznych. W demokratycznym państwie prawnym wykonywanie władztwa planistycznego nie może przybierać postaci dowolnej i nieprzewidywalnej ingerencji w sferę praw jednostki, lecz powinno pozostawać oparte na zasadach proporcjonalności, równości, racjonalności i lojalności państwa wobec obywatela. Standardy te w niniejszej sprawie nie zostały zachowane, co czyni składany wniosek o zmianę projektowanych ustaleń Planu Ogólnego w pełni uzasadnionym i koniecznym z punktu widzenia zgodności procedowanego aktu zarówno z obowiązującym porządkiem konstytucyjnym, jak i podstawowymi zasadami prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej przez gminę.



*Załączniki:*

- 1) Odpis pełnomocnictwa wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej*
- 2) Wniosek zawierający uwagi do projektu planu ogólnego wraz z załącznikami*



S P Ó Ł K A   Z   O G R A N I C Z O N ą   O D P O W I E D Z I A L N O Ś C I ą   K R S   0 0 0 0 1 9 7 1 1 3

BABW/

WROCLAW 15.05.2026

Wydział  
Planowania Przestrzennego  
Urzędu Miejskiego Wrocławia  
ul. Świdnicka 53  
50-030 Wrocław

W związku z uchwałą nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia oraz w świetle Uchwały nr XXIV/463/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 października 2025 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050”, przedstawiamy, z upoważnienia [REDAKTOWANE] uwagi do przedmiotowego PO dla działek nr 9/3, 9/5, 9/6, 10/1, 10/2, 12/2, 12/3, 12/8, 12/9, 14, 16/1, 30, 31 AM 15 obręb Południe we Wrocławiu będących w granicach stref planistycznych 2109SW, 2126 SW, a w części 2100 SW i 44SK wyżej wymienionego planu oraz wnosimy o ich uwzględnienie w opracowywanym planie.

1. Ustalić nadziemną intensywność zabudowy na nie mniej niż 8,3
2. Ustalić udział powierzchni zabudowy na nie mniej niż 71%
3. Ustalić wysokość zabudowy na do 150 m
4. Ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25% dla MW i 0% dla U

Uzasadnienie wniosku:

Wskaźniki przestrzenne ujęte w wyłożonym do konsultacji projekcie planu ogólnego stoją w [REDAKTOWANE] sprzeczności z zasadami ujętymi w Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” oraz [REDAKTOWANE] ładu przestrzennego, a także z zapisami obowiązującego miejscowego planu

ARCHITEKTONICZNE BZDEGA - WIŚNIEWSKI SP. Z O.O.  
OLBROMSKA 4A, 53-148 WROCLAW, BIURO: UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 50-044 WROCLAW  
ON: 006027661 NIP: 899-01-07-970 KONTO: PKO BP S.A. III O/WROCLAW NR 61 1020 5242 0000 2202 0018 6478  
M.PL, E-MAIL: BIURO@BABW.COM.PL, TEL./FAX (71)341 21 14

zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiazdzistej, uchwała nr LXXIII/1863/23 dla tego terenu.

#### 1.intensywność zabudowy.

Rozwój miast i ich rozlewanie się na tereny podmiejskie to zjawisko charakterystyczne dla współczesnego świata. Jednym z elementów przeciwdziałania temu zjawisku jest bardziej intensywne zagospodarowanie terenów już zabudowanych, rewitalizacja zdegradowanych obszarów, budowa mieszkań w centrach miast. W latach 2018-2026 w liczbach bezwzględnych najwięcej osób we Wrocławiu ubyłoby na osiedlu Powstańców Śląskich – oficjalnie wyprowadziło się 5 241 mieszkańców (spadek z 27 463 na 22 222). To stanowi ubytek o 19,1%. Niewykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej może być poczytane za niegospodarność.

