

RAPORT Z PRZEBIEGU KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

dotyczących inwestycji mieszkaniowo-usługowej Piękna 78 /
Armii Krajowej 54 we Wrocławiu (Osiedle Tarnogaj).

WSTĘP I PODSTAWA FORMALNA

Niniejszy dokument stanowi raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących planowanego zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażem podziemnym oraz projektem zagospodarowania terenu, zlokalizowanego przy ul. Pięknej 78 / al. Armii Krajowej 54 we Wrocławiu. Inwestycja ma być realizowana na działkach o łącznej powierzchni 9 598,44 m² w obrębie Tarnogaj.

Podstawa Prawna i Cel Konsultacji

Konsultacje zostały przeprowadzone zgodnie z wymogami prawnymi określonymi przez Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (powszechnie zwaną Lex Deweloper lub ULIM). Proces ten był realizowany zgodnie z:

- Kanonem Konsultacji Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- Uchwały nr XIX/387/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22 grudnia 2015r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Wrocławia,
- Zarządzenia nr 6221/17 Prezydenta Wrocławia z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie zasad i trybu prowadzenia konsultacji z mieszkańcami Wrocławia.

Celem konsultacji było przede wszystkim przedstawienie mieszkańcom szczegółów projektu, w tym koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, kształtowania architektonicznego, stylów i detali planowanej zabudowy. Konsultacje miały również za zadanie zebranie opinii i uwag lokalnej społeczności oraz omówienie proponowanych rozwiązań urbanistycznych i komunikacyjnych, mając na uwadze, że uwagi te są istotne przy przygotowaniu ostatecznej wersji projektu. Zgodnie z procedurą, na podstawie zebranych opinii i rekomendacji mieszkańców, został sporządzony raport z konsultacji, który będzie wzięty pod uwagę w dalszym procesie decyzyjnym.

INFORMACJA O INWESTORACH I PROJEKTANCIE

W konsultacjach brali udział przedstawiciele Inwestorów, architekci projektu oraz Przewodniczący Zarządu Osiedla Tarnogaj – pan Krzysztof Mazurkiewicz.

Inwestorzy

Inwestorami projektu są spółki IMS Budownictwo Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k. oraz Technobud Nowy Sącz Sp. z o.o. Sp. k..

Firma IMS Budownictwo działa na rynku nieruchomości od 2007 roku,. Spółka specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym oraz w komercyjnych projektach biurowych klasy A. Z sukcesem zrealizowała inwestycje w takich miastach jak Kraków, Wrocław i Katowice, w których wybudowała ponad 2 900 mieszkań oraz 31 000 m² powierzchni biurowej.

We Wrocławiu Inwestor jest obecny jako deweloper od 10 lat. Do zrealizowanych inwestycji we Wrocławiu należą:

- Krakowskie Tarasy – 6-etapowa inwestycja realizowana przy ulicy Krakowskiej w miejscu starego Spomaszu i browaru Hassego, charakteryzująca się dużym nastawieniem na zieleni, otwarciem na Oławkę i dużą liczbą lokali usługowych.
- Nowa Manufaktura – inwestycja zrealizowana na zbiegu ulicy Kościuszki i Pułaskiego.

Firma Technobud Nowy Sącz działa na rynku budowlanym od 2003 roku i prowadzi działalność w całej Polsce jak i za granicą. Spółka specjalizuje się w kompleksowej realizacji inwestycji mieszkaniowych, usługowych oraz użyteczności publicznej w formule generalnego wykonawstwa.

Firma Technobud Nowy Sącz od wielu lat pełni rolę generalnego wykonawcy dla inwestycji realizowanych przez IMS Budownictwo. Współpraca obu spółek obejmuje kompleksową realizację projektów mieszkaniowych i usługowych. Dzięki temu wszystkie inwestycje IMS charakteryzują się wysokim standardem wykonania oraz terminowością.

