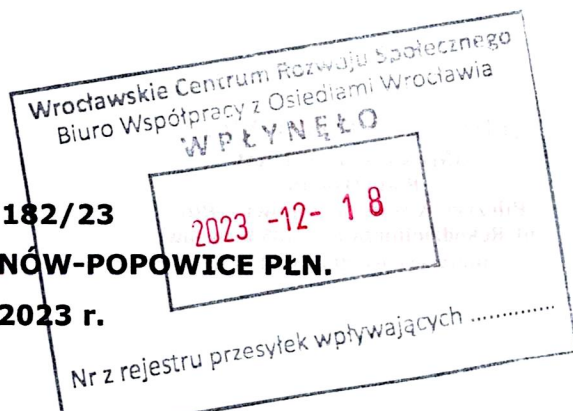


UCHWAŁA NR XXI/182/23
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.
z dnia 7 grudnia 2023 r.



w sprawie oceny planowanego zamierzenia inwestycyjnego przy ulicy Lotniczej 100 we Wrocławiu

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) Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. uchwala, co następuje:

§1. Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. ocenia pozytywnie zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ulicy Lotniczej 100 we Wrocławiu z uwagami opisanymi w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały.

§2. Uzasadnienie do przedmiotowej uchwały stanowi załącznik nr 1.

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

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.


Błażej Stopka

UZASADNIENIE

W dniu 3 października 2023 roku z Urzędu Miasta Wrocławia wpłynęło zawiadomienie dotyczące planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Lotniczej 100 we Wrocławiu. Po tym czasie odbyły się dwa spotkania robocze w biurze Rady Osiedla pomiędzy przedstawicielami rady osiedla i Inwestorem planującym realizację przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. Na spotkaniach strona reprezentująca Inwestora przedstawiła i omówiła plany inwestycyjne nie tylko dotyczące budynków mieszkalnych z pięciu w etapie Północ, ale wizji przekształcenia pozostałego terenu Inwestora na Zrównoważone Osiedle Kompletne z hektarowym zbiornikiem rekreacyjnym i rewitalizacją parku przy rzece Ślęzy (dotyczy terenu wzdłuż ulicy Lotniczej).

W ramach pierwszego etapu Lotnicza 100 – Północ polegającego na budowy trzech z pięciu planowanych wzdłuż ul. Lotniczej budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą dostępną również dla mieszkańców Pilczyc, mają powstać m.in.:

- hala kupców,
- przedszkole,
- lokale usługowe,
- lokale handlowe,
- rozbudowa infrastruktury drogowej (wprowadzenie dodatkowych pasów lewoskrętu i prawoskrętu, a także pierwszy etap łącznika do ul. Stargardzkiej wraz z czterema pasami ruchu, co przyczyni się do niepogorszenia płynności ruchu na tym odcinku ul. Lotniczej),
- rozbudowa ścieżek rowerowych (tworzących ważne, brakujące połączenia rowerowo piesze również dla naszych osiedli),
- wykonanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- urządzenie ogólnodostępnego Parku przy rzece Ślęzy (rewitalizacja istniejącej zieleni, poprawa bezpieczeństwa w tej części naszego osiedla poprzez wyeliminuje siedliska i koczowania bezdomnych, co doprowadzi do stworzenia ogólnodostępnej przestrzeni wypoczynku w urządzonej przestrzeni parku, udroźni komunikację pieszą i rowerową wzdłuż rzeki Ślęzy),
- rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, co przyczyni się nie tylko do zwiększenia liczby miejsc

edukacyjnych o kolejne oddziały klasowe, ale też pozwoli na dobudowę naprawdę brakującej w naszej szkole windy.



Materiały inwestora

Inwestor planuje budowę w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Rada Miejska Wrocławia w dniu 23 listopada 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXXV/1937/23, wyrażając zgodę na podpisanie przez Prezydenta Wrocławia Porozumienia z Inwestorem gwarantującego realizację niezbędnych Inwestycji Towarzyszących do planowanej

Inwestycji Mieszkaniowej, zgodnie z którą:

1. "Inwestor zobowiązuje się do zrealizowania Inwestycji Drogowej w zakresie:

- a) przebudowy skrzyżowania ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ wraz z wydłużeniem lewoskrętu i dobudowaniem drugiego pasa do lewoskrętu,
- b) budowy pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie technicznej lokalnej drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT,
- c) budowy ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości Inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę łącznik Stargardzka – Lotnicza),
- d) budowy prawoskrętu z ul. Lotniczej,
- e) Etap 2 Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ będzie obsługiwany przez drogowe inwestycje towarzyszące zrealizowane w etapie 1.