Według ogólnych zasad kształtowania zabudowy Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” :„należy dążyć do kształtowania zwartych i kompletnych struktur zabudowy”. Nie sprzyja temu zaproponowany wskaźnik na poziomie 6,5.

Należy zwrócić uwagę, że szereg funkcji miejskotwórczych wymaga ponadstandardowej powierzchni kondygnacji. Dotyczy to w szczególności sal kongresowych, koncertowych i teatralnych, a także klubów, kawiarni oraz handlu średniopowierzchniowego. Również określone w mpzp wysokości zabudowy — nawet minimalne, wynoszące 90 m — generują ponadprzeciętne wskaźniki intensywności. Warto przy tym podkreślić, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza limitu intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Wobec powyższego, proponujemy wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż średnia dla terenów sąsiednich wynosząca 8,3

#### 2. powierzchnia zabudowy

Teren lokalizacji położony jest w ścisłym centrum Wrocławia. Obecne ekstensywne zainwestowanie stanowi dysonans przestrzenny i marnotrawstwo potencjału istniejącej infrastruktury. Oferta inwestycyjna wymaga intensywnego zagospodarowania działek co przekłada się na potrzebną powierzchnię zabudowy. Funkcje centrotwórcze jak w p.l. wymagają dużej powierzchni rzutu co wpływa na niestandardowy wskaźnik powierzchni zabudowy. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza limitu powierzchni zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Wobec powyższego, proponujemy wskaźnik powierzchni zabudowy nie mniejszy niż średnia sąsiednich wynosząca 71%

### 3. wysokość zabudowy

Teren lokalizacji znajduje się w miejscu sytuowania budynków wysokościowych. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego limituje wysokość budynku wysokościowego na min. 90 m i maks. 100 m.

Zakończenie budowy budynku Sky Tower (wieża 212m, żagiel 54 do 92m) w maju 2012 oraz uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiaździstej, uchwała nr LXXIII/1863/23, zmieniło relacje przestrzenne w tym rejonie miasta w stosunku do okresu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Swobodnej, Komandorskiej, Powstańców Śląskich we Wrocławiu, uchwała nr LIII/1521/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 8 lipca 2010 r.

Celem uwagi jest poprawa ładu przestrzennego poprzez zrównoważenie oddziaływania budynku Sky Tower subdominantą budynku Epicentrum zlokalizowaną w narożniku ul. Swobodnej i ul. Powstańców Śląskich. Dotychczasowa wysokość określona w obowiązującym mpzp nie gwarantuje harmonijnego rozwiązania ze względu na wielkość zbliżoną to tzw „żagla” Sky Tower. Proponowana 150 metrowa wysokość wieży Epicentrum zapewnia prawidłową relację kompozycyjną pomiędzy dwoma budynkami wieżowymi tworzącymi ramy przestrzenne Centrum Południowego

### 4. powierzchnia biologicznie czynna

Tren położony ścisłym centrum wymaga intensywnego zagospodarowania w powierzchni ruchu pieszego i rowerowego. Ilość wymaganych miejsc parkingowych powoduje wysunięcie garażu podziemnego poza obrys budynku. Czynniki te powodują optymalizację powierzchni na gruncie rodzimym. Powyższe jest rekompensowane powierzchniami zielonymi na tarasach, dachach i ścianach. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa udział powierzchni biologicznie czynnej na 25% dla zabudowy mieszkaniowej i 0% dla zabudowy pozostałej. Proponujemy utrzymanie tych wskaźników.

Na działkach inwestora planowana jest budowa wielofunkcyjnego zespołu biurowo konferencyjnego z handlem, usługami i hotelem z apartamentami mieszkalnymi oraz parkingami wbudowanymi i terenowymi. Planowana powierzchnia zespołu, przy założonych parametrach wysokościowych, ok. 100 tys m<sup>2</sup>. Czas realizacji ok. 2 lat od uchwalenia zmiany planu miejscowego. Główną funkcją zespołu jest funkcja biurowa z zapleczem konferencyjnym i salą parateatralną. Pozostałe funkcje mają charakter uzupełniający, służebny wobec funkcji podstawowej. Jedynym

wyjątkiem jest sklep „Epimarket<sup>®</sup>”, który ma znaczenie regionalne, a w aspekcie kreowania poziomu handlu delikatesowego, ogólnokrajowe.

