PP/4439916

1995

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
wpł. 02-07-2024
Podpis: Magdalena Zaremba

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: PREZYDENT WROCŁAWIA – WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZEDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA UL. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

2. RODZAJ PISMA[1)]

X 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 PRZESTRZENNEGO[1)]

X 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZ...
wpł. 02-07-2024
Ldz. 250388 Pods. ...

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

[redacted] pełnomocnik [redacted] pełnomocnik do doręczeń

[redacted]

przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): ..... Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Przedmiotem wniosku jest określenie w sporządzanym Planie Ogólnym na działce nr 44, AM-3, obręb Ratyń przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN i wielorodzinną MW. W sąsiedztwie dopuszczalna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i istnieje przestrzeń zabudowana oraz będąca w trakcie zabudowy stanowiąca zarówno zabudowę jedno- jak i wielo-rodzinna. Szczegółowe uzasadnienie wniosku przedstawiam w załączniku stanowiącym wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXII/712/08 z dnia 12 czerwca 2008 r. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie treści opisanej w punkcie 7.2 poniżej.

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 gminy	026401_1.0044.AR_3.44	☐ tak ☐ nie	1. Objęcie terenu obszarem uzupełniania zabudowy; 2. Objęcie terenu strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jedno i wielo - rodzinną; 3. Objecie terenu obszarem zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu Warunków Technicznych;

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			☐				

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)]
Wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwały Nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r.

.....

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis: ..... Data: .....

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia. Może się Pani/Pan z nim skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław,
- przez e-mail: wpl@um.wroc.pl,
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Pani/Pana dane przez 25 lat od stycznia kolejnego roku po zakończeniu sprawy, której wniosek dotyczy. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Będziemy przekazywać Pani/Pana dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowe dane mogą być dostępne dla usługodawców wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.

Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, musi Pani/Pan skontaktować się z Administratorem danych (dane kontaktowe powyżej) lub Inspektorem Ochrony Danych (dane kontaktowe poniżej).

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych – Sebastian Sobecki. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych.

Z Inspektorem można kontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl,
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Powyższą informację otrzymał/a Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

[redacted]

Wrocław, dnia 6 marca 2023 r.

A/A

Prezydent Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
Urząd Miasta Wrocławia
ul. Świdnicka 53
50 – 030 Wrocław

Wnioskodawca: [redacted]

WNIOSEK
O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działając w imieniu i na rzecz [redacted], na podstawie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: **UPZP**), **wnoszę o zmianę** *Uchwały Nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pustecki i Las Ratyński* (dalej: **MPZP**) dla działki nr 44, AM-3, obręb Ratyń, która została objęta zakresem MPZP i oznaczona w części symbolem **11ZP/3**
w zakresie §24 MPZP poprzez jego zmianę polegającą na dopuszczeniu na realizacji na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

UZASADNIENIE

Działka nr 44, AM-3, obręb Ratyń, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu, [redacted] (dalej: **Nieruchomość, Działka**) stanowi przedmiot [redacted]

