

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Zgłaszam zdecydowaną niezgodność projektowanego przeznaczenia działek nr 026401_1.0031.AR_4.3/4 oraz 026401_1.0031.AR_4.1/12, położonych przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu, z obowiązującą polityką urbanistyczną miasta, a także ze słusznym interesem mieszkańców oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich. Uwzględniając powszechnie wyrażany sprzeciw społeczności osiedla Kozanów wobec proponowanych zmian przeznaczenia terenu oraz planowanych inwestycji o charakterze wysoce ingerującym w istniejącą strukturę przestrzenną, wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez:

- przeznaczenie działki nr 026401_1.0031.AR_4.3/4 pod strefę zieleni i rekreacji (SN), w szczególności podtyp SN_3 obejmujący usługi sportu i rekreacji, kultury, gastronomii oraz tereny zieleni naturalnej i leśnej; przeznaczenie działki nr 026401_1.0031.AR_4.1/12 pod strefę zieleni i rekreacji (SN);
- ustanowienie przeznaczenia i parametrów zagospodarowania zgodnych z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dotychczasowe ustalenia i konsultacje planistyczne przewidują dla działki 026401_1.0031.AR_4.3/4 funkcję usługową, przy maksymalnej wysokości zabudowy do 26 m oraz maksymalnym udziale powierzchni zabudowy wynoszącym 70%. Dla działki 026401_1.0031.AR_4.1/12 obowiązuje przeznaczenie jako teren zieleni, z wymogiem co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt Planu Ogólnego zakłada natomiast zmianę przeznaczenia obu działek na strefę wielofunkcyjną z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną, dopuszczając parametry zabudowy w postaci wysokości do 40 m, udziału zabudowy do 70% oraz intensywności zabudowy na poziomie 5,8.

Proponowane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu rażąco odstają nawet od warunków zabudowy spotykanych w ścisłym centrum Wrocławia. W szczególności pozostają one nieproporcjonalne względem istniejącej zabudowy osiedla Kozanów, gdzie wartości wskaźników urbanistycznych są istotnie niższe, a układ przestrzenny opiera się na zachowaniu równowagi pomiędzy zabudową a terenami zielonymi.

Wprowadzenie zabudowy o tak wysokiej intensywności oraz zmianie funkcji z usługowej na mieszkaniową prowadziłoby do istotnego przeciążenia istniejącej infrastruktury oraz zakłócenia funkcjonowania osiedla. Należy podkreślić, że nawet w centralnych obszarach Wrocławia rzadko spotyka się parametry zabudowy o podobnej skali, co dodatkowo potwierdza ich niedostosowanie do lokalizacji peryferyjnej, jaką jest Kozanów.

Zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową jest szczególnie problematyczna, gdyż eliminuje potencjał usługowy terenu, który mógłby w dalszym ciągu służyć mieszkańcom, a jednocześnie potencjalnie może generować znaczący wzrost liczby ludności oraz pojazdów. **Obecna infrastruktura drogowa oraz dostępność miejsc parkingowych już teraz są niewystarczające, co oznacza, że realizacja inwestycji pogorszy warunki życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców, zwłaszcza w najbliższym otoczeniu.**

Projekt pozostaje również w sprzeczności z deklarowaną i realizowaną przez miasto polityką ochrony osiedli blokowych z okresu PRL, której celem jest zachowanie ich układu urbanistycznego, terenów zielonych oraz właściwych relacji pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi. Kozanów stanowi przykład osiedla zaprojektowanego w sposób zrównoważony, z odpowiednimi proporcjami zabudowy i terenów otwartych, co uzasadnia potrzebę jego ochrony przed nadmierną intensyfikacją zabudowy.

Umożliwienie zlokalizowania na tym terenie nie tylko dodatkowej i nadwyżkowej, ale i nieporównywalnie intensywniejszej zabudowy całkowicie sprzeciwia się dotychczas podejmowanym przez miasto, słusznym decyzjom blokującym inwestycje dewastacyjne dla osiedli mieszkaniowych już długo istniejących i posiadających swój utrwalony ład urbanistyczny.