„O korzyściach związanych z realizacją projektów mixed-use mówić można w wymiarze społecznym i gospodarczym. Bliskie sąsiedztwo wszystkich kluczowych obiektów — sklepów, bazy gastronomicznej, usług, a także powierzchni biurowych, miejsc edukacji, jest bez wątpienia bardzo ważne i korzystne. Oszczędność czasu, związana z podróżami do odległych części miasta, świadomość, że wszystko co najważniejsze znajduje się w zasięgu ręki, to zalety istotne w kontekście mieszkańców, ale o atutach mówić można również przez pryzmat najemców, obecność w obiektach mixed-use stwarza szanse na rozwój, dotarcie do szerszej liczby klientów. Tworzenie miejsc pracy w tego typu obiektach postrzegane jest korzystnie przez potencjalnych pracowników, którzy stawiają na wygodę i możliwość załatwienia wielu spraw po drodze z i do pracy. Bliskość miejsca pracy i zamieszkania, ceniona jest też ze względów ekonomicznych, ponieważ pozwala ograniczyć koszty związane z dojazdami.” (CBRE 2023)

Zespół biurowo konferencyjny pod nazwą „Epicentrum<sup>®</sup>” jest konsekwentnym rozwinięciem marki „Epi<sup>®</sup>”. Marka ta rozwijana jest od roku 1994. Jest to jedna z niewielu marek stworzonych we Wrocławiu i jednoznacznie identyfikowana z miastem. Praca nad kreacją marki obejmuje również działania mające na celu rewaloryzację i systematyczne podnoszenie rangi tej części miasta. Dzięki skutecznej promocji, w bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano już szereg obiektów biurowo usługowych o wysokim standardzie.

Wnosimy o uwzględnienie w opracowywanym planie ogólnym zamierzeń Inwestora, które poza oczywistymi walorami komercyjnymi, stanowią jednocześnie ofertę dla miasta Wrocławia w zakresie rewaloryzacji terenu położonego w ścisłym śródmieściu, zwiększenia podaży wysokiej jakości powierzchni biurowych z zapleczem konferencyjnym i hotelowym, zwiększenia ilości miejsc pracy i zamieszkiwania oraz realizacji charakterystycznego obiektu o wyrazistej marce rozpoznawalnej w skali kraju.