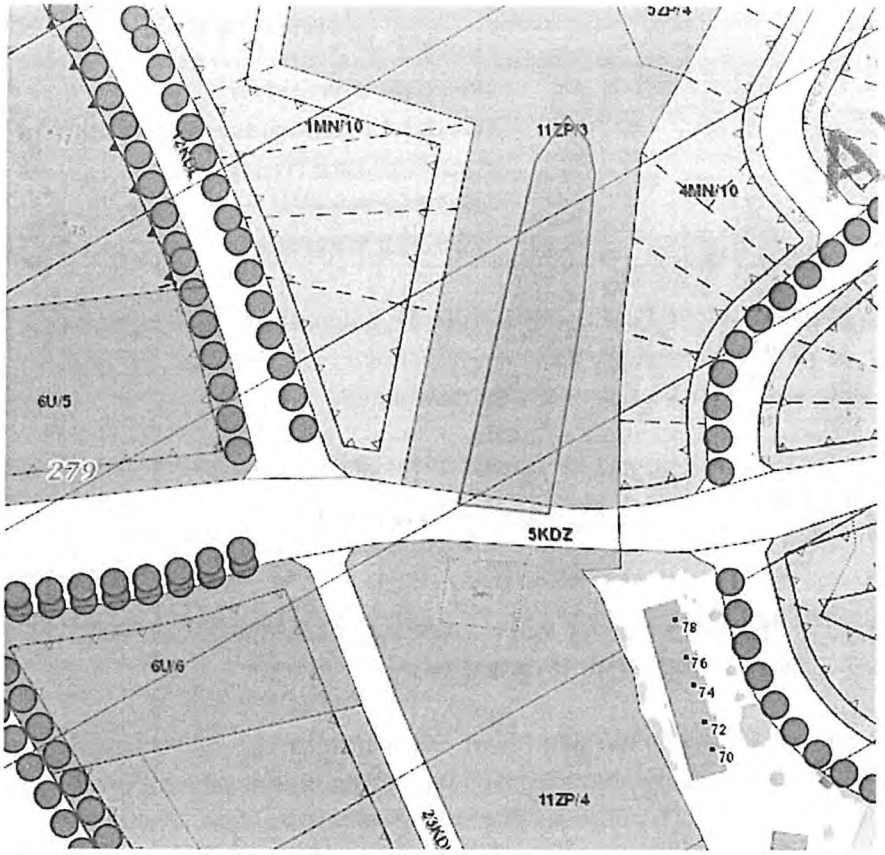
Dowód:
- wydruk z działu [redacted]

Zgodnie z obowiązującym MPZP, dla terenu na którym znajduje się Nieruchomość przyjęto oznaczenie terenu 11ZP/3, które przewiduje następujące przeznaczenia:

1. podstawowe: zieleń, łąki, terenowe urządzenia sportowe, lasy, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszczalna jedynie w wydzieleniu wewnętrznym wyznaczonym na terenie 11ZP/4;
2. uzupełniające: gastronomia, telekomunikacja, infrastruktura drogowa, urządzenia infrastruktury technicznej.

[redacted]

[redacted]



Rys. Przeznaczenie Nieruchomości w MPZP

Odnosząc się do przeznaczenia ustalonego w MPZP, pierwszym rzędzie podniesienia wymaga, że MPZP regulujący możliwości zabudowy Nieruchomości został uchwalony w 2008 r., a aktualne przeznaczenie terenu 11ZP/3 jest nieprzystające do rzeczywistości urbanistycznej w kwartale objętym jego postanowieniami.

Obecnie, zdecydowana część obszaru objętego postanowieniami MPZP stanowi przestrzeń w większości zabudowaną lub pozostającą w trakcie zabudowy właśnie pod zabudowę mieszkaniową – zarówno jedno- jak i wielo- rodzinną.

Kształtowana na terenie zabudowa ma zapewnioną odpowiednią sieć komunikacyjną, która jest również rozbudowywana przez inwestorów realizujących przedsięwzięcia na obszarze, a także dostęp do sieci niezbędnych do realizacji inwestycji o charakterze mieszkaniowym. W bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości realizowana jest inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna pn. Nowa Leśnica, w ramach której realizowane są trzy czterokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne, a obok w kwartale ulicy Pusteckiej istnieje osiedle domów jednorodzinnych.

O zasadności zmiany MPZP i dopuszczalności charakteru mieszkaniowego na terenie Nieruchomości świadczy również treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego Uchwała nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 stycznia 2018 r. (dalej: **Studium**)

Zgodnie z wypisem ze Studium z dnia 17 stycznia 2024 r. Działka znajduje się w jednostce urbanistycznej **E27:Żar w ramach przeznaczeń M- obszary mieszkaniowe.**



Rys. Przeznaczenie Nieruchomości w Studium

Jak wynika ze Studium dla symbolu M (obszary mieszkaniowe), przyjęto następujące kategorie przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1, usługi powszechne 2, nauka, infrastruktura, zieleń. Dopuszczalne wskaźniki dla symbolu M zostały określone natomiast w następujący sposób:

1. -maksymalna wysokość zabudowy 18m,
2. maksymalna wysokość wskaźnika zabudowy:
    a. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20%,
    b. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 30%,
    c. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 50%,
3. 50%, zalecana minimalna wartość powierzchni biologicznie czynnej dla mieszkalnictwa - 40%.