2. W celu spełnienia standardów lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ określonych przepisami Specustawy Mieszkaniowej, w zakresie zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowej liczby mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ, o czym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Specustawy Mieszkaniowej, Inwestor zobowiązuje się do:

- a) realizacji infrastruktury edukacyjnej w celu zwiększenia liczby miejsc edukacyjnych o 4 sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, poprzez nadbudowę i rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole SzkolnoPrzedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, na działce nr 40, AM-15, obręb Pilczyce (Wariant nr 2 wskazany w załączniku nr 2 do porozumienia – dalej: „Wariant nr 2”),
- b) a w przypadku braku uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Wariantu nr 2 w myśl ust. 12, do przebudowy Szkoły Podstawowej nr 19 wraz z przekazaniem na rzecz Gminy Wrocław nieruchomości lokalowej (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej), usytuowanej na terenie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ, na potrzeby 4 oddziałowego przedszkola (Wariant nr 1 wskazany w załączniku nr 2 do porozumienia – dalej: „Wariant nr 1”),

3. Wraz z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, Inwestor zobowiązuje się do zaprojektowania i zagospodarowania Parku nad rzeką Ślężą. Realizacja programu Parku nad rzeką Ślężą, zostanie zrealizowana w taki sposób, aby nie naruszać istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem drzewostanu o złym stanie sanitarno-zdrowotnym. Dokonanie wycinek będzie poprzedzone konsultacjami i uzgodnieniami z ZZM w tym zakresie.

4. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na działce 7/5 AM-1, obręb Gądów Mały inwestycji towarzyszącej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, tj. do realizacji publicznego, ogólnodostępnego terenu zieleni wraz z ciągami komunikacyjnymi pieszymi w kierunku Stadionu przy al. Śląska – Tarczyński Arena do ul. Mącznej wzdłuż rzeki Ślęzy lub w jej pobliżu [1] albo w kierunku do lasu Kuźnickiego wzdłuż rzeki Ślęzy [2]. Oprócz tego Inwestor zrealizuje ciąg komunikacyjny w kierunku skrzyżowania ul. Lotniczej i Metalowców przez pętlę tramwajowo-autobusową [3a i 3b] (zgodnie z załącznikiem nr 3 do Porozumienia). Inwestycja towarzysząca na działce 7/5 będzie polegała na uprzątnięciu terenu, realizacji ścieżek nieingerujących w system korzeniowy drzew, niezbędnej liczby elementów małej architektury i infrastruktury rekreacyjnej, wkomponowanej funkcjonalnie i stylistycznie w ten naturalny teren.

5. Ponadto w ramach inwestycji towarzyszącej, służącej obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem Inwestycji Mieszkaniowej, Inwestor przeznaczy kwotę 800 000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych) na rozwój terenów zieleni urządzonej sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową. W ramach wskazanej kwoty

Inwestor zobowiązuje się, w miarę możliwości, wobec dochowania przez Inwestora należytej staranności, nabyć działkę gruntu nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały o powierzchni 6 458 m² z przeznaczeniem na ogólnodostępny teren zielony wraz z przeprowadzeniem rewitalizacji i urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych na terenie niniejszej działki. Przeprowadzenie rewitalizacji z urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych będzie poprzedzone ustaleniami i pisemnym zatwierdzeniem przez ZZM (postanowienia ust. 2 do ust. 8 w zakresie wskazanych w tej literze zobowiązań stosuje się odpowiednio). Łączna wartość wydatków Inwestora w tym zakresie nie będzie większa niż 800 000,00 zł (słownie: osiemset tysięcy złotych i 00/100) i zostanie ona wydatkowana maksymalnie do 31 grudnia 2026 r.” Cytaty z Porozumienia, stanowiącego załącznik do uchwały Nr LXXV/1937/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie zgody na zawarcie przez Prezydenta Wrocławia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej. Z uwagi na fakt, iż projekt wysycony jest pozytywnymi dla osiedla funkcjami, wzbogacającymi istniejącą infrastrukturę, Rada Osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn. pozytywnie rekomenduje tę Inwestycję.

