

Złożono osobiście

(dane zostały
zanonimizowane)



Osoba reprezentująca mieszkańców
podpisanych pod petycją



Urząd Miejski Wrocławia
Plac Nowy Targ 1-8
50-141 Wrocław

Petycja dotycząca sprzeciwu wobec inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego u zbiegu ulic Babiego Łata i Mglistej na zasadach Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

My, niżej podpisani mieszkańcy Wrocławia, wnosimy petycję o wydanie negatywnego stanowiska przez zespoły, organy i jednostki miejskie Gminy Wrocław dla wniosku spółki City Park Wrocław Spółka z o.o. dotyczącego budowy budynku mieszkalno-usługowego u zbiegu ulic Babiego Łata i Mglistej na terenie działek budowlanych o nr Krzyki, AR_7, 38/12, Krzyki, AR_7, 43/5, Krzyki, AR_7, 46/8, dla których w myśl Zarządzenia Nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. z późn. zm. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia inwestor przeprowadza konsultacje społeczne w dniach od 20 kwietnia do 5 maja 2026 roku.

Przedstawioną przez inwestora koncepcję oceniamy jako zagrażającą kształtowaniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, nadmierne obciążenie dla układu transportowego, godzącą w dobrostan sąsiednich mieszkańców, ustalenia prawa lokalnego i umowy społecznej, zarówno w skali najbliższego sąsiedztwa, jak i całego Osiedla Krzyki-Partyńce oraz południa Wrocławia.

Przedmiotowe działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nr 838; przyjęty uchwałą nr XXIV/880/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r.) zostały zaplanowane z przeznaczeniem pod funkcje edukacyjne, opiekuńcze, sportowe i rekreacyjne mogące być zabudowane budynkami nie wyższymi niż cztery kondygnacje przy zachowaniu co najmniej 40% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny. Takie założenia realnie wpływały na nasze zainteresowanie nabyciem nieruchomości w sąsiedztwie terenu i napawały optymizmem z racji zaspokojenia tutaj ważnych potrzeb mieszkańców w przyszłości. Żyliśmy w przekonaniu, że w sąsiedztwie pojawi się obiekt zgodny z planem miejscowym, który uzupełni strukturę funkcjonalno-przestrzenną osiedla. Koncepcja, którą podczas konsultacji proponuje inwestor zakładając powstanie budynku o wysokości do 11 kondygnacji i liczącego nawet 174 mieszkań jest skrajnie sprzeczna zarówno z powyższymi założeniami planu miejscowego, jak i konsultowanego obecnie projektu Planu Ogólnego Wrocławia.

Nawet jeżeli koncept przyjęty w obowiązującym planie miejscowym był błędny, zdezaktualizował się, bądź „zweryfikował” go rynek, to propozycje wysuwane przez inwestora stoją w wyraźnej sprzeczności względem aktualnego kontekstu urbanistycznego okolicy. Budynki położone na sąsiednich nieruchomościach przy ulicach Babiego Łata, Mglistej, Szarugi to obiekty mieszkalne i mieszkalno-usługowe nie wyższe niż pięć kondygnacji. Budynkom przy ulicy Babiego Łata jako zlokalizowanym w sąsiedztwie domów z lat 20. i 30. XX w. wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Wrocławia nadano na poziomie planu miejscowego obowiązkową formę kameralnej willi miejskiej. Proponowana inwestycja, która wyróżniałaby się w wyżej opisanym sąsiedztwie płaskim

dachem, kaskadową, atektoniczną bryłą i znaczną wysokością to przykład skrajnego niedopasowania do sublokalnych uwarunkowań urbanistyczno-architektonicznych.