Wśród zrealizowanych przez Technobud Nowy Sącz Sp. z o.o. Sp. k. inwestycji we Wrocławiu znajdują się m.in.:

- Krakowskie Tarasy oraz Nowa Manufaktura – inwestycje mieszkaniowe IMS Budownictwo.
- Sky Tower – jedna z najbardziej rozpoznawalnych realizacji we Wrocławiu, w której Technobud uczestniczył jako jeden z wykonawców robót konstrukcyjnych i żelbetowych.

Projektant Koncepcji Architektonicznej

Koncepcję architektoniczną zespołu budynków mieszkalno-usługowych Piękna 78 / Armii Krajowej 54 opracowała wrocławska pracownia chillHouse design sp. z o. o.

Pracownia projektowa chillHouse design, z siedzibą przy ul. Szewskiej 75/77 we Wrocławiu, była reprezentowana podczas konsultacji przez architektów, Agnieszkę Włodarczyk i Mikołaja Cichańskiego.

OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH

W trakcie spotkań konsultacyjnych, architekci z pracowni chillHouse design sp. z o.o. oraz przedstawiciele inwestora, zaprezentowali koncepcję architektoniczno-urbanistyczną dla zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Pięknej 78 / al. Armii Krajowej 54. Koncepcja ta, nazwana roboczo „minimal terra urbana”, ma stanowić połączenie nowoczesnych rozwiązań z elementami nawiązującymi do kontekstu osiedla Tarnogaj.

Kontekst Urbanistyczny i Skala Zabudowy

Inwestorzy podkreślili, że koncepcja jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które przewiduje w tym miejscu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jest to kluczowe w kontekście specustawy Lex Deweloper, ponieważ obowiązujący plan miejscowy (MPZP nr 337 Nyska, uchwalony w 2008 r.) przewiduje w tej lokalizacji zabudowę usługową z maksymalną wysokością sięgającą 55 metrów (17 kondygnacji).

W trakcie trwania konsultacji społecznych Miasto Wrocław zaprezentowało projekt Planu Ogólnego Gminy, w którym analizowany obszar został zakwalifikowany jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o maksymalnej wysokości zabudowy 40 m (ok. 13 kondygnacji), minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30% oraz maksymalnym udziale powierzchni zabudowy 50–60%. Teren sklasyfikowano jako obszar zabudowy śródmiejskiej, co zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi skutkuje zmniejszeniem wymagań dotyczących nasłonecznienia lokali mieszkalnych. Procedowany projekt mieści się w powyższych parametrach, przy czym jego wysokość jest istotnie niższa.

Zaproponowano znacznie niższą zabudowę w porównaniu do dopuszczalnej w MPZP, planując realizację dwóch budynków o wysokości od 5 do 8 kondygnacji. Uzasadnieniem maksymalnej wysokości 8 kondygnacji jest istniejąca zabudowa w sąsiedztwie - w promieniu 250 m znajduje się już istniejący budynek o analogicznej wysokości (Osiedle Punkt Piękna).

Przyjęto układ urbanistyczny w formie grzebienia, celującego w różne osie zabudowy ulicy Armii Krajowej. Zastosowano również rozwiązania mające na celu optymalizację warunków nasłonecznienia: części centralne między segmentami (łącznikowe) zostały obniżone do 5 kondygnacji, aby zapewnić dostęp dużej ilości światła do dziedzińców inwestycji oraz okien mieszkań budynku B. Analizy nasłonecznienia wykazały, że większość elewacji przeznaczonych na stały pobyt ludzi otrzymuje wymagane przepisami minimum trzy godziny nasłonecznienia w dniach równonocy zgodnie z wymaganiami WT.

Stylistyka i Materiały Architektoniczne

Stylistyka budynku stanowi wyrafinowaną syntezę współczesnego minimalizmu z organicznym ciepłem i fakturą naturalnych materiałów architektury śródziemnomorskiej oraz modern art deco. Projekt oparto na zasadach współczesnego minimalizmu, wykorzystując klarowną geometrię i zdyscyplinowaną kompozycję uzupełnioną akcentami i subtelnymi detalami w fakturze i strukturze materiałów. Bryła budynku jest zwarta i prosta, a jej plastyczność osiągnięto poprzez zastosowanie rytmicznych podziałów elewacji, które tworzą wielkoformatowe przeszklenia oraz dynamicznie ukształtowane struktury balkonów i loggii.