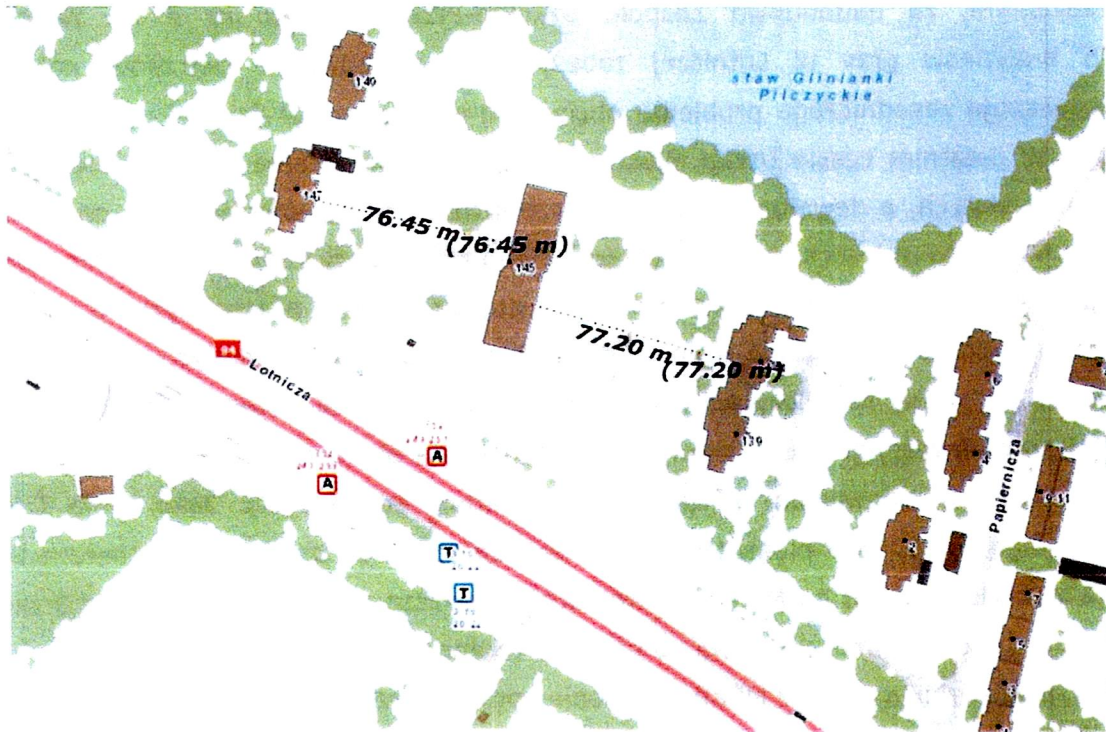
Mając na uwadze rosnące potrzeby mieszkaniowe i rozwój miasta, Rada Osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn. jest za tym, aby nowe tereny mieszkaniowe powstawały w ramach przekształceń terenów już zurbanizowanych, zamiast powstawania zabudowy mieszkaniowej w miejscach, w których istnieje zieleń urządzona lub w najbliższym sąsiedztwie ogrodów działkowych. Wprowadzenie naturalnej w tej części miasta funkcji

mieszkalnej wraz z wymienionymi powyżej Inwestycjami Towarzyszącymi poprawi dostępność do infrastruktury drogowej, rowerowej, oświatowej i rekreacyjnej, co jest pozytywnym elementem.

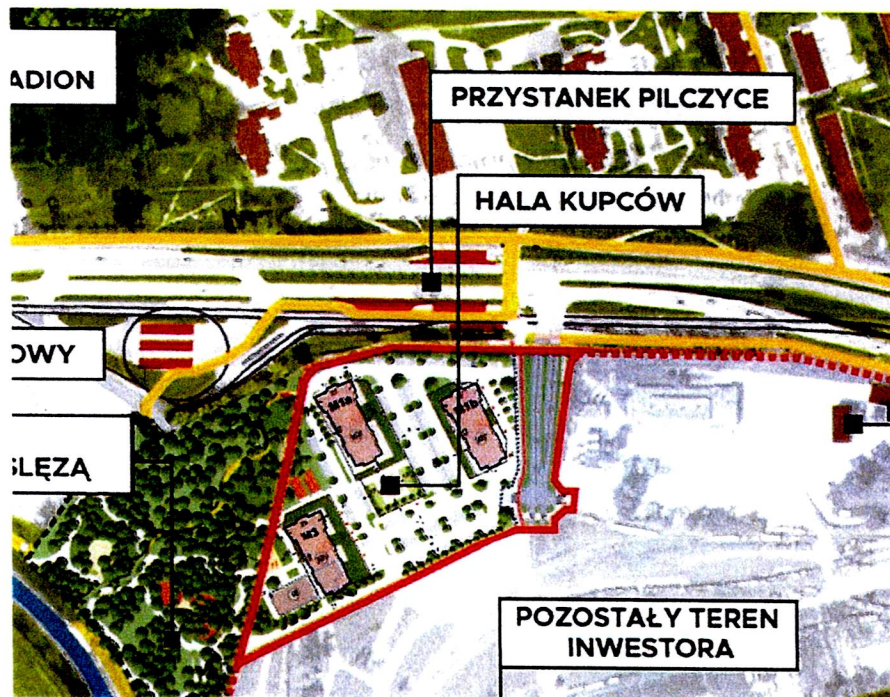
Niemniej jako Rada Osiedla domagamy się, aby:

- 1) płaszcz wysokościowy Inwestycji był zgodny z tym określonym w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców),
- 2) intensywność zabudowy była zgodna z tą określoną w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców),
- 3) planowana infrastruktura rowerowa została bezwzględnie wykonana zgodnie z przedstawionymi we wniosku Inwestora deklaracjami,
- 4) wprowadzone zostały funkcje społeczne i sportowe w nowo planowanym parku pomiędzy rzeką Ślężą a ul. Lotniczą,
- 5) teren nowego osiedla sąsiadujący z częściami publicznymi był otwarty i pozbawiony barier ograniczających ruch pieszego i rowerowego,
- 6) staw znajdujący się na terenie Inwestora został zagospodarowany jako ogólnodostępny z funkcją rekreacyjną i retencji. Staw powinien też przyczynić się do tworzenia mikroklimatu i rozsączania się wśród wód gruntowych,
- 7) przy realizacji kolejnego etapu Południe dla kolejnych 10 budynków zobowiązanie Inwestora do dalszej rozbudowy układu drogowego o dalszą kontynuację sięgacza do ulicy Stargardzkiej budowę runda i przebudowę skrzyżowania z ul. Metalowcami ulicy Stargardzkiej o dodatkowe lewo i prawo skręty. Rozbudowę obiektów oświatowych poprzez budowę filii szkoły wczesnego nauczania klas od 1 do 3 na terenie Inwestora.
- 8) konieczne jest dostosowanie kompozycji urbanistycznej do najbliższej okolicy po przeciwnej stronie ulicy Lotniczej. Inwestor planuje wybudować trzy budynki mieszkalne a dla każdego z tych budynków zaplanował po 14 kondygnacji. Wizja rozwoju przedmiotowego obszaru powinna opierać się na tzw. „odbiciu lustrzanym” ulicy Lotniczej gdzie po przeciwnej stronie gdzie owszem mamy budynki wysokie od 10 do 14 kondygnacji, ale w znacznie większych odległościach między sobą tzn. nie w odległościach ok. 35 m a w odległościach 70 m. Realnie powinno być więc tak, że z trzech planowanych budynków M1a, M1b i M3 powinny pozostać dwa w odległości między 60 a 70 m. Owszem przy stawie Pilczyckim są trzy niezależne budynki jednak dwa budynki mieszkalne zlokalizowane na zachodzie przy Stawie Pilczyckim, powstałe jeszcze w latach 70 – tych, swoją kubaturą łącznie odpowiadają jak jednemu

planowanemu budynkowi mieszkaniowemu o symbolice M. Dodatkowym argumentem za ograniczeniem zabudowy mieszkaniowej w planowanej części jest fakt, że bez całościowej koncepcji przekształcenia obszaru pomiędzy ulicami Lotniczą, Metalowców, torami kolejowymi i rzeką Ślężą, nie można pozwolić na zbyt duże obciążenie ulicy Lotniczej w pierwszym etapie przekształcenia całego obszaru i gwarancji w jakim kierunku i z jaką intensywnością zabudowy to przekształcenie będzie następować.



Mapa podstawowa SIP



Materiały inwestora

W związku z rozpoczęciem pozytywnej przemiany terenu przy ul. Lotniczej będącej częścią naszego osiedla będziemy domagać się od Miasta przyjęcia między innymi w wieloletnim planie inwestycyjnym Miasta Wrocławia, niżej wymienionych inwestycji i rozwiązań, w których znajdują się poniższe inicjatywy:

- 1) zwiększenie częstotliwości przejazdu tramwajów i autobusów komunikacji zbiorowej,
- 2) jeszcze raz podkreślmy, iż dobrze oceniamy inwestycje towarzyszące, do których realizacji w ramach porozumienia zobowiązany jest Inwestor z jednym istotnym zastrzeżeniem, że nadbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 7 we Wrocławiu dla 5 budynków przy ul Lotniczej zabezpieczy nowopowstałe potrzeby, natomiast nie rozwiązuje zasadniczego problemu obciążenia naszych szkół dziećmi z osiedla Nowe Żerniki. W ostatnim czasie Urząd Miasta sprzedał na tym terenie działkę deweloperowi za 35 mln złotych, a deweloper planuje dalsze inwestycje mieszkaniowe na modelowym osiedlu. W ostatnim trzech przetargach sprzedano tam grunty za ponad 100 mln złotych. Problem w tym, że pomimo rezerwy w obowiązującym planie miejscowym na edukację, modelowe osiedle nie posiada szkoły od 2012 roku, a dzieci z Nowych Żernik zostały dołączone do szkoły na Pilczycach. Niestety, deweloperzy nie wspierają budowy szkoły, bo realizacja inwestycji mieszkaniowych na podstawie planów miejscowych nie narzuca na deweloperów obowiązku realizacji infrastruktury edukacyjnej. Jako Rada Osiedla liczymy więc na to, że z pieniędzy uzyskanych za sprzedaż działek deweloperom Urząd Miasta wybuduje szkołę na Nowych Żernikach, zwłaszcza że w dalszym ciągu planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa na tamtych terenach,
- 3) realizacja parku zgodnie z MPZP na terenie pomiędzy rzeką Ślężą a linią kolejową,
- 4) budowa parkingu wielopoziomowego w systemie Park&Ride, u zbiegu Alei Śląska celem stworzenia możliwości dojeżdżającym spoza Wrocławia do zostawienia samochodu i korzystania w dalszej drodze z komunikacji miejskiej.
- 5) przedłużenie ul. Stargardzkiej wraz z budową mostu zgodnie ze Studium Wrocławia, w kierunku Al. Śląskiej (co powinno skutkować odciążeniem ulic Lotniczej oraz Metalowców)



Koncepcja przebudowy układu komunikacyjnego dla całości przekształceń obszaru.

6) wprowadzenia ochrony akustycznej na terenie osiedla, zwłaszcza w zakresie urządzonych i planowanych do urządzenia parków (opracowana w 2022 r. mapa nie uwzględnia na naszym osiedlu terenów zieleni służących rekreacji i wypoczynku),



Tereny chronione akustycznie

Tereny chronione akustycznie

- tereny strefy śródmiejskiej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego
- tereny mieszkaniowo-usługowe
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny szpitali w miastach, tereny domów opieki społecznej
- tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe

Istniejące obszary ochrony akustycznej - tereny zieleni nie zostały objęte ochroną. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zostały oznaczone (źródło: Strategiczna Mapa Hałasu SIP Wrocław).



Wnioskowa mapa ochrony akustycznej na terenie Osiedla

- 7) wprowadzenia strefy czystego powietrza w pierwszej kolejności dla samochodów ciężarowych,
- 8) ochronę powietrza dla nowych i starych funkcji działalności na tym terenie,
- 9) ochronę rzeki Ślęzy i środowiska naturalnego
- 10) wzmocnienie i ochrona istniejących funkcji usługowych pomiędzy torami a ulicą Stargardzką, które są cenne, oraz zapewnienie im odpowiedniego sąsiedztwa (obecnie występują tam funkcje takie jak: szkoła tańca towarzyskiego, gabinet stomatologiczny, gabinet kosmetyczny, hurtownia artykułów sportowych, biuro konstrukcyjne, serwis samochodowy, business centre club, hurtownie elektryczne, narzędziowe oraz siedziby firm, prywatna szkoła, żłobek, przedszkole),
- 11) objęcie terenu planem miejscowym celem:
 - a) realizacji układu drogowego polegającego przede wszystkim na przedłużeniu ulicy Stargardzkiej w kierunku Alei Śląskiej tak, aby następni inwestorzy występujący ewentualnie o nowe funkcje realizowali je w przewidywalnym układzie drogowym,

