PP/4423997

1030

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 25-06-2024
poz. ..... podpis 244014
J. Ropa

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 PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 SKŁADAJACEGO PISMO[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(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 elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] **INTERIOR**

Osiedle Kowale zawiera duży areał zieleni niezagospodarowanej (lasy, zagajniki, zarośla wokół rowów melioracyjnych, łąki, mokradła) - zaliczamy do nich zielony teren porolniczy/poprzemysłowy w centrum osiedla, ws którego wnioskujemy (zwany „Interiorem"). Powyższe sprawia wrażenie, że osiedle na zawsze pozostanie „bardzo zielone". Jednak zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego docelowo ilość rekreacyjnych, ogólnodostępnych terenów zielonych drastycznie spadnie na rzecz prywatnych działek budowlanych, nowych dróg, obszarów usług i przemysłu.
Wnioskowany teren w granicach ulic **Kwidzyńskiej, Czajczej, Kowalskiej, Olsztyńskiej i Szczyglej** jest objęty obowiązującymi MPZP dla Kowal nr 185 Kowale II i 267 Kowale II, cz. wsch., Popiele, cz. A z 2004r.
Powyższe plany MPZP wprowadziły siatkę dróg ponadlokalnych i lokalnych, która nie uwzględnia ani ukształtowania terenu, ani warunków hydrologicznych, ani środowiska naturalnego, ani potrzeb mieszkańców (integracja wschodniej i zachodniej części osiedla).

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	MPZP dla Kowal: a. 185 Kowale II, cz. zach. z 2004r. b. 267 Kowale II, cz. wsch., Popiele, cz. A z 2004r.	obręb Kowale, działki nr: 78/1, 78/2, 80, 81, AM-2, 2/1, 3/1, 4/3, 4/4, 5, 9/1, 10/1, część 13, 23, część 24, AM-4, 6/1, 6/4, 6/5, 10, 12/2, 13, 17/6, 17/8, 17/11, 17/30, 17/33, 17/39, 17/40, 17/41, 17/42, 17/49, 17/50, 17/51, 17/52, 17/53, 17/54, 17/56, 17/57, AM-5, 5/15, 10/2, AM-21, 173/5, AM-23, 18/3 (boisko) oraz wszystkie działki przeznaczone pod drogi oznaczone w MPZP jako 1.KZ oraz 3.KL, 4.KL, 5.KL, 6.KL, 7.KL, 8.KL, 9.KL oraz wszystkie działki obecnie zajmowane przez ogrody działkowe oznaczone w MPZP jako 3Mw, 17.Mw, 19.Mw.	☐ tak ☐ nie	1. Wnoszę o podjęcie decyzji o korytarzu tramwaju na Psie Pole przed jakąkolwiek ingerencją w ww teren. 2. Wnoszę o likwidację całości obecnego układu dróg wewnątrz ww terenu i wycofanie się z projektu budowy drogi zbiorczej 1.KZ przecinającej ww teren. 3. Wnoszę o głęboką modyfikację przeznaczenia ww terenu w ramach szerokich konsultacji społecznych z udziałem mieszkańców Wrocławia, Rady Osiedla Kowale, Radnych Rady Miasta i ekspertów z Wydziału Planowania Przestrzennego UM (postulat ten wynika z ustaleń spotkania przedstawicieli gminy Wrocław oraz Radnych Osiedla Kowale z 29.01.2024 w Wydziale Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości UM Wrocławia oraz z zaleceń przedstawionych w piśmie Zarządu Zieleni Miejskiej nr DMAK.023.2.2023.AZi z 22.09.2023r.). **UWAGA: ciąg dalszy na stronie 5 tego pisma.**

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]
ROZSZERZONA TREŚĆ WNIOSKU (str. 5)

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: ..... [redacted] ..... Data: 22.04.2025

---

[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.

CIĄG DALSZY PISMA z pkt. 7.2.4

Wnioskowany teren w granicach ulic Kwidzyńskiej, Czajczej, Kowalskiej, Olsztyńskiej i Szczyglej:

Wnioski:

1. Wnoszę o podjęcie decyzji o korytarzu tramwaju na Psie Pole przed jakąkolwiek ingerencją w ww teren.
2. Wnoszę o likwidację całości obecnego układu dróg wewnątrz ww terenu i wycofanie się z projektu budowy drogi zbiorczej 1.KZ przecinającej ww teren.
3. Wnoszę o głęboką modyfikację przeznaczenia ww terenu w ramach szerokich konsultacji społecznych z udziałem mieszkańców Wrocławia, Rady Osiedla Kowale, Radnych Rady Miasta i ekspertów z Wydziału Planowania Przestrzennego UM (postulat ten wynika z ustaleń spotkania przedstawicieli gminy Wrocław oraz Radnych Osiedla Kowale z 29.01.2024 w Wydziale Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości UM Wrocławia oraz z zaleceń przedstawionych w piśmie Zarządu Zieleni Miejskiej nr DMAK.023.2.2023.AZi z 22.09.2023r.).
    a. całkowity zakaz aktywności gospodarczej charakterze produkcyjnym;
    b. ograniczenie o 50% obszaru z dopuszczalną aktywnością gospodarczą (AG);
    c. utworzenie na 25% tego obszaru otwartego terenu zielonego rekreacyjnego o charakterze miejskiego parku obejmującego co najmniej: górkę piasku na terenie 3.AG z przyległym drzewostanem, tereny zieleni wysokiej, tereny wzdłuż rowów melioracyjnych, w obrębie parku pozostawienie boiska sportowego na działce 18/3 i szczególną ochronę zieleni wzdłuż rowu na działkach 17/30 i 17/11 równolegle do boiska sportowego;
    d. wprowadzenie wartości maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy na poziomie 0,15;
    e. wprowadzenie wartości minimalnej powierzchni działki na lokal mieszkalny (600m2);
    f. wprowadzenie ograniczeń dla wliczania do powierzchni biologicznie czynnej dróg wewnętrznych i miejsc postojowych brukowanych ażurową kostką betonową;
    g. wprowadzenie minimalnej powierzchni działki przeznaczonej dla zieleni wysokiej (50% powierzchni biologicznie czynnej);
    h. dopuszczenie mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego na powierzchni odpowiednio do 20% i do 10% ww terenu z maksymalną wysokością zabudowy 8m dla dachów płaskich, 12m dla stromych;
    i. dopuszczenie działalności usługowej (z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego) na powierzchni do 10% ww terenu;
    j. utworzenie nowej koncepcji komunikacji pieszej, rowerowej i kołowej na ww terenie ze stworzeniem preferencyjnego połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy ulicami Czajczą a Szczyglą/Olsztyńską i z jednoczesnym zakazem budowy dróg zbiorczych i lokalnych przeznaczonych dla ruchu samochodowego, które umożliwiają bezpośredni przejazd między ulicami Kowalską i Kwidzyńską.
4. Wnoszę o ochronę hydrologiczną terenu - nieingerowanie w naturalne zbiorniki wodne na ww terenie - w tym utworzenie koncepcji zagospodarowania wód opadowych na ww obszarze.
5. Wnoszę o maksymalnie możliwe zachowanie aktualnego oryginalnego ukształtowania terenu (wały ziemne, rowy, górki).
6. Wnoszę o wyłączenie ze sprzedaży i odstąpienie od wymaganej remediacji obszarów (obwałowane osadniki) uznanych za skażone do czasu uzyskania aktualnej ekspertyzy czy jest ona wciąż wymagana. Wyłączenie ze sprzedaży tych terenów pozwoli je zintegrować z ewentualnym terenem zielonym o charakterze rekreacyjnym.
7. Wnoszę o warunkowe zachowanie Rodzinnych Ogrodów Działkowych na ww terenie w ich obecnych lokalizacjach, o ile otrzymają otwarty charakter: likwidacja zamykanych bram wejściowych, utworzenie wejścia na ich teren od strony północno-zachodniej i otwarte dla każdego mieszkańca wrocławia alejki główne.
8. W odniesieniu do pkt. 3c tego pisma: Wnoszę o utworzenie miejskiego parku (nazwa np. Park Kowale lub Park Północny lub Park Spokojny Las) w obrębie tego terenu - teren ten stanowi ciekawy obszar pod względem przyrodniczym i kulturowym, gdyż w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; cechuje się unikalnym ukształtowaniem terenu i wyjątkowymi warunkami hydrologicznymi; niemal w całości pokryty jest różnorodną zielenią (wysoka, zarośla, łąki), co powoduje, że stanowi ostoję dla ptactwa (kilkadziesiąt gatunków całorocznie) oraz korytarz przyrodniczy dla ssaków i płazów; park ten z minimalną ingerencję w drzewostan i zachowaniem „leśnego" charakteru wymagały jedynie budowy infrastruktury parkowej (małej architektury, ścieżek spacerowych/ biegowych/ rowerowych o nawierzchni przepuszczalnej, ewentualnie oświetlenia); ponadto zgodnie z projektem nr 228 z Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego z ed. 2023 pt. Centrum Sportu i Rekreacji na świeżym powietrzu # Park "Aktywne Kowale", który uzyskał 1387 głosów postuluję utworzenie na obszarze magazynu piasku na potrzeby przeciwpowodziowe zlokalizowanego na terenie 3.AG obowiązującego Planu placu zabaw i terenu integracji osiedlowej.