

553

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. Treść⁶

Wnoszę uwagi do projektu Planu Ogólnego dotyczące terenu przy ul. Kozanowskiej 69 (działki 026401_1.0031.AR_4.3/4 oraz 026401_1.0031.AR_4.1/12). Sprzeciwiam się zmianie przeznaczenia tego terenu na strefę SW dopuszczającą zabudowę mieszkaniową. Wnoszę o przeznaczenie terenu jako SN – strefa zieleni i rekreacji, ewentualnie pozostawienie funkcji SU – strefy usług. Teren ten od lat pełni funkcję usługową i sportową, służąc mieszkańcom, w tym dzieciom i młodzieży. Proponowane parametry zabudowy (intensywność 5,8 oraz zabudowa 70% działki) są znacząco wyższe niż w otoczeniu i mogą doprowadzić do powstania dużej zabudowy mieszkaniowej, niepasującej do charakteru osiedla. Już obecnie występują problemy parkingowe. Mieszkańcy wielokrotnie wyrażali sprzeciw wobec zabudowy tego terenu i oczekują zachowania jego obecnej funkcji oraz charakteru.

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_1.0031.AR_4.3/4	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o ustanowienie przeznaczenia: Strefa zieleni i rekreacji (SN), w szczególności podtyp SN_3 obejmujący teren usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu.
2	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0031.AR_4.3/12	☒ 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) 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:

- 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.

Załącznik 1 Uzasadnienie uwagi do projektu Planu Ogólnego

Wnoszę uwagi do projektu Planu Ogólnego dotyczące terenu przy ulicy Kozanowskiej 69 (hala sportowa K69) tj. działek 026401_1.0031.AR_4.3/4 oraz 026401_1.0031.AR_4.1/12

Sprzeciwiam się zmianie przeznaczenia tego terenu z usług w kierunku dopuszczającym zabudowę mieszkaniową (SW). Wnoszę o przeznaczenie tych działek jako SN: strefa zieleni i rekreacji co wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, ewentualnie zachowanie dotychczasowego przeznaczenia SU: strefa usług.

Jest to fragment osiedla o wyraźnie ukształtowanym charakterze – z dużą ilością zieleni, niską intensywnością zabudowy oraz czytelnym podziałem na funkcje mieszkaniowe i usługowe. Teren przy ul. Kozanowskiej 69 od lat pełni funkcję usługową i stanowi ważny element tej struktury.

Zmiana jego przeznaczenia na strefę wielofunkcyjną (SW), dopuszczającą zabudowę mieszkaniową, w praktyce otwiera drogę do powstania dużej inwestycji mieszkaniowej, która nie będzie pasować do istniejącej zabudowy osiedla.

Warto jasno zaznaczyć, że choć formalnie strefa SW dopuszcza również funkcje usługowe, to w praktyce oznacza to niemal pewne przekształcenie tego terenu w zabudowę mieszkaniową. Wynika to z faktu, że inwestycje mieszkaniowe są znacznie bardziej opłacalne niż utrzymanie funkcji usługowej, takiej jak hala sportowa.

Właściciel terenu sygnalizuje brak zainteresowania utrzymaniem funkcji usługowej, mimo że obowiązujący plan miejscowy takie przeznaczenie tego terenu definiuje. Pojawiają się natomiast koncepcje obejścia tych zapisów (np. poprzez funkcję hotelową), co wskazuje, że docelowym kierunkiem jest zabudowa mieszkaniowa. Wpisanie tego terenu jako SW będzie więc w praktyce oznaczało nieuchronną likwidację obecnej funkcji i stworzenie warunków do jej zastąpienia zabudową mieszkaniową.

W tym kontekście zasadne jest pytanie: dlaczego teren ten nie został w projekcie Planu Ogólnego przeznaczony jako strefa zieleni i rekreacji (SN), która odpowiada jego obecnej funkcji i rzeczywistym potrzebom mieszkańców?

Takie rozwiązanie byłoby spójne z charakterem osiedla i stanowiłoby realne zabezpieczenie tego miejsca przed niepożądaną, intensywną zabudową.

Szczególnie niepokojące są zaproponowane parametry:

- intensywność zabudowy na poziomie 5,8
- możliwość zabudowy aż 70% powierzchni działki

Są to wartości znacząco wyższe niż dla okolicznych terenów, gdzie parametry te wynoszą około 1,3–3,0 oraz 25–45%.

Powstaje pytanie: dlaczego akurat ta działka została przeznaczona pod tak intensywną zabudowę, wyraźnie odbiegającą od otoczenia? Takie zapisy w praktyce oznaczają możliwość powstania bardzo dużego budynku, który zaburzy ład przestrzenny osiedla i jego dotychczasowy charakter.

Istotnym problemem jest również parkowanie. Już dziś mieszkańcy mają trudności ze znalezieniem miejsc parkingowych. Powstanie dużego budynku mieszkalnego znacząco pogorszy tę sytuację.

Dodatkowo należy zauważyć, że w trakcie kampanii wyborczej zarówno obecny Prezydent Wrocławia, jak i jego główna kontrkandydatka deklarowali brak zmiany przeznaczenia tej działki. Proponowane zapisy Planu Ogólnego są sprzeczne z tymi deklaracjami.

Na tym terenie funkcjonuje obecnie hala sportowa, z której korzystają mieszkańcy – w tym dzieci i młodzież. Jest to jedyny tego typu obiekt na osiedlu i realnie potrzebny. Jego likwidacja oznacza utratę ważnej funkcji społecznej.

Mieszkańcy Kozanowa wielokrotnie wyrażali sprzeciw wobec zabudowy tego terenu i opowiadają się za zachowaniem jego obecnej funkcji oraz charakteru.

W związku z powyższym wnoszę o:

- zmianę przeznaczenia tego terenu na funkcję wykluczającą zabudowę mieszkaniową: SN strefa zieleni bądź rekreacji
- zachowanie charakteru tego miejsca jako przestrzeni usługowej służącej mieszkańcom.

Plan Ogólny powinien chronić istniejący charakter osiedla i odpowiadać na potrzeby mieszkańców, a nie tworzyć warunki do intensywniej zabudowy mieszkaniowej w miejscu, które pełni ważną funkcję społeczną.