

115



PP/4670311

**Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego****1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO**

Nazwa: PREZYDENT WROCŁAWIA – WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO WROCŁAWIA, UL. ŚWIDNICKA 53, 50-030 WROCŁAW

2. RODZAJ PISMA¹⁾☐ 2.1. wniosek do projektu aktu☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾**3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾**☒ 3.1. plan ogólny gminy☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane☐ 3.4. audyt krajobrazowy☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa**4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾****5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾**

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: Kraj:

Województwo: Powiat:

Gmina: Ulica: Nr

domu: Nr lokalu: Miejscowość: Kod

pocztowy: E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-

mail): Nr tel.

(nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁽⁶⁾.....

Wnoszę o uwzględnienie wniosku opisanego w punktach 7.2 i 7.3.

Aktualnie przygotowany projekt planu ogólnego znacząco pogarsza parametry zabudowy dla [redacted] działki (identyfikator 026401_1. 0058.AR_11.298/2) w porównaniu do obowiązującego planu miejscowego - Uchwała nr XXXVII/2427/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 kwietnia 2005 roku. Działka znajduje się na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem 1MN.

Na przedmiotowej działce realizowana jest inwestycja w trzech etapach.

1 etap - zrealizowany

2 etap - w trakcie realizacji

3 etap - w trakcie projektowania (planowane złożenie wniosku o pozwolenie na budowę w lipcu 2026 r.).

W załączniku do wniosku znajduje się projekt zagospodarowania terenu przedstawiający docelowe zagospodarowanie działki.

Wnoszę o wydzielenie z aktualnej strefy planistycznej 3537SJ nowej strefy planistycznej oraz uwzględnienie parametrów zabudowy zgodnych z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz projektowaną zabudową. Projektowana inwestycja będzie realizowana na podstawie obowiązującego planu miejscowego, w związku z czym projekt planu ogólnego powinien uwzględniać parametry określone w tym planie.

Obszar zgodności z MPZP	PZT Projektowane zagospodarowanie działki uwzględniające zrealizowane i projektowane etapy całości inwestycji	MPZP Współczynniki i ograniczenia zabudowy według obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu Uchwała nr XXXVII/2427/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 kwietnia 2005 roku teren 1MN	PLAN OGÓLNY OZNACZENIE 3537SJ PODTYP SJ NAZWA strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	Zgodność planu ogólnego z projektowaną zabudową zgodną z MPZP	Wnioskowana zmiana parametrów określonych w PLANIE OGÓLNYM
1. Powierzchnia zabudowana	43,3%	Brak ograniczeń	20%	Brak zgodności	50-60%
2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	25,1% przeznaczone na zieleń wysoką	25% przeznaczone na zieleń wysoką	30%	Brak zgodności	10-25%
3. Maksymalna wysokość zabudowy	10,8-12m	14m	12m	zgodny	12-14m
4. Maksymalna Intensywność zabudowy	1,21	Brak ograniczeń	0,5	Brak zgodności	1,3-1,5

Jednocześnie wskazuję, że działkę [redacted] w drodze przetargu od Gminy Wrocław, przy określonych parametrach zabudowy, które miały bezpośredni wpływ na jej wartość oraz cenę nabycia, a tym samym na korzyści finansowe osiągnięte przez gminę z tytułu sprzedaży.

Sytuacja, w której po dokonaniu sprzedaży dochodzi do istotnego pogorszenia tych parametrów, należy ocenić jako niedopuszczalną, naruszającą zasadę zaufania do organów publicznych oraz pewności obrotu gospodarczego.

W przypadku nieuwzględnienia [redacted] wniosku będę zmuszony do podjęcia dalszych działań prawnych zmierzających do ochrony nabytych przeze mnie praw, w tym dochodzenia roszczeń wynikających z zaistniałej zmiany uwarunkowań planistycznych.

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_1.0058.AR_11.298/2.....	☐ tak ☐ nie	SKŁADAM WNIOSEK O USTALENIE MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY NA POZIOMIE 1,3-1,5; POWIERZCHNI ZABUDOWY 50-60%; WYSOKOŚCI ZABUDOWY 12-14M; POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ 10-25%

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_1.0058.AR_11.298/2.....	☐ tak ☐ nie	OZNACZENIE 3537SJ PODTYP SJ NAZWA strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	50-60%	12-14M	10-25%

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.
- ☐ Projekt zagospodarowania terenu wraz z bilansem powierzchni
- ☐ Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 28.07.2025 r.
- ☐ Mapa ewidencyjna z dnia 28.07.2025 r.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis po [redacted] przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 28.04.2026

- 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

Niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych zgłoszonych w ZGKIM w Wrocławiu pod numerem zgł.prac ZGKIM TM 6640.4247.2025 a rezultaty tych prac przekazano w formie operatu technicznego, który uzyskał pozytywny wynik weryfikacji zawarty w protokole nr ZGKIM TM 6640.4247.2025.1_p1 z dn. 05.12.2025r.
Wykonawca prac: Usługi Geodezyjno-Kartograficzne Wiesław Kordus
Kierownik prac geodezyjnych: Wiesław Kordus, upr. nr 1025 (1/2)
Jestem świadomy odpowiedzialności samodzielnego i pełnego obywatelskiego