Istotnym elementem jest także obecne funkcjonowanie na terenie działki 026401_1.0031.AR_4.3/4 obiektu sportowego, który pełni ważną rolę społeczną i odpowiada na realne potrzeby mieszkańców. Jego ewentualna likwidacja na rzecz zabudowy mieszkaniowej byłaby sprzeczna z interesem lokalnej społeczności.

Należy również zauważyć niespójność działań miasta, które z jednej strony inwestuje w infrastrukturę drogową w rejonie ul. Kozanowskiej (prace od ulicy Ignuta do Pilczyckiej wjazdem wschodnim), a z drugiej dopuszcza inwestycję mogącą znacząco zwiększyć obciążenie tej infrastruktury i prowadzić do jej szybkiej degradacji.

Miasto Wrocław ledwie w 2025 roku przeznaczyło łączną kwotę ponad 5 mln zł na modernizację i remont drogi. Jak wskazywali sami przedstawiciele Urzędu Miasta, był to wyczekiwany remont, istotny dla tego osiedla i

uwzględniający również remont i modernizację przystanków MPK. W reakcji na to, Miasto Wrocław proponuje we wstępie potencjalnemu deweloperowi Kozanowskiej 69 przyzwoleń na zlokalizowanie przy tej ulicy pełnowymiarowej inwestycji deweloperskiej, a tym samym na wpuszczenie na tę ulicę ciężkiego sprzętu, który znieśli jakiegokolwiek korzyści świeżo zainwestowanych przez Miasto pieniędzy na wyremontowanie drogi i przystanków.

Podsumowując, proponowane zapisy Planu Ogólnego dotyczące przeznaczenia działek 026401_1.0031.AR_4.3/4 oraz 026401_1.0031.AR_4.1/12 (oznaczenie 3193SW) pozostają w rażącej sprzeczności z dotychczasową polityką urbanistyczną Wrocławia. Naruszają istniejący ład przestrzenny osiedla blokowego z czasów PRL, ignorują uzasadniony interes, opinie i potrzeby mieszkańców Kozanowa, a także ingerują w interes samego Miasta.

Zaproponowane przeznaczenie oraz parametry zabudowy wskazują na skrajnie niepokojący kierunek rozwoju Wrocławia - zamiast chronić dobrze zaprojektowane, spójne urbanistycznie osiedla otoczone zielenią, otwierana jest droga do ich stopniowej dewastacji. Planowana inwestycja, ze względu na swoją skalę i intensywność, prowadziłaby do faktycznego zdominowania tego obszaru, wyracając nie tylko krajobraz, ale przede wszystkim drastycznie obniżając komfort życia mieszkańców osiedla Kozanów i pogłębiając już istniejące problemy związane z jakością codziennego funkcjonowania.

W związku z powyższym konieczna jest zmiana proponowanych zapisów. Teren ten powinien zostać przeznaczony na funkcje inne niż mieszkaniowe - w szczególności na zabudowę usługową (z wyłączeniem usług hotelarskich), o parametrach odpowiadających istniejącej zabudowie. Intensywność zabudowy oraz maksymalna wysokość budynków nie mogą odbiegać od charakteru bezpośredniego otoczenia ani prowadzić do dalszej degradacji krajobrazu tego obszaru.

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 ⁸⁾
1	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0031.AR_4.3/4	X tak ☐ nie	Wnoszę o ustanowienie przeznaczenia: Strefa zieleni i rekreacji (SN); Podtyp SN_3 – teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu.
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0031.AR_4.1/12	X tak ☐ nie	Wnoszę o ustanowienie przeznaczenia: Strefa zieleni i rekreacji (SN).

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) ⁹⁾	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_1.0031.AR_4.3/4	X tak ☐ nie	SN – Podtyp SN_3	70	12	50
2	PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA	026401_1.0031.AR_4.1/12	X tak ☐ nie	SN	1	4	80

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⁾

.....

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: ...5.05.2026r...

- 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 planu ogólnego miasta Wrocławia. 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.