



PP/4994154

2252

**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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: MYRDAL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Kraj: Polska, Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa, Gmina: m.st. Warszawa

Ulica: ALEJA „SOLIDARNOŚCI”, Nr domu: 173, Nr lokalu:

Miejscowość: m.st. Warszawa, Kod pocztowy: 00-877

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:



4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

[Redacted area for full power of attorney details]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o zmianę w treści projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia ustalonych wskaźników zabudowy dotyczących działek ew. nr: 26/10, 26/12, 26/14, 26/8, 26/11, 26/13, 26/15, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, 30/11, AR-6, obręb Stare Miasto, we Wrocławiu, znajdujących się w strefie planistycznej 2594SW-strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, tj. ustalenie dla ww. nieruchomości:

- 1) wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na wskaźnik wynoszący 5,5;
- 2) maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na wskaźnik wynoszący 75%;
- 3) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na wskaźnik wynoszący 20%.

Wnoszę również o objęcie całej Nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy.

Jednocześnie wskazuje, że szczegółowa argumentacja przedmiotowego wniosku została ujęta w Załączniku nr 1 do niniejszego pisma.

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_1.0001.AR_6.26/10 026401_1.0001.AR_6.26/11 026401_1.0001.AR_6.26/12 026401_1.0001.AR_6.26/13 026401_1.0001.AR_6.26/14 026401_1.0001.AR_6.26/15 026401_1.0001.AR_6.26/8 026401_1.0001.AR_6.30/6 026401_1.0001.AR_6.30/7 026401_1.0001.AR_6.30/8 026401_1.0001.AR_6.30/9 026401_1.0001.AR_6.30/10 026401_1.0001.AR_6.30/11	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o ustalenie wskaźników zgodnie z treścią wniosku ujętego w punkcie 7.1. niniejszego wniosku oraz o ustalenie na przedmiotowym terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

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_1.0001.AR_6.26/10 026401_1.0001.AR_6.26/11 026401_1.0001.AR_6.26/12 026401_1.0001.AR_6.26/13 026401_1.0001.AR_6.26/14 026401_1.0001.AR_6.26/15 026401_1.0001.AR_6.26/8 026401_1.0001.AR_6.30/6 026401_1.0001.AR_6.30/7 026401_1.0001.AR_6.30/8 026401_1.0001.AR_6.30/9 026401_1.0001.AR_6.30/10 026401_1.0001.AR_6.30/11	☒ tak	2594SW- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	75%	40m	20%

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⁾
Załącznik nr 1 – Uzasadnienie uwag do Planu Ogólnego m.st. Warszawy,

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: 19 maja 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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Niniejszą informację otrzymuje 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).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

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

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planu ogólnego lub ich zmiany. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,

- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. 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 skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

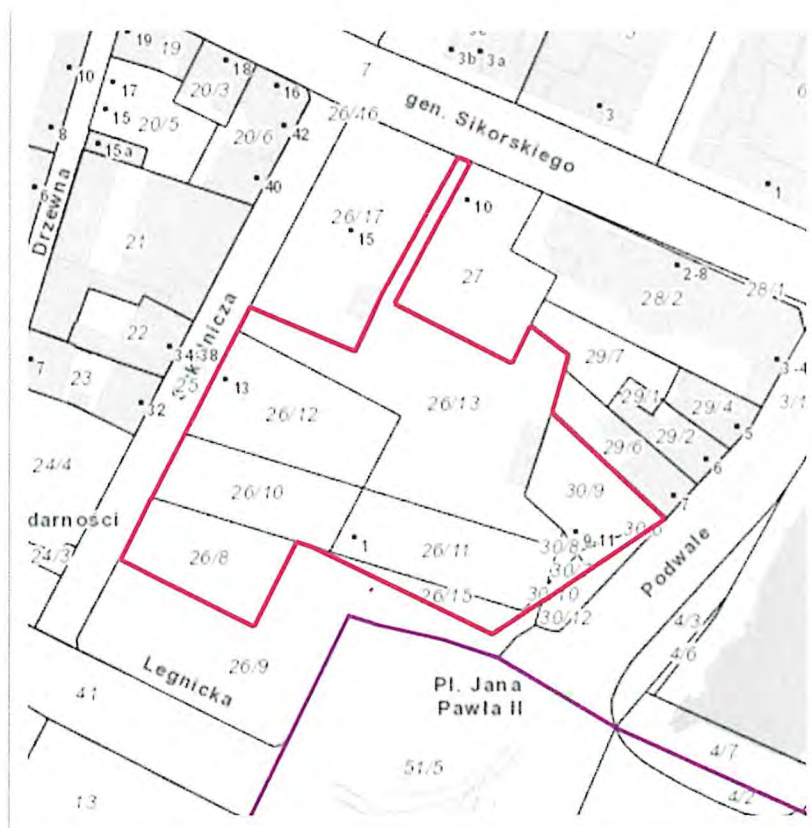
Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

Załącznik nr 1

Uzasadnienie uwag do Planu Ogólnego miasta Wrocławia

1. Działając w imieniu i na rzecz Myrdal Development Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa załączonego do Pisma - uwag do Planu Ogólnego miasta Wrocławia wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej, niniejszym przedstawiam uzasadnienie do składanych uwag do projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia.
2. Wnioskodawca jest właścicielem działek ewidencyjnych nr: 26/10, 26/12, 26/14, 26/8, 26/11, 26/13, 26/15, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, 30/11, AR-6, obręb Stare Miasto, we Wrocławiu, które objęte są niniejszym wnioskiem. Uwagi do projektu Planu Ogólnego dotyczą terenu stanowiącego następujące działki ew.: 26/10, 26/12, 26/14, 26/8, 26/11, 26/13, 26/15, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, 30/11, AR-6, obręb Stare Miasto (dalej łącznie jako: „Nieruchomość”; rysunek poniżej).



Wycinek z portalu mapowego: <https://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmmap=gp7z> oznaczeniem Nieruchomości (czerwoną linią)

3. Wskazać należy, że Nieruchomość objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Plac 1 Maja we Wrocławiu (Uchwała Nr IV/48/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 stycznia 2007 r.). Działki wchodzące w skład Nieruchomości przeznaczone są pod usługi 2 (jednostka terenowa U8).
4. Nieruchomość w projekcie Planu Ogólnego miasta Wrocławia znajduje się w **strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - 2594SW**.



*Wycinek z części rysunkowej projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia
z oznaczeniem Nieruchomości (czerwoną linią)*

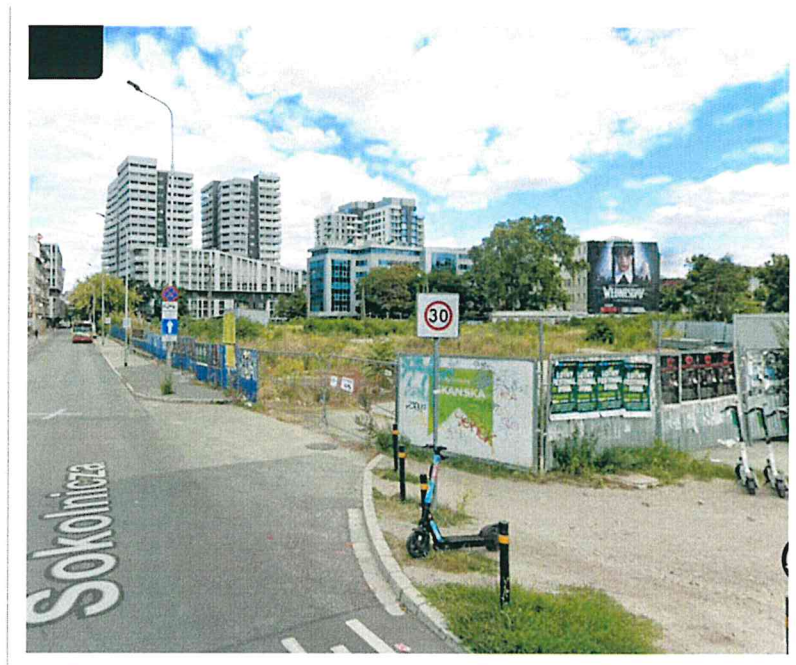
5. W powyższej strefie ustalono następujące wskaźniki i parametry:
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 4,0;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy- 55%;
 - maksymalna wysokość zabudowy- 40m;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 30%.

Profil podstawowy określony został jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, natomiast dodatkowo jako:

teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

6. Spółka jest właścicielem Nieruchomości, dla których zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, tj. decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1316/16 z dnia 24 marca 2016 r. pozwalająca na budowę budynku biurowo-usługowego- oznaczonego literą B wraz z podziemnym garażem przy pl. Jana Pawła II we Wrocławiu (działki: 26/11- wydzielona z działki 26/5; 26/13- wydzielona z działki 26/6; 26/15- wydzielona z działki 26/7; 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, 30/11, AM-6 obręb Stare Miasto), wydana dla Cuprum Development Sp. z o. o., przeniesiona na rzecz Spółki oraz decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1289/2016 z dnia 23 marca 2016 r. pozwalająca na budowę budynku biurowo-usługowego- oznaczonego literą A wraz z podziemnym garażem przy pl. Jana Pawła II 1 (ul. Sokolnicza 13) we Wrocławiu na działkach nr 26/10, 26/12, 26/1, 26/8 AM-6 obręb Stare Miasto, wydana dla Cuprum Development Sp. z o. o., przeniesiona na rzecz Spółki.
7. Decyzją Nr 147/2026 z dnia 26 stycznia 2026 r. Prezydent Wrocławia zmienił ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 1316/16 z dnia 24 marca 2016 r. o pozwoleniu na budowę oraz udzielił pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 1316/16 z dnia 24 marca 2016 r.
8. Następnie decyzją Nr 148/2026 z dnia 26 stycznia 2026 r. Prezydent Wrocławia zmienił ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 1289/16 z dnia 23 marca 2016 r. o pozwoleniu na budowę oraz udzielił pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr 1289/16 z dnia 23 marca 2016 r.
9. Nieruchomość nie jest zabudowana. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o silnie wykształconej, wielofunkcyjnej zabudowie śródmiejskiej o wysokiej intensywności. W najbliższym otoczeniu działek (rejon ulic Sikorskiego, Podwale, pl. Jana Pawła II) dominują nowoczesne kompleksy mieszkaniowo-usługowe oraz biurowe (m.in. monumentalne założenie wielofunkcyjne Quorum czy Cuprum Square). Spółka planuje zrealizowanie inwestycji w granicach Nieruchomości, w taki sposób, aby swoimi gabarytami nawiązywała ona do istniejącej zabudowy.
10. Poniższe zdjęcia przedstawiają zabudowę o znacznej wysokości zlokalizowaną w sąsiedztwie Nieruchomości (zdjęcia poniżej).

CHERKA

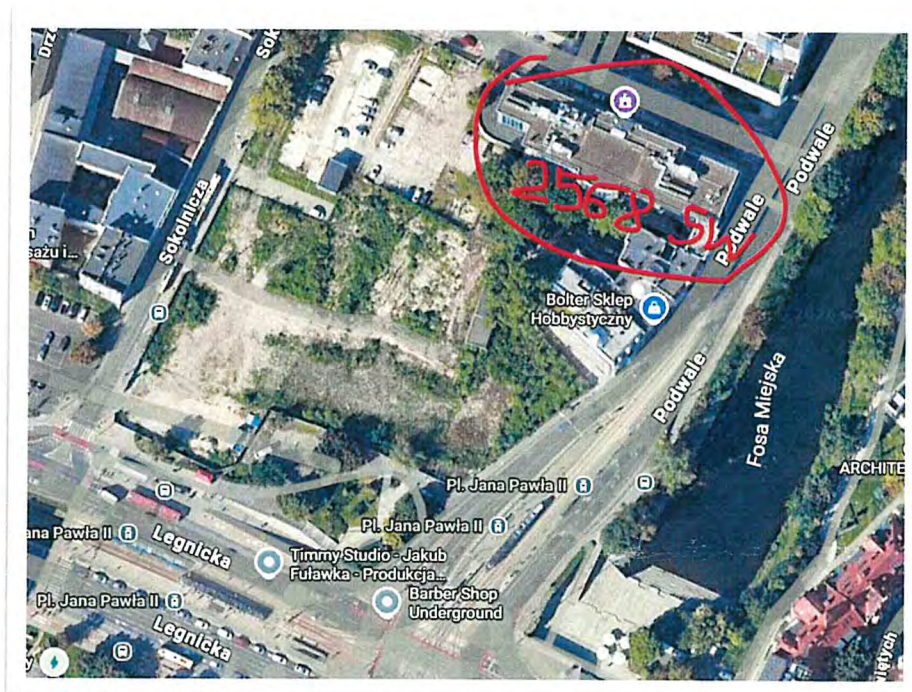


Wycinek z Google Maps – widok na Nieruchomość oraz zabudowę sąsiednią



Wycinek z Google Maps - Cuprum Square

11. Projekt Planu Ogólnego miasta Wrocławia określa dla Nieruchomości wskaźniki i parametry, które dopuszczają na terenie Nieruchomości zdecydowanie niższą i mniej intensywną zabudowę względem tej istniejącej w otoczeniu Nieruchomości.
12. W strefie planistycznej 2568SW sąsiadującej ze strefą, w której znajdują się Nieruchomości, określono wyższy wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy tj. 4,8 oraz wyższy maksymalny udział powierzchni zabudowy tj. 65 %.



Wycinek z Google Maps ze wskazaną sąsiednią strefą planistyczną o wyższych wskaźnikach

13. Analiza kontekstu urbanistycznego Nieruchomości i jej otoczenia uzasadnia zwiększenie wskaźników określonych w projekcie Planu Ogólnego miasta Wrocławia, tak aby nowa zabudowa na terenie Nieruchomości wpisywała się w obecne zagospodarowania przedmiotowego terenu.
14. W obszarze Nieruchomości (obręb Stare Miasto) od lat utrzymuje się wysokie zapotrzebowanie na nowoczesne mieszkania oraz wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską. Atrakcyjność tego rejonu determinowana jest jego prestiżową, centralną lokalizacją, która gwarantuje bezpośredni dostęp do pełnej infrastruktury społecznej, kulturalnej i usługowej Wrocławia oraz doskonałe skomunikowanie z każdą częścią miasta za pomocą rozwiniętej sieci transportu zbiorowego (w tym kluczowych węzłów przesiadkowych).

15. Sukcesywna rewitalizacja oraz dynamiczny rozwój sąsiednich kwartałów Starego Miasta i Przedmieścia Mikołajskiego jednoznacznie potwierdzają wysoki potencjał miastotwórczy tej lokalizacji. Wprowadzenie w tym rejonie parametrów i wskaźników planistycznych umożliwiających realizację intensywnej, wielofunkcyjnej zabudowy (z istotnym udziałem funkcji mieszkaniowej) stanowi bezpośrednią odpowiedź na stabilny popyt rynkowy. Działanie to wpisuje się również w strategiczne cele rozwoju Wrocławia, przeciwdziałając suburbanizacji poprzez dogęszczanie i optymalne wykorzystanie potencjału terenów już zurbanizowanych (tzw. rozwój miasta "do wewnątrz").
16. W bliskim otoczeniu (ul. Sikorskiego, pl. Jana Pawła II) w ostatnich latach powstały i powstają duże, prestiżowe inwestycje mieszkaniowo-biurowe (np. Quorum). Utrzymanie funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenie Nieruchomości jest naturalną kontynuacją tego trendu i domknięciem miejskich kwartałów.
17. Z uwagi na powyższe Spółka wnosi o zmianę określonego w projekcie Planu Ogólnego miasta Wrocławia wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z ustalonego 4,0 na wskaźnik wynoszący 5,5, wskaźnika powierzchni zabudowy z ustalonego 55% na 75 % oraz wskaźnika minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30 % na wskaźnik wynoszący 20%, co pozwoli na wykształcenie spójnej zabudowy na przedmiotowym terenie.
18. Powyżej wskazane wskaźniki są również zgodne z tymi, które zostały uwzględnione w wydanych dla Nieruchomości decyzjach o pozwoleniu na budowę.
19. W kontekście powyższego przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; dalej: „u.p.z.p.”) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności. Uwzględnienie ww. prawa powinno wyrażać się w szczególności poprzez uwzględnienie wydanych dla danych nieruchomości decyzji administracyjnych pozwalających na realizację konkretnych inwestycji, a zatem w szczególności decyzji o pozwoleniu na budowę.
20. O ile w przepisach prawa brak jest przepisu, który jednoznacznie by wskazywał, że w uchwalanych aktach planistycznych należy uwzględniać wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, to takie stanowisko prezentują sądy administracyjne.
21. Dla przykładu należy przytoczyć wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, w którym Sąd wskazał:

„Wbrew zarzutom skargi, Sąd pierwszej instancji, związany oceną prawną zawartą w wyroku NSA o sygn. akt II OSK 410/17, prawidłowo przyjął, że skoro w decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 23 marca 2011 r. zatwierdzono m.in. układ zieleni, przewidując od strony południowo-zachodniej działki, tereny zielone, to R. R. miał prawo zagospodarowania swojej nieruchomości w taki właśnie sposób, zaś organy gminy były związane zatwierdzonym w decyzji sposobem zagospodarowania tej

części działki, podczas opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”¹[podkreślenie własne].

22. Sądy administracyjne powyższe wywodzą z zasady pewności obrotu prawnego oraz zasady ochrony praw nabytych.
23. O ile powyższe orzeczenie odnosi się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez analogie należy stosować je również do planu ogólnego, który również stanowić będzie akt prawa miejscowego i będzie posiadać bezpośredni wpływ na uchwalane (zmieniane) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
24. Z uwagi na powyższe, uzasadnionym prawnie jak i urbanistycznie jest ustalenie dla terenu Nieruchomości wnioskowanych wskaźników i parametrów.
25. Dodatkowo wskazać należy, że przepisy u.p.z.p., w planie ogólnym pozwalają na wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy.
26. W związku z powyższym Spółka wnosi o ujęcie w Planie ogólnym Miasta Wrocławia ustalenia, zgodnie z którym Nieruchomość zostanie objęta obszarem uzupełnienia zabudowy.
27. Biorąc pod uwagę to, że wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy powinno odbywać się z uwzględnieniem potrzeb kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy (art. 13m u.p.z.p.), przy uwzględnieniu wskazanej już w niniejszym uzasadnieniu argumentacji zasadnym jest objęcie Nieruchomości ww. obszarem uzupełnienia zabudowy.
28. Wyznaczenie tego obszaru w ww. lokalizacji pozwoli na (pożądane z punktu widzenia władz Miasta oraz Spółki) zagospodarowanie tego terenu, przy uwzględnieniu przeznaczenia określonego w Planie ogólnym Miasta Wrocławia. W przypadku bowiem, gdyby na tym terenie nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (np. w wyniku stwierdzenia nieważności planu miejscowego obecnie obowiązującego bądź jego zmiany), to na obszarze tym będzie istniała możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnej z uwarunkowaniami wynikającymi z ustalonego w Planie ogólnym Miasta Wrocławia przeznaczenia oraz ustalonych postanowień szczegółowych dla tego terenu.
29. Należy również podkreślić, że rozpatrując przedmiotową sprawę przede wszystkim powinno mieć się na względzie treść art. 3 ust. 1 oraz art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. Według ww. przepisów kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy oraz w planowaniu i

¹ Wyrok NSA z 3 grudnia 2019 r., sygn. akt II OSK 2648/19.

zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności. Brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że "interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki.

30. Przyjęte w u.p.z.p. rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki². Wskazać trzeba, że u.p.z.p. określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując łąd przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.).
31. Uwzględnienie niniejszych uwag Spółki do projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia będzie stanowić nie tylko uwzględnienie interesu jednostki, ale również będzie stanowić wyraz zachowania łądu przestrzennego w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
32. W związku z powyższym, Spółka wnosi o zmianę w treści **projektu Planu Ogólnego miasta Wrocławia poprzez ustalenie następujących wskaźników dotyczących Nieruchomości znajdującej się w strefie oznaczonej jako 2594SW, tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:**
- 1) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy - 5,5;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 75%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

Wnoszę również o objęcie Nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy.



² Por. wyrok NSA z 26 listopada 2019 r., sygn. akt II OSK 76/18.