

## **RAPORT Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**

### **dla inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej Apartamenty Jana Długosza planowanej przy ul. Długosza 41-47 we Wrocławiu**

#### **Podstawa prawna:**

Konsultacje przeprowadzono na podstawie Zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.

#### **Przedmiot konsultacji społecznych:**

Przedmiotem konsultacji społecznych była koncepcja urbanistyczno-architektoniczna planowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 17/1, AR\_19, obręb Karłowice przy ul. Długosza 41-47 we Wrocławiu w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018r. poz. 1496 wraz z późn. zmianami), w dalszej części zwana „Koncepcją”. Konsultacje społeczne były otwarte, udział w nich był bezpłatny i nie obowiązywała rejestracja.

W trakcie konsultacji społecznych wszystkie zainteresowane osoby mogły zapoznać się z Koncepcją obejmującą układ architektoniczno-urbanistyczny, analizy i kształtowanie architektoniczne, parametry i charakterystykę inwestycji mieszkaniowej oraz propozycje inwestycji towarzyszących, jak również udzielać swoich sugestii na ten temat. Projektanci Koncepcji oraz przedstawiciele Inwestora udzielali informacji i odpowiadali na pytania osób biorących udział w konsultacjach społecznych.

#### **Harmonogram i przebieg konsultacji społecznych:**

24.06.2026 r. – Rozpoczęcie konsultacji społecznych.

24.06.2026r.– Wstępne spotkanie stacjonarne projektantów i przedstawiciela inwestora z przedstawicielami Rady Osiedla Karłowice-Różanka o godzinie 18:00 w siedzibie Rady.

04.07.2026 r. - Spotkanie stacjonarne z mieszkańcami o godzinie 12:00 pod adresem:

al. Kromera 16, 51-163 Wrocław – Hotel Weiser, sala konferencyjna B

15.07.2026 r. - Spotkanie stacjonarne z mieszkańcami o godzinie 18:00 pod adresem:

al. Kromera 16, 51-163 Wrocław – Hotel Weiser, sala konferencyjna B

24.06 – 31.07.2026 r. - Zbieranie uwag oraz udzielanie informacji w formie pisemnej poprzez pocztę elektroniczną i tradycyjną ( ze względu na duże zainteresowanie inwestycją i aktywność lokalnej społeczności zbieranie uwag zostało przedłużone z 17.07.2026 r. do 31.07.2026 r.)

31.07.2026 r. – Zakończenie konsultacji społecznych.

31.07.2026 r. – Publikacja raportu z przebiegu konsultacji społecznych.

#### **Kampania informacyjna:**

1. Informacja o konsultacjach społecznych została przekazana w formie elektronicznej Radzie Osiedla Karłowice – Różanka.

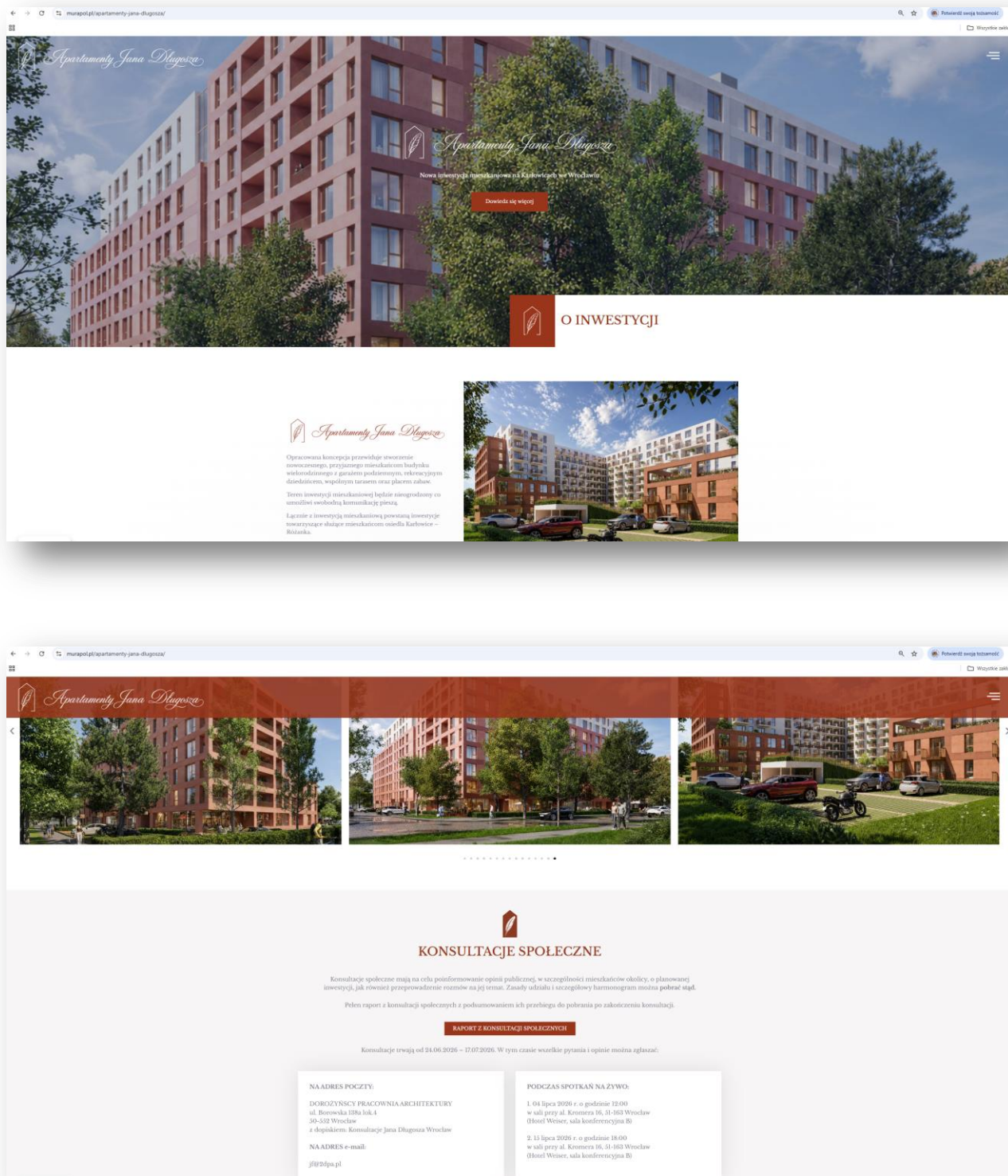
2. Informacje o Koncepcji opublikowane zostały na stronie internetowej pod adresem: <https://murapol.pl/apartamenty-jana-dlugosza/>

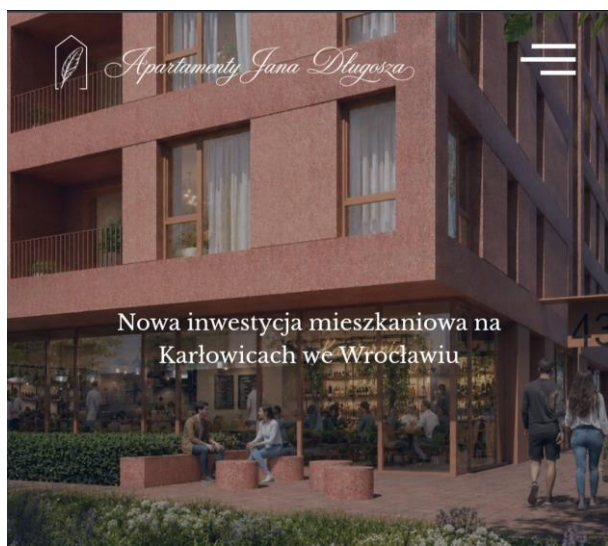
3. Informacje o konsultacjach przekazano mieszkańcom za pośrednictwem mediów społecznościowych Rady Osiedla Karłowice-Różanka oraz dystrybucji plakatów ogłoszeniowych.

