



Rada Osiedla Księża  
ul. Rybnicka 39-41  
52-016 Wrocław

Wrocław 31.05.2023 r.

**URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
WYDZIAŁ ŚRODOWISKA  
UL. HUBSKA 8-169  
50-502 WROCŁAW**

**Dot. Zawiadomienia stron postępowania poprzez obwieszczenie WSR-OS.6220.46.2023.PE**

Zarząd Osiedla Księża, po zapoznaniu się z zawiadomieniem – obwieszczeniem o wszczęciu postępowania z dnia 12 maja 2023 r. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym zlokalizowanym przy ulicy Karwińskiej 1-9 we Wrocławiu na działce nr 8, AM1 obręb Księża Małe na wniosek z dnia 28 kwietnia 2023 r. spółki Npark Karwińska sp. z o.o. ulica Osmańska 12, 02-823 Warszawa, wnosi następujące zastrzeżenia:

1. zgodnie z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. działki, obszar przedmiotowej nieruchomości oznaczony jest symbolem 9U. Zgodnie z §25 Uchwały Nr XXV/916/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym Krakowska Przemysłowa we Wrocławiu, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U ustala się następujące kategorie i grupy kategorii przeznaczenia terenu:
  - 1) podstawowe:
    - a) usługi 1,
    - b) usługi 2,
    - c) handel detaliczny wielkopowierzchniowy A,
    - d) handel detaliczny wielkopowierzchniowy B,
    - e) terenowe urządzenia sportowe,
    - f) kryte urządzenia sportowe,
    - g) produkcja,
    - h) magazyny i handel hurtowy,
    - i) obiekty do parkowania,
    - j) infrastruktura drogowa,
    - k) telekomunikacja,

1) urządzenia infrastruktury technicznej;

2) uzupełniające:

a) zbiórka odpadów,

b) skwery.

Jak widać w żadnej kategorii i grupy przeznaczenia terenu nie ma zapisów dotyczących budynków mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym.

2. zgodnie z §4 pkt. 1. Uchwały Nr XXV/916/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym Krakowska Przemysłowa we Wrocławiu tylko dla kategorii przeznaczenia terenu „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną” budować można budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
3. Zgodnie z §7 pkt 2 Uchwały Nr XXV/916/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 Października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym Krakowska Przemysłowa we Wrocławiu, tylko dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, 2U i 3U obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody dotyczące zakresu ochrony przed hałasem co jest niezbędne dla zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
4. Napollo Inwestor i deweloper inwestycji handlowych i mieszkaniowych nabył ww. działkę typowo pod komercyjne a nie mieszkaniowe o czym informuje na swojej oficjalnej stronie.

„Kolejny, trzeci N-Park we Wrocławiu, zaplanowany jest u zbiegu ulic Opolskiej, Karwińskiej i Krakowskiej. Zaplanowany tenant-mix to asortyment w głównych kategoriach zakupowych reprezentowanych przez najemców sieciowych oraz znanych na lokalnym rynku dostawców produktów. Na powierzchni najmu ok. 5300 m<sup>2</sup>, na dwóch poziomach, znajdą się m.in. market spożywczy, drogeria, sklep elektroniczny, sportowy, z modą rodzinną i akcesoriami, usługi i gastronomia.

Obiekt powstanie w południowej części Wrocławia, w dzielnicy Krzyki, na terenie osiedla Księżę. Z racji położenia będzie także wygodną destynacją zakupową dla przyległych osiedli Tarnogaj i Brochów oraz alternatywą dla mieszkańców wobec dużych galerii handlowych w segmencie zakupu artykułów codziennej potrzeby i specjalistycznych. W bezpośredniej strefie oddziaływania centrum mieszka ok. 30 000 osób.

Działka położona jest w bliskiej odległości od centrum i bardzo dobrze z nim skomunikowana, podobnie jak z innymi częściami miasta, dzięki przebiegającym w sąsiedztwie trasom linii tramwajowych i autobusowych. N-Park będzie też doskonałym rozwiązaniem komercyjnym dla klienta tranzytowego. Lokalizacja przy drodze krajowej nr 94, kierunek Oława i Opole, którą w ciągu doby przemieszcza się ok. 17 tys. samochodów oraz w bezpośrednim sąsiedztwie parkingu

"Park&Ride", z którego korzystają osoby przesiadające się do komunikacji miejskiej, stanowią o dodatkowych atutach tej nieruchomości."

Dodatkowo poinformował, że otwarcie Npark Karwińska planowane jest na 2021/2022 oraz zaprezentował wstępną wizualizację.

5. Jesteśmy jednym z ostatnich osiedli we Wrocławiu, który na swoim terenie nie posiada sklepu typu dyskont spożywczy a z pewnością oczekiwania konsumpcyjne nie tylko mieszkańców zasiedlających tę część Wrocławia, ale i mieszkańców centrum są ogromne. Jako przedstawiciele mieszkańców Osiedla Księżę staramy się zadbać o rozwój naszego otoczenia i zaspokoić oczekiwania konsumpcyjne mieszkańców tej części Wrocławia

W związku z powyższym wnioskujemy o uwzględnienie naszych zastrzeżeń i odrzucenie wniosku spółki Npark Karwińska sp. z o.o. ulica Osmańska 12, 02-823 Warszawa o wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym zlokalizowanym przy ulicy Karwińskiej 1-9 we Wrocławiu na działce nr 8, AM1 obręb Księżę Małe na wniosek z dnia 28 kwietnia 2023 r. lub wydanie decyzji odmownej.

Z poważaniem

Przewodnicząca  
Zarządu Osiedla Księżę  
  
Barbara Choinka

Załącznik:

Uchwała Rady Osiedla Księżę nr XXII/98/23 z 29 maja 2023 r.

Do wiadomości:

1. Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Planowania Przestrzennego, ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław
2. Urząd Miejski Wrocławia, Biuro Prezydenta, ul. Sukiennice 9, 51-107 Wrocław
3. Urząd Miejski Wrocławia, Biuro Rady Miejskiej Wrocławia, ul. Sukiennice 9, 51-107 Wrocław
4. Npark Karwińska sp. z o.o. ul. Osmańska 12, 02-823 Warszawa