



**UCHWAŁA NR XI/107/22
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.
z dnia 23 listopada 2022 r.**

w sprawie opinii dotyczącej wykazu nr 39/2022 nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego.

Na podstawie §8 ust. 1-3, załącznika do uchwały nr XIII/420/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 2180 i 1471, z 2018 r. poz. 4613, z 2020 r. poz. 6534 oraz z 2021 r. poz. 2811) w związku z pismem z dnia 24 października 2022 r. (WNS-SN.6840.157.2014) nadesłanym przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości w Urzędzie Miejskim Wrocławia, Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. uchwala, co następuje:

§1. Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. opiniuje pozytywnie przedmiotowy wykaz nieruchomości o numerze 39/2022, dotyczący sprzedaży w trybie przetargowym nieruchomości zlokalizowanej przy al. Śląskiej 3 we Wrocławiu tj. działki nr 55/9, AM-3, Obręb Pilczyce.

§2. W przypadku nieuwzględnienia przez Urząd Miejski Wrocławia wszystkich sugestii zawartych w uzasadnieniu. Rada Osiedla wnosi o wstrzymanie oferty przetargowej oraz o konsultacje z przedstawicielami Rady Osiedla w celu wypracowania optymalnego rozwiązania.

§3. Integralne części uchwały stanowią załączniki nr 1 – uzasadnienie oraz nr 2 – wykaz nr 39/2022.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**JEDNOSTKA POMOCNICZA
GMINY WROCLAW**
Rada Osiedla
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.
ul. Rękodzielnicza 1. 54-135 Wrocław
pilczyce@osiedla.wroclaw.pl

PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.


Błażej Stopka

UZASADNIENIE

Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości w Urzędzie Miejskim Wrocławia, pismem z dnia 24 października 2022 r., wystąpił do Rady Osiedla o opinię w sprawie przedmiotowego wykazu dotyczącego zamiaru sprzedaży działki gminnej nr 55/9, AM-3, Obręb Pilczyce.

Przedmiotowa działka to najbliższe sąsiedztwo stadionu miejskiego. Działka znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2009 roku. Podstawowe założenia w planie miejscowym dotyczą dopuszczenia szerokiego zakresu usług takich jak: handlu detalicznego małego i wielkopowierzchniowego, obiektów kongresowych i konferencyjnych, biur, hoteli, obiektów edukacji, żłobków, widowiskowych obiektów kultury, obiektów wystawienniczo-targowych, krytych urządzeń sportowych oraz grupy przeznaczeń z rekreacji: zieleni parkowej, skwerów, placów zabaw czy terenowych urządzeń sportowych.

W toku dalszych rozważań szczególną uwagę należy zwrócić dopuszczone wysokości zabudowy oraz wymagania dotyczące powierzchni biologicznie czynnej. Przedmiotowa działka to teren 2U w planie miejscowym, w którym to terenie wyznaczono wydzielenie wewnętrzne B. Wysokość zabudowy dopuszczona w wydzieleniu wewnętrznym B to zakres od 70 do 115 metrów jako dominanta trzech budynków. Na pozostałej części terenu możliwa wysokość zabudowy to zakres od 11 do 25 metrów. Zrozumiałe jest założenie dotyczące atrakcyjności inwestycyjnej, która w 2009 roku dotyczyła współfinansowania klubu piłkarskiego, jednak już mniej zrozumiałym jest fakt dotyczący wymogu powierzchni biologicznie czynnej określony w planie miejscowym jako nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

8 listopada 2022 roku odbyło się posiedzenie komisji ds. Strategii, rozwoju i komunikacji społecznej, na której przedmiotowy wykaz uzyskał opinię pozytywną. Jest to teren z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czyli dawno zaakceptowane rozwiązania przestrzenne, jednak komisja w toku dyskusji określiła kilka sugestii, które bezwzględnie należy uwzględnić w ramach dalszych działań administracyjno-inwestycyjnych. Rada Osiedla ma nadzieję, że przedstawione postulaty są możliwe do wdrożenia w życie w kontekście prawnym na poziomie tworzenia oferty

przetargowej, bez konieczności zmiany planu miejscowego. Dodatkowy argument to fakt, że jest to teren gminny i można dookreślić warunki w ramach organizowanego przetargu bez ryzyka wypłaty odszkodowań. Wobec powyższego, jeżeli możliwości prawne na to pozwalają, w ramach przygotowywanej oferty przetargowej bezwzględnie należy:

- 1. Wynegocjować realizację wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej niżeli tej, która jest zapisana w obowiązującym planie miejscowym jako minimum 10% powierzchni działki budowlanej. Postulujemy minimum 30%.**

Obecny wskaźnik jest rażąco niski w stosunku do możliwości inwestycyjnych i wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy.

