PP/4813399

95

Wrocław, dnia 14 stycznia 2026 r

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 27-04-2026
L.dz. 150581 podpis J. Roge

WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA
50-030 Wrocław ul. Świdnicka 53

Dotyczy: Obszaru ograniczonego ulicami Odolanowską, Okulickiego, Autostradową Obwodnicą Wrocławia, oznaczony jako 2SO w zaprezentowanym projekcie Planu Ogólnego dla miasta Wrocławia

Stanowisko/protest właścicieli nieruchomości

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia, działając jako [redacted] nieruchomości położonych na północ od ul. Odolanowskiej, w rejonie ulic Odolanowskiej i gen. Okulickiego, niniejszym wnosimy sprzeciw wobec zaproponowanych rozwiązań planistycznych dotyczących obszaru oznaczonego jako 2SO oraz domagamy się jego zmiany.

W naszej ocenie projekt Planu Ogólnego w sposób nieuzasadniony i nieproporcjonalny przeznacza wskazany obszar wyłącznie na funkcje zieleni i rolnictwa, trwale wyłączając go spod jakiejkolwiek racjonalnej urbanizacji. Tak daleko i trwale idące ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości stanowi nadmierną ingerencję w prawo własności, pozostaje w sprzeczności z zasadą proporcjonalności oraz narusza konieczność wyważenia interesu publicznego z uzasadnionymi interesami właścicieli gruntów.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, natomiast art. 64 Konstytucji RP gwarantuje każdemu prawo własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia, zapewniając im równą dla wszystkich ochronę prawną. Ograniczenia w korzystaniu z prawa własności mogą być ustanawiane wyłącznie w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie naruszają istoty tego prawa. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego oraz sądów administracyjnych konsekwentnie podkreśla się, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i podlega ograniczeniom wynikającym z konstytucyjnej ochrony prawa własności oraz zasady proporcjonalności. Ustalenia planistyczne, które w sposób trwały i generalny pozbawiają nieruchomości realnej możliwości racjonalnego wykorzystania, muszą znajdować szczególnie silne uzasadnienie w wartościach chronionych konstytucyjnie oraz pozostawać w rozsądnej proporcji do ciężarów nakładanych na właścicieli. W odniesieniu do obszaru 2SO warunki te nie są spełnione. W konsekwencji ustalenia dokumentów planistycznych powinny prowadzić do racjonalnego kształtowania sposobów korzystania z nieruchomości, a nie do ich faktycznego wywłaszczenia planistycznego poprzez trwałe i generalne pozbawienie realnej użyteczności.

Przedmiotowy teren w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r. został jednoznacznie wskazany jako obszar „M* – perspektywicznie mieszkaniowy". Oznaczenie to tworzyło [redacted] uzasadnione

oczekiwanie, że obszar ten zostanie w kolejnych dokumentach planistycznych stopniowo włączony w strukturę zabudowy osiedla Zakrzów jako jego naturalny kierunek rozwoju. Projekt Planu Ogólnego w sposób nieuzasadniony całkowicie odchodzi od tej koncepcji, nie przedstawiając jednocześnie żadnego merytorycznego uzasadnienia tak daleko idącej zmiany kierunków zagospodarowania.

Tereny położone na północ od ul. Odolanowskiej są funkcjonalnym i przestrzennym przedłużeniem intensywnie urbanizującej się części Zakrzowa. Obszar ten jest silnie rozdrobniony własnościowo, w przeważającej mierze utracił realne znaczenie rolnicze i – wobec dokonanych w ostatnich latach inwestycji w infrastrukturę techniczną – posiada pełne predyspozycje do uporządkowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskointensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W toku procedury sporządzania projektu Planu Ogólnego [redacted] położonych na północ od ul. Odolanowskiej złożyli wiele wniosków odnoszących się do przedmiotowego obszaru, w których konsekwentnie postulowano wprowadzenie funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Skala tej aktywności jednoznacznie potwierdza zarówno rzeczywiste zainteresowanie społeczne zagospodarowaniem tego terenu, jak i istnienie realnej potrzeby jego włączenia w strukturę urbanistyczną osiedla Zakrzów. Pominięcie tych wniosków w projekcie Planu Ogólnego należy ocenić jako nieuzasadnione oraz sprzeczne z zasadą wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych.

Na szczególne podkreślenie zasługuje okoliczność, że wzrost zainteresowania inwestycyjnego tym rejonem Zakrzowa oraz nasilające się wnioski o ustalenie warunków zabudowy zostały w 2020 r. zastąpione uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 701, obejmującego całość obszaru pomiędzy ul. Odolanowską a Autostradową Obwodnicą Wrocławia i przeznaczającego go niemal w całości na tereny zieleni. W praktyce doprowadziło to do całkowitego zamrożenia możliwości racjonalnego zagospodarowania prywatnych gruntów, mimo że obszar ten – zgodnie ze Studium 2018 – był wskazywany jako perspektywicznie mieszkaniowy. Projekt Planu Ogólnego utrwala obecnie ten stan, zamiast go skorygować.

W tym kontekście należy również zwrócić uwagę na niespójność dotychczasowych działań miasta w sferze komunikacyjnej. Przy wydawaniu warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę dla inwestycji realizowanych po południowej stronie ul. Odolanowskiej nie zabezpieczono rezerw terenowych pod przyszłe poszerzenie pasa drogowego ani pod docelowy układ komunikacyjny obsługujący tereny położone po jej północnej stronie. Doprowadziło to do faktycznego zablokowania możliwości zapewnienia tym działkom racjonalnego i zgodnego ze standardami miejskimi dostępu do drogi publicznej. Ograniczenie to nie wynika z obiektywnych uwarunkowań przestrzennych, lecz jest konsekwencją wcześniejszych decyzji planistycznych miasta i nie może obecnie uzasadniać trwałego wyłączenia przedmiotowego obszaru spod zabudowy.

Pozostawienie tak rozległego obszaru w strukturze miasta wyłącznie w funkcji zieleni i rolnictwa stanowi błąd strategiczny, zwłaszcza w sytuacji, gdy w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się już rozległe tereny zieleni urządzonej i leśnej, w szczególności Las Zakrzowski oraz Park Pawłowicki. Jednocześnie dzielnica Zakrzów od lat zmaga się z bardzo ograniczoną podażą terenów budowlanych, co skutkuje presją inwestycyjną i rozwojem zabudowy na dalszych peryferiach miasta.

Należy przy tym zauważyć, że funkcje rolnicze oraz rozległe tereny zieleni rekreacyjnej mogą być w znacznie bardziej racjonalny sposób lokowane na obszarach położonych dalej na wschód, pomiędzy ul. Odolanowską a Autostradową Obwodnicą Wrocławia w kierunku Mirkowa, obejmujących wielkopowierzchniowe działki po-PGR-owskie, pozostające w przeważającej części we władaniu Skarbu Państwa. Tereny te, z uwagi na swoją skalę i strukturę własnościową, są zdecydowanie lepiej predestynowane do pełnienia funkcji rolnych lub parkowo-rekreacyjnych niż silnie rozdrobnione grunty prywatne, stanowiące naturalne przedłużenie zabudowy Zakrzowa.

Mając powyższe na uwadze, wnosimy o:

- zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez wprowadzenie, przewidzianej perspektywicznie w Studium 2018, funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności oraz/lub mieszkaniowo-usługowej dla obszaru oznaczonego jako 2SO;

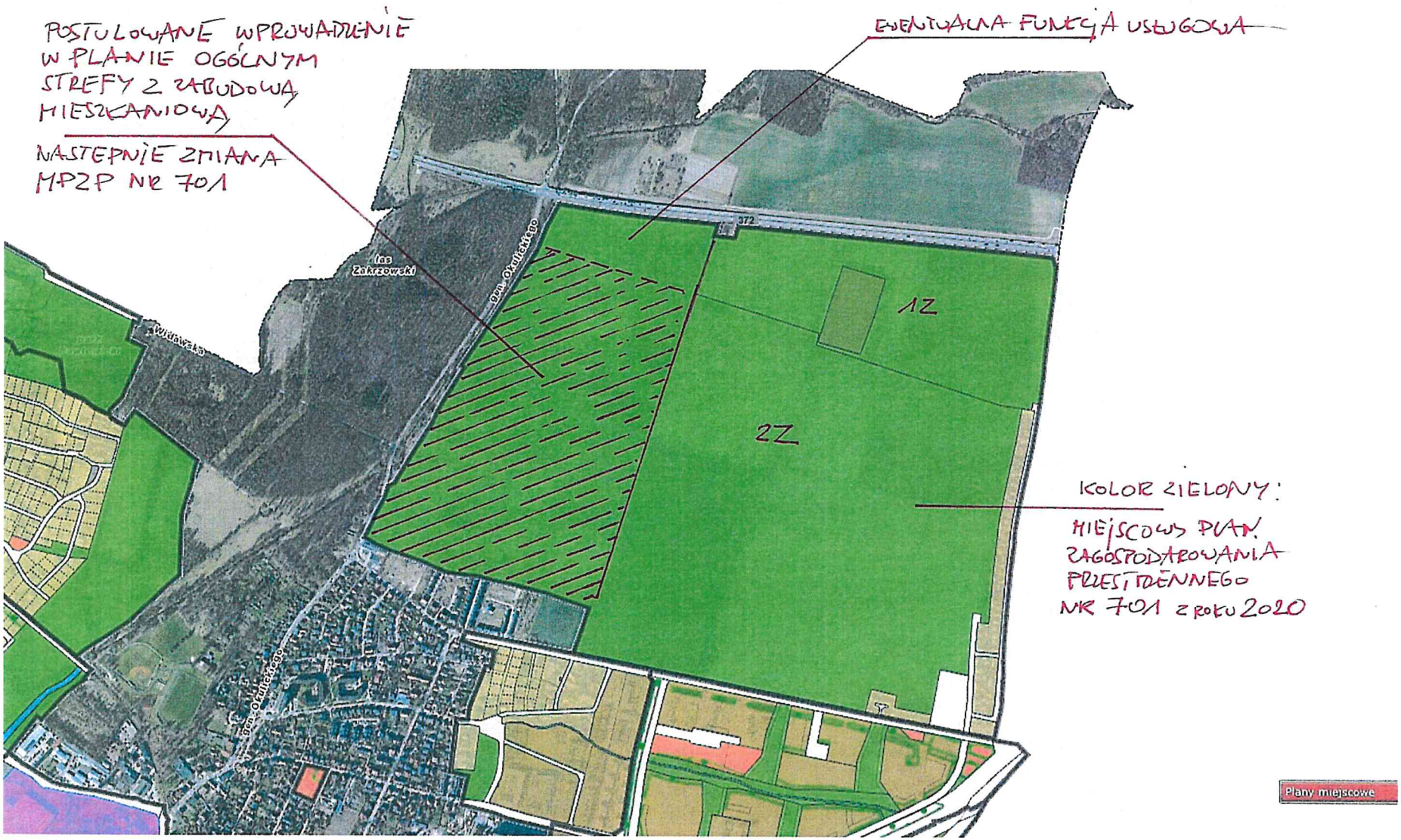
- uwzględnienie w Planie Ogólnym konieczności zapewnienia rezerw terenowych pod przyszły układ komunikacyjny, w tym pod rozbudowę ul. Odolanowskiej oraz drogi obsługujące tereny po jej północnej stronie, tak aby usunąć skutki wcześniejszych decyzji planistycznych, które doprowadziły do faktycznego zablokowania dostępu komunikacyjnego do tych nieruchomości;

- wskazanie w Planie Ogólnym perspektywy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 701 z 2020 r. w celu dostosowania jego ustaleń do nowej funkcji terenów, w tym poprzez zmniejszenie obszarów zieleni i wprowadzenie od strony ul. Odolanowskiej strefy zabudowy mieszkaniowej oraz – w rejonie Autostradowej Obwodnicy Wrocławia – dopuszczalnie niewielkiego obszaru funkcji usługowej.

W przypadku nieuwzględnienia niniejszego stanowiska zastrzegamy sobie prawo do dalszego korzystania ze środków prawnych przewidzianych w procedurze planistycznej.

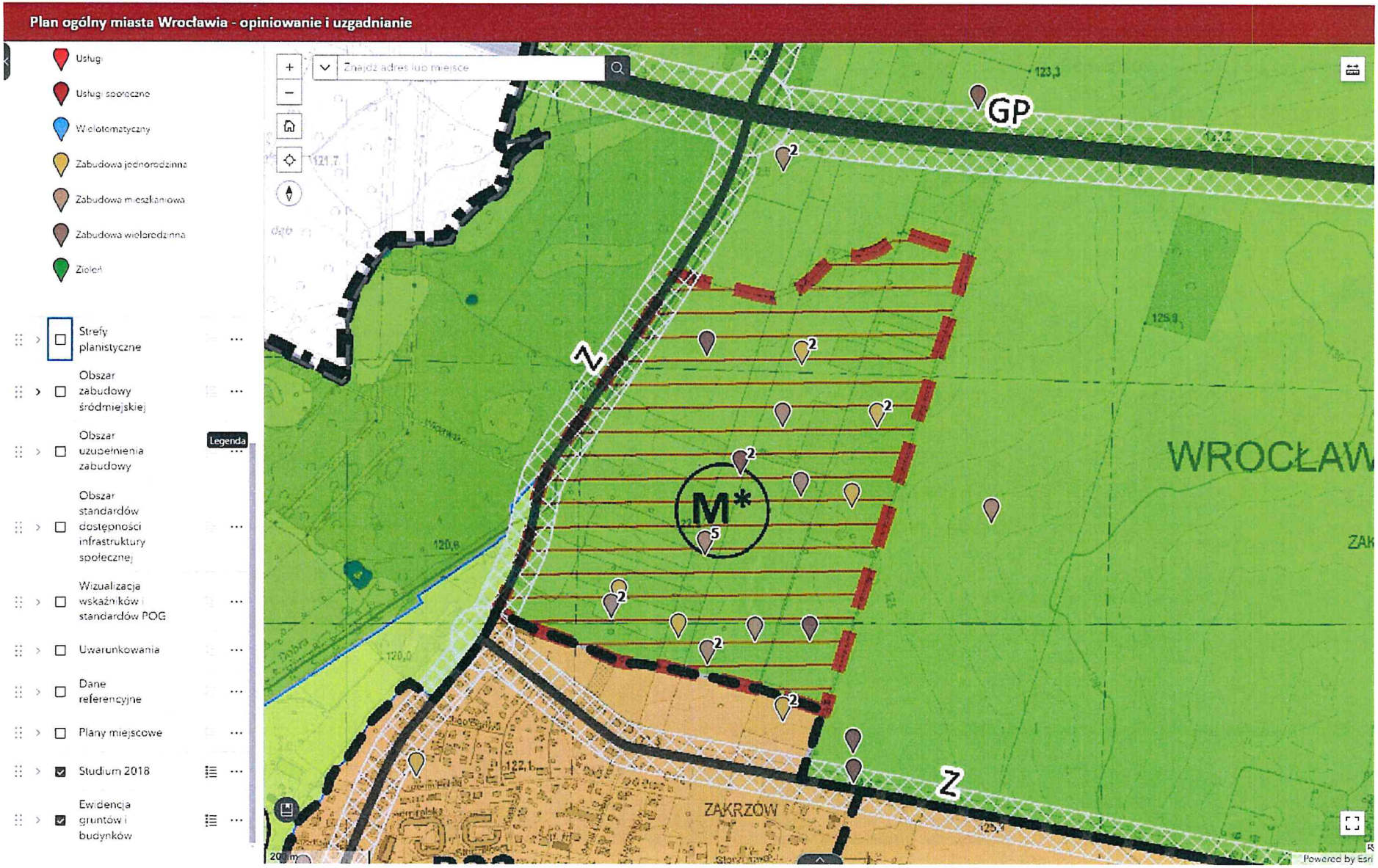
Załącznik do protestu – lista osób które podpisały protest właścicieli nieruchomości





Aktualna sytuacja – uchwalony Plan Miejscowy z 2020 (całość pomiędzy ulicami Odolanowską / Okulickiego / AOW przeznaczone pod zieleń.

Narysowano propozycję wydzielenia (w Planie Ogólnym) strefy zabudowy mieszkaniowej, następnie w perspektywie kilku lat – zmianę MPZP nr 701

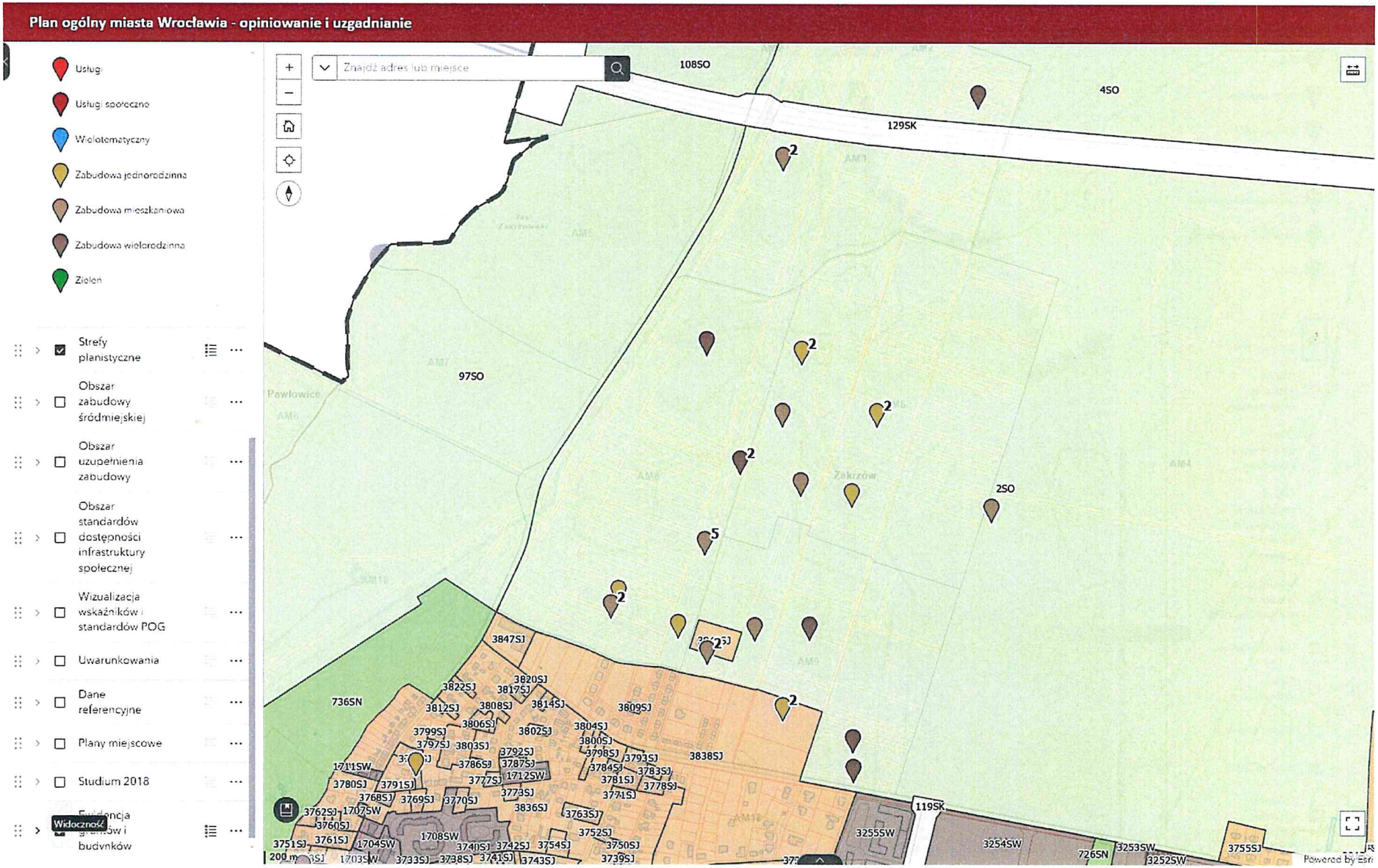


Oryginalny rysunek Studium 2018 z oznaczeniem terenu M* - teren perspektywicznie mieszkaniowy (w kolejnych edycjach Studium / Planu Ogólnego)



Opublikowany Projekt Planu Ogólnego.

W podkładzie uwidoczniony rysunek Studium 2018 ze strefą oznaczoną jako M* - teren perspektywicznie mieszkaniowy



Opublikowany Projekt Planu Ogólnego. Wskazane miejsca i liczba złożonych wniosków początkowych do Planu (około 27)