

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
KANCELARIA PREZYDENTA  
Sukłennice 9, tel. 71 777 89 55

Wpł. 2026 -05- 21

L. Dz. 186133 zał. pluk zali...

PP/4987388

(dane zostały  
zanonimizowane)

tel. (zanonimizowano)

e-mail: (zanonimizowano)

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. 27 -05- 2026

Szanowny Pan  
Jacek Sutryk

Podpis: Norbert Fej

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
DEPARTAMENT SPRAW SPOŁECZNYCH  
Wrocław, 21.05.2026

Wpł. 28 -05- 2026

L. dz. 186133 podpis

Szanowny Panie Prezydencie,

niniejszym przekazujemy w załączeniu petycję dotyczącą sprzeciwu wobec zamiaru sprzedaży przez Gminę Wrocław działki 4/9 oraz 4/1 obręb Księżę Wielkie będącą wyrazem zaangażowania mieszkańców oraz troski o występujące tu tereny zielone i w obronie chronionych gatunków ptaków.

Chcielibyśmy również uprzejmie zapytać, czy istnieje możliwość osobistego spotkania z Panem Prezydentem w dogodnym terminie, w celu szerszego przedstawienia poruszanej kwestii oraz omówienia proponowanych rozwiązań.

Informujemy jednocześnie, że w załączniku nr 2 do petycji znajduje się link do jej wersji online, opublikowanej w dniu 20 maja 2026 r., gdzie nadal trwa zbiórka podpisów. Szczegółowa lista osób podpisujących petycję zostanie przekazana w terminie późniejszym. Już teraz jednak możemy wskazać na znaczące zainteresowanie – w ciągu niespełna 12 godzin zebrano ponad 200 podpisów.

Ponadto pragniemy podkreślić, że Rada Osiedla Księżę pozytywnie zaopiniowała nasz postulat, co znalazło odzwierciedlenie w Uchwale Nr LIX/271/26 z dnia 18 maja 2026 r.

Liczymy na przychylne rozpatrzenie naszej prośby oraz możliwość konstruktywnego dialogu w przedmiotowej sprawie.

**Mieszkańcy Osiedla Księża Wielkie**  
w rejonie ul. Cieszyńskiej, Wrocław

Wrocław, 20 maja 2026 r.

(dane zostały  
zanonimizowane)

Tel. (zanonimizowano)  
e-mail: (zanonimizowano)

Pan  
**Jacek Sutryk**  
Prezydent Wrocławia  
Sukiennice 9  
50-107 Wrocław

## **PETYCJA MIESZKAŃCÓW**

**w sprawie odstąpienia od sprzedaży nieruchomości przy ul. Cieszyńskiej we Wrocławiu**

(działki nr 4/9 i 4/12, obręb Księża Wielkie, AM-5)

KW: WR1K/00260389/0

Działając na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), mieszkańcy os. Księża Wielkiego, zamieszkali w bezpośrednim sąsiedztwie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 4/9 i 4/12 w obrębie Księża Wielkie (AM-5), wnioskuje o odstąpienie od planowanej sprzedaży ww. nieruchomości i przeznaczenie ich na cel publiczny – urządzenie ogólnodostępnego lasu kieszonkowego z ciągiem pieszo-rowerowym dla mieszkańców.

### **I. Oznaczenie nieruchomości**

Przedmiotem niniejszej petycji jest nieruchomość położona we Wrocławiu, w dzielnicy Księża Wielkie, objęta następującymi danymi ewidencyjnymi:

- księga wieczysta: WR1K/00260389/0,
- obręb: Księża Wielkie, AM-5, działki nr 4/9 i 4/12,
- współrzędne GPS: N 51.07247, E 17.09666,
- powierzchnia: 4 541 m<sup>2</sup>.

### **II. Uzasadnienie**

#### **1. Wyjątkowe walory przyrodnicze działki – ostoja chronionych gatunków ptaków**



Działki nr 4/9 i 4/12 pokryte są zwartą roślinnością drzewiastą i stanowią jedyny zalesiony obszar w tym fragmencie dzielnicy Księża Wielkie. Położenie nieruchomości w pobliżu terenów wodonośnych sprzyja występowaniu licznych gatunków chronionych ptaków. Zgodnie z obserwacjami ornitologicznymi dokumentowanymi dla wschodniej części Wrocławia, w tego rodzaju siedliskach leśno-łąkowych w sąsiedztwie cieków wodnych regularnie notuje się gatunki objęte ochroną ścisłą na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380). Szczegółowa analiza przyrodnicza stanowi załącznik numer 1 do niniejszej petycji.