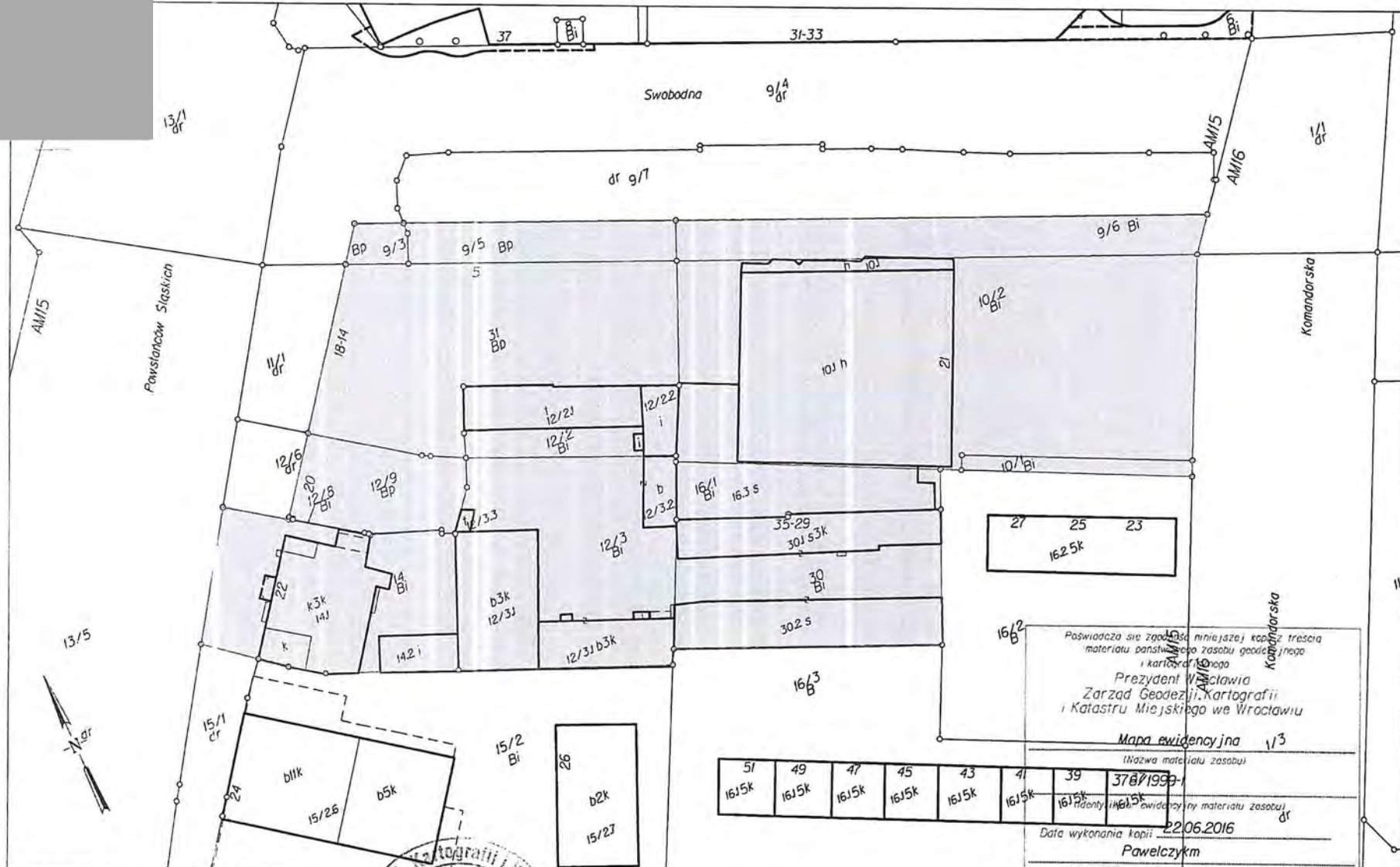
Jesteśmy do dyspozycji w zakresie dodatkowych informacji.

Wyrażam zgodę na przetwarzanie i udostępnianie danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922)

Z poważaniem

www.epicentrum.pl  
na

HITEKTONICZNE BZDEGA - WIŚNIEWSKI SP. Z O.O.



**MAPA EWIDENCYJNA**  
Skala 1:1000

Województwo dolnośląskie  
Powiat Miasto Wrocław  
Jednostka ewidencyjna 026401\_1, M. Wrocław  
Obręb ewidencyjny: 0022-Południe, AM 14, 15, 16



22/14  
22-15  
22-16

**Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej**

Poświadczam, że zgadza się niniejszej kopii z treścią  
 materiału państwowego zasobu geodezyjnego  
 i kartograficznego  
 Prezydent Wrocławia  
 Zarząd Geodezji, Kartografii  
 i Katastru Miejskiego we Wrocławiu  
 Mapa ewidencyjna 1/3  
 (Nazwa materiału zasobu)  
 378/1999-1  
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
 Data wykonania kopii: 22.06.2016  
 Pawelczyk  
 (Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Zlecenie nr: ZKK17.TE.6621.6451:2016

Wrocław, 22.6.2016