- 2. Pozostawić rezerwę na realizację ogólnodostępnej zieleni parkowej lub skweru zarządzanego przez Gminę Wrocław.**

Przeznaczenie w planie miejscowym oraz dalej istniejąca własność Gminy Wrocław umożliwiającą realizację jakże niezbędnej dla mieszkańców funkcji.

- 3. Uwzględnić podstawowe założenie biznesowe dotyczące sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w pakiecie współfinansowania klubu piłkarskiego WKS Śląsk Wrocław.**

Takie założenie było od pierwszych prób sprzedaży przedmiotowej działki i jest zasadne mając na uwadze ciągłe i niewspółmierne do osiągniętych wyników dofinansowanie klubu z budżetu Gminy Wrocław.

- 4. Część miejsc postojowych przeznaczyć na obsługę imprez na stadionie jako ogólnodostępne lub rabatowane np. dla posiadaczy kart kibica.**

Dzisiaj efekt jest taki, że nikt nie chce parkować na stadionie na miejscach płatnych i w trakcie imprez jednymi wielkimi parkingami stają się sąsiednie osiedla co znacząco pogarsza jakość życia mieszkańców.

- 5. Zagwarantować etapowość w ramach realizacji inwestycji uzależnioną od poprawy infrastruktury drogowej na osiedlach sąsiednich.**

Dopuszczenie realizacji wszystkich inwestycji na przedmiotowej działce **w jednym czasie** doprowadzi do pogorszenia jakości poruszania się po drogach publicznych na osiedlach sąsiednich, **zwłaszcza na ulicy Królewieckiej na Maślicach.** Dzisiaj mamy sytuację, w której w czasie dużej imprezy na stadionie ciężko jest zjechać z AOW bo na pasie do zjazdu tworzy się korek. W przypadku budowy na przedmiotowej działce w jednym czasie np. galerii handlowej i wysokich biurowców powstanie centrum usługowe, które będzie ściągać jeszcze więcej osób nie tylko ze Stabłowic i Leśnicy (mieszkańcy często zamiast ulicą Kosmonautów jeżdżą ulicą Królewiecką). Wobec powyższego zanim przedmiotowe działka zostanie zainwestowana/skomercjalizowana w 100%, powinien powstać tramwaj na Maślice. Identyczna sytuacja jest na Popowicach, gdzie w przypadku braku

realizacji nowej linii tramwajowej, po realizacji inwestycji Port Popowice powstał by paraliż komunikacyjny na ulicy Długiej. Na szczęście w tym przypadku budowa linii tramwajowej dobiega końca równolegle z czasem ukończenia inwestycji mieszkaniowej.

6. Uwzględnić potrzebę nowych obiektów sportowych i rekreacyjnych.

W tej części miasta mamy jeden duży obiekt sportowo rekreacyjny na potrzeby np. nauki pływania jakim jest hala Orbita. W tym samym czasie powstają duże kompleksy zabudowy mieszkaniowej takiej jak Port Popowice czy OXFORD 24. Już za moment np. basen przy Hali Orbita może nie być w stanie obsłużyć zbyt dużej liczby chętnych w tym szkół w ramach zajęć. Podobna sytuacja jest z obiektami typu hale sportowe czy gimnastyczne w szkołach. Wobec powyższego należy uwzględnić na przedmiotowej działce oprócz biur czy obiektów handlowych realizację takich inwestycji jak basenu czy hali sportowej.

7. Zawarcie w umowie kar finansowych za brak aktywności inwestycyjnej.

Przedmiotowa działka powinna zostać zainwestowana, żeby generować nowe miejsca pracy i przychody do budżetu miasta. Nie można dopuścić do sytuacji, w której potencjalny inwestor dokonuje zakupu wyłącznie jako zabezpieczenie kapitału w czasach galopującej inflacji. Innymi słowy miasto Wrocław już podobną lekcję miało w ramach inwestycji w Centrum Południowym, gdzie z dużym opóźnieniem przystąpiono do realizacji wspomnianej inwestycji.

W przypadku, w którym nie ma możliwości realizacji wszystkich wskazanych punktów wnosimy o wstrzymanie oferty przetargowej oraz o konsultacje z przedstawicielami Rady Osiedla w celu wypracowania optymalnego rozwiązania a jeżeli to będzie niezbędne zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

JEDNOSTKA POMOCNICZA
GMINY WROCLAW
Rada Osiedla
Pilezyce-Kozanów-Popowice Pln.
ul. Rękodzielnicza 1. 54-135 Wrocław
pilezyce@osiedla.wroclaw.pl