

6961

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

Działając w imieniu [REDACTED] BMK Invest sp. z o.o. oraz Powstańców 22 sp. z o.o. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 22 maja 2026 r., którego odpis przedkładałem 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 Gwiazdźistej 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 orzecznictwie 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 pewnością uzyskania określonego rozstrzygnięcia poprzez nałożenie na organ obowiązku bezwzględnego 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 odmienną sytuację faktyczną lub prawną 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. Przestanką 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. Różnicowane 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 przeciwnych 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 pisany tekst 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 słusznie 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 słuszenie 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 określenia 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 wynikającej 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 stanowiłyby 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

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTOREGO 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 aktu ²⁾ |
| ☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu ³⁾ | ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu ³⁾ |

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)

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ WNOSZEŃ 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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.002 2.AR_15.9/3, 9/5, 9/6, 10/1, 10/2, 12/2, 12/3, 12/8, 12/9, 14, 16/1, 30, 31	☒ tak ☐ nie	Obszar zabudowy śródmiejskiej Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną profil podstawowy, profil dodatkowy Nadziemna intensywność zabudowy: 8,3 Udział powierzchni zabudowy: 71% Wysokość zabudowy: 150 M 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 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_1.002 2.AR_15.9/3, 9/5, 9/6, 10/1, 10/2, 12/2, 12/3, 12/8, 12/9, 14, 16/1, 30, 31	☒ tak ☐ nie	U-MW	71%	150 m	25 % dla MW 0% dla U

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. 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

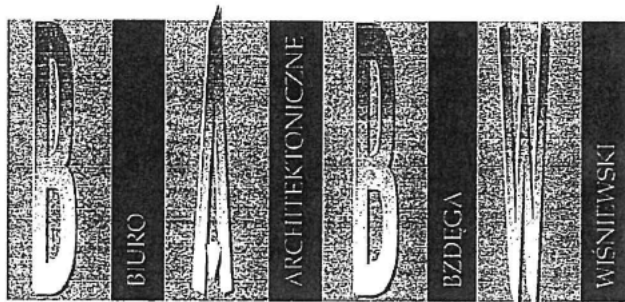
Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:



Data: 25.05.2026 r.

- 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.



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 właściciela i wieczystego użytkownika gruntów, 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 rastrastycznej sprzeczności z zasadami ujętymi w Strategii Rozwoju Wrocławia „Wrocław 2050” oraz z planowaniem ładunku przestrzennego, a także z zapisami obowiązującego miejscowego planu

