

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedlami Wrocławia

WPLYNEŁO

11.11.2024

Nr z rejestru przesyłek wpływających

UCHWAŁA NR XXXI/254/24
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.
z dnia 13 listopada 2024 r.

w sprawie opinii na temat planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stargardzkiej.

Na podstawie §8 ust. 1-3, §13 ust. oraz §32 ust. 2 i §36 ust. 1, 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. ocenia pozytywnie zamierzenia inwestycyjne polegające na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wraz z usługami, zlokalizowanych przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu. Szczegółowy opis inwestycji i uwagi Rady Osiedla znajdują się w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§2. Przedmiotowe sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

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

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.


Błażej Stopka

UZASADNIENIE

W dniu 28 października 2024 roku, inwestor TRU Development poinformował Radę Osiedla o planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Stargardzkiej i zwrócił się z prośbą o opinię Rady na temat niniejszej inwestycji. Obowiązek uzyskania opinii wynika z Zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 „*W sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.*”

Przedstawiciel Rady Osiedla skontaktował się z rzecznikiem TRU Development i zaproponował spotkanie robocze mające na celu omówienie szczegółów przedsięwzięcia. Spotkanie robocze w biurze Rady Osiedla pomiędzy przedstawicielem Zarządu Osiedla, a przedstawicielami inwestora odbyło się podczas dyżuru Zarządu Osiedla w dniu 5 listopada 2024. Na spotkaniu deweloper przedstawił plan realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wraz z usługami w rejonie ul. Stargardzkiej we Wrocławiu. Inwestycja ta jest uzupełnieniem działań rozpoczętych przez inwestora GC Developer, którą to opiniowaliśmy Uchwałą XXI/182/23 z 7 grudnia 2023.

Lokalizacja



Lokalizacja działek 11/1, 11/2 AM-2, obręb Gądów Mały

Teren inwestycji znajduje się przy ulicy Stargardzkiej we Wrocławiu na działkach 11/1, 11/2 AM-2, obręb Gądów Mały. I jest zlokalizowany pomiędzy dwoma istniejącymi terenami zabudowy mieszkalnej o charakterze wielorodzinnym – Pilczyce i Kuźniki. W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się Stadion Sportowy Lotnicza, tereny rekreacyjne – zielone, przystanek autobusowy oraz tramwajowy, a także stacja kolejowa. Natomiast bezpośrednio na północ od planowanej inwestycji znajduje się teren projektowanego osiedla Lotnicza 100.

Rewitalizacja

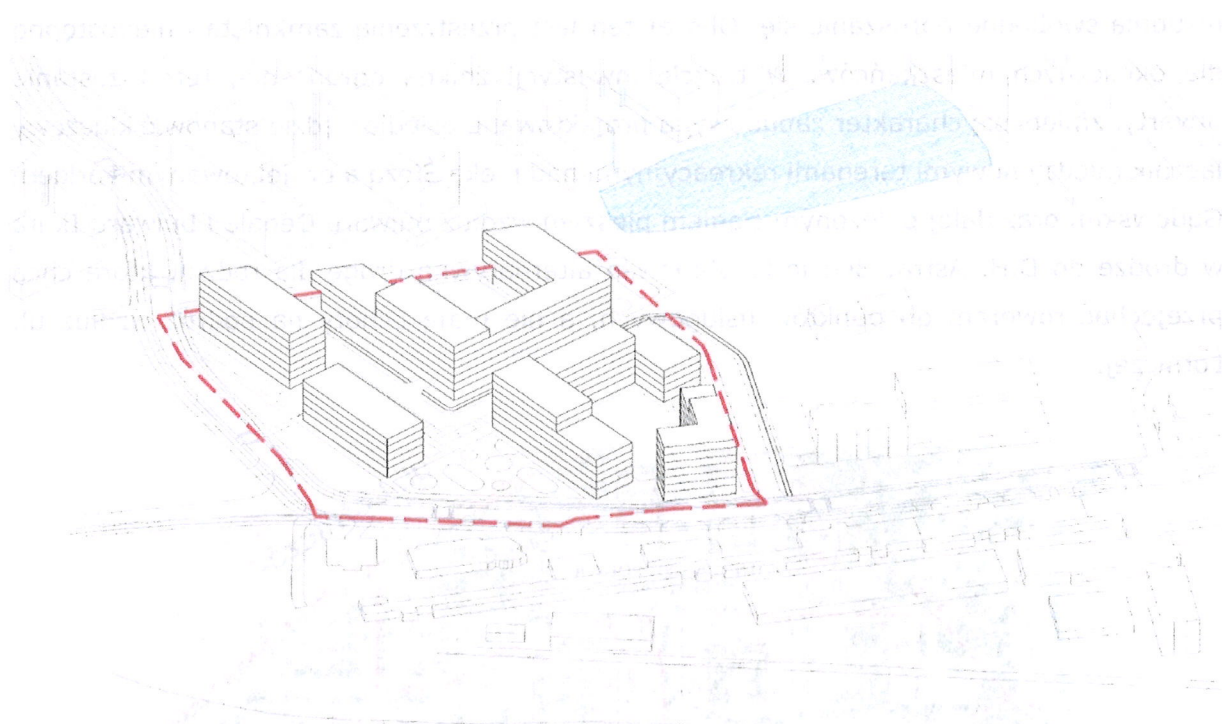
Teren omawianej inwestycji jest obszarem przemysłowym, a co za tym idzie zdegradowanym i wymagającym rewitalizacji. Obecnie teren składa się z zabudowy typowej dla tras wylotowych z miasta i przestrzeni przemysłowych. Nie posiada przestrzeni publicznej, jest miejscem zamkniętym i ograniczonym przez ogrodzenia działek, co utrudnia swobodne poruszanie się. Obszar ten jest przestrzenią zamkniętą i niedostępną dla okolicznych mieszkańców. W trakcie inwestycji znikną ogrodzenia, teren zostanie otwarty, zmieni się charakter zabudowy, a projektowane osiedle będzie stanowić kluczowy łącznik między nowymi terenami rekreacyjnymi nad rzeką Ślężą a projektowanym Parkiem Gądowskim oraz dalej położonym ciągiem pieszym wzdłuż bulwaru Dedala i bulwaru Ikara w drodze do D.H. Astra. Będzie to stanowiło alternatywną drogę dla rodzin, które chcą przejechać rowerem do punktów usługowych, a nie mają ochoty na podróż wzdłuż ul. Lotniczej.



Wizualizacja w połączeniu z Lotniczą 100

Charakterystyka budowlana inwestycji

Deweloper zadeklarował, że planuje wybudować zespół budynków mieszkalnych – wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 20-22 tys. m², a kompozycja zabudowy będzie nawiązywać do układu budynków na sąsiedniej inwestycji mieszkaniowej, czyli Lotnicza 100. Zabudowę tworzyć będą kwartały oraz budynki usytuowane liniowo wzdłuż zachodniej granicy działki. Wysokości budynków ograniczona będzie do maksymalnie 7 kondygnacji (dwa budynki), pozostałe obiekty będą 4-5 kondygnacyjne. Ograniczenie to jest wymuszone przez przepisy, które obligują dewelopera do uwzględnienia uwarunkowania terenu pod kątem przesłaniania i nasłonecznienia. Podstawowym przeznaczeniem wszystkich budynków jest funkcja mieszkalna realizowana na kondygnacjach nadziemnych, z usługami w parterze. W części podziemnej, w każdym kwartale zaprojektowano garaże wielostanowiskowe. Planowane jest stworzenie 400-450 mieszkań wraz z miejscami parkingowymi.



Wizualizacja projektowanego kompleksu budynków

Charakterystyka zagospodarowania terenu

Zagospodarowanie terenu oparto na układzie kwartałowym budynków, wyznaczając strefy zieleni ogólnodostępnej, pół-publicznej oraz prywatnej. Przez teren działek poprowadzona zostanie droga wzdłuż której znajdą się pasy zieleni, szpalery drzew oraz krzewy. W ramach inwestycji zaplanowano plac centralny zlokalizowany w rejonie zbiornika wodnego w miejscu, które jest punktem wspólnym projektowanej inwestycji mieszkaniowej i terenów inwestycji Lotnicza 100. Teren nie będzie grodzony i co do zasady ma pozostawać otwarty na swobodnych ruch pieszych zarówno mieszkańców osiedla jak i terenów sąsiadujących.



