

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpt.
11-05-2026
L.dz. podpis 105211

J. Reg.

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- #### 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Zgłaszam sprzeciw wobec proponowanego w projekcie Planu Ogólnego przeznaczenia działek 026401_1.0031.AR_4.3/4 oraz 026401_1.0031.AR_4.1/12 przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu. Wnoszę o zmianę zapisów projektu poprzez:

- ustanowienie dla działki 026401_1.0031.AR_4.3/4 przeznaczenia: **Strefa zieleni i rekreacji (SN), podtyp SN_3** – teren usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, teren zieleni naturalnej oraz lasu;
- ustanowienie dla działki 026401_1.0031.AR_4.1/12 przeznaczenia: **Strefa zieleni i rekreacji (SN)**;
- ewentualnie pozostawienie przeznaczenia i parametrów zabudowy zgodnych z dotychczas obowiązującym MPZP.

Proponowane obecnie w Planie Ogólnym przeznaczenie obu działek pod intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem wysokości do 40 metrów, powierzchni zabudowy do 70% oraz wskaźnika intensywności zabudowy 5,8 budzi ogromny sprzeciw mieszkańców Kozanowa i pozostaje w sprzeczności z dotychczasowym charakterem osiedla oraz polityką urbanistyczną Wrocławia.

Kozanów jest osiedlem o unikalnym układzie urbanistycznym, opartym na równowadze pomiędzy zabudową, terenami zielonymi i usługami dla mieszkańców. To właśnie przestrzeń, zieleni i odpowiednio zaplanowana intensywność zabudowy stanowią o jakości życia na tym osiedlu. Proponowane parametry nowej zabudowy całkowicie zaburzają ten ład i znacząco odbiegają od skali okolicznych budynków.

Dla porównania - sąsiednie tereny posiadają znacznie niższe wskaźniki zabudowy i intensywności, a nawet w ścisłym centrum Wrocławia często nie dopuszcza się parametrów tak wysokich jak te proponowane dla Kozanowa. Trudno więc uznać za racjonalne wprowadzenie tak intensywnej zabudowy właśnie w miejscu, które od lat pełni funkcję przestrzeni otwartej i rekreacyjnej dla mieszkańców.

Szczególnie niepokojąca jest zmiana funkcji działki z usługowej i rekreacyjnej na mieszkaniową. Obecnie znajduje się tam Hala Sportowa K69 - ważne miejsce aktywności sportowej mieszkańców, oferujące zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Obiekt pełni istotną funkcję społeczną i odpowiada na realne potrzeby mieszkańców osiedla. Jego likwidacja na rzecz wielkogabarytowej zabudowy mieszkaniowej oznaczałaby utratę jednego z niewielu tego typu miejsc na Kozanowie.

Planowana inwestycja może również znacząco pogorszyć codzienne funkcjonowanie osiedla. Już dziś mieszkańcy Kozanowa mierzą się z problemami komunikacyjnymi, szczególnie w godzinach szczytu. Dodatkowe setki mieszkań oznaczałyby gwałtowny wzrost liczby samochodów, co doprowadzi do jeszcze większego zakorkowania ulic Kozanowskiej i Pilczyckiej oraz utrudni wyjazd i wjazd na osiedle. Problemy te będą szczególnie odczuwalne dla mieszkańców dojeżdżających do pracy, rodzin dowożących dzieci do szkół, komunikacji miejskiej oraz służb ratunkowych.

Należy podkreślić, że już obecnie liczba miejsc parkingowych na osiedlu jest niewystarczająca. Tak duża inwestycja spowoduje dalsze przeciążenie przestrzeni parkingowej, zastawianie chodników i terenów zielonych oraz pogorszenie bezpieczeństwa pieszych.

Sama realizacja inwestycji również będzie bardzo uciążliwa dla mieszkańców. Wieloletnia budowa oznacza:

- zwiększony hałas i zapylenie,
- wzmożony ruch ciężkiego sprzętu budowlanego,
- pogorszenie bezpieczeństwa pieszych i dzieci w okolicy,
- ryzyko uszkodzenia świeżo wyremontowanej infrastruktury drogowej,
- utrudnienia dla komunikacji miejskiej i lokalnych usług.

Warto zauważyć, że Miasto Wrocław przeznaczyło niedawno znaczne środki finansowe na remont ul. Kozanowskiej i modernizację przystanków MPK. Dopuszczenie tak dużej inwestycji deweloperskiej w tym miejscu może szybko doprowadzić do degradacji dopiero co wyremontowanej infrastruktury.