2026
2025
2024
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
1989
1988
1987
1986
1985
1984
1983
1982
1981
1980
1979
1978
1977
1976
1975
1974
1973
1972
1971
1970
1969
1968
1967
1966
1965
1964
1963
1962
1961
1960
1959
1958
1957
1956
1955
1954
1953
1952
1951
1950
1949
1948
1947
1946
1945
1944
1943
1942
1941
1940
1939
1938
1937
1936
1935
1934
1933
1932
1931
1930
1929
1928
1927
1926
1925
1924
1923
1922
1921
1920
1919
1918
1917
1916
1915
1914
1913
1912
1911
1910
1909
1908
1907
1906
1905
1904
1903
1902
1901
1900
1899
1898
1897
1896
1895
1894
1893
1892
1891
1890
1889
1888
1887
1886
1885
1884
1883
1882
1881
1880
1879
1878
1877
1876
1875
1874
1873
1872
1871
1870
1869
1868
1867
1866
1865
1864
1863
1862
1861
1860
1859
1858
1857
1856
1855
1854
1853
1852
1851
1850
1849
1848
1847
1846
1845
1844
1843
1842
1841
1840
1839
1838
1837
1836
1835
1834
1833
1832
1831
1830
1829
1828
1827
1826
1825
1824
1823
1822
1821
1820
1819
1818
1817
1816
1815
1814
1813
1812
1811
1810
1809
1808
1807
1806
1805
1804
1803
1802
1801
1800
1799
1798
1797
1796
1795
1794
1793
1792
1791
1790
1789
1788
1787
1786
1785
1784
1783
1782
1781
1780
1779
1778
1777
1776
1775
1774
1773
1772
1771
1770
1769
1768
1767
1766
1765
1764
1763
1762
1761
1760
1759
1758
1757
1756
1755
1754
1753
1752
1751
1750
1749
1748
1747
1746
1745
1744
1743
1742
1741
1740
1739
1738
1737
1736
1735
1734
1733
1732
1731
1730
1729
1728
1727
1726
1725
1724
1723
1722
1721
1720
1719
1718
1717
1716
1715
1714
1713
1712
1711
1710
1709
1708
1707
1706
1705
1704
1703
1702
1701
1700
1699
1698
1697
1696
1695
1694
1693
1692
1691
1690
1689
1688
1687
1686
1685
1684
1683
1682
1681
1680
1679
1678
1677
1676
1675
1674
1673
1672
1671
1670
1669
1668
1667
1666
1665
1664
1663
1662
1661
1660
1659
1658
1657
1656
1655
1654
1653
1652
1651
1650
1649
1648
1647
1646
1645
1644
1643
1642
1641
1640
1639
1638
1637
1636
1635
1634
1633
1632
1631
1630
1629
1628
1627
1626
1625
1624
1623
1622
1621
1620
1619
1618
1617
1616
1615
1614
1613
1612
1611
1610
1609
1608
1607
1606
1605
1604
1603
1602
1601
1600
1599
1598
1597
1596
1595
1594
1593
1592
1591
1590
1589
1588
1587
1586
1585
1584
1583
1582
1581
1580
1579
1578
1577
1576
1575
1574
1573
1572
1571
1570
1569
1568
1567
1566
1565
1564
1563
1562
1561
1560
1559
1558
1557
1556
1555
1554
1553
1552
1551
1550
1549
1548
1547
1546
1545
1544
1543
1542
1541
1540
1539
1538
1537
1536
1535
1534
1533
1532
1531
1530
1529
1528
1527
1526
1525
1524
1523
1522
1521
1520
1519
1518
1517
1516
1515
1514
1513
1512
1511
1510
1509
1508
1507
1506
1505
1504
1503
1502
1501
1500
1499
1498
1497
1496
1495
1494
1493
1492
1491
1490
1489
1488
1487
1486
1485
1484
1483
1482
1481
1480
1479
1478
1477
1476
1475
1474
1473
1472
1471
1470
1469
1468
1467
1466
1465
1464
1463
1462
1461
1460
1459
1458
1457
1456
1455
1454
1453
1452
1451
1450
1449
1448
1447
1446
1445
1444
1443
1442
1441
1440
1439
1438
1437
1436
1435
1434
1433
1432
1431
1430
1429
1428
1427
1426
1425
1424
1423
1422
1421
1420
1419
1418
1417
1416
1415
1414
1413
1412
1411
1410
1409
1408
1407
1406
1405
1404
1403
1402
1401
1400
1399
1398
1397
1396
1395
1394
1393
1392
1391
1390
1389
1388
1387
1386
1385
1384
1383
1382
1381
1380
1379
1378
1377
1376
1375
1374
1373
1372
1371
1370
1369
1368
1367
1366
1365
1364
1363
1362
1361
1360
1359
1358
1357
1356
1355
1354
1353
1352
1351
1350
1349
1348
1347
1346
1345
1344
1343
1342
1341
1340
1339
1338
1337
1336
1335
1334
1333
1332
1331
1330
1329
1328
1327
1326
1325
1324
1323
1322
1321
1320
1319
1318
1317
1316
1315
1314
1313
1312
1311
1310
1309
1308
1307
1306
1305
1304
1303
1302
1301
1300
1299
1298
1297
1296
1295
1294
1293
1292
1291
1290
1289
1288
1287
1286
1285
1284
1283
1282
1281
1280
1279
1278
1277
1276
1275
1274
1273
1272
1271
1270
1269
1268
1267
1266
1265
1264
1263
1262
1261
1260
1259
1258
1257
1256
1255
1254
1253
1252
1251
1250
1249
1248
1247
1246
1245
1244
1243
1242
1241
1240
1239
1238
1237
1236
1235
1234
1233
1232
1231
1230
1229
1228
1227
1226
1225
1224
1223
1222
1221
1220
1219
1218
1217
1216
1215
1214
1213
1212
1211
1210
1209
1208
1207
1206
1205
1204
1203
1202
1201
1200
1199
1198
1197
1196
1195
1194
1193
1192
1191
1190
1189
1188
1187
1186
1185
1184
1183
1182
1181
1180
1179
1178
1177
1176
1175
1174
1173
1172
1171
1170
1169
1168
1167
1166
1165
1164
1163
1162
1161
1160
1159
1158
1157
1156
1155
1154
1153
1152
1151
1150
1149
1148
1147
1146
1145
1144
1143
1142
1141
1140
1139
1138
1137
1136
1135
1134
1133
1132
1131
1130
1129
1128
1127
1126
1125
1124
1123
1122
1121
1120
1119
1118
1117
1116
1115
1114
1113
1112
1111
1110
1109
1108
1107
1106
1105
1104
1103
1102
1101
1100
1099
1098
1097
1096
1095
1094
1093
1092
1091
1090
1089
1088
1087
1086
1085
1084
1083
1082
1081
1080
1079
1078
1077
1076
1075
1074
1073
1072
1071
1070
1069
1068
1067
1066
1065
1064
1063
1062
1061
1060
1059
1058
1057
1056
1055
1054
1053
1052
1051
1050
1049
1048
1047
1046
1045
1044
1043
1042
1041
1040
1039
1038
1037
1036
1035
1034
1033
1032
1031
1030
1029
1028
1027
1026
1025
1024
1023
1022
1021
1020
1019
1018
1017
1016
1015
1014
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1002
1001
1000
999
998
997
996
995
994
993
992
991
990
989
988
987
986
985
984
983
982
981
980
979
978
977
976
975
974
973
972
971
970
969
968
967
966
965
964
963
962
961
960
959
958
957
956
955
954
953
952
951
950
949
948
947
946
945
944
943
942
941
940
939
938
937
936
935
934
933
932
931
930
929
928
927
926
925
924
923
922
921
920
919
918
917
916
915
914
913
912
911
910
909
908
907
906
905
904
903
902
901
900
899
898
897
896
895
894
893
892
891
890
889
888
887
886
885
884
883
882
881
880
879
878
877
876
875
874
873
872
871
870
869
868
867
866
865
864
863
862
861
860
859
858
857
856
855
854
853
852
851
850
849
848
847
846
845
844
843
842
841
840
839
838
837
836
835
834
833
832
831
830
829
828
827
826
825
824
823
822
821
820
819
818
817
816
815
814
813
812
811
810
809
808
807
806
805
804
803
802
801
800
799
798
797
796
795
794
793
792
791
790
789
788
787
786
785
784
783
782
781
780
779
778
777
776
775
774
773
772
771
770
769
768
767
766
765
764
763
762
761
760
759
758
757
756
755
754
753
752
751
750
749
748
747
746
745
744
743
742
741
740
739
738
737
736
735
734
733
732
731
730
729
728
727
726
725
724
723
722
721
720
719
718
717
716
715
714
713
712
711
710
709
708
707
706
705
704
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
693
692
691
690
689
688
687
686
685
684
683
682
681
680
679
678
677
676
675
674
673
672
671
670
669
668
667
666
665
664
663
662
661
660
659
658
657
656
655
654
653
652
651
650
649
648
647
646
645
644
643
642
641
640
639
638
637
636
635
634
633
632
631
630
629
628
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
615
614
613
612
611
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
600
599
598
597
596
595
594
593
592
591
590
589
588
587
586
585
584
583
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
542
541
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0