Jak to zostało również wskazane w Studium, przyjęty został mozaikowy styl zamieszkiwania w ramach którego dochodzi do łączenia elementów różnych stylu zamieszkiwania, od kompleksów mieszkaniowych wielorodzinnych, po osiedla mieszkaniowe jednorodzinne. Tym samym Studium całościowo kształtuje teren na którym zlokalizowana jest Nieruchomość pod zabudowę mieszkaniową.

Niezależnie od postanowień Studium, zaakcentować należy, że według MPZP w jednostce 11ZP została dopuszczona w ograniczonym zakresie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a tereny otaczające obszar oznaczony symbolem 11ZP/3 stanowią tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem MN.

W tym miejscu wskazać należy, że w myśl art. 1 ust. 3 UPZP - *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony*

istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z orzeczeniem WSA w Szczecinie z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt II SA/Sz 1092/17 - *Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina wykonując je ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym,* ***wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności.***

Jako, że przeznaczenie Nieruchomości zostało określone przeszło 15 lat temu w akcie planistycznym, który obecnie nie odzwierciedla rzeczywistego rozwoju jednostki urbanistycznej, Studium przewiduje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie, a organ planistyczny powinien wyważać interes publiczny i interes prywatny w ocenie Wnioskodawcy zasadnym jest dokonanie zmiany MPZP w zakresie odnoszącym się do jego Nieruchomości.

Wskazać należy, że pierwszym krokiem badania dopuszczalności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bowiem jego zgodność z zapisami studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa zgodność została wykazana przez Wnioskodawcę, co wynika wprost z uzyskanego przez niego wypisu i wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. W Studium zostały określane także maksymalne wskaźniki jakie mogą zostać ustalone dla Nieruchomości, które też zostały wskazane przez Wnioskodawcę we wcześniejszej części niniejszego pisma.

Zgodnie z regulacją przepisu art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: **Ustawa Nowelizująca**) dopuszczalna jest zmiana dotychczasowych miejscowych planów. Kolejno w ust. 3) i 4) przedmiotowego przepisu została określona ścieżka formalna dokonania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie przejściowym tj. przed uchwaleniem planu ogólnego.

W myśl przedmiotowych przepisów zmiana planu miejscowego musi być zgodna z przepisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jak z kolei wskazuje treść art. 65 ust. 1 Ustawy Nowelizującej - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.*

Przenosząc powyższe rozważania prawne na stan faktyczny sprawy, podniesienia wymaga, że Gmina Wrocław do tej pory nie uchwaliła planu ogólnego gminy, a zgodnie z nadal obowiązującym Studium Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M pozwalającym na realizację na jej obszarze zabudowy mieszkaniowej. Tym samym zasadnym jest dokonanie zmiany MPZP, która jest zgodna z zapisami obowiązującego Studium.

W toku uchwalania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego organ planistyczny zobowiązany jest do rozważenia m.in. stanu ładu przestrzennego, stanu środowiska, stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków, warunków i jakości życia mieszkańców oraz ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia czy też stanu prawnego gruntu.

Oznacza, to że uchwalając Studium właściwy organ po zbadaniu wszystkich przesłanek, które teoretycznie mogłyby stanowić podstawę do ograniczenia zabudowy Nieruchomości i pozostawienia jako jej dotychczasowego przeznaczenia terenów zielonych, uznał, że one nie występują, co jednoznacznie przemawia za zasadnością dokonania zmiany MPZP.

Dodatkowo zaakcentowania wymaga, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie musi obejmować całego obszaru objętego dotychczasowym MPZP, jak podnosi się w orzecznictwie sądów administracyjnych - *Rada gminy nie ma obowiązku uchwalania planu miejscowego dla całego obszaru gminy, czy też zmiany obowiązującego planu w stosunku do całego obszaru objętego zmienianym planem. Jednakże przystępując do zmiany planu, rada gminy zobowiązana jest do dokładnego wskazania obszaru, którego zmiana ta dotyczy.*

Wniosek w niniejszej sprawie odnosi się do ograniczonego zakresu obszaru tj. działki nr 44, AM-3, obręb Ratyń, co nie powoduje negatywnego oddziaływania na pozostałą część terenu 11ZP/3, jak też i podmiotów dysponującymi nieruchomościami znajdującymi się na terenie oznaczonym przedmiotowym symbolem w MPZP i stanowi procedurę znacznie mniej skomplikowaną [redacted]

Kolejną przesłanką uzasadniającą dokonanie zmiany MPZP jest konieczność wyważenia interesu publicznego [redacted]

W tym miejscu wskazać należy, że aktualnie przeznaczenie Nieruchomości określone w MPZP nie pozwala na jej jakiekolwiek zagospodarowanie, [redacted] pomimo, że struktura tkanki miejskiej, istniejący ład przestrzenny w obrębie niniejszej Nieruchomości oraz zapisy Studium pozwalają na jej zagospodarowanie w sposób nie oddziałujący negatywnie na nieruchomości sąsiednie.

Kwestię te trzeba podkreślić, ponieważ jedną bowiem z kluczowych kwestii, jakie powinny zostać wzięte przez organ planistyczny pod uwagę jest zasada proporcjonalności ingerencji władztwa planistycznego gminy. Istotne w tym zakresie jest zderzenie koncepcji władztwa planistycznego, które zostało uregulowane w art. 4 UPZP, z chronionym konstytucyjnie prawem własności.

Należy wskazać, że władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia, po przeciwległej stronie stoi natomiast prawo własności, które może być ograniczone jedynie w zakresie, w jakim nie narusza to jego istoty. Przepisy prawa oraz praktyka ukształtowały zakaz nadmiernej ingerencji w stosunku do praw i wolności jednostki (por wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 19 grudnia 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 624/17).

Konstytucyjne ramy ingerencji w prawo własności wyznaczają: zasada ochrony własności, zasada równości, zakaz naruszania istoty prawa własności, zasada proporcjonalności oraz wartości wskazane art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, których ochrona przemawia za

dopuszczalnością ingerencji w prawa właściciela, tj. bezpieczeństwo i porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób.

Jedynie w takiej sytuacji ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanowione zostało dopuszczalne zagospodarowanie terenu, w tym również określone zostały ograniczenia.

W procedurze uchwalania oraz zmiany planu miejscowego dochodzi do kolizji dwóch interesów - interesu państwowego/społecznego oraz interesu właścicielskiego. Kolizja tych dwóch interesów nie może jednak prowadzić do nadrzędności interesu publicznego bez uzasadnionych w tym zakresie podstaw.

Jak wskazują sądy administracyjne- *interes publiczny nie ma na gruncie przepisów u.p.z.p. prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w u.p.z.p. rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki.* ***Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego, a także uwzględnienia aspektów racjonalności działań, proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, chronionego Konstytucją RP*** (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 października 2015 r., II OSK 165/15).

W tym samym tonie wypowiada się również WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 10 października 2023 r., sygn. akt II SA/Ol 566/23 , w którym to podkreślono obowiązek rozważnego wyważenia prawa własności i władztwa planistycznego - *W zagospodarowaniu przestrzeni interes społeczny nie zyskał prymatu w odniesieniu do interesu jednostki, co oznacza obowiązek rozważnego wyważania praw indywidualnych obywateli i interesu społecznego w procesie planowania przestrzennego.* ***Podstawowa zasada równości wobec prawa stwarza nakaz wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie, a istota wyważania opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady - wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważenia.*** *Nakaz wyważania jest naruszony, gdy: w ogóle nie doszło do wyważania; do procesu wyważania nie zostały włączone wszystkie wymagające wyważania interesy; bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregokolwiek interesu bądź naruszono zasadę sprawiedliwości*

Podsumowując, mając na uwadze postanowienia obowiązującego Studium, aktualny stan faktyczny i prawny Nieruchomości oraz terenów z nią sąsiadujących, [redacted] **wnoszę o dokonanie zmiany Uchwały Nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pustecki i Las Ratyński poprzez umożliwienie na niej realizacji zabudowy mieszkaniowej zgodnie z niniejszym wnioskiem.**

[redacted]

Załączniki:
- wydruk z działu II KW,

- odpis pełnomocnictwa poświadczony za zgodność z oryginałem wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej.