

Raport z dialogu o inwestycji

Zielone Aleje
na Maślicach

kwiecień 2025



Koncepcja

Zielone Aleje

Zielone Aleje to projekt nowoczesnego, ekologicznego i dobrze zaprojektowanego osiedla – bez ogrodzeń, za to z miejscami do spotkań i wspólnego spędzania czasu.

Nowe centrum życia lokalnego.

- Wszystko w zasięgu ręki
Na osiedlu znajdziesz mieszkania, sklepy, kawiarnie i różnorodne miejsca do spędzania czasu.
- Rozległe tereny zielone
Centralna zielona aleja prowadząca przez całe osiedle, a do tego bujna zielen, ogrody deszczowe i przyjemne ścieżki spacerowe.
- Różne typy przestrzeni
Osiedle ma różne strefy: miejsca do zabawy, spotkań i odpoczynku, dzięki czemu każdy znajdzie aktywność dla siebie.

- Bezpieczeństwo i komfort
Ograniczony ruch samochodowy wewnątrz osiedla, brak grodzień, ekologiczne oświetlenie zewnętrzne, bezpieczne ścieżki piesze.
Ogrody deszczowe i zbiorniki retencyjne usprawniające obieg i odzysk wody opadowej
- Ekologiczne rozwiązania:
 - Ogrody deszczowe i zbiorniki retencyjne usprawniające obieg i odzysk wody opadowej
 - Panele fotowoltaiczne zasilające oświetlenie LED w częściach wspólnych
 - Karmniki i poidetka dla ptaków
 - Brak ogrodze sprzyjający lokalnej faunie
 - Nasadzenia zaprojektowane w sposób wspierający bioróżnorodność

Zielone Aleje w liczbach

4

etapy budowy
inwestycji

15

budynków

48

tys. m² powierzchni
użytkowej

900

mieszkań

900

miejsz postojowych

14

tys. m² powierzchni
terenów zielonych
i wypoczynkowo-
rekreacyjnych

4

plac zabaw

2.6

tys. m² powierzchni
lokalí usługowych

Specustawa mieszkaniowa

Lex deweloper

Zielone Aleje powstają w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej (lex developer). Oznacza to, że wniosek dotyczący zabudowy danego terenu może zmienić jego przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast powinien wpisywać się w nowo powstającą inwestycję w tkankę miejską i urbanistyczną, zapewniając mieszkańcom szereg udogodnień.

Standardy przestrzeni

Projekt spełnia szereg wymaganych standardów przestrzennych, takich jak bliskość komunikacji miejskiej, szkół oraz terenów rekreacyjno-sportowych. Przewiduje nowe, dostępne dla wszystkich, miejsca do zabawy, spotkań i odpoczynku.

Konsultacje społeczne

Przy projektowaniu współpracujemy z urzędnikami i samorządem miasta przy istotnym udziale dialogu społecznego. Tworzymy część miasta odpowiadającą potrzebom jego mieszkańców. Rozmawiamy i wstuchujemy się w Wasze opinie.

Korzyści dla okolicy

Co projekt wnosi dla sąsiadów?

Zielone Aleje to inwestycja łącząca funkcje mieszkaniowe i usługowe, pozwalając załatwić na jej terenie codzienne sprawy i spędzać czas wolny. To osiedle zaprojektowane z myślą o integracji mieszkańców i sąsiadów, bez ogrodzeń, z miejscami do spotkań i wspólnego spędzania czasu. Są na nim place społeczne z ciekawą ofertą kulturalną i usługową. Rozbudowany system zielonych alei, ogrodów deszczowych i terenów rekreacyjnych oferuje dodatkowe, atrakcyjne miejsca do spacerów. Na osiedlu znajdują się także skwery z placami zabaw. Elewacje budynków sąsiadujących z główną zieloną osiedlową aleją zaprojektowano w ciepłych tonacjach i z użyciem materiałów nawiązujących do naturalnego otoczenia.

Inwestycje towarzyszące

W ramach inwestycji planowany jest nowy chodnik wzdłuż Koziej, zapewniający bezpiecznie dojście do szkoły oraz do przystanków przy Maślickiej, a także nowa ulica dojazdowa (równoległa do Północnej) wraz z nowym przystankiem komunikacji publicznej.

Dodatkowo, w ramach inwestycji towarzyszących, w porozumieniu z Wydziałem Przedszkoli i Szkół Podstawowych oraz z dyrekcją SP 26 rozbudowano by istniejący budynek szkoły podstawowej, tak aby spełniał potrzeby rozrastającej się lokalnej społeczności.



projekt zagospodarowania terenu, materiał Inwestora

Czego chcieliśmy się dowiedzieć?