Proponowana zabudowa negatywnie wpłynie również na krajobraz osiedla i komfort życia mieszkańców sąsiednich budynków. Obecnie mieszkańcy okolicznych bloków mają dostęp do otwartej przestrzeni i widoku na zieleni oraz tereny w kierunku Odry. Powstanie wysokiego budynku mieszkalnego doprowadzi do utraty tych walorów, zwiększenia zacienienia mieszkań oraz pogorszenia przewietrzania terenu.

Istotnym problemem jest także zagrożenie dla istniejącej zieleni i starodrzewu, w tym cennych okazów dębów znajdujących się na działce 026401_1.0031.AR_4.1/12. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej do 30% stoi w sprzeczności z potrzebą ochrony terenów zielonych oraz adaptacji miasta do zmian klimatu. Tereny zielone na

Kozanowie pełnią ważną funkcję retencyjną, poprawiają mikroklimat i ograniczają skutki upałów. Ich zabudowa może przyczynić się do zwiększenia problemów związanych z przegrzewaniem osiedla oraz lokalnymi podtopieniami po intensywnych opadach.

Nie bez znaczenia pozostaje również wpływ tak dużej inwestycji na infrastrukturę społeczną. Obecnie szkoły, przedszkola, przychodnie oraz komunikacja publiczna na Kozanowie funkcjonują przy dużym obciążeniu. Znaczne zwiększenie liczby mieszkańców bez równoczesnej rozbudowy infrastruktury społecznej doprowadzi do dalszego pogorszenia jakości życia na osiedlu.

Wrocław w ostatnich latach wielokrotnie deklarował potrzebę ochrony osiedli blokowych z czasów PRL, ich zieleni oraz istniejącego ładu urbanistycznego. Proponowane rozwiązania dla działek przy ul. Kozanowskiej 69 pozostają w sprzeczności z tym kierunkiem działań i mogą zostać odebrane jako przyzwolenie na nadmierną, nieproporcjonalną zabudowę kosztem mieszkańców oraz przestrzeni wspólnej.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego dla działek 026401_1.0031.AR_4.3/4 oraz 026401_1.0031.AR_4.1/12 poprzez zachowanie ich funkcji usługowo-rekreacyjnej i zielonej oraz niedopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej, która byłaby niezgodna z charakterem osiedla Kozanów i interesem jego mieszkańców.

Należy również zaznaczyć, że Rada Osiedla zajęła stanowisko w sprawie planowanej inwestycji, wskazując w swojej uchwale, że wszelkie działania dotyczące zagospodarowania działki przy ul. Kozanowskiej 69 powinny odbywać się wyłącznie przy zachowaniu porozumienia i akceptacji mieszkańców osiedla.

Tymczasem mieszkańcy Kozanowa w sposób jednoznaczny i konsekwentny wyrażają sprzeciw wobec planów zabudowy tego terenu intensywną zabudową mieszkaniową. Sprzeciw ten został wyrażony zarówno podczas konsultacji organizowanych przez inwestora w dniu 01.04, jak również w licznych rozmowach społecznych oraz działaniach podejmowanych przez mieszkańców.

Brak społecznej akceptacji dla tej inwestycji pokazuje, że proponowane rozwiązania nie odpowiadają rzeczywistym potrzebom lokalnej społeczności i pozostają w sprzeczności z oczekiwaniami mieszkańców dotyczącymi zachowania zielonego, rekreacyjnego i usługowego charakteru tego miejsca. Uwzględnienie głosu mieszkańców powinno być podstawowym elementem odpowiedzialnego planowania przestrzennego oraz realizacji polityki urbanistycznej miasta.

Warto również podkreślić, że w dniu 01.04.2026 odbyły się konsultacje organizowane przez przedstawicieli dewelopera dotyczące planowanej zabudowy działki przy ul. Kozanowskiej 69. Podczas spotkania mieszkańcy Kozanowa w sposób jednoznaczny i wyraźny przedstawili swój sprzeciw wobec planów realizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.

W trakcie konsultacji podnoszono przede wszystkim obawy związane z nadmierną skalą inwestycji, pogorszeniem warunków życia mieszkańców, utratą terenów zielonych i rekreacyjnych, zwiększeniem problemów komunikacyjnych oraz zaburzeniem istniejącego ładu urbanistycznego osiedla. Mieszkańcy wskazywali również na konieczność zachowania funkcji sportowej i rekreacyjnej tego miejsca oraz ochrony przestrzeni wspólnych służących lokalnej społeczności.

Społeczny sprzeciw wobec planowanej zabudowy ma charakter powszechny i wielokrotnie wyrażany zarówno podczas konsultacji, jak i w codziennych działaniach mieszkańców. Tym bardziej niezrozumiałe jest proponowanie w projekcie Planu Ogólnego zapisów umożliwiających realizację inwestycji jeszcze bardziej intensywnej niż wariant prezentowany dotychczas przez inwestora.

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: 11.05.2026.....

- 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.

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.