Zaplanowano stworzenie mocnego kontrastu pomiędzy parterem i wyższymi kondygnacjami, poprzez połączenie jasnych, kremowych lub białych parterów z ciemniejszą, ziemistą górą. Podkreślenie parterów jasną kolorystyką i zwiększoną wysokością kondygnacji ma na celu

stworzenie czytelnego podziału między funkcją usługową (parter) a mieszkalną (piętra). Planowane są również drobne akcenty kolorystyczne poza dominującą czerwienią i bielą, mające delikatnie ożywić przestrzeń. Inspiracje stylistyczne i kolorystyczne zostały przedstawione w formie obrazów referencyjnych oraz na koncepcyjnych wizualizacjach wrażeńowych.

Struktura budynków

Budynek zlokalizowany od frontu przy skrzyżowaniu ulicy Pięknej oraz armii Krajowej, podzielony jest na dwie funkcje – parter przeznaczony jest na lokale usługowe z głównymi wejściami od strony ulicy oraz wewnętrznych placów między skrzydłami budynku, pozostałe kondygnacje przeznaczono na lokale mieszkalne. Drugi budynek w obecnym wariantcie w całości przeznaczono na lokale mieszkalne z założeniem możliwości wydzielenia części lub całości parteru na lokale usługowe w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania. Oba budynki zaprojektowano z dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi, do którego zaprojektowano wjazdy w zachodniej części budynków. Pomiędzy budynkami zaprojektowano dziedziniec, który spełnia funkcję dojścia do poszczególnych wejść i przestrzeni rekreacyjnej do użytku mieszkańców.

Projektowana powierzchnia użytkowa budynków, w przyjętym wariantcie, wynosi około 19 579 m², z czego 18 529 m² stanowi powierzchnia użytkowa mieszkań (szacowane ok. 330 lokali mieszkalnych) oraz około 1 050,00 m² powierzchni użytkowej usług.

Układ drogowy i parkingi

Koncepcja zakłada budowę drogi wewnętrznej, łączącej ulicę Piękną (2KDL) z przewidzianą miejscowym planem drogę 12 KDD, sąsiadująca od północy z terenem objętym opracowaniem. Z niej projektuje się dwa wjazdy do garaży podziemnych.

Projekt zakłada realizację 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie. Miejsca te będą zlokalizowane w całości w garażu podziemnym. Rozważana jest możliwość wygospodarowania ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie planowanej drogi publicznej.

Zieleń i rekreacja

Minimalny udział Powierzchni Biologicznie Czynnej ma wynieść co najmniej 30% powierzchni terenu inwestycji – zgodnie z projektem Planu Ogólnego. Aby zwiększyć zieleń wysoką, Inwestor planuje ograniczyć obrys garażu podziemnego i stworzyć nasypy oraz górki, zwiększające objętość ziemi na stropie i gruncie, co ma umożliwić nasadzenie większych drzew.

Zgodność z Ustawą "Lex Deweloper"

Projekt został przygotowany z uwzględnieniem wymogów określonych w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nazwaną ustawą "Lex Deweloper" oraz w Uchwale nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 roku w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia. Poniżej przedstawiono spełnienie kluczowych warunków:

- Dostęp do drogi publicznej i mediów: warunek jest spełniony. Działka posiada dostęp do drogi publicznej oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.
- Dostęp do komunikacji publicznej: w odległości do 500 metrów od terenu inwestycji znajduje się łącznie 9 przystanków autobusowych i tramwajowych.
- Dostęp do szkół podstawowych: w wymaganym promieniu 1500 metrów znajdują się 4 placówki oświatowe. Najbliższa z nich, Szkoła Podstawowa nr 9, jest zlokalizowana w odległości około 510 metrów. Wymagane zaświadczenia o możliwości przyjęcia wymaganej ilości uczniów zostaną uzyskane na dalszych etapach procedury.
- Dostęp do terenów rekreacyjnych: w odległości do 750 metrów mieszkańcy będą mieli dostęp do Parku Tarnogajskiego oraz Zieleńca przy ul. Krakowskiej.
- Wysokość zabudowy: lokalne standardy urbanistyczne (Uchwała nr IX/155/24 Rady Miasta Wrocław z dnia 17.10.2024) dopuszczają maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych. Ustawa pozwala jednak na podwyższenie zabudowy, jeśli w sąsiedztwie (do 250 m) znajduje się wyższy budynek. W tym przypadku odniesieniem jest osiedle "Punkt Piękna", którego zabudowa sięga 8 kondygnacji, co umożliwi realizację projektu o podobnej wysokości.

Przebieg i Metodologia Konsultacji Społecznych

Harmonogram i Formy Partycypacji

Proces partycypacyjny został skoncentrowany wokół kilku głównych narzędzi, mających na celu zebranie jak najszerszego spektrum opinii od mieszkańców i interesariuszy.

Zgodnie z regulaminem konsultacji społecznych, **początkiem konsultacji społecznych była data ogłoszenia w prasie, a konsultacje trwały 21 dni od tej daty.**

Harmonogram Konsultacji:

1. **Data rozpoczęcia konsultacji:** Konsultacje społeczne **rozpoczęły się 8 października 2025 roku**, w dniu ogłoszenia w prasie. Ogłoszenie to ukazało się w *Gazecie Wrocławskiej* – w wydaniu papierowym oraz online: <http://gazetawroclawska.pl>). Informacja o rozpoczęciu konsultacji została również opublikowana na stronie internetowej inwestora: <https://ims-budownictwo.pl>. Ogłoszenie o terminie stacjonarnych konsultacji zostało również udostępnione w mediach społecznościowych – na Facebooku inwestora oraz na profilu Rady Osiedla Tarnogaj.
2. Otwarte spotkania konsultacyjne (forma stacjonarna):
 - a. Pierwsze spotkanie: 22 października 2025 roku, w godzinach 17:00–20:00, odbyło się w Szkole Podstawowej nr 9, przy ul. Nyskiej 66 we Wrocławiu.
 - b. Drugie spotkanie: 23 października 2025 roku, w godzinach 17:00–20:00, odbyło się w Centrum Aktywności Tarnogaju, przy ul. Gazowej 22 we Wrocławiu.
3. **Data zakończenia konsultacji: termin nadsyłania opinii upływał 29 października 2025 roku, tj. 21 dni od daty ogłoszenia w prasie.**

Formy Partycypacji (Narzędzia zbierania opinii)

1. Otwarte spotkania konsultacyjne odbyły się dwa spotkania stacjonarne (22 i 23 października 2025 r.), podczas których specjaliści z zakresu architektury i przedstawiciele Spółek udzielali szczegółowych informacji wszystkim biorącym udział w konsultacjach.

2. Ankieta konsultacyjna (Karta Opinii): uczestnikom spotkań udostępniono karty opinii w formie ankiety. Forma ta pozwalała na ustrukturyzowane zebranie opinii na temat kluczowych aspektów projektu.

3. Otwarte zbieranie opinii (Korespondencja): uwagi i pytania dotyczące projektu można było przesyłać drogą mailową lub listownie na adres siedziby inwestora:

- Adres e-mail: konsultacje@ims-budownictwo.pl.
- Adres listowny: IMS Budownictwo Sp. z o.o. projekt 7 Sp. k., ul. Romanowicza 1/IMS, 30-702 Kraków.

Przebieg Spotkań Konsultacyjnych

Spotkania miały dwuczęściową strukturę. W pierwszej części przedstawiciele inwestora i projektanci zaprezentowali szczegółową koncepcję planowanej inwestycji, omawiając jej założenia urbanistyczne, architektoniczne i funkcjonalne oraz zgodność z obowiązującymi przepisami. Druga część spotkania była w pełni poświęcona sesji pytań i odpowiedzi, podczas której mieszkańcy mieli możliwość wyrażenia swoich opinii, wątpliwości i postulatów.

22 października 2025 roku przeprowadzono rozmowy z 7 osobami, które wzięły udział w pierwszym spotkaniu konsultacyjnym w Szkole Podstawowej nr 9 przy ul. Nyskiej 66. Mieszkańcy zgłosili uwagi głównie w zakresie niewystarczającej infrastruktury. Głównym przedmiotem rozmów była niewydolność komunikacyjna w rejonie Tarnogaju, objawiająca się problemami z ruchem samochodowym i korkami, wynikająca między innymi z braku realizacji dróg przewidzianych w starszym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Istotnym elementem dyskusji była również przepiętna Szkoła Podstawowa nr 9. W obszarze zagospodarowania przestrzeni, mieszkańcy kładli nacisk na konieczność realizacji ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych (np. siłowni zewnętrznych) niekoniecznie na terenie inwestycji. Podkreślano, że tereny zielone w okolicy są zbyt małe lub oddalone, a sytuację pogarsza fakt, że duża część zieleni to zamknięte ogrody działkowe. Ponadto, w kontekście planowanych w parterach usług (które cieszyły się największym zainteresowaniem w ankietach, obok gastronomii i placówek oświatowych), zgłaszano potrzebę zapewnienia większych sklepów spożywczych, które byłyby w stanie obsłużyć nową, znaczną liczbę mieszkańców.

23 października 2025 roku przeprowadzono rozmowy z 4 osobami, które wzięły udział w drugim spotkaniu konsultacyjnym, zorganizowanym w Centrum Aktywności Tarnogaju. Uczestnicy spotkania, koncentrując się na funkcjonalności i usługach, wyrażali zainteresowanie profilem 1000 m² powierzchni usługowej planowanej w parterze budynku frontowego. W ankietach i dyskusjach mieszkańcy sugerowali, że najbardziej pożądany profil usług obejmuje placówki medyczne, handel oraz funkcje społeczne/oświatowe, takie jak przedszkola lub żłobki. Zauważono pilną potrzebę większych sklepów spożywczych. Podkreślano, że należy uwzględnić w projektowaniu miejsca parkingowe dla dostawców i klientów tych usług. W kwestiach infrastruktury społecznej i edukacyjnej, pomimo że inwestor wskazał na spełnienie wymogów Lex Developer, mieszkańcy podtrzymali obawy co do przepiętnienia placówek. Ponadto, jako inwestycję towarzyszącą, postulowano budowę boisk sportowych (do piłki nożnej czy koszykówki), których brakuje w okolicy. W obszarze planowania urbanistycznego, uczestnicy dopytywali o szczegóły układu komunikacyjnego, w tym planowane lewoskręty oraz połączenie z planowanymi w MPZP drogami dojazdowymi (12 KDD, 13 KDD).

Szczegółowe zestawienie z kart opinii

W ramach procedury konsultacyjnej inwestycji Piękna 78 / Armii Krajowej 54 zebrano **9 wypełnionych Kart Opinii – Ankiet** od uczestników spotkań stacjonarnych. Poniższe omówienie przedstawia ustrukturyzowaną analizę zebranych głosów w kluczowych obszarach projektowych i urbanistycznych.

W kwestii ogólnej oceny proponowanej stylistyki, **większość respondentów opowiedziała się pozytywnie**: 5 osób oceniło styl jako pozytywny lub bardzo pozytywny (w pełni pasujący do otoczenia). 3 osoby wyraziły neutralne stanowisko, nie mając zastrzeżeń ani zachwyków. Tylko 1 respondent uznał, że stylistyka wymaga istotnej modyfikacji.

Podobny trend zarysował się w ocenie doboru materiałów: **5 ankietowanych uznało, że proponowane materiały (cegła/terakota, beton architektoniczny) są odpowiednie dla tej lokalizacji i kontekstu**. Jednocześnie 4 respondentów wolaloby bardziej tradycyjne lub klasyczne materiały, np. tynk w jasnych kolorach.

Wysokość zabudowy została oceniona przez **zdecydowaną większość** (6 osób) jako **odpowiednia dla lokalizacji**. Uzasadnieniem tej akceptacji jest fakt, że w pobliżu znajduje się już 8-kondygnacyjne Osiedle Punkt Piękna, co w myśl Lokalnych Standardów Urbanistycznych

Wrocławia pozwala na przekroczenie limitu 7 kondygnacji. Mimo to, 3 osoby uznały, że proponowana wysokość jest zbyt duża i powinna zostać ograniczona (tj. nie przekraczać 7 kondygnacji).

W ocenie planowanego układu budynków i przestrzeni (urbanistycznego), **5 respondentów** uznało, że jest on czytelny i odpowiednio wpisuje się w otoczenie (w tym 3 osoby stwierdziły, że wymaga jedynie drobnych korekt). Dwie osoby zajęły stanowisko neutralne, a 2 uznały, że układ powinien zostać znacząco zmieniony.

Inwestycja przewiduje, że udział powierzchni handlowej i usługowej w parterach wyniesie minimum 5%, a maksymalnie 20% powierzchni użytkowej mieszkań. W tej kwestii opinie były podzielone: 3 osoby uznały ten udział za wystarczający, a kolejne 3 osoby postulowały, że powinien być on większy (powyżej 20%)

W ankiecie respondenci wskazywali, które z funkcji są najbardziej pożądane w parterach nowej inwestycji (z możliwością wyboru maksymalnie trzech):

- **Funkcje Usługowe** (np. sklep spożywczy, pralnia) uzyskały **najwięcej wskazań – 7**.
- **Gastronomia** również otrzymała **7 wskazań**.
- Na trzecim miejscu, z **6 wskazaniem**, znalazły się **Funkcje Społeczne/Oświatowe** (np. przedszkole, żłobek).
- **Funkcje Medyczne** (np. gabinety lekarskie, stomatologiczne) uzyskały 3 wskazania.

W wolnych uwagach wpisano konkretne potrzeby, takie jak: **biblioteka, poczta, CAL – miejsce na zajęcia popołudniowe** oraz potrzeba **sklepu typu Dino**, co potwierdza silne zapotrzebowanie na usługi średniopowierzchniowe, a nie tylko mały handel.

W ocenie obsługi komunikacyjnej respondenci uważają, że warto przemyśleć dodatkowe inwestycje. **Ponad połowa ankietowanych (5 osób)** stwierdziła, że **potrzebna jest rozbudowa dróg** zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz **dotychczasowe inwestycje**. 3 osoby uznały, że wystarczająca będzie rozbudowa dróg tylko zgodnie z obecnym MPZP. W przeciwieństwie do obaw o ruch samochodowy, dostęp do **komunikacji publicznej** został oceniony jako **wystarczający** przez 6 respondentów, z uwagi na lokalizację 9 przystanków autobusowych i tramwajowych w promieniu 500 m.

Pomimo spełnienia formalnego wymogu (4 szkoły podstawowe w promieniu 1500 m), **ankietowani (5 osób)** wyrazili **obawę o nadmierne obciążenie istniejących placówek** i uznała, że dostęp do szkół nie jest wystarczający, by przyjąć nowych uczniów. W dalszej części prac projektowych prowadzone będą rozmowy z Departamentem Edukacji i Dyrektorem Szkoły podstawowej nr 9 w celu uzgodnienia potencjalnego udziału inwestorów w przyszłych inwestycjach.

W ocenie dostępu do publicznych terenów rekreacji (np. Park Tarnogajski, Zieloniec przy Krakowskiej), **większość ankietowanych (7 na 8)** uznała, że te tereny **są zbyt małe lub za daleko położone**, a ich dostępność jest niewystarczająca. Inwestorzy zaznaczyli otwartość oraz gotowość na rozmowy dotyczące dodatkowych terenów rekreacji, jeżeli będzie możliwość wygospodarowania przez władze miasta na ten cel dodatkowych działek.

Ponadto, w odniesieniu do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącego minimum 25% powierzchni działki, **5 respondentów postulowało**, aby udział ten był **większy niż**

minimalny wymóg. Wyrażono w ten sposób silne oczekiwanie na maksymalizację zieleni wysokiej i przestrzeni na gruncie rodzimym

Zestawienie głosów, pytań i odpowiedzi

Celem podsumowania wszystkich uwag i wątpliwości osób zainteresowanych inwestycją, zebrano je poniżej w formie tabeli, zestawiając z wyjaśnieniami udzielonymi przez inwestorów.

Infrastruktura Drogowa i Komunikacja

Analiza wpływu inwestycji na wydolność istniejącego układu komunikacyjnego stanowiła niewrażliwy i dominujący punkt dyskusji.

Głosy i Pytania Mieszkańców	Stanowisko i Odpowiedzi Inwestora
Dominującą obawą, jest ryzyko pojawienia się utrudnień komunikacyjnych w rejonie. Mieszkańcy wskazują, że istniejący układ drogowy, w szczególności al. Armii Krajowej, już teraz ma trudności z przepustowością, a dodanie ruchu generowanego przez blisko 330 nowych mieszkań jest w ich ocenie niekorzystne i będzie wymagać zmian w infrastrukturze. Zadawano również pytania o rozwój połączeń komunikacji publicznej.	Przedstawiciele inwestora zadeklarowali, że w ramach procedury zostanie przeprowadzona profesjonalna analiza mobilności . Podkreślono, że projekt może wymagać budowy nowej drogi wewnętrznej (zgodnej z planem 12 KDD) i że nie będzie bezpośrednich wjazdów z ulicy Armii Krajowej , co ma upłynnić ruch. Wskazano również, że alternatywna zabudowa usługowa (dopuszczona przez aktualnie obowiązujący MPZP z 2008 r.) generowałaby znacznie większy ruch niż planowana zabudowa mieszkaniowa.

Infrastruktura Społeczna (Oświata i Rekreacja)

Drugim kluczowym obszarem troski mieszkańców była wydolność lokalnej infrastruktury oświatowej oraz dostępność ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych.

Głosy i Pytania Mieszkańców	Stanowisko i Odpowiedzi Inwestora
Wyrażono zaniepokojenie przepiętniem Szkoły Podstawowej nr 9 . Problem ten obrazuje cytat jednego z uczestników spotkania: " <i>Siedmioletnie dzieci chodzą na 13 [godzinę] na zajęcia</i> ". Podniesiono także kwestię braku placu zabaw w koncepcji projektu i zgłoszono postulat stworzenia ogólnodostępnych przestrzeni rekreacyjnych dla dzieci i dorosłych.	Inwestor poinformował, że prowadzi aktywne rozmowy z Departamentem Edukacji , mające na celu określenie optymalnego zakresu inwestycji na rzecz Szkoły Podstawowej nr 9. W kwestii placu zabaw wyjaśniono, że ze względu na bliskość Parku Tarnogajskiego nie ma formalnego wymogu jego budowy. Jednocześnie zadeklarowano otwartość na stworzenie na terenie osiedla ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjnej, np. w formie siłowni plenerowej, ogólnodostępnych placów rekreacyjnych itp.

Dostępność Usług

Uczestnicy spotkania zwrócili uwagę na potrzebę wzmocnienia lokalnej infrastruktury handlowej, co jest szczególnie istotne w kontekście dynamicznego rozwoju osiedla.

Głosy i Pytania Mieszkańców	Stanowisko i Odpowiedzi Inwestora
Mieszkańcy zgłosili wyraźny postulat dotyczący potrzeby powstania w ramach inwestycji większego sklepu spożywczego . Podkreślono, że jest to szczególnie ważne w kontekście informacji o planowanym zamknięciu pobliskiego sklepu sieci Auchan, co może spowodować lukę w dostępie do podstawowych artykułów.	Deweloper zadeklarował pełną otwartość na sugestie dotyczące profilu usług, które powstaną na planowanej powierzchni ponad 1000 m² w parterach budynku A. Jako przykład podano inną realizację inwestora, gdzie na prośbę mieszkańców zaprojektowano przestrzeń dedykowaną pod supermarket, co pokazuje elastyczność w dostosowywaniu oferty do lokalnych potrzeb.

Zieleń i Przestrzeń Publiczne

Kwestia jakości nowo projektowanej zieleni oraz jej integracji z otoczeniem była istotnym elementem dyskusji.

Głosy i Pytania Mieszkańców	Stanowisko i Odpowiedzi Inwestora
Uczestnicy dopytywali o jakość planowanych nasadzeń, wyrażając ogólną potrzebę większych, dojrzałych drzew na terenie osiedla. Poruszono również temat otwarcia ogródków działkowych "ROD Pokój" i stworzenia połączenia z przyszłym Parkiem Henrykowskim.	Architekt wyjaśnił, że projekt zieleni przewiduje lokalizację nasadzeń na gruncie rodzimym (poza obrysem garażu podziemnego), co technicznie umożliwi sadzenie większych drzew . Deweloper potwierdził, że osiedle będzie miało charakter otwarty.

Podsumowanie i Dalsze Kroki

Charakterystyka procesu konsultacyjnego

Przeprowadzony proces konsultacji społecznych stanowi istotny etap w przygotowaniu inwestycji. Umożliwił on bezpośrednią wymianę informacji, co doprowadziło do identyfikacji kluczowych obszarów wrażliwych dla społeczności lokalnej oraz otworzyło pole do dalszego dialogu. Spotkania z mieszkańcami pozwoliło na zebranie cennego materiału analitycznego, który zostanie wykorzystany w dalszych pracach projektowych i administracyjnych.

Główne Wnioski z Konsultacji

Analiza przebiegu dyskusji oraz zgłoszonych pytań i postulatów pozwala na zidentyfikowanie trzech głównych obszarów tematycznych, które zdominowały dialog:

Obawy o wydolność infrastruktury komunikacyjnej: zidentyfikowano problemy z przepustowością istniejącej infrastruktury jako kluczowe ryzyko w percepcji społecznej. Obawy te stanowiły dominujący wątek konsultacji.

Niewystarczająca infrastruktura oświatowa: problem przepiętnienia Szkoły Podstawowej nr 9 został wskazany jako krytyczny punkt dla społeczności. Mieszkańcy oczekują od inwestora realnego zaangażowania w rozwiązanie tego problemu.

Potrzeba zintegrowanego planowania usług i rekreacji: zarysowało się wyraźne oczekiwanie, że nowa inwestycja przyniesie konkretną wartość dodaną dla całego osiedla w postaci dostępu do potrzebnych usług komercyjnych (zwłaszcza większego sklepu spożywczego) oraz dobrze zaprojektowanych, ogólnodostępnych przestrzeni publicznych dostępnych od frontu.

Dalsze Kroki

Zgodnie z procedurą prawną, dalsze działania będą przebiegać następująco:

- Niniejszy raport, wraz z wynikami zebranych ankiet, zostanie **dołączony do wniosku składanego przez inwestora** do odpowiednich organów administracji publicznej w ramach procedury "Lex Deweloper".
- Dokument posłuży jako kluczowy **materiał informacyjny i analityczny dla organów administracyjnych oraz Rady Osiedla Tarnogaj** przy formułowaniu opinii na temat planowanego przedsięwzięcia.

Załączniki:

1. Regulamin konsultacji społecznych mieszkańców Wrocławia-Tarnogaju (...) ul. Piękna78/Armii Krajowej 54 (...).
2. Ogłoszenie konsultacji społecznych, umieszczone w Gazecie Wrocławskiej z dnia 8.10.2025r.
3. Zrzut ze strony Gazeta Wrocławska.
4. Zrzut ze strony IMS Budownictwo.
5. Zrzut z Facebooka IMS Budownictwo
6. Zrzut z Facebooka Rada i Zarząd Osiedla Tarnogaj
7. Wypełnione Karty Opinii.