Cel dialogu

W ramach specustawy mieszkaniowej, potocznie zwanej lex deweloper odbył się dialog o inwestycji (konsultacje społeczne). Celem dialogu o inwestycji było zebranie opinii na jej temat oraz wsłuchanie się w głos osób znających dobrze lokalne uwarunkowania.

Chcieliśmy omówić z uczestnikami dialogu zabudowę mieszkaniową, rozwiązania przestrzenne, zagospodarowanie terenu, inwestycje towarzyszące, komunikację, przestrzenie publiczne oraz usługi.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) – tzw. lex deweloper, która określa zasady realizacji inwestycji mieszkaniowych z możliwością odstępiania od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Działania dialogowe

W ramach przygotowania do dialogu o inwestycji projektant zaprezentował koncepcję przed radą osiedla. Następnie odbyło się spotkanie otwierające proces, na które przyszli zainteresowani mieszkańcy, ale również przedstawiciele rady osiedla, rady miasta (którzy przyszli na spotkanie prywatnie), organizacji pozarządowych oraz mediów. Na spotkaniu architekt zaprezentował koncepcję i odpowiedział na wiele pytań z sali, rozwiewając część wątpliwości i prostując nieścisłości, które pojawiły się w Internecie.

Dla osób które lepiej się odnajdują w czasie rozmowy indywidualnej przygotowaliśmy dyżur, w czasie którego można było dopytać o projekt oraz wyrazić swoją opinię. Swoje zdanie i komentarze można było przez trzy tygodnie przysyłać na utworzony specjalnie na potrzeby dialogu adres mailowy. Powstała również strona internetowa www.zielonealeje2024.pl dedykowana tej inwestycji, na której znajduje się komplet informacji.

Kalendarz dialogu o inwestycji

- 18 marca 2025, start dialogu o inwestycji
- 21 marca, 18 – 20, spotkanie otwierające dialog w Centrum Aktywności Lokalnej na Maślicach
- 22 marca, 11 – 14, dyżur dialogowy w Centrum Aktywności Lokalnej na Maślicach
- od 18 marca do 8 kwietnia, przesyłanie opinii mejlowo
- 8 kwietnia 2025, zakończenie dialogu o inwestycji

Z kim rozmawialiśmy?

O inwestycji dyskutowaliśmy z:

- mieszkańcami Maślic (starej zabudowy oraz nowej)
- radnymi (osiedłowymi oraz miejskimi)
- przedstawicielami organizacji pozarządowych
- osobami prowadzącymi biznesy w okolicy
- mediami
- pracownikami jednostek urzędu miasta

Koncepcję prezentował projektant, którzy na bieżąco odpowiadał na pytania zgromadzonych osób.

W spotkaniu otwierającym udział wzięło **63** osoby. Uczestnicy byli bardzo aktywni. Odpowiedzieliśmy na prawie **40** pytań z sali. W dyżurze dialogowym uczestniczyło **5** osób.

Poza tym odebraliśmy **4** wiadomości elektroniczne.

W sumie w dialogu wzięło udział **71** osób.

Wnioski i opinie

Wnioski

Mieszkańcy Maślic uważają, że okolica nie jest gotowa, aby przyjąć tak duże osiedle. Ich zdaniem jeśli miałoby coś powstać na tym terenie, to powinno być to założenie w mniejszej skali. Rozumieją, że są to tereny atrakcyjne, widzą, że dużo się buduje w okolicy, jednak oczekują zaangażowania urzędu miasta w poprawę zastanej sytuacji **zanim** mieliby pojawić się kolejni mieszkańcy.

Skarżą się na bardzo trudną sytuację komunikacyjną w okolicy. Ulice dojazdowe są wąskie, bardzo przeciążone i już teraz są na nich ogromne korki.

Nie wierzą w szybką realizację tramwaju, którą miasto obiecuje od lat.



spotkanie otwierające, fot. Głos Ulicy

Wnioski

Na Maślicach nie ma państwowego żłobka, a przedszkole jest tylko jedno. Szkoła podstawowa jest przeciążona - dzieci uczą się na dwie zmiany. Mieszkańcy oceniają, że rozbudowa szkoły jest niezbędna już teraz, a kolejne dzieci z nowych mieszkań się w niej nie zmieszczą.