Zniszczenie jedyne go zadrzewionego terenu w tej części osiedla będzie równoznaczne z bezpowrotnym zniszczeniem siedlisk łągowych i żerowiskowych ww. gatunków. Stanowi to naruszenie art. 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), który zakazuje m.in. niszczenia siedlisk i ostoi zwierząt objętych ochroną gatunkową. Prowadzenie robót budowlanych w sąsiedztwie miejsc łągowych chronionych ptaków wymagać będzie każdorazowo uzyskania zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

## **2. Zagrożenie dla lokalnej retencji wód opadowych i infrastruktury wodonośnej**

Działki nr 4/9 i 4/12, położone w rejonie terenów wodonośnych Wrocławia, pełnią istotną rolę w naturalnej infiltracji wód opadowych do gruntu. Zalesiony teren absorbuje wodę deszczową, ograniczając spływ powierzchniowy do sieci kanalizacyjnej. Zabudowanie nieruchomości spowoduje jej całkowitą lub w przeważającej części uszczelnienie (dachy, place, drogi dojazdowe). Szacuje się, że każdy 1 000 m<sup>2</sup> uszczelnionej powierzchni wytwarza dodatkowy spływ rzędu 600–700 m<sup>3</sup> wody rocznie, który nie może wchłonąć się w grunt.

Wrocław realizuje aktualnie politykę błękitno-zielonej infrastruktury i zwiększania retencji miejskiej, m.in. w ramach projektów finansowanych ze środków UE. Sprzedaż działki deweloperowi i jej zabudowanie będzie sprzeczne z tym kierunkiem polityki oraz z zasadami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia. Dalsze uszczelnianie zlewni w sąsiedztwie terenów wodonośnych zagraża również jakości wody podziemnej czerpanej dla celów komunalnych przez MPWiK.

## **3. Przeciążenie układu komunikacyjnego – ul. Opolska**

Ulica Opolska stanowi główną arterię komunikacyjną obsługującą osiedla wschodniej części Wrocławia. Już w chwili obecnej droga ta wykazuje objawy chronicznego przeciążenia ruchem, czego dowodem są długotrwałe zatory w godzinach szczytu. Mieszkańcy osiedla Księża Wielkie nie posiadają bezpośredniego i bezpiecznego dostępu pieszego do przystanków komunikacji miejskiej zlokalizowanych przy ul. Opolskiej, ponieważ brakuje ciągów pieszych spełniających standardy dostępności.

Realizacja inwestycji mieszkaniowej na sprzedawanym terenie wygeneruje kolejne kilkadziesiąt do kilkuset pojazdów na dobę wjeżdżających na ul. Opolską. Przy obecnym stanie infrastruktury drogowej i braku planów jej rozbudowy przyczyni się to do pogorszenia warunków życia wszystkich okolicznych mieszkańców. Wskazujemy, że zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien uwzględniać m.in. potrzeby w zakresie komunikacji zbiorowej i infrastruktury drogowej.



#### 4. Sąsiedztwo Rodzinnych Ogrodów Działkowych – aspekt prawny

Od strony południowej działki nr 4/9 i 4/12 graniczą z terenami Rodzinnego Ogrodu Działkowego. Inwestycja mieszkaniowa w bezpośredniej bliskości ROD rodzi szereg ograniczeń prawnych:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. poz. 1225 ze zm.), w § 12 ust. 1 określa minimalną odległość budynku od granicy działki na 4 m (dla ścian z oknami lub drzwiami) lub 3 m (dla ścian bez okien i drzwi). Po nowelizacji obowiązującej od dnia 1 sierpnia 2024 r. dla budynków wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji minimalna odległość od granicy wynosi 5 m.
- Regulamin Rodzinnych Ogrodów Działkowych Polski Związku Działkowców przewiduje, że zabudowa wewnątrz ROD musi zachowywać odległość minimum 3–4 m od granicy (ogrodzenia zewnętrznego), co odpowiednio ogranicza możliwości zagospodarowania planowanego terenu.
- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1073 ze zm.) chroni tereny ROD przed działaniami naruszającymi ich funkcję rekreacyjną, co oznacza, że ewentualna intensywna zabudowa mieszkaniowa mogłaby zostać uznana za czynnik szkodliwy dla funkcjonowania ROD i podstawę roszczeń stowarzyszenia ogrodowego.
- Wzniesienie budynków wielorodzinnych bezpośrednio przy granicy z ROD spowoduje zacielenie ogródków działkowych, co jest sprzeczne z ich funkcją kulturalno-rekreacyjną i może stanowić podstawę sprzeciwu wobec wydania decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę.