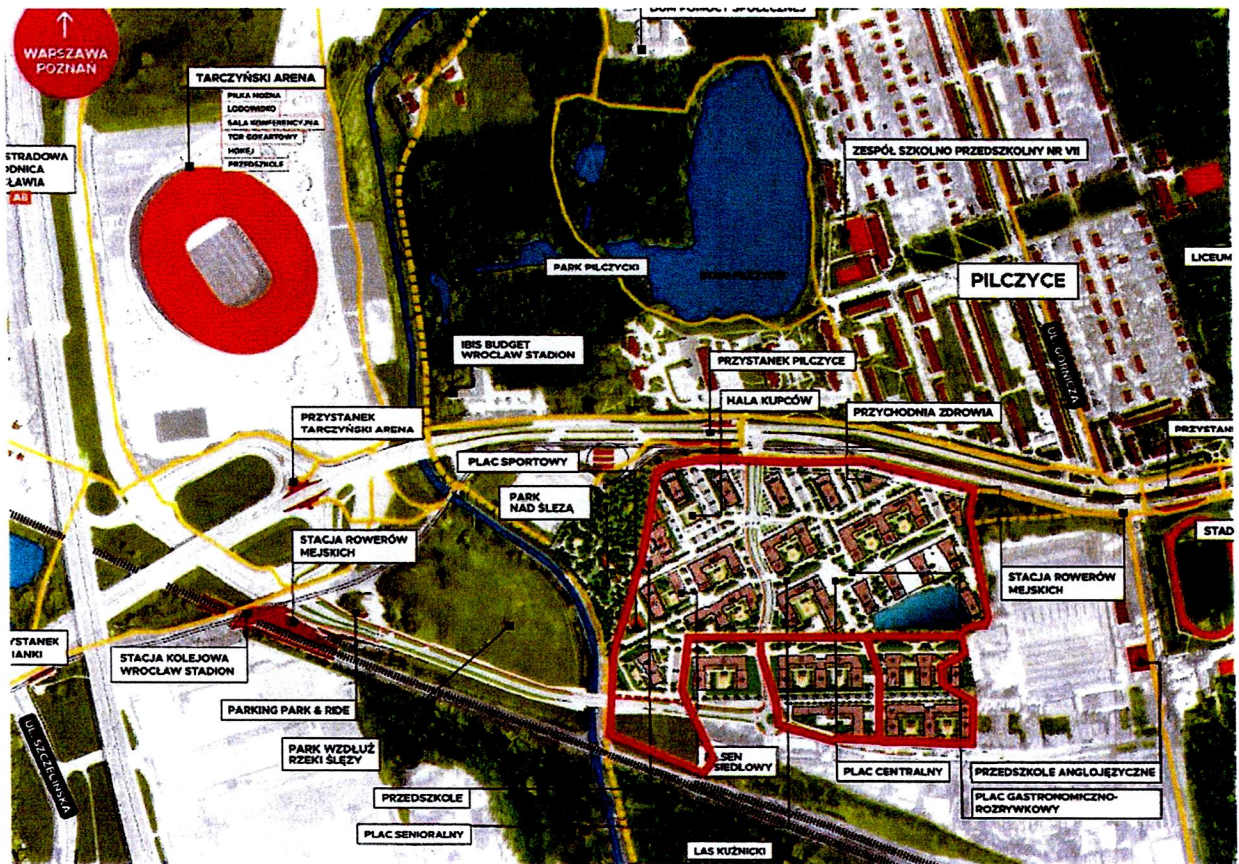
- b) zachowania ładu przestrzennego tak, aby następni Inwestorzy występujący ewentualnie o nowe funkcje, w tym funkcje mieszkalne, realizowali je w oparciu o stworzony ład urbanistyczny,
- c) zachowania kontynuacji ciągów pieszych i rowerowych,
- d) wprowadzenie wymogu realizacji w dalszych etapach inwestycji jako inwestycji ogólnodostępnych.



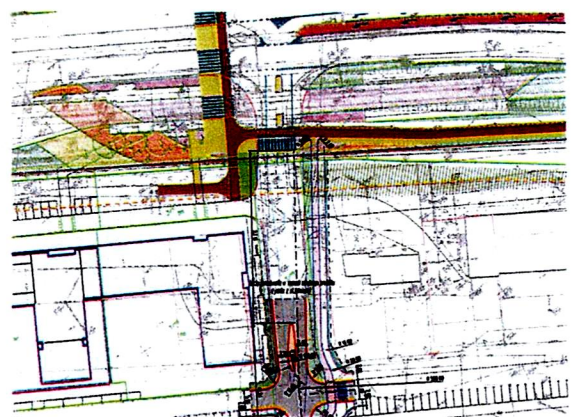
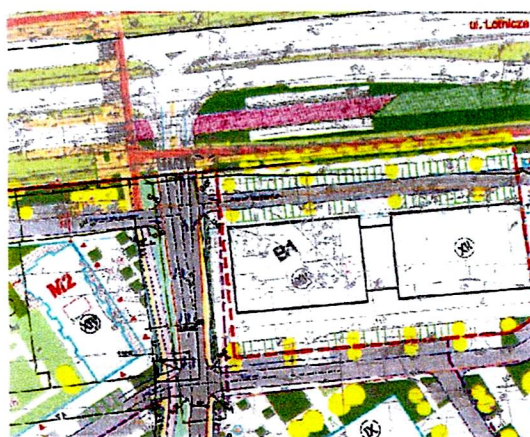
Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



