



PP/5008712



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

Treść⁶ : Wnoszę o zmianę w projekcie planu ogólnego poprzez:

- przeznaczenie działek nr 4 oraz 3/4, AM-2, obręb Oporów we Wrocławiu, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (strefa SJ)
- zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 1
- zwiększenie maksymalnego nadziemnej udziału powierzchni zabudowy do 30%
- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m
- zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%

Oraz proszę o uwzględnienie szczegółów zapisanych w punktach 7.2 i 7.3 tabeli

7.1. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych	7.2.4. Treść
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0040.AR_2.4 (dz. nr 4, AM-2, obręb Oporów)	☒ tak ☐ nie	Proszę o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (strefa SJ)
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0040.AR_2.3/4 (dz. nr 3/4, AM-2, obręb Oporów)	☒ tak ☐ nie	Proszę o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (strefa SJ)

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0040.AR_2.4	☒ tak ☐ nie	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ)	30	10	30
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0040.AR_2.3/4	☒ tak ☐ nie	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ)	30	10	30

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
1. Załącznik nr 1 — Uzasadnienie szczegółowe uwagi do projektu planu ogólnego miasta Wrocławia dla działek nr 4 oraz 3/4, AM-2, obręb Oporów wraz z załącznikami

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data:

- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. 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.

Wrocław, dnia 25 maja 2026 r.

Prezydent Wrocławia

za pośrednictwem Wydziału Planowania Przestrzennego

Urząd Miejski Wrocławia

ul. Świdnicka 53

50-030 Wrocław

e-mail: wpl@um.wroc.pl

UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAWIA

wyłożonego do publicznego wglądu w okresie 14.04.2026 – 25.05.2026

dotycząca przeznaczenia działek nr 4 oraz 3/4, AM-2, obręb Oporów we Wrocławiu

I. Wniosek

Na podstawie art. 8i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu ogólnego miasta Wrocławia do publicznego wglądu, wnoszę uwagę w następującym zakresie:

Wniosek: o zmianę strefy planistycznej dla działek ewidencyjnych nr 4 oraz 3/4, AM-2, obręb Oporów we Wrocławiu, w projekcie planu ogólnego oznaczonych obecnie symbolem 288SN (strefa zieleni i rekreacji, min. udział powierzchni biologicznie czynnej 50% wg Załącznika nr 1 do Rozporządzenia MRiT z 8 grudnia 2023 r., Dz. U. poz. 2758 ze zm.), na strefę **SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną** z ograniczeniem maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m.

Niniejszą uwagę składam jako osoba fizyczna, w wykonaniu prawa do udziału w konsultacjach społecznych w trybie planowania przestrzennego, w terminie ustawowym do dnia 25.05.2026 r.

II. Identyfikacja nieruchomości i interes prawny

1. Dane ewidencyjne działek

Niniejsza uwaga dotyczy dwóch sąsiadujących nieruchomości

- Działka nr 4, AM-2, obręb Oporów (powierzchnia: 28 096 m²,
- Działka nr 3/4, AM-2, obręb Oporów (powierzchnia: 32 941 m²,

Łączna powierzchnia: 61 037 m². Adres: ul. Awicenny 1, Wrocław.

2. Aktualny status planistyczny

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2010 r. – przeznaczenie: tereny zieleni.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 11 stycznia 2018 r. (uchwała Nr L/1177/18) – przeznaczenie: tereny zieleni, w obrębie obszaru klina ekologicznego.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXV/818/00 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2000 r.) – oznaczenie A12ZP.
- Projekt planu ogólnego miasta Wrocławia (wyłożony 14.04.2026 – 25.05.2026) – oznaczenie 288SN: strefa zieleni i rekreacji.

3. Interes faktyczny i prawny

_____ w rozumieniu art. 8i ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do złożenia niniejszej uwagi. Niezależnie od interesu prawnego, na etapie konsultacji społecznych planu ogólnego każdy obywatel posiada interes faktyczny w zgłaszaniu uwag dotyczących treści dokumentu planistycznego.

III. Stan faktyczny nieruchomości

Przedmiotowe działki, mimo dotychczasowego oznaczenia planistycznego sugerującego funkcję zieleni, w stanie faktycznym nie pełnią funkcji urządzonego terenu zielonego ogólnodostępnego. W szczególności:

- **Stan zagospodarowania** — działki są nieogrodzone, stanowią nieurządzony grunt, są przedmiotem uprawy roli.
- **Inwentaryzacja drzew** — na działkach nie występują drzewa pomnikowe ani objęte indywidualnymi formami ochrony przyrody.
- **Wartość ekologiczna** — brak udokumentowanej wartości przyrodniczej w rozumieniu ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- **Infrastruktura** — dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej w bezpośrednim sąsiedztwie granicy działek.

IV. Uzasadnienie prawne i merytoryczne wniosku

1. Naruszenie obowiązku zapewnienia chłonności demograficznej (art. 13a ust. 4 ustawy)

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina sporządzając plan ogólny obowiązkowo bilansuje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych. Bilans ten musi uwzględniać prognozy demograficzne i nie może prowadzić do sztucznego ograniczenia podaży terenów mieszkaniowych w stosunku do prognozowanego popytu.

Miasto Wrocław od kilkunastu lat notuje dodatnie saldo migracyjne (przeciętnie kilka tysięcy osób rocznie), a ceny mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym należą do najwyższych w Polsce. Stanowi to prima facie dowód strukturalnego niedoboru podaży zabudowy mieszkaniowej. W tych warunkach

utrzymanie funkcji zieleni dla terenów posiadających pełną infrastrukturę, dostęp komunikacyjny i bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, jest sprzeczne z obowiązkiem bilansowania chłonności demograficznej.