#### 5. Analogiczne przypadki – skuteczna obrona zieleni miejskiej przez mieszkańców

Mieszkańcy innych polskich miast skutecznie doprowadzili do wycofania się władz samorządowych z planowanej sprzedaży terenów zielonych na rzecz deweloperów, powołując się na:

- Poznań – obszar przy ul. Umultowskiej: rada osiedla Umultowo uchwałą z 2019 r. sprzeciwiła się sprzedaży zadrzewionej działki gminy; Rada Miasta przyjęła wniosek i teren przejęto pod park kieszonkowy.
- Kraków – os. Ruczaj: mieszkańcy zorganizowali petycję i konsultacje społeczne, w wyniku których Gmina Kraków zrezygnowała ze sprzedaży działki przy ul. Grotta-Roweckiego i przeznaczyła ją na teren zieleni urządzonej.
- Warszawa – Białołęka: uchwała nr L/1479/2017 Rady m.st. Warszawy skierowała teren zielony przy ul. Mehoffera pod parki miejskie zamiast zabudowy deweloperskiej po licznych protestach mieszkańców.
- Wrocław – Las Pilczycki: podjęcie działań ochronnych na terenie PLH020069 potwierdza, że Władze Wrocławia dostrzegają wartość terenów leśnych i potrafią chronić je przez zabudowę.
- Wrocław – Las kieszonkowy powstaje na Podwalu, w pobliżu Szkoły Podstawowej nr 71. Inicjatywa ta to efekt współpracy między firmą Endress+Hauser a Zarządem Zieleni Miejskiej we Wrocławiu. Na powierzchni ledwie 200 metrów kwadratowych planuje się posadzenie ponad 30 rodzimych gatunków drzew i krzewów.



## **6. Zgodność z Miejskim Planem Adaptacji do zmian klimatu Wrocławia do roku 2030 (MPA) – petycja jest w pełni uzasadniona w świetle obowiązującego prawa miejscowego**

Rada Miejska Wrocławia uchwałą nr XIII/342/19 z dnia 5 września 2019 r. przyjęła Miejski Plan Adaptacji do zmian klimatu (MPA) do roku 2030 – lokalny dokument strategiczny wyznaczający ramy zrównoważonej polityki przestrzennej, gospodarki wodami opadowymi, rozwoju infrastruktury przystosowanej do zmieniających się warunków klimatycznych oraz racjonalnego zarządzania zielenią na terenie miasta (źródło: wroclaw.pl/zielony-wroclaw/miejski-plan-adaptacji-do-zmian-klimatu). Niniejsza petycja jest bezpośrednią realizacją celów i działań przewidzianych w MPA. Poniżej przedstawiamy jednoznaczne punkty zbieżności:

### **a) Retencja wód opadowych i błękitno-zielona infrastruktura**

MPA wskazuje jako jedno z najważniejszych działań technicznych „budowę i rozwój błękitnej i zielonej infrastruktury, w tym rozwój istniejących sieci powiązanych przestrzennie i funkcjonalnie obszarów naturalnych i pół-naturalnych, obejmujących wszystkie możliwe formy zieleni urządzonej i nieurządzonej ze szczególnym uwzględnieniem obiektów mikroretencji” (MPA, Synteza, s. 10). Działki nr 4/9 i 4/12 są dokładnie takim obiektem mikroretencji i zielonej infrastruktury. Ich zabetonowanie oznaczałoby działanie wprost sprzeczne z prawem miejscowym przyjętym przez Radę Miejską Wrocławia. Zachowanie działek jako terenu zielonego jest zatem nie tyle pożądane, co wymagane przez obowiązujące prawo lokalne.