Propozycja Inwestora, która musi być oparta o konsultacje w ramach przygotowywania do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

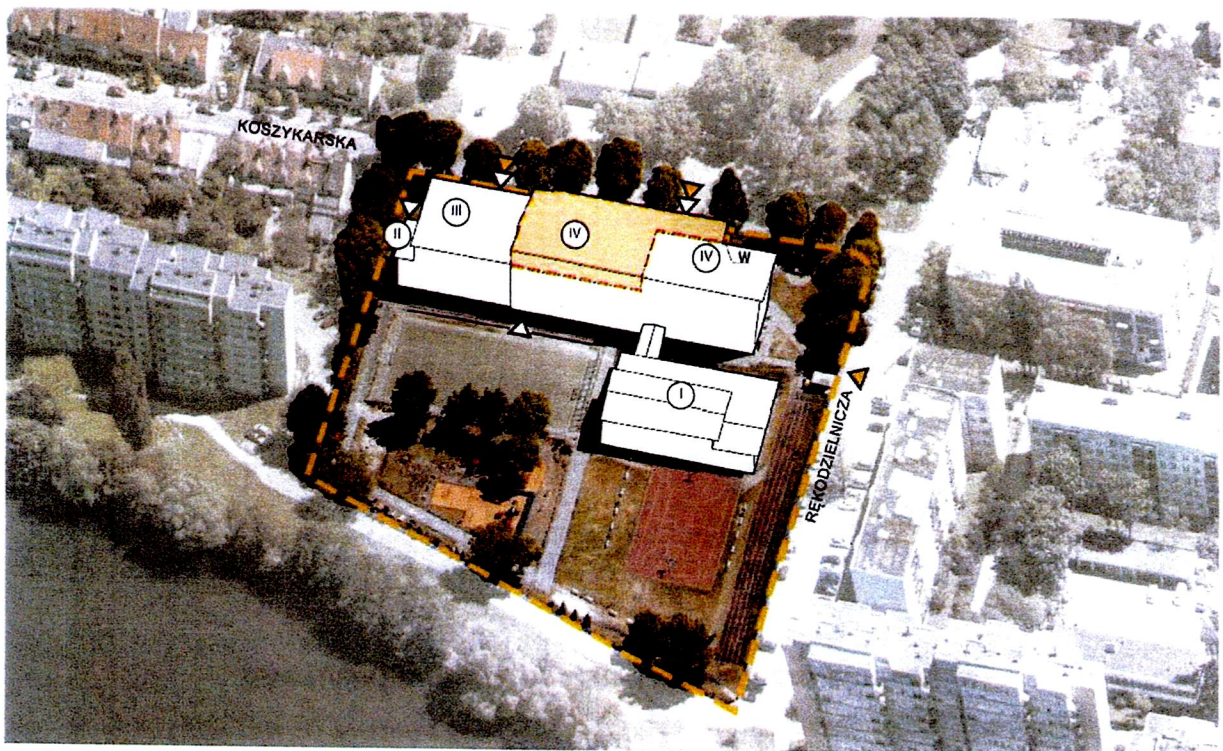
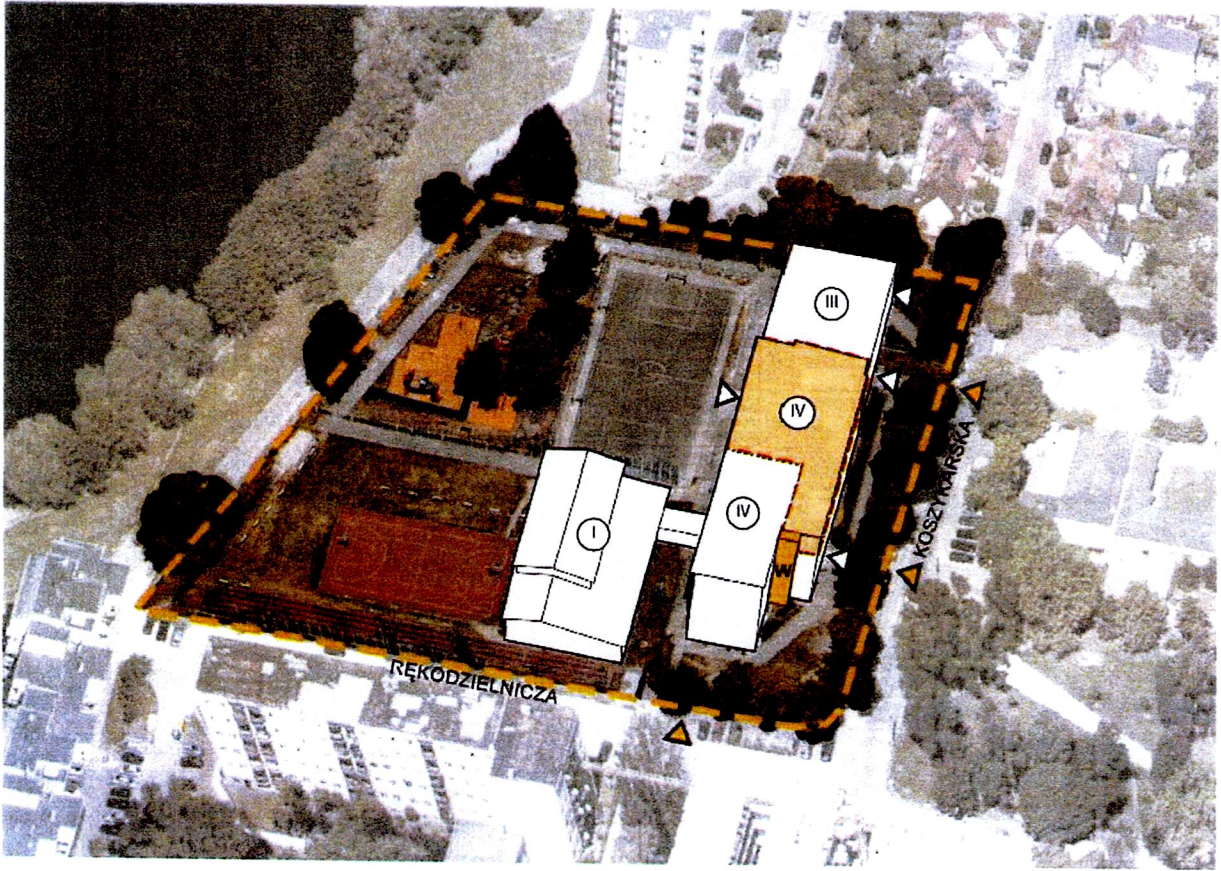


