



Pani Beata Bernacka – Dyrektor Wydziału
Urząd Miejski Wrocławia
Tel. 717778668

Wrocław, dnia 23-11-2019

Dot.: projekt WBO 2018 nr 294.

W ramach WBO 2018 został złożony przez Lidera projekt nr 294 z lokalizacją na działce nr 230/9. Zgodnie z zasadami WBO 2018 projekt został poddany weryfikacji pod kątem formalnym przez właściwe jednostki merytoryczne UM Wrocławia. I etap weryfikacji zakończył się dnia **31 maja 2018r.**, który został również opublikowany na stronie <https://www.wroclaw.pl/budzet-obywatelski-wroclaw/projekty-2018/projekt,id,294z> treścią:

Projekt został zweryfikowany pozytywnie z uwagami. Będzie to boisko wielofunkcyjne - nie Orlik. Na wskazanej przez Lidera działce nie jest możliwa realizacja zadania, bo znajduje się tam kolektor sanitarny, drzewa oraz sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej SN. Boisko może być zlokalizowane na działce nr 178/25, AM-21, obręb Maślice. Do decyzji Lidera czy akceptuje tę lokalizację. Kwota potrzebna na realizację zadania to 500 000 zł. Ostateczny zakres projektu zostanie ustalony z Liderem na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.

Zgodnie z zasadami WBO 2018 w **czerwcu 2018r.**, po opublikowaniu wyników I etapu weryfikacji projektów, rozpoczęły się otwarte spotkania z mieszkańcami, Liderami oraz przedstawicielami Rad Osiedli w różnych częściach Miasta. Zgodnie z zasadami WBO 2018 Liderzy do 8 lipca 2018r. mieli czas na złożenie formularzy poprawkowych. Lider projektu nr 294 WBO 2018 wg oświadczenia tut. urzędu, nie złożył ww. formularza. WSS nie otrzymał również żadnych zgłoszeń od mieszkańców.

W związku z powyższym, zgodnie z zasadami WBO 2018, projekt został poddany pod głosowanie w zaproponowanym podczas I etapu weryfikacji kształcie. Projekt nr 294 WBO 2018 został skierowany pod głosowanie z następującym ostatecznym wynikiem weryfikacji:

Projekt został zweryfikowany pozytywnie z uwagami. Będzie to boisko wielofunkcyjne - nie Orlik. Boisko zostanie zlokalizowane na działce nr 178/25, AM-21, obręb Maślice. Kwota potrzebna na realizację zadania to 500 000 zł. Ostateczny zakres projektu zostanie ustalony z Liderem na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.

Od czerwca 2018r, do dnia sporządzenia niniejszego pisma, na stronie <https://www.wroclaw.pl/budzet-obywatelski-wroclaw/projekty-2018/projekt,id,294>

jest dostępna informacja o zmienionej lokalizacji boiska - z działki 230/9 na działkę nr 178/25.

Na zlecenie Inwestora tj. Gminy Wrocław, z/s przy pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław wykonany został projekt zagospodarowania terenu z datą 06-2019, opracowany przez architekta [] (nr uprawnień bud. []) gdzie przedmiotowy projekt WBO 2018 nr 294, jest umieszczony na działkach 178/25, 179/5 i 230/9 AM-21, obręb Maślice.

Nie jest to zgodne z projektem, który został ostatecznie zweryfikowany przez tut. urząd i poddany pod głosowanie i konsultacje społeczne, tj. że zostanie zlokalizowany na działce nr 178/25, AM, obręb Maślice, a nie jak zawarte jest w przedmiotowym projekcie, na trzech działkach 178/25, 179/5 i 230/9 AM-21,, obręb Maślice.