### **b) Przeciwdziałanie miejskiej wyspie ciepła i ochrona zdrowia mieszkańców**

MPA identyfikuje „wzrost zagrożenia zjawiskiem miejskiej wyspy ciepła” jako jedno z kluczowych ryzyk zmian klimatu dla Wrocławia i wymaga uwzględnienia tego zagrożenia w planowaniu przestrzennym (MPA, Synteza, s. 10). Zadrzewiony teren przy ul. Cieszyńskiej pełni naturalną funkcję klimatyzacyjną – drzewa obniżają temperaturę otoczenia, zwiększają wilgotność powietrza i zapewniają zacienienie. MPA wskazuje także, że priorytetem jest „lepszy dostęp do miejsc zacienionych, do zieleni i do wody” jako forma adaptacji do fal upałów. Sprzedaż działki i jej zabudowa oznacza zatem bezpośrednie pogorszenie odporności dzielnicy Księża Wielkie na zjawiska klimatyczne, co jest sprzeczne z celami MPA przyjętego uchwałą Rady Miejskiej.

### **c) Zrównoważona zabudowa i gospodarka przestrzenna**

MPA wskazuje jako najważniejsze działanie organizacyjne „zrównoważoną zabudowę wykorzystującą zasadę minimalizacji negatywnych konsekwencji zmian klimatu” (MPA, Synteza, s. 10) i identyfikuje gospodarkę przestrzenną jako jeden z czterech sektorów najbardziej wrażliwych na zmiany klimatu. Planowana sprzedaż terenu zielonego pod intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol 8MW-U) jest działaniem odwrotnym do tego, czego wymaga MPA – zamiast minimalizować negatywne konsekwencje zmian klimatu, maksymalizuje je poprzez uszczelnienie powierzchni, likwidację drzewostanu i zwiększenie zagrożenia podtopieniami w sąsiedztwie terenów wodonośnych.

### **d) Ochrona różnorodności biologicznej jako element adaptacji klimatycznej**



MPA kładzie nacisk na rozwój „obszarów naturalnych i pół-naturalnych” jako kluczowy element systemu adaptacji Wrocławia do zmian klimatu. Działki nr 4/9 i 4/12, obejmujące jedyny zadrzewiony fragment tej części dzielnicy, są właśnie takim obszarem naturalnym. Równolegle, punkt 1 niniejszej petycji dokumentuje, że są to siedliska chronionych gatunków ptaków. Ochrona przyrodnicza i klimatyczna tego terenu są zatem ze sobą nierozzerwalnie związane i wzajemnie się wzmacniają.

**Podsumowanie:** Sprzedaż działek nr 4/9 i 4/12 pod zabudowę deweloperską byłaby działaniem bezpośrednio sprzecznym z Miejskim Planem Adaptacji do zmian klimatu, uchwalonym przez Radę Miejską Wrocławia. MPA ma charakter wiążącego dokumentu strategicznego. Jego realizacja jest obowiązkiem organów gminy. Każda decyzja gospodarcza – w tym zbycie nieruchomości gminnej – powinna być oceniana pod kątem zgodności z tym dokumentem. Przeznaczenie terenu na las kieszonkowy jest natomiast pełną realizacją, co najmniej czterech działań adaptacyjnych MPA jednocześnie: mikroretencji, błękitno-zielonej infrastruktury, przeciwdziałania wyspie ciepła i zrównoważonej gospodarki przestrzennej. Niniejsza petycja jest zatem nie tylko wyrazem woli mieszkańców, ale także wezwaniem do realizacji własnego programu adaptacji klimatycznej, który Miasto Wrocław zobowiązało się wykonać.

### III. Wniosek

Mając na uwadze powyższe argumenty, wnosimy o:

- Odstąpienie od planowanej sprzedaży działek nr 4/9 i 4/12 (obręb Księżę Wielkie, AM-5) podmiotom prywatnym.
- Przekazanie przedmiotowej nieruchomości na cel publiczny – urządzenie ogólnodostępnego lasu kieszonkowego (ZL), zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ogólnodostępną drogą pieszą i rowerową prowadzącą do wałów przeciw powodziowych.
- Bez użycia ciężkiego sprzętu usunięcie z terenu działek 4/9 i 4/12 pozostałości płyt azbestowych i innych elementów szkodliwych, które w sposób negatywny wpływają na środowisko.
- Uwzględnienie interesu mieszkańców w procesie planowania przestrzennego i rozważenie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczającego ten teren jako zielen publiczną (ZP).

Wrocław jest jednym z miast z najmniejszą liczbą m<sup>2</sup> zieleni urządzonej przypadającej na mieszkańca w Polsce. Każdy skrawek naturalnej roślinności, który zostaje zabetonowany, pogarsza komfort życia, pogłębia efekt wyspy ciepła i odbiera miastu odporność na zmiany klimatyczne. Apelujemy o myślenie długofalowe i priorytetowe traktowanie jakości przestrzeni publicznej nad krótkoterminowymi korzyściami finansowymi wynikającymi ze sprzedaży gruntu.

### IV. Propozycja zagospodarowania – las kieszonkowy z ogólnodostępną drogą do wałów

W miejsce planowanej sprzedaży na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wnioskujemy o przeznaczenie działek nr 4/9 i 4/12 (obręb Księżę Wielkie, AM-5) na



urządzenie lasu kieszonkowego wraz z ogólnodostępną utwardzoną drogą pieszą i rowerową dla mieszkańców dzielnicy Księża Wielkie prowadzącą od ul. Cieszyńskiej przez teren lasu do wałów przeciwpowodziowych.

Propozycja obejmuje następujące elementy:

- zachowanie istniejącego zadrzewienia i runa leśnego jako naturalnego lasu kieszonkowego dostępnego dla wszystkich mieszkańców dzielnicy;
- urządzenie ogólnodostępnej drogi pieszej i rowerowej (utwardzona nawierzchnia przepuszczalna) o szerokości minimum 3 m, biegnącej wzdłuż działki nr 4/11 (AM-5) w kierunku wałów Odry, spełniającej standardy dostępności dla osób z niepełnosprawnościami i rodziców z wózkami;
- połączenie drogi z istniejącą siecią ciągów pieszych w rejonie ul. Cieszyńskiej oraz z drogą wewnętrzną 2KDL/7 wskazaną w Wykazie WNS/25/26, tak aby umożliwić mieszkańcom bezpieczny pieszo-rowerowy dostęp do wałów Odry;

Realizacja powyższej propozycji nie wymaga znacznych nakładów finansowych, jednocześnie trwale podnosząc standard życia mieszkańców, wzmacniając retencję miejską, ochronę bioróżnorodności oraz dostępność pieszą i rowerową w dzielnicy. W związku z wyżej opisanymi celami wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z symbolu 8MW-U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi) na ZL (lasy) lub ZP (zieleń publiczna) i ujęcie terenu w gminnym programie zieleni miejskiej.

## V. Podstawa prawna

- Art. 63 Konstytucji RP – prawo do petycji.
- Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13) – art. 52 (zakaz niszczenia siedlisk gatunków chronionych).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) – § 12.
- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) – w zakresie zasad zbywania nieruchomości publicznych.
- Miejski Plan Adaptacji do zmian klimatu (MPA) do roku 2030 – uchwalony uchwałą nr XIII/342/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 września 2019 r. – wiążący dokument strategiczny Gminy Wrocław w zakresie ochrony zieleni, mikroretencji i błękitno-zielonej infrastruktury ([wroclaw.pl/zielony-wroclaw/miejski-plan-adaptacji-do-zmian-klimatu](http://wroclaw.pl/zielony-wroclaw/miejski-plan-adaptacji-do-zmian-klimatu)).



Niniejsza petycja została podpisana przez mieszkańców os. Księża Wielkie. Lista podpisujących zostaje złożona wraz z niniejszym pismem jako załącznik.

**Załączniki:**

Zał. 1 – Analiza przyrodnicza na działce nr 4/9 i 4/12

Zał. 2 – Link do petycji złożonej w wersji on-line wraz z listą podpisów

[https://www.petvcjeonline.com/uratujmy\\_tereny\\_zielone\\_we\\_wroclawiu](https://www.petvcjeonline.com/uratujmy_tereny_zielone_we_wroclawiu)

Zał. 3 - Mapa poglądowa z proponowaną trasą ogólnodostępnej drogi pieszej i rowerowej prowadzącej do wałów na podstawie mapy ewidencyjnej do Wykazu WNS/25/26)

Zał. 4 - Wykaz nieruchomości niezabudowanej WNS/25/26 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 kwietnia 2026 r.