Koncepcja przebudowy układu komunikacyjnego dla całości przekształceń obszaru.



Koncepcja przebudowy układu komunikacyjnego dla pierwszego etapu realizacji inwestycji dotyczącej budowy trzech budynków – włączenie układu komunikacyjnego do ulicy Lotniczej

Rozbudowa (nadbudowa) Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 7



Elewacja **przed** rozbudową o jedną kondygnację



Elewacja **po** rozbudowie o jedną kondygnację



Elewacja **przed** rozbudową o jedną kondygnację



Elewacja **przed** rozbudową o jedną kondygnację



Inwestycje w tereny zieleni

Lotnicza 100 Inwestycje Towarzyszące w zakresie Zieleni

Rozbudowa i rewitalizacja terenów zielonych:

- rewitalizacja i zagospodarowanie terenu na ogólnodostępny Park nad rzeką Ślężą (dz 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały) za kwotę 1 000 000,00 zł,
- przeznaczenie kwoty 800 000,00 zł na rozwój terenów zieleni urządzonej sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową – w ramach wskazanej kwoty Inwestor zobowiązuje się nabyć działkę gruntu nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały, z przeznaczeniem na ogólnodostępny teren zielony wraz z przeprowadzeniem rewitalizacji i urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych,
- nieodpłatne przekazanie nakładów na rzecz Gminy Wrocław.



Lotnicza 100 Inwestycje Towarzyszące w zakresie Zieleni

Rozbudowa i rewitalizacja terenów zielonych:

- realizacja ciągów komunikacyjnych pieszych:
 - w kierunku Stadionu przy al. Śląskiej – Tarczyński Arena do ul. Mącznej wzdłuż rzeki Ślęzy lub w jej pobliżu [1] albo w kierunku lasu Kuźnickiego wzdłuż rzeki Ślęzy [2]
 - w kierunku skrzyżowania ul. Lotniczej i Metalowców przez pętlę tramwajowo-autobusową [3a i 3b]

