

Raport z konsultacji społecznych dotyczących inwestycji przy ul. Zielińskiego 6 we Wrocławiu



Inicjator

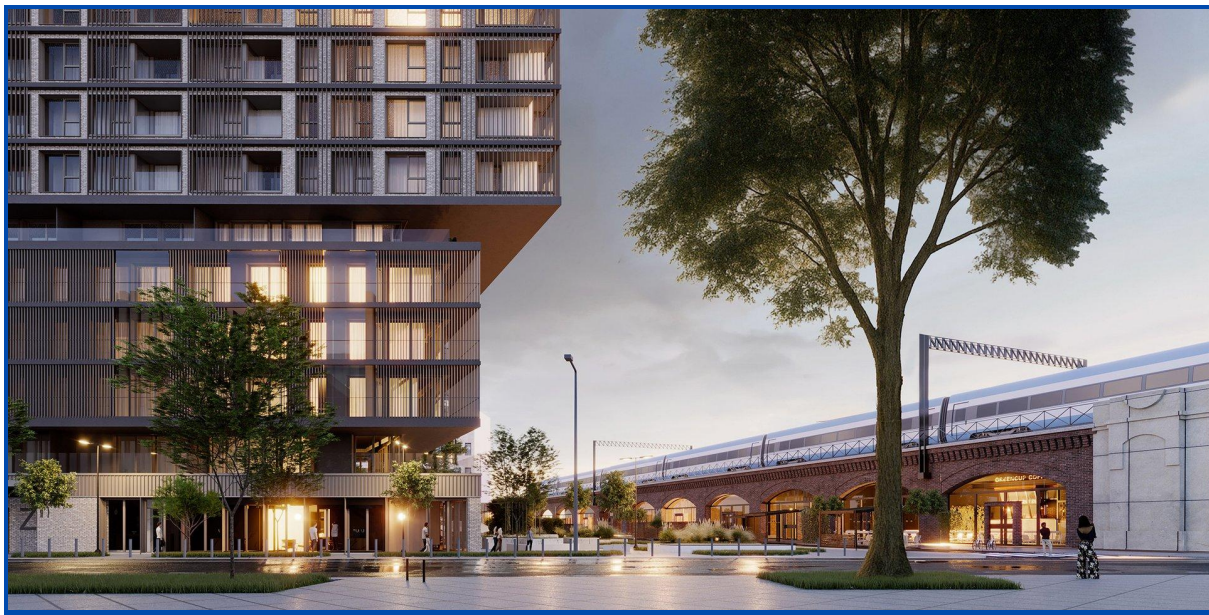


Realizator konsultacji





INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA PRZY UL. ZIELIŃSKIEGO 6 WE WROCŁAWIU



il. 1. Wizualizacja inwestycji (autor: GREG.architekci)

Raport z przebiegu Konsultacji społecznych w ramach procedury określonej przez Zarządzenie Prezydenta Wrocławia nr 1044/24 z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.

Redakcja raportu: Maria Rudnicka-Myślicka, Jacek Sterczewski

Okładka i opracowanie graficzne: Katarzyna Domżańska

Redakcja językowa: Maria Rudnicka-Myślicka

Przygotowano z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez inwestora: Green City Invest Sp. z o.o., ul. Tadeusza Kościuszki 82/20, 50-441 Wrocław.



Wrocław, grudzień 2025 r.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
Opis planowanej inwestycji	4
Komunikacja i dostępność	6
Budowanie społeczności lokalnej	7
Ekologia i zieleń	9
Zakres inwestycji	10
Statystyka inwestycji	10
Opis przebiegu konsultacji	11
Cel konsultacji	11
Podstawa prawna	12
Szczegółowy przebieg konsultacji	12
Jak tłumaczymy zgłoszone opinie?	13
Opinie dotyczące bryły budynku	14
Opinie dotyczące okolicy	54
Obawy związane z budową	89
Opinie dotyczące parkowania	113
Inne opinie	124
Podsumowanie	139
Serdeczne podziękowania dla uczestniczek i uczestników konsultacji społecznych	139
Najczęstsze opinie i postulaty	140
Informacje o inwestorze, projektancie i realizatorze konsultacji	145
GREEN CITY INVEST Sp. z o.o.	145
GREG.architekci	145
Fundacja na Rzecz Studiów Europejskich (FEPS)	145
Załącznik 1	147
Notatka ze spotkania konsultacyjnego	147
Załącznik 2	150
Nadestane pisma i wiadomości	150
Wiadomość e-mail nr 1	150
Wiadomość e-mail nr 2	151
Wiadomość e-mail nr 3	152
Wiadomość e-mail nr 4	152



Wiadomość e-mail nr 5	155
Wiadomość e-mail nr 6	157
Wiadomość e-mail/pismo nr 8 (przekazane osobiście w formie papierowej)	159
Załącznik 3	160
Opinie z formularza	160
Odpowiedzi na pytanie 1	160
Odpowiedzi na pytanie 2	173
Dodatek do raportu – Dwa słowa od Inwestora	178



Opis planowanej inwestycji

W historycznej części miasta, na Przedmieściu Świdnickim, przy ul. Zielińskiego 6, jest niewielki teren mający wielki wpływ na odbiór i funkcjonowanie fragmentu miasta.

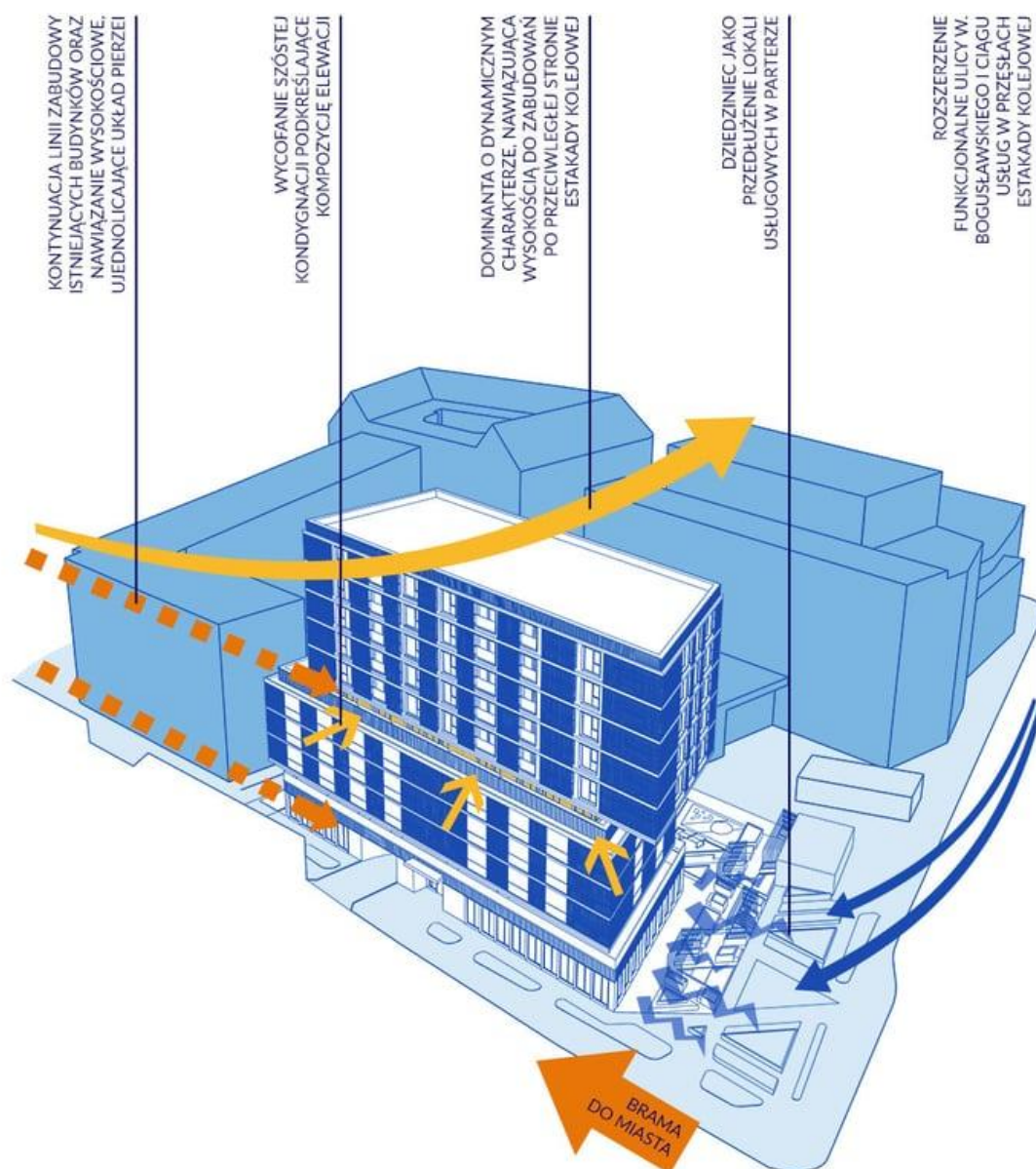
Obecnie wykorzystywany jako płatny parking terenowy, mieszczący około 70 miejsc postojowych dla aut osobowych, skrawek “betonowej pustyni”, planowany jest pod wielorodzinną zabudowę mieszkalną: z usługowym parterem, rozszerzonym o ogólnodostępną przestrzeń publiczną: z oświetleniem, ławkami, stolikami, stojakami na rowery, placem zabaw i zielenią urządzoną i połączonymi z pasażem gastronomicznym przy ul. Wojciecha Bogusławskiego.

Przewiduje się powrót do idei uzupełniania zabudowy śródmiejskiej obiektami o funkcji mieszkaniowej – zapobiegając tym samym lub minimalizując postępującą do niedawna decentralizację miasta. Oznacza to również likwidację obecnie widocznego w tym miejscu chaosu przestrzenno-funkcjonalnego i wykorzystanie w pełni bezsprzecznego potencjału.



Il. 2. Wizualizacja inwestycji (autor: GREG.architekci)

II. 3. Wizualizacja inwestycji - opis budynku w kontekście ulicy (autor: GREG. Architekci)



Kształtowanie zabudowy

W projekcie zakłada się powstanie budynku mieszkalnego w miejscu istniejącego przy ul. Tadeusza Zielińskiego parkingu dla aut osobowych. Przemodelowanie już zagospodarowanego terenu w obrębie miasta ogranicza presję na zewnątrz, w obszarze krawędziowym aglomeracji, gdzie realizacja inwestycji odbywa się zazwyczaj kosztem terenów rolniczych lub uprzednio nie zagospodarowanych.



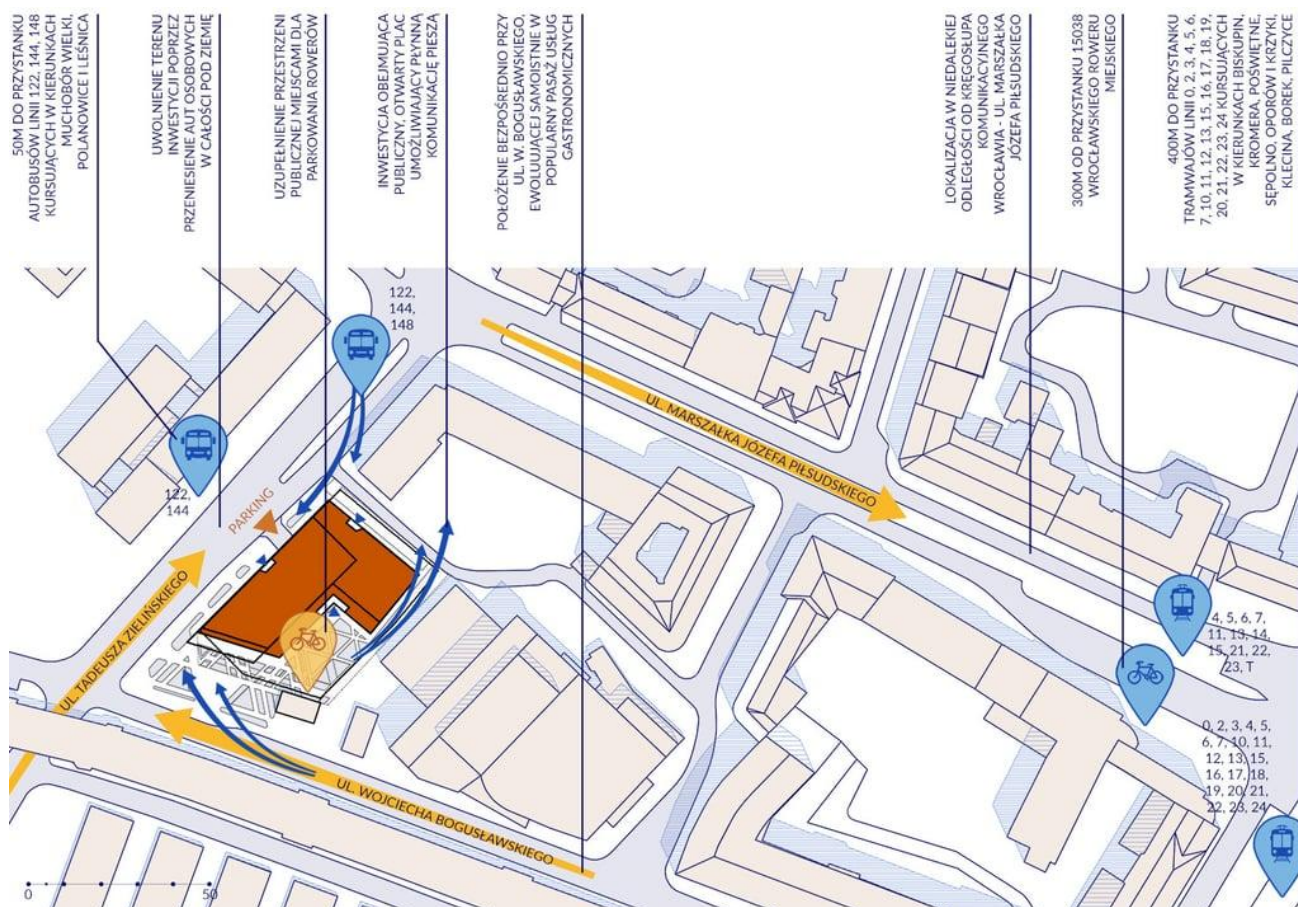
Projektowany budynek domyka wolny narożnik kwartału zabudowy oraz zaznacza wjazd na obszar Starego Miasta i Śródmieścia poprzez jedną z głównych osi komunikacyjnych, stając się swego rodzaju “bramą do miasta” poprzez stworzenie punktowej dominanty o dynamicznym charakterze, narastającej w kierunku budynku Sky Tower i podkreślającej wielkomiejski charakter miejsca. Ponadto dominanta stanowi istotny punkt przeciwwagi dla wyższej zabudowy po południowej stronie estakady kolejowej.

Układ budynku i jego lokalizacja na działce pozwalają wygospodarować dziedziniec z zielenią i ogólnodostępnymi przestrzeniami, stanowiącymi przedłużenie zlokalizowanych na parterze lokali usługowych. Patio to stanowić ma rozszerzenie dla ul. Wojciecha Bogusławskiego i ciągu usług gastronomicznych stworzonego w przęstach estakady kolejowej.

Komunikacja i dostępność

Obsługa piesza i komunikacyjna odbywać się będzie bezpośrednio z przyległych do budynku chodników i ulic publicznych. Działka zostanie kompletnie wyłączona dla ruchu samochodów osobowych – obsługa aut będzie przez zjazd z ul. Zielińskiego bezpośrednio do parkingu podziemnego.

Takie, całkowite usunięcie aut z terenu, wspiera ruch pieszy i rowerowy oraz kładzie nacisk na oparcie komunikacji o transport zbiorowy. Pozwoli to na wzmocnienie wytworzonej przestrzeni publicznej w formie placu, uzupełnionego elementami zieleni, funkcjonującymi wspólnie z planowanymi ogródkami lokali usługowych czy strefą wypoczynku i miejscem rekreacji.



Il. 4. Wizualizacja inwestycji na planie miasta (autor: GREG. architekci)

Budowanie społeczności lokalnej

Przewiduje się wypełnienie przestrzeni przyziemia drobnym handlem i rzemiosłem, placówkami medycznymi, edukacyjnymi oraz gastronomicznymi i kulturalnymi, obejmującymi wystawy i ekspozycje.

Obiekt, jego jakość i dobór funkcji przyczyniać się będą do aktywizacji obszaru inwestycji, jak i wzmacniania znaczenia istniejącego, działającego w przestrzeni estakady kolejowej, pasażu usług. Wypełnienie braku w tkance miejskiej i likwidacja barier powodujących wykluczenie fragmentu przestrzeni jako użytecznego i dostępnego dla społeczności (rezygnacja z grodzienia) wzmacnia funkcjonalnie osie przyległych ulic. Wygenerowany zostaje układ współdziałających ze sobą multifunkcyjnych, uniwersalnych i centrotwórczych elementów struktury miasta.



Il. 5. Inwestycja na planie miasta w kontekście usług (autor: GREG. architektki)

Poza funkcją miastotwórczą, przy wykorzystaniu strefowania placu zaznaczonego kubaturą projektowanego budynku, planowana przestrzeń stanowić może miejsce społeczno-kulturowej integracji mieszkańców i mieszkank, pozwalające na identyfikację z miejscem, jednocześnie otwarte na innych użytkowników i użytkowniczk i dające pole do organizacji różnego rodzaju inicjatyw lokalnych. Mała architektura służąca relaksowi (ławki, siedziska i leżaki, donice z zielenią, pergole, stoły do gry w szachy itp.) oraz przeznaczenie części terenu na rekreację i ogólnodostępny plac zabaw pozwolą na umacnianie więzi międzyludzkich i poczucia wspólnoty sąsiedzkiej. Wszystko to, poza estetyką, podniesie bezpieczeństwo w



okolicy, usuwając z tkanki miasta ciemny, martwy obszar, ustanowiony przez ścianę garaży indywidualnych dzielącą przestrzeń oraz istniejący wygrodzony parking terenowy, użytkowany w ciągu dnia, wieczorami zamieniający się w mało przyjazne miejsce.



il. 6. Wizualizacja inwestycji (autor: GREG.architekci)

Ekologia i zieleń

Przywrócenie terenu do aktywnego użytku w sposób zaspokajający potrzeby mieszkaniowe, komercyjne i rekreacyjne, gdzie obsługę aut osobowych przenosi się pod ziemię i tworzy warunki do przywrócenia zieleni na zaniedbanym fragmencie kwartału zabudowy śródmiejskiej. W projekcie wprowadzono elementy zieleni niskiej i średniowysokiej przy maksymalnym zachowaniu istniejących drzew. Dziedziniec zmieni się w teren bardziej przyjazny użytkownikowi i czynny biologicznie, zmniejszając zjawisko “wyspy ciepła”.



Dodatkowo oddanie części dachów pod zieleni, w myśl idei obiektu zrównoważonego, pomoże w pewnym stopniu odzyskać balans pomiędzy obszarem zainwestowanym a biologicznie czynnym i ograniczy skutki urbanizacji, tworząc przestrzeń siedliskową.

Zakres inwestycji

Poza budową budynku wielorodzinnego z usługami na parterze i parkingiem podziemnym, przewiduje się budowę i przebudowę niezbędnych sieci i przyłączy oraz przebudowę i rozbudowę układu drogowego, w zakresie: zjazdu i dojść na teren inwestycji wraz z oświetleniem, małą architekturą i zielenią; wprowadzenia zatoki autobusowej po przeciwnej stronie jezdni ul. Zielińskiego; remontu odcinkowego nawierzchni pasa dla autobusów w osi ul. Zielińskiego; wprowadzenia przejazdu rowerowego na skrzyżowaniu ulic: Zielińskiego i Bogusławskiego oraz likwidacji pasów ruchu rowerowego w jezdni; odseparowania odcinków rowerowych od pieszych na odcinku przed planowaną inwestycją; wprowadzenia dodatkowego przejścia dla pieszych po stronie południowej przystanku autobusowego na ul. Zielińskiego; likwidacji istniejących garaży oraz wykonania strefy parkowania po południowej stronie planowanej inwestycji wraz z zagospodarowaniem zielenią, oświetleniem i małą architekturą.

Przewiduje się także realizację i przekazanie na rzecz miasta lokalu usługowego o pow. ok. 250m², w którym ma być publiczne przedszkole ze żłobkiem wraz z przynależnym mu fragmentem terenów urządzonych dziedzińca.

Statystyka inwestycji

W prostych liczbach to:

- ok. 130 mieszkań o powierzchni od 25 do 76m² będących domem dla ok. 200 mieszkańców i mieszkanki;



- w sumie ok. 5700m² powierzchni mieszkań oraz ok. 700m² powierzchni usługowej na parterze;
- ok. 140 podziemnych miejsc postojowych
- oraz ok. 2200m² terenu, z czego ok. 40% stanowi obszar otwarty i ogólnodostępny, a 30% – to przestrzeń urządzonego dziedzińca i zieleńców, mających swoje dalsze przedłużenie w rewitalizowanych nawierzchniach sąsiednich ulic i chodników publicznych.

Projektowany budynek tworzy pełnoprawny fragment tkanki miejskiej, który ma potencjał stać się wyraźną i rozpoznawalną wizytówką miasta i dzielnicy, ale też – elementem identyfikacji mieszkańców i mieszkank z tym miejscem.

Opis przebiegu konsultacji

Cel konsultacji

Konsultacje społeczne pomagają w dialogu obywateli i podmiotów publicznych oraz prywatnych. Umożliwiają spotkanie i pozwalają spojrzeć na określony problem z różnych perspektyw. Zwykle dotyczą aktów prawnych (np. plan zazieleniania miasta czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego), inwestycji (jak zagospodarować park czy jak zorganizować nowo budowaną drogę) lub innych przedsięwzięć podejmowanych na danym terenie. W przypadku tej inwestycji obowiązek zorganizowania konsultacji wynika z przepisów prawnych: możliwa jest zmiana przeznaczenia danego terenu i umożliwienie budowy mieszkań, ale wiąże się to z obowiązkiem zainwestowania przez dewelopera w inwestycję towarzyszącą na rzecz społeczności lokalnej oraz z koniecznością przeprowadzenia konsultacji społecznych, by poznać potrzeby danej społeczności lokalnej (tzn. lex deweloper).



Do udziału w konsultacjach społecznych zaproszeni byli wszyscy zainteresowani tematyką – zarówno przedstawiciele i przedstawicielki władz lokalnych, np. rad osiedla czy członków i członkinie organizacji społecznych, jak też każdy mieszkaniec i każda mieszkanka osiedla Przedmieście Świdnickie i Wrocławia.

Podstawa prawna

Konsultacje społeczne były przeprowadzone na zlecenie firmy Green City Invest. Podstawy prawne procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej są następujące:

1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195) – tzw. ULIM (czyli Ustalenie Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej), specustawa mieszkaniowa, Lex Deweloper.
2. Uchwała NR IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia.
3. Zarządzenie 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.

Szczegółowy przebieg konsultacji

Konsultacje społeczne trwały od 20 listopada do 4 grudnia 2025 r. Przez cały okres trwania konsultacji zbieraliśmy opinie mieszkańców i mieszanek na temat planowanej inwestycji.



W ramach konsultacji 27 listopada 2025 r. o 17.00, w ODLOCIE. Strefie

Partycypacji (ul. Piłsudskiego 34) odbyło się spotkanie konsultacyjne.

Omówiona została wizja inwestycji – od aktualnego stanu oraz początkowej wizji po konkretne zagadnienia jak wielkość budynku, liczba miejsc parkingowych, zieleni, połączenia drogowe oraz komunikacja publiczna, i przede wszystkim – podjęta została kwestia inwestycji towarzyszących budowie mieszkań.

Wszystkie opinie zgłoszone podczas konsultacji zostały zapisane w sprawozdaniu i na każdą będzie udzielona odpowiedź lub wyjaśnienie. Sprawozdanie będzie publicznie dostępne na naszej stronie internetowej.

Przez cały okres trwania konsultacji zbieraliśmy także przez formularz dostępny na stronie internetowej opinie (skorzystało z niego 47 osób), można było wysłać e-maile, otrzymaliśmy ich 6. Notatka ze spotkania konsultacyjnego znajduje się w załączniku nr 1; maile stanowią załącznik nr 2, a treść formularza dostępna jest w załączniku nr 3.

Konsultacje poprzedzone były promocją, która rozpoczęła się 17 listopada 2025 r. W związku z tym w okolicy planowanej inwestycji zostały zawieszone plakaty (60 sztuk), zaprojektowane na potrzeby tych konsultacji. Na Facebooku zostało założone promowane wydarzenie; wysłano także maile do interesariuszy i interesariuszek. O konsultacjach została poinformowana Rada Osiedla Przedmieście Świdnickie, która również informowała o konsultacjach.

Jak tłumaczymy zgłoszone opinie?

Poniższe zestawienie zawiera opinie oraz odnosi się do potrzeb, zastrzeżeń lub wątpliwości w zakresie planowanej inwestycji. Tabelę przygotowano na podstawie



formularza, przesłanych pism, wiadomości e-mail oraz notatek ze spotkań. Pokazuje ono poszczególne wątki wraz z komentarzem inwestora i projektanta.

Opinie dotyczące bryły budynku

l. p.	Zagadnienie	Komentarz
1	Z pewnością nie brakuje tam budynku, który swoją formą i kształtem dominuje całą okoliczną przestrzeń i wprowadza architektoniczny i stylistyczny bałagan.	Chcielibyśmy zaznaczyć, że, o ile kwestia estetyczna jest bezwzględnie bardzo istotna, o tyle sednem konsultacji społecznych na tym etapie jest funkcja i zasadność realizacji inwestycji mieszkaniowej w danym miejscu. Jeśli chodzi o dominującą formę i kształt, przyjęto założenie obiektu w formie dominanty wysokościowej, która ma stanowić silny akcent na narożniku dwóch ruchliwych ulic. Zaznaczyć należy jednak, że sąsiadujący budynek Urzędu Skarbowego ma ok. 32 m wysokości w kalenicy – jedynie 4 m mniej niż proponowana zabudowa. Omawiana działka nie jest zlokalizowana w typowym kwartale śródmiejskiej zabudowy mieszkalnej, sąsiaduje z masywną bryłą teatru i jego zabudowaniami gospodarczymi, które powinna



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		równoważyć. Po drugiej stronie ulicy natomiast znajduje się silny akcent architektoniczny (modułarna elewacja sądu apelacyjnego), który razem z proponowanym budynkiem mają stanowić pewnego rodzaju „bramę do miasta”. Nie zgadzamy się ze stwierdzeniem, że obiekt wprowadza architektoniczny i stylistyczny bałagan – swoimi pionowymi podziałami odpowiada podziałom budynku sądu. Jednocześnie poprzez zmniejszenie skali elementów pionowych i ich zagęszczenie stworzono ujednoliconą elewację, w odbiorze której zanikają podziały okien i balkonów – to, wręcz odwrotnie, zabieg wyciszający „bałagan” elewacji i pozwalający na bardziej płynne przejście pierzei we wzór okien na kamienicach budynków przy ul. Piłsudskiego. Przyjmujemy jednak obawy, przeanalizujemy możliwość rozjaśnienia elewacji, by jeszcze bardziej ujednolicić ją z sąsiadującą zabudową.
2	Z uwagi na to, że	Podzielamy tę opinię. W tej części miasta



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	zapotrzebowanie w tej okolicy na biurowce jest w dużej mierze zaspokojone, to funkcja mieszkaniowa może ożywić to miejsce.	nasycenie obiektami biurowymi jest duże – nie pojawiają się jednak tak często nowe inwestycje i oferty mieszkaniowe. Wrocław jako miasto ciągle intensywnie rozwijające się i jednocześnie odchodzące od idei decentralizacji na rzecz wzmacniania centrum zdecydowanie potrzebuje nowych mieszkań w tej części.
3	Z uwagi na dość ścisłe centrum każdy skrawek zieleni jest na wagę złota, a ta inwestycja pozwala na zaspokojenie tej potrzeby.	Cieszy nas to, że spełniamy chociaż w części potrzeby biorących udział w konsultacjach. W ostatnich latach widać inicjatywy miejskie zmierzające do wprowadzenia maksymalnej możliwej ilości zieleni – od donic typu „parklet” w miejsce stanowisk postojowych do parków kieszonkowych i zielonych wewnątrz podwórek. Projektowany dziedziniec z zielenią urządzoną w formie mikroogrodów miejskich ma szansę uzupełnić siatkę zielonych punktów i funkcjonować jako część tego systemu. Bezsprzecznie walory terenów zielonych w obrębie działki będą wyższe po zakończeniu budowy.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
4	Z uwagi na bliską lokalizację teatru warto by pomyśleć o przestrzeni, która mogłaby być z nim powiązana, jak np. sale, które można wynająć na warsztaty i inne wydarzenia kulturalne.	Na etapie projektu nie jest możliwe przewidzenie faktycznego sposobu funkcjonowania części usługowej i publicznej budynku, gdyż wynika to już z woli docelowych najemców. Ideą przyświecającą planowanym przestrzeniom publicznym jest ich wielofunkcyjność i działania związane z kulturą. Przeznaczenie lokali usługowych opisywanych jako gastronomiczne obejmuje również kulturę, wystawy i ekspozycje – co daje możliwość realizacji w tych lokalach m.in. wydarzeń artystycznych. Wzmacniać to ma projektowany dziedziniec – latem można organizować wydarzenia na zewnątrz budynku i angażować przechodniów. Po przeprowadzonym spotkaniu konsultacyjnym analizuje się zmianę przeznaczenia lokalu usługowego proponowanego do przekazania na rzecz miasta (inwestycja towarzysząca) z przedszkola na centrum aktywności lokalnej (miejsce aktywizacji społeczności,



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		m.in poprzez organizację warsztatów).
5	Budynek powinien mieć atrakcyjne mieszkania i stać się wizytówką architektoniczną miejsca, coś jak Kępa Mieszczańska.	Podzielamy tę opinię. Oczywiście projekt obejmuje inną skalę architektoniczną – pojedynczy budynek, a nie – zespół zabudowań, jednak zgodnie z tą wizją, zaplanowano dominantę architektoniczną, zaznaczającą ważny punkt w mieście, wykonaną z wysokiej jakości materiałów – m.in. szkło, klinkier – i z dbałością o detal architektoniczny. Atrakcyjność mieszkań bez wątpienia będą podnosić zarówno lokalizacja, jak i duża ilość przeszkleń i zróżnicowana oferta – od kawalerek po 4- i 5-pokojowe mieszkania z tarasami.
6	Projekt wygląda całkiem dobrze. Cieszy mnie że przewidziano zieleni i usługi w parterze. Nie wiem, czy to już ostateczna wersja, ale całość prezentuje się nowocześnie i pasuje w tym miejscu.	Jesteśmy bardzo wdzięczni za opinię. Usługowy parter i zielone strefy publiczne bez wątpienia są bardzo ważną częścią projektu – to te właśnie elementy będą w głównej mierze wpływać na odbiór i jakość użytkowania przestrzeni miejskiej.
7	Tragedia urbanistyczna.	Trudno odnieść się do komentarza bez szerszego wyjaśnienia merytorycznego, nie zgadzamy się jednak z tym