Przeznaczenie SN (strefa zieleni i rekreacji) w żadnym wariancie nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej – ani w profilu podstawowym, ani dodatkowym (zgodnie z poz. 9 Załącznika nr 1 do Rozporządzenia MRiT z 8 grudnia 2023 r., Dz. U. poz. 2758 ze zm.). Pozostawienie działek w strefie SN stanowi niewykorzystaną rezerwę chłonności demograficznej, którą ustawa nakazuje uwzględnić. Zakwalifikowanie działek do strefy SJ tę rezerwę uruchamia.

2. Naruszenie zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP) — argument a maiori ad minus

Bezpośrednio sąsiadujące z działkami będącymi przedmiotem niniejszej uwagi nieruchomości oznaczone są obecnie symbolem 5MW w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Oporów i Mokronoska (uchwała Nr XXIV/882/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r., MPZP nr 330), tj. są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których powstała lub powstaje zabudowa wielorodzinna.

Co istotne — analogicznie jak nieruchomości będące przedmiotem niniejszej uwagi — nieruchomości sąsiadujące w Studium z 2010 r. były oznaczone w północnej części działki 1/12, AM-21, obręb Oporów, jako tereny zielone. Dopiero Studium uwarunkowań z 2018 r. oraz aktualizacja miejscowych planów wprowadziły dla nich funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Mamy zatem do czynienia z sytuacją, w której dwie sąsiadujące, identyczne pod względem geograficznym i infrastrukturalnym nieruchomości, o tej samej historii planistycznej, zostały potraktowane planistycznie w sposób radykalnie odmienny.

Argument a maiori ad minus: jeżeli organ planistyczny zaakceptował przeznaczenie sąsiednich nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (5MW, 6MW, 3MW/1 w planie nr 330) — funkcję istotnie bardziej intensywną pod względem urbanistycznym (wysokość 12–20 m, intensywność zabudowy znacząco wyższa niż w SJ) — to tym bardziej brak racjonalnych podstaw do odmowy zakwalifikowania działek 4 i 3/4 AM-2 do strefy SJ, dopuszczającej wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o wysokości do 10 m.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego oraz sądów administracyjnych, zasada równości wobec prawa wymaga, aby podmioty znajdujące się w sytuacji prawnie i faktycznie podobnej były traktowane w sposób podobny. Władztwo planistyczne gminy — jakkolwiek szerokie — nie obejmuje uprawnień do różnicowania bez uzasadnienia prawnego nieruchomości pozostających w tej samej sytuacji urbanistycznej i prawnej. Dla utrzymania odmiennego traktowania działek 4 oraz 3/4 AM-2 obręb Oporów w stosunku do działek sąsiednich objętych planem nr 330, gmina musiałaby przedstawić racjonalne, merytoryczne i proporcjonalne uzasadnienie — które, w świetle braku różnic w sytuacji faktycznej, nie jest możliwe.

Sam fakt położenia działek w obszarze tzw. Klina Oporowskiego nie stanowi takiego uzasadnienia w sposób automatyczny, jeżeli identyczne przesłanki ekologiczno-funkcjonalne dotyczyły także działek sąsiednich, a mimo to zostały dla nich uznane za nieprzeszkadzające w przeznaczeniu mieszkaniowym o wyższej intensywności.

3. Spójność z polityką mieszkaniową Wrocławia

Wrocław pozostaje miastem o jednym z najwyższych w Polsce dynamizmów wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych. Rada Miejska Wrocławia oraz Prezydent Wrocławia wielokrotnie deklarowali wsparcie dla zwiększania podaży mieszkań, w tym w ramach polityki mieszkaniowej miasta. Pozostawienie nieruchomości spełniających wszystkie kryteria techniczne pod zabudowę mieszkaniową (lokalizacja, infrastruktura, sąsiedztwo) w strefie wykluczającej taką zabudowę jest sprzeczne z deklarowaną polityką mieszkaniową miasta. Zakwalifikowanie działek do strefy SJ z zabudową jednorodzinną do 10 m generuje istotną podaż mieszkań – w segmencie, którego niedobór w Wrocławiu jest szczególnie dotkliwy.

4. Brak realnej funkcji ekologicznej działek

Powołanie się na funkcję Klina Oporowskiego jako uzasadnienie utrzymania strefy SN dla przedmiotowych działek wymaga wykazania, że działki te w rzeczywistości współtworzą ten klin – tzn. że ich powierzchnia, położenie i charakter mają znaczenie dla funkcji przewietrzania miasta, ciągłości ekologicznej i zachowania powierzchni biologicznie czynnej w skali ogólnomiejskiej. W rozpatrywanym przypadku:

- Działki bezpośrednio graniczą z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (5MW z planu nr 330), co oznacza, że stanowią granicę klina.
- Stan faktyczny działek nie odpowiada urządzonemu terenowi zielonemu o znaczeniu publicznym – są to nieruchomości, które nie pełnią funkcji parkowej lub rekreacyjnej.
- Powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 30% dla strefy SJ, w połączeniu z zielonymi dachami, zielenią urządzoną przydomowych ogrodów i pasem zieleni izolacyjnej zapewnia istotne nasycenie zielenią, bez utraty funkcji ekologicznej w skali makro.