O innej lokalizacji, niż ta zawarta w projekcie zweryfikowanym z uwagami, mieszkańcy nie zostali poinformowani, w żaden sposób (np. na stronie internetowej projektu czy poprzez informacje od lidera projektu na zorganizowanym spotkaniu społecznym), jak również przez Wydział Partycypacji Społecznej czy inne podmioty Urzędu Miejskiego, w innych formach komunikacji (np. korespondencja), a obecna lokalizacja (projekt) znany jest zainteresowanym od listopada 2019 roku, pomimo że wg tut. urzędu, *Ostateczny zakres projektu został ustalony z Liderem na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.*

Jako właściciel posesji znajdującej się w bezpośredniej lokalizacji omawianego projektu (jestem właścicielem działek nr 194/1 i 194/2, AM-21, obręb Maślice) niniejszym zgłaszam sprzeciw i żądam unieważnienia obecnego projektu i poddania go ponownej konsultacji społecznej, uwzględniającej prawidłowe dane : poddaniu projektu zweryfikowaniu przez tut. urząd, zgodnie z proponowaną nową lokalizacją oraz ogłoszenie ponowne konsultacji społecznych, z uwzględnieniem nowego położenia.

Jednocześnie chciałbym odnieść się szerzej do omawianego projektu, , ponieważ projekt boiska wielofunkcyjnego (tzn. boisko do gry w piłkę nożną, boisko do gry w kosza wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. 20 stojakami na rowery, ławkami bez oparcí i ogrodzeniem o wysokości 4-6 metrów) w tej lokalizacji projektowej, stoi również w sprzeczności :

1. z wytycznymi przestrzennymi na rzecz osiedla kompletnego, ponieważ projekt boiska, zlokalizowany jest w strefie bezpośredniej ulic Nasiennej i Frąmborskiej na Maślicach Małych w którym to czytamy, że : „*Układ urbanistyczny zabudowy jednorodzinnej tzw. „Żyłki” i „Kwiat” Układ ten pełni szczególne znaczenie dla budowania tożsamości oraz tradycji osiedla Maślic Małych, jako wyjątkowy przypadek zabudowy jednorodzinnej kreowanej na charakterystycznej parcelacji działek wokół sięgaczy, projektowany tak, aby wyeliminować ruchu przelotowy i stworzyć uspokojone strefy zamieszkania. Wskazane jednostki urbanistyczne definiują ład przestrzenny zapewniając czytelne powiązania lokalne, jednocześnie oddzielając funkcje mieszkaniową od usługowej. Ważny w skali osiedla jest system zieleni prywatnej w formie ogródków przydomowych oraz zieleni publicznej sprzyjający bioróżnorodności.*” Pragnę tu podkreślić punkt dotyczący uspokojonych stref zamieszkania czy systemu zieleni prywatnej służącej wypoczynkowi i spokoju. Mając ten punkt na uwadze, dlatego zwracam się o zmianę położenia projektu proponując ul. Królewicką, mając na uwadze zapisy przewodnie projektów Osiedli Kompletnych (celem tego projektu jest stworzenie modelu osiedla kompletnego, czyli takiego, na którym dobrze się mieszka i ma swój charakter i zapewnia dostęp do zieleni).

Ponadto:

2. Na omawianym terenie brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym wymagana jest decyzja o warunkach wydawana przez Wydział Architektury (gdą spełnione są warunki określone w ustawie). Jednym z warunków takiej decyzji jest zachowanie tak zwanej zasady dobrego sąsiedztwa, czyli co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej musi być zabudowana w sposób, który pozwoli określić wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W proponowanej lokalizacji boiska, brak jest tej zasady -mimo że wg tut. urzędu, taka decyzja została wydana - ponieważ działki najbliższe spełniają określone funkcję (mieszkalno-wypoczynkowe), które opisują wspomniane wytyczne Osiedla Kompletnego (zawarte w punkcie 1.). Chciałbym zwrócić uwagę, czy nowo projektowany obiekt nie będzie w sposób oczywisty zakłócał istniejącej już zabudowy w kontekście Osiedla Kompletnego. Czy jest do końca przemyślany? Temu może służyć ponowna konsultacja społeczna, po ponownej weryfikacji projektu przez tut. urząd, który uwzględni błąd dot. wskazania lokalizacji projektu.

3. Obiekt projektu musi mieć też dostęp do drogi publicznej. Omawiana lokalizacja boiska wielofunkcyjnego i położenie na opisanych działkach, nie leży przy drodze, są tylko dojścia o nawierzchni gruntowej (wydeptane dojścia przez mieszkańców osiedla), które nie spełniają i nie są drogą, w znaczeniu dostępu i dojazdu dla służb sanitarnych, komunalnych, medycznych, które są niezbędne przy planowaniu takiego obiektu (np. wywóz śmieci, ratownictwo medyczne). Z informacji uzyskanych od projektanta, przez Komitet Społeczny z ul. Nasiennej, wynika że projekt został opracowany bez wizji lokalnej, opierając się na danych z katastru miejskiego (mapa do celów projektowych), tym samym nie oddający spostrzeżeń, jakie mogą się nasunąć analizując teren projektu na wizji (w tym przypadku, zakładając, że jest dostęp do „istniejącej drogi gruntowej”.

4. Omawiany teren powstania projektu, to teren specjalny, historyczny zespół zabudowań, który wymaga opinii konserwatorskiej. W przypadku powstania takiego obiektu, w zaproponowanej lokalizacji, oczywistym jest, że istniejący charakter zabudowy, zostanie zaburzony, ze szkodą wizji ochrony układu historycznego (tzw. żyłki), zawarte również w projekcie Osiedle Kompletne, co stoi w sprzeczności wg wnioskującego, z ogólnymi zasadami zrównoważonego rozwoju osiedla Maślice Małe.

5. W nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów oraz ocena funkcji i cech zabudowy powinna objąć całą istniejącą na terenie obszaru analizowanego zabudowę, a nie tylko tą znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie działki, której dotyczy wniosek, dlatego tym bardziej dziwi fakt wydania pozytywnej decyzji wydziału Architektury na powstanie takiego obiektu w omawianej lokalizacji, mają na uwadze, że odległości planowanej inwestycji, stoją w sprzeczności z podanymi odległościami, od istniejących działek o charakterze mieszkalno-ogrodowej, zaburzającej przeznaczenie tych działek, z uwagi na budowę obiektu sportowego (hałas, zwiększony ruch, negatywne aspekty związane z eksploatacją obiektu sportowego).

6. uwaga dotycząca położenia boiska: linia boiska jest pod pewnym kątem, w stosunku do linii wszystkich sąsiadujących działek. Nie gwarantuje to tzw. ładu architektonicznego i proponowany projekt, to efekt „możliwości” w terenie – jak się wydaje – ponieważ jest zaadaptowany pomiędzy istniejące nasadzenia/drzewa (choć projekt zakłada wycięcie istniejące nasadzenia), istniejący w terenie kolektor o przekroju K1600 czy kanał odwadniający i linię energetyczną SN. Należy tutaj zaznaczyć, że boisko praktycznie swoim skrajem będzie położony nad istniejącym kolektorem K1600. Takie położenie („pod kątem”), mając na uwadze powyższy aspekt, tym bardziej uzewnętrznia jakiś „chaos urbanistyczny” i przemawia, za zmianą położenia projektu WBO2018 nr 294.

Konkluzja: mając na uwadze powyższe, zwracam się o unieważnienia obecnego projektu, z powodu błędu formalnego i wprowadzenia aktualnego położenia projektu i nowego opisu (po weryfikacji wraz z nowymi uwagami) i poddania go ponownej konsultacji społecznej lub /i ponownej ocenie i poddaniu weryfikacji przez lidera projektu [redacted] i zmianie lokalizacji boiska, na proponowany teren położony przy ul. Królewieckiej w obrębie osiedla Maślice Małe.

N.B. Chciałbym zwrócić uwagę, że zakładając, że omawiany projekt będzie realizowany - mimo sprzeciwu wnioskującego i komitetu społecznego ul. Nasiennej – przez podmiot prawny realizujący projekt WBO2018 nr 294, może narazić się na roszczenia (wnioski o odszkodowania z tut. utraty wartości) , związanej z obniżeniem realnej wartości nieruchomości po wybudowaniu boiska sportowego, w bezpośrednim sąsiedztwie i oddziaływaniu, redukującym walory materialne i niematerialne sąsiadujących nieruchomości prywatnych.