4. Wyznaczono adres poczty elektronicznej Koordynatora, na który zainteresowane osoby mogły przysyłać pytania, opinie, itp.: [jf@2dpa.pl](mailto:jf@2dpa.pl)

5. Odbyły się dwa otwarte stacjonarne spotkania z mieszkańcami, w których wzięło udział 20 osób oraz jedno wstępne spotkanie z przedstawicielami Rady Osiedla Karłowice-Różanka w siedzibie Rady. Na obu stacjonarnych spotkaniach pojawili się przedstawiciele Rady Osiedla oraz na jednym ze spotkań również Radna Miasta Wrocławia.

### Strona internetowa:





Opracowana koncepcja przewiduje stworzenie nowoczesnego, przyjaznego mieszkańcom budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, rekreacyjnym dziedzińcem, wspólnym tarasem oraz placem zabaw.

Teren inwestycji mieszkaniowej będzie nieogrodzony co umożliwi swobodną komunikację pieszą.



## LOKALIZACJA



Wrocław, 22 czerwca 2026 r.

### **INFORMACJA O KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH**

Przedmiotem konsultacji społecznych jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna planowanej **inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 17/1, AR\_19, obręb Karłowice przy ul. Długosza 41-47 we Wrocławiu** w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018r. poz. 1496 wraz z późn. zmianami).

Koncepcję urbanistyczno – architektoniczną zaprojektowało wrocławskie biuro DOROŻYŃSCY PRACOWNIA ARCHITEKTURY. Autorzy projektu są Koordynatorem Konsultacji Społecznych.



Mieszkańcy osiedla Karłowice-Różanka mogą brać udział w konsultacjach społecznych, które potrwać  
**od 24 czerwca 2026 roku do 17 lipca 2026 roku.**

Konsultacje społeczne dotyczące Koncepcji są otwarte, udział w nich jest bezpłatny i nie obowiązuje rejestracja.

Wszelkie pytania, sugestie i opinie można zgłaszać:

- na adres dedykowanej poczty elektronicznej Koordynatora: [jf@2dpa.pl](mailto:jf@2dpa.pl)
- na adres poczty tradycyjnej Koordynatora: DOROŻYŃSCY PRACOWNIA ARCHITEKTURY ul. Borowska 138a lok.4, 50-552 Wrocław z dopiskiem "Konsultacje projekt Apartamenty Jana Długosza Wrocław".
- podczas spotkania stacjonarnego w dniu 04 lipca 2026 r. o godzinie 12:00 w sali konferencyjnej B w hotelu Weiser przy al. Kromera 16, 51-163 Wrocław
- podczas spotkania stacjonarnego w dniu 15 lipca 2026 r. o godzinie 18:00 w sali konferencyjnej B w hotelu Weiser przy al. Kromera 16, 51-163 Wrocław

Jeżeli zaistnieje taka potrzeba zostanie również wyznaczony termin spotkania online - w programie do wideokonferencji zdalnych (np. na platformie Microsoft Teams lub Zoom). Bezpośredni link do platformy online będzie podany na stronie internetowej: <https://murapol.pl/apartamenty-jana-dlugosza/>

Szczegółowe zasady udziału i harmonogram konsultacji społecznych opublikowano na stronie internetowej.

## Social media:

### Post Rada Osiedla Karłowice-Różanka

**Rada Osiedla Karłowice-Różanka**  
26 czerwca o 13:26 · 🌐

👤 Zapraszamy mieszkańców na konsultacje społeczne dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Długosza 41–47 we Wrocławiu.

Jeśli chcą Państwo zapoznać się z założeniami inwestycji, zadać pytania oraz podzielić się swoimi opiniami, zapraszamy na jedno z dwóch spotkań konsultacyjnych:

- 📅 4 lipca 2026 r. (sobota), godz. 12:00
- 📅 15 lipca 2026 r. (środa), godz. 18:00

📍 Miejsce: Hotel Weiser, sala konferencyjna B  
al. Kromera 16, Wrocław

Konsultacje są okazją do bezpośredniej rozmowy z przedstawicielami inwestora oraz uzyskania informacji na temat planowanej inwestycji.

Serdecznie zapraszamy wszystkich zainteresowanych mieszkańców do udziału w spotkaniach.

📧 Wszelkie pytania, sugestie i opinie można składać mailowo na adres: [jf@2dpa.pl](mailto:jf@2dpa.pl)

Wrocław, 22 czerwca 2026 r.

#### INFORMACJA O KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH

Przedmiotem konsultacji społecznych jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna planowanej **inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 17/1, AR\_19, obręb Karłowice przy ul. Długosza 41-47 we Wrocławiu** w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018r. poz. 1496 wraz z późn. zmianami).