W oderwaniu od kontekstu sam projekt został pozytywnie oceniony. Jako ładny i funkcjonalny, jednak wyraźnie wybrzmiały głosy, że nie przystaje skalą do Maślic, a infrastruktura nie jest wystarczająca. Mieszkańcy oczekują, że powstanie zabudowa mieszkaniowa o małej skali, ale dobrej jakości, oferująca wysoki komfort życia.



dyżur konsultacyjny, fot. Głos Ulicy

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Charakter Maślic - Maślice to spokojne miejsce, w którym wartością dla mieszkańców jest swoboda spacerowania i bliskość przyrody. Ludzie tu odpoczywają od wielkomiejskiego zgiełku i chcą by sypialniany charakter tej części Wrocławia został zachowany. Nowi mieszkańcy, czyli tacy, którzy pojawili się tu w czasie ostatnich 5 lat zgodnie twierdzą, że zdecydowali się na tę lokalizację właśnie z tych powodów.

Osiedle ma charakter kameralny, lokalny. Mieszkańcy się znają i stanowią zintegrowaną społeczność. Życie społeczne toczy się wokół Centrum Aktywności Lokalnej z siedzibą przy ul. Suwalskiej 11.

Na Maślicach obecnie przeważa zabudowa jednorodzinna oraz niska wielorodzinna (maks. 3-4 kondygnacje), która zaczęła się pojawiać od roku 2006. Okolica dynamicznie się rozbudowuje. Powstają nowe osiedla, ale wciąż można tam spotkać charakterystyczne poniemieckie budynki ceglane.

Nasi rozmówcy sądzą, że nowe inwestycje powinny się wpasować w lokalny charakter, zarówno skalą (zabudowa szeregową lub 3 kondygnacyjne budynki wielorodzinne) jak i wyglądem poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, takich jak cegły, drewno, rozrzeźbioną bryłę czy skośne dachy.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Zdaniem uczestników zaproponowana koncepcja nie uwzględnia sąsiedztwa oraz charakteru tej części miasta. W trakcie rozmowy stwierdzono, że koncepcja lepiej sprawdziłaby się na terenie Nowych Żernik lub Kozanowa. Tu nie pasuje, bo jest zbyt intensywna.

Na Maślicach żyje się lokalnie. Mieszkańcy zastanawiali się, czy byłoby coś co spowodowałoby, że przyszliby na teren Zielonych Alei. Ewentualnie dobra restauracja, z ofertą, której nie ma w okolicy. Z drugiej strony podkreślali, że nie chcą niczego, co by przyciągało ludzi z innych obszarów Wrocławia. Zaburzyłoby to charakter osiedla oraz zwiększyło ruch ponadlokalny, którego bardzo nie chcą. Na Stabłowicach są usługi, które są ponadlokalne (knajpy, galeria handlowa) i tam jeżdżą mieszkańcy Maślic.

Wartości cenione przez mieszkańców Maślic to: dzika przyroda, możliwość korzystania z atrakcyjnych brzegów Odry, lokalny i kameralny charakter oraz nacisk na jakościową, dobrą architekturę.

Ważne jest dla mieszkańców Maślic by tworzyć i dbać o: miejsca do oglądania ptaków, dzikich zwierząt, miejsca do grillowania, przyjazne przestrzenie nad wodą.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Problemy komunikacyjne - do Maślic większość mieszkańców dociera samochodem. Można wybrać komunikację miejską, połączenia są częste, jednak pasażerowie autobusu natrafiają na te same problemy co kierowcy samochodów. Na osiedle da się dojechać wyłącznie Królewiecką lub Maślicką. Obie drogi są jednopasmowe i zazwyczaj zakorkowane. Mieszkańcy wskazują to jako palący problem, który wymaga natychmiastowej reakcji urzędu miasta. Sytuacja jest coraz gorsza ze względu na rozlewanie się miasta w kierunku północno zachodnim. Mieszkańcy Wiedzą, że jest planowany tramwaj na Maślice, jednak w ich ocenie nie rozwiąże to problemu korków.

