

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

Wrocław (miasto) 2026-04-21

Dane nadawcy

(dane zostały zanonimizowane)
Województwo: DOLNOŚLĄSKIE
Powiat: Wrocław
Gmina: Wrocław (gmina miejska)
PESEL: (zanonimizowano)
Telefon: (zanonimizowano)
Email: (zanonimizowano)

Dane adresata

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA (50-141 WROCŁAW, WOJ. DOLNOŚLĄSKIE)



PETYCJA

Petycja – inwestycja Babiego Lata / Mglista (lex deweloper)

W załączeniu składam petycję w interesie publicznym dotyczącą inwestycji przy ul. Babiego Lata / Mglista.

Załączniki:

1. [Petycja_Babiego_Lata_Mglista_2026.pdf](#) - Petycja w interesie publicznym dotycząca inwestycji mieszkaniowej przy ul. Babiego Lata / Mglista (lex deweloper)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu: 2026-04-21T19:56:19.297+02:00

Podpis elektroniczny

PREZYDENT WROCŁAWIA

pl. Nowy Targ 1–8

50-141 Wrocław

za pośrednictwem:

Urząd Miejski Wrocławia

(Wydział Architektury i Zabytków)

do wiadomości:

Rada Miejska Wrocławia

Radni Rady Miejskiej Wrocławia

PETYCJA

w interesie publicznym

na podstawie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach

Dotyczy: inwestycji mieszkaniowej przy ul. Babiego Lata / Mglista (działki 38/12, 43/5, 46/8, obręb Krzyki) – procedowanej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. („lex deweloper”)

Działając jako mieszkaniec obszaru oddziaływania inwestycji, wnoszę o odmowę ustalenia lokalizacji inwestycji w przedstawionym kształcie.

UZASADNIENIE

Rażąca niezgodność z obowiązującym MPZP.

Teren objęty inwestycją znajduje się w obszarze objętym MPZP nr 354 (Skarbowców – Krzycka), który przewiduje dominującą funkcję usługową (w tym oświatową i sportową).

Planowana inwestycja wprowadza dominującą funkcję mieszkaniową, co stanowi faktyczne obejście ustaleń planu miejscowego.

Nadużycie trybu „lex deweloper” oraz brak wykazania interesu publicznego

Specustawa ma charakter wyjątkowy i powinna być stosowana wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy realizowana inwestycja służy istotnemu interesowi publicznemu.

Z przedstawionych materiałów nie wynika, aby taka przesłanka została spełniona. W szczególności brak jest wykazania, jaki interes publiczny uzasadnia zastosowanie trybu nadzwyczajnego na terenie objętym obowiązującym planem miejscowym, który przewiduje inne przeznaczenie terenu.

Zastosowanie trybu specustawy w tym przypadku prowadzi do obejścia ustaleń planistycznych, bez wykazania nadrzędnych korzyści społecznych.

Niezgodność ze studium (wysokość i intensywność)

Studium dla tego obszaru wskazuje maksymalną wysokość ok. 18 m oraz ograniczenia intensywności zabudowy.

Planowana inwestycja zakłada ok. 35 m wysokości (11 kondygnacji), co oznacza niemal dwukrotne przekroczenie.

Rażące przeskalowanie inwestycji.

Projekt przewiduje:

- ok. 174 mieszkań
- ok. 346 mieszkańców
- intensywność zabudowy ~2,28

Skala ta jest nieadekwatna do charakteru istniejącej zabudowy i struktury urbanistycznej tej części Krzyków.

Niewydolność układu komunikacyjnego

Układ drogowy (ul. Mglista, Babiego Łata, Skarbowców) już obecnie funkcjonuje na granicy wydolności.

Ul. Mglista posiada ograniczoną szerokość i w praktyce funkcjonuje jako odcinek ruchu wahadłowego ze względu na parkowanie pojazdów na poboczach. Podobna sytuacja występuje na ul. Skarbowców, gdzie parkowanie przy krawędzi jezdni ogranicza jej przepustowość. Wprowadzenie słupków jedynie przesunęło problem w inne miejsca, nie rozwiązując go systemowo.

Planowana inwestycja dodatkowo pogłębi istniejące problemy komunikacyjne i pogorszy bezpieczeństwo ruchu.

Zaniżenie prognozy ruchu (efekt kumulacji inwestycji)

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się inwestycje będące w trakcie zasiedlania, co oznacza, że obecne natężenie ruchu jest niereprezentatywne i w najbliższym czasie istotnie wzrośnie niezależnie od tej inwestycji.

Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych

Wskaźnik ok. 1,5 miejsca/mieszkanie nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców oraz funkcji usługowej, co spowoduje przeniesienie parkowania na drogi publiczne.

Pogorszenie warunków życia mieszkańców

Wysokość i gabaryty budynku spowodują zacienienie, pogorszenie przewietrzania oraz obniżenie komfortu korzystania z sąsiednich nieruchomości.

Przeciążenie infrastruktury edukacyjnej i społecznej

W rejonie inwestycji funkcjonują szkoły podstawowe (m.in. rejon ul. Skarbowców oraz SP nr 16), które już obecnie pracują przy wysokim poziomie obciążenia.

Planowana inwestycja generuje dodatkowy napływ mieszkańców, w tym dzieci, bez wskazania rozbudowy infrastruktury edukacyjnej.