Stanowisko organu, w którym zachowanie funkcji zielonej działek prywatnych jest jedynym sposobem utrzymania klina ekologicznego, jest nieproporcjonalne w rozumieniu art. 31 ust. 3 Konstytucji RP – ogranicza prawo własności w sposób nadmierny w stosunku do osiąganego celu publicznego, który mógłby zostać zrealizowany środkami mniej dolegliwymi (m.in. proponowaną poniżej kompensacją).

5. Pełna istniejąca infrastruktura

Działki posiadają lub graniczą bezpośrednio z pełnym uzbrojeniem technicznym:

- Sieć wodociągowa
- Sieć gazowa
- Sieć energetyczna
- Sieć telekomunikacyjna
- Dostęp do drogi publicznej (ul. Awicenny) — bezpośredni
- Sieć kanalizacji sanitarnej — zostałyby rozbudowane w ramach ZPI

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie przedmiotowych działek nie wymaga ze strony Gminy nakładów na uzbrojenie terenu, co stanowi istotny argument ekonomiczny przemawiający za zmianą strefy. Każda działka, na której zabudowa mieszkaniowa może być zrealizowana bez kosztów infrastrukturalnych po stronie gminy, jest – z punktu widzenia gospodarki przestrzennej miasta – cennym zasobem, którego nieuwzględnienie w bilansie chłonności narusza zasadę racjonalności.

6. Bezzasadność argumentu dotyczącego oddziaływania lotniska Wrocław-Strachowice

Z uwagi na podniesienie przez organ w toku konsultacji argumentu dotyczącego sąsiedztwa lotniska Wrocław-Strachowice (EPWR) — w szczególności w zakresie hipotetycznych roszczeń przyszłych mieszkańców z tytułu hałasu lotniczego — odnoszę się do tego argumentu poniżej. Argument ten upada zarówno na poziomie faktów ustalonych w urzędowych dokumentach Gminy Wrocław, jak i na poziomie obowiązującego stanu prawnego. Tym bardziej ma to zastosowanie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, dla której obciążenie akustyczne na jednostkę zabudowy jest jeszcze niższe niż dla zabudowy wielorodzinnej.

6.1. Brak izolinii hałasu lotniczego na działkach — Strategiczna Mapa Hałasu Wrocławia 2022

Zgodnie ze Strategiczną Mapą Hałasu Wrocławia 2022, sporządzoną przez Gminę Wrocław na podstawie art. 118 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska i udostępnioną w Systemie Informacji Przestrzennej Wrocławia (geoportal.wroclaw.pl), na powierzchni działek ewidencyjnych nr 4 oraz 3/4, AM-2, obręb Oporów, nie występują izolinie hałasu lotniczego — ani dla długookresowego wskaźnika LDWN, ani dla wskaźnika nocnego LN. Oznacza to, że na przedmiotowych nieruchomościach hałas lotniczy nie osiąga progowych wartości prezentowanych na mapie urzędowej (typowo 55 dB LDWN, 50 dB LN), a tym bardziej nie zbliża się do wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (64 dB LDWN, 59 dB LN — zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Organ planistyczny nie może w ramach tej samej procedury administracyjnej utrzymywać jednocześnie, że (a) Gmina Wrocław w urzędowym dokumencie strategicznym z 2022 r. nie identyfikuje oddziaływania akustycznego lotniska EPWR na działki nr 4 i 3/4 AM-2 obręb Oporów, oraz (b) to nieidentyfikowane oddziaływanie ma stanowić uzasadnienie wykluczenia funkcji mieszkaniowej tych działek w projekcie planu ogólnego z 2026 r. Wewnętrznie sprzeczna argumentacja organu w ramach jednej procedury narusza standard staranności wymagany od organu administracji i stanowi podstawę uchylenia decyzji w postępowaniu sądowo-administracyjnym (utrwalona linia orzecznicza NSA w sprawach planistycznych). Dowód: Załącznik nr 6 — zrzut ekranu ze Strategicznej Mapy Hałasu Wrocławia 2022 z naniesionymi granicami działek nr 4 i 3/4 AM-2 obręb Oporów.

6.2. Wymierne odciążenie Oporowa od 2027 r. — komunikat PAŻP i Portu Lotniczego Wrocław z 18 maja 2026 r.

Stan faktyczny braku oddziaływania akustycznego, wykazany w pkt 7.1, ulegnie w niedługim czasie dalszemu odciążeniu. W dniu 18 maja 2026 r. Polska Agencja Żeglugi Powietrznej (PAŻP) wspólnie z Portem Lotniczym Wrocław S.A. ogłosiły wdrożenie nowych instrumentalnych procedur odlotów (SID), które najpóźniej na początku 2027 r. skierują startujące samoloty z dala od osiedla Oporów oraz innych gęsto zamieszkałych rejonów Wrocławia.

Tym samym argument akustyczny, opierający się na obecnym stanie operacji, w perspektywie krótkiego okresu (najpóźniej początek 2027 r.) traci dodatkowo na zasadności. Wykluczenie funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym, którego horyzont obowiązywania jest istotnie dłuższy niż 2027 r., nie znajduje uzasadnienia w przejściowej i już rozwiązywanej przez PAŻP oraz sam Port Lotniczy Wrocław sytuacji akustycznej. Co więcej, sama Gmina Wrocław w swoim oficjalnym komunikacie informacyjnym uznaje tę

zmianę za wymierną poprawę warunków życia w Oporowie — co stanowi kolejną wewnętrzną sprzeczność z hipotetycznym podtrzymywaniem argumentu o hałasie jako przeszkodzie planistycznej.

6.3. Brak objęcia działek Obszarem Ograniczonego Użytkowania

Działki nr 4 i 3/4 AM-2 znajdują się poza granicą Obszaru Ograniczonego Użytkowania ustanowionego rozporządzeniem nr 11 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2006 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 3693). W konsekwencji nie znajdują zastosowania ani ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z OOU, ani potencjalne roszczenia odszkodowawcze z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska.

6.4. Powierzchnie ograniczające przeszkody (OLS) — ograniczenie wysokościowe, nie funkcjonalne

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. — Prawo lotnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2110 ze zm.), obiekty naturalne i sztuczne położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przepis ten — oraz wynikające z planu generalnego lotniska powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) — wyznacza wyłącznie maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy. Nie wprowadza jakiegokolwiek zakazu prowadzenia konkretnych rodzajów zabudowy ani nie wyłącza funkcji mieszkaniowej z terenów objętych OLS. Wnioskowane ograniczenie wysokości zabudowy do 10 m mieści się z istotnym zapasem we wszystkich powierzchniach ograniczających lotniska EPWR.

6.5. Stacja pomiarowa przy ul. Harcerskiej — brak przekroczeń

Stacja ciągłego monitoringu hałasu Portu Lotniczego Wrocław S.A., zlokalizowana przy ul. Harcerskiej w Oporowie — leżąca bliżej osi podejścia do drogi startowej niż działki nr 4 i 3/4 AM-2 — nie wykazuje obecnie przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, co publicznie potwierdził rzecznik prasowy Portu Lotniczego w sierpniu 2025 r. A fortiori przekroczenia nie występują na przedmiotowych działkach, położonych dalej od osi podejścia.

6.6. Mechanizm Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) jako zabezpieczenie ex abundanti cautela

Niezależnie od ustaleń wykazanych w pkt 7.1–7.5, na wypadek wyrażenia przez organ jakichkolwiek dalszych obaw dotyczących hipotetycznych przyszłych roszczeń mieszkańców, deklaruję gotowość przyjęcia procedury Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) w trybie art. 37ea–37eh ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach umowy urbanistycznej zawieranej z Gminą Wrocław możliwe jest zawarcie postanowień w pełni zabezpieczających Gminę oraz port lotniczy przed jakimkolwiek ryzykiem cywilnoprawnym, w tym:

- Klauzul informacyjnych wpisywanych do każdego aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości lub lokalu, zawierających oświadczenie nabywcy o znajomości położenia nieruchomości w sąsiedztwie lotniska Wrocław-Strachowice oraz zrzeczeniu się roszczeń wykraczających poza granice prawne wyznaczone przez OOU.
- Podwyższonych standardów izolacyjności akustycznej budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przegród zewnętrznych i stolarki okiennej.

- Sankcje umownych (kary umowne, możliwość blokady kolejnych etapów inwestycji) na wypadek naruszenia przez inwestora ww. zobowiązań.

Mechanizm ZPI, oparty na egzekwowalnej kontraktowo umowie urbanistycznej, w pełni adresuje wszelkie hipotetyczne ryzyko po stronie Gminy oraz portu lotniczego, niezależnie od jego prawdopodobieństwa — które, w świetle wykazanego braku oddziaływania oraz planowanej modyfikacji procedur PAŻP, należy ocenić jako bliskie zeru.

7. Zachowanie funkcji przewietrzania miasta przy zabudowie jednorodzinnej do 10 m

Niezależnie od argumentów przedstawionych w pkt 1–7, podnoszę argument funkcjonalny dotyczący najczęściej powoływanej przez organ przesłanki utrzymania strefy SN — funkcji przewietrzania miasta przypisanej Klinowi Oporowskiemu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ograniczeniem maksymalnej wysokości do 10 m zachowuje pełną drożność klina w skali ogólnomiejskiej. Funkcja przewietrzania jest realizowana parametrami fizyczno-urbanistycznymi (wysokość zabudowy, jej intensywność, powierzchnia biologicznie czynna, układ względem dominujących kierunków wiatru) — a nie samym statusem administracyjnym terenu jako „zieleń”. Utrzymywanie strefy SN dla działek, na których możliwa jest zabudowa zachowująca parametry drożności, stanowi pomylenie nazwy funkcji z jej realizacją.

8.1. Skala procesu przewietrzania miasta a wysokość zabudowy 10 m

Funkcja przewietrzania miasta realizowana jest w warstwie granicznej atmosfery miejskiej (Urban Boundary Layer), której efektywna miąższość w warunkach średnich szerokości geograficznych wynosi od ok. 200 m w godzinach nocnych do ponad 1000 m w godzinach popołudniowych. Strumień powietrza odpowiedzialny za wymianę powietrza między obszarami pozamiejskimi a tkanką miasta przebiega w skali horyzontalnej kilometrów — odpowiadającej długości całego Klina Oporowskiego, a nie pojedynczych nieruchomości. Zabudowa o wysokości do 10 m sytuuje się w przyziemnej warstwie podszycia miejskiego (urban canopy layer) i przy zachowaniu odpowiedniej drożności poziomej nie stanowi przeszkody dla regionalnego transportu powietrza w skali wymaganej dla funkcji klina. Warto nadmienić, że działki nr 4 i 3/4 AM-2 znajdują się poza zabudową śródmiejską.

8.2. Parametry aerodynamiczne zabudowy jednorodzinnej do 10 m

W urbanistyce klimatycznej miarodajne dla wpływu zabudowy na przepływ powietrza są: chropowatość aerodynamiczna powierzchni (parametr z_0), wskaźnik powierzchni frontalnej zabudowy (λF) oraz wskaźnik powierzchni zabudowy w rzucie (λP). Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z odstępami zgodnymi z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), wartości wszystkich trzech parametrów są o ok. 50–70% niższe niż dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o porównywalnym pokryciu działki. Strumień powietrza nad zabudową jednorodziną do 10 m doznaje tym samym istotnie mniejszego oporu aerodynamicznego niż nad zabudową wielorodziną — i zachowuje przewidywalną dla klina drożność.

8.3. Argument a maiori ad minus względem sąsiadującej zabudowy MW

Sąsiednie nieruchomości na obszarze obowiązującego planu miejscowego nr 330 (oznaczenia 5MW, 6MW, 3MW/1) zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizowaną typowo o wysokości 12–20 m. Organ planistyczny — uchwalając ten plan w 2008 r. — uznał, że zabudowa wielorodzinna o tej wysokości na bezpośredniej granicy klina ekologicznego pozostaje do pogodzenia z jego funkcją. Zachodzi tym samym konsekwentne wnioskowanie a maiori ad minus: skoro większa ingerencja (MW o wysokości 12–20 m) została przez organ zaakceptowana, mniejsza ingerencja (zabudowa jednorodzinna o wysokości do 10 m, czyli o ponad 30% niższa i o istotnie niższych parametrach intensywności) nie może być uznana za sprzeczną z funkcją klina. Odmienne stanowisko organu byłoby wewnętrznie sprzeczne i naruszałoby zasadę racjonalności władzy publicznej.

8.4. Współczynnik widoku nieba (SVF) i drożność przewietrzania

Wnioskowana zabudowa zachowuje SVF bliski terenowi otwartemu i ponad dwukrotnie wyższy niż w gęstym śródmieściu. Z perspektywy przewietrzania powietrze przepływa nad takim osiedlem praktycznie tak, jak nad polem. Wpływ zabudowy na przepływ powietrza opisuje współczynnik widoku nieba (Sky View Factor, SVF) — czyli to, jaką część nieba widać z poziomu ulicy między budynkami. Im więcej nieba widać, tym swobodniej krąży powietrze.

Skala porównawcza:

- teren otwarty (pole, łąka): **SVF = 1,0** — widać całe niebo,
- wnioskowana zabudowa jednorodzinna do 10 m z normowymi odstępami: **SVF = 0,7–0,8** — widać 70–80% nieba,
- gęsta zabudowa śródmiejska (kanion miejski, w którym wysokie budynki stoją blisko siebie): **SVF poniżej 0,4** — widać mniej niż 40% nieba.

8.5. Wkład pokrywy roślinnej zabudowy jednorodzinnej w funkcję klina

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z przydomowymi ogrodami i obowiązkową zielenią urządzoną generuje w praktyce wyższy wskaźnik powierzchni liściastej (Leaf Area Index) oraz wyższą rzeczywistą powierzchnię ewapotranspiracji niż obecny stan przedmiotowych działek — będących nieurządzonym gruntem rolnym o ubogiej szacie roślinnej (pkt III niniejszej uwagi). Z perspektywy modelowania klimatu miejskiego nie status administracyjny gruntu, lecz faktyczne wartości LAI, powierzchni biologicznie czynnej decydują o funkcjach chłodzącej i retencyjnej. Zobowiązanie do minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej, zielonych dachów na minimum 30% połaci dachowej oraz pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m (pkt V niniejszej uwagi) zapewnia parametry biologiczne istotnie wyższe niż stan obecny działek oraz znacznie wyższe niż wymóg ustawowy dla strefy SJ.

8.6. Praktyka planistyczna miast referencyjnych z rozpoznanymi korytarzami nawietrzania

Miasta europejskie z rozpoznanymi i objętymi ochroną korytarzami nawietrzania (Stuttgart — Frischluftschneise; Monachium — Luftleitbahn; Frankfurt nad Menem) w swoich planach adaptacji do zmian klimatu (Klimaanpassungskonzept) dopuszczają zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obrębie korytarzy świeżego powietrza pod warunkiem zachowania parametrów drożności — w szczególności maksymalnej liczby kondygnacji (typowo 2–3), maksymalnej wysokości (typowo 10–12 m). Parametry zabudowy proponowane dla działek nr 4 i 3/4 AM-2 obręb Oporów mieszczą się w tych standardach z istotnym zapasem.

V. Oferta kompensacyjna

Mając na uwadze możliwą argumentację organu opartą na ochronie funkcji ekologicznej obszaru Klina Oporowskiego, wyrażam gotowość przyjęcia w docelowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym dla obszaru objętego niniejszą uwagą, następujących zobowiązań kompensacyjnych:

- 1. Powierzchnia biologicznie czynna ponad standard ustawowy:** zobowiązuję się do zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na działkach.
- 2. Zielony dach:** zobowiązuję się do realizacji zielonych dachów na minimum 30% powierzchni dachu każdego budynku mieszkalnego, co zapewni dodatkową powierzchnię biologicznie czynną oraz funkcję retencyjną.
- 3. Pas zieleni izolacyjnej:** zobowiązuję się do utrzymania na granicy działek od strony klina (północno-wschodniej), jako element utrzymania klina ekologicznego, pasa zieleni o szerokości minimum 10 m, obsadzonego rodzimą szatą roślinną, z funkcją przewietrzania i ciągłości ekologicznej.
- 4. Retencja wód opadowych:** zobowiązuję się do zastosowania rozwiązań z zakresu zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi (nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe).
- 5. Ograniczenie wysokości zabudowy:** zobowiązuję się do nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy 10 m, co stanowi istotne ograniczenie poniżej parametrów dopuszczalnych dla zabudowy wielorodzinnej na sąsiednich działkach (5MW, plan nr 330, gdzie wysokość typowa wynosi 12–20 m).