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		stwierdzeniem – jak najbardziej zasadne jest uzupełnienie tkanki miejskiej w miejscu, gdzie historycznie istniała zabudowa (również mieszkaniowa) domykająca kwartał śródmiejski.
8	Czemu to takie brzydkie? Nie było profesjonalnych architektów? Postawienie dwóch klocków, jeden na drugim, to etap żłobka.	Cieężko jest nam odnieść się do mało konstruktywnej krytyki – „dwa klocki” są dużym uproszczeniem założeń kształtowania bryły. Wysoki parter proponowanego budynku, optycznie podniesiony poprzez pełne attyki tarasów ponad nim, zaznacza zlokalizowane w nim funkcje ogólnodostępne. Kolejne 3 kondygnacje powyżej swoją wysokością nawiązują do wysokości istniejących kamienic przy skrzyżowaniu ulic: Piłsudskiego i Zielińskiego. 4. kondygnacja została wycofana, aby najwyżej położony element dominanty architektonicznej oddzielić optycznie od pozostałej części budynku i podkreślić formalnie kontynuację poziomów zabudowy istniejącej. Ostry narożnik dominanty i jej nadwieszenie nad



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		strefami publicznymi wzmacniają wielkomiejski charakter miejsca i akcentują ważne skrzyżowanie dwóch ruchliwych ulic.
9	Kształt budynku niekoniecznie mi się podoba, ale pomysł budynku o takim przeznaczeniu – jak najbardziej.	Forma budynku ostatecznie zatwierdzona ma być również przez Radę Miejską i Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a więc dopuszczamy jej korekty stylistyczne. Aktualnie w celu jej uspokojenia przeanalizowana zostanie możliwość rozjaśnienia zastosowanej kolorystyki.
10	W końcu coś pożytecznego, bardzo dobry pomysł. Bardziej się to przyda niż płatny parking, który nigdy tam nie powstanie. Bardzo trafiony pomysł.	Dziękujemy za pozytywną opinię. Podzielamy zdanie, że parking wielopoziomowy w tym miejscu nie jest zasadny (co również potwierdzają założenia studium kierunków i uwarunkowań przestrzennych miasta). Zgodnie z prowadzoną na przestrzeni ostatnich lat przez Wrocław polityką dążącą do ograniczenia liczby aut w centrum miasta, zasadne wydaje się być przenoszenie takich funkcji poza ścisłe centrum (w tym przypadku – minimum



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		poza linię nasypu kolejowego) oraz nasycanie przestrzeni funkcjami centrotwórczymi, mieszkalnymi i użytkowymi dla mieszkańca i mieszkanki.
11	Uważam, że to o wiele lepsza perspektywa niż to, co jest tam obecnie, czyli bałagan przestrzenny i nieprzyjazny, brzydki teren.	Podzielamy to zdanie. Obecny parking terenowy (nie wykorzystywany w pełnym zakresie) nie stanowi żadnej wartości estetycznej i funkcjonalnej. Wprowadzenie obiektu i przestrzeni służącej aktywnie mieszkańcom i mieszkankom polepszy odbiór i bezpieczeństwo w tym miejscu.
12	Projektowane gabaryty obiektu, zwłaszcza wysokość, wyraźnie odbiegają od skali istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Wprowadzenie tak dominującej bryły zaburza dotychczasową hierarchię przestrzenną i może prowadzić do niekorzystnej dysproporcji zarówno w odbiorze ulicy, jak i całego kwartału. Zasadne byłoby rozważenie	Zwracamy uwagę, że sąsiadujący budynek Urzędu Skarbowego ma wysokość w kalenicy ok. 32 m, tj. 4 m mniej niż proponowana zabudowa. Dodatkowo po przeciwnej stronie nasypu kolejowego, w odległości ok. 220 m, znajdują się 12-kondygnacyjne zabudowania mieszkalne o wysokości od 35 do 37 m, stanowiące kontrapunkt dla projektowanego budynku. Jako przeciwwagę można przyjąć również biurowiec Silver Tower przy ul. Piłsudskiego. W okolicy rysuje się więc



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	podzielenia masy budynku tak, aby lepiej wpisywał się w lokalny kontekst urbanistyczny.	siatka obiektów o podwyższonej wysokości, zaznaczającej strefę okalającą historyczne centrum miasta. W naszej ocenie uzupełnia się układ dominant architektoniczno-wysokościowych w kontekście osiedli Powstańców Śląskich i Przedmieścia Świdnickiego.
13	Budynek swoją formą nie pasuje do żadnego z pobliskich budynków oraz nie nawiązuje w jakikolwiek sposób stylem do niczego w bezpośredniej jego okolicy. Wprowadza to stylistyczny i architektoniczny nieład. To część miasta często odwiedzana przez turystów – taki brak poszanowania przestrzeni publicznej i budowanie budynków, które nijak do siebie nie pasują, może negatywnie wpłynąć na obraz miasta Wrocław w oczach turystów, w rezultacie czyniąc	Przy projektowaniu, w tym w miastach takich jak Wrocław, tj. z bogatą historią architektoniczną, stosowane są dwa kierunki uzupełniania tkanki miejskiej. Pierwszy z nich zakłada odtwarzanie historycznych kamienic i jest jak najbardziej słuszny tam, gdzie zachował się czytelny układ pierzei lub istnieją jednoznaczne wzorce do kontynuacji. W przypadku analizowanego narożnika ulic Zielińskiego i Bogusławskiego nie zachodzą te okoliczności. Układ urbanistyczny i architektoniczny pierzei zaburzony jest zabudowaniami sąsiadującego teatru. Planowany obiekt, mimo że uzupełnia pierzeję na ul. Zielińskiego, jest zabudową wolnostojącą,



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	miasto mniej atrakcyjne.	co czyta się głównie w widoku z ul. Bogusławskiego. W tym przypadku zdecydowano się na wykorzystanie drugiego kierunku uzupełniania tkanki miejskiej, stosowanej w miejscach, gdzie substancja historyczna została bezpowrotnie utracona. Rolą planowanej zabudowy nie jest już kopiowanie czy imitowanie dawnych form, a uzupełnienie kwartału w sposób klarowny, funkcjonalny i zgodny z dzisiejszymi standardami urbanistycznymi. Obiekt ma porządkować przestrzeń i domykać zabudowę istniejącą. Jego współczesny charakter jest elementem zamierzonego działania, gdzie zabudowa uzupełnia historyczny kontekst bez udawania dawnych stylów.
14	Bryła niepasująca do historycznej zabudowy ul Piłsudskiego. Kompletnie nie pasuje ani do panoramy miasta, ani okolicy. Planowany obiekt nie	Rozumiemy wrażliwość omawianego miejsca, zwracamy jednak uwagę, że projekt nie zakłada kopiowania stylistyki historycznej zabudowy, lecz – uzupełnienie kwartału współczesną architekturą, zgodnie z zasadą rozróżnienia



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	dostosowuje się do istniejącej zabudowy w tym rejonie, zarówno tej najstarszej przedwojennej, tej odbudowanej po wojnie, jak i tej najnowszej (np. szkoła muzyczna i sąd rejonowy). Projektowany blok mieszkalny nie wpisuje się w istniejący układ urbanistyczny oraz historyczny charakter zabudowy. Okolica cechuje się spójną estetyką architektoniczną, którą planowana inwestycja zakłóci poprzez skalę, formę i styl odbiegający od pierwotnego założenia miejsca. Tego rodzaju ingerencja narusza wartości kulturowe i krajobrazowe obszaru.	po między odtwarzaniem historycznych pierzei a wprowadzaniem zabudowy centrotwórczej tam, gdzie oryginalna substancja została utracona. Jako architekci nie jesteśmy przeciwnikami realizacji inwestycji w formie „rekonstrukcji” lub odbudowy z zachowaniem cech obiektów historycznych. W wielu naszych realizacjach i projektach – w szczególnie uzasadnionych miejscach – korzystaliśmy z tych form działań inwestycyjnych i projektowych (np. koncepcja odbudowy Pałacu Hatzfeldów we Wrocławiu). W miejscu przedmiotowej inwestycji poddaliśmy ten wątek szczegółowej analizie i świadomie podjęto decyzję o budowni o cechach współczesnych. Niemniej w projektowanej elewacji uwzględniono szereg nawiązań do klasycznych układów i artykulacji, np. podkreślenie gzymsami poziomych podziałów budynku, wysoki parter z eleganckim detalem architektonicznym czy zastosowanie klinkieru. Tworzy to pomost



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		między tym, co było, a jednocześnie odróżnia się stylistycznie – co jest standardem w europejskich miastach, gdzie nowa warstwa architektoniczna nie udaje dawnych epok. Nie możemy też się zgodzić ze stwierdzeniem, że omawiany teren cechuje się spójną estetyką architektoniczną – wręcz odwrotnie, okolica łączy zabudowę historycznych kamienic (z bardzo różnych okresów i w różnych stylach) ze współczesną zabudową obiektów administracyjnych, a nasza propozycja podejmuje próbę wpasowania się w zastany różnorodny kontekst architektoniczny. Celem projektu jest poprawa czytelności przestrzeni, domknięcie kwartału i stworzenie aktywnej, przyjaznej strefy parteru, a nie wprowadzanie dysonansu stylistycznego. Wątki estetyki są zawsze subiektywne, ale rozwiązania przyjęto w oparciu o obowiązujące zasady urbanistyczne i funkcjonujące praktyki projektowania w zabytkowym kontekście.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
15	Sam budynek może być wysoki, byleby pasował charakterem do otaczającej go jasnej zabudowy – nowego sądu czy szkoły muzycznej	W związku z powtarzającą się opinią mówiącą o wprowadzeniu zabiegów zbliżających estetycznie projektowaną bryłę do budynków istniejących, przeanalizowana zostanie możliwość rozjaśnienia zastosowanej kolorystyki. Wprowadzenie jaśniejszej, nawiązującej „do otaczającej go jasnej zabudowy – nowego sądu czy szkoły muzycznej” wydaje się być zasadne.
16	Wątpliwa estetyka projektu. Ten projekt jest wizualnie odrażający i po prostu obrzydliwy :(Dowiedziałem się o nim z Facebooka, bo już na tym etapie jest pośmiewiskiem. Potworek!	Przykro nam to słyszeć, niemniej kwestie estetyczne wiążą się zawsze z subiektywnymi odczuciami. Projektując, polegamy na latach doświadczenia zweryfikowanego szeregiem pozytywnie odbieranych przez opinię publiczną realizacji i inwestycji - inwestycji, które z czasem stały się pełnoprawną częścią miasta. Ostateczna forma obiektu zatwierdzona zostanie przez najbardziej obiektywne w tym temacie jednostki, tj. Radę Miasta na etapie ULIM (Uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych), Wydział Architektury i Zabytków na etapie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		pozwolenia na budowę, przy udziale – w ramach uzgodnienia – Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W internecie opinie często wyrażane są bardzo emocjonalnie, co jest naturalne przy tak widocznych i ważnych inwestycjach. Bierzymy pod rozwagę każdą reakcję, również krytyczną i podkreślamy, że projekt jest na etapie konsultacji i podlega dalszym pracom, przy uwzględnieniu tych opinii, a jego celem jest stworzenie funkcjonalnej, uporządkowanej i przyjaznej przestrzeni w miejscu obecnego parkingu.
17	Ten projekt naprawdę mi się podoba. Wygląda bardzo ciekawie. Jest nowoczesny, ale widać też, że projektant pomyślał o ludziach, którzy już tu mieszkają.	Doceniamy pozytywną opinię. Poza wartościami architektoniczno-urbanistycznymi, bardzo ważny przy projektowaniu był dla nas sposób przyszłego „życia” obiektu i związanego z nim zagospodarowania terenu.
18	Super, że w parterach mają być jakieś usługi i więcej zieleni – dokładnie tego nam tu brakuje!	Usługowy parter bez wątpienia jest obligatoryjny w takim miejscu jak przyziemie ulic Zielińskiego i



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		Bogusławskiego. Zazielenianie centrum miasta z kolei, nawet w formie mikroogrodów, daje szansę na zbalansowanie wpływu inwestycji na higienę życia w mieście, np. przez tworzące się w ten sposób nowe siedliska dla ptaków i owadów czy minimalizację zjawiska „wyspy ciepła”.
19	Super, że powstanie tam jakaś przestrzeń publiczna i gastro na parterze.	„Żyjące” partery, ulice i place są cechą charakterystyczną dużych, prężnie rozwijających się miast. W miarę rozwoju Wrocławia ważne jest zapewnienie przestrzeni pozwalających na spędzanie czasu poza domem oraz aktywne i przyjemne funkcjonowanie w przestrzeni miejskiej.
20	Fajnie też, że jest szansa na jakiś wieżowiec, jesteśmy dużym miastem, a wszędzie projektuje się "na płasko", bez żadnych wyższych punktów orientacyjnych.	Zgadzamy się z tą opinią. Projektowany budynek ma szansę być kolejną, charakterystyczną wizytówką miasta, punktem orientacyjnym w przestrzeni, zaznaczającym wjazd w strefę centrum z ogromnej części –Wrocław Południe.
21	Ogromne nowoczesne bryły według badań negatywnie	Planowana architektura powinna uwzględniać kwestie dobrostanu



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	oddziałują na ludzką psychikę.	użytkowników i użytkowników. Kluczowy nie jest jednak fakt jej nowoczesnego charakteru, ale to, jak obiekt jest zaprojektowany. Według literatury negatywne odczucia wywołują głównie monolityczne, pozbawione detalu elewacje oraz brak kontaktu ulicy z parterem. Proponowana zabudowa stosuje rozwiązania, które mają powyższemu przeciwdziałać, np. rozcłunkowanie bryły, rytm i artykulacja elewacji wygenerowany detałem gzymsów i lameli oraz aktywne partery.
22	Wysokość budynku może budzić wątpliwości, ale z uwagi na szybki wzrost wysokości zabudowy w tej okolicy, w krótkim czasie może już przestać tak bardzo się nie wyróżniać.	Proponowana wysokość zabudowy budzi największe kontrowersje wśród biorących udział w konsultacjach. Nie jest jednak przesadna w stosunku do sąsiedniej zabudowy – m.in. Urząd Skarbowy – ok. 32 m, sąsiadujący Teatr Polski – do 30 m, bloki między ul. Zielińskiego i ul. Gwiazdzistą – do 37 m, rozbierane C. H. Arkady – do 55 m. Teren leży w strefie lokalizacji obiektów o podwyższonej wysokości zabudowy (co ma również



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		odzwierciedlenie w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla przedmiotowego terenu, które wskazuje lokalizację strefy podwyższenia zabudowy do wysokości nawet 55 m), a budynek wpisuje się w siatkę dominant zaznaczających ważne punkty w mieście.
23	Nie wiem, jak zapobiec tej budowie! Okropna bryła, zdecydowanie za wysoka, w ogóle niepotrzebna w tym miejscu. Inwestycja Jest brzydka.	Do kwestii estetyki i wysokości szeroko odnieśliśmy się w odpowiedziach na inne komentarze. Nie możemy się zgodzić ze stwierdzeniem, że zabudowa w omawianym miejscu jest niepotrzebna. Uzupełnienie narożnika kwartału zabudowy śródmiejskiej nie wynika z chęci dogęszczania „dla zasady”, lecz z podstawowych zasad urbanistyki stosowanych w europejskich centrach miast. Historycznie narożniki były miejscami kluczowymi i wzmacniały czytelność układu ulic, domykając pierzeje. W analizowanym miejscu przed wojną istniała zabudowa. Dzisiejsza luka zaburza ciągłość urbanistyczną kwartału, a jej



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		uzupełnienie przywraca logikę przestrzenną definiującą centrum miasta.
24	Być może skromny detal bądź wykorzystanie cegły i łuków inspirowanych stojącym obok wiaduktem kolejowym mogłoby pomóc stworzyć bardziej przyjazną, miastotwórczą architekturę.	Na potrzeby prezentacji projektu opracowano wizualizacje pokazujące głównie planowaną kubaturę w ujęciach całościowych, jednak kwestia wiaduktu kolejowego nie jest dla nas obca, a materiały, które planuje się użyć, zawarto w części opisowej wniosku. Zarówno w parterze, jak i na elewacjach planowanej dominanty przewidziano zastosowanie płytki klinkierowej, nawiązując materiałowo do nasypu kolejowego (klinkier w ciepłej kolorystyce taupe). Forma łuku, jako bardzo charakterystyczna dla wiaduktu kolejowego, nie została wprowadzona, aby nie odciągać uwagi od historycznej formy nasypu.
25	Budynek jest około dwukrotnie za duży i zbyt wysoki. Wysokość powinna być porównywalna z okoliczną zabudową mieszkaniową i budynkiem sądu.	Planowana wysokość odpowiada sąsiedniej zabudowie – m.in. Urząd Skarbowy ok. 32 m, sąsiadujący Teatr Polski – do 30m, bloki między ul. T. Zielińskiego i Gwiazdzistą – do 37 m, rozbierane C.H. Arkady – do 55 m. W



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		projekcie przewidziano również nawiązanie do bezpośrednio sąsiadującej zabudowy mieszkalnej – pierwsze 5 kondygnacji budynku kontynuuje wysokość kamienic przy skrzyżowaniu ulic: Zielińskiego i Piłsudskiego. Dominanta wysokościowa została optycznie oddzielona od pozostałej kubatury budynku i dodatkowo odsunięta w kierunku wiaduktu kolejowego.
26	Pobliski budynek sądu jest ciekawy architektonicznie i elegancki, wyróżnia się spośród kamienic i jednocześnie do nich pasuje. Budowa tego projektu z pewnością przyćmi i zniszczy kontekst budynku sądu, sprawiając, że on też będzie tam mniej pasować.	W ocenie projektanta planowana zabudowa, analogicznie do budynku sądu apelacyjnego, ma szansę wpasować się w kontekst, stanowiąc elegancki pomost pomiędzy historią a nowoczesnością. W celu wzmocnienia zakładanego efektu przeanalizowana zostanie możliwość rozjaśnienia zastosowanej kolorystyki, o której zasadności pisaliśmy wyżej.
27	Bryła budynku wygląda nowocześnie, ale jednocześnie nie próbuje dominować. Ma szansę wtopić się w istniejącą	Podobne obserwacje zostały uwzględnione w założeniach ideowych projektu. Mieszanka zabudowy istniejącej, historycznej, i architektury współczesnej



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	zabudowę. To ważne, zwłaszcza w tej części miasta gdzie jest już mieszanka starszych kamienic i nowoczesnych budynków.	stanowi dialog między dziedzictwem kulturowym a nowoczesnością i rozwojem miasta. W planowanej inwestycji staramy się połączyć zarówno odwołania do kontekstu, jak i rozwiązania wielkomiejskiej architektury współczesnej.
28	Projektowany 11-piętrowy budynek w bliskiej odległości od mieszkania, którego jestem właścicielką na ul. Zielińskiego, praktycznie przestoni światło dzienne w dwóch głównych oknach mieszkania. Pogorszy to znacznie komfort mieszkaniowy, z oczywistymi konsekwencjami dla zdrowia mieszkańców. Planowana budowa ze względu na swoją wysokość i usytuowanie spowoduje całkowite zastąpienie dostępu światła dziennego do mojej nieruchomości, co znacząco obniży komfort jej użytkowania	Informujemy, że do kwestii dostępu do światła podchodzimy zawsze ze szczególną starannością. Dla planowanej inwestycji przeprowadzono analizę nasłonecznienia i przestaniania, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy uwzględnieniu położenia w zabudowie śródmiejskiej. Jej wyniki spełniają wymagania stawiane w obowiązujących przepisach prawa. Projektowany budynek zlokalizowany jest w odległości minimum 10,9 m od ściany szczytowej istniejącej zabudowy mieszkalnej przy ul. Zielińskiego 4 (9,6 m, uwzględniając balkony) oraz zakłada dodatkowe, świadome wycofanie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	oraz negatywnie wpłynie na warunki mieszkaniowe. Naturalne oświetlenie stanowi istotny element jakości życia oraz wpływa na wartość nieruchomości, a jego ograniczenie jest szkodliwe zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i zdrowotnym.	dominanty (kubatury budynku obejmującej piętra od 5. do 10.) do odległości 17,7m, m.in. w celu poprawy doświetlenia przestrzeni między budynkami i ograniczenia wpływu na zabudowę sąsiednią. W świetle obowiązujących przepisów dla mieszkań wielopokojowych w zabudowie śródmiejskiej wymagane jest zapewnienie minimum 1,5 godziny nasłonecznienia przynajmniej w jednym z pokoi. Po przeprowadzonej analizie stwierdza się spełnienie tego warunku dla okien mieszkalnych położonych na 1. piętrze zabudowy istniejącej – 2 godziny, 2., 3. i 4. piętrze – 2,5 do 3 godzin. Zaznaczyć również należy, że w omawianych mieszkaniach są także nasłonecznione okna od strony wschodniej i zachodniej. W związku z powyższym rozumiemy, że zmiana otoczenia może budzić niepokój, niemniej uspokajamy, że nie ma podstaw do obaw związanych z ponadnormatywnym ograniczeniem nasłonecznienia, a tym bardziej z ograniczeniem wpływającym na



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		funkcjonalność, warunki mieszkaniowe czy komfort i zdrowie mieszkańców i mieszkanek. Ponadto planowana inwestycja w praktyce może podnieść wartość nieruchomości – dzięki stworzeniu bezpiecznego, atrakcyjnego i przyjaznego przyziemia z usługami, oświetleniem i małą architekturą zamiast „betonowej pustyni” parkingu terenowego.
29	Projekt zupełnie nie uwzględnia dobra ogółu mieszkańców i mieszkanek.	Przygotowując koncepcję, bardzo dużą uwagę poświęcono właśnie dobru ogółu mieszkańców i mieszkanek – zarówno tych najbliższych, jak i użytkowników centrum miasta. Projekt przewiduje m.in. otwarcie terenu, uporządkowanie dotychczas zaniedbanej przestrzeni, wprowadzenie nowej zieleni, stworzenie przyjaznego i aktywnego przyziemia oraz usług dostępnych dla wszystkich. Zrezygnowano z parkingu terenowego, który generował hałas i nieporządek, na rzecz bezpieczniejszej, lepiej oświetlonej i bardziej funkcjonalnej przestrzeni publicznej. Analizy dotyczące funkcji,



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		kompozycji, ruchu, nasłonecznienia i oddziaływania na sąsiedztwo przeprowadzono tak, aby projekt w jak największym stopniu odpowiadał na potrzeby mieszkańców i mieszanek. Choć oczekiwania wobec centrum miasta bywają różne, nadrzędnym celem inwestycji jest poprawa jakości otoczenia oraz stworzenie miejsca, które pozytywnie wpłynie na komfort, estetykę i funkcjonalność całej okolicy.
30	Planowana zabudowa w bezpośredni sposób ograniczy swobodny dostęp do mojej nieruchomości położonej przy ul. Zielińskiego. Ingerencja w przestrzeń wokół działki oraz zmniejszenie przepustowości komunikacyjnej stanowi naruszenie mojego prawa do korzystania z własności oraz wpływa negatywnie na jej wartość i funkcjonalność.	Nie możemy zgodzić się z tym stwierdzeniem. Projektowana inwestycja nie ograniczy w żaden sposób dostępu do nieruchomości przy ul. Zielińskiego 4 – istniejące dojeżdża i dojazdy pozostają zachowane, a układ komunikacyjny w obrębie kwartału nie ulega zwężeniu ani fizycznemu zablokowaniu. Wprowadzenie zabudowy nie naruszy więc prawa do korzystania z własności ani nie wpłynie na swobodę poruszania się mieszkańców i mieszanek. Projekt nie zmniejszy również przepustowości komunikacyjnej, wręcz



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		przeciwnie – uporządkowanie terenu poprawi bezpieczeństwo pieszych, mieszkańców i mieszkank, a planowane inwestycje towarzyszące, obejmujące rozbudowę i przebudowę układu drogowego (w tym, m.in. remonty nawierzchni, wydłużenie pasów ruchu kołowego czy też czytelny rozdział ciągów pieszych i rowerowych) przyczynią się do usprawnienia komunikacji w sąsiedztwie inwestycji. Ponadto zagospodarowanie tego obszaru poprzez uporządkowanie zieleni, oświetlenie, małą architekturę i aktywne, usługowe partery może pozytywnie wpłynąć na otoczenie całej nieruchomości, a w konsekwencji – także na komfort mieszkańców i mieszkank, bezpieczeństwo oraz postrzeganą wartość okolicy. Warto też zaznaczyć, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciel działki ma prawo ją zabudować, o ile projekt spełnia wszystkie wymagania techniczne, sanitarne i urbanistyczne — a



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		w tym przypadku wszystkie analizy potwierdzają zgodność z prawem i standardami realizacji inwestycji w zabudowie śródmiejskiej.
31	Budowa i późniejsze funkcjonowanie obiektu znacząco zwiększy poziom hałasu, ruchu samochodowego oraz ogólnej uciążliwości w okolicy. Dodatkowy napływ mieszkańców i mieszkańek doprowadzi do przeciążenia lokalnej infrastruktury – w tym parkingów, dróg wewnętrznych oraz przestrzeni wspólnych. W konsekwencji obniży się jakość życia osób już zamieszkujących ten teren. Planowane jedno z wejść do budynku od strony okien mojego bloku to ciągły hałas otwieranych i zamykanych drzwi czy rozmów, szczególnie uciążliwych w nocy.	W planowanej inwestycji miejsca postojowe w całości przeniesiono do parkingu podziemnego, dzięki czemu wyeliminowany został hałas pochodzący z manewrujących pojazdów. Taki zabieg, wręcz odwrotnie do przedstawionych obaw, pozwala na ograniczenie hałasu oraz uciążliwości związanych z parkowaniem, które obecnie generuje parking terenowy. W odniesieniu do napływu nowych mieszkańców i mieszkańek oraz przeciążeń istniejącej infrastruktury, informujemy, że, zgodnie z analizami, skala inwestycji jest adekwatna do możliwości lokalnej infrastruktury – zarówno drogowej, jak i sieciowej, czy funkcjonalnej i usługowej (np. edukacyjnej). Centrum miasta jest obszarem o wysokiej dostępności komunikacji publicznej, co znacząco



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		redukuje presję na ruch samochodowy oraz parkingi, a planowane inwestycje towarzyszące mają dodatkowo wspierać jakość komunikacji pieszej, rowerowej i kołowej. Docelowo jakość życia w otoczeniu inwestycji ulegnie poprawie. Obecnie na tym terenie tym jest zaniedbany parking, który generuje hałas, uciążliwość wizualną i nie ma tam uporządkowanej przestrzeni. Projekt wprowadza nowe usługi i otwartą przestrzeń publiczną z oświetleniem, zielenią i małą architekturą, która służyć ma wszystkim, nie tylko nowym mieszkańcom i mieszkankom. Zakłada się urządzone i uporządkowane tereny wspólne, które, w odróżnieniu od aktualnie istniejącego w tym miejscu parkingu terenowego, zostają przywrócone do użytku miasta. W praktyce zwiększy to bezpieczeństwo, komfort i estetykę całej okolicy. Jeśli chodzi o argument dotyczący potencjalnego hałasu związanego z



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		funkcjonowaniem wejść do budynku – jest on zdecydowanie nieadekwatny. Trudno uznać, aby incydentalne dźwięki tego typu mogły przewyższać gwar miasta lub żeby mogły realnie wpływać na komfort życia w miejscu zlokalizowanym bezpośrednio przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych. Zaznaczamy jednak, że nowoczesne systemy drzwiowe mają ciche zamykanie, a omawiana przestrzeń wejściowa jest ekranowana zielenią, co dodatkowo wytłumi dźwięki.
32	Nie można rzetelnie ocenić wartości architektonicznej projektowanego budynku tylko na podstawie udostępnionych przez dewelopera renderów, zresztą tak naprawdę ostateczny efekt zależy od jakości materiałów budowlanych i wykończeniowych użytych do budowy obiektu. Praktyka pokazuje bowiem, że	Niestety zgadzamy się z realiami dotyczącymi wizualizacji i elementów minimalizacji kosztów, jednak w omawianym przypadku specustawa mieszkaniowa daje możliwość uregulowania kwestii związanych z estetyką planowanej zabudowy i materiałami użytymi do jej wykończenia. W odróżnieniu od czysto urbanistycznych aktów planowania, jakimi są miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego czy warunki zabudowy, przedkładana w



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	najczęściej inwestorzy, celem minimalizowania kosztów budowy, stosują najtańsze zamienniki i ostateczny efekt dalece odbiega (in minus) od wcześniejszych wizualizacji. Tak więc, choć brak jest podstaw do krytycznej oceny estetyki czy też funkcjonalności samego budynku, to - biorąc pod uwagę kontekst lokalizacyjny - przedstawiony projekt jest nie do obrony. W ciągu komunikacyjnym wzdłuż ul. Piłsudskiego, począwszy od dworca Wrocław Główny aż do pl. Legionów wysokość zabudowy nie przekracza 4 – 5 kondygnacji. Nawet wybudowane w minionej dekadzie budynki użyteczności publicznej (biurowce, nowy budynek Urzędu Miejskiego,	ramach wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej koncepcja architektoniczno-urbanistyczna obejmuje określenie użytych do wykończenia elewacji materiałów – w tym przypadku są to: klinkier, szkło i tynki w odcieniach taupe, zlokalizowane w drugiej linii elewacji, za szkłem. Dodatkowo, zarówno bryła, jak i kwestie standardu wykończenia będą opiniowane przez powołaną komisję urbanistyczno-architektoniczną, Radę Miasta oraz, na późniejszych etapach, uzgadniana przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie doceniamy troskę o jakość przestrzeni publicznej we Wrocławiu — to także nasza intencja i podkreślamy, że przedstawiona koncepcja została przygotowana z pełnym poszanowaniem obowiązujących zasad kształtowania urbanistyki i przekonaniem o zasadności realizacji dominanty w tym miejscu. Oceniając zasadność lokalizacji budynku o większej wysokości, uwzględniono m.in.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	Sąd Apelacyjny) trzymały się tej reguły. Jednocześnie nie ma uzasadnienia (ani estetycznego, ani lub urbanistycznego) dla ulokowania dominanty wysokościowej w miejscu planowanej inwestycji bowiem: • działka jest stosunkowo niewielka i ograniczona już istniejącą zabudową oraz nasypem kolejowym, • nie posiada ekspozycji na otwartą przestrzeń publiczną np. plac, skrzyżowanie szerokich arterii komunikacyjnych, • nie będzie elementem wieńczącym jakąkolwiek oś widokową, • nie ma adekwatnego odniesienia kontekstowego do	skalę sąsiednich obiektów, przebieg ważnego ciągu komunikacyjnego oraz fakt, że działka znajduje się w przestrzeni o wyrażnie miejskim, intensywnym charakterze. Zaproponowana wysokość nie jest przypadkowa — wynika z analiz widokowych, relacji przestrzennych z sąsiednią zabudową oraz z potrzeby zróżnicowania pierzei w sposób, który odpowiada śródmiejskiej intensywności tego obszaru: • gabaryty terenu zainwestowania w żaden sposób nie powinny determinować wysokości proponowanej zabudowy – to sama jej lokalizacja wpływa na rozpatrywanie przez nas budynku w większej skali – warunkiem jest oczywiście poszanowanie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy w kontekście bezpieczeństwa: pożarowego i posadowienia konstrukcji, nasłonecznienia, przestaniania i innych warunków technicznych, które