Arkusz nr 6

3 ETAP INWESTYCJI
FAZA PROJEKTOWA

2 ZP

0058 Poświętne
Arkusz nr 11

2 ETAP INWESTYCJI
W TRAKCIE REALIZACJI

1 ETAP INWESTYCJI
ZREALIZOWANY

LEGENDA

-----	GRANICA TERENU NALEŻĄCA DO INWESTORA BĘDĄCA GRANICĄ DZIAŁKI NR 298/2, DZIAŁKA OBJĘTA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Uchwała nr XXXVII/2427/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 kwietnia 2005 roku, DZIAŁKA LEŻY W OBRĘBIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 1MN.
-----	1 ETAP INWESTYCJI ZREALIZOWANY 2010R.
-----	2 ETAP INWESTYCJI W TRAKCIE REALIZACJI
-----	3 ETAP INWESTYCJI FAZA PROJEKTOWA, ZŁOŻENIE WNIOSKU 07.2026
-----	PROJEKTOWANY BUDYNEK OBRYŚ PARTERU
-----	PROJEKTOWANY BUDYNEK OBRYŚ 1.PIĘTRA WYSTAJĄCY POZA OBRYŚ PARTERU
-----	PROJEKTOWANY BUDYNEK OBRYŚ BALKONU
-----	PROJEKTOWANY BUDYNEK OBRYŚ ZADASZENIA NAD WEJŚCIEM
-----	ISTNIEJĄCY BUDYNEK
III	IŁOŚĆ KONDYGNACJI BUDYNEK ISTNIEJĄCY I PROJEKTOWANY
I1 I2 I3	NUMER BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO ETAP 1
N4 N5 N6 N7	NUMER BUDYNKU ETAP 2 W TRAKCIE REALIZACJI
N8 N9 N10	NUMER BUDYNKU PROJEKTOWANEGO ETAP 3 FAZA PROJEKTOWA
-----	ISTNIEJĄCY WJAZD NA TEREN INWESTORA
-----	WEJŚCIE DO PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
-----	WEJŚCIE DO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU
-----	WEJŚCIE DO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU POMIESZCZENIE POMOCNICZE
-----	PROJEKTOWANA NAWIERZCHNIA UTWARDZONA KOSTKA BETONOWA
-----	ISTNIEJĄCA NAWIERZCHNIA UTWARDZONA KOSTKA BETONOWA
-----	PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA PRZEZNACZONA NA ZIELEŃ WYSOKĄ
-----	PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
-----	ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA PRZEZNACZONA NA ZIELEŃ WYSOKĄ
-----	ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

BILANS TERENU I WSPÓŁCZYNNIKI			MPZP
2233M2	100%	POWIERZCHNIA DZIAŁKI, CAŁOŚĆ TERENU INWESTYCJI	
967M2	43,3%	POWIERZCHNIA ZABUDOWANA	BRAK OGRANICZEŃ
560M2	25,1%	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA PRZEZNACZONA NA ZIELEŃ WYSOKĄ	MIN.25%
79M2	3,5%	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA NIEPRZEZNACZONA NA ZIELEŃ WYSOKĄ	BRAK OGRANICZEŃ
627M2	28,1%	POWIERZCHNIA UTWARDZONA	BRAK OGRANICZEŃ
10,2-12M		WYSOKOŚĆ ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY 11-12M	14M
1,21		INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY OBLICZONA DLA WSZYSTKICH ETAPÓW ŁĄCZNIE (NIE OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA WG MPZP)	BRAK OGRANICZEŃ

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Skala 1:500

1.Układ współrzędnych prostokątnych płaskich "Pł-2000/16"
2.Układ wysokości "Pł-EVRF 2007-Nr"
3.Obszar aktualizacji oznaczony fioletową linią przerywaną
4.Surowość gruntowa nie badana
5.Nie wykazała się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie
objektów podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

Gmina:
Miasto Wrocław
Przebieg obszaru opracowania:
Wrocław, ul. Pakosławska 7-7e
Dane w tabeli: ul. Pakosławska, numer 7
026401_10058, Poświętne
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych:
ZGKIM.TM.6640.4247.2025

Legenda obiektów nie będących treścią mapy zasadniczej:
linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach
obowiązuje linia zabudowy
nieprzekraczalna linia zabudowy
oznaczenia funkcji terenów: 2MN/1

Wykonawca prac geodezyjnych:
USŁUGI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE
WIESŁAW KORDUS
REGON 930488600

Kierownik prac geodezyjnych:
geodeta uprawniony
WIESŁAW KORDUS
uprawnienia nr 1025 (1/2)

Mapa opracowana: Wiesław Kordus w dniu 02.02.2025r.

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH		
IDENTYF. DZIAŁKI	026401_1_0058.AR_11.298/2	NR RYSUNKU	A-PZT1
ADRES	WROCLAW, UL. PAKOSŁAWSKA DZ.NR.298/2	SKALA	1:500
STADIUM	PROJEKT BUDOWLANY	DATA OPR.	28.04.2026
TYTUŁ RYSUNKU	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
INWESTOR	ANDRZEJ HNATIUK tel.601 505 180 andhnatiuk@gmail.com		
PROJEKTANT	MGR INŻ.ARCH. ANDRZEJ HNATIUK	BRANŻA	ARCHITEKTURA
		NR UPRAWNIEN	44/DSOKK/2011
		PODPIS	