Powyższa oferta kompensacyjna istotnie obniża skalę ingerencji w funkcję ekologiczną obszaru, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji funkcji mieszkaniowej — odpowiadającej polityce mieszkaniowej miasta i bezpośredniemu sąsiedztwu działek. Pokazuje również, że wnioskująca strona nie kwestionuje wartości ekologicznych klina, lecz proponuje sposób ich realizacji przyjazny dla ładu przestrzennego.

VI. Wpływ na finanse publiczne

Zmiana strefy planistycznej z SN na SJ dla przedmiotowych działek generuje istotne, mierzalne korzyści fiskalne dla Gminy Wrocław.

Korzyści wynikające z trybu ZPI:

- Inwestor finansuje i realizuje inwestycje uzupełniające (drogi, sieci, tereny zieleni), które przechodzą na własność gminy.
- Koszty sporządzenia planu ponosi inwestor, nie miasto.
- Rada gminy zachowuje pełną kontrolę nad procesem i może odrzucić projekt, jeśli warunki okażą się niekorzystne.
- Możliwa jest punktowa aktualizacja zdezaktualizowanego MPZP bez konieczności otwierania procedury dla całego obszaru.
- Obowiązkowe konsultacje społeczne wzmacniają legitymizację podjętej decyzji.

Bezpośrednie wpływy do budżetu gminy:

- Wpływy z PIT od mieszkańców nowej zabudowy jednorodzinnej — gospodarstwa domowe nabywające zabudowę jednorodzinną cechują się typowo wyższym medianowym dochodem niż średnia miejska, co podwyższa jednostkową wartość wpływów PIT.
- Wpływy z podatku od nieruchomości, istotnie wyższe dla terenów mieszkaniowych zabudowanych niż dla terenów zielonych.
- Wpływy z opłat administracyjnych (pozwolenie na budowę, opłaty adiacenckie i inne).

Oszczędności i efekty pośrednie:

- Brak konieczności ponoszenia wydatków publicznych na uzbrojenie terenu — istniejąca infrastruktura zostanie uzupełniona przez inwestora (w tym brakująca sieć kanalizacji sanitarnej).
- Aktywizacja gospodarcza w fazie realizacji inwestycji: miejsca pracy oraz kontrakty z lokalnymi podwykonawcami.

Pozostawienie działek w strefie SN oznacza, że Gmina Wrocław rezygnuje z wszystkich powyższych wpływów, nie uzyskując w zamian żadnego realnego beneficjum, ponieważ tereny te w stanie faktycznym nie funkcjonują jako urządzony park publiczny — stanowią nieruchomości prywatne, na które gmina nie ma wpływu w zakresie ich utrzymania, urządzenia, pielęgnacji zieleni czy udostępnienia mieszkańcom.

VII. Wnioski końcowe

Mając na uwadze całość przedstawionej argumentacji:

- Strefa SN (zielen i rekreacja) w sposób bezwzględny wyklucza zabudowę mieszkaniową — zarówno w profilu podstawowym, jak i dodatkowym.
- Sąsiednie działki, o identycznej historii planistycznej, zostały zaklasyfikowane jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (5MW, plan nr 330), co — przy argumentie a maiori ad minus względem wnioskowanej znacznie mniej intensywnej strefy SJ — rodzi zarzut naruszenia zasady równości wobec prawa.
- Brak realnej funkcji ekologicznej działek poza statusem administracyjnym czyni utrzymanie SN dla tych nieruchomości nieproporcjonalnym ograniczeniem prawa własności.
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ograniczeniem maksymalnej wysokości do 10 m, parametrami aerodynamicznymi o 50–70% niższymi niż dla zabudowy wielorodzinnej oraz SVF na poziomie 0,7–0,8 — w pełni zachowuje funkcję przewietrzania miasta przypisaną Klinowi Oporowskiemu.
- Argument oparty na oddziaływaniu lotniska Wrocław-Strachowice jest pozbawiony podstaw faktycznych: Strategiczna Mapa Hałasu Wrocławia 2022 nie wykazuje izolinii hałasu lotniczego na przedmiotowych działkach, a komunikat PAŻP i Portu Lotniczego Wrocław z 18 maja 2026 r. zapowiada wymierną poprawę warunków akustycznych w Oporowie najpóźniej na początku 2027 r.
- Bilans chłonności demograficznej Wrocławia wskazuje na strukturalny niedobór terenów mieszkaniowych, którego niwelowanie ustawa nakłada na gminę jako obowiązek.

- Zaproponowana oferta kompensacyjna (30% PBC, zielone dachy 30%, pas zieleni 10 m, retencja, ograniczenie wysokości do 10 m), w połączeniu z mechanizmem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI), w pełni adresuje obawy ekologiczne i hipotetyczne ryzyko prawne, dając Gminie egzekwowalne kontraktowo gwarancje wykraczające poza standardowe instrumenty MPZP.

Wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi w zakresie wniosku sformułowanego w pkt I — tj. o zmianę strefy planistycznej dla działek nr 4 i 3/4, AM-2, obręb Oporów we Wrocławiu z 288SN na SJ z ograniczeniem maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m i minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 30%.

Z poważaniem,

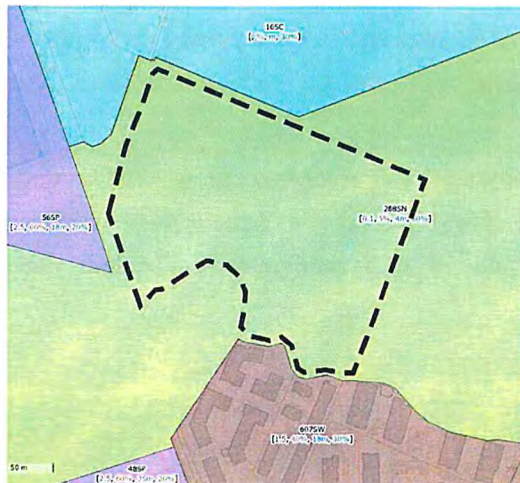
.....



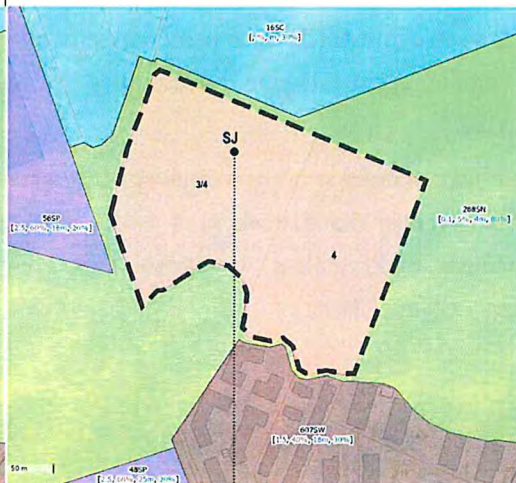
VIII. Załączniki

- Załącznik nr 1: Wnioskowana strefa Planu Ogólnego dla działek 4 i 3/4 AM-2, obręb Oporów oznaczeniem strefy 288SN dla działek 4 i 3/4 AM-2 oraz wnioskowanej strefy SJ.
- Załącznik nr 2: Przykładowy plan zagospodarowania terenu z uwzględnieniem strefy SJ dla działek 4 i 3/4 AM-2, obręb Oporów
- Załącznik nr 3: Zrzut ekranu ze Strategicznej Mapy Hałasu Wrocławia 2022 (System Informacji Przestrzennej Wrocławia, warstwa hałas lotniczy LDWN/LN) z zaznaczonymi kolorem niebieskim granicami działek nr 4 i 3/4 AM-2 obręb Oporów, wykazujący brak izolinii hałasu lotniczego na powierzchni działek.
- Załącznik nr 4: Wydruk komunikatu Portu Lotniczego Wrocław S.A. i Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej z dnia 18 maja 2026 r. w sprawie wdrożenia nowych instrumentalnych procedur odlotów odciażających osiedle Oporów, źródło: <https://www.wroclaw.pl/dla-mieszkanca/nowe-sieczki-startow-z-wroclawskiego-lotniska-od-kiedy>.
- Załącznik nr 5: Porównanie graficzne studium 2010 i obowiązującego MPZP nr 330 (SIP Wrocław, skala 3300) — dowód identyczności sytuacji planistycznej działek wnioskodawcy z sąsiednimi działkami 5MW, dla których strefa zieleni została zmieniona na zabudowę wielorodzinną.
- Załącznik nr 6: Dokumentacja fotograficzna stanu faktycznego działek.

Załącznik nr 1- WNIOSKOWANA STREFA PLANU OGÓLNEGO
Ustalenia planu ogólnego



Zakładane



Strefy planistyczne

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SP - strefa gospodarcza

Strefa planistyczna objęta zakresem opracowania: 288SN

zakładane wskaźniki

INTENSYWNOŚĆ NADZIEMNA	1,0	parametry umożliwiające wybudowanie planowanej zabudowy
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	30%	
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ	10 m	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNĄ %	30%	

Zmiana:
części strefy zieleni i rekreacji na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową
jednorodzinną

Załącznik nr 2



Załącznik nr 3



Z MIASTA Aż zapiera dech! Ogród Japoński jest teraz wyjątkowo piękny | ZDJĘCIA

wroclaw.pl > Dla mieszkańca > Aktualności > Nowe ścieżki startów z wrocławskiego lotniska. Od kiedy?

Już nie przez Oporów i Lutynię. Nowe ścieżki startów z wrocławskiego lotniska

22.05.2026 14:04 | Paulina Krawczyk

Udostępnij

Q



W tle: startujący samolot, w kółku: Karol Przywara, prezes zarządu Portu Lotniczego Wrocław

8 zdjęć



GALERIA
8 ZDJĘĆ

Polska Agencja Żeglug Powietrznej we współpracy z Portem Lotniczym Wrocław zaprojektowała nowe ścieżki startów samolotów. Dzięki nowym procedurom będą omijały najgęściej zaludnione osiedla Wrocławia oraz miejscowości położone na zachód od lotniska. Zmiany wejdą w życie najpóźniej na początku 2027 roku.

REKLAMA

Ads by optAd

Zmiany w procedurach startu obowiązujących w Porcie Lotniczym Wrocław były jednym z aspektów, do których – w

ramach dialogu z mieszkańcami osiedli Wrocławia i okolicznych miejscowości – zobowiązał się zarząd spółki.



Zawsze bardzo poważnie podchodziliśmy do rozmów z mieszkańcami tych osiedli i miejscowości, które sąsiadują z lotniskiem. Cieszymy się, że dzięki bardzo dobrej współpracy z Polską Agencją Żeglugi Powietrznej udało nam się w krótkim czasie – jak na branżę lotniczą – zrealizować jedną z ważniejszych obietnic. Jestem przekonany, że wdrożenie nowych procedur startu, połączone z oddaniem do użytku całej części operacyjnej lotniska po przebudowie, poprawi komfort życia ludzi mieszkających w niewielkiej odległości od lotniska.

Karol Przywara, prezes zarządu Portu Lotniczego Wrocław

Q



Karol Przywara, prezes zarządu Portu Lotniczego Wrocław

Nowe trasy samolotów z wrocławskiego lotniska

Polska Agencja Żeglugi Powietrznej zaprojektowała nowe trasy odlotów z Wrocławia w taki sposób, aby maksymalnie wyeliminować obecność samolotów również nad mniejszymi miejscowościami w okolicach stolicy Dolnego Śląska. Dzięki temu będą one przebiegać głównie nad terenami niezamieszkałymi.



Polska Agencja Żeglugi Powietrznej działała w tej sprawie w pełnym w porozumieniu z Portem Lotniczym Wrocław. Cel naszych działań jest jasny: istotne ograniczenie niedogodności, które odczuwali mieszkańcy Wrocławia i okolic, w tym wymierne zmniejszenie hałasu związanego z operacjami odlotów wykonywanymi z wrocławskiego lotniska. Dlatego dokonaliśmy modyfikacji tzw. instrumentalnych procedur lotu, dzięki czemu poprawi się komfort między innymi dla mieszkańców

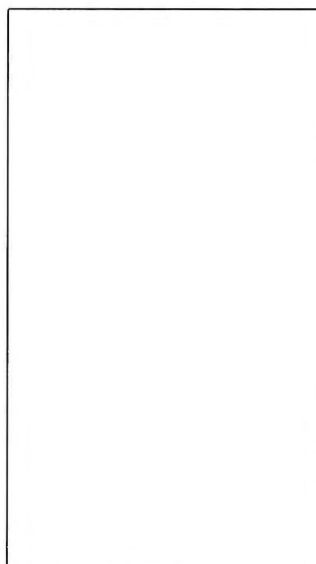
osiedla Oporów oraz miejscowości Lutynia.

Rafał Marczewski, wiceprezes PAŻP ds. żeglugi powietrznej



Rafał Marczewski, wiceprezes PAŻP ds. żeglugi powietrznej

Trasa przez osiedle Oporów i miejscowość Lutnia obejmuje połowę wszystkich lotów z wrocławskiego lotniska. To kilkanaście tysięcy operacji rocznie.



Jak będą one przebiegały?

Zmiany w procedurach startu będą różnić się w zależności od kierunku wykonywanej operacji lotniczej. Samoloty startujące w kierunku wschodnim, czyli w stronę Wrocławia, po osiągnięciu odpowiedniej wysokości **wykonają skręt w kierunku węzła bieleńskiego**. Na jego wysokości, kontynuując wznoszenie, polecą wzdłuż autostrady A4 i dopiero po kilku kilometrach zmienią kurs na docelowy kierunek.



EPWR SID RNAV RWY 11

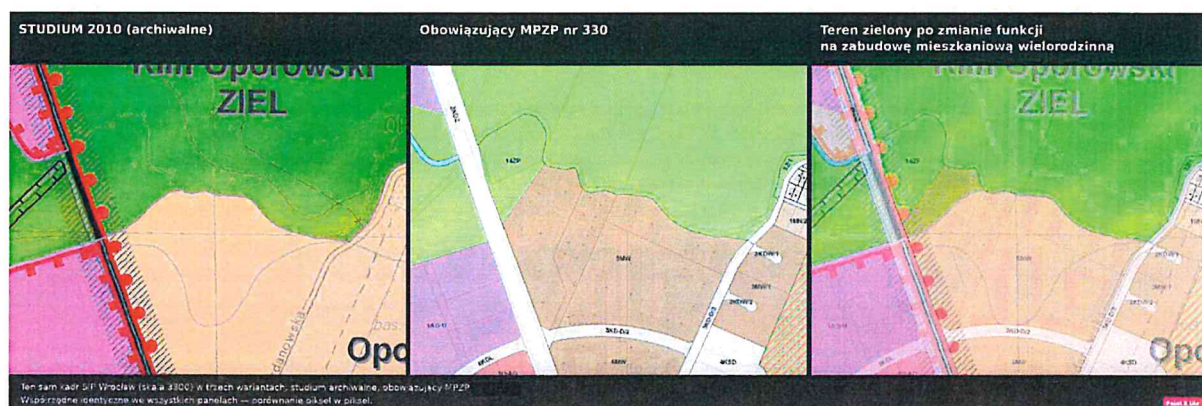


Trasa przez Oporów - przed i po zmianach

Z kolei statki powietrzne startujące w kierunku zachodnim, po osiągnięciu minimalnej wymaganej wysokości **wykonają skręt w lewo, aby ominąć od południa Lutynię**, a następnie pomiędzy Lutynią a Środą Śląską trasy odlotów rozdzielią się na docelowe kierunki.



Załącznik nr 5



Załącznik nr 6