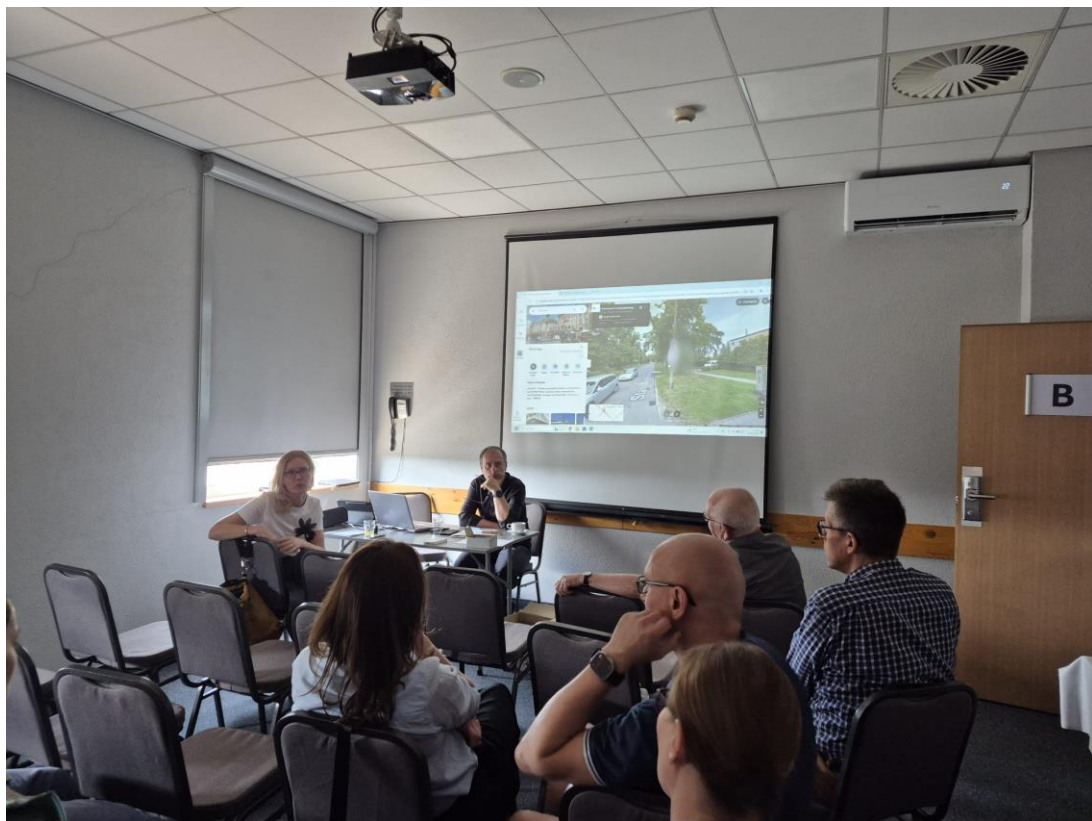
Koncepcję urbanistyczno – architektoniczną zaprojektowało wrocławskie biuro DOROŻYŃSCY PRACOWNIA ARCHITEKTURY. Autorzy projektu są Koordynatorem Konsultacji Społecznych.



Mieszkańcy osiedla Karłowice-Różanka mogą brać udział w konsultacjach społecznych, które potrwają **od 24 czerwca 2026 roku do 17 lipca 2026 roku.**

Konsultacje społeczne dotyczące Koncepcji są otwarte, udział w nich jest bezpłatny i nie obowiązuje rejestracja.

**Spotkania informacyjne:**





#### **Zebrane pytania i opinie uczestników podczas spotkań stacjonarnych:**

| Pytania uczestników konsultacji:                              | Odpowiedzi projektantów oraz inwestora:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Czy dach budynku będzie dostępny dla mieszkańców jako taras?  | Jako taras rekreacyjny dla mieszkańców zaprojektowany jest dach nad 2 kondygnacją, jeżeli taka będzie potrzeba mieszkańców inwestor się do niej przychyli i dach budynku będzie mógł stanowić taras widokowy dostępny dla mieszkańców lub ogólnodostępny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Czy któreś z drzew na działce zostanie usunięte?              | Nie, drzewa na działce zostaną zachowane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ile będzie usług w budynku?                                   | Na parterze budynku przewidziano 5 lokali usługowych, jeden z nich jest przeznaczony na potrzeby mieszkańców np. centrum aktywności lokalnej lub coworking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ile w budynku będzie mieszkań?                                | W przedstawionej koncepcji zaprojektowano 262 mieszkania.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ile będzie w związku z tym miejsc postojowych dla samochodów? | Ilość miejsc parkingowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jaki jest współczynnik miejsc parkingowych?                   | min. 268 mp<br>max: 318 mp<br>W związku z brakiem określonego wskaźnika w lokalnych standardach urbanistycznych przyjęto następujący bilans miejsc postojowych do obsługi inwestycji mieszkaniowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 55m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe zależne,</li> <li>- nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny o powierzchni od 35 do 54,99m<sup>2</sup>,</li> <li>- nie mniej niż 0,8miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni do 34,99m<sup>2</sup>,</li> <li>- do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową: 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                       | tych funkcji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gdzie zlokalizowany jest garaż?                                                                                                                                                                                       | Garaż będzie znajdował się pod ziemią, zaprojektowano także naziemne miejsca postojowe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Czy będą miejsca dla rowerów?                                                                                                                                                                                         | Tak, na terenie inwestycji zaprojektowano zadaszone miejsca postojowe dla rowerów oraz rowerownie zlokalizowane w budynku. Zaprojektowano również zewnętrzne miejsca postojowe dla rowerów w pobliżu wejść do klatek schodowych, wejść do lokali usługowych oraz przy placu zabaw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Czy miejsca postojowe przy ulicy Miechowity zostaną wyremontowane?                                                                                                                                                    | Tak, nawierzchnia zatoki postojowej przy ulicy Miechowity zostanie wyremontowana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Jakie będą powierzchnie mieszkań w projektowanym budynku?                                                                                                                                                             | Powierzchnie mieszkań będą zróżnicowane, od 25m <sup>2</sup> do 60m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Czy podczas powstawania inwestycji miejsca postojowe przy ulicy Miechowity nie zostaną zlikwidowane?                                                                                                                  | Ilość miejsc postojowych nie zmniejszy się, wręcz powstanie kilka nowych ze względu na likwidację wjazdu na działkę od strony ulicy Miechowity.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ile w związku z inwestycją pojawi się nowych samochodów?                                                                                                                                                              | Na etapie koncepcji nie jest możliwe precyzyjne określenie liczby nowych samochodów, które pojawią się w związku z realizacją inwestycji. Liczba ta będzie zależna od struktury gospodarstw domowych, liczby osób zamieszkujących lokale oraz poziomu motoryzacji przyszłych mieszkańców. W analizach wpływu inwestycji na układ komunikacyjny przyjmuje się zazwyczaj wskaźniki motoryzacji lub liczbę projektowanych miejsc postojowych jako wartość referencyjną.<br>Na potrzeby wstępnej oceny wpływu inwestycji na układ komunikacyjny przyjęto wskaźnik motoryzacji od 0,8 do 1,5 samochodu na lokal mieszkalny. Dla planowanych 262 lokali oznacza to około 268 samochodów użytkowanych przez mieszkańców. |
| Jaki wpływ będzie miała inwestycja na komunikację miejską w okolicy?<br>Czy zostały przeprowadzone analizy wpływu inwestycji na komunikację?                                                                          | Na potrzeby koncepcji wykonana została wstępna analiza ruchu kołowego oraz analiza potencjalnych możliwości usprawnienia komunikacji w rejonie inwestycji. Na podstawie „Kompleksowego Badania Ruchu 2024 Wrocław” oraz założeń projektowych został również wstępnie przeanalizowany wpływ nowej inwestycji na obciążenie komunikacji zbiorowej.<br>Szczegółowe opracowania realizowane będą na późniejszych etapach w porozumieniu z zarządem dróg ( ZDiUM).                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Czy nowa inwestycja będzie samowystarczalna pod względem miejsc postojowych?                                                                                                                                          | Tak, wszystkie projektowane miejsca parkingowe znajdują się na terenie inwestycji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Jaka kwota będzie przewidziana na inwestycje towarzyszące?                                                                                                                                                            | Kwota przeznaczona na realizację inwestycji towarzyszących zostanie określona w toku procedury prowadzonej na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, na podstawie ustaleń z właściwymi organami Miasta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jaka kwota od metra kwadratowego powierzchni sprzedażowej będzie przeznaczona na inwestycje towarzyszące?                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bardzo proszę o omówienie wysokości budynku w kontekście obowiązującego MPZP.<br><br>Dlaczego wysokość budynku jest inna niż wyznaczona w MPZP.<br><br>Z czego wynika to, że podnosimy budynek powyżej 7 kondygnacji? | Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018r. poz. 1496 wraz z późn. zmianami planowana inwestycja nie musi uwzględniać ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Parametry dotyczące wysokości reguluje ww. Ustawa, która w tym zakresie odwołuje się do <u>lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia</u> :<br><b>UCHWAŁA NR IX/155/24 RADY MIEJSKIEJ</b>                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>WROCŁAWIA</b> z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia</p> <p>§ 4. 1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem ust. 2.</p> <p>2. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.</p> <p>Budynek objęty inwestycją mieszkaniową zlokalizowany jest we Wrocławiu, którego liczba mieszkańców przekracza 100 000. W odległości nie większej niż 250m ( w naszym przypadku jest to ok. 125m) znajduje się, w istniejącej zabudowie, budynek mieszkalny o wysokości 9 kondygnacji wyznaczający maksymalną wysokość budynku objętego inwestycją mieszkaniową.</p> |
| Dlaczego inwestor zmienił koncepcję i woli realizować zabudowę mieszkaniową niż hotel?                                                                                                                                                               | Inwestor specjalizuje się przede wszystkim w realizacji inwestycji mieszkaniowych, dlatego podjął decyzję o przygotowaniu projektu odpowiadającego profilowi swojej działalności oraz doświadczeniu w tym obszarze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Czym inwestor kierował się przy projektowaniu w tej lokalizacji hotelu?                                                                                                                                                                              | Przy wyborze funkcji obiektu kierowano się ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Funkcja hotelowa jest zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w MPZP.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Jaki rodzaj hotelu miałby tu powstać?                                                                                                                                                                                                                | Apartamenty na wynajem zarządzane przez duży fundusz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Czy są znane plany Miasta dotyczące przebudowy lub usprawnienia funkcjonowania skrzyżowania ulic Długosza i Boya-Żeleńskiego?                                                                                                                        | Na obecnym etapie nie posiadamy informacji o planowanych przez Miasto działaniach dotyczących przebudowy lub usprawnienia funkcjonowania skrzyżowania ulic Długosza i Boya-Żeleńskiego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Czy schrony należy projektować tylko w budynkach usługowych czy w mieszkaniowych również i czy w związku z tym w budynku będą schrony?                                                                                                               | Zgodnie z przepisami obowiązującymi od 1 stycznia 2026r. w budynkach mieszkaniowych należy projektować miejsca doraźnego ukrycia ( nie tylko w budynkach usługowych czy użyteczności publicznej); w projektowanym budynku będzie ono wyznaczone w garażu podziemnym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Czy w budynku będzie przewidziana przestrzeń możliwa do zarezerwowania / wynajęcia przez mieszkańców na potrzeby organizacji imprezy takiej jak chrzest, komunia. Fajny byłby taki lokal z wyjściem na duży taras na dachu (może to dać do sugestii) | Jeden z lokali usługowych został przeznaczony na CAL (Centrum Aktywności Lokalnej) lub cowork. Jeśli mieszkańcy wyrażą potrzebę, żeby taki lokal do wspólnego użytku zlokalizowany był przy tarasie, to inwestor przychyli się do niej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kiedy inwestycja mieszkaniowa miałaby powstać?                                                                                                                                                                                                       | Inwestor określił wstępnie okres 3 lat (licząc od konsultacji społecznych).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kiedy miałaby być zrealizowany budynek hotelu?                                                                                                                                                                                                       | Szybciej ponieważ projekt otrzymał już pozwolenie na budowę.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jaka jest odległość projektowanego budynku od budynku mieszkalnego znajdującego się na działce sąsiedniej?                                                                                                                                           | Odległość między budynkami to 21,8m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Czyją własnością będzie działka po realizacji inwestycji?                                                                                                                                                                                            | Działka będzie własnością wspólnoty mieszkańców.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Czy działka jest własnością prywatną?                                                                                                                                                                                                                | Tak, działka obecnie jest własnością prywatną.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Jaki jest koszt na mieszkańca obsługi urządzeń na terenie rekreacyjnym przed budynkiem?                                                                                                                                                              | Na obecnym etapie nie dysponujemy informacjami pozwalającymi określić koszt obsługi urządzeń w przeliczeniu na jednego mieszkańca.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jak wygląda kwestia retencji?                                                                 | Zagospodarowanie wód opadowych, zgodnie z warunkami otrzymanymi od MPWiK, będzie odbywać się poprzez odprowadzanie wód w pierwszej kolejności na własny teren nieutwardzony, do ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych otwartych oraz innych rozwiązań z zakresu zielono-niebieskiej infrastruktury, następnie do zbiorników retencyjnych zamkniętych zlokalizowanych na własnym terenie, z możliwością odbioru części wód opadowych przez kanalizację deszczową. |
| Ile jest miejsc parkingowych zaprojektowanych dla inwestycji hotelowej?                       | To pytanie nie dotyczy inwestycji mieszkaniowej. Budynek hotelu został zaprojektowany przez innych projektantów i nie mamy szczegółowej wiedzy w tym zakresie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Czy rozważaliśmy wjazd na działkę od strony ul. Miechowity?                                   | Na etapie przygotowywania koncepcji analizowano rozwiązania komunikacyjne dla inwestycji. Lokalizacja zjazdu na działkę od strony ul. Długosza została wyznaczona przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta (zarządcę drogi).                                                                                                                                                                                                                                               |
| Jakie rozwiązania przewidziano w celu ograniczenia wpływu inwestycji na obecnych mieszkańców? | Na etapie projektowania przyjęto rozwiązania mające na celu możliwie największe ograniczenie uciążliwości dla obecnych mieszkańców, zarówno w zakresie funkcjonowania inwestycji po jej realizacji, jak i organizacji procesu budowy. Szczegółowe rozwiązania będą doprecyzowywane na kolejnych etapach przygotowania i realizacji inwestycji, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz warunków technicznych.                                                    |
| Czy została wykonana analiza nasłonecznienia i czy możemy ją przedstawić?                     | Tak. Na etapie opracowywania koncepcji budynku wielorodzinnego przeprowadzono analizy nasłonecznienia oraz przesłaniania, a ich wyniki zostały uwzględnione w przyjętych rozwiązaniach projektowych. Analizy te nie zostały jednak na tym etapie przygotowane w formie prezentacji na planszach i przedstawione podczas konsultacji.                                                                                                                                    |
| Czy jakieś drzewa na działce zainwestowania zostaną wycięte?                                  | Nie, budynek jest usytuowany na działce w taki sposób by nie kolidował z istniejącymi drzewami.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Sugestie i oczekiwania mieszkańców wyrażone podczas spotkań stacjonarnych:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Mieszkańcy informują o aktach wandalizmu i dewastacji placów zabaw, małej architektury, zaparkowanych rowerów i sugerują, że bardziej pożądanym rozwiązaniem byłoby ogrodzenie dziedzińca budynku zamiast pozostawianie go ogólnodostępnym.                                                                                                                                         |  |
| Mieszkańcy zauważają, że niepożądanym jest pozostawienie dziedzińca z placem zabaw i siłownią jako ogólnodostępny ponieważ zobowiązana do utrzymywania go będzie wspólnota.                                                                                                                                                                                                         |  |
| Mieszkańcy zauważają, że ogólnodostępne tereny rekreacyjne przy budynkach po kilku latach są przez wspólnoty mieszkaniowe grodzone i zamykane, więc nie ma sensu projektować ich jako otwarte.                                                                                                                                                                                      |  |
| Kwestię grodzenia osiedli ureguje uchwała krajobrazowa, która ograniczy zjawisko grodzenia miasta ponieważ utrudnia ono przemieszczanie się pieszym, dzieli przestrzeń miejską, ogranicza dostęp do terenów zielonych, osłabia spójność układu ulic i przestrzeni publicznych (informacja przekazana przez Radną Miasta Wrocławia, która była obecna na 2. spotkaniu stacjonarnym). |  |
| Mieszkańcy informują, że straż miejska odmawia usuwania nieprawidłowo zaparkowanych samochodów na prywatnych terenach wspólnoty mieszkaniowej.                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Sugestia, że może monitoring zmniejszyłby problem dewastacji przestrzeni wspólnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Mieszkańcy zgłaszają nieuregulowane „partyzanckie” parkowanie po obydwu stronach ulicy Długosza co uniemożliwia minięcie się jadących samochodów i w przypadku remontu rekomendują lokalizację miejsc postojowych po jednej stronie ulicy.                                                                                                                                          |  |
| Mieszkańcy zgłaszają, że brak miejsc postojowych jest bolączką Karłowic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Mieszkańcy informują o mającym miejsce, w przypadku budynków istniejących, parkowaniu samochodów na parkingach sklepów lub w przypadkowych miejscach, co jest spowodowane niedostateczną ilością miejsc parkingowych w budynku własnym.                                                                                                                                             |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Członkini Rady Osiedla informuje o tym, że Rada może poczynić starania rozszerzenia strefy płatnego parkowania na osiedle Karłowice by ograniczyć liczbę parkujących samochodów przyjezdnych użytkujących parkingi przy ulicach osiedlowych jak strefy Park&Ride, jeżeli takie będzie oczekiwanie i mieszkańcy zgłoszą taką potrzebę.                                                                                                                                                                                     |
| Mieszkańcy zwrócili uwagę, że finansowanie inwestycji publicznych, takich jak remonty ulic czy szkół, powinno pozostawać w gestii Miasta. W ich ocenie koszty takich przedsięwzięć, realizowanych przez prywatnych inwestorów, mogą pośrednio wpływać na cenę mieszkań.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Mieszkańcy wyrazili opinię, że rozwiązania przewidziane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących umożliwiają zwiększenie intensywności zabudowy w zamian za realizację przez inwestorów inwestycji towarzyszących, które w ich ocenie należą do zadań Miasta.                                                                                                                                                                                       |
| Mieszkańcy uważają funkcję mieszkaniową w tej lokalizacji za korzystną.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Mieszkańcy informują, że wąski przejazd pod nasypem kolejowym na ulicy Boya-Żeleńskiego powoduje utrudnienia i znaczne spowolnienie ruchu samochodowego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Jednocześnie mieszkańcy zauważają, że dzięki ograniczaniu ruchu przez przejazd pod nasypem łatwiejsze jest włączanie się do ulicy Boya-Żeleńskiego z ul. Długosza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wyżej wymienione skrzyżowanie jest problematyczne, tworzą się kolejki samochodów, oczekiwanie na włączenie się do ruchu jest uciążliwe, pożądana byłaby zmiana organizacji ruchu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pożądaną byłoby usprawnienie komunikacji na ulicy Boya-Żeleńskiego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mieszkańcy wyjaśniają, że szkoła podstawowa nr 83 funkcjonuje w dwóch lokalizacjach: na ulicy Boya-Żeleńskiego znajduje się budynek szkoły, do którego uczęszczają dzieci młodsze, natomiast przy ulicy Przybyszewskiego znajduje się budynek szkoły, do którego uczęszczają dzieci starsze.                                                                                                                                                                                                                              |
| Mieszkańcy informują, że z powodu złej jakości nawierzchni chodnika wzdłuż ulicy Przybyszewskiego (uniemożliwiającej jazdę na hulajnodze) dzieci uczęszczające do szkoły przy ulicy Przybyszewskiego wybierają trasę przez przejazd kolejowy na ulicy Czajkowskiego zamiast przez bezpieczne przejście pod nasypem na ulicy Boya-Żeleńskiego.                                                                                                                                                                             |
| Radna z Rady Osiedla oraz Mieszkańcy informują, że miasto zobowiązało się uchwałą z Radą Osiedla do poprawy bezpieczeństwa dzieci idących do szkoły na skrzyżowaniu ulic Boya-Żeleńskiego i Przybyszewskiego; mieszkańcy czekają na realizację.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mieszkańcy informują, że z uwagi na to, że nie uważają drogi do szkoły za bezpieczną, decydują się podwozić dziecko samochodem, co zwiększa ruch w pobliżu szkoły i na przejeździe pod nasypem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mieszkańcy wyrazili potrzebę wyremontowania chodnika wzdłuż ulicy Przybyszewskiego będącego drogą do szkoły dzieci z ulicy Długosza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mieszkańcy zauważają potrzebę wyremontowania ulicy Długosza oraz poprawy bezpieczeństwa na skrzyżowaniu ulic Długosza i Miechowity                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Mieszkańcy zgłaszają, że w szkole podstawowej nr 83, w części przy ul. Przybyszewskiego jest bardzo gorąco co negatywnie wpływa na dobrostan uczących się w niej dzieci. Uczniowie po zakończeniu zajęć wracają do domów wyczerpane.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Jako rozwiązanie powyższego problemu mieszkańcy zaproponowali realizację działań mających na celu poprawę warunków termicznych w salach lekcyjnych. Wśród wskazywanych rozwiązań wymieniano w szczególności montaż klimatyzacji, modernizację systemu wentylacji, instalację zewnętrznych rolet zaciemniających oraz zastosowanie wentylatorów poprawiających cyrkulację powietrza. Ww. rozwiązania zostały wskazane jako jedno z udogodnień jakie inwestor może zrealizować w szkole w ramach inwestycji towarzyszących. |
| Mieszkańcy zgłaszają niewystarczającą ilość centrów aktywności lokalnej - jest tylko jeden CAL na Różance, która jest trzecim największym osiedlem we Wrocławiu i ma 35000 mieszkańców.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Mieszkańcy proponują stworzenie możliwie szerokiego pasa wysokiej zieleni pomiędzy istniejącym a projektowanym budynkiem. Szerszy pas zieleni poprawiłby prywatność mieszkańców, ograniczył wzajemne oddziaływanie budynków i stworzył bardziej przyjazne relacje sąsiedzkie.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Mieszkańcy sąsiedniego budynku przy ul. Długosza 31-39 zgłaszają problem z płynnym wyjazdem na ulicę Długosza i z późniejszym włączeniem się w ulicę Boya-Żeleńskiego lub ulicę Miechowity.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Mieszkańcy proponują likwidację miejsc postojowych na ul. Długosza na rzecz stworzenia dodatkowego pasa ruchu w celu usprawnienia przejazdu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Jednocześnie mieszkańcy zaznaczają, że preferują ruch samochodowy z niską prędkością co jest skutkiem zwężenia ulicy przez zaparkowane obustronnie samochody i nawierzchnię wykończoną kostką brukową, tzw. „kocie łby”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mieszkańcy informują również, że zwiększony ruch na ul. Długosza generowany jest przez tranzyt od strony ul. Czajkowskiego, preferują by ruch tranzytowy został skierowany na ulicę Krzywoustego/Kromera.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mieszkańcy proponują wprowadzenie na skrzyżowaniu ul. Długosza i ul. Miechowity nakazu skrętu w lewo dla pojazdów nadjeżdżających od strony ul. Czajkowskiego. Rozwiązanie to miało by skierować ruch samochodowy na ul. Miechowity w kierunku ul. Kromera, ograniczając przejazd na wprost.                                                                                                                                                                                                                              |
| Mieszkańcy informują, że najwyższy obecnie budynek na ul. Długosza ma 5-6 kondygnacji. Wysokość budynku nie pasuje do charakteru miejsca i do tej lokalizacji (odniesienie do wysokości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zabudowy całej ulicy Długosza od rzeki).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pojawiła się sugestia, że wskazane byłoby porozumienie się z właścicielem sąsiedniej działki by zrealizować większe i spójne założenie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mieszkańcy wyrazili opinię, że preferowaną zabudową jest zabudowa wielorodzinna, nie usługowa czy hotelowa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mieszkańcy wskazują, że na przystankach komunikacji miejskiej jest latem bardzo gorąco, szczególnie na przystanku przy stacji BP.<br>W związku z powyższym pożądanym byłoby zwiększenie ilości zieleni w postaci zielonych przystanków, zielonych zadaszeń, utworzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Kromera i Krzywoustego do skrzyżowania z aleją Brucknera. Ww. nasadzenia zostały wskazane jako jedno z rozwiązań jakie inwestor mógłby zrealizować dla mieszkańców osiedla w ramach inwestycji towarzyszących.                                  |
| Mieszkańcy zgłaszają, że pętla tramwajowa na Placu Kromera generuje hałas, a jej bliska odległość od budynku jest uciążliwa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mieszkańcy zgłaszają, że przystanek autobusowy na ulicy Boya-Żeleńskiego generuje hałas i uciążliwa jest jego bliska odległość od elewacji budynku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pożądanym byłoby przeniesienie wyżej wymienionego przystanku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mieszkańcy zgłaszają, że przejście dla pieszych pod nasypem przy ul. Boya-Żeleńskiego jest niebezpieczne i nieprzyjazne dla użytkowników. Wskazują na jego niewystarczające oświetlenie, zanieczyszczenie oraz łukowy przebieg, który ogranicza widoczność i zwiększa ryzyko kolizji pomiędzy pieszymi a rowerzystami lub użytkownikami hulajnóg. W związku z powyższym pożądanym byłaby przebudowa/remont ww. przejścia pieszego, uzupełnienie oświetlenia.                                                                                                 |
| Mieszkańcy zgłaszają niewystarczające oświetlenie wzdłuż ulic na osiedlu. Informują, że lampy zostały zmienione na gazowe, w wyniku czego natężenie światła uległo zmniejszeniu i oświetlenie nie zapewnia odpowiedniej widoczności na chodnikach. Odpowiednie oświetlenie jest tylko przy nowym przejściu dla pieszych na ul. Długosza. W związku z powyższym pożądanym byłaby wymiana oświetlenia ulic na osiedlu. Służyłoby to zwiększeniu bezpieczeństwa na chodnikach, na których poruszają się piesi, rowerzyści i osoby na hulajnogach elektrycznych. |

#### **Opinie i pytania osób zainteresowanych wysłane mailowo na adres koordynatora:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sugestie, propozycje i oczekiwania mieszkańców wyrażone w korespondencji mailowej:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Jeden z mieszkańców podsumował drogą mailową postulaty wyrażone podczas obu spotkań stacjonarnych, w których uczestniczył:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Obniżenie wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego budynku.</i><br/>Obecnie najwyższa część projektowanego budynku została zlokalizowana naprzeciwko klatek 35 i 37, podczas gdy w pozostałej części inwestycji wysokość zabudowy jest wyraźnie niższa. To właśnie w tym miejscu oddziaływanie nowej zabudowy na istniejący budynek będzie największe.<br/>Proponuję, aby w bezpośrednim sąsiedztwie klatek 35, 37 oraz 39 wysokość nowego budynku została ujednolicona do trzech kondygnacji. Utraconą powierzchnię użytkową można zrekompensować poprzez odpowiednie przeprojektowanie rzutu budynku, zwiększając jego powierzchnię w tych częściach działki, gdzie nie będzie to pogarszało relacji z istniejącą zabudową.<br/>Takie rozwiązanie pozwoliłoby zachować bardziej przyjazną człowiekowi skalę zabudowy (human scale), ograniczyć efekt przytłoczenia istniejącego budynku oraz poprawić dostęp światła dziennego.<br/>Jednocześnie uważam, że byłoby ono korzystne również z punktu widzenia samej inwestycji. Mieszkania z większym odstępem od sąsiedniego budynku, lepszym widokiem oraz większą ilością zieleni są bardziej atrakcyjne dla przyszłych nabywców, co może pozytywnie wpłynąć na wartość inwestycji.</li> <li>2. <i>Szerszy pas wysokiej zieleni pomiędzy budynkami.</i><br/>Drugą istotną kwestią jest stworzenie możliwie szerokiego pasa wysokiej zieleni pomiędzy istniejącym a projektowanym budynkiem.<br/>Nasadzenia drzew i wysokich krzewów stanowiłyby naturalną strefę buforową, zwiększając prywatność mieszkańców obu budynków, poprawiając mikroklimat oraz ograniczając wzajemną ekspozycję okien i balkonów.<br/>Takie rozwiązanie znacząco podniosłoby jakość przestrzeni, poprawiłoby odbiór całego założenia urbanistycznego oraz stworzyłoby bardziej atrakcyjne miejsce dożycia dla mieszkańców obu wspólnot.</li> <li>3. <i>Rozważenie zastosowania jaśniejszej elewacji od strony istniejącego budynku.</i><br/>Warto również rozważyć zastosowanie jaśniejszej kolorystyki elewacji od strony istniejącego budynku, np. w odcieniach bardzo jasnej szarości lub bieli.<br/>Jasna elewacja skuteczniej odbija światło słoneczne niż ciemniejsze materiały. W godzinach popołudniowych mogłoby to zwiększyć ilość światła rozproszonego docierającego do mieszkań w istniejącym budynku. Choć nie jest to rozwiązanie eliminujące wpływ nowej zabudowy na warunki nasłonecznienia, może stanowić prosty element poprawiający komfort użytkowania mieszkań.</li> <li>4. <i>Czytelniejsze rozdzielenie przestrzeni wspólnych obu inwestycji.</i></li> </ol> |

Warto również rozważyć bardziej jednoznaczne wyodrębnienie przestrzeni wspólnych istniejącego i projektowanego osiedla.

Naturalnym procesem jest powstanie po zakończeniu inwestycji dwóch niezależnych wspólnot mieszkaniowych, z których każda będzie samodzielnie zarządzać swoją przestrzenią wspólną oraz odpowiadać za jej utrzymanie.

Już na etapie projektowania warto więc przewidzieć rozwiązanie sprzyjające takiemu funkcjonowaniu. Z urbanistycznego punktu widzenia naturalny pas zieleni pomiędzy obiema nieruchomościami wydaje się rozwiązaniem bardziej trwałym, funkcjonalnym i korzystnym dla przyszłych relacji sąsiedzkich niż tworzenie wspólnej przestrzeni rekreacyjnej pomiędzy dwoma niezależnymi wspólnotami.

#### 5. Możliwość zwiększenia pasa zieleni pomiędzy budynkami

Na zakończenie chciałbym jedynie zwrócić uwagę, że warto przeanalizować, czy istnieje możliwość dalszego zwiększenia szerokości pasa zieleni pomiędzy istniejącym a projektowanym budynkiem.

Być może uda się to osiągnąć poprzez optymalizację układu komunikacyjnego lub inne rozwiązania projektowe. Pozostawiam to oczywiście do oceny projektantów, jednak uważam, że każda dodatkowa przestrzeń przeznaczona na wysoką zieleni będzie pozytywnie wpływać na ład przestrzenny, jakość przestrzeni oraz komfort użytkowania mieszkań po obu stronach inwestycji.

Szerszy pas zieleni poprawiłby prywatność mieszkańców, ograniczył wzajemne oddziaływanie budynków i stworzył bardziej przyjazne relacje sąsiedzkie. Jednocześnie zwiększyłby atrakcyjność nowego osiedla i mógłby pozytywnie wpłynąć na wartość inwestycji.

Dla lepszego zobrazowania przedstawionych propozycji załączam poglądowy szkic z naniesionymi zmianami. Ma on charakter wyłącznie koncepcyjny i służy zilustrowaniu kierunku proponowanych modyfikacji. Nie jest to opracowanie projektowe, lecz materiał ułatwiający zrozumienie przedstawionych uwag.

Wszystkie powyższe propozycje traktuję jako zaproszenie do dalszej dyskusji nad projektem. W mojej ocenie inwestycja ma potencjał, aby stać się wartościowym elementem tej części miasta. Wierzę jednak, że niewielkie korekty na etapie projektowym mogą przełożyć się na wyższą jakość przestrzeni, lepsze relacje z istniejącą zabudową oraz większy komfort życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców.

Będę wdzięczny za rozważenie przedstawionych propozycji na dalszym etapie prac projektowych.

Prośba o uwzględnienie działań towarzyszących inwestycji mieszkalnej, które poprawią funkcjonowanie i komfort życia wszystkich mieszkańców osiedla Karłowice:

1. Wykonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej – drzew i krzewów w obrębie ul. Długosza i ul. Miechowity wraz z poprawą warunków dla już rosnących drzew (w uzgodnieniu z Zarządem Zieleni Miejskiej).
2. Wykonanie tzw. „zielonych przystanków” komunikacji miejskiej w ciągu ul. Krzywoustego, al. Kromera, al. T. Boya-Żeleńskiego z nasadzeniami dającymi ochronę i cień podróżnym (drzewa, pnącza).
3. Zazielenienie (instalacja umożliwiająca poprowadzenie pnączy) istniejącej bariery dźwiękochłonnej przy al. Kromera.
4. Rozszczelnienie nadmiernych nawierzchni betonowych – mikroretencja w pasach drogowych w okolicy (wysepki rozgraniczające przejścia dla pieszych w rejonie Kromera itp.) z wprowadzeniem zieleni tam, gdzie to możliwe.

Wniosek, by „w ramach inwestycji towarzyszącej deweloper uzgodnił ze ZDiUM-em i wykonał odbetonowanie, a następnie zazielenienie dwukrotnie większej połaci terenu w najbliższej okolicy. Same okolice przystanków MPK to dobre miejsca na wykonanie takich prac i doprowadzenie do sytuacji, że decyzja o korzystaniu nie z samochodu, ale komunikacji zbiorowej nie będzie obciążona żadnym ryzykiem dla zdrowia, tak jak jest obecnie w czasie letnich upałów.

Bardzo przyda się także inwestycja w zieleni przyuliczną, która hamuje rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i rozprasza hałas, którego normy są już znacząco przekroczone.

W czasach zagrożeń związanych ze zmianą klimatu inwestycje w zieleni powinny być traktowane priorytetowo – jako zapewniające bezpieczeństwo mieszkańcom.”

Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem od zajmującego całą powierzchnię działki hotelu jest inwestycja mieszkaniowa, ale jednak z większym poszanowaniem dla historycznego (i niestety zapomnianego) wzorca osiedla – miasta-ogrodu. Budynek niższy z większą powierzchnią zieloną i skomunikowany również z ul. Miechowity byłby rozwiązaniem łatwiejszym do przyjęcia.

Na osiedlu Karłowice-Różanka jest wiele miejsc, które nie mogą doczekać się na potrzebne działania, by realnie poprawić jakość i bezpieczeństwo życia mieszkających tu rodzin. Są miejsca – i to w reprezentacyjnych punktach osiedla, które deprymują, zasmucają i przygnębiają, a mogłyby nie tylko zachwycać, ale przez mądre zaplanowanie i wykorzystanie zieleni rzeczywiście wzbogacać estetykę, a także poprawiać bezpieczeństwo, w tym bezpieczeństwo zdrowotne i komfort życia mieszkających tu osób.

W ramach konsultacji chcę zgłosić następujące projekty towarzyszące inwestycji:

1. Zazielenienie ekranu akustycznego przy al. M. Kromera (między Mostem Warszawskim a ul. Toruńską) przez wprowadzenie różnorodnych pnączy (bluszcz zimozielony, winobluszcz, pnącza kwitnące, np. milin amerykański), dzięki którym poprawią się warunki życia dla tysięcy mieszkających w okolicy osób. Obecnie ekran chroni przed hałasem jedynie mieszkańców domów od

strony Odry, a przez odbicie fal dźwiękowych pogarsza sytuację dla wszystkich po jego drugiej stronie, co prowadzi do znaczącego przekroczenia norm hałasu (jak potwierdzają wyniki badań środowiskowych wykonanych na zlecenie gminy Wrocław).

Hałas jest jednym z ważnych czynników pogarszających jakość życia i zdrowie ludzi. Zieleń pomogłaby także poprawić jakość powietrza (jesteśmy narażeni na pyły i zanieczyszczenia wynikające z bardzo dużego ruchu pojazdów spalinowych), a także mikroklimat (ochrona przed letnim skwarem, której obecnie nie ma w zabetonowanej przestrzeni), co w sytuacji dramatycznych zmian klimatycznych jest szczególnie istotne zwłaszcza w kontekście bezpieczeństwa zdrowotnego mieszkańców na osiedlu. Ponieważ ekran dźwiękowy nie został od razu zaprojektowany z poszanowaniem powyższych czynników, należy uzupełnić jego konstrukcję (w większości szklaną) przez domontowanie lin lub siatek stalowych, które umożliwiłyby wspinanie się pnączy.

Ponieważ ekran dźwiękowy nie został od razu zaprojektowany z poszanowaniem powyższych czynników, należy uzupełnić jego konstrukcję (w większości szklaną) przez domontowanie lin lub siatek stalowych, które umożliwiłyby wspinanie się pnączy.

2. Otoczenie specjalną troską ciężko pracującego drzewostanu przy ulicach, w szczególności starodrzewu przy ul. Krzywoustego, ale także Długosza, Miechowity. Bardzo potrzebne są:

- Nasadzenia uzupełniające, w tym zwłaszcza krzewy zadarniające pozwalające na ochronę gleby przed wysychaniem, co poprawi żywotność także bezcennego starodrzewu.
- Działania poprawiające warunki glebowe (kompostowanie, ściółkowanie itp.)

3. Zrealizowanie 10 zielonych (zadrzewionych lub z instalacjami dla pnączy) przystanków, o które jako społeczność osiedla bezskutecznie się dopominamy od lat.

W ramach konsultacji społecznych dotyczących inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Długosza nasza rodzina składa wniosek o następujące działania towarzyszące inwestycji i służące wszystkim mieszkańcom osiedla Karłowice:

1. Wykonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej – drzew i krzewów w obrębie ul. Długosza i ul. Miechowity wraz z poprawą warunków dla już rosnących drzew (w uzgodnieniu z Zarządem Zieleni Miejskiej).
2. Wykonanie tzw. „zielonych przystanków” komunikacji miejskiej w ciągu ul. Krzywoustego, al. Kromera, al. T. Boya-Żeleńskiego z nasadzeniami dającymi ochronę i cień podróżnym (drzewa, pnącza).
3. Zazielenienie (instalacja umożliwiająca poprowadzenie pnączy) istniejącej bariery dźwiękochłonnej przy al. Kromera.
4. Rozszczelnienie nadmiernych nawierzchni betonowych – mikroretencja w pasach drogowych w okolicy (wysepki rozgraniczające przejścia dla pieszych w rejonie Kromera itp.) z wprowadzeniem zieleni tam, gdzie to możliwe.

W związku z konsultacjami społecznymi dotyczącymi planowanej budowy budynku mieszkalnego przy ul. Długosza 41/47 zgłaszam następujące uwagi:

1. wysokość budynku mieszkalnego nie powinna być większa niż budynku bezpośrednio sąsiadującego
2. należy poczynić zmiany w organizacji ruchu samochodów i autobusów komunikacji miejskiej w celu udrożnienia ulic Boya-Żeleńskiego i Długosza i zmniejszenia uciążliwości związanych z hałasem
3. powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym powinna być znacznie powiększona, co pozwoli na lepszą retencję oraz zwiększenie poziomu zazielenienia

Jednocześnie zgłaszam potrzebę wykonania inwestycji towarzyszących, których realizacja może poprawić warunki życia na osiedlu:

- Zadbanie o obniżenie poziomu hałasu z kierunku głównej arterii komunikacyjnej Kromera – Krzywoustego z wykorzystaniem do tego „zielonej inżynierii” – konstrukcje dźwiękochłonne i nasadzenia.
- Odtworzenie alejowych nasadzeń drzew przy ulicach w pobliżu inwestycji (ul. Długosza, ul. Miechowity) wraz z piętnem krzewów i zieleni zadarniającej.
- Wykonanie pod nadzorem dendrologicznym prac poprawiających warunki wzrostu dla starodrzewu w obrębie najbliższych ulic (ul. Długosza, al. T. Boya-Żeleńskiego, ul. Krzywoustego) ze zwiększeniem powierzchni biologicznie czynnej w miejscach nadmiernie zabetonowanych.

- Uzupełnienie nasadzeń w pobliżu wszystkich przystanków MPK w okolicy, by korzystanie z nich latem nie oznaczało ryzyka udaru słonecznego.

Chciałbym dowiedzieć się, kiedy planowane jest rozpoczęcie budowy i koniec?

W jakich cenach przewidywane są mieszkania i kiedy będzie możliwość kupna takiego mieszkania lub rezerwacji?

#### **Wnioski:**

1. Mieszkańcy pozytywnie opiniują lokalizację zabudowy mieszkaniowej na działce ze wskazaniem zmniejszenia jej wysokości względem przedstawionej koncepcji.

2. Najczęściej poruszanym zagadnieniem były problemy komunikacyjne. Mieszkańcy wskazywali na utrudnienia w ruchu samochodowym, niedobór miejsc postojowych oraz potrzebę poprawy organizacji ruchu i bezpieczeństwa pieszych, zwłaszcza w rejonie szkoły i przejścia pod nasypem kolejowym.
3. Znaczna część zgłoszonych postulatów dotyczyła poprawy istniejącej infrastruktury miejskiej, w tym remontów ulic i chodników, modernizacji oświetlenia, zwiększenia ilości zieleni, poprawy warunków w szkole oraz rozwoju infrastruktury społecznej.
4. Konsultacje pokazały duże zainteresowanie mieszkańców rozwiązaniami projektowymi oraz chęć aktywnego udziału w kształtowaniu inwestycji i przestrzeni publicznej.
5. Ważnym rezultatem konsultacji jest to, że głos mieszkańców nie dotyczy wyłącznie planowanej inwestycji, lecz w dużej mierze wynika z istniejących problemów komunikacyjnych i infrastrukturalnych osiedla. Jednocześnie można zauważyć, że wielu uczestników akceptuje funkcję mieszkaniową w tej lokalizacji, oczekując jednak ograniczenia skali zabudowy oraz równoczesnej poprawy jakości otaczającej przestrzeni i infrastruktury publicznej.

Raport sporządził:

Koordynator konsultacji społecznych

Dorożyńscy Pracownia Architektury