Inwestycja nie spełnia standardu zapewnienia dostępności usług publicznych adekwatnych do jej skali.

Istotne zwiększenie obciążenia systemu odwodnienia i retencji

Planowana inwestycja prowadzi do zwiększenia powierzchni nieprzepuszczalnych, co skutkuje przyspieszeniem odpływu wód opadowych.

Teren znajduje się w zlewni systemu odwodnienia opartego na Olszówce Krzyckiej oraz zbiornikach retencyjnych w Parku Krzyckim, które mają ograniczoną przepustowość i zostały zaprojektowane jako element stabilizujący istniejące problemy odwodnieniowe.

Dodatkowe obciążenie systemu zwiększa ryzyko przeciążeń w czasie opadów nawaalnych oraz lokalnych podtopień.

Negatywny wpływ na przewietrzanie i mikroklimat obszaru

Wprowadzenie zwartej i wysokiej zabudowy (ok. 35 m) w miejscu dotychczasowej zabudowy o znacznie niższej intensywności powoduje istotną zmianę warunków przepływu powietrza.

Może to prowadzić do ograniczenia naturalnej wymiany powietrza, powstawania stref zastoju oraz pogorszenia jakości powietrza i komfortu termicznego mieszkańców.

Brak uzasadnienia dla odstąpienia od planu

Teren nie jest terenem zdegradowanym ani wymagającym rewitalizacji, co podważa zasadność zastosowania trybu nadzwyczajnego.

Brak przeprowadzenia konsultacji społecznych w rozumieniu przepisów prawa

Na dzień sporządzenia niniejszej petycji brak jest ogłoszenia konsultacji społecznych w Biuletynie Informacji Publicznej.

Spotkanie zorganizowane przez inwestora nie stanowiło konsultacji społecznych w rozumieniu ustawy, gdyż nie zostało przeprowadzone przez właściwy organ administracji publicznej ani poprzedzone wymaganym ogłoszeniem.

Dodatkowo forma spotkania nie zapewniała realnej możliwości udziału wszystkich zainteresowanych mieszkańców, w szczególności w zakresie dostępu do informacji oraz możliwości zabrania głosu.

Możliwość realizacji inwestycji w formule kompromisowej (win-win) – szczegółowe rozwiązanie

Zasadne jest rozważenie realizacji inwestycji w formie odpowiadającej zarówno interesowi inwestora, jak i potrzebom lokalnej społeczności, poprzez zmianę parametrów oraz zakresu funkcjonalnego inwestycji.

Proponowane rozwiązanie:

1. Skala i parametry zabudowy

- ograniczenie wysokości do 3–5 kondygnacji
- rezygnacja z jednej dominanty wysokościowej na rzecz kilku niższych budynków
- obniżenie intensywności zabudowy (bardziej zbliżonej do istniejącej struktury)

2. Model inwestycji o podwyższonym standardzie (segment premium)

- realizacja zabudowy o wyższym standardzie architektonicznym
- większy udział zieleni i przestrzeni wspólnych
- niższa liczba mieszkań przy wyższej jakości projektu

3. Funkcja społeczna – obowiązkowy element inwestycji

- realizacja przedszkola lub żłobka (min. ok. 4–6 oddziałów)
- plac zabaw dostępny również dla mieszkańców spoza inwestycji
- możliwość przekazania funkcji operatorowi publicznemu lub prywatnemu

4. Usługi lokalne otwarte na mieszkańców dzielnicy

- przeznaczenie min. 10–20% powierzchni parterów na usługi
- w szczególności:
 - kawiarnia / miejsce spotkań
 - usługi medyczne
 - drobny handel i usługi codzienne
- brak groźby i zapewnienie dostępności przestrzeni dla mieszkańców okolicy

5. Realna poprawa układu komunikacyjnego (warunek konieczny)

- współfinansowanie przebudowy ul. Mglista i/lub Skarbowców
- wprowadzenie zatok parkingowych lub uporządkowanego parkowania
- poprawa bezpieczeństwa ruchu (chodniki, przejścia, organizacja ruchu)
- zwiększenie liczby miejsc parkingowych ponad minimum

6. Rozwiązania środowiskowe i retencyjne

- zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej
- zastosowanie ogrodów deszczowych i zbiorników retencyjnych
- ograniczenie powierzchni utwardzonych

7. Otwartość urbanistyczna i integracja z otoczeniem

- brak zamkniętego osiedla
- powiązanie inwestycji z istniejącą tkanką miejską
- stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni (plac, zieleń, ciągi piesze)

Takie rozwiązanie pozwala na realizację inwestycji w sposób zrównoważony, odpowiadający zarówno potrzebom mieszkańców, jak i uwarunkowaniom ekonomicznym projektu.

Wniosek:

Wnoszę o odmowę ustalenia lokalizacji inwestycji w przedstawionym kształcie jako sprzecznej z ładem przestrzennym, dokumentami planistycznymi oraz interesem mieszkańców.

Jednocześnie, działając na podstawie ustawy o petycjach, wnoszę o:

- udzielenie odpowiedzi na niniejszą petycję w ustawowym terminie,
- odniesienie się do przedstawionych argumentów w uzasadnieniu ewentualnej decyzji.

Proszę o potwierdzenie przyjęcia niniejszego pisma.

Z poważaniem,

(dane zostały

zanonimizowane)

Podpis:

.....