Trzydziestopięciometrowa wysokość budynku, która może być zakładana w koncepcji dzięki nieco dalszemu sąsiedztwu budynków Osiedla Przyjaźni jest ignorancją i sprzeczną z poszanowaniem kontekstu urbanistycznego propozycją. Osiedle Przyjaźni to założenie powstałe w latach 70. XX w. jako odrębna kolonia mieszkalna, zlokalizowana na rozległej działce, gdzie zabudowa stanowi zaledwie 15% powierzchni działki (dla porównania koncepcja zakłada udział powierzchni zabudowy na poziomie blisko 38%), a jego teren jest uzupełniony zróżnicowanymi terenami zieleni, rekreacji i komunikacji z priorytetem ruchu pieszego, oraz licznymi, ogólnodostępnymi dla mieszkańców Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej miejscami postojowymi. Wyjazd z Osiedla Przyjaźni jest skierowany na szeroką ul. Krzycką (1 wyjazd), z szerokimi pasami zieleni oraz na ul. Polarną (3 wyjazdy), gdzie zlokalizowany jest cmentarz. Wnioskowana inwestycja zakłada 1 wyjazd na wąską ul. Babiego Lata, wprost na kameralne budynki o charakterze willi wielorodzinnych (łącznie 31 mieszkań w 5 budynkach). Dlatego nie powinno porównywać się obu założeń. Ponadto Osiedle Przyjaźni razem z wieżą pobliskiego kościoła parafii pod wezwaniem św. Ducha stanowią osiedlowe dominanty wysokościowe, które powinno się chronić jako ważny element sublokalnego krajobrazu, punkty orientacyjne, *landmarki*.

Układ transportowy okolicy mierzy się ze znaczącymi problemami, wobec których, wprowadzenie się nowych, zmotoryzowanych mieszkańców wskutek realizacji inwestycji, będzie oznaczało potęgowanie niedogodności. Jako bołączki drogowe sąsiedztwa należy wymienić w szczególności samochody parkujące w miejscach niedozwolonych, brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych, zakorkowanie i zły stan infrastruktury. Na sąsiednich względem inwestycji ulicach Skarbowców i Mglistej uczestnicy ruchu drogowego regularnie borykają się z trudnościami w mijaniu dwóch samochodów z powodu pojazdów parkujących po dwóch stronach jezdni. Codziennie są ograniczenia mobilności i zagrożenia bezpieczeństwa pieszych z powodu parkowania na chodnikach w pobliżu skrzyżowań i przejść dla pieszych. Ulice Krzycka, Letnia, Róży Wiatrów są w bardzo niezadowolającym stanie technicznym. Ruch na ulicach Krzyckiej, Letniej, Skarbowców jest bardzo intensywny. Inwestor nie zważając na te uwarunkowania nie zaplanował w koncepcji miejsc postojowych na powierzchni dla korzystających z usług, obsługujących czy odwiedzających lokale mieszkalne. Faktem jest, że podziemne miejsca parkingowe z reguły są sprzedawane dodatkowo. Nie każdy przyszły mieszkaniec to robi, a znalezienie miejsc parkingowych na poziomie terenu będzie zadaniem karkołomnym, co pogłębi problemy transportowe okolicy.. Należy również podkreślić, że proponowane wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla usług są poniżej wytycznych wskazanych w obowiązującym planie miejscowym (od 1,5 do 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej lokali w mpzp względem 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej lokali w koncepcji inwestora). Dla porównania, przy ul. Babiego Lata jest obecnie zlokalizowanych 6 lokali usługowych z ponad 25 miejscami postojowymi ogólnodostępnymi i są one w ciągu dnia zajęte w 95%.

Wszystkie wyżej wymienione wady koncepcji inwestora wpłyną negatywnie na naszą jakość życia. Realizacja zniweczy wyobrażenie o przyszłości okolicy i gotowość na powstanie budynku edukacyjnego poparte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konsekwencje powstania proponowanego budynku zmienią zarówno postrzeganie okolicy (zaburzony ład przestrzenny, dysharmonia w krajobrazie), jak i praktyczne korzystanie z niej na co dzień (dodatkowe źródło i atraktor ruchu ulicznego). Państwa negatywne stanowiska i brak zgody na tę realizację w trybie tzw. lex deweloper będą szansą na bardziej zrównoważony rozwój Osiedla Krzyki-Partynice oraz konsekwentną realizację założeń polityki przestrzennej miasta ujętych w dokumentach planistycznych.

W drugim terminie wyznaczonym na konsultacje społeczne, tj. 27 kwietnia 2026, została nam zaprezentowana alternatywna koncepcja 3 budynków o wysokościach 6, 6 i 5 kondygnacji. Deklarowana liczba mieszkań to 120. Zaznaczono przy tym, że wszystkie wartości są jedynie orientacyjne i mogą ulec zmianie w toku realizacji projektu. Tym samym nie podejmujemy się dyskusji o zmodyfikowanym projekcie, który i tak słabo nawiązuje do 31 mieszkań po drugiej stronie Babiego Łata.

Drugi etap konsultacji społecznych był nagrywany, a przedstawiciel dewelopera zagroził skutkami prawnymi w przypadku publikacji nagrania. Odbieramy to jako dowód braku szczerości w kwestii jakichkolwiek kompromisowych rozwiązań. Chodzi o uzyskanie zezwolenia na odstępstwo od planu, a kiedy by to nastąpiło, dążenie wszelkimi środkami do maksymalizacji PUM i PUU oraz minimalizacji wszelkich kosztów towarzyszących.

Nie chcemy w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej, prosimy o realizację zgodną z obecnie uchwalonym MPZP.

Załącznik: lista poparcia petycji.

Osoby popierające petycję dotyczącą sprzeciwu wobec inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego u zbiegu ulic Babiego Lata i Mglistej

| | Imię i nazwisko | Adres | Podpis |
|----|----------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Aldona Kaczmarska | Róża Wiatrów 21/28 Kw | Kaczmarska |
| 2 | Ilona Jurek | Róża Wiatrów 21/4 | Jurek |
| 3 | Ardeta Kurliewicz | Róża Wiatrów 21/11 | Kurliewicz |
| 4 | Marcin Kurliewicz | Róża Wiatrów 21/11 | Kurliewicz |
| 5 | Anne Dresz | Róża Wiatrów 17/30 | Dresz |
| 6 | Pami Dresz | Róża Wiatrów 17/30 | Dresz |
| 7 | Agosha Stuelczyk | Róża Wiatrów 21/33 | Stuelczyk |
| 8 | Artur Stuelczyk | — 11 — | Stuelczyk |
| 9 | ALEKSANDRA SMOLKA | RÓŻY WIATRÓW 25/43 | Smolka |
| 10 | ROBERT SMOLKA | RÓŻY WIATRÓW 25/43 | Smolka |
| 11 | Marcin Kaczmarski | Róża Wiatrów 21/28 | Kaczmarski |
| 12 | Idut Kaczmarska | Róża Wiatrów 21/28 | Kaczmarska |
| 13 | Agata Osińska | Róża Wiatrów 27/16 | Osińska |
| 14 | Michał Pybylak | Róża Wiatrów 27/16 | Pybylak |
| 15 | Katarzyna Sobolewska | Róża Wiatrów 25/15 | Sobolewska |
| 16 | Radosław Sobolewski | Róża Wiatrów 25/15 | Sobolewski |
| 17 | Anna Głobowska | Róża Wiatrów 23/3 | Głobowska |
| 18 | WOJCIECH GŁOBOWSKI | RÓŻY WIATRÓW 23/3 | Wojciech Głobowski |
| 19 | MIKOŁAJ DĄDEJ | RÓŻY WIATRÓW 21/18 | Dądej |
| 20 | Julita Dądej | Róża Wiatrów 21/18 | Dądej |
| 21 | Marek Dądej | Róża Wiatrów 21/18 | Dądej |
| 22 | MARJA RZYMEK | RÓŻY WIATRÓW 27/25 | Rzymek |
| 23 | GROSZK MARCIN | OSIŃSKA 64 | Grosz |