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 ubyło 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.1. wymagają dużej powierzchni rzutu co wpływa na niestandardowy wskaźnik powierzchni zabudowy. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza limitu powierzchni zabudowy dla przedmiotowego terenu.

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 Gwiazdzistej, 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, ok. 100 tys m². Czas realizacji ok. 2 lat od uchwalenia zmiany planu miejscowego. Główną funkcją zespołu jest funkcja biurowa z zapleczem konferencyjnym i salą parateatralną. Funkcje mają charakter uzupełniający, służebny wobec funkcji podstawowej. Jedynym

wyjątkiem jest sklep „Epimarket[®]”, 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[®]” jest konsekwentnym rozwinięciem marki „Epi[®]”. 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

ia

TEKTONICZNE BZBFGA WISNIEWSKI SP. Z O.O.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Adres do doręczeń osób wymienionych w pkt 1-4: Kraj: Polska, Województwo:

5. BMK INVEST Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu kod pocztowy: 53-333, ul. Powstańców Śląskich 20, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000539682, NIP: 8943060474, REGON: 3609959460, reprezentowaną przez:

6. POWSTAŃCÓW 22 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu kod pocztowy: 53-333, ul. Powstańców Śląskich 22, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000574821, NIP: 8992773234, REGON: 362476570, reprezentowaną przez: