

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



PP/4969852

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted area containing personal data of the sender]



(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

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.

(Nieobowiązkowo)

7. TRESC PISMA

7.1. Treść⁶⁾

W związku z uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXX/2105/24 z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia oraz w związku z projektem planu ogólnego wnoszę o zmianę i uwzględnienie w projekcie planu określonych stref planistycznych.

Dla działki nr 2/4 obręb **Złotniki**, gmina **Wrocław**, powiat **Wrocław**, województwo **dolnośląskie**, zwracam się z prośbą o:

1. **wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy;**
2. **utrzymanie strefy zieleni i rekreacji oraz utrzymanie następujących profili dodatkowych: „teren usług gastronomii”, „teren usług sportu i rekreacji”, „teren usług kultury i rozrywki”;**
3. **oraz wyznaczenie profilu „teren usług zdrowia i pomocy społecznej” jako funkcji podstawowej oraz wyznaczenie następujących profili dodatkowych: „teren usług edukacji”, „teren usług handlu detalicznego” oraz „teren usług turystyki”;**
4. **oraz ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 15% przy obecnej powierzchni działki ok. 7070 m², ewentualnie 18% w przypadku zmniejszenia powierzchni działki o ok. 975 m² w związku z planowanym przejściem pasa gruntu wzdłuż cieku Ryńka oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 75%;**
5. **oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 4 m do 7 m.**

Uzasadnienie:

W udostępnionym projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia działka nr 2/4 objęta jest strefą zieleni i rekreacji oznaczoną symbolem 618SN oraz obszarem standardów dostępności infrastruktury społecznej 2OSD, nie wyznaczono również obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obecnie teren działki nr 2/4 jest objęty postanowieniami Studium Uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalonego Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.

Z części graficznej Studium Uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej jego integralny załącznik, wynika, że działka nr 2/4 leży na obszarach mieszkaniowych.

W związku z faktem, iż zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i

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.

zagospodarowaniu przestrzennym plany ogólne mają zastąpić Studium, a na ich podstawie mają być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zasadnym byłoby, aby podczas sporządzania planu ogólnego wziąć pod uwagę również poprzednie obowiązujące akty prawne.

W związku z powyższym warto objąć działkę nr 2/4 obszarem uzupełnienia zabudowy, zwłaszcza ze względu na fakt, że obecnie działka nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ten teren spełnia warunki określone w rozporządzeniu dotyczącym wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planach ogólnych i odpowiada istniejącym uwarunkowaniom. Brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w takiej sytuacji, zablokowałby ruch inwestycyjny na przedmiotowym terenie. Wyznaczenie dla działki obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwi Wnioskodawcy korzystanie ze swojej nieruchomości, w szczególności uzyskania pozwolenia na budowę – po uchwaleniu planu ogólnego.

Obecnie działka nr 2/4 nie jest zabudowana. Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że przedmiotowa działka ma bardzo dobry dostęp do drogi publicznej, która znajduje się na działce nr 4/1 (bezpośrednio sąsiadującą z przedmiotową działką), tj. ul. Złotnicka.

Na działkach sąsiadujących z działką nr 2/4 znajdują się budynki mieszkalne (m.in. na działkach nr 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46). Również działki znajdujące się w dalszym sąsiedztwie są zabudowane budynkami mieszkalnymi (m.in. działki nr 102, 80, 57, 55, 42/14, 42/7, 153).

Dodatkowo, dla działki nr 2/4 toczy się postępowanie administracyjne w sprawie wydania warunków zabudowy (WPL-ZT4.6730.67.2025).

Wnioskodawca planuje realizację inwestycji obejmującej przychodnię z gabinetami lekarskimi specjalistycznymi oraz pomieszczeniami przeznaczonymi do rehabilitacji prowadzonej przez fizjoterapeutów. Tego rodzaju specjalistyczna infrastruktura medyczna nie występuje obecnie w najbliższej okolicy. Rozważana jest również realizacja specjalistycznego ośrodka opieki nad seniorami, odpowiadającego na rosnące potrzeby społeczne związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz zwiększonym zapotrzebowaniem na usługi zdrowotne, rehabilitacyjne i opiekuńcze.

Działka nr 2/4 posiada bardzo dobre możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu. Przez działkę nr 2/4 przebiega sieć elektroenergetyczna. W pasie drogi, tj. na działce nr 4/1, która bezpośrednio sąsiaduje z przedmiotową działką - przebiegają sieci wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna oraz gazowa. Wnioskodawca uzyskał warunki przyłączenia dla przedmiotowej działki do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w dniu 17 lutego 2025 r. (symbol sprawy: 012887/25/KOU/AHr) (załącznik nr 1).

W pobliżu działki 2/4 znajduje się Park Złotnicki, a także pomniki przyrody jednakże przedmiotowa działka położona jest poza wszelkimi formami ochrony przyrody, stąd wnioskowane przeznaczenie nie wpłynie negatywnie na środowisko i krajobraz, co więcej będzie korzystne ze względu na ład przestrzenny.

Planowane miejsca postojowe mają zostać wykonane z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnych obsianych trawą, co pozwoli zachować biologicznie czynny charakter znacznej części terenu oraz ograniczyć odpływ wód opadowych.

Przedmiotowa działka leży poza terenami zagrożonymi powodzią.

Wnioskowana zmiana parametrów zagospodarowania terenu, polegająca na ustaleniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 15% przy obecnej powierzchni działki ok. 7070 m², ewentualnie 18% w przypadku zmniejszenia powierzchni działki o ok. 975 m² w związku z planowanym przejęciem pasa gruntu wzdłuż cieku Ryńka, oraz ustaleniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 75% a także zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 4 m do 7 m znajduje pełne uzasadnienie w kierunkach polityki przestrzennej gminy określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium przedmiotowa działka leży na obszarach mieszkaniowych, co implikuje możliwość jej racjonalnego i efektywnego wykorzystania.

Dodatkowo należy podkreślić, że nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie Parku Złotnickiego, jednak planowana intensyfikacja zabudowy dotyczyć będzie części działki oddalonej od obszaru parku. Tym samym realizacja zabudowy nie będzie ingerować w bezpośrednie otoczenie przyrodnicze ani powodować negatywnego oddziaływania na walory środowiskowe i krajobrazowe tego terenu. Zachowanie 50% albo 60% powierzchni biologicznie czynnej nadal gwarantuje odpowiedni poziom ochrony zieleni oraz równowagi przyrodniczej.

Proponowana zmiana pozwoli zatem na dostosowanie parametrów zabudowy do faktycznego przeznaczenia terenu, przy jednoczesnym zachowaniu istotnych wartości środowiskowych oraz ładu przestrzennego.

Dopuszczenie w planie ogólnym na działce zabudowy zgodnej z pismem umożliwiłoby zagospodarowanie tej działki w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, niepozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest zatem uzasadnienia dla ograniczenia przeznaczenia terenu.

Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowe nieruchomości nie należą do jednostki samorządu terytorialnego ani do Skarbu Państwa, lecz do obywateli.

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Konstytucją RP, która chroni prawo własności, każdy ma prawo zagospodarować teren, który stanowi jego własność zgodnie z jego wolą, jeśli nie stoi to na przeszkodzie z przepisami oraz interesem osób trzecich. Wskazane w piśmie planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie narusza jakichkolwiek praw innych podmiotów.

Poza tym teren objęty pismem spełnia wymagania jak dla obszarów uzupełnienia zabudowy. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się działki zabudowane, dla których kontynuacją funkcji może zostać wnioskowana zabudowa. Przedmiotowe działki posiadają możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu, a także dostęp do drogi publicznej, co pozwala na realizację zabudowy w tym obszarze.

Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Biorąc pod uwagę interes społeczny i słuszny interes obywateli prawidłowym jest wyznaczenie w obszarze objętym pismem obszaru uzupełnienia zabudowy i wskazanie go jako strefę zabudowy zgodną z pismem.

Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok NSA z 21.09.2022 r., I/OSK2203/19, Legalis), brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że „interes publiczny” nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy (miasta) i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 września 2017 roku, sygn. akt II OSK 2304/16). Skoro uchwalając plan miejscowy rada miejska może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą 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, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać 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, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym

ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu, podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane interesem publicznym (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX).

Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto, posunięcia planistyczne gminy (miasta), w wyniku których dochodzi do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Jak wskazuje się w doktrynie (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 1.) ocena odnosząca się do kwestii potencjalnego nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia.

Podkreślić należy, iż władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dla dowolnych, koniunkturalnych działań podejmowanych przez organ planistyczny. Ingerencja w prawo własności wnioskodawcy, w kontekście nadużycia władztwa planistycznego, w żaden sposób nie wynika z konieczności ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo, porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej.

Ponadto zgodnie z art. 8 k.p.a ust. 1 organy administracji publicznej powinny prowadzić postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. W tym przypadku spełnieniem tego obowiązku jest pozytywne rozpatrzenie niniejszego pisma.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy stwierdzić, że przedmiotowa działka może być przeznaczona pod wnioskowaną strefę zabudowy oraz stanowić obszar uzupełnienia zabudowy.

W przypadku wątpliwości, w tym złożenia pisma w innym niż wyznaczonym terminie, prosimy o potraktowanie go jako wniesionego w trybie art. 241 k.p.a.

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

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny	026401_1.004 7.AR_14.2/4	☒ tak ☐ nie	1. wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy; 2. utrzymanie strefy zieleni i rekreacji oraz utrzymanie następujących profili dodatkowych: „teren usług gastronomii”, „teren usług sportu i rekreacji”, „teren usług kultury i rozrywki”; 3. oraz wyznaczenie profilu „teren usług zdrowia i pomocy społecznej” jako funkcji podstawowej oraz wyznaczenie następujących profili

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.

				dodatkowych: „teren usług edukacji”, „teren usług handlu detalicznego” oraz „teren usług turystyki”; 4. oraz ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 15% przy obecnej powierzchni działki ok. 7070 m², ewentualnie 18% w przypadku zmniejszenia powierzchni działki o ok. 975 m² w związku z planowanym przejściem pasa gruntu wzdłuż cieku Ryńka oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 75%; 5. oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 4 m do 7 m.
--	--	--	--	--

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

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

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

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. Warunki przyłączenia dla przedmiotowej działki do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z dnia 17 lutego 2025 r.

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.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być

..... a się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 11.05.2026