Komunikacja zbiorowa - Mieszkańcy zastanawiali się o ile dodatkowych linii autobusowych powinna rozwinąć się komunikacja miejska na tym terenie, by zapewnić komfortowy transport publiczny. Wiele osób podkreśla, że nie wierzy, by linia tramwajowa na tym obszarze szybko została zrealizowana. Ich zdaniem sam etap budowy tramwaju będzie trudnym czasem, w którym trzeba wykluczyć inne utrudnienia w tym budowę nowych osiedli. Póki to się nie stanie, projekty rozbudowy Maślic będą przez nich opiniowane negatywnie. Bez rozbudowy infrastruktury drogowej (w tym nowych ulic) oraz mądrego zaplanowania komunikacji miejskiej Maślice "zatkają się". Potrzebny jest buspas dla autobusów, który zachęci część osób, by zrezygnować z samochodu. Trudności z wyjazdem z Maślic powoduje też często zamykający się szlaban PKP, który w godzinach szczytu generuje duże korki.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Parkowanie - na Maślicach brakuje ogólnodostępnych miejsc parkingowych. Dawniej były tu tylko domy jednorodzinne i problem nie istniał. Jednak teraz powstaje coraz więcej budynków wielorodzinnych, w których nie ma miejsc dla wszystkich samochodów. A okoliczne uliczki są wąskie, często nawet bez chodnika. Nie mieszczą się na nich miejsca postojowe. Mieszkańcy zwracają uwagę, że nie można tu stosować takich samych współczynników parkingowych jak na obszarach Wrocławia, które są dobrze skomunikowane transportem publicznym. Samochód to podstawowy środek komunikacji dla znacznej większości osób mieszkających w tym obszarze.

Mieszkańcy zwracali uwagę, że należy zadbać o większą pulę miejsc postojowych dla właścicieli przyszłych mieszkań, klientów usług oraz gości. Już teraz na terenie Maślic istnieje duży problem z parkowaniem.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Niewystarczająca infrastruktura - Mieszkańcy zastanawiają się ile linii autobusowych musiałoby zostać dołożonych, aby obsłużyć nowych sąsiadów. Według nich brakuje również wyjazdów z samego osiedla. Uważają, że poprowadzenie całego ruchu Kozią w godzinach szczytu będzie w konflikcie z dojazdem do szkoły. Poza wskazywanymi przez większość naszych rozmówców problemami związanymi z wąską ul. Maślicką, która jest jedynym dojazdem do osiedla, mieszkańcy zwracają uwagę, że już teraz bywają problemy z ciśnieniem wody. Obawiają się, że nowa zabudowa pogorszy tę sytuację.

Mieszkania na wynajem - wśród wielu osób wybrzmiała obawa, że osiedle zmienia się na obszar o charakterze inwestycyjnym. Rośnie obawa, że w okolicy nie będzie zwartej (tak jak teraz) społeczności lokalnej. Sugerowano, żeby na terenie inwestycyjnym zrobić zabudowę o wysokiej jakości - ładne układy wewnątrz, niska zabudowa z ogrodami.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Zieleń - na obszarze Maślic oraz sąsiadujących Stabłowicach presja inwestycyjna jest bardzo duża. Mieszkańcy obserwują, że z okolicznych zielonych terenów znikają cenne obszary rekreacyjne oraz dzikie miejsca, gdzie znajduje się wiele siedlisk roślin i zwierząt. Wśród uczestników mocno wybrzmiały stwierdzenia, że zieleń jest wykorzystywana jako hasło sprzedażowe wielu inwestycji. Mieszkańcy Maślic rekomendują, żeby poza zieloną przestrzenią wewnątrz osiedla zadbać o las (lasek) przylegający do obszaru inwestycji.

Ważne jest, żeby po ewentualnych wycinkach zrealizować nasadzenia zastępcze z dużych drzew. Uczestnicy konsultacji obawiają się, że inwestor będzie realizować nasadzenia z młodych roślin, o niewielkim obwodzie pnia, które będą wymagały dużej i długiej pielęgnacji, by osiągnęły należyty rozmiar.

Usługi - Opinie na temat usług były podzielone. Część rozmówców uważała, że obecny stan jest wystarczający i nie ma potrzeby wprowadzania zmian. Inni natomiast opowiadali się za dalszym rozwojem tego obszaru. Dla większości optymalne wydaje się rozwiązanie wyważone – ograniczona liczba usług, bez galerii handlowej czy dużej liczby lokali gastronomicznych. Niepożądane są tu głośne działalności ani przestrzenie przeznaczone na aktywności, które mogłyby zakłócić panujący spokój. Zwrócono również uwagę na intensywny rozwój pobliskich Stabłowic – istotne jest, aby uwzględnić ten kontekst przy planowaniu nowych terenów inwestycyjnych.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Zmiany klimatyczne, ekologia - bardzo ważny temat, związany z wątkiem terenów zalewowych. Wielu rozmówców pamięta dobrze powódź z 1997 r. To doświadczenie spowodowało, że z niepokojem patrzą na każdą nową inwestycję pojawiającą się na terenie Maślic. Wśród uczestników spotkania byli obecni eksperci, którzy bardzo dobrze znają teren. Ich zdaniem należy dokładnie przeanalizować obszar przeznaczony pod inwestycję, uwzględniając badania dotyczące możliwości realizacji głębokich wykopów pod garaże i fundamenty. Zwracają uwagę, że pod ziemią znajdują się poniemieckie dreny, które pomagają w odwodnieniu okolicy, a głębokie wykopy mogłyby je naruszyć. Dodatkowo mieszkańcy są świadomi zmian klimatu. Uważają, że Maślice są zielonymi płucami dla Wrocławia i Stabłowic (które w ich ocenie zbyt intensywnie się rozwinęły).

Dużo rozmawialiśmy o deszczach nawaalnych, które zdarzają się coraz częściej, dlatego też szukano rozwiązania jak sprostać temu zagrożeniu. Aktualna infrastruktura wodno-kanalizacyjna nie radzi sobie z takimi opadami. Stąd wyrażono obawę, że intensywna zabudowa może spowodować, że wybetonowana powierzchnia znacznie przyczyni się do lokalnych podtopień. Ponadto zauważono, że już teraz w gorące dni lata ciśnienie wody w kranach jest niewystarczające. Jedna z Pań z tego powodu wyprowadziła się z Maślic. Zastanawiano się, czy budowa tak dużej inwestycji może spowodować brak wody w kranach w zabudowie istniejącej. Wskazywano, że pod tym kątem należy przeprowadzić rzetelne badania.

Innym tematem jest smog, który jest odczuwalny w tej części miasta. Dlatego, tak ważne są rozwiązania mające na celu obniżenie zadbanie o istniejące tereny zieleni oraz budowanie zeroemisyjnych inwestycji mieszkaniowych.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Demografia - specyfika osiedla jest całkiem inna niż większości Wrocławia. Na Maślicach jest coraz więcej dzieci, ponieważ w odczuciu mieszkańców sprowadzają się tu zazwyczaj młode rodziny. Już teraz uczniowie chodzą do szkoły w systemie zmianowym. Zdaniem uczestników dialogu inwestor powinien wybudować na swoim terenie inwestycyjnym szkołę oraz inne placówki edukacyjne. Modernizowanie obecnej szkoły nie rozwiąże problemów, które już są odczuwalne.

Powiązania z innymi częściami miasta - uczestnicy konsultacji zastanawiali się, jak można usprawnić ruch samochodowy, rowerowy oraz pieszy na terenie Maślic. Świetnie rozumieją, że jest to bardzo trudne do przeprowadzenia i wymagałoby zmian w całej infrastrukturze drogowej co najmniej aż do stadionu. Pojawiła się propozycja, żeby wybudować kładkę pieszo-rowerową łączącą Maślice z Rędzinami. Jednak spełniałaby ona rolę głównie rekreacyjną.

Opinie zebrane podczas dialogu o inwestycji

Jaka nowa koncepcja? - Mieszkańcy rozważali zastąpienie koncepcji inną – niską zabudową apartamentową, z odpowiednią izolacją akustyczną, dużymi ogrodami i nie za dużą intensywnością. Ewentualnie ich zdaniem w tym miejscu sprawdzą się domy szeregowe.

Kluczowe jest to aby zabudowa była dopasowana do aktualnego charakteru Maślic. W wielu miejscach dobrze widać horyzont i to jest atut tego miejsca.

Etap pozwolenia i budowy - Uczestnicy dialogu o inwestycji zwracali nam uwagę, że poza ustaleniem ostatecznej koncepcji i projektu ważne jest szerokie informowanie mieszkańców Maślic o planowanych utrudnieniach na etapie budowy. Na spotkaniu proszono nas o wskazanie trasy dojazdu pojazdów ciężkich.

Co wydarzy się po dialogu o inwestycji?

- Zespół projektowy analizuje zebrane opinie i wprowadza zmiany, prowadzące m.in. do ograniczenia intensywności zabudowy.
- Skonsultowana koncepcja architektoniczna oraz wypracowany zakres wkładu inwestora w rozwój dzielnicy będą podstawą wniosku do Rady Miasta Wrocław o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących.
- Wniosek zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej. Każda osoba będzie mogła wnieść do niego uwagi.
- Nad wnioskiem głosować będą radni podczas sesji Rady Miasta. Jeśli wniosek zostanie przyjęty, inwestor będzie mógł wystąpić o pozwolenie na budowę. Aby w przyszłości przekazać wybudowane osiedle do użytkowania, inwestor będzie musiał wykazać, że zrealizował ustalony pakiet inwestycji towarzyszących.

Inwestor: **Bouygues Immobilier**

Pracownia architektoniczna: **Crarch**

Raport i proces dialogu o inwestycji zrealizował:

Głos Ulicy – Ludwika Ignatowicz, Matylda Gąsiorowska - Tafel

Publikacja raportu: maj 2025