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	innych obiektów w obrębie skrzyżowania, na którym ma zostać wybudowana. Dlatego też posadowiony w tym miejsc 11-piętrowy blok będzie jawił się niczym wykwit w zrównoważonej wysokościowo i gabarytowo zabudowie śródmiejskiej. Warto mieć na uwadze, że we Wrocławiu popełniono już wiele tego rodzaju błędów, stawiając przeskalowane, nie konweniujące w żaden sposób ze swoim otoczeniem budowle. Uczmy się więc na własnych błędach zamiast je powielać.	przeanalizowano i zaprojektowano w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa: • teren posiada ekspozycję na skrzyżowanie dwóch ważnych ulic: Zielińskiego i Bogustawskiego, co podkreślone zostać ma planowanym w przyziemiu placem publicznym i poszerzeniem ciągu komunikacyjnego ul. Bogustawskiego, poprzez planowaną w ramach inwestycji towarzyszących rozbiórkę istniejących garaży indywidualnych wprowadzających chaos przestrzenny w tym miejscu (oczywiście proces rozbiórki garaży musi mieć poparcie w działaniach Gminy Wrocław – dlatego projekt został przygotowany w taki sposób, aby w sytuacji konieczności ich pozostawienia nie wymagał wprowadzania w nim zmian (np. wynikających z uwarunkowań przeciwpożarowych itp.);



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		● analizując schemat wysokościowy promieniście ułożonych ulic: Komandorskiej, Powstańców Śląskich i Tadeusza Zielińskiego, można zauważyć układ obiektów wysokich flankujących najazd (osie komunikacyjne) na ul. Piłsudskiego – proponowana zabudowa wpisuje się w ten układ, stanowiąc przeciwwagę dla 37-metrowych bloków po przeciwnej stronie nasypu kolejowego oraz stając się jedną z subdominant uzupełniających ciąg obiektów wysokich wzdłuż osi ul. Piłsudskiego - od północy: ponad 60-metrowe budynki mieszkalne przy ul. Sikorskiego, 47-metrowy budynek biurowo-usługowy przy pl. Orłąt Lwowskich, 52-metrowa wieża mieszkalna przy pl. Legionów, 38-metrowy biurowiec przy ul. Komandorskiej i dalej na południe, 60-metrowy Silver Tower;



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		• planowana zabudowa uwzględnia kontekst w szerszej skali (w tym: zgodnie ze Studium, mieści się w strefie podwyższenia zabudowy i lokalizacji budynków wysokościowych), ale jednocześnie zakłada minimalne podwyższenie, tak by nie przytłaczać zabudowy sąsiedniej (należy zwrócić uwagę, że obiekt jest jedynie o 2 m wyższy od Urzędu Skarbowego przy ul. Piłsudskiego). Dodatkowo zaznaczamy, że współczesne realizacje śródmiejskie, w szczególności w sąsiedztwie dużych węzłów transportowych, nie muszą powielać XIX-wiecznych parametrów zabudowy, zwłaszcza tam, gdzie istnieje możliwość uporządkowania i domknięcia linii ulicy.
33	Podjęcie decyzji lokalizacyjnej niemal każdej inwestycji wymaga analizy skutków społecznych, jakie wywoła jej realizacja. W tym konkretnym	Jednym z celów planowanej inwestycji jest poprawa funkcjonowania przestrzeni w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu poprzez polepszenie jakości stref publicznych i uzupełnienie tkanki



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	przypadku dla mieszkańców i mieszkańek oraz najemców i najemczyń lokali użytkowych w najbliższej okolicy wykonanie inwestycji zgodnie z projektem oznacza między innymi: • ograniczenie dostępu światła dziennego, a w mieszkaniach z oknami wychodzącymi na zabudowywaną działkę – całkowite pozbawienie dostępu do światła słonecznego, • znaczne zaciemnienie placu zabaw dla dzieci i jednocześnie miejsca odpoczynku mieszkańców i mieszkańek, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, • wycięcie wielu drzew rosnących wokół	zabudową i usługami. Projekt poprzedzony został szeregiem analiz potwierdzających zasadność jego realizacji w zaproponowanej formie, ale również – zgodność z obowiązującymi przepisami prawa: • przeprowadzono analizę nasłonecznienia i przestaniania, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy uwzględnieniu położenia w zabudowie śródmiejskiej, a jej wyniki spełniają stawiane rozporządzeniem wymagania - dla mieszkań wielopokojowych w zabudowie śródmiejskiej, wymagane jest zapewnienie minimum 1,5 godziny nasłonecznienia przynajmniej w jednym z pokoi, gdzie po przeprowadzonej analizie stwierdza się spełnienie tego warunku dla okien mieszkalnych położonych na



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	dotychczasowego parkingu; drzewa te (choć trudno je uznać za szczególnie cenne okazy dendrologicznie) mają niewątpliwie dużą wartość ekologiczną, tym bardziej, że widoczne na wizualizacjach nowe nasadzenia w żaden sposób ich nie zastąpią, bowiem, nie mając warunków do naturalnego rozwoju (w płytkich zagłębieniach nad dachem podziemnego garażu), pozostaną jedynie rachitycznymi kilkumetrowymi drzewkami, do pierwszego roku od zakończenia inwestycji.	1. piętrze zabudowy istniejącej – 2 godziny, 2., 3. i 4. piętrze – 2,5 godziny; • zgodnie z ww. rozporządzeniem, w zabudowie śródmiejskiej należy zapewnić nasłonecznienie minimum 50% powierzchni placu zabaw przez czas nie mniejszy niż jedna godzina (pomiędzy 10.00 a 16.00), co zostało spełnione – istniejący wewnątrz kwartału plac zabaw, po realizacji inwestycji nasłoneczniony zostanie w części ponad 50% przez 4 godziny; • przewiduje się zachowanie maksymalnej możliwej ilości zieleni wysokiej, oczywiście w związku z realizacją parkingu podziemnego, jej część będzie musiała zostać usunięta, jednak w zamian, podejmując próbę kompensacji strat, zakłada się nowe nasadzenia drzew (zarówno na terenach publicznych, jak i na terenie zainwestowania) w gruncie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	● Ograniczenie komunikacyjne spowodowane zwężeniem (lub likwidacją) aktualnie funkcjonujących ciągów komunikacyjnych (dróg wewnętrznych), ● wzrost poziomu hałasu po wycięciu kilkudziesięciu dorodnych drzew oraz stworzeniu wąskich przestrzeni pomiędzy ścianami sąsiadujących budynków odbijających fale dźwiękowe a także zwiększeniem liczby pojazdów (więcej samochodów, dodatkowy ruch związany z obsługą i serwisem kilkuset	rodzimy oraz w stosownych donicach na stropodachu parkingu podziemnego, dających szansę na zdrowy rozwój nasadzeń; całość dodatkowo uzupełniona będzie krzewami, pnączami i trawami pozwalającymi na zachowanie różnorodności biologicznej i dodatkowo polepszającymi aspekty ekologiczne i środowiskowe; ● projektowana inwestycja nie wprowadzi w żaden sposób ograniczeń komunikacyjnych – istniejące dojścia i dojazdy pozostają zachowane, a cały układ w obrębie kwartału nie ulega zwężeniu ani fizycznemu zablokowaniu; projekt nie zmniejsza przepustowości komunikacyjnej, wręcz przeciwnie – uporządkowanie terenu poprawi bezpieczeństwo pieszych oraz mieszkańców i mieszkańek, a planowane inwestycje towarzyszące, obejmujące



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	nowych mieszkań i lokali użytkowych). Jednocześnie podkreślam, że mam świadomość pewnych niedogodności i ograniczeń, z jakimi muszą się liczyć mieszkańcy centrum miasta, dlatego inwestycja budowlana na działce w takim miejscu, wykorzystywanej dotąd na parking samochodowy, jest zrozumiała i potrzebna. Niemniej jednak w procesie inwestycyjnym, na etapie planowania przestrzennego, należy przestrzegać jednej z najważniejszych zasad tego procesu, tej mianowicie, że powinno ono odbywać się z poszanowaniem praw i potrzeb lokalnej społeczności oraz z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.	rozbudowę i przebudowę układu drogowego (w tym, m.in. remonty nawierzchni, wydłużenie pasów ruchu kołowego, czy też czytelny rozdział ciągów pieszych i rowerowych) przyczynią się do usprawnienia komunikacji w sąsiedztwie terenu zainwestowania; • w odniesieniu do hałasu potencjalnie generowanego przez auta związane z nową zabudową, wskazać należy, że funkcja mieszkalna należy do grupy najmniej oddziałujących na środowisko w tym zakresie typów zabudowy, a w planowanej inwestycji miejsca postojowe w całości przeniesiono do parkingu podziemnego, dzięki czemu wyeliminowany został hałas pochodzący z pojazdów manewrujących na poziomie terenu; od strony istniejącej zabudowy zlokalizowano możliwie najmniej



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	Wobec braku poszanowania ww. zasady przez inwestora - mój sprzeciw dla wyrażenia zgody na rozpoczęcie inwestycji, zgodnie z przedłożonym do konsultacji społecznym projektem uważam za uzasadniony i konieczny.	oddziałujące funkcje usługowe, tj. drobny handel i lokal miejski przeznaczony na centrum aktywności lokalnej, a funkcje bardziej uciążliwe, jak gastronomia, skierowano w stronę nasypu kolejowego; zieleń wysoka, mimo częściowej wycinki, zostaje w dalszym ciągu zachowana w maksymalnym możliwym zakresie i uzupełniona, tak by dawać szansę na izolowanie hałasów. Odnosząc się do zarzutu braku poszanowania praw i potrzeb lokalnej społeczności, niestety zmuszeni jesteśmy stwierdzić, że jest on bezpodstawny i co najmniej krzywdzący, wynika raczej z niedostatecznego zrozumienia procesu i niezaznajomienia się z treścią projektu. W trakcie projektowania uwzględniono: • szerokie analizy urbanistyczne i funkcjonalne, mające na celu uporządkowanie kwartału oraz dopasowanie wysokości i formy budynku do istniejącej zabudowy



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		śródmiejskiej, • wprowadzenie zieleni, miejsc rekreacji oraz aktywnego parteru usługowego, co zwiększa dostępność i komfort przestrzeni publicznej, • dostępność i bezpieczeństwo mieszkańców i mieszkank, w tym odpowiednie nasłonecznienie, odsunięcie od istniejących budynków oraz przestrzeganie innych norm wynikających z obowiązujących przepisów prawa, • minimalizację uciążliwości komunikacyjnych, m.in. poprzez lokalizację miejsc parkingowych pod ziemią, priorytet dla ruchu pieszego i transportu publicznego. Wszystkie te działania mają na celu zrównoważone i bezpieczne zagospodarowanie terenu, przy jednoczesnym uwzględnieniu interesów mieszkańców i mieszkank i poprawie jakości otoczenia. Celem prowadzonych konsultacji społecznych było dalsze



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		pozyskanie wiedzy, czego mieszkańcom i mieszkankom brakuje i w jaki sposób możemy rekultywować teren, tak by odpowiedzieć na ich oczekiwania. Konsultacje nie miały za zadanie podważać zasadności realizacji jakiegokolwiek inwestycji, czy poszukiwać komentarza na zagadnienia leżące pośród zadań i obowiązków architektów, urbanistów i jednostek miejskich opiniujących koncepcję. Ich celem było wplecenie jako część opracowywanej koncepcji, elementów zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności.
34	Główne ryzyko to zbudowanie tu kloca, który będzie tylko kolejną sypialnią.	Z zasady założenia mieszkaniowe określane „sypialniami” pełnią głównie jedynie tę funkcję, a więc – nie aktywują terenu i nie stwarzają warunków do jego samodzielnego funkcjonowania i rozwoju, czy też nie mają wartości kulturowych. W przypadku omawianej inwestycji stwierdzenie jest nietrafione. Zabudowa została od początku opracowana jako obiekt miejski, a nie – „sypialnia”. W



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		przeciwieństwie do typowych budynków mieszkalnych projekt zakłada przeznaczenie całego parteru na działalność usługową rozszerzoną o otwartą przestrzeń przyziemia, co ma poprawić jakość tej części ulicy miasta, dziś zdominowanej przez parking terenowy i nieuporządkowane otoczenie. Projektowany budynek nie jest też jednofunkcyjnym „blokiem”, lecz elementem intensywnej, śródmiejskiej zabudowy, w której przewidziano zarówno mieszkania, jak i funkcje uzupełniające — co ogranicza potrzebę dojazdów, generuje lokalne usługi i ożywia okolicę również w ciągu dnia. Dodatkowo forma architektoniczna została celowo ukształtowana poprzez wycofania i podziały bryły, aby uniknąć efektu monolitu. Projekt nie tworzy masywnego, nieprzyjaznego „kloca”, lecz spójną, zróżnicowaną zabudowę poprawiającą strukturę tego fragmentu ulicy, a przez fakt przywrócenia zabudowy w miejscu obiektów historycznych, zniszczonych w



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		wyniku działań wojennych, ma niezaprzeczalne znaczenie urbanistyczne czy też kulturowe.

Opinie dotyczące okolicy

l. p.	Zagadnienie	Komentarz
1	W tym miejscu zdecydowanie przydałby się park lub duży teren zielony, z którego ludzie mogliby korzystać na różne sposoby. To miejsce o bardzo dużym zagęszczeniu ludności.	Zgadzamy się, że zieleń w centrum jest bardzo potrzebna – dlatego w projekcie przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni w formie nasadzeń, donic, pergol czy zielonych dachów oraz otwarcie terenów jako ogólnodostępnych. Niemniej działka jest własnością prywatną i planowana zieleń musi być dopełnieniem funkcji zasadnej z punktu widzenia ekonomicznego. Dodatkowo, omawiany narożnik zabudowy w układzie urbanistycznym to miejsce, które powinno domknąć pierzeję i uporządkować przestrzeń uliczną. W strukturze śródmiejskiej tereny zielone i zabudowa muszą się uzupełniać, a nie – zastępować. Celem projektu jest zabudowa zwiększająca dostępność i jakość



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		przestrzeni zielonych, jednocześnie przywracająca spójność urbanistyczną ważnego miejsca w tkance miasta.
2	Bardzo dobrze, że dzieje się to od strony często odwiedzanego, również przez turystów, nasypu.	Słusznie zauważono, że ul. Bogusławskiego przyciąga turystów – przy odpowiednim uzupełnieniu inwestycji zielonymi przestrzeniami publicznymi, teren ma potencjał stać się wizytówką miasta, z której będą mogli korzystać zarówno przyjezdni, jak też mieszkańcy i mieszkanki okolicy. Aktualnie niestety teren nie przedstawia takiej wartości.
3	W okolicy brakuje naprawdę atrakcyjnej przestrzeni miejskiej na miarę Berlina czy Kopenhagi, gdzie ludzie mogliby się spotykać poza ogródkami barowymi pod nasypem.	Pomimo stosunkowo niewielkiej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę, w ocenie projektanta planowana inwestycja tworzy atrakcyjną przestrzeń miejską na skalę możliwą w tym miejscu. Projekt zakłada przekształcenie nie tylko terenu zainwestowania, ale, w ramach inwestycji towarzyszących, również bezpośrednio sąsiadujących terenów publicznych, w pasach rozgraniczających ulice Zielińskiego i Bogusławskiego, w tym



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		m.in. w zakresie likwidacji istniejących garaży indywidualnych i przeznaczenia terenu pod nimi na cele powiększenia strefy publicznej uzupełnionej zielenią i małą architekturą, dającymi możliwość korzystania z przestrzeni nie tylko w trakcie przebywania na terenie ogródków usługowych. Planowane zagospodarowanie, mimo niewielkiej skali, w założeniu, ma być elastyczne i łatwo dostosowywalne do bieżących potrzeb użytkowników i użytkowniczek, a nawet ma dawać możliwość organizacji niedużych eventów, jak np. wystawy uliczne.
4	Brakuje parkingu, dzięki któremu ul. Bogusławskiego mogłaby funkcjonować jako pasaż jedynie dla pieszych, bez zaparkowanych aut.	Zgodnie z informacją od właściciela i jednocześnie – zarządcy funkcjonującego obecnie w tym miejscu parkingu terenowego, jego dotychczasowe wykorzystanie i obciążenie nie potwierdza postawionej tezy. Biorąc pod uwagę liczbę i dostępność miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach drogowych pobliskich ulic publicznych, zdecydowana



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		większość kierowców wybiera miejsca postojowe w ramach ogólnodostępnych stref parkingów miejskich, zamiast omawianego terenu płatnego parkingu. W związku z tym budowa wielopoziomowego obiektu do parkowania nie znajduje tu uzasadnienia funkcjonalnego.
5	W tym miejscu należałoby wprowadzić więcej życia.	Zgadzamy się z tą opinią. Przedstawiony plan aktywizacji terenu poprzez stworzenie strefy publicznej z zielenią i małą architekturą, funkcjonującej samodzielnie, ale również jako przedłużenie lokali usługowych na parterze planowanej zabudowy, ma na celu pobudzenie „żywności” obszaru, rekultywację i przywrócenie go do aktywnego użytku mieszkańców i mieszkańek Przedmieścia Świdnickiego.
6	W okolicy brakuje przemyślanego zagospodarowania terenu, cieszy mnie więc perspektywa planowanej inwestycji.	Podzielamy to zdanie i cieszy nas to, że nasze działanie oparte o ideę poprawy jakości otoczenia i bardziej przemyślane zagospodarowanie tego miejsca jest czytelne. Obecna luka w zabudowie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	Wypełni ona pustą przestrzeń i poprawi układ urbanistyczny kwartału, który obecnie jest niepełny.	kwartału osłabia czytelność i funkcjonalność tego fragmentu tkanki miejskiej. Jednym z głównych celów projektowanej inwestycji jest właśnie uporządkowanie przestrzeni, domknięcie pierzei i przywrócenie spójnego układu urbanistycznego kwartału.
7	Brakuje usług, dobrze więc, że są one uwzględnione w projekcie.	Projektowane usługi na parterze planowanej zabudowy mają na celu ożywienie przestrzeni, zapewnienie wygody mieszkańcom i mieszkankom oraz użytkownikom i użytkowniczkom okolicy, a także wzbogacenie życia codziennego w tym fragmencie miasta. Włączenie funkcji usługowych jest, naszym zdaniem, obligatoryjne i zgodnie z zasadami współczesnego projektowania obiektów w centrach miast.
8	Świetnie, że wreszcie rusza tam jakaś inwestycja. To przecież centrum miasta, a do tej pory stał tam tylko zaniedbany parking.	Cieszy nas ta opinia i zgoda co do zasadności rekultywacji tego terenu. Obecna luka w zabudowie i zaniedbanie parkingu osłabiały jakość przestrzeni. Projektowana inwestycja ma na celu uporządkowanie chaosu przestrzennego



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		oraz stworzenie atrakcyjnej i funkcjonalnej strefy miejskiej służącej przyszłym mieszkańcom i mieszkankom oraz innym użytkowników i użytkowników centrum.
9	Czego brakuje w okolicy? Zieleni! Mały park zamiast tego parkingu, a już na pewno nie budowa tego kloca.	Działka jest własnością prywatną i planowana zieleń musi być dopełnieniem funkcji zasadnej z punktu ekonomicznego. W przypadku braku realizacji inwestycji mieszkaniowej, z dużą dozą prawdopodobieństwa, omawiany teren pozostanie użytkowany zgodnie z aktualnym jego zagospodarowaniem, jako płatny parking terenowy. Zwracamy zatem uwagę na fakt, że w śródmiejskiej strukturze tereny zielone i zabudowa muszą się uzupełniać, a nie – zastępować. W projekcie przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni w formie nasadzeń, donic, pergol czy zielonych dachów oraz otwarcie terenów jako ogólnodostępnych. Rekultywacja terenu poza uzasadnionym efektem ekonomicznym, przynieść ma zwiększenie dostępności i jakości przestrzeni zielonych



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		oraz przywrócenie spójności urbanistycznej ważnego miejsca w tkance miasta.
10	Bardzo dobry pomysł, który świetnie wpisuje się w przestrzeń.	Cieszymy się, że idea projektu jest czytelna. Naszym założeniem było stworzenie funkcjonalnej i przyjaznej przestrzeni miejskiej, która harmonijnie uzupełnia śródmiejski kwartał zabudowy i może stanowić przykład przemyślanej inwestycji w centrum miasta.
11	Fajnie, jakby było troszkę zieleni i aby ożywić ten smutny fragment miasta.	Planowana inwestycja kładzie duży nacisk na jakość przestrzeni publicznej, w tym – na jej zazielenienie. Jednym z głównych zabiegów, umożliwiających wprowadzenie maksymalnej możliwej ilości zieleni, jest całkowite usunięcie aut z terenu zainwestowania, co uwalnia przyziemie dla szeregu nasadzeń, donic i pergol. Dodatkowo zakłada się wielopłaszczyznowe uzupełnienie tkanki powierzchniami biologicznie czynnymi – poza przyziemiem, zieleni wprowadza się również w formie ekstensywnej na tarasach na 1. p., 5. p. i na stropodachu



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		budynku.
12	Aktualna koncepcja budynku wymaga istotnego dopracowania pod kątem relacji z otoczeniem oraz zasad kształtowania harmonijnej przestrzeni miejskiej.	Nie wiemy, do których konkretnie aspektów projektu odnosi się komentarz. Zapewniamy, że relację z otoczeniem przeanalizowano w szerokim aspekcie, zarówno urbanistycznym, funkcjonalnym, komunikacyjnym, jak też środowiskowym. Wypracowane rozwiązanie zostało przedstawione w ramach omawianej koncepcji, przyjmując kierunek kształtowania architektury i urbanistyki słuszny w oczach projektanta, oparty o obowiązujące zasady urbanistyczne i realizowane praktyki projektowania w zabytkowym kontekście. Jednym z późniejszych poziomów weryfikacji założeń będzie zaopiniowanie koncepcji z komisją urbanistyczno-architektoniczną, Radą Miejską oraz, docelowo, w ramach procedur administracyjnych, z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
13	Istotnym aspektem jest kwestia tożsamości miejsca. Otoczenie	Bezspornie zgadzamy się, że tożsamość miejsca i jego historyczne elementy są



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	inwestycji posiada swój charakter, wynikający m.in. z historycznych form, materiałów i obiektów, pełniących ważne funkcje w strukturze miasta, dobrym przykładem może być ceglany nasyp kolejowy w najbliższym sąsiedztwie.	istotnym aspektem projektowania. W projekcie uwzględniono kontekst historyczny i nieco eklektyczny charakter okolicy. Elewacji nadany został uporządkowany rytm, a materiały dobrano tak, aby nowa zabudowa współgrała z istniejącą tkanką historyczną, m.in. zastosowanie klinkieru w odcieniach taupe. Jednocześnie zaznaczamy, że inwestycja nie kopiuje historycznych form, a jedynie nawiązuje do nich i komplementuje otoczenie współczesnymi rozwiązaniami.
14	W przedstawionej wizji brakuje czytelnych odniesień do tej specyfiki, zarówno w zakresie detalu architektonicznego, jak i ogólnego wyrazu estetycznego.	Nie możemy zgodzić się ze stwierdzeniem, że w koncepcji brak odniesień do specyfiki historycznej zabudowy – obiekt zaprojektowano w myśl współczesnej interpretacji charakterystycznych elementów klasycznych elewacji kamienicznych. Przewidywany detal i nawiązania nie stanowią wprost naśladownictwa historycznych form, a są reinterpretacją powtarzających się w historycznej zabudowie zabiegów



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		architektonicznych, takich jak, np. podkreślenie poziomów kondygnacji gzymsami, dodatkowe uwydatnienie gzymsu wieńczącego parter, nawiązanie wysokościowe podstawowej bryły budynku do sąsiednich kamienic, zastosowanie materiałów w ciepłych ziemistych odcieniach, w tym okładziny klinkierowej.
15	Warto poszukać bardziej subtelного dialogu z lokalną tradycją i istniejącą tkanką miejską, który nie oznacza prostego naśladownictwa, lecz świadome i szanujące kontekst projektowanie. Odpowiednie dopracowanie skali oraz zastosowanie elementów nawiązujących do charakteru okolicy pozwoli stworzyć inwestycję, która będzie nie tylko funkcjonalna, lecz także spójna z miejscem i pozytywnie oddziałująca na przestrzeń	Dokładnie takiego subtelного dialogu poszukuje się w projektowanym detalu architektonicznym i zastosowanych materiałach elewacyjnych. Główne założenie kubatury budynku opiera się na prowadzeniu poziomych podziałów podkreślających klasyczne proporcje. Wysoka kondygnacja parteru i eksponujące ją podcięcie drugiej kondygnacji uwydatniają usługową funkcję parteru, powtarzającą się w okolicznej zabudowie. Łącznie z kolejnymi trzema kondygnacjami, budynek osiąga wysokość nawiązującą do istniejącej po północnej stronie kamienicy, kontynuując



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	publiczną.	historyczną linię zabudowy. Elementem współczesnym jest dodana dominanta wysokościowa przy skrzyżowaniu ulic: Zielińskiego i Bogusławskiego. Sama forma i elewacje projektowanego budynku mają charakter reprezentacyjny, a proponowana kolorystyka budynku, w odcieniach brązów i kawy oraz obudowanie go przestonami szklanymi i pionowymi lamelami stanowią pomost pomiędzy historią a współczesnością. Stonowana kolorystyka osadza budynek w zabytkowym krajobrazie, a zamaskowanie wyraźnych podziałów okiennych i podkreślenie horyzontalnych linii tektoniki obiektu zmniejsza kontrast i uspokaja oraz uspójnia elewację pierzei. Zabudowa wtapia się w otoczenie poprzez otulenie „drugą skórą”, rytmiczną ażurową strukturą, rozpraszającą wizualnie powtarzalną siatkę otworów okiennych. Jako główne materiały elewacyjne przyjmuje się wysokiej jakości tynki w naturalnych odcieniach i okładziny, w tym estetyczną i trwałą okładzinę klinkierową



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		– budulec o charakterze tradycyjnym połączono z dużymi, nowoczesnymi w odbiorze przeszkleniami, które stanowią dla niego, jak i dla samej bryły, niezbędny kontrast równoważący kompozycję architektoniczną.
16	Należy wybudować spójną jednokierunkową drogę dla rowerów wzdłuż wschodniej strony ul. Zielińskiego na odcinku od ul. Bogustawskiego do ul. Piłsudskiego. Nie jest zasadne tworzenie zatoki autobusowej na wysokości budynku sądu.	Na potrzeby planowanej inwestycji, podejmując próbę określenia zakresu inwestycji towarzyszących niezbędnym dla polepszenia funkcjonowania obszaru po realizacji zamierzenia, zlecone zostało opracowanie analizy mobilnościowej obejmującej m.in. ruch pieszy i kołowy, w tym – rowerowy. W wynikach znalazła się między innymi likwidacja pasów rowerowych zlokalizowanych w pasie jezdni ul. Zielińskiego oraz uzupełnienie dróg rowerowych w strefie chodników po wschodniej i zachodniej stronie ulicy. W odniesieniu do zatoki autobusowej polegamy na analizie ruchu opracowanej przez specjalistów w branży drogowej i przewidujemy możliwość realizacji zatoki, jednak ostateczne decyzje dotyczące



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		modyfikacji układu drogowego potwierdzi na etapie uzgodnień projektu Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta w porozumieniu z Wydziałem Inżynierii Miejskiej. Wprowadzone zostaną jedynie te rozwiązania, które znajdą zastosowanie w opinii organów miejskich odpowiedzialnych za rozwój układu komunikacyjnego Wrocławia.
17	Brakuje atrakcyjnej architektury, która, zachowując ludzką skalę, nawiązywałaby do kulturalnego i architektonicznego dziedzictwa Wrocławia.	Wierzymy, że proponowany obiekt spełni warunki atrakcyjnej architektury, m.in. dzięki jakości detalu i zastosowanych materiałów. Nawiązania do dziedzictwa architektonicznego Wrocławia pojawiają się w postaci subtelnych analogii, nie zaś jako kopia form historycznych. Projekt przewiduje rozczłonkowanie bryły i kształtowanie rytmu elewacji delikatnym detałem, co uczyni wysoką bryłę bardzo przystępną. Szczególnie istotne jest to w przyziemiu, gdzie kontakt z ulicą i przestrzenią publiczną jest bezpośredni. To właśnie w przyziemiu użytkownicy i użytkowniczkowie najintensywniej odbierają



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		architekturę, dlatego zaplanowano parter z usługami, liczne nasadzenia zieleni oraz materiały i detale (klinkier, gzymsy), nawiązujące do charakteru wrocławskiej zabudowy śródmiejskiej.
18	Obecny stan działki raczej nie zachęca do przechodzenia w pobliżu szczególnie wieczorem, zdecydowanie potrzebna jest rewitalizacja tego miejsca.	Zdecydowanie zgadzamy się z tą opinią. Poza subiektywnymi opiniami dotyczącymi estetyki czy gabarytów zabudowy, najbardziej istotny zdaje się być fakt samej potrzeby przekształcenia terenu w taki, który ma szansę służyć mieszkańcom i mieszkankom miasta.
19	Dobre byłoby uzupełnienie oferty gastronomicznej o bardziej zróżnicowaną kuchnię.	Projekt przewiduje możliwość lokalizacji na parterze planowanej zabudowy dwóch niezależnych lokali gastronomicznych lub ewentualne połączenie ich w jeden duży – w zależności od potrzeb przyszłego najemcy. Niestety, nie mamy wpływu na docelową kuchnię serwowaną w ramach świadczonych usług, jedyne, co jesteśmy w stanie wykreować i zagwarantować, to przestrzeń, która sprzyja różnorodności i zachęca, przyciąga użytkowników i użytkowniczeki.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
20	Parking uważam za bezsensowny, zwykłego człowieka i tak nie będzie na niego stać, więc nic nie wniesie, a będzie tylko straszyć, jak ten po drugiej stronie wiaduktu.	Podzielamy tą opinię, biorąc pod uwagę liczbę i dostępność miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach drogowych pobliskich ulic publicznych. Zdecydowana większość kierowców wybiera miejsca w ramach ogólnodostępnych stref parkingów miejskich – budowa wielopoziomowego obiektu do parkowania nie znajduje uzasadnienia funkcjonalnego w tym miejscu.
21	Fajny pomysł, żeby całkiem wycofać samochody z tego terenu i postawić na komunikację miejską.	Doceniamy opinię. Wyłączenie przyziemia z ruchu aut osobowych i przeniesienie ich w całości do parkingu podziemnego pozwala tworzyć bezpieczniejszą, wygodniejszą i bardziej przyjazną przestrzeń pieszą, co jest szczególnie ważne w centrum miasta. Wzmacnianie znaczenia komunikacji rowerowej i transportu publicznego jest możliwe m.in. dzięki położeniu terenu na granicy dwóch stref dostępu do infrastruktury komunikacyjnej: najlepszego dostępu (strefa I) i wyjątkowo korzystnego dostępu (strefa II)() () d. Dane na podstawie map



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia: Wrocław podzielony jest na 6 obszarów dostępności, od I (najlepszego) do VI (słabego dostępu do infrastruktury komunikacyjnej).
22	Zielony skwer z ławkami albo wielopoziomowy parking. Brakuje wysokiego, wielokondygnacyjnego parkingu, obudowanego w estetyczną bryłę ewentualnie zielonego skweru (miniparku).	Działka jest własnością prywatną i planowana zieleń musi być dopełnieniem funkcji zasadnej z punktu ekonomicznego. W projekcie przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni w formie nasadzeń, donic, pergol czy zielonych dachów oraz otwarcie terenów jako ogólnodostępnych. W przypadku braku realizacji inwestycji mieszkaniowej, z dużą dozą prawdopodobieństwa omawiany teren będzie użytkowany zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem, czyli jako płatny parking terenowy. Zgodnie z informacją od właściciela i jednocześnie zarządcy terenu, dotychczasowe wykorzystanie i obciążenie parkingu nie uzasadnia budowy obiektu wielopoziomowego do parkowania . Biorąc pod uwagę liczbę i dostępność



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach drogowych pobliskich ulic publicznych, zdecydowana większość kierowców wybiera miejsca postojowe w ramach ogólnodostępnych stref parkingów miejskich.
23	Wolę mieszkania z kawałkiem terenu do użytku wspólnego niż paskudny parking wielopoziomowy, z którego nie będzie żadnego pożytku dla okolicznych mieszkańców i mieszkank. Tak przynajmniej będą jakieś dodatkowe usługi.	Podzielamy zdanie, że aktywizacja i rekultywacja terenu obecnie nie niosącego wartości dla mieszkańców i mieszanek okolicy jest kierunkiem słusznym, a podniesienie wartości estetycznych i funkcjonalnych przyziemia będzie miało pozytywny wpływ na funkcjonowanie tej części miasta.
24	Nie mam nic przeciwko zabudowie działki przy ul. Zielińskiego, bo obecnie jest po prostu brzydko.	Cieszy nas, że spójnie z naszą wizją, spora część osób biorących udział w konsultacjach, dostrzega potrzebę zmian w ramach omawianego terenu oraz potencjał przekształcenia zaniedbanego parkingu w uporządkowaną, funkcjonalną i estetyczną przestrzeń miejską.
25	Podoba mi się w tym projekcie dbałość o mieszkańców i mieszkanki, czyli wszystko pod	Bardzo doceniamy zrozumienie dla wprowadzonych zabiegów osadzających planowaną inwestycję w śródmiejskiej



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	ręką: usługi, gastronomia, przestrzeń wypoczynku. Tworzy to klimat małej przyjaznej "wyspy", a nie – kolejnego zamkniętego płotami i szlabanami osiedla. Kolejna rzecz bardzo istotna to parking podziemny, czyli auta znikają z pola widzenia. Projekt robi wrażenie pod względem podejścia do przestrzeni miejskiej.	przestrzeni miasta. Specyfika przedmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jest zdecydowanie odmienna od tej, która planowana jest w ścisłej tkance miejskiej. Istotą założenia było dla nas połączenie potrzeb przyszłych mieszkańców i mieszkańek oraz ich integracja z funkcjonującym już osiedlem, właśnie poprzez rezygnację z barier, otwarcie przestrzeni do użytku dla wszystkich i wykreowanie miejsca, gdzie „chce się być”. Jednym z umożliwiających to czynników było całkowite uwolnienie przyziemia od ruchu kołowego.
26	Wysokość budynku – dobrze, że myślimy o mieście tej skali, znaczeniu w regionie również wzwyż, byle myśleć o tej wysokości kompleksowo.	Wysokość projektowanego budynku została dobrana świadomie i, naszym zdaniem, w sposób spójny z logiką śródmiejskiej urbanistyki. Stworzono czytelną, proporcjonalną dominantę w narożniku dwóch ważnych ulic, tj. w miejscu, które funkcjonalnie sprzyja akcentom wysokościowym. Jednocześnie wielkość przeanalizowano w sposób kompleksowy: bryła jest rozczłonkowana,



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		skala stopniowana, a relacja z niższymi kamienicami łagodzona tak, aby budynek nie przytłaczał nadmiernie otoczenia, lecz porządkował przestrzeń i wzmacniał miejski charakter tej części Wrocławia.
27	Tereny zielone otwarte w przestrzeni, gdzie mamy pasaż pod nasypem, warto zadbać o bezpieczeństwo mieszkańców i mieszkańek, szczególnie po zmroku, dobre oświetlenie, komfort poruszania się.	Mamy świadomość, że mocno zazielenione strefy po zmroku mogą generować poczucie potencjalnego zagrożenia. Zaznaczamy jednak, że przewidziano inną formę zieleni niż klasyczny park – będą to przede wszystkim nasadzenia uzupełniające plac dziedzińca i przedpola usług. Roślinność wysoka i gęsta zaplanowana jest wzdłuż granic od wnętrza kwartału. W pozostałych częściach, od strony ulic i chodników, zieleni będzie mieć formę punktowych nasadzeń z towarzyszącymi donicami, pnączami, trawami, bylinami i mniejszymi krzewami, co pozwoli zachować pełną widoczność i czytelność przestrzeni. Całość będzie oświetlona w sposób sprzyjający bezpieczeństwu i nie jest wykluczone również zastosowanie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		monitoringu. Dodatkowo ruchliwy usługowy parter nowego budynku przyciągać będzie innych użytkowników i inne użytkowniczkę, również wieczorami, co naturalnie poprawi komfort i zwiększy poczucie bezpieczeństwa przechodniów, w przeciwieństwie do obecnej sytuacji, gdzie teren jest ciemny i nieprzyjazny.
28	Mieszkamy niedaleko i jeżeli faktycznie zadbają Państwo o zieleni, estetykę budynku i dobrą komunikację pieszo-rowerową, będę zdecydowanym zwolennikiem tej inwestycji. Okolica może stać się naprawdę przyjaznym miejscem, bo aktualnie jest tu trochę smutno i szaro, szczególnie zimą. Trakt wzdłuż nasypu powinien być wizytówką miasta, nowoczesny budynek na pewno pomoże. Ważne jest odpowiednie połączenie tego traktu przy	Doceniamy zrozumienie projektu i zapewniamy, że przewiduje się stworzenie placu bogatego w zieleni, estetycznego i przyjaznego użytkownikom i użytkowniczkom. Przeprowadzona analiza mobilnościowa wskazuje szereg korekt w istniejącej komunikacji pieszej i rowerowej, które również planowane są do realizacji (w ramach inwestycji towarzyszących). Wierzimy, że projektowany budynek wraz z przyporządkowanym mu zagospodarowaniem terenu ma właśnie szansę stać się wizytówką miasta – przestrzenią współczesną, funkcjonalną, otwartą, nieogrodzoną, zachęcającą do spędzania tam czasu.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	nasypie z ul. Piłsudskiego, żeby nie było przypadkiem płotów, tak jak aktualnie na istniejącym parkingu.	
29	Jako mieszkaniec Wrocławia naprawdę cieszę się, że ten teren ma się w końcu zmienić. Ten parking od lat wygląda jak jakaś przypadkowa dziura w zabudowie i kompletnie nie pasuje do reszty ulicy. Wystarczy przejść kawałek dalej, tam, gdzie są już usługi i knajpy, przez co od razu widać, że taka zabudowa działa lepiej i miejsce po prostu żyje. Tutaj wszystko zamiera, więc każda zmiana będzie na plus. Podoba mi się też pomysł z dziedzińcem. Jeśli pojawią się tam fajne usługi, to może powstać miejsce, do którego ludzie będą chętnie przychodzić. Brakuje we	Podzielamy to zdanie. Obecny parking nie stanowi żadnej wartości estetycznej ani funkcjonalnej. Budowa obiektu i wygospodarowanie przestrzeni służącej mieszkańcom i mieszkankom, polepszy odbiór i bezpieczeństwo w tym miejscu. Stworzenie strefy publicznej z zielenią i małą architekturą, funkcjonującą samodzielnie, ale również jako przedłużenie lokali usługowych zlokalizowanych na parterze planowanej zabudowy, ma na celu właśnie pobudzenie „żywności” obszaru, rekultywację i przywrócenie go do użytku mieszkańcom i mieszkankom Przedmieścia Świdnickiego. Wrocław faktycznie zdaje się funkcjonować w nieco monocentryczny sposób, z silną koncentracją usług w okolicach Rynku i Starego Miasta, co



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	Wrocławiu takich przestrzeni poza ścisłym centrum, gdzie można wyjść, coś zjeść, posiedzieć, spotkać się po pracy. Dobrze, że miasto zaczyna się rozwijać również w takich punktach, a nie tylko wokół Rynku.	generuje nadmierne obciążenie dla tych obszarów, i jednocześnie pozostawia wiele dzielnic bez atrakcyjnych, ogólnodostępnych przestrzeni do spędzania czasu. W ostatniej dekadzie obserwuje się jednak coraz silniejsze trendy, uruchamiania lokalnych stref usługowych w centrach sąsiedzkich – zarówno spontanicznych (jak w okolicach Nadodrza, Hub czy Ołbina), jak też wspieranych przez inwestycje publiczne (np. przekształcanie terenów przemysłowych). Systematycznie przyjmujemy zachodni schemat spędzania czasu poza domem i niekoniecznie obejmuje to już tylko „niedzielny spacer po rynku”, tak jak to było jeszcze kilka lat temu. W wielu miastach Europy Zachodniej stawia się właśnie na policentryczność, skracanie dystansu do codziennych usług i rozwijanie miejsc spotkań blisko domu. Proponowana inwestycja wpisuje się w ten schemat. Ma potencjał stać się lokalnym, kameralnym miejscem spotkań i alternatywą dla



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		załączonego centrum – przestrzeni, w której można usiąść na kawę, skorzystać z usług, spotkać się po pracy, bez konieczności przemieszczania się do Rynku. Właśnie takie inwestycje tworzą nowoczesną, zrównoważoną strukturę miejską.
30	Mieszkam kilka minut pieszo od parkingu przy ul. Zielińskiego 6 i przechodzę tędy prawie codziennie. Nie mam samochodu, a mimo to ogromna część tej okolicy jest dziś urządzona tak, jakbym istniały tylko auta, asfaltowa pustynia, zastawione chodniki, zero powodów, żeby tu się zatrzymać na dłużej niż 10 sekund. Z mojego punktu widzenia większą wartością byłoby to, żeby w tym miejscu w końcu powstał normalny kawałek miasta, z mieszkaniami,	Zdecydowanie zgadzamy się z tą opinią – trafnie opisuje wyzwania, z którymi mierzy się dziś ta część miasta. Cieszy, że przedstawiona wizja jest spójna z oczekiwaniami przynajmniej części mieszkańców i mieszkanki i osób przebywających w tej okolicy. Głosy takie jak ten są dla nas potwierdzeniem, że kierunek „normalnego kawałka miasta” – z życiem ulicznym, usługami, zielenią i cieniem – jest właściwy. Obecnie teren jest podporządkowany przede wszystkim ruchowi samochodowemu i nie stanowi przyjaznej, zachęcającej do spędzania tu czasu, przestrzeni. Naszym celem jest przełamanie tego schematu i nadanie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	usługami w parterach, ławką, drzewem, kawałkiem cienia latem. To jest przecież ściste centrum, a wygląda jak zaplecze centrum handlowego. Poza tym w naszej okolicy nie ma żadnych nowoczesnych mieszkań, więc to trochę bodziec, żeby przyciągnąć więcej młodych w te rejony i trochę je ożywić.	miejsca bardziej miejskiego wymiaru, przygotowanie przestrzeni “dla ludzi”. Projekt zakłada nową zabudowę wprowadzającą życie na co dzień, a nie tylko taką, która umożliwi tranzyt. Usługi i pełne życia partery, które mają stanowić pretekst, by zatrzymać się tu na dłużej, zieleni, cień, miejsca do siedzenia, czyli elementy absolutnie niezbędne w centrum, uporządkowanie ruchu pieszo-samochodowego, aby pieszy miał priorytet, oraz nowe mieszkania – wszystko to może realnie ożywić tę część miasta i przyciągnąć zróżnicowanych ludzi.
31	Ciekawy projekt, szczególnie że do tej pory to był tylko plac. Pomysł przekazania miastu lokalu pod żłobek lub przedszkole zamieniłbym jednak na dom seniora, biorąc pod uwagę okolicznych mieszkańców i mieszkanki. Dodatkowo planowana powierzchnia usługowa na parterze jest dużym atutem, ale	W trakcie prowadzonych konsultacji społecznych pojawiło się sporo wątpliwości dotyczących lokalizacji przedszkola w tym miejscu. Przyznajemy, że pierwotne założenie mogło nie być trafione, w związku z tym aktualnie analizujemy zmianę przeznaczenia lokalu przekazywanego na rzecz miasta na centrum aktywności lokalnej, tj. miejsce mające na celu aktywizację społeczności,



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	w polskich realiach często kończy się to pustymi witrynami lub sieciówkami, które nie służą lokalnej społeczności.	w tym osób starszych, m.in poprzez organizację spotkań tematycznych czy warsztatów. Nie kwestionujemy również możliwości lokalizacji tam „domu seniora”, zgodnie z sugestią komentującego. Jesteśmy otwarci na dialog w tym zakresie z Gminą Wrocław Skala naszej inwestycji w porównaniu z innymi procedowanymi w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej wymusza indywidualne podejście do kwestii inwestycji towarzyszących, inwestycji na rzecz miasta i mieszkańców/ mieszkanek. Ostateczna forma i zakres inwestycji towarzyszących (w tym np. zgodnie z wolą i wstępną deklaracją inwestora potencjalne przekazanie lokalu użytkowego na rzecz Gminy Wrocław) winny spotkać się z analizą Miasta i informacją zwrotną dot. realnych potrzeb w tym zakresie. Na informację, o której piszemy powyżej, inwestor wciąż oczekuje. Niestety nie mamy wpływu na realia wynajmu i utrzymania lokali usługowych.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		Jedyne co możemy zrobić, to wygenerować przestrzeń, która będzie przyciągać użytkownika i, tym samym, wzmacniać potencjał zlokalizowanych w tym miejscu lokali. Wykreowana i urządzona przestrzeń publiczna, współdziałając z pasażem usług zlokalizowanych w przęstach estakady kolejowej i w połączeniu z lokalizacją tego miejsca, mają ogromny potencjał. Dodatkowo, w ramach koncepcji przeznaczenie lokali usługowych zostaje ściśle określone. To reguluje w pewnym stopniu możliwość korzystania z nich przez „sieciovki”. Przewiduje się jeden lokal handlowy o powierzchni ok. 90m², jeden lokal o funkcji medycznej lub biurowej – ok. 130m², zlokalizowany od wnętrza założenia, dwa duże lokale o łącznej powierzchni ok. 220m² i funkcji gastronomicznej lub kulturalnej oraz ok. 250m² powierzchni usługowej przeznaczonej np. na ww. centrum aktywności lokalnej.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
32	Odebranie tego terenu samochodom i oddanie go ludziom uważam za krok w dobrą stronę. Skoro jednak rezygnujemy z parkingu na rzecz gęstszej zabudowy, w zamian oczekuję bardzo konkretnych rzeczy: zacienionego, dostępnego dla wszystkich parteru z usługami codziennymi, sensownie zaprojektowanej zieleni. Jeśli te elementy zostaną dowiezione, chętnie będę tę inwestycję podawać jako przykład, że da się budować we Wrocławiu z poszanowaniem mieszkańców.	Zarówno architekci, jak i deweloperzy obciążeni są ogromną odpowiedzialnością za jakość kreowanej przestrzeni. Projekty i realizacje oczywiście w praktyce nie zawsze są realizowane zgodnie z pierwotnymi założeniami, jednak zapewniamy, że dokładamy wszelkich starań, aby na etapie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przygotować materiał w sposób zapewniający późniejsze opracowanie projektów technicznych i realizację w wysokim standardzie i jakości pozwalającej traktować nową inwestycję jako wizytówkę miasta i osiedla. Jednym z głównych aspektów przyczyniających się do pozytywnego odbioru kreowanej zabudowy będzie bez wątpienia przyziemie budynku, dlatego przewidywane jest jako najbardziej aktywna strefa, otwarta, zachęcająca wszystkich użytkowników i użytkowników (nie tylko mieszkańców i mieszkanki), bogata w małą architekturę, oświetlenie oraz zielen i elementy wody przynoszące



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		ulgę w słoneczne dni i regulujące zjawisko „wyspy ciepła”. To właśnie strefa przyziemia wraz z przyległym zagospodarowaniem stanowi kluczowy poziom kontaktu użytkowników z architekturą, to ona kształtuje pierwsze wrażenie i przesądza o odbiorze całej inwestycji. Projektując tę część, koncentrujemy się na stworzeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznej: funkcjonalnej, uporządkowanej i realnie podnoszącej komfort codziennego korzystania.
33	Brakuje dokładnie takiego budynku. Ludzie nie mają gdzie mieszkać. Dzieci potrzebują przedszkoli. Ludzie muszą mieć gdzie się schronić jak będzie wojna.	Wierzimy, że potrzeby mieszkaniowe, społeczne i infrastrukturalne mogą być obecnie szczególnie odczuwalne i to m. in. z tą myślą, o poprawie codziennych warunków funkcjonowania mieszkańców i mieszkańek, powstała ta propozycja. Naszym celem nie jest wzbudzanie niepokoju czy gra na emocjach, lecz stworzenie dobrze zaprojektowanego, funkcjonalnego fragmentu miasta: z nowymi mieszkaniami, usługami w



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		parterze i infrastrukturą, która realnie podniesie jakość życia w okolicy. Staramy się patrzeć na tę inwestycję pragmatycznie, jako na element uzupełniający istniejącą tkankę miejską i odpowiadający na potrzeby mieszkańców i mieszkanek, ale też z nadzieją, jako na potencjalną odpowiedź na bieżące kwestie społeczno-polityczne (w tym: poprzez propozycję realizacji doraźnego miejsca schronienia o chłonności większej niż minimalna, dającej możliwość zapewnienia schronienia w przypadku niebezpieczeństwa do 1200 osób, zarówno mieszkańców nowej inwestycji, jak i okolicznych zabudowań).
34	Stojaki rowerowe dostępne dla wszystkich, a nie tylko dla mieszkańców i mieszkanek, w miejscu dobrze widocznym i oświetlonym.	Na terenie planowanej inwestycji powstanie około 80-ciu miejsc postojowych dla rowerów, z czego ponad 30% zlokalizowanych będzie przy ogólnodostępnym, oświetlonym placu.
35	Ściana sąsiedzkich murali – jedna ściana lub parkan przewidziany pod legalne	Dziękujemy za ciekawy pomysł - rozumiemy, że takie formy ekspresji miejskiej są ważnym elementem kultury



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	murale tworzone co 2–3 lata z lokalnymi artystami i młodzieżą.	ulicznej i w niektórych lokalizacjach stanowią świetny sposób na rewitalizację zdegradowanych przestrzeni. W przypadku planowanej inwestycji dążymy jednak do stworzenia spójnej, uporządkowanej przestrzeni publicznej i mieszkalnej, dlatego nie przewidujemy wyznaczenia ściany pod cykliczne murale – takie rozwiązanie jest bardziej adekwatne w miejscach wymagających ożywienia zaniedbanych ścian lub o bardziej industrialnym charakterze Jednocześnie potrzeba tworzenia, współpracy z lokalną społecznością i prezentowania sztuki pozostaje dla nas istotna. W projektowanych lokalach usługowych i na placu przewiduje się działalność kulturalną (wystawy i ekspozycje). W ramach planowanego centrum aktywności lokalnej przewiduje się prowadzenie warsztatów i wystaw, które mogą w przyszłości stać się miejscem działań artystycznych, także z udziałem młodzieży i twórców związanych



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		z okolicą. Chcemy, aby inwestycja włączyła lokalną społeczność, jednocześnie zachowując estetyczną i funkcjonalną spójność całego założenia.
36	Jako osoba, która mieszka zaraz obok i często korzysta z gastronomi w nasypie, nie jestem przeciwko zabudowie tej działki, wręcz przeciwnie, uważam, że parking w tym miejscu to marnowanie potencjału. Ale skoro inwestycja ma powstać w trybie specustawy mieszkaniowej, to powinna zawierać publicznie dostępny, zielony fragment dziedzińca (np. od strony teatru), z ławkami i nasadzeniami drzew, z gwarancją utrzymania ogólnodostępności.	Cieszy nas zrozumienie dla potencjału omawianego terenu, który w naszych oczach będzie odzyskany i uwydatniony w ramach projektowanej zabudowy, ale również w ramach planowanej przestrzeni (ogólnodostępny plac). Jednym z bardziej istotnych elementów projektu jest właśnie strefa przyziemia z towarzyszącym mu zagospodarowanym terenem – przewidywana jako najbardziej aktywna strefa, otwarta, zachęcająca wszystkich (nie tylko mieszkańców i mieszkanki), bogata w małą architekturę, oświetlenie oraz zielen i elementy wody, zorganizowana z ekspozycją na sąsiadujący teatr i ul. Bogustawskiego. W ramach decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określony zostaje udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		wypoczynkowego oraz rekreacji lub sportu, co rozumieć należy jako gwarancję jego realizacji.
37	Po przeczytaniu komentarzy na Facebook jestem szczerze zdziwiony tonem części wypowiedzi. Działka w samym centrum miasta, od lat zajęta przez byle jaki parking, i reakcją na to, że właściciel chce ją normalnie zabudować, jest oburzenie? Przecież to jest dokładnie to, co powinno dziać się w centrum. Rozumiem, że można dyskutować o szczegółach projektu takich jak: wysokość, zieleń, hałas, funkcje w parterze. Ale podważanie samej idei zabudowy działki w centrum, tylko dlatego, że byliśmy przyzwyczajeni do parkingu, jest kompletnym nieporozumieniem. Jeśli naprawdę chcemy	Bardzo dziękujemy za tę wypowiedź – niezwykle trafnie Pan to ujął. Przyznajemy, że w zaistniałej sytuacji „stoimy w rozkroku” między tym, co wiemy o funkcjonowaniu współczesnych europejskich miast, a tym, co powinniśmy mówić. Pańska obserwacja dotycząca roli centrów miast – ich naturalnego dogęszczania, odchodzenia od parkingów terenowych i przywracania przestrzeni ludziom – jest absolutnie zgodna z założeniami współczesnej urbanistyki. Dokładnie tak rozumiemy rozwój Wrocławia i na tym opieramy projekt: miasto zwarte, aktywne, zielone, oferujące usługi i przestrzenie publiczne zamiast asfaltowych pustyń. Równocześnie zgadzamy się, że dyskutować należy o jakości, detalach i rozwiązaniach podnoszących komfort mieszkańców i mieszkańek – i na to jesteśmy całkowicie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	zielonego, europejskiego miasta, to musimy zaakceptować że: • puste place i parkingi w środku miasta będą znikać; • powstanie gęstsza zabudowa; • samochód nie będzie miał wszędzie pierwszeństwa. Można wymagać jakości, lepszej architektury, większej liczby drzew, tu się zgadzam. Ale udawanie, że największym problemem jest to, że na działce w centrum coś ma zostać zbudowane, jest po prostu oderwane od realiów i zdrowego rozsądku.	otwarci. Samo istnienie zabudowy na działce w ścisłym centrum jest nie tylko zasadne, ale wręcz konieczne dla prawidłowego rozwoju tej części miasta – to nasza odpowiedzialność jako inwestorów, architektów, ale też władz miejskich. Dziękujemy, że tak klarownie i odważnie nazwał Pan to, co często gubi się w emocjonalnych dyskusjach. Takiego głosu rozsądku bardzo w tym procesie brakowało.
38	Ważne jest, aby nad ziemią przewidziano realne tereny do odpoczynku, a nie wyłącznie powierzchnie utwardzone. Ten plac zabaw dla dzieci to dobry pomysł.	Informujemy, że około 40% terenu zainwestowania stanowi teren niezabudowany, a około 30% – urządzone w formie strefy wypoczynku uzupełnionej małą architekturą, oświetleniem oraz różnymi formami nasadzeń zieleni – drzew, krzewów, pnączy, bylin i traw.



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		Udział samej powierzchni biologicznie czynnej wynosi około 20% (przy wymaganych w specustawie 12,5%), co jest stosunkowo dużym procentem, biorąc pod uwagę lokalizację założenia w ścisłej strefie śródmiejskiej. Analizujemy, uwzględniając głosy z konsultacji społecznych, możliwość podwyższenia parametru udziału terenów biologicznie czynnych do 25%. W ostatecznej, przedkładanej w ramach wniosku o ULIM (Ustalenie Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej), koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uwzględnimy finalną, uzyskaną wartość tego parametru (zieleni) na poziomie maksymalnym, nie mniejszym niż pierwotnie wskazane 20%. Faktycznie, jednym z elementów zagospodarowania terenu jest plac zabaw, który w części planuje się wykończyć za pomocą nawierzchni bezpiecznych, a w części – zorganizować na terenach zazielenionych.
39	Plac zabaw na terenie planowanego budynku	Przyjmujemy zgłoszoną obawę. Zgodnie z



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
	ograniczałby działalność gastronomiczną pod nasypem. A uwzględniając fakt, że może powstać tam przedszkole (jako inwestycja towarzysząca), to jeszcze bardziej ograniczyłoby gastronomię (przez zakaz sprzedawania alkoholu w bliskiej odległości od przedszkola).	uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad usytuowania punktów sprzedaży i podawania napojów alkoholowych, lokalizacja placów zabaw ma znaczenie wyłącznie w przypadku punktów sprzedaży napojów alkoholowych, przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży – a działalność gastronomiczna pod nasypem tego typu punktów sprzedaży nie obejmuje (co potwierdza fakt, że na terenie wnętrza podwórzowego przy ul. Zielińskiego 4 aktualnie jest już plac zabaw). W przypadku lokali gastronomicznych pod nasypem, które stanowią punkt sprzedawania napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu sprzedaży, znaczenie miałyby lokalizacja ośrodka edukacyjnego bądź wychowawczego – jednak w związku przeprowadzonymi konsultacjami społecznymi i wniesionymi zgłoszeniami obecnie analizuje się zmianę przeznaczenia ww. lokalu usługowego na centrum aktywności lokalnej, które nie



l. p.	Zagadnienie	Komentarz
		będzie stać w kolizji z prowadzoną pod nasypem działalnością usługową.

Obawy związane z budową

l. p.	Treść opinii	Komentarz
1	Ryzykiem dla inwestycji może być lokalizacja mieszkań blisko linii kolejowej. Możliwe jest uniknięcie tego przy odpowiednim rozkładzie budynku lub niwelowaniem widoku na tory wyższą zielenią. Możliwe, że znajdują się również pasjonaci kolei, dla których takie mieszkanie z widokiem na przejeżdżające pociągi będzie gratką:)	Na etapie docelowych projektów technicznych, jako projektanci zobligowani jesteśmy przepisami do zapewnienia zachowania wszelkich norm, w tym – akustycznych, m.in. poprzez zastosowanie i wbudowanie odpowiednich materiałów i produktów, których parametry sprecyzowane zostaną w wymaganym dla inwestycji pomiarze i operacie akustycznym. Jeśli chodzi o widoczność linii kolejowej, to w części bliższej nasypu kolejowego przewidziano mieszkania narożne, dające możliwość ukierunkowania aranżacji pomieszczeń w przeciwnym kierunku (tj. w kierunku sądu lub teatru). Dodatkowo przeszklenia w dużej mierze mają pionowe lamele elewacyjne zapewniające większą prywatność.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
2	Zagrożenie: budynek nie odpowiadający funkcjom dookoła, typowy biurowiec bez relacji z ul. Bogustawskiego, która ma dzienną i nocną odstonę.	Nie istnieje ryzyko budowy w omawianym miejscu obiektu biurowego. Obowiązujący dla terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza budowę wielopoziomowego obiektu parkingowego. Studium kierunków i uwarunkowań przestrzennych Wrocławia oraz postępowanie w trybie uchwały o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących umożliwiają natomiast w tym miejscu budowę budynku mieszkalnego z uzupełnieniem o funkcję usługową, który w założeniu odpowiadać ma dziennej i nocnej odstonie ul. Bogustawskiego.
3	Obawiam się, że jeśli inwestycja nie dojdzie do skutku, to teren pozostanie w obecnym stanie, ze szpetnymi garażami i parkingiem.	Podzielamy te obawy, w związku z czym dokładamy wszelkich starań, aby pogodzić interesy inwestora, stanowisko organów miejskich i potrzeby lokalnej społeczności, próbując uzasadnić w pierwszej kolejności racjonalność rekultywacji tego terenu.
4	Myślę, że największym ryzykiem jest to, że projekt nie	Rozumiemy obawę związaną z utrzymaniem obecnego stanu terenu.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	powstanie i dalej będziemy tu mieli parking. Ryzyko... bardziej obawiam się, że kolejne zaniedbane miejsce we Wrocławiu będzie dalej straszyć.	Właśnie dlatego projekt na celu ma przekształcenie zaniedbanego parkingu w uporządkowaną, funkcjonalną i aktywną przestrzeń miejską. Realizacja inwestycji pozwoli domknąć kwartał, wprowadzić usługi i zieleni oraz poprawić jakość przestrzeni publicznej w tej części miasta.
5	Ryzyko słabej urbanistyki, widać na pierwszy rzut oka...	Rozumiemy obawy związane z jakością urbanistyki — nam zależy na jak najwyższej — to jeden z kluczowych elementów projektu. Koncepcja została opracowana w oparciu o zasady kształtowania kwartałów śródmiejskich, z uwzględnieniem domknięcia pierzei, aktywnego parteru oraz uporządkowania przestrzeni publicznej w narożniku dwóch ważnych ulic. Na obecnym etapie wizualizacje mogą budzić różne skojarzenia, natomiast finalne rozwiązania będą dopracowywane, aby zapewnić spójność urbanistyczną, czytelną skalę i wysoką jakość przestrzeni miejskiej. Zależy nam, aby projekt był nie tylko poprawny funkcjonalnie, ale też wzmacniał łąd



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		przestrzenny tej części miasta.
	Boję się tylko, że powstanie tam jakiś wielki, brzydki parking. Że nikt nie posadzi żadnych drzew i dalej będzie tam strasznie i smutno. Naprawdę mam nadzieję, że tym razem pomyślą o ludziach i o tym, żeby to miejsce w końcu było przyjemne, a nie kolejne betonowe pustkowie.	Propozycja jest odległa od wielopoziomowego parkingu dopuszczonego obowiązującym dla terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projekt zakłada umiejscowienie funkcji mniej uciążliwej – mieszkalnictwa oraz przeniesienie obsługi samochodów pod ziemię tak, aby na poziomie terenu stworzyć przestrzeń przyjazną pieszym. W projekcie przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni: drzewa i rośliny w donicach, pnącza, trawy i byliny, a także zielone tarasy na stropodachach. Rekultywacja aktualnie istniejącego betonowego placu parkingowego zmieni go w uporządkowaną i zagospodarowaną przestrzeń, która ma służyć użytkownikom i użytkowników.
6	Pewnie budowa będzie uciążliwa, ale to zawsze jest problem.	Każda inwestycja wiąże się z czasową uciążliwością. Uspokajamy, że prace będą musiały być prowadzone zgodnie z obowiązującymi standardami i



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		ograniczeniami, aby zminimalizować wpływ na otoczenie. Jednocześnie ich efektem będzie uporządkowanie terenu i poprawa jakości przestrzeni miejskiej, co w dłuższej perspektywie przyniesie korzyści mieszkańcom/ mieszkankom i użytkownikom/ użytkowniczkom tej części miasta.
7	Większe zakorkowanie	Lokalizacja budynku w sąsiedztwie linii tramwajowych i autobusowych sprzyja korzystaniu z komunikacji miejskiej, co w praktyce zmniejsza presję na ruch samochodowy. Przeprowadzone analizy układu drogowego i natężenia ruchu nie wskazują, by inwestycja miała generować ponadprzeciętne obciążenie, którego skutków nie dałoby się zminimalizować. W tym celu, w ramach proponowanych inwestycji towarzyszących, przeprowadzone mają zostać prace rozwijające komunikację rowerową i usprawniające funkcjonującą komunikację kołową, np. remonty nawierzchni czy przeniesienie ruchu rowerowego z pasa



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		jezdni na strefę chodników.
8	Dużo lepszy byłby wielopoziomowy parking zamiast kolejnego bloku mieszkalnego.	Zgodnie z informacją od właściciela i jednocześnie zarządcy terenu, dotychczasowe wykorzystanie i obłożenie parkingu nie uzasadnia budowy wielopoziomowego obiektu do parkowania. Biorąc pod uwagę liczbę i dostępność miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach drogowych pobliskich ulic publicznych, zdecydowana większość kierowców wybiera miejsca postojowe w ramach ogólnodostępnych stref parkingów miejskich. Wprowadzenie w tym miejscu funkcji mieszkaniowej natomiast pozytywnie wpłynie na przestrzeń i poprawi jakość życia w okolicy poprzez stworzenie nowych usług i miejsc rekreacji. Proponowana zabudowa, w odróżnieniu do monofunkcyjnego parkingu, ma szansę korzystnie wpłynąć na długofalowy rozwój dzielnicy, polepszyć odbiór przestrzeni i zwiększyć bezpieczeństwo okolicy. Ponadto, uwzględniając również wcześniejsze



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		komentarze i obawy dot. np. ograniczenia dostępu światła dziennego czy nasłonecznienia informujemy, że w przypadku konieczności budowy parkingu wielopoziomowego każdy inwestor bezsprzecznie będzie dążył do maksymalizacji dopuszczalnej powierzchni i kubatury. Budynek parkingu, zgodnie z obowiązującym dla terenu MPZP, może mieć wysokość do 26m, w tym również w przestrzeni bezpośrednio sąsiadującej z budynkiem mieszkalnym przy ul. Zielińskiego 4. W tej samej strefie projektowany obiekt mieszkalny obniża się do wysokości ok. 17 m, nawiązując wysokością do budynku istniejącego, a bryła samej dominanty odsunięta jest o ok. 18 m od ściany budynku istniejącego.
9	Jeszcze większy brak miejsc parkingowych, kolejny nieestetyczny budynek mieszkaniowy, niepasujący do historycznej zabudowy ul. Piłsudskiego.	Projekt przewiduje zapewnienie w parkingu podziemnym miejsc postojowych obsługujących wszystkie projektowane lokale mieszkalne oraz lokale usługowe-w liczbie wymaganej przepisami lokalnymi. Jednocześnie zaznaczamy, że planowana



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		inwestycja położona jest na granicy II (wyjątkowo korzystnego dostępu) i I (najlepszego dostępu) do publicznej infrastruktury komunikacyjnej i kładzie nacisk na wspieranie transportu zbiorowego.
10	Teren od dawna jest zapuszczony, więc z mojej perspektywy każda sensowna zabudowa będzie zmianą na lepsze.	Zgadza się, że omawiany teren nie niesie wartości estetycznych i jego przekształcenie w przemyślaną zabudowę będzie istotną poprawą jakości przestrzeni. Projekt ma na celu uporządkowanie działki, stworzenie funkcjonalnej i przyjaznej przestrzeni miejskiej oraz wprowadzenie zieleni i usług, tak aby miejsce było atrakcyjne zarówno dla mieszkańców i mieszkanki, jak i innych osób korzystających z centrum miasta.
11	Mieszkam w pobliżu i trochę mnie martwi czas budowy, hałas, kurz, ciężkie samochody pod oknami.	Rozumiemy, że prace budowlane mogą powodować tymczasowe niedogodności. Informujemy jednak, że prace będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami ochrony środowiska, a harmonogram oraz organizacja placu budowy będą tak



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		zaplanowane, aby minimalizować uciążliwości. Jednocześnie efektem inwestycji będzie uporządkowanie terenu, dostępna przestrzeń publiczna, zieleń i usługi, co w dłuższej perspektywie znacząco poprawi komfort życia w okolicy.
12	Ryzyko zniszczenia estetyki miasta jest poważne!	Odbiór estetyki jest zawsze subiektywny. Ostateczna forma obiektu zatwierdzona zostanie przez najbardziej obiektywne w tym temacie jednostki, tj. powołaną komisję urbanistyczno-architektoniczną, Radę Miejską i, docelowo, w ramach uzgodnień w procedurze pozwolenia na budowę, przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia. Na etapie konsultacji społecznych otwieramy dialog, który umożliwi nam modyfikację projektu w sposób odpowiadający na przynajmniej część stawianych zarzutów i zgłaszanych obaw.
13	Proszę o porządne przeanalizowanie wpływu	W ramach analiz poprzedzających koncepcję projektową, opracowano analizę



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	inwestycji na okoliczne ulice. Mam dwójkę dzieci i cieszy mnie, że w ramach inwestycji rozważane są inwestycje typu żłobek i przedszkole. W tej okolicy sporym problemem są właśnie miejsca dla najmłodszych.	mobilnościową, w której zbadano istniejące i potencjalne (po budowie) natężenie ruchu, a na bazie wyników zaproponowano korekty i uzupełnienia układu drogowego zwiększające bezpieczeństwo i jakość korzystania z dróg i chodników publicznych. Jeśli chodzi o miejsca dla najmłodszych, w pierwotnej wersji projekt faktycznie przewidywał oddanie jednego z lokali usługowych na rzecz miasta jako przedszkole czy żłobek. Na etapie konsultacji społecznych duża liczba uwag dotyczyła rezygnacji z tej funkcji. W związku w tym obecnie analizuje się zmianę przeznaczenia ww. lokalu usługowego na centrum aktywności lokalnej. Tego rodzaju miejsce może być bardzo atrakcyjne dla najmłodszych, bo odbywają się tam liczne warsztaty, spotkania, podejmowane są inicjatywy miejskie i lokalne. Nasz projekt nie wyklucza myślenia o przestrzeni przyjaznej dzieciom. W ramach



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		zagospodarowania terenu w dalszym ciągu pozostanie zorganizowany duży, ogólnodostępny plac zabaw.
14	Długa budowa	Niestety każda inwestycja wiąże się z uciążliwym czasem jej realizacji. Ważne jest, aby efekt zrekompensował okresowe niedogodności. W naszej ocenie długofalowe korzyści z przywrócenia omawianego terenu do bycia pełnoprawną częścią tkanki miejskiej mają potencjał zrównoważyć, a nawet przewyższyć te utrudnienia.
15	W połączeniu z zielenią i otwartą przestrzenią dookoła może powstać naprawdę przyjemny, spójny fragment miasta. Na pewno jest to lepsze rozwiązanie niż to, co obecnie.	Zgadzamy się, że połączenie zabudowy z zielenią i otwartą przestrzenią oraz przekształcenie bezpośrednio sąsiadujących publicznych ciągów pieszych jest kluczowe dla stworzenia przyjaznej i spójnej części miasta. Jednym z głównych celów projektu jest właśnie uporządkowanie terenu, wprowadzenie zieleni i parteru usługowego, aby powstała przestrzeń funkcjonalna, atrakcyjna dla mieszkańców/ mieszanek i użytkowników/ użytkowniczek centrum,



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		znacznie poprawiająca obecny stan skrzyżowania dwóch ważnych ulic Wrocławia.
16	Funkcje usługowe na pewno dobrze będą korelowały z pobliskim teatrem, szkołą, sądem, urzędem, to jest centrum miasta, warto, żeby tereny były zadbane, zainwestowane i bezpieczne.	Podzielamy tą opinię. Wprowadzenie usług na poziomie przyziemia wydaje się być obligatoryjnym zabiegiem w miejscu takim, jak omawiane. Dodatkowo podniesienie walorów estetycznych i funkcjonalnych przestrzeni publicznej stanowi o odbiorze całej dzielnicy czy nawet miasta, kiedy tak, jak tu, rozważany jest obszar śródmiejskiej zabudowy z bliskim sąsiedztwie reprezentacyjnych jednostek administracyjnych i kulturalnych.
17	Co do zagrożeń, to pewnie pojawi się trochę większy ruch i okazjonalne korki. Ważne tylko, żeby sensownie zaplanować komunikację i zadbać o przejścia dla pieszych.	Na potrzeby planowanej inwestycji przeprowadzono analizę mobilnościową, w ramach której stwierdzono marginalne podniesienie ruchu w okolicy i niedogodności w postaci korków, występujące czasowo – jedynie w czasie aklimatyzacji nowych mieszkańców i mieszkanki. Dodatkowo, w ramach inwestycji towarzyszących, przewiduje się



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		m.in. uporządkowanie terenu, które wpłynie na poprawę bezpieczeństwa pieszych, remonty nawierzchni, wydłużenie pasów ruchu kołowego czy też czytelny rozdział ciągów pieszych i rowerowych, co przyczyni się do usprawnienia komunikacji w sąsiedztwie terenu zainwestowania.
18	Czy ulica będzie zamknięta dla ruchu tramwajowego w czasie budowy? Oby jak najkrócej.	Dotychczas nie został jeszcze opracowany projekt zamiennej organizacji ruchu drogowego na czas budowy. Jego przygotowanie będzie możliwe dopiero na etapie projektów wykonawczych, niemniej planowana ingerencja w pas drogowy ul. Piłsudskiego, w tym – w torowisko tramwajowe – ograniczona jest wyłącznie do potencjalnych prac w obrębie chodników, a więc zamknięcie ruchu tramwajowego jest mało prawdopodobne. Prace będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami ochrony środowiska, a harmonogram oraz organizacja placu budowy będą tak zaplanowane, aby zminimalizować



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		uciążliwości.
19	Trochę szkoda tych drzew, które rosną na granicy działki. Może udałoby się je jakoś zachować.	Drzewa rosnące od strony ul. Zielińskiego zlokalizowane są w pasie drogowym, a więc nie kolidują bezpośrednio z planowaną inwestycją – zakłada się możliwą, kosmetyczną i pielęgnacyjną, redukcję koron, a potencjalna wycinka drzew wynikać będzie wyłącznie z analizy zagrożeń lub złego stanu fitosanitarnego drzew. Planuje się zachować maksymalnie dużo zieleni wysokiej wzdłuż dwóch granic od wnętrza kwartału, a w przypadku konieczności wycinki – skompensować w ramach nowych nasadzeń, zarówno w obrębie terenu zainwestowania, jak i bezpośrednio przyległych pasów drogowych (w uzgodnieniu z Zarządem Zieleni Miejskiej, WIM i ZDiUM).
20	Jak zaprojektowano garaż podziemny, bez naruszania istniejących drzew i ich systemów korzeniowych, aby nie uschły?	Przedmiotowa propozycja jest na tym etapie założeniem koncepcyjnym i nie obejmuje szczegółowych analiz każdej jednostki dendrologicznej. Na bazie doświadczenia przy realizacji innych inwestycji obejmujących skuteczne



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		posadowienie parkingów podziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew zakłada się jednak odpowiednie dostosowanie przebiegu ścian podziemnych do stref ochrony drzew (SOD), tak by redukcja korzeni kolidujących z wykopami wykonana została zgodnie ze sztuką ogrodniczą i zapisami ustawy o ochronie przyrody. Jednym z głównych elementów zabezpieczających istniejącą zieleń wysoką będzie wykonanie zabezpieczenia wykopu w formie pionowych ścian szczelnych lub palisady, co wyeliminuje ryzyko przesuszania gruntu i zapewni stabilność pni (w przeciwieństwie do wykopów szerokoprzestrzennych). Prace prowadzone będą musiały być pod nadzorem dendrologicznym, drzewa będą zabezpieczone zgodnie z opracowanym docelowo operatem dendrologicznym, a roboty – prowadzone przy użyciu odpowiedniego sprzętu, by nie uszkodzić koron i pni. Dla późniejszego zdrowego rozwoju drzew przewiduje się unikanie dogęszczania gruntu w obrębie korzeni,



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla wody oraz instalację nawadniania terenów zielonych.
21	Skoro mają zostać garaże, to czemu nie ma ich na wizualizacji? Skąd na wizualizacji są w tle drzewa, skąd one się tam wzięły?	Domniemujemy, że mowa o 10-ciu garażach indywidualnych zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Bogusławskiego. Proponowana w ramach inwestycji towarzyszących likwidacja garaży indywidualnych stanowi finalną wizję przestrzeni miejskiej. Dąży się do niej w celu stworzenia spójnego i czytelnego układu publicznych ciągów komunikacji pieszej, uzupełnionych o elementy zagospodarowania terenu, dające możliwość wielofunkcyjnego ich wykorzystania i kontynuacji aktywnej strefy przyziemia zorganizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie przewidywanych do realizacji lokali usługowych. Zgodnie z obowiązującym dla terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego omawiane garaże indywidualne bowiem, w przeważającej



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		części, znajdują się na obszarze oznaczonym jako 3KDD/1 – obszar przeznaczony na cele publiczne – ulice. W przypadku potwierdzenia zasadności i chęci zastosowania tego rozwiązania przez Gminę, inwestor zobowiązuje się do bezpłatnego użyczenia na czas nieokreślony użytkownikom i użytkowniczkom garaży dziesięciu stanowisk postojowych powstałych w ramach projektowanego parkingu podziemnego lub do pokrycia kosztów niezbędnej do przeprowadzenia procedury ZRiD. Istnieje możliwość braku porozumienia z użytkownikami/ użytkowniczkami garaży bądź też długotrwałej i trudnej procedury wywłaszczeniowej. Planowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące zostały zaprojektowane w taki sposób, aby umożliwić ich bezpieczne funkcjonowanie, zgodne z przepisami, również przy pozostawieniu istniejących garaży. W takiej sytuacji przestrzeń miejska zostanie



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		uzupełniona o niezbędną infrastrukturę wyłącznie wokół nich, w zgodzie na pozostawienie dysharmonijnego elementu w strefie skrzyżowania dwóch ważnych ulic. Nie wiemy, do którego widoku wizualizacyjnego odnosi się komentarz dotyczący drzew. Projekt jest na etapie koncepcyjnym, a wizualizacje mają charakter poglądowy, odpowiadający założeniom projektowym, które obejmują wysycenie terenu zainwestowania i bezpośrednio przyległych stref publicznej komunikacji pieszej możliwie dużą liczbą nasadzeń zieleni wysokiej. Dokładna lokalizacja nasadzeń będzie ustalana z zarządcą dróg i innymi jednostkami miejskimi właściwymi do podejmowania decyzji w tej kwestii.
22	Gdzie będzie miejsce gromadzenia odpadów dla tego budynku?	Miejsce gromadzenia odpadów zaprojektowano jako pomieszczenie wbudowane na parterze projektowanego budynku, zlokalizowane w środkowej części rzutu, dostępne od strony wnętrza



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		planowanego dziedzińca.
23	Czy z projektowanego budynku będzie wyjście w kierunku ul. Piłsudskiego?	Tak, jedno z wejść do dwóch klatek schodowych projektowanych dla obsługi budynku zlokalizowane jest od strony północnej. Zaznaczamy jednak, że dalsza komunikacja ogólna (chodnik) nie prowadzi w kierunku wnętrza kwartału, a skierowana jest w kierunku ul. Zielińskiego, tak by użytkownik poruszał się w obrębie chodników publicznych.
24	Czy w ramach projektowania budynku projektant otrzymał jakieś zalecenia od konserwatora zabytków co do bryły i wyglądu budynku?	Jak dotąd prezentowana koncepcja nie była jeszcze konsultowana z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na etapie docelowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej będzie ona opiniowana m.in. przez powołaną komisję urbanistyczno-architektoniczną, Radę Miejską oraz, zapewne, Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na etapie późniejszego projektu budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, projekt w ostatecznej wersji trafi do uzgodnienia



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		przez organy konserwatorskie z uwagi na objęcie ochroną obszarową terenu, na którym planowana jest inwestycja.
25	Jak widzi pan funkcjonowanie ludzi (potencjalnych mieszkańców i mieszkank), którzy pod oknami mają ogródki gastronomiczne? Czy wpłynie to na nich negatywnie?	W zabudowie śródmiejskiej często na usługowych parterach, pod mieszkaniami, są lokale gastronomiczne . To typowe i uznawane za akceptowalną formę współistnienia mieszkań i usług. Kupując mieszkanie w takim budynku, nabywcy mają pełną świadomość, jakie lokale są na parterze i jaki jest charakter otoczenia. Przewiduje się także zastosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, przede wszystkim ze względu na sąsiedztwo nasypu kolejowego, co zminimalizuje przenikanie hałasu do wnętrza. W rezultacie funkcjonowanie ogródków gastronomicznych nie powinno istotnie wpływać na komfort życia.
26	Inwestor, który kupił ten teren 12 lat temu, miał przeznaczyć go na parking, dlaczego do tego momentu nie wybudowano tam parkingu	Potwierdzamy, że teren został zakupiony w celu prowadzenia działalności związanej z parkowaniem i dokładnie w ten sposób jest aktualnie wykorzystywany. Zgodnie z informacją od właściciela, dotychczasowe



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	(obecnie jest to taki parking-klepisko)? Ten sam właściciel, który kupił ten teren pod parking, teraz chce zbudować ten budynek?	wykorzystanie i obłożenie istniejącego parkingu nie uzasadnia jednak budowy wielopoziomowego obiektu o takim przeznaczeniu. Biorąc pod uwagę liczbę i dostępność miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach drogowych pobliskich ulic publicznych, zdecydowana większość kierowców wybiera miejsca postojowe w ramach ogólnodostępnych stref parkingów miejskich, zamiast omawianego terenu płatnego parkingu. Opisany powyżej brak uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego dla parkingu wielopoziomowego (wynikający również ze zmiany realiów i kierunków rozwoju Wrocławia na przestrzeni ostatniej dekady) był jednym z powodów do poszukiwań innych rozwiązań dla tego obszaru, a istnieje możliwość wykorzystania potencjału lokalizacji w sposób bardziej zasadny niż monofunkcyjny parking. Inwestycja ma szansę przyczynić się do zmiany sposobu odbioru tego miejsca, pozytywnie wpłynąć



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		na przestrzeń, stać się wizytówką miasta i współpracować z tkanką miejską jako pełnoprawna część struktury usług i przestrzeni publicznych Wrocławia.
27	Jaka jest taka wysokość tego budynku? Dlaczego taka wysokość została wybrana dla tego budynku?	Proponowany projekt zakłada powstanie budynku o wysokości do 36 m. Oceniając zasadność rozwiązania, uwzględniono m.in. skalę sąsiednich obiektów, przebieg ważnego ciągu komunikacyjnego oraz fakt, że działka znajduje się na obszarze o wyrażnie miejskim, intensywnym charakterze. Zaproponowana wysokość nie jest przypadkowa — wynika z analiz widokowych, relacji przestrzennych z sąsiednią zabudową oraz z potrzeby zróżnicowania pierzei w sposób, który odpowiada śródmiejskiej intensywności tego obszaru: • teren posiada ekspozycję na skrzyżowanie dwóch ważnych ulic: Zielińskiego i Bogusławskiego, co ma być podkreślone planowanym w przyziemiu placem i poszerzeniem ciągu



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		komunikacyjnego ul. Bogustawskiego; • analizując schemat wysokościowy promieniście ułożonych ulic: Komandorskiej, Powstańców Śląskich i Tadeusza Zielińskiego, można zauważyć układ obiektów wysokich flankujących najazd (osie komunikacyjne) na ul. Piłsudskiego; • proponowana zabudowa wpisuje się w ten układ, stanowiąc przeciwwagę dla 37-metrowych bloków po przeciwnej stronie nasypu kolejowego oraz stając się jedną z subdominant, uzupełniających ciąg obiektów wysokich wzdłuż osi ul. Piłsudskiego – od północy: ponad 60-metrowe budynki mieszkalne przy ul. Sikorskiego, 47-metrowy budynek biurowo-usługowy przy pl. Orłąt Lwowskich, 52-metrowa wieża mieszkalna przy pl. Legionów, 38-metrowy biurowiec przy ul. Komandorskiej i dalej na



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		południe, 60-metrowy Silver Tower; • planowana zabudowa uwzględnia kontekst w szerszej skali (w tym: zgodnie ze Studium, mieści się w strefie podwyższenia zabudowy i lokalizacji budynków wysokościowych), ale jednocześnie zakłada minimalne podwyższenie, tak by nie przytłaczać zabudowy sąsiedniej (należy zwrócić uwagę, że obiekt jest jedynie o 2 m wyższy od Urzędu Skarbowego przy ul. Piłsudskiego).
28	Jak będzie wyglądało wyjeżdżanie z parkingu podziemnego tej inwestycji bez utrudniania ruchu ulicznego? Czy planują państwo przesunąć przystanek autobusowy?	Projektowany zjazd nie będzie kolidować z istniejącą wyspą przystankową, co potwierdziły wyniki przeprowadzonej analizy mobilnościowej. Obsługa komunikacyjna zorganizowana zostanie na zasadzie prawoskrętów, ograniczając do minimum zmiany w istniejącej organizacji ruchu.
29	Pod parkingiem jest bardzo dużo niewybuchów.	W przypadku inwestycji na śródmiejskich i centralnych terenach Wrocławia, gdzie potencjalnie mogą zostać odnalezione



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		pozostałości po działaniach wojennych, obowiązują ścisłe procedury zapewniające bezpieczeństwo. W razie wykrycia niewybuchów teren zostaje odpowiednio zabezpieczony, a ich neutralizacja odbywa się w sposób kontrolowany przez uprawnione jednostki. W takich przypadkach prace prowadzone są etapami, z monitorowaniem i w skoordynowanej współpracy z lokalnymi służbami ratunkowymi i miejskimi, co minimalizuje ryzyko i zapewnia bezpieczeństwo zarówno pracowników/ pracownic, jak i mieszkańców/ mieszanek okolicy.

Opinie dotyczące parkowania

l. p.	Treść opinii	Komentarz
1	Niepokoi mnie kwestia miejsc parkingowych. Jeśli powstanie ich za dużo, to zachęci to kolejne samochody, a okolica już teraz jest zakorkowana. Woląabym, żeby postawiono	Planowane miejsca postojowe zlokalizowane w parkingu podziemnym zapewnić mają obsługę przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych i podstawowych pracowników lokali usługowych oraz dodatkowo niewielkiej



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	bardziej na dobrą komunikację publiczną i rowerową niż na parking pod wszystko.	ilości gości tych usług. Nie przewiduje się wygenerowania ponadnormatywnej ilości miejsc postojowych w sposób taki, aby przyciągać mnogość aut osobowych, np. mieszkańców osiedli przedmiejskich. Projekt poza zbilansowaniem generowanego ruchu, kładzie nacisk na wspieranie transportu zbiorowego oraz ruchu pieszego i rowerowego, w tym m.in. poprzez planowane w ramach inwestycji towarzyszących korekty układu drogowego w bezpośrednim sąsiedztwie.
2	Mam obawy związane z parkingiem wielopoziomowym.	Zaznaczamy, iż propozycja odchodzi od wielopoziomowego parkingu dopuszczonego obowiązującym dla terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projekt zakłada umiejscowienie funkcji mniej uciążliwej – mieszkalnictwa oraz przeniesienie obsługi samochodów pod ziemię tak, aby na poziomie terenu stworzyć przestrzeń przyjazną pieszym.
3	Jeżeli chodzi o to co ja jako mieszkaniec bym chciał w tym	Rozumiemy tę perspektywę — niedobór miejsc parkingowych w śródmieściu bywa



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	miejsu to podziemny parking co najmniej trzypoziomowy, może być nawet dofinansowany przez miasto aby ludzie korzystający z usług urzędu miasta mieszczącego się nieopodal MOGLI W KOŃCU MIEĆ MIEJSCE DO ZAPARKOWANIA, aby nie byli zmuszani rozjeżdżać okolicznych terenów zielonych i blokować przejazdu mieszkańcom. Nad ziemią należałoby wykonać tereny zielone, których nie ma w okolicy (fosa miejska to nie tereny zielone).	odczuwalny. Musimy jednak brać pod uwagę obowiązujące standardy planistyczne i kierunek rozwoju centralnych dzielnic Wrocławia. Współcześnie miasto bardzo wyraźnie odchodzi od realizacji wielopoziomowych parkingów w ścisłym centrum. Wynika to zarówno z polityki mobilności, jak i z analiz natężenia ruchu: duże parkingi przyciągają dodatkowy ruch samochodowy, powodując dokładnie te problemy, które mieszkańcy wskazują jako najbardziej uciążliwe — korki, hałas, emisję i blokowanie ulic. W proponowanej inwestycji przyjęto w związku z tym standard odpowiedni dla centrum miasta – parking 2-poziomowy, wyłącznie jako zaplecze dla nowej zabudowy mieszkalnej i lokali usługowych, a nie ogólnomiejski parking typu „park&ride”. Jeśli chodzi o tereny rekreacyjne, zgadzamy się, że zieleń w centrum jest bardzo potrzebna – dlatego w projekcie



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni w formie nasadzeń, donic, pergol czy zielonych dachów oraz otwarcie terenów jako ogólnodostępnych. Niemniej, działka jest własnością prywatną i planowana zieleń musi być dopełnieniem funkcji zasadnej z punktu ekonomicznego. Powyższe dotyczy również realizacji parkingu z dofinansowaniem miasta – niestety nie znamy procedur, w których miasto może dofinansować realizację tego typu zadania w obrębie nieruchomości prywatnej. Dodatkowo, omawiany narożnik zabudowy w układzie urbanistycznym to miejsce, które powinno domknąć pierzeję i uporządkować przestrzeń uliczną. W śródmiejskiej strukturze tereny zielone i zabudowa muszą się uzupełniać, a nie zastępować. Celem projektu jest, zabudowa zwiększająca dostępność i jakość przestrzeni zielonych, jednocześnie przywracająca spójność urbanistyczną ważnego miejsca w tkance miasta. Teren ma służyć mieszkańcom okolicy, poprawiać



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		jakość przestrzeni i wyciągnąć ten fragment miasta z wieloletniego stanu „parkingowego zaplecza”. Potencjalnie nieduży obszar zieleni urządzanej uzupełni istniejącą siatkę parków, skwerów i zielonych wnętrz podwórzowych śródmiejskiej strefy miasta, obejmującą m.in. Promenadę Staromiejską, park Mikołaja Kopernika, park Leśtawa Węgrzynowskiego, skwer Wojciecha Młynarskiego i skwer Czesława Niemena.
4	Potrzebujemy terenów zielonych a nie kolejnego betonu. Auta powinny parkować pod ziemią.	Podzielamy tą opinię i informujemy, że planowana inwestycja zakłada przeniesienie obsługi samochodów pod ziemię tak, aby na poziomie terenu stworzyć przestrzeń przyjazną pieszym. W projekcie przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni: drzewa i rośliny w donicach, pnącza, trawy i byliny, a także zielone tarasy na stropodachach. Rekultywacja aktualnie istniejącego betonowego placu parkingowego, zmieni go w uporządkowaną i zagospodarowaną przestrzeń, która ma służyć użytkownikom



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		i użytkownikom.
5	Inwestycja jest dobrą okazją do poprawy sytuacji parkingowej i komunikacyjnej w okolicy. Z punktu widzenia mieszkańców zasadne byłoby zaprojektowanie parkingu podziemnego i takie ukształtowanie dojazdów, by nie blokować wjazdów i przejazdu mieszkańcom.	Projektowany zjazd nie będzie blokować wjazdu i przejazdu mieszkańcom i mieszkankom, co potwierdziły wyniki przeprowadzonej analizy mobilnościowej. Obsługa komunikacyjna zorganizowana zostanie na zasadzie prawoskrętów, ograniczając do minimum zmiany w istniejącej organizacji ruchu. Aktualne dojścia i dojazdy pozostają zachowane, a układ komunikacyjny w obrębie kwartału nie ulegnie zwężeniu ani fizycznemu zablokowaniu. Projekt nie wpłynie na zmniejszenie przepustowości komunikacyjnej, wręcz przeciwnie – uporządkowanie terenu poprawi bezpieczeństwo pieszych i mieszkańców/mieszkanek, a planowane inwestycje towarzyszące, obejmujące rozbudowę i przebudowę układu drogowego (w tym m.in. remonty nawierzchni, wydłużenie pasów ruchu kołowego czy też czytelny rozdział ciągów pieszych i rowerowych) przyczynią się do usprawnienia



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		komunikacji.
6	Najlepszym rozwiązaniem dla mieszkańców, mieszkanek i lokalnego biznesu byłby parking podziemny i park na powierzchni, coś jak obecnie pl. Nowy Targ.	Działka jest własnością prywatną i planowana zieleń musi być dopełnieniem funkcji zasadnej z punktu ekonomicznego. W przypadku braku realizacji inwestycji mieszkaniowej, z dużą dozą prawdopodobieństwa, omawiany teren pozostanie użytkowany zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem, jako płatny parking terenowy. Zwracamy zatem uwagę na fakt, że w śródmiejskiej strukturze tereny zielone i zabudowa muszą się uzupełniać, a nie – zastępować. W projekcie przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni w formie nasadzeń, donic, pergol czy zielonych dachów oraz otwarcie terenów jako ogólnodostępnych. Rekultywacja terenu, poza uzasadnionym efektem ekonomicznym, zapewnić ma zwiększenie dostępności i jakości przestrzeni zielonych oraz przywrócenie spójności urbanistycznej ważnego miejsca w tkance miasta.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
7	Parking wielopoziomowy byłby lepszy, bo pewnie byłby niższy.	Kwestia wysokości planowanego obiektu nie jest jedynym parametrem, który powinien decydować o tym, czy dane rozwiązanie jest korzystne dla otoczenia. W praktyce liczy się przede wszystkim to, jak dana zabudowa wpływa na przestrzeń miejską, ruch pieszcy, aktywność w parterach, bezpieczeństwo oraz jakość życia. Parking wielopoziomowy, niezależnie od wysokości, nie dodaje żadnej wartości przestrzennej. To obiekt techniczny, który generuje dodatkowy ruch samochodowy, hałas i emisję spalin, a jednocześnie nie dostarcza tego, co potrzebne na co dzień w tej części miasta: mieszkań, zieleni, usług, miejsc odpoczynku czy przestrzeni publicznej. Planowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa wnosi realną, wielowarstwową poprawę jakości tego fragmentu miasta: • ożywia przyziemie dzięki usługom, • tworzy bezpieczniejszą, ludzką skalę ulicy,



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		• wprowadza zieleń i cień, • zamyka niechlujną „dziurę” w tkance miasta, • zapewnia całodobową aktywność, której parking nigdy nie wygeneruje. O wysokości budynku też nie decydujemy przypadkowo — jest ona zgodna z wynikami przeprowadzonych analiz. Taka wysokość stworzy naturalne domknięcie pierzei w śródmiejskiej skali. Niższy parking nie byłby „lepszy” — byłby jedynie niższym, ale znacznie bardziej problematycznym obiektem, który nie rozwiązuje żadnej z realnych potrzeb tej części Wrocławia. Odnosząc się do wypowiedzi osoby komentującej, pragniemy wyjaśnić, że budynek parkingu wielopoziomowego zgodnie z obowiązującym dla terenu MPZP może mieć wysokość do 26 m, w tym również w przestrzeni bezpośrednio sąsiadującej z budynkiem mieszkalnym przy ul. Zielińskiego 4. W tej samej strefie projektowany obiekt mieszkalny obniża się



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		do wysokości ok. 17 m – nawiązując do wysokości budynku istniejącego, a bryła samej dominanty odsunięta jest o ok. 18 m od istniejącego budynku. Zatem w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (istniejącej) budynek parkingu z dużą dozą prawdopodobieństwa byłby wyższy od proponowanej zabudowy, a ponadto jego powierzchnia zabudowy i intensywność zabudowy też byłaby sumarycznie większa (parametry planistyczne/ kubaturowe dla zabudowy parkingu podziemnego na tym terenie są bardzo wysokie).
8	W okolicy brakuje zieleni, która odciążałaby ruch uliczny i stworzyłaby barierę przed spalinami i ogromną ilością kurzu i pyłu z przejeżdżających samochodów. Parking jest nadal potrzebny ze względu na sąsiedztwo Urzędu Miejskiego, Teatru Polskiego, Teatru Muzycznego Capitol oraz	Zgodnie z informacją od właściciela i jednocześnie zarządcy funkcjonującego obecnie w tym miejscu parkingu , jego dotychczasowe wykorzystanie i obłożenie nie potwierdza postawionej tezy. Jest ono nieznaczące – praktycznie nigdy parking nie jest zajęty w całości (nawet w dni ważnych wydarzeń kulturalnych, premier spektakli itp.). Biorąc pod uwagę liczbę i dostępność miejsc postojowych



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	Impartu. Istniejący parking jest jedynym w tej przestrzeni, który służy wymienionym instytucjom.	zlokalizowanych w pasach drogowych pobliskich ulic publicznych, zdecydowana większość kierowców wybiera miejsca postojowe w ramach ogólnodostępnych stref parkingów miejskich. Jednocześnie osoby korzystające z lokali gastronomicznych, teatru itp. bardzo często decydują się na wybór komunikacji miejskiej czy też szeroko dostępnych i przystępnych cenowo usług transportowych typu Uber i Bolt. W projekcie przewidziano maksymalne możliwe wprowadzenie zieleni w formie nasadzeń, donic czy pergol. Zakłada się także wielopłaszczyznowe uzupełnienie tkanki powierzchniami biologicznie czynnymi – poza przyziemiem, zieleni wprowadza się również w formie ekstensywnej na tarasach na 1. i na 5. piętrze i na stropodachu budynku. Takie wysycenie inwestycji roślinnością zdecydowanie pozytywnie wpłynie na jakość powietrza oraz zmniejszy ilość odczuwalnych w nim spalin i kurzu.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		Ponadto przeniesienie miejsc postojowych w całości pod ziemię wyeliminuje hałas i spaliny pochodzące z pojazdów manewrujących na poziomie terenu.

Inne opinie

l. p.	Treść opinii	Komentarz
1	Brak właściwego uwzględnienia stanowiska mieszkańców i mieszkańek. Korzystając z przysługującego prawa do udziału w konsultacjach społecznych, wyrażam sprzeciw wobec inwestycji i wnoszę o uwzględnienie argumentów mieszkańców i mieszkańek jako stron zainteresowanych. Planowanie przestrzenne powinno odbywać się z poszanowaniem praw i potrzeb lokalnej społeczności oraz z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.	Stanowczo nie możemy zgodzić się z zarzutem o „brak właściwego uwzględnienia stanowiska mieszkańców i mieszkańek” ani z sugestią, że konsultacje społeczne miały wyłącznie charakter formalny. Takie twierdzenia są krzywdzące i nie znajdują potwierdzenia w przebiegu spotkania ani w sposobie organizacji całego procesu. Konsultacje zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi procedurami, z pełnym poszanowaniem prawa mieszkańców i mieszkańek do wyrażania opinii. Każda osoba obecna miała możliwość zabrania głosu, zadania pytań, przedstawienia zastrzeżeń lub propozycji — i te głosy zostały przez nas skrupulatnie



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	Przeprowadzone konsultacje społeczne w dniu 27.11.2025 r. nie miały na celu wysłuchania mieszkańców i mieszanek ani ich opinii, a jedynie wykonanie dokumentacji, zdjęcia, aby dowieść przed Radą, że konsultacje się odbyły. Świadczy o tym choćby postawa zainteresowanych oraz wyjście z zebrania większości przedstawicieli inwestora przed zakończeniem spotkania.	zebrane, przeanalizowane i uwzględnione w dalszych pracach. Dopiero na tym etapie oceniać można stopień uwzględnienia stanowiska mieszkańców i mieszanek – prosimy o zaznajomienie się z odpowiedziami zawartymi w tym raporcie. Wyrażamy w nim przychyłność do zasadnych naszym zdaniem sugestii, które uwzględnimy w projekcie, oraz tłumaczymy, dlaczego inne opinie nie zostają uwzględnione. Dokumentacja fotograficzna to standardowy element procesu konsultacyjnego, potwierdzający jego przebieg — nie ma ona na celu marginalizowania kogokolwiek. Wcześniejsze opuszczenie spotkania przez część zespołu inwestora nie oznacza lekceważenia mieszkańców i mieszanek. Przedstawiciele uczestniczyli w głównej części dyskusji, udzielili odpowiedzi na wszystkie zadane pytania, a pozostałe osoby z zespołu konsultacyjnego były obecne do końca. Warto podkreślić, że cały



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		zespół pracuje nad projektem długo po zakończeniu zebrania, co najlepiej dowodzi, że nie jest to działanie „odklepane”, lecz proces, któremu poświęcamy realną uwagę. Zależy nam na inwestycji zgodnej z potrzebami lokalnej społeczności, a zebrane uwagi – także te krytyczne – są dla nas materiałem do dalszych analiz i ewentualnych korekt. Sugestie o braku poszanowania głosów mieszkańców i mieszkanek stoją w sprzeczności z faktycznym przebiegiem procesu oraz wysiłkiem, jaki wkładamy w transparentne prowadzenie konsultacji. Niestety konieczność opuszczenia spotkania o określonej godzinie przez dwóch przedstawicieli była wskazana organizatorom konsultacji już przy ustalaniu terminu. Nie było w tym złej woli ani nie było lekceważenia. Komplikacje wynikły z omyłki pisarskiej w mailingu dot. godziny rozpoczęcia spotkania w ramach konsultacji (dwie sprzeczne informacje o godzinie rozpoczęcia, tj. 17.00 lub 17.30)



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		skutkowały koniecznością rozpoczęcia właściwej części prezentacji i dyskusji z półgodzinnym przesunięciem (mimo obecności wszystkich przedstawicieli inwestora przed godziną 17.00). Uważamy jednak, że temat prezentacji i głównej, merytorycznej dyskusji został w znacznej mierze wyczerpany w czasie obecności wszystkich zainteresowanych.
2	Przedstawiam swój formalny sprzeciw do założeń konsultowanego projektu; wyrażam go zarówno jako właściciel mieszkania w budynku bezpośrednio sąsiadującym z działką, na której ma powstać rzeczona inwestycja, jak i rodowity wrocławianin, któremu leży na sercu dobro miasta i jego mieszkańców i mieszkank.	Dziękujemy za przekazanie stanowiska, jednak trudno jest odnieść się do tego sprzeciwu. Sama deklaracja „jestem przeciw”, bez wskazania jakichkolwiek argumentów, obaw, uwag merytorycznych czy propozycji rozwiązań, nie pozwala ani na rzeczową analizę ani na podjęcie działań, które mogłyby odpowiedzieć na realne potrzeby mieszkańców i mieszanek. W całym procesie konsultacyjnym staramy się prowadzić dialog oparty na konkretach: opisujemy założenia projektowe, tłumaczymy uwarunkowania planistyczne, wyjaśniamy parametry inwestycji i reagujemy na szczegółowe pytania.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		Wielokrotnie w odpowiedziach zawartych w niniejszym raporcie wskazywaliśmy, że priorytetem jest dla nas zarówno jakość przestrzeni, jak i dobro sąsiedztwa oraz miasta jako całości. Zgłoszenie sprzeciwu pozbawionego uzasadnienia sprawia, że nie jesteśmy w stanie ustalić, jakiej części projektu dotyczy, czego konkretnie Pan oczekuje, jakie rozwiązanie miałoby być lepsze ani jakie argumenty możemy wziąć pod uwagę w dalszych pracach. Jednocześnie chcemy podkreślić, że cenimy głosy mieszkańców i mieszkank — również te krytyczne — o ile zawierają treść, która pozwala nam zrozumieć kontekst i odnieść się do niego merytorycznie. W obecnej formie sprzeciw ma charakter wyłącznie deklaracyjny, co niestety ogranicza możliwość rzetelnej odpowiedzi.
3	Próba korupcji w postaci przekazania lokalu miastu i to oczywiście przedszkola dla dzieci jest wykorzystaniem	Stawiane w komentarzu zarzuty są wyjątkowo poważne, dlatego chcemy odnieść się do nich w sposób jednoznaczny i stanowczy. Sugestie o „korupcji”,



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	najniższych instynktów. No bo przecież dla dzieci to ma być, a nie dla dewelopera. Ohydne. Teksty projektanta na spotkaniu typu: “W czasie wojny będziecie mieli się gdzie schronić”, mając na myśli parking podziemny, to znowu ohydna manipulacja.	„manipulacji” czy „graniu na instynktach” są całkowicie bezpodstawne, niezgodne ze stanem faktycznym oraz krzywdzące wobec osób zaangażowanych w przygotowanie inwestycji. Propozycja zawarta oficjalnie we wniosku (pre-wniosku), a dotycząca potencjalnego przekazania lokalu Miastu jest propozycją nakreślenia charakteru adekwatnych dla przedmiotowej inwestycji i jej skali formy inwestycji towarzyszących, które mogą stanowić wkład inwestora na rzecz Gminy Wrocław. Ustawa przewiduje, że inwestor i Gmina mogą zawierać porozumienia dotyczące tzw. infrastruktury towarzyszącej — czasem jest to budowa lub przebudowa drogi, czasem partycypacja finansowa, albo, jak w naszym przypadku, to przekazanie lokalu na cele publiczne. Zwracamy również uwagę, że analiza mobilnościowa wykazała zasadność inwestycji w infrastrukturę komunikacyjną w okolicy, których realizację również wskazaliśmy jako akceptowalną przez



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		inwestora w ramach jego potencjalnych obowiązków partycypacyjnych (inwestycji towarzyszących). Nie wszystkie elementy wskazane we wspomnianej wyżej analizie mobilnościowej są wprost związane z konsekwencją powstania przedmiotowego budynku. Część z nich po prostu ma poprawić funkcjonowanie układu komunikacyjnego. To nie jest gest emocjonalny ani marketingowy, lecz narzędzie systemowe, stosowane w całej Polsce. W tym przypadku zaproponowaliśmy przestrzeń przedszkolną, wychodząc z założenia, że może być potrzebna w tej części miasta. Jak pokazały konsultacje, faktyczne potrzeby lokalnej społeczności są nieco inne, dlatego zdecydowaliśmy się zmienić przeznaczenie lokalu na centrum aktywności lokalnej, które jest bardziej adekwatną formą wsparcia. Trudno nam zaakceptować sugestię, że działanie zgodne z przepisami prawa i otwarte na korekty w odpowiedzi na głosy mieszkańców i mieszkank



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		miałoby być „ohydne” czy też „korupcyjne”. Odniesienie do schronu (MDS, miejsce doraźnego schronienia) również zostało przedstawione w sposób niezgodny z rzeczywistością. Projektowany schron nie jest „straszeniem” ani „graniem na emocjach”, jest to po prostu element inwestycji, wynikającym z obecnych standardów bezpieczeństwa i potrzeb (oraz przepisów, które zostały doprecyzowane w drodze rozporządzenia w drugiej połowie października tego roku – czyli ok. 2 i pół miesiąca po złożeniu przedmiotowego pre-wniosku i kilka miesięcy po opracowaniu koncepcji). Projekt wyjściowo nie zawierał tych rozwiązań i ich nie prezentował, bo było to po prostu niemożliwe do uwzględnienia przed wejściem w życie regulacji prawnych i zasad, norm, wymagań dla wspomnianych schronów (miejsc doraźnego schronienia). Zaproponowaliśmy powiększenie MDS w budynku, aby mógł służyć również mieszkańcom i mieszkankom nie tylko



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		nowego budynku. To nie jest manipulacja — to rozszerzenie funkcji, które może poprawić bezpieczeństwo w aktualnej sytuacji geopolitycznej. Jeżeli lokalna społeczność uzna, że nie potrzebuje takiego rozwiązania, schron może być znacznie mniejszy i zapewnić obsługę jedynie osobom z nowego budynku, to w pełni wykonalne. Nie można akceptować formułowania ciężkich oskarżeń bez najmniejszej podstawy. To nie jest polemika merytoryczna — to przypisywanie złych intencji tam, gdzie jedynym celem było dostarczenie wartości publicznej w sposób przewidziany w prawie. Uważamy takie sformułowania za nieuprawnione i krzywdzące. Otwarcie odpowiadamy na konkretne zarzuty, wprowadzamy zmiany tam, gdzie mieszkańcy i mieszkanki wskazują rzeczywiste potrzeby, i działamy zgodnie z procedurami. To jest właśnie przeciwieństwo manipulacji.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		Jednocześnie chcemy podkreślić że kierowanie w przestrzeni publicznej bezpodstawnych oskarżeń o działania korupcyjne, manipulacyjne czy nieuczciwe może stanowić naruszenie dóbr osobistych w rozumieniu art. 23 i 24 Kodeksu cywilnego. Obejmuje to w szczególności godność, dobre imię oraz renomę zawodową. Formułowanie tego typu zarzutów bez jakichkolwiek dowodów może prowadzić do odpowiedzialności cywilnej, w tym – obowiązku zaniechania naruszeń, przeprosin, a nawet zapłaty odpowiedniego zadośćuczynienia. Przypominamy, że publiczne przypisywanie komukolwiek zachowań o charakterze przestępczym — w tym “próby korupcji” — może również wyczerpywać znamiona art. 212 Kodeksu karnego, który przewiduje sankcje za pomówienie. Mamy jednak świadomość, że osoby komentujące działają na fali emocji, więc traktujemy tego typu zarzuty jako nieprzemyślany, niemerytoryczny przytyk,



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		emocjonalną reakcję i tylko dlatego na aktualnym etapie nie będziemy wyciągać dalszych działań w przedmiocie opisanym powyżej.
4	Uważam, że zmiana przeznaczenia tego terenu jest niezgodna co najmniej z zasadami współżycia społecznego. Jak ktoś może nabyć parking, a potem budować na nim tak wielki blok? Takie działanie byłoby na szkodę miast, bo jakby od razu tam miała być możliwość zabudowy, to miasto otrzymałoby kilkanaście milionów za tę działkę, a nie – milion. Jest to działanie na szkodę wszystkich. Jak się właścicielowi nie opłaca budowa parkingu, to niech odsprzeda teren Miastu, a to niech zrobi tam tereny zielone. Jako mieszkanka okolicznego	Zmiana przeznaczenia terenu nie jest ani nadużyciem, ani naruszeniem zasad współżycia społecznego. Przede wszystkim warto przypomnieć, że inwestor nabył tę działkę ponad 12 lat temu, z przeznaczeniem na parking — i parking faktycznie powstał i działa. Nikt w tamtym czasie nie przewidywał, że w 2018 r. powstanie specustawa mieszkaniowa, która da możliwość dialogu i weryfikacji przeznaczenia podobnych terenów w zgodzie z potrzebami miasta. Nie jest rolą inwestora ani jakiegokolwiek obywatela przewidywać przyszłe zmiany legislacyjne. Co więcej — tu nie chodzi o to, że „można”. Chodzi o to, że wszystkie analizy urbanistyczne, demograficzne i komunikacyjne wskazują, że zmiana jest zasadna i potrzebna. Teren w obecnej formie jest martwy, a jego potencjał —



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	budynku oświadczam, że jestem zbulwersowana tym pomysłem.	marnowany. Proponowana inwestycja pozwoli zagospodarować go w sposób racjonalny, zgodny z kierunkami rozwoju miasta i z korzyścią dla okolicy. Teza, że „miasto straciło, bo kiedyś sprzedało taniej” jest błędnym uproszczeniem. W tamtym momencie teren miał inną wartość, inne przeznaczenie i inne uwarunkowania. Dziś, po kilkunastu latach, próbuje się retroaktywnie karać obecnego właściciela tylko za to, że okoliczności prawne i urbanistyczne się zmieniły — co jest podejściem nie tylko niesprawiedliwym, ale kompletnie oderwanym od realiów inwestycyjnych. Zamiast próbować kogoś „karać” za to, że kupił działkę we właściwym momencie, warto zauważyć rzecz najważniejszą: inwestor proponuje realną rekompensatę w postaci inwestycji towarzyszących, które są jednym z kluczowych elementów mechanizmu specustawy – mechanizmem, który właśnie w takiej sytuacji stanowi potencjalne uzupełnienie i wyrównanie



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		„utraconych korzyści miasta” lub „proporcjonalne rozdzielenie uzysku” wynikającego z tego typu zmiany. Inwestycją towarzyszącą może być infrastruktura drogowa, przestrzenie wspólne, lokalny program użytkowy czy też danina pieniężna na rzecz miasta na konkretne (określone umownie cele publiczne) — i to właśnie te działania mają stanowić korzyść dla miasta, mieszkańców i mieszkańek. To nie jest obciążenie dla budżetu miasta, tylko przeciwnie: odciążenie go, bo zamiast wydawać środki publiczne, prywatny inwestor partycypuje w tworzeniu infrastruktury. Pada sugestia, że miasto mogłoby odkupić teren i zrobić park. Do tej pory tego typu oferta nigdy nie pojawiła się ze strony miasta, a sprzedając teren w drodze przetargu 12 lat temu, miasto dało wyraz braku woli realizacji w tym miejscu parku, terenów zielonych czy też wspomnianego wcześniej 3-kondygnacyjnego parkingu podziemnego z parkiem na powierzchni.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
		Alternatywą dla proponowanej inwestycji nie jest więc nagły wykwit zieleni, tylko dalsze trwanie terenu w obecnym, niewykorzystanym stanie. Rozumiemy emocje, ale przypisywanie inwestorowi nieuczciwości czy działania „na szkodę miasta” jest niesprawiedliwe i niezgodne z faktami. To właśnie brak zmian i brak inwestycji szkodzi miastu — nie zaś próba uporządkowania przestrzeni i dostarczenia nowych funkcji oraz infrastruktury, które są zwyczajnie potrzebne.
5	Ogólnie jestem pozytywnie nastawiona do tego, że ktoś porządkuje ten teren.	Cieszy nas, że nasze działanie oparte na założeniu poprawy jakości otoczenia i bardziej przemyślane zagospodarowanie omawianego miejsca jest czytelne. Obecna luka w zabudowie kwartału osłabia czytelność i funkcjonalność tego fragmentu tkanki miejskiej. Jednym z głównych celów projektowanej inwestycji jest właśnie uporządkowanie przestrzeni, domknięcie pierzei i przywrócenie spójnego układu urbanistycznego kwartału.



l. p.	Treść opinii	Komentarz
6	Mieszkania w mieście są potrzebne i we Wrocławiu zawsze będą, opisany pomysł ma w sobie dużo fajnych wartości, można pomyśleć o tym obszarze szerzej, dalej w stronę ul. Grabiszyńskiej są wciąż niezainwestowane tereny.	Podzielamy opinię dotyczącą zapotrzebowania na mieszkania, tym bardziej w omawianej lokalizacji – zgodnie z prowadzonym przez Miasto nurtem rozwoju odchodzącym od decentralizacji na rzecz wzmacniania centrum miasta. Wierzymy, że wartości wnoszone przez rekultywację terenu wniosą wiele zarówno w zakresie uporządkowania przestrzeni, jak i dalszego rozwoju tej części miasta – planowana inwestycja może stanowić pierwszy krok do systematycznego ożywienia i uaktywnienia również terenów zlokalizowanych dalej, w kierunku ul. Grabiszyńskiej.
7	Mieszkańcy i mieszkanki nowych budynków wielorodzinnych będą musieli do nich dojechać, nawet jeśli promujemy życie w mieście bez samochodu; Wrocław powinien pomyśleć całościowo o systemie komunikacyjnym, szczególnie	Zgadzamy się, że każda nowa inwestycja generuje pewien ruch. Atutem omawianej lokalizacji jest jednak położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego, dobrze rozwiniętego systemu komunikacji zbiorowej. Nie wymaga to tworzenia nowych osi i połączeń komunikacyjnych, a jedynie – wsparcia istniejącej infrastruktury. Proces przekształceń systemu



l. p.	Treść opinii	Komentarz
	tym dotyczącym centrum miasta, budynków użyteczności publicznej (dostępnych dla mieszkańców i mieszkank Wrocławia, ale też osób przyjezdnych); każde nowe założenie mieszkaniowe zwiększa ruch na już zatłoczonych ulicach.	komunikacyjnego w mieście takim jak Wrocław jest działaniem długotrwałym i stopniowym. Projekt nadaje priorytet pieszym, rowerzystom i komunikacji publicznej, wpisując się w szersze plany dotyczące zrównoważonego rozwoju śródmieścia. W skali szerzej zakrojonych działań, będących poza zasięgiem oddziaływania inwestycji, wierzymy w słuszność projektów i inwestycji będących w rękach miasta – m.in. planowanej zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stacji kolejowej i nowych przystanków miejskich przy skrzyżowaniu ulic: Jęczmiennej i Pszennej.

Podsumowanie

Serdeczne podziękowania dla uczestniczek i uczestników konsultacji społecznych

Dziękujemy wszystkim Mieszkankom i Mieszkańcom osiedla Przedmieście Świdnickie oraz wrocławiankom i wrocławianom za aktywny udział w konsultacjach!



Wasze zaangażowanie w czasie spotkania i wyrażone wypełnieniem formularza on-line czy przesłaniem maili jest bardzo ważne i pomaga spojrzeć na projekt inwestycji z wielu perspektyw. Pozwala lepiej zrozumieć potrzeby Waszej społeczności i wzbogaca dialog społeczny.

Celem procesu było zebranie opinii dotyczących propozycji inwestycji. Wszystkie głosy oraz uwagi zostały umieszczone w niniejszym raporcie i zostaną przedstawione we wniosku złożonym do Rady Miasta Wrocławia, która podejmie decyzję o dalszych losach potencjalnej budowy przy ul. Zielińskiego 6.

Najczęstsze opinie i postulaty

W trakcie konsultacji społecznych osoby uczestniczące w procesie zgłaszały powtarzające się uwagi, wątpliwości oraz postulaty dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Zielińskiego 6. Najczęściej poruszane kwestie odnosiły się do skali i formy zabudowy, jej oddziaływania na bezpośrednie sąsiedztwo oraz jakości projektowanych przestrzeni publicznych i zieleni.

1. Skala i wysokość zabudowy

Najczęściej zgłaszaną kwestią była planowana wysokość budynku oraz jego skala w odniesieniu do istniejącej zabudowy w najbliższym otoczeniu. Część uczestniczek i uczestników konsultacji wyrażała obawy, że projektowana dominanta wysokościowa może negatywnie wpłynąć na ład przestrzenny oraz charakter tej części miasta.

Pojawiały się następujące postulaty:

- obniżenia wysokości budynku,
- zmniejszenia masy zabudowy,
- lepszego stopniowania wysokości w kierunku istniejącej zabudowy mieszkaniowej.



Jednocześnie część osób wskazywała, że wprowadzenie wyraźnego akcentu wysokościowego może stanowić czytelny element kompozycyjny i punkt orientacyjny w strukturze urbanistycznej miasta.

2. Forma architektoniczna i estetyka

Istotnym wątkiem była ocena zaproponowanej formy architektonicznej. Opinie w tym zakresie były zróżnicowane.

Część uczestników i uczestniczek konsultacji zgłaszała zastrzeżenia dotyczące nowoczesnego charakteru budynku oraz jego spójności z otoczeniem o charakterze historycznym. Pojawiały się postulaty wprowadzenia rozwiązań materiałowych i kolorystycznych lepiej nawiązujących do sąsiadującej zabudowy oraz ograniczenia skali bryły. Dla osób wypowiadających się istotne było również nawiązanie do historii okolicy oraz uszanowanie funkcji, jakie okolica pełniła w przeszłości. Inni pozytywnie oceniali współczesną formę architektoniczną, podkreślając znaczenie wysokiej jakości projektowej i estetycznej realizacji inwestycji.

3. Oddziaływanie inwestycji na sąsiedztwo

Wielokrotnie pojawiały się obawy dotyczące wpływu inwestycji na warunki życia w sąsiednich budynkach, w szczególności w zakresie:

- dostępu do światła dziennego,
- potencjalnego zacienienia,
- pogorszenia komfortu użytkowania przestrzeni wspólnych.

Dla części mieszkanek i mieszkańców były to kwestie kluczowe dla oceny zasadności realizacji inwestycji w zaproponowanym kształcie.

4. Funkcje publiczne i społeczne

Uczestnicy i uczestniczki konsultacji podkreślali znaczenie funkcji publicznych i społecznych w ramach inwestycji, w szczególności w odniesieniu do planowanej inwestycji towarzyszącej.

Najczęściej zgłaszane postulaty dotyczyły:



- zapewnienia rzeczywiście dostępnych przestrzeni publicznych,
- przeznaczenia części programu funkcjonalnego na działania społeczne, kulturalne lub integracyjne,
- elastyczności funkcji umożliwiającej dostosowanie przestrzeni do potrzeb lokalnej społeczności.

W tym kontekście pojawiały się zarówno głosy poparcia dla działań edukacyjnych, jak i sugestie rozszerzenia ich o inne formy aktywności społecznej.

5. Pozytywne opinie dotyczące zagospodarowania obecnie zdegradowanego terenu

W trakcie konsultacji pojawiały się również pozytywne opinie dotyczące samej idei zagospodarowania terenu, który obecnie pełni funkcję zaniedbanego parkingu naziemnego i jest postrzegany jako przestrzeń zdegradowana oraz coś, co utrudnia wykorzystanie potencjału tej lokalizacji.

Uczestnicy i uczestniczki konsultacji wskazywali, że:

- obecny sposób użytkowania terenu nie sprzyja jakości przestrzeni miejskiej ani bezpieczeństwu,
- likwidacja parkingu naziemnego może przyczynić się do poprawy estetyki tej części miasta,
- wprowadzenie nowej zabudowy wraz z zielenią i usługami może uporządkować przestrzeń i nadać jej bardziej miejski charakter,
- dobrym pomysłem wydaje się nawiązanie do gastronomicznego charakteru okolicy i lokali działających “pod nasypem”, w pasie ul. Bogusławskiego,
- zagospodarowanie terenu jest postrzegane jako szansa na poprawę wizerunku okolicy oraz zwiększenie jej atrakcyjności.

Dla części mieszkanek i mieszkańców planowana inwestycja stanowi możliwość przekształcenia obecnie zaniedbanego obszaru w bardziej funkcjonalną i estetyczną



przestrzeń, pod warunkiem zachowania wysokiej jakości rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych.

5. Zieleń i przestrzeń publiczna

Zieleń była jednym z najczęściej poruszanych tematów. Osoby uczestniczące w konsultacjach pozytywnie oceniały zapowiedź likwidacji parkingu naziemnego oraz wygospodarowania terenów zielonych, jednocześnie zgłaszając postulaty:

- zachowania istniejących drzew w możliwie największej liczbie,
- zapewnienia realnej kompensacji zieleni,
- stworzenia warunków dla rozwoju zieleni wysokiej,
- ograniczenia obszaru powierzchni utwardzonych.

Zieleń postrzegana była jako istotny element wpływający na jakość życia oraz odbiór inwestycji przez lokalną społeczność.

6. Uciążliwości związane z realizacją i funkcjonowaniem inwestycji

Część zgłoszonych uwag dotyczyła potencjalnych uciążliwości związanych zarówno z etapem realizacji inwestycji, jak i jej późniejszym funkcjonowaniem. Wskazywano m.in. na:

- hałas,
- zwiększony ruch pieszy i samochodowy,
- oddziaływanie usług w parterach budynku (m. in. kolejnych lokali gastronomicznych),
- oddziaływanie inwestycji towarzyszących, w tym zaproponowanego przedszkola, na już funkcjonujące w sąsiedztwie lokale gastronomiczne.

Zgłaszano potrzebę takiego zaprojektowania układu funkcjonalnego i komunikacyjnego, aby ograniczyć negatywny wpływ inwestycji na bezpośrednie sąsiedztwo.

7. Pozytywne opinie dotyczące zagospodarowania obecnie zdegradowanego terenu



W trakcie konsultacji pojawiały się również pozytywne opinie dotyczące samej idei zagospodarowania terenu, który obecnie pełni funkcję parkingu naziemnego i jest postrzegany jako przestrzeń zdegradowana oraz niewykorzystująca potencjału tej lokalizacji.

Uczestnicy i uczestniczki konsultacji wskazywali, że:

- obecny sposób użytkowania terenu nie sprzyja jakości przestrzeni miejskiej ani bezpieczeństwu;
- likwidacja parkingu naziemnego może przyczynić się do poprawy estetyki tej części miasta;
- pojawienie się nowej zabudowy wraz z zielenią i usługami może uporządkować przestrzeń i nadać jej bardziej miejski charakter,
- zagospodarowanie terenu jest postrzegane jako szansa na poprawę wizerunku okolicy oraz zwiększenie jej atrakcyjności.

Dla części mieszkanek i mieszkańców planowana inwestycja stanowi możliwość przekształcenia obecnie zaniedbanego obszaru w bardziej funkcjonalną i estetyczną przestrzeń, pod warunkiem zachowania wysokiej jakości rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych.



Informacje o inwestorze, projektancie i realizatorze konsultacji

GREEN CITY INVEST Sp. z o.o.

Budujemy nowoczesne i komfortowe budynki, które zmieniają Wrocław na lepsze i stają się domami dla wielu wrocławian i wrocławianek. Green City Invest to firma powstała i działająca w oparciu o wieloletnie doświadczenie wspólników w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych, zarówno projektowania, jak i zarządzania obiektami. Celem GCI są inwestycje o wyróżniającej się jakości, w starannie dobranych lokalizacjach i budowane z poszanowaniem istniejącego otoczenia.

GREG.architekci

Jako pracownia jesteśmy związani z Wrocławiem nieprzerwanie od 15 lat. We wszystkich naszych pracach cechą wspólną jest poszukiwanie definicji miejsca oraz idei przewodniej, umożliwiającej czyste, proste, naturalne, tektoniczne podejście do formułowania obiektu. Dążymy do realizacji projektów „bez przesady”, epatowania formą i ozdobą czy przytłaczania otoczenia i najbliższego kontekstu.

Fundacja na Rzecz Studiów Europejskich (FEPS)

– realizator konsultacji

Wrocławska organizacja pozarządowa, która od 8 lat specjalizuje się w promowaniu partycypacji społecznej i edukacji. Wspieramy samorządy w realizacji konsultacji społecznych w miastach takich jak Wrocław, Poznań, Warszawa, Olsztyn, Opole czy Lublin. Naszą specjalnością są również zaawansowane formy deliberacyjne, w tym



narady i panele obywatelskie. Organizujemy zarówno kameralne spotkania, np. na podwórkach czy w remizach strażackich, jak i wydarzenia o dużej skali, angażujące w procesy decyzyjne całe społeczności lokalne.



Załącznik 1

Notatka ze spotkania konsultacyjnego

Data: 27.11.2025 r.

Miejsce: Odlot. Strefa Partycypacji, ul. Piłsudskiego 34, Wrocław

Liczba osób: 17

Osoby obecne: przedstawiciele firmy Green City Invest, przedstawiciel biura projektowego GREG. architektki

Konsultacje prowadzili przedstawiciele FEPS.

Spotkanie otworzyła członkini zarządu FEPS, witając gości i przedstawiając agendę.

Następnie architekt z biura projektowego przedstawił projekt. Obecni byli także radni osiedlowi oraz jedna z radnych miejskich, Izabela Duchnowska. Potem rozpoczęła się dyskusja.

Pytania zadane podczas spotkania

- Skoro mają zostać garaże, to czemu nie ma ich na wizualizacji?
- Jak zaprojektował pan garaż podziemny, bez naruszania istniejących drzew i ich systemów korzeniowych, aby nie uschły?
- Skąd na wizualizacji są w tle drzewa, skąd one się tam wzięły?
- Dlaczego na prezentacji nie ma wizualizacji od strony ulic: Zielińskiego i Piłsudskiego?
- Gdzie będzie miejsce gromadzenia odpadów dla tego budynku?
- Czy z projektowanego budynku będzie wyjście w kierunku ul. Piłsudskiego?
- Czy w ramach projektowania budynku projektant otrzymał jakieś zalecenia od konserwatora zabytków co do bryły i wyglądu budynku?
- Jak widzi pan funkcjonowanie ludzi (potencjalnych mieszkańców i mieszkańek), którzy pod oknami mają ogródki gastronomiczne?



- Inwestor, który kupił ten teren 12 lat temu, miał poświęcić go na parking, dlaczego do tego momentu nie wybudowano tam parkingu (obecnie jest to taki parking-klepisko)?
- Na jakim etapie jest państwa projekt?
- Jaka jest taka wysokość tego budynku?
- Dlaczego taka wysokość została wybrana dla tego budynku?
- Jak będzie wyglądało wyjeżdżanie z parkingu podziemnego tej inwestycji, bez utrudniania ruchu ulicznego?
- Czy planują państwo przesunąć przystanek autobusowy?
- Ten sam właściciel, który kupił ten teren pod parking, teraz chce zbudować ten budynek?
- Dlaczego chcą państwo zbudować taką maczugę pod naszymi oknami?
- Czy jest możliwość zmiany projektu?

Opinie zgłoszone podczas spotkania

- Projekt nie pasuje do aktualnej sąsiedzkiej zabudowy oraz nowego sądu.
- Planowany budynek jest za wysoki.
- Nie ma potrzeby budowania nowych miejsc parkingowych.
- Pod parkingiem jest bardzo dużo niewybuchów.
- Nie ma potrzeby budowania nowych budynków mieszkaniowych, ponieważ we Wrocławiu w centrum miasta nie sprzedaje się mieszkań. Po sąsiedzku na ul. Grabiszyńskiej stoją niesprzedane mieszkania.
- Inwestycja będzie zastaniać światła mieszkańcom i mieszkankom w okolicznych blokach.
- Jeśli powstanie ta inwestycja, to mieszkańcy i mieszkanki okolicy będą żyli jak w studni, z ograniczonym światłem.
- W promieniu 350 m mamy około 5 przedszkoli, nie ma potrzeby budowania kolejnego.



- Nie ma potrzeby budowania kolejnych mieszkań, potrzebujemy w tym miejscu parkingu.
- Inwestycja ingeruje bardzo mocno w charakter tej okolicy.
- Inwestycja powinna nawiązywać i dopasowywać się do kwartału zabudowy.
- Plac zabaw w tym planowanym budynku ograniczałby działalność gastronomiczną pod nasypem. A uwzględniając, że może powstać tam przedszkole (jako inwestycja towarzysząca), to jeszcze bardziej ograniczyłoby gastronomię (przez zakaz sprzedawania alkoholu w bliskiej odległości od przedszkola).
- Ten budynek zakończy się inwestycją pod najem krótkoterminowy.
- Kto tam będzie chciał zamieszkać, jak otworzą Dworzec Świebodzki? Liczba pociągów będzie utrudniać życie lokatorom.
- Najlepszym rozwiązaniem dla mieszkańców, mieszkanek i lokalnego biznesu byłby parking podziemny i park na powierzchni, coś jak obecnie pl. Nowy Targ.
- Inwestycja obniży wartość nieruchomości sąsiedzkich, której już są.
- Parking wielopoziomowy byłby lepszy, bo pewnie byłby niższy.
- My nie chcemy inwestycji towarzyszącej, chcemy teren zielony, albo niczego nie chcemy, aby nic tam nie robić.
- Nie ma co się śpieszyć z lex deweloper, może za rok Miasto zdecyduje się na park w tym miejscu.
- Ten budynek nie pasuje do zabudowy.



Załącznik 2

Nadesłane pisma i wiadomości

Wiadomość e-mail nr 1

Szanowni Państwo,

Piszę w imieniu inicjatywy [dane Autorów pisma - red.].

Z ciekawością zapoznaliśmy się z Państwa projektem zabudowy przy ul. Zielińskiego 6 oraz z Państwa otwartością na opinie mieszkańców - to rzadko spotykana i bardzo pozytywna praktyka. Sam fakt udostępnienia konsultacji traktujemy jako wyraz szacunku dla miasta i osób, które w nim żyją.

Chcielibyśmy podzielić się kilkoma uwagami wynikającymi z troski o jakość przestrzeni Starego Miasta oraz o harmonię urbanistyczną tej części Wrocławia.

1. Dominanta o bardzo agresywnym wyrazie

Zawieszona nad ulicą górna część budynku, choć efektowna wizualnie, tworzy w przestrzeni akcent o dużej sile oddziaływania. W miejscu, które urbanistycznie wymaga raczej spokojnego domknięcia pierzei i harmonijnego uzupełnienia istniejącej zabudowy, tak silna, wysunięta forma może niepotrzebnie zdominować okolice. Duże nawisy - zwłaszcza te wprowadzone w bezpośrednią bliskość chodnika - generują wrażenie ciężaru i niepewności, co jest szeroko opisywane w psychologii środowiskowej jako czynnik podwyższający pobudzenie (alertness). W codziennym odbiorze przestrzeni mieszkańcy i przechodnie szukają raczej stabilnych, "osadzonych" form, które budują poczucie bezpieczeństwa i czytelności.

Wprowadzenie tak mocnej dominaty w tym punkcie może więc zaburzać równowagę ulicy, przyćmiewać sąsiednie obiekty i nadawać temu fragmentowi miasta niepotrzebnie monumentalny, a nawet przytłaczający charakter - szczególnie



biorąc pod uwagę bliskość zabudowy mieszkaniowej oraz skalę pieszą, która w takich miejscach powinna być traktowana priorytetowo.

2. Brak odniesień do zastanego precedensu

Choć najbliższa okolica ma trochę eklektyczny charakter - wynikający zarówno z przedwojennej zabudowy, jak i późniejszych uzupełnień - w proponowanym budynku nie widać praktycznie żadnych nawiązań do jakichkolwiek lokalnych form, rozwiązań czy rozpoznawalnych elementów kompozycyjnych.

Przez to projekt sprawia wrażenie obiektu „z dowolnego miejsca”, zamiast naturalnie rozwijać estetykę zastanej przestrzeni. W tak centralnej lokalizacji warto przynajmniej symbolicznie podtrzymać ciągłość miejsca oraz szukać nawiązań do *genius loci*, zamiast tworzyć kolejny nowoczesny generyczny budynek rozwadniający to, co rozumiemy przez “stare miasto”.

Chcielibyśmy podkreślić, że nasze uwagi nie wynikają ze sprzeciwu wobec zabudowy działki czy wobec idei uzupełniania tkanki śródmiejskiej. Przeciwnie - popieramy zagęszczanie zwartej miasta i lepsze wykorzystanie terenów w jego granicach. Wierzimy jednak, że warto wypracować rozwiązanie, które będzie służyć zarówno przyszłym mieszkańcom, jak i miastu jako całości.

Jeśli są Państwo otwarci na rozmowę lub szerszą dyskusję na temat możliwych kierunków rozwoju projektu, z przyjemnością pomożemy zorganizować platformę która pomoże dotrzeć do większej ilości zainteresowanych mieszkańców.

Z wyrazami szacunku

Wiadomość e-mail nr 2

Ja, [imię i nazwisko Autora tekstu] wraz z moją małżonką [imię i nazwisko], zamieszkali [adres] we Wrocławiu jesteśmy przeciwni proponowanej inwestycji przy ulicy Zielińskiego 6, realizowanej przez Green City Invest.

Pozdrawiamy



Wiadomość e-mail nr 3

Jestem całkowicie przeciwna planowanej inwestycji "Ziela 6" przy ul. Zielińskiego 6 we Wrocławiu.

Projektowany 11-piętrowy budynek w bliskiej odległości od mieszkania, którego jestem właścicielką na ul. Zielińskiego 4, praktycznie przestoni światło dzienne w dwóch głównych oknach mieszkania.

Pogorszy to znacznie komfort mieszkaniowy, z oczywistymi konsekwencjami dla zdrowia mieszkańców.

Ponadto planowany obiekt nie dostosowuje się do istniejącej zabudowy w tym rejonie, zarówno tej najstarszej przedwojennej, tej odbudowanej po wojnie, jak i tej najnowszej (np. szkoła muzyczna i sąd rejonowy).

Projekt zupełnie nie uwzględnia dobra ogółu mieszkańców.

[imię i nazwisko Autorki pisma]

Popierają w całości powyższą negatywną opinię:

[imię i nazwisko męża Autorki pisma]

[imię i nazwisko teściowej Autorki pisma]

Wiadomość e-mail nr 4

Dzień dobry.

Jako mieszkaniec i właściciel nieruchomości mieszczącej się w budynku sąsiadującym tj. przy ul. Zielińskiego 4 **wyrażam swój sprzeciw dotyczący planowanej budowy bloku przy ul. Zielińskiego 6 (inwestor Green City Invest 'Ziela 6).**

Moja opinia jest **negatywna** na temat planowanej inwestycji, zatem w związku z prowadzonymi konsultacjami społecznymi, niniejszym składam formalny sprzeciw wobec jej realizacji.



1. Zastąpienie naturalnego dostępu światła słonecznego, jedno z najważniejszych dla mnie i moich sąsiadów powodów.

Planowana budowa ze względu na swoją wysokość i usytuowanie spowoduje całkowite zastąpienie dostępu światła dziennego do mojej nieruchomości, co znacząco obniży komfort jej użytkowania oraz negatywnie wpłynie na warunki mieszkaniowe. Naturalne oświetlenie stanowi istotny element jakości życia oraz wpływa na wartość nieruchomości, a jego ograniczenie jest szkodliwe zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i zdrowotnym.

2. Ograniczenie dostępu do mojej nieruchomości.

Planowana zabudowa w bezpośredni sposób ograniczy swobodny dostęp do mojej nieruchomości położonej przy ul. Zielińskiego 4. Ingerencja w przestrzeń wokół działki oraz zmniejszenie przepustowości komunikacyjnej stanowi naruszenie mojego prawa do korzystania z własności oraz wpływa negatywnie na jej wartość i funkcjonalność.

3. Niezgodność z historycznym charakterem zabudowy w okolicy.

Projektowany blok mieszkalny nie wpisuje się w istniejący układ urbanistyczny oraz historyczny charakter zabudowy. Okolica cechuje się spójną estetyką architektoniczną, którą planowana inwestycja zakłóci poprzez skalę, formę i styl odbiegający od pierwotnego założenia miejsca. Tego rodzaju ingerencja narusza wartości kulturowe i krajobrazowe obszaru.

4. Uciążliwość i negatywny wpływ na jakość życia mieszkańców.

Budowa i późniejsze funkcjonowanie obiektu znacząco zwiększy poziom hałasu, ruchu samochodowego oraz ogólnej uciążliwości w okolicy. Dodatkowy napływ mieszkańców doprowadzi do przeciążenia lokalnej infrastruktury – w tym parkingów, dróg wewnętrznych oraz przestrzeni wspólnych. W konsekwencji obniży się jakość życia osób już zamieszkujących ten teren. Planowane jedno z wejść do



budynku od strony okien mojego bloku to ciągły hałas otwieranych i zamykanych drzwi, rozmów będących szczególnie uciążliwych w nocy.

5. Brak właściwego uwzględnienia stanowiska mieszkańców

Korzystając z przysługującego prawa do udziału w konsultacjach społecznych, wyrażam sprzeciw wobec inwestycji i wnoszę o uwzględnienie argumentów mieszkańców jako stron zainteresowanych. Planowanie przestrzenne powinno odbywać się z poszanowaniem praw i potrzeb lokalnej społeczności oraz z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Przeprowadzone Konsultacje społeczne w dniu 27.11.2025 nie miały na celu wystuchania mieszkańców i ich opinii, a jedynie wykonania dokumentacji, zdjęcia, aby dowieść przed Radą, że konsultacje się odbyły. Świadczy o tym choćby postawa zainteresowanych oraz wyjście z zebrania większości przedstawicieli inwestora przed zakończeniem spotkania.

Jeżeli chodzi o to co ja jako mieszkaniec bym chciał w tym miejscu to podziemny parking co najmniej trzypoziomowy, może być nawet dofinansowany przez miasto aby ludzie korzystający z usług urzędu miasta mieszczącego się nieopodal **MOGLI W KOŃCU MIEĆ MIEJSCE DO ZAPARKOWANIA**, aby nie byli zmuszani rozjeżdżać okolicznych terenów zielonych i blokować przejazdu mieszkańcom. Nad ziemią należałoby wykonać tereny zielone, których nie ma w okolicy (fosa miejska to nie tereny zielone).

Wnoszę o wstrzymanie realizacji inwestycji oraz ponowne rozpatrzenie projektu z uwzględnieniem interesu mieszkańców oraz ochrony charakteru urbanistyczno-historycznego obszaru. Proszę również o pisemne potwierdzenie przyjęcia niniejszego sprzeciwu.

--

Pozdrawiam



Wiadomość e-mail nr 5

Szanowni Państwo.

Przedstawiam swój formalny sprzeciw do założeń konsultowanego projektu

wyrażam zarówno jako właściciel mieszkania w budynku bezpośrednio sąsiadującym z działką na której ma powstać rzeczona inwestycja, jak i rodowity Wrocławianin, któremu leży na sercu dobro miasta i jego mieszkańców.

Nie można rzetelnie ocenić wartość architektoniczną projektowanego budynku tylko na podstawie udostępnionych przez dewelopera renderów, zresztą tak naprawdę ostateczny efekt zależy od jakości materiałów budowlanych i wykończeniowych użytych do budowy obiektu. Praktyka pokazuje bowiem, że najczęściej inwestorzy, celem minimalizowania kosztów budowy, stosują najtańsze zamienniki i ostateczny efekt dalece odbiega (in minus) od wcześniejszych wizualizacji.

Tak więc, choć brak jest podstaw do krytycznej oceny estetyki czy też funkcjonalności samego budynku, to - biorąc pod uwagę kontekst lokalizacyjny - przedstawiony projekt jest nie do obrony. W ciągu komunikacyjnym wzdłuż ulicy Piłsudskiego, począwszy od dworca Wrocław Główny - aż do Placu Legionów wysokość zabudowy nie przekracza 4 - 5 kondygnacji. Nawet wybudowane w minionej dekadzie budynki użyteczności publicznej (biurowce, nowy budynek Urzędu Miejskiego, Sąd Apelacyjny) trzymały się tej reguły.

Jednocześnie nie ma uzasadnienia (ani estetycznego ani lub urbanistycznego) dla ulokowania dominanty wysokościowej w miejscu planowanej inwestycji bowiem:

- działka jest stosunkowo niewielka i ograniczona już istniejącą zabudową oraz nasypem kolejowym,
- nie posiada ekspozycji na otwartą przestrzeń publiczną np. plac, skrzyżowanie szerokich arterii komunikacyjnych,
- nie będzie elementem wieńczącym jakąkolwiek oś widokową,



- nie ma adekwatnego odniesienia kontekstowego do innych obiektów w obrębie skrzyżowania, na którym ma zostać wybudowana.

Dlatego też posadowiony w tym miejsc 11 piętrowy blok będzie jawił się niczym wykwit w zrównoważonej wysokościowo i gabarytowo zabudowie śródmiejskiej. Warto mieć na uwadze, że we Wrocławiu popełniono już wiele tego rodzaju błędów, stawiając przeskalowane, nie konweniujące w żaden sposób ze swoim otoczeniem budowle. Uczmy się więc na własnych błędach zamiast je powielać. Podjęcie decyzji lokalizacyjnej niemal każdej inwestycji wymaga analizy skutków społecznych, jakie wywoła jej realizacja. W tym konkretnym przypadku dla mieszkańców oraz najemców lokali użytkowych w najbliższej okolicy, wykonanie inwestycji zgodnie z projektem oznacza między innymi:

- ograniczenie dostępu światła dziennego, a w mieszkaniach z oknami wychodzącymi na zabudowywaną działkę - całkowite pozbawienie dostępu do światła słonecznego,
- znaczne zaciemnienie placu zabaw dla dzieci i jednocześnie miejsca odpoczynku okolicznych mieszkańców, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji,
- wycięcie wielu drzew rosnących wokół dotychczasowego parkingu; drzewa te (choć trudno je uznać za szczególnie cenne okazy dendrologicznie) mają niewątpliwie dużą wartość ekologiczną, tym bardziej że widoczne na wizualizacjach nowe nasadzenia w żaden sposób ich nie zastąpią, bowiem - nie mając warunków do naturalnego rozwoju (w płytkich zagłębieniach nad dachem podziemnego garażu) - pozostaną jedynie rachitycznymi kilkumetrowymi drzewkami, do pierwszego roku od zakończenia inwestycji.
- ograniczenie komunikacyjne spowodowane zwężeniem (lub likwidacją) aktualnie funkcjonujących ciągów komunikacyjnych (dróg wewnętrznych),



- wzrost poziomu hałasu po wycięciu kilkudziesięciu dorodnych drzew oraz stworzeniu wąskich przestrzeni pomiędzy ścianami sąsiadujących budynków odbijających fale dźwiękowe a także zwiększeniem liczby pojazdów (więcej samochodów, dodatkowy ruch związany z obsługą i serwisem kilkuset nowych mieszkań i lokali użytkowych).

Jednocześnie podkreślam, że mam świadomość pewnych niedogodności i ograniczeń z jakimi muszą się liczyć mieszkańcy centrum miasta, dlatego inwestycja budowlana na działce w centrum miasta, wykorzystywanej dotąd na parking samochodowy jest zrozumiała i potrzebna. Niemniej jednak w procesie inwestycyjnym, na etapie planowania przestrzennego, należy przestrzegać jednej z najważniejszych zasad tego procesu, tej mianowicie, że powinno ono odbywać się z poszanowaniem praw i potrzeb lokalnej społeczności oraz z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Wobec braku poszanowania ww. zasady przez inwestora - **mój sprzeciw dla wyrażenia zgody na rozpoczęcie inwestycji, zgodnie z przedłożonym do konsultacji społecznego projektu - uważam za uzasadniony i konieczny.**

Z poważaniem

Wiadomość e-mail nr 6

Wyrażam negatywną opinię jako członek społeczności w związku z konsultacjami społecznymi.

Potrzebujemy terenów zielonych a nie kolejnego betonu.auta powinny parkować pod ziemią!

Próba korupcji w postaci przekazania lokalu miastu i to oczywiście lokalu - przedszkola dla dzieci jest wykorzystaniem najniższych instynktów. No bo przecież dla dzieci to ma być, a nie dla dewelopera. Ohydne.

Teksty projektanta na spotkaniu typu, w czasie wojny będziecie mieli się gdzie



schronić, mając na myśli parking podziemny to znowu ohydna manipulacja.
Zdaję sobie jednak sprawę, że mój głos się nie przebiję. W dobie cyfryzacji można zatrudnić booty które wyślą dziesiątki pozytywnych opinii.
Jedyna nadzieja w Pani Radnej, do wiadomości której przesyłam ową wiadomość.
Z poważaniem

Wiadomość e-mail nr 7

Zdecydowanie sprzeciwiam się planowanej budowie przy ul. Zielińskiego 6.
Jestem właścicielem mieszkania bezpośrednio sąsiadującego z parkingiem ,na którym planowana jest budowa.

1. Nowy 11 piętrowy budynek znacząco pogorszy moje warunki mieszkaniowe odcinając mnie od słońca i kumulując opary benzynowe, spiętrzające się na ruchliwej ulicy Zielińskiego.
2. Nie są potrzebne (ani mnie), ani pozostałym mieszkańcom proponowane przez inwestora :
 - A. dodatkowe lokale gastronomiczne- mamy ich pod dostatkami pod nasypem kolejowym
 - B. przedszkole itp. - mamy ich kilka w okolicy z wolnymi miejscami z powodu niżu demograficznego
 - C. wielopoziomowy parking - jest ich kilka w okolicy , włączając nowe 2 parkingi przy Sądzie Apelacyjnym
 - D. punkty usługowe - jest ich dostatecznie dużo w okolicy
 - E. sklepy spożywcze - tą potrzebę zaspokaja Pasaż Zielińskiego

Jedynie czego nam trzeba to więcej zieleni; drzew , krzewów kwiatów, a tego nowy budynek nam nie da. Budowa zniszczy okoliczne drzewa, dając w zamian jakąś namiastkę zieleni.



Korzystając z przysługującego mi prawa jako mieszkańiec budynku przylegającego do planowanej budowy wyrażam sprzeciw.

Za 4 lata otworzy się nitka kolejowa Dworca Świebodzkiego i nastąpi wzmożenie natężenia hałasu, smogu i znacznie pogorszą się warunki życiowe zarówno mieszkańców mojego, jak i planowanego budynku. Ponieważ miasto nie może działać na szkodę mieszkańców wyrażam sprzeciw wobec tej budowy i wnoszę o wstrzymanie planowanej inwestycji.

z poważaniem

Wiadomość e-mail/pismo nr 8 (przekazane osobiście w formie papierowej)

Wrocław, 3.12.2025 r.

Po konsultacjach społecznych dotyczących budowy domu mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zielińskiego 6 we Wrocławiu, w imieniu swoim, swojej rodziny i sąsiadów - mieszkańców budynku przy ul. Piłsudskiego 37, przedkładam negatywną opinię co do przedstawionej propozycji budowy. Budynek nasz - usytuowany u zbiegu ulic Zielińskiego 2,4 i Piłsudskiego 37,39 i 41 ma zostać - wg propozycji architekta, całkowicie zabudowany ze wszystkich stron / licząc obiekty istniejące/ i odcięty nie tylko od słońca, ale i częściowo od światła dziennego, a my mieszkańcy zamknęci jak w studni. Działka na której ma stanąć projektowany budynek jest na tyle mała, że obiekt ten posadowiony będzie przy samej jej granicy w kilkumetrowej odległości od naszych okien ! A my potrzebujemy w tym obszarze nadal niskiego parkingu / ze względu na sąsiedztwo Urzędu Miejskiego i Teatru Polskiego, Teatru Muzycznego Capitol i Impartu / oraz zieleni. Chcemy też mieć nadal dostęp do światła i słońca. Absolutnie nie zgadzamy się na taką zabudowę jak nam zaproponowano, nie zgadzamy się na taki obiekt o takich gabarytach.



Załącznik 3

Opinie z formularza

Poniżej znajdują się oryginalne treści zgłoszone poprzez formularz opinii.

Zachowano pisownię oryginalną i usunięto dane osobowe, a także opinie o identycznej treści zgłoszone po kilka razy.

Odpowiedzi na pytanie 1

Czego brakuje w okolicy planowanej inwestycji i co należy uwzględnić przy jej planowaniu, by lepiej odpowiadała na potrzeby mieszkańców i mieszkańek?

l. p.	Treść opinii
1	W okolicy brakuje zieleni, która odciążałaby ruch uliczny i stworzyłaby barierę przed spalinami i ogromną ilością kurzu i pyłu z przejeżdżających samochodów. Parking jest nadal potrzebny ze względu na sąsiedztwo Urzędu Miejskiego, Teatru Polskiego, Teatru Muzycznego Capitol oraz Impartu. Istniejący parking jest jedynym w tej przestrzeni, który służy wymienionym instytucjom.
2	Trochę mi nie pasuje to proponowane przedszkole jako wkład dla naszego miasta. Okolica jest raczej zamieszkała przez starsze osoby. Poza tym taka placówka wyklucz chyba prowadzenie w niedalekiej odległości biznesu, który sprzedaje alkohol, a w okolicy jest przecież sporo restauracji. Byłby to spory problem. Jeżeli chodzi o sam budynek to nie jest zły, mieszkania mogą się przydać ale większa zaleta to jednak zagospodarowanie terenu, który jakby nie było znajduje się zaraz obok reprezentacyjnych instytucji takich jak Teatr oraz Urząd Miasta. Dodatkowo niedawno powstał tu Sąd



l. p.	Treść opinii
	Apelacyjny, który jest dosyć nowoczesną budowlą. Myślę, że pójście w tym kierunku to dobry pomysł. pozdrawiam
3	Pytanie: Czy ta inwestycja zbawi świat? Odpowiedź: Nie. Pytanie: Czy poprawi obecny wizerunek okolicy? Odpowiedź: Tak. Pytanie: Czy da się to przeżyć jako mieszkaniec? Odpowiedź: O ile ogarną ciężarówki i hałas to tak. Pytanie: Czy jestem za realizacją? Odpowiedź: Tak, bo wolę coś takiego niż ryzyko, że ostatecznie powstanie tam ten parking, który nikomu z okolicznych mieszkańców nie posłuży.
4	Szanowni Państwo, po analizie dostępnych materiałów dotyczących inwestycji chciałbym wyrazić poparcie dla projektu. Obecne zagospodarowanie terenu jest minimalne i nie przynosi realnych korzyści mieszkańcom ani samej gminie Wrocław. Planowana inwestycja: uporządkuje przestrzeń, wygeneruje dodatkowe wpływy podatkowe i może przyczynić się do poprawy lokalnej infrastruktury. Zastrzegam jednocześnie, że kluczowe będzie konsekwentne egzekwowanie zapisów dotyczących ochrony środowiska i minimalizowania uciążliwości w trakcie budowy. Przy takim podejściu inwestycję uważam za zasadną. Z poważaniem,



l. p.	Treść opinii
5	Patrzę na ten teren od lat i mam wrażenie, że jedyna inwestycja, jaka tam się dzieje, to samosiejki i dzikie wysypisko. Jeśli • bałagan w końcu zniknie • nie zabije całkiem zieleni • da jakieś cywilizowane dojście i dojazd to jestem za. Wolę mieć obok siebie nowoczesny blok mieszkalny, niż wieczne pobojuwisko.
6	Ja (i my) mieszkaniowcy (-kańcy) pobliskiego PARKINGU (ZIELA 6) nie! zgadzam się z planowaną inwestycją tak ogromnej i wysokiej zabudowy!
7	Jestem za realizacją tej inwestycji. Obecny stan terenu niewiele wnosi, a projekt w rozsądny sposób go wykorzystuje. Nie oczekuję spektakularnych zmian, ale poprawa infrastruktury i dodatkowe wpływy do budżetu Wrocławia to wystarczające argumenty, żeby być za. Zwracam jednak uwagę na konieczność: • rzetelnego monitoringu hałasu, • rozwiązań ograniczających ruch ciężkiego transportu przez osiedla mieszkaniowe, • utrzymania realnego udziału terenów zielonych, a nie symbolicznych nasadzeń. Przy spełnieniu tych warunków nie widzę powodów, by tę inwestycję blokować.
8	Nie jestem ani szczególną entuzjastką, ani przeciwniczką tego typu przedsięwzięć, ale ten konkretny projekt odbieram jako rozsądny kompromis między rozwojem a ochroną środowiska. Moim zdaniem miasto i tak musi się rozwijać, a usunięcie zwykłego placu jest jednym z mniej kontrowersyjnych sposobów na to, by to robić. Dobrze, że pojawiają się



l. p.	Treść opinii
	elementy „zielone”, chociaż trudno dziś ocenić, na ile będą one realne, a na ile wizerunkowe. Zakładam jednak dobrą wolę i wierzę, że przy odpowiednim nadzorze ze strony gminy inwestycja przyniesie więcej korzyści niż problemów.
9	Po przeczytaniu komentarzy na Facebook jestem szczerze zdziwiony tonem części wypowiedzi. Działka w samym centrum miasta, od lat zajęta przez byłe jaki parking, i reakcją na to, że właściciel chce ją normalnie zabudować, jest oburzenie? Przecież to jest dokładnie to, co powinno dziać się w centrum. Rozumiem, że można dyskutować szczegóły projektu: wysokość, zieleni, hałas, funkcje w parterze. Ale podważanie samej idei zabudowy działki w centrum, tylko dlatego, że byliśmy przyzwyczajeni do parkingu, jest kompletnym nieporozumieniem. Jeśli naprawdę chcemy zielonego, europejskiego miasta, to musimy zaakceptować że: • puste place i parkingi w środku miasta będą znikać • powstanie gęstsza zabudowa • samochód nie będzie miał wszędzie pierwszeństwa Można wymagać jakości, lepszej architektury, większej ilości drzew, tu się zgadzam. Ale udawanie, że największym problemem jest to, że na działce w centrum coś ma zostać zbudowane jest po prostu oderwane od realiów i zdrowego rozsądku.



l. p.	Treść opinii
10	Jako osoba, która mieszka zaraz obok i często korzysta z gastronomi w nasypie, nie jestem przeciwko zabudowie tej działki, wręcz przeciwnie, uważam, że parking w tym miejscu to marnowanie potencjału. Ale skoro inwestycja ma powstać w trybie specustawy mieszkaniowej to powinna zawierać: 1. Publicznie dostępny, zielony fragment dziedzińca (np. od strony teatru) z ławkami i nasadzeniami drzew, z gwarancją utrzymania ogólnodostępność. 2. Stojaki rowerowe dostępne dla wszystkich, a nie tylko dla mieszkańców, w miejscu dobrze widocznym i oświetlonym. 3. Ściana sąsiedzkich murali – jedna ściana lub parkan przewidziany pod legalne murale tworzone co 2–3 lata z lokalnymi artystami i młodzieżą.
11	Brakuje dokładnie takiego budynku. Ludzie nie mają gdzie mieszkać. Dzieci potrzebują przedszkoli. Ludzie muszą mieć gdzie się schronić jak będzie wojna.
12	Uważam że zmiana sposobu przeznaczenia tego terenu jest niezgodna co najmniej z zasadami współżycia społecznego. Jak ktoś może nabyć parking, a potem budować na nim tak wielki blok. Takie działanie byłoby na szkodę miast bo wszak jakby od razu tam miała być możliwość zabudowy to miasto otrzymałoby kilkanaście milionów za tę działkę a nie milion. Jest to działanie na szkodę wszystkich mieszkańców. Jak się właścicielowi nie opłaca budowa parkingu to niech odsprzeda teren miastu a ten niech robi tam tereny zielone. Jako mieszkanka okolicznego budynku oświadczam, że jestem zbulwersowana tym pomysłem.



l. p.	Treść opinii
13	Odebranie tego terenu samochodom i oddanie go ludziom uważam za krok w dobrą stronę. Skoro jednak rezygnujemy z parkingu na rzecz gęstszej zabudowy, w zamian oczekuję bardzo konkretnych rzeczy: zacienionego, dostępnego dla wszystkich parteru z usługami codziennymi, sensownie zaprojektowanej zieleni. Jeśli te elementy zostaną dowiezione, chętnie będę tę inwestycję podawać jako przykład, że da się budować we Wrocławiu z poszanowaniem mieszkańców.
14	Ciekawy projekt, szczególnie że do tej pory to był tylko plac. Pomysł przekazania miastu lokalu pod żłobek/przedszkole zamieniłbym jednak na dom seniora biorąc pod uwagę okolicznych mieszkańców. Dodatkowo planowana powierzchnia usługowa w parterze jest dużym atutem, ale w polskich realiach często kończy się to pustymi witrynami lub sieciówkami, które nie służą lokalnej społeczności.
15	Mieszkam kilka minut pieszo od parkingu przy Zielińskiego 6 i przechodzę tędy prawie codziennie. Nie mam samochodu, a mimo to ogromna część tej okolicy jest dziś urządzona tak, jakbym istniały tylko auta, asfaltowa pustynia, zastawione chodniki, zero powodów, żeby tu się zatrzymać na dłużej niż 10 sekund. Z mojego punktu widzenia większą wartością byłoby to, żeby w tym miejscu w końcu powstał normalny kawałek miasta, z mieszkaniami, usługami w parterach, ławką, drzewem, kawałkiem cienia latem. To jest przecież ścisłe centrum, a wygląda jak zaplecze centrum handlowego. Poza tym w naszej okolicy nie ma żadnych nowoczesnych mieszkań, więc to trochę bodziec żeby przyciągnąć więcej młodych w te rejony i wprowadzić trochę ożywienia.



l. p.	Treść opinii
16	Jako mieszkaniec Wrocławia naprawdę cieszę się, że ten teren ma się w końcu zmienić. Ten parking od lat wygląda jak jakaś przypadkowa dziura w zabudowie i kompletnie nie pasuje do reszty ulicy. Wystarczy przejść kawałek dalej, tam gdzie są już usługi i knajpy, przez co od razu widać, że taka zabudowa działa lepiej i miejsce po prostu żyje. Tutaj wszystko zamiera, więc każda zmiana będzie na plus. Podoba mi się też pomysł z dziedzińcem. Jeśli pojawią się tam fajne usługi, to może powstać miejsce, do którego ludzie będą chętnie przychodzić. Brakuje we Wrocławiu takich przestrzeni poza ścisłym centrum, gdzie można wyjść, coś zjeść, posiedzieć, spotkać się po pracy. Dobrze, że miasto zaczyna się rozwijać również w takich punktach, a nie tylko wokół Rynku.
17	Mieszkamy niedaleko i jeżeli faktycznie zadbają Państwo o zieleni, estetykę budynku i dobrą komunikację pieszo-rowerową, będę zdecydowanym zwolennikiem tej inwestycji. Okolica może stać się naprawdę przyjaznym miejscem dla mieszkańców, bo aktualnie jest tu trochę smutno i szaro, szczególnie zimą. Trakt wzdłuż nasypu powinien być wizytówką miasta, nowoczesny budynek na pewno pomoże.
18	Mieszkam na Piłsudskiego i co do zasady nie sprzeciwiam się zagospodarowaniu tego terenu, bo widzę potencjał ożywienia okolicy, jednocześnie wskazuję kwestie, które wymagają uwagi: 1. Inwestycja jest dobrą okazją do poprawy sytuacji parkingowej i komunikacyjnej w okolicy. Z punktu widzenia mieszkańców zasadne byłoby zaprojektowanie parkingu podziemnego i takie ukształtowanie dojazdów, by nie blokować wjazdów i przejazdu mieszkańcom. 2. Ważne jest, aby nad ziemią przewidziano realne tereny do odpoczynku, a nie wyłącznie powierzchnie utwardzone. Ten plac zabaw dla dzieci to



l. p.	Treść opinii
	dobry pomysł. Podsumowując, sama idea budynku mieszkalnego przy ul. Zielińskiego 6 jest ok z uwzględnieniem powyższych postulatów. Proszę potwierdzenie przyjęcia niniejszej opinii. Pozdrawiam,
19	Z tego całego spotkania to wiem jedno, wolę mieszkania z kawałkiem terenu do użytku wspólnego niż paskudny parking wielopoziomowy, z którego nie będzie żadnego pożytku dla okolicznych mieszkańców. Tak przynajmniej będą jakieś dodatkowe usługi.
20	Teren od dawna jest zapuszczony, więc z mojej perspektywy każda sensowna zabudowa będzie zmianą na lepsze
21	Ten projekt jest wizualnie odrażający i po prostu obrzydliwy :(Dowiedziałem się o nim z Facebooka, bo już na tym etapie jest pośmiewiskiem. Do tego kompletnie nie pasuje ani do panoramy miasta, ani okolicy. Potworek!
22	Podoba Mi się bryła budynku. wygląda nowocześnie, ale jednocześnie nie próbuje dominować. Ma szansę wtopić się w istniejącą zabudowę. To ważne zwłaszcza w tej części miasta gdzie jest już mieszanka starszych kamienic i nowoczesnych budynków. W połączeniu z zielenią i otwartą przestrzenią dookoła może powstać naprawdę przyjemny, spójny fragment miasta. Napewno jest to lepsze rozwiązanie niż to co się tam dzieje obecnie.
23	Podoba mi się w tym projekcie dbałość o mieszkańców, czyli wszystko pod ręką: usługi, gastronomia, przestrzeń pod wypoczynek. Tworzy klimat małej przyjaznej "wyspy" a nie kolejnego zamkniętego płotami, szlabanami osiedla. Kolejna rzecz bardzo istotna to parking podziemny czyli auta



l. p.	Treść opinii
	znikają z pola widzenia. Projekt robi wrażenie pod względem podejścia do przestrzeni miejskiej.
24	Nie mam nic przeciwko zabudowie działki przy Zielińskiego, bo obecny stan jest po prostu brzydki.
25	Mam dwójkę dzieci i cieszy mnie, że w ramach inwestycji rozważane są funkcje typu żłobek/przedszkole. W tej okolicy sporym problemem są właśnie miejsca dla najmłodszych.
26	1. mieszkania w mieście są potrzebne i we Wrocławiu zawsze będą, opisany pomysł ma w sobie dużo fajnych wartości, można pomyśleć o tym obszarze szerzej, dalej w stronę Grabiszyńskiej są wciąż niezainwestowane tereny 2. funkcje usługowe na pewno dobrze będą korelowały z pobliskim teatrem, szkołą, sądem, urzędem, to jest centrum miasta, warto, żeby tereny były zadbane, zainwestowane i bezpieczne 3. wysokość budynku - dobrze, że myślimy o mieście tej skali, znaczeniu w regionie również wzwyż, byle myśleć o tej wysokości kompleksowo.
27	Ogólnie jestem pozytywnie nastawiona do tego, że ktoś porządkuje ten teren
28	Z pewnością NIE brakuje tam budynku, który swoją formą i kształtem dominuje całą okoliczną przestrzeń i wprowadza architektoniczny i stylistyczny bałagan. W tym miejscu zdecydowanie przydałby się park, duży teren zielony z którego ludzie mogliby korzystać w różny sposób np. Biegać, wyprowadzać psy. Jest to miejsce o bardzo dużym zagęszczeniu ludności.
29	Atrakcyjnej architektury, która zachowując ludzką skalę nawiązywałaby do



l. p.	Treść opinii
	kulturalnego i architektonicznego dziedzictwa Wrocławia.
30	Obecny stan działki raczej nie zachęca do przechodzenia w pobliżu szczególnie wieczorem, zdecydowanie potrzebna jest rewitalizacja tego miejsca. Z uwagi na to, że zapotrzebowanie w tej okolicy na biurowce jest w dużej mierze zaspokojone, to funkcja mieszkaniowa może ożywić to miejsce. Z uwagi na dość ścisłe centrum każdy skrawek zieleni jest na wagę złota, a ta inwestycja pozwala na zaspokojenie tej potrzeby. Bardzo dobrze, że dzieje się to od strony często odwiedzanego nasypu, również przez turystów. Z uwagi na bliską lokalizację teatru warto by pomyśleć o przestrzeni, która mogłaby być z nim powiązana, jak np. sale które można wynająć na warsztaty i inne wydarzenia kulturalne. Uzupełnienie oferty gastronomicznej o bardziej zróżnicowaną kuchnię.
31	W okolicy brakuje na prawdę atrakcyjnej przestrzeni miejskiej na miarę Berlina czy Kopenhagi gdzie ludzie mogliby się spotykać poza ogródkami barowymi pod nasypem. Brakuje parkingu, dzięki któremu ulica Bogusławskiego mogłaby funkcjonować jako pasaż jedynie dla pieszych, bez zaparkowanych aut. Budynek powinien mieć atrakcyjne mieszkania i stać się wizytówką architektoniczną miejsca coś jak na kształt Księcia Witolda - Kępa Mieszczańska. W tym miejscu należałoby wprowadzić więcej życia. Sam budynek może być wysoki, byleby pasował charakterem do otaczającej go jasnej zabudowy - nowego sądu czy szkoły muzycznej
32	Obecnie teren jest zaniedbany i pełni jedynie funkcję parkingową, co w takiej lokalizacji jest prawdziwą stratą. W okolicy brakuje przemyślanego zagospodarowania terenu, cieszy mnie więc perspektywa planowanej



l. p.	Treść opinii
	inwestycji. Brakuje usług, dobrze więc, że są one uwzględnione w projekcie. Inwestycja wypełni pustą przestrzeń i poprawi układ urbanistyczny kwartału, który obecnie jest niepełny.
33	Świetnie, że wreszcie rusza tam jakaś inwestycja. To przecież centrum miasta, a do tej pory stał tam tylko zaniedbany parking, aż trudno to zrozumieć. Projekt wygląda całkiem dobrze. Cieszy mnie że przewidziano zieleni i usługi w parterze. Nie wiem, czy to już ostateczna wersja, ale całość prezentuje się nowocześnie i pasuje w tym miejscu. Co niestety, ostatnimi czasy jest rzadkością w naszym mieście...
34	tragedia urbanistyczna
35	Czemu to takie brzydkie? Nie było profesjonalnych architektów? Postawienie dwóch klocków, jeden na drugim to etap żłobka.
36	Czego brakuje w okolicy? Zieleni! Mały park zamiast tego parkingu, a już na pewno nie budowa tego kłoca
37	Bardzo dobry pomysł, który świetnie wpisuje się w przestrzeń. Oby więcej takich.
38	Kształt budynku niekoniecznie mi się podoba, ale pomysł budynku o takim przeznaczeniu jak najbardziej. Fajnie jakby było troszkę ziele i aby ożywić ten smutny fragment miasta. Parking uważam za bezsensowny, zwykłego człowieka i tak nie będzie na niego stać więc nic nie wniesie a będzie tylko straszyć jak ten po drugiej stronie wiaduktu.
39	W końcu coś pożytecznego, bardzo dobry pomysł. Bardziej się to przyda niż płatny parking, który nigdy tam nie powstanie.
40	Uważam, że to o wiele lepsza perspektywa, niż to co jest tam obecnie- czyli bałagan przestrzenny i nieprzyjazny, brzydki teren. Taka inwestycja tutaj na pewno będzie na plus dla miasta.



l. p.	Treść opinii
41	Bardzo trafiony pomysł
42	Szanowni Państwo, Doceniam podjęcie dialogu z mieszkańcami, jednak uważam, że aktualna koncepcja budynku wymaga istotnego dopracowania pod kątem relacji z otoczeniem oraz zasad kształtowania harmonijnej przestrzeni miejskiej. Przede wszystkim, projektowane gabaryty obiektu, zwłaszcza jego wysokość, wyraźnie odbiegają od skali istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Wprowadzenie tak dominującej bryły zaburza dotychczasową hierarchię przestrzenną i może prowadzić do niekorzystnej dysproporcji zarówno w odbiorze ulicy, jak i całego kwartału. Zasadne byłoby rozważenie podzielenia masy budynku tak, aby lepiej wpisywał się w lokalny kontekst urbanistyczny. Drugim istotnym aspektem jest kwestia tożsamości miejsca. Otoczenie inwestycji posiada swój charakter wynikający m.in. z historycznych form, materiałów i obiektów pełniących ważne funkcje w strukturze miasta, dobrym przykładem może być ceglany nasyp kolejowy w najbliższym sąsiedztwie. W przedstawionej wizji brakuje czytelnych odniesień do tej specyfiki, zarówno w zakresie detalu architektonicznego, jak i ogólnego wyrazu estetycznego. W mojej ocenie warto poszukać bardziej subtelnej relacji z lokalną tradycją i istniejącą tkanką miejską, który nie oznacza prostego naśladownictwa, lecz świadome i szanujące kontekst projektowanie. Wierzę, że odpowiednie dopracowanie skali oraz zastosowanie elementów nawiązujących do charakteru okolicy pozwoli stworzyć inwestycję, która będzie nie tylko funkcjonalna, lecz także spójna z miejscem i pozytywnie oddziałująca na przestrzeń publiczną. Tworzymy wspólnie architekturę społecznie odpowiedzialną, która nie jest jednocześnie wyrazem indywidualizmu



l. p.	Treść opinii
	autora. Z poważaniem
43	Szczerze mówiąc, ten projekt naprawdę mi się podoba. Fajny pomysł, żeby całkiem wycofać samochody z tego terenu i postawić na komunikację miejską. Super też, że w parterach mają być jakieś usługi i więcej zieleni – dokładnie tego nam tu brakuje! Teraz to wieczorem aż strach tamtędy przechodzić. Projekt wygląda bardzo ciekawie. Jest nowoczesny, ale widać też, że projektant pomyślał o ludziach, którzy już tu mieszkają. Podoba mi się takie podejście
44	Super, że powstanie tam jakaś przestrzeń publiczna i gastro w parterze, teraz ten parking i garaże tylko straszą. Fajnie też, że jest szansa na jakiś wieżowiec, jesteśmy dużym miastem a wszędzie projektuje się "na płasko" bez żadnych wyższych punktów orientacyjnych.
45	Zielony skwer z ławkami albo wielopoziomowy parking.
46	Należy wybudować spójną jednokierunkową drogę dla rowerów wzdłuż wschodniej strony Zielińskiego na odcinku od Bogusławskiego do Piłsudskiego. Nie jest zasadne tworzenie zatoki autobusowej na wysokości budynku sądu.
47	Wysokiego wielokondygnacyjnego parkingu, obudowanego w estetyczną bryłę ewentualnie zielonego skweru (mini parku)

Odpowiedzi na pytanie 2

Jakie widzisz ryzyko w związku z planowaną inwestycją? Jak, Twoim zdaniem, można temu zapobiec?



l.p.	Treść opinii
1	Inwestycja przedstawiona w trakcie konsultacji jest dla mieszkańców nie do zaakceptowania. Na tak małej działce tak ogromna bryła zamknie nas w zacienionej przestrzeni i stworzy studnię, zastaniając słońce i światło dzienne. Granica działki projektowanego obiektu przebiega kilka metrów za naszymi oknami. Przy zabudowie do wysokości 4 - 5 piętra pomysł na tak wysoki budynek / 11 piętrowy/ jest nie do przyjęcia. Absolutnie się na taką inwestycję nie zgadzamy.
2	Nie chciałbym aby zakazali sprzedaży alkoholu w okolicznych restauracjach, dlatego wnoszę aby zrewidować plan przekazania lokalu pod przedszkole. Zamiast tego może warto stworzyć tam jakąś placówkę medyczną?
3	Ryzyko powstania kolejnego szkieletora. Kiedyś już taki był w okolicy. Wiele lat zajęło zanim go rozebrali.
4	Należałoby zawrzeć odpowiednie umowy jako miasto aby upewnić się, że to co zostało ustalone będzie faktycznie zrealizowane przez dewelopera.
5	Problemem może być bałagan w trakcie budowy i utrudnienia w komunikacji oraz niedowiezienie oryginalnego planu.
6	Ryzyko będzie takie, że na wybudowanych (65 lat temu) balkonach nie będą dochodziły promienie słoneczne (strona południowa) co wiąże się ze stresem, który to ma wpływ na nasze zdrowie.
7	Ważne będzie, czy inwestor dotrzyma obietnic dotyczących zieleni, infrastruktury dla mieszkańców i ograniczenia uciążliwości w czasie budowy.
8	Nie spodziewam się wielkich korzyści dla pojedynczego mieszkańca, ale też nie widzę poważnych zagrożeń, o ile dopilnowane zostaną kwestie transportu.



l.p.	Treść opinii
9	Główne ryzyko to zbudowanie tu kloca, który będzie tylko kolejna sypialnia
10	Żadnych ryzyk. Wspaniała koncepcja.
11	tam powinny być tereny zielone jak parkingów jest zbyt wiele
12	nie widzę ryzyka
13	Trochę szkoda tych drzew które rosną na granicy działki. Może udałoby się je jakoś zachować
14	Czy ulica będzie zamknięta dla ruchu tramwajowego w czasie budowy? Oby jak najkrócej.
15	do zagrożeń to pewnie pojawi się trochę większy ruch i okazjonalne korki. Przy nowych inwestycjach to raczej normalne, nie da się wszystkiego zrobić bez żadnych niedogodności. Ważne tylko, żeby sensownie zaplanować komunikację i zadbać o przejścia dla pieszych. Jeśli to będzie ogarnięte, to będzie dobrze.
16	Odpowiednie połączenie tego traktu przy nasypie z Piłsudskiego, żeby nie było przypadkiem płotów tak jak aktualnie na istniejącym parkingu.
17	Liczę, że dalsze prace nad projektem będą uwzględniać głos mieszkańców.
18	parking wielopoziomowy
19	Mieszkam w pobliżu i trochę mnie martwi czas budowy, hałas, kurz, ciężkie samochody pod oknami
20	Ryzyko zniszczenia estetyki miasta jest poważne!
21	Proszę o porządne przeanalizowanie wpływu inwestycji na okoliczne ulice.
22	Długa budowa



l.p.	Treść opinii
23	1. mieszkańcy nowych budynków wielorodzinnych będą musieli do nich dojechać, nawet jeśli promujemy życie w mieście bez samochodu; Wrocław powinien pomyśleć całościowo o systemie komunikacyjnym, szczególnie tym dotyczącym centrum miasta, budynków użyteczności publicznej (dostępnych dla mieszkańców Wrocławia, ale też osób przyjezdnych); każde nowe założenie mieszkaniowe zwiększa ruch na już zatłoczonych ulicach, 2. tereny zielone otwarte w przestrzeni, gdzie mamy pasaż pod nasypem, warto zadbać o bezpieczeństwo mieszkańców, szczególnie po zmroku, dobre oświetlenie, komfort poruszania się...
24	Niepokoï mnie kwestia miejsc parkingowych. Jeŝli powstanie ich za duŝo, to zachęci to kolejne samochody, a okolica juŝ teraz jest zakorkowana. Wolałabym, ŝeby postawiono bardziej na dobrą komunikację publiczną i rowerową niŝ na parking pod wszystko.
25	Budynek swojå formå nie pasuje do ŝadnego z pobliskich budynków oraz nie nawiåzuje w jakikolwiek sposób stylem do niczego w bezpoŝredniej jego okolicy. Wprowadza to stylistyczny i architektoniczny nieład. Jest to część miasta często odwiedzana przez turystów ze względu na bliskość waŝnych węzłów komunikacyjnych oraz nasypu gdzie jest duŝo barów - taki brak poszanowania przestrzeni publicznej, budowanie budynków które nijak do siebie pasujå moŝe negatywnie wpłynåć na obraz Miasta Wrocław w oczach turystów w rezultacie czyniåc miasto mniej atrakcyjne. Pobliski budynek sądu jest ciekawym architektonicznie i eleganckim budynkiem który wyróżnia się poŝród Kamienic i jednocześnie do nich pasujåc. Budowa tego projektu z pewnoŝciå przyjdŝ mi i zniszczy kontekst budynku sądu sprawiajåc ŝe on teŝ będzie tam mniej pasować.



l.p.	Treść opinii
26	Ogromne nowoczesne bryły według badań negatywnie oddziałują na ludzką psychikę. Być może skromny detal, bądź wykorzystanie cegły i łuków inspirowanych stojącym obok wiaduktem kolejowym mogłoby pomóc stworzyć bardziej przyjazną, miastotwórczą architekturę.
27	Ryzykiem dla inwestycji może być lokalizacja blisko linii kolejowej takiej funkcji jak mieszkania. Jest możliwe uniknięcie tego przy odpowiednim rozkładzie funkcji w budynku lub niwelowaniem widoku na tory wyższą zielenią. Możliwe że znajdą się również pasjonaci kolei, dla których takie mieszkanie z widokiem na przejeżdżające pociągi będzie gratką:) Co do wysokości budynku może budzić wątpliwości, ale z uwagi na szybki wzrost wysokości zabudowy w tej okolicy w krótkim czasie może już tak bardzo się nie wyróżniać.
28	Zagrożenie - budynek nie odpowiadający funkcjom dookoła, typowy biurowiec bez relacji z ulicą Bogusławskiego która ma dzienną i nocną odślonę.
29	Obawiam się, że jeśli inwestycja nie dojdzie do skutku to teren pozostanie w obecnym stanie, ze szpetnymi garażami i parkingiem.
30	Myślę, że największym ryzykiem jest to, że projekt nie powstanie i dalej będziemy tu mieli parking.
31	Ryzyko słabej urbanistyki, widac na pierwszy rzut oka...
32	Jest brzydka.
33	nie wiem jak zapobiec tej budowie! okropna bryła, zdecydowanie za wysoko, w ogóle niepotrzebna w tym miejscu
34	Nie widzę ryzyka.
35	Nie widzę takiego.



l.p.	Treść opinii
36	Ryzyko... bardziej obawiam się, że kolejne zaniedbane miejsce we Wrocławiu będzie dalej straszyć.
37	Szczерze, to boję się tylko, że powstanie tam jakiś wielki, brzydki parking. Że nikt nie posadzi żadnych drzew i dalej będzie tam strasznie i smutno. Naprawdę mam nadzieję, że tym razem pomyślą o ludziach i o tym, żeby to miejsce w końcu było przyjemne, a nie kolejne betonowe pustkowie
38	Pewnie budowa będzie uciążliwa, ale to zawsze jest problem..
39	Większe zakorkowanie, bryła niepasująca do historycznej zabudowy ul Piłsudskiego. Wątpliwa estetyka projektu. Dużo lepszy byłby wielopoziomowy parking zamiast kolejnego bloku mieszkalnego.
40	Budynek jest około dwukrotnie za duży i zbyt wysoki. Wysokość powinna być porównywalna z okoliczną zabudową mieszkaniową i budynkiem sądu. Generalnie jednak zmianę zagospodarowania wskazanej działki oceniam zdecydowanie pozytywnie.
41	Większe zakorkowanie, jeszcze większy brak miejsc parkingowych, kolejny nieestetyczny budynek mieszkaniowy, niepasujący do historycznej zabudowy ulicy Piłsudskiego



Dodatek do raportu – Dwa słowa od Inwestora

Zachowano oryginalną treść podsumowania, które przygotował Inwestor.

Po przeanalizowaniu wszystkich zebranych opinii, które wpłynęły do nas internetowo, pisemnie i wypowiedziane zostały na spotkaniu konsultacyjnym, chcielibyśmy zaznaczyć, że:

1. Stoimy murem za podjętą decyzją o rekultywacji istniejącego parkingowego. Zasadność przekształcenia tej przestrzeni i przywrócenia jej do użytku jako pełnoprawnie funkcjonującą strefę publiczną wynika wprost z obserwacji, zarówno naszych, jak też Państwa – **wśród zgłoszonych opinii 27% wyraża bezpośrednio potrzebę zorganizowania jakościowej przestrzeni wspólnej i poprawienie istniejącej infrastruktury**. Biorąc pod uwagę, że zmiana istniejącego zagospodarowania terenu wiąże się bezpośrednio z inwestycją kubaturową, **aż 48% opinii wyraża poparcie dla inwestycji, a jedynie 13% - sprzeciw** (mówimy tu o realizacji założenia samego w sobie, a nie o jego formie i estetyce). Odpowiada to faktowi, że **36% bezpośrednio wyraża sprzeciw wobec budowy parkingowego (wielopoziomowego lub terenowego), a tylko 12% jest za jego pozostawieniem**.
2. Mówiąc o estetyce i formie prezentowanej koncepcji i odpowiadając na niektóre sugestie, **poddajemy analizie możliwość rozjaśnienia elewacji, tak by bardziej wpasować się w istniejącą kolorystykę pierzei** – nie odchodzimy jednak od założenia klinkieru i ciepłych barw, które mają łączyć budynek z historycznym kontekstem ceglanego nasypu kolejowego. Jeśli chodzi o całościowy odbiór i wykreowaną przez dominantę urbanistykę – jest to temat wyjątkowo emocjonalny, w którym zarówno my, jak i Państwo mamy



subiektywne podejście. Naszym zdaniem współczesna forma, subtelnie nawiązująca do historycznych form, oraz proponowana dominanta są w tym miejscu właściwe, co popiera szereg przeprowadzanych analiz, które będą przedstawione w ramach koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik do wniosku o uchwalenie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących. Podjęcie finalnych decyzji w tym zakresie, z uwagi na charakter procedury ULIM, pozostawiamy radnym miejskim, jako najbardziej obiektywnym i odpowiedzialnym w tej kwestii.

3. **Wśród zgłoszonych opinii 40% wskazuje potrzebę lokalizacji zieleni w terenie** – a my podkreślamy, że założenie przyjaznej przestrzeni publicznej jest nierozdzielne z wysyceniem jej roślinnością. Uwzględniając głosy z konsultacji społecznych, **analizujemy możliwość podwyższenia parametru udziału terenów biologicznie czynnych do 25%**. W ostatecznej, przedkładanej w ramach wniosku ULIM, koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uwzględnimy finalną, uzyskaną wartość tego parametru (zieleni) na poziomie nie mniejszym niż pierwotnie wskazane 20%. Ponadto, na etapach budowlanych i wykonawczych projekt będziemy dostosowywać tak, aby zachować maksymalną liczbę istniejących drzew, a te wycięte – skompensować nowymi nasadzeniami. Całość uzupełniona będzie krzewami, pergolami z pnączami, bylinami i trawami, żeby stworzyć różnorodny mini-ekosystem, bo przecież ma być „Zielono na Ziela”.
4. **15% osób wyraża potrzebę i poparcie dla funkcji usługowych na parterze, tylko 1% jest przeciw. W temacie budowy przedszkola – 3% się z nią zgadza, a 7% jest przeciw. W związku z tym analizujemy zmianę przeznaczenia lokalu usługowego oddawanego w zarząd miasta, np. na centrum aktywności lokalnej.** Mogą w nim odbywać się działania adresowane do dzieci, młodzieży czy osób starszych; pozwoli to na



aktywizację i integrację wszystkich użytkowników i użytkowniczek i na działanie według bieżących potrzeb; może tam być miejsce warsztatów, wystaw, wydarzeń kulturalnych czy biblioteka.

5. Jeśli chodzi o Państwa **najczęściej powtarzające się obawy, są to:**
- potencjalnie generowane utrudnienia w ruchu kołowym – 12%,**
- uciążliwości w trakcie budowy inwestycji – 9% oraz ryzyko niewywiązania się z naszych obietnic – 9%.** Podniesione kwestie trudno ocenić przed przystąpieniem do prac czy faktycznego wykorzystania obiektu oraz trudno je sformalizować, jednak spróbujemy.
- Na potrzeby projektu zewnętrzny zespół projektantów drogowych przeprowadził Analizę Mobilnościową dla nowego generatora ruchu w zastanej tkance miejskiej – jej wyniki wskazały nam zakres inwestycji towarzyszących, których realizacja usprawni dotychczasowy ruch kołowy, pieszy i rowerowy oraz pomoże zapobiec pogorszeniu aktualnej sytuacji. Rozwiązania będą zweryfikowane również przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta oraz Wydział Inżynierii Miejskiej, na etapie zawierania umów dotyczących realizacji prac obejmujących korekty układu drogowego i w razie potrzeby zmienione lub rozszerzone.
 - Nie oszukujemy, uciążliwości w trakcie prowadzenia budowy na pewno się pojawią – to inwestycja w strefie śródmiejskiej, a nie – „w dpolu”. O ile nie będziemy w stanie wyeliminować kurzu czy dostaw materiałów pojazdami ciężkimi, o tyle mamy realny wpływ na kierunek obsługi placu budowy czy godziny prowadzonych prac. W kwestii pierwszej uzgodnione i zaplanowane z jednostkami miejskimi zostaną odpowiednie plany ruchu, które będą musiały zakładać możliwie najmniej uciążliwe rozwiązania dla codziennego ruchu aut – będą to



dokumenty opracowane na etapie wyprzedzającym start budowy i obowiązujące w trakcie trwania całego procesu realizacji inwestycji. W kwestii drugiej jesteśmy w stanie podpisać odpowiednie porozumienia z Miastem, spółdzielniami czy z zarządcami lokalnych wspólnot, określające dozwolone godziny prowadzenia prac budowlanych i tym sposobem minimalizować uciążliwości wynikające, np. z hałasu w godzinach wieczornych.

- Najistotniejsze wydaje się być zagadnienie wywiązania się z naszych obietnic – decyzja o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie zatwierdza wprost przedstawionej koncepcji, właśnie dlatego, że jest to koncepcja i konieczny jest do zachowania margines, dający szansę na dopasowanie rozwiązań do wyników badań i opracowań realizowanych w trakcie opracowywania projektu budowlanego i wykonawczego. Tutaj jednak informujemy, że jest to procedura dużo bardziej precyzyjna niż inne akty planowania i w ramach decyzji miasto dysponuje realnymi instrumentami, aby zagwarantować, że nie tylko dotrzemy swoich deklaracji, ale wręcz będziemy zobowiązani do realizacji określonych standardów. Wśród zapisów, które mogą zostać wprowadzone, znajdują się m.in. doprecyzowanie materiałów wykończeniowych elewacji, minimalny zakres i charakter zieleni wysokiej, standard i funkcja parterów usługowych, obowiązek wykonania reprezentacyjnej przestrzeni publicznej zgodnie z wymaganiami urbanistycznymi, wymogi dotyczące jakości akustycznej i środowiskowej budynku oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące elementów infrastruktury towarzyszącej. To narzędzia konkretne, twarde i egzekwowalne —



Miasto może takie zapisy wprowadzić, a my jesteśmy gotowi je przyjąć.

6. Przeanalizowaliśmy również reakcje i komentarze na mediach społecznościowych, w tym – na Facebooku, pod jednym z najbardziej popularnych postów dotyczących naszej inwestycji. Nie traktujemy tej platformy w żaden sposób miarodajnie, bo niestety standardem w komentowaniu jest to, że jeśli coś się nam podoba, zwykle przesuwamy dalej bez słowa, czasem klikając „łapkę w górę” (no chyba, że jest wyjątkowe), a dopiero gdy coś nas zirytuje – zostawiamy komentarz. Niemniej miło nam przekazać, że pod postem, **aż 76% „reakcji” było pozytywnych, a 22% – negatywnych** (2% jest trudne do zaklasyfikowania bez komentarza). W komentarzach natomiast, ogólnie – **24% jest pozytywna, a 37% negatywna** (39% to dalsze dyskusje lub nieklasyfikowalne wypowiedzi) – i uważamy to za bardzo dobry wynik. Internetowym hejterom mówimy nie! Rozwojowi i zmianie oblicza Zielińskiego – zdecydowane tak!