



7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Zgłaszam niezgodność planowanego przeznaczenia strefy planistycznej nr 3193SW (obejmującą działkę 026401_1.0031.AR_4.3/4 i 026401_1.0031.AR_4.1/12, znajdującą się przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu) z polityką urbanistyczną Wrocławia obejmującą przylegające strefy planistyczne, bezpośrednio sąsiadujące z w/w strefą oraz słusznym interesem mieszkańców i właścicieli nieruchomości obejmujących sąsiednie strefy planistyczne.

Powszechnym jest konsensus społeczności Kozanowa co do sprzeciwu wobec proponowanej zmiany przeznaczenia działki znajdującej się przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu oraz parametrów, jak i planowanych inwestycji o charakterze dewastacyjnym dla tego rejonu miasta, wnoszę zatem o dostosowanie planu ogólnego dot. Strefy planistycznej projektu Planu Ogólnego obejmującej w/w działkę poprzez:

- dostosowanie przeznaczenia tej działki do celów sportowo-usługowych (siłownia, szkoła tańca itp.).

względnie o ustalenie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania ww. działek analogicznie z treścią dotychczas obowiązującego MPZP.

Dotychczasowe przeznaczenie ww. działek zakłada:

1. Dla działki 026401_1.0031.AR_4.1/12 – tereny zieleni (14Z/2); powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
2. Dla działki 026401_1.0031.AR_4.3/4 – tereny usług; wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 26 m; 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%.

Aktualnie konsultowana treść Planu Ogólnego zakłada zmianę przeznaczenia obydwu działek na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z warunkami zabudowy i zagospodarowania zmienionymi na maksymalną wysokość zabudowy 40 metrów, powierzchnią zabudowy do 70% i intensywnością zabudowy ze wskaźnikiem 5,8.

Wartości te rażąco odbiegają od dotychczasowej praktyki planowania przestrzennego Wrocławia, a także od warunków zabudowy sąsiadującej, a przede wszystkim, aktualnie istniejącej zabudowy osiedlowej. Ponadto zakłada zmianę przeznaczenia terenu na intensywną zabudowę mieszkaniową, która szczególnie przy tak niewspółmiernie wysokiej intensywności zabudowy i dopuszczalnym jej rozmiarom zagraża prawidłowemu funkcjonowaniu osiedla oraz warunkom środowiskowym (w tym krajobrazowym i wodnym).

Zwracam uwagę, że w Planie ogólnym miasta Wrocławia parametry dla strefy planistycznej nr 3193SW zostały ustalone w sposób rażąco sprzeczny w stosunku do stref sąsiednich oraz rzeczywistej możliwości zabudowy tej strefy.

I tak - parametr maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla stref sąsiednich został ustalony na poziomie od 0,1 do 3 a dla strefy 3193SW, aż na poziomie 5,8. Skoro maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %, to wskaźnik 5,8 wielokrotnie przekracza średni wskaźnik intensywności dla obszaru analizowanego i stref sąsiednich, a zatem w żaden sposób nie jest uzasadniony.

Również wskaźnik maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wynosi aż 70%, podczas gdy dla stref sąsiednich wskaźnik ten wynosi maksymalnie 30% (i mowa jest tu o strefach zabudowanych wielokondygnacyjnymi blokami mieszkalnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą). Pozostawienie tego wskaźnika na poziomie aż 70% oznaczać będzie konieczność m. in. wycinki istniejących nasadzeń i drzewostanu, a także ingerencję w warunki wodne, które na terenach doświadczonych powodzą powodować może trudne do ustalenia na tym etapie skutki. Ustalenie powierzchni zabudowy wynosi aż 70% ingerować będzie też w istniejącą w tej części miasta infrastrukturę (np. drogową - ta część miasta nie jest gotowa do przyjęcia kilkuset nowych pojazdów; wodno-kanalizacyjną: Kozanów nie jest dostosowany do nagłego przyjęcia kilku tysięcy nowych mieszkańców, co pokazują liczne awarie infrastruktury wod.-kan. jakie miały miejsce w ostatnim sezonie zimowym).

Również planowana maksymalna wysokość zabudowy, ustalona na poziomie aż 40 metrów, powoduje realną możliwość nie uwzględnienia istniejących w otoczeniu strefy obiektów, a wręcz powoduje, że strefy sąsiadujące narażone są na uszczerbek związany z tą planowaną maksymalną wysokością zabudowy. I tak, wskazać należy, że dla strefy 2751SJ została ustalona maksymalna strefa zabudowy na poziomie 25 metrów, podczas gdy obecnie posadowione są tam dwa domy jednorodzinne (dwupiętrowe), co oznacza, iż umożliwienie na strefie 3193SW zabudowy o wysokości 40 metrów, czyli równej tej znajdującej się na strefie 3181SW spowoduje, iż domy posadowione na strefie 2751SJ pozbawione zostaną permanentnie dostępu do światła. To w sposób bezpośredni wpływa na ich wartość i rodzi, oprócz zachwiania ładu przestrzennego, potencjalną możliwość spadku wartości tych nieruchomości. Planowana maksymalna wysokość zabudowy, ustalona na poziomie aż 40 metrów w strefie 3181SW jest również niezgodna z planowaną maksymalną wysokością zabudowy w strefie 522SU, która z uwagi na swoje faktyczne wykorzystanie (cele użyteczności publicznej związanej z obecnością formacji policyjnych) nie powinna pozostawać w bezpośrednim sąsiedztwie z budynkami, które mogą mieć wysokość kilkudziesięciu metrów.

W tym kształcie porównawczym na żadnym poziomie merytorycznym nie jest uzasadnione uchwalenie Planu Ogólnego w kształcie przewidującym ponad dwukrotne odstępstwa od otaczających działki terenów.

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			☐ tak ☐ nie	

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			☐ tak ☐ nie				

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: 25.05.2025 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 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

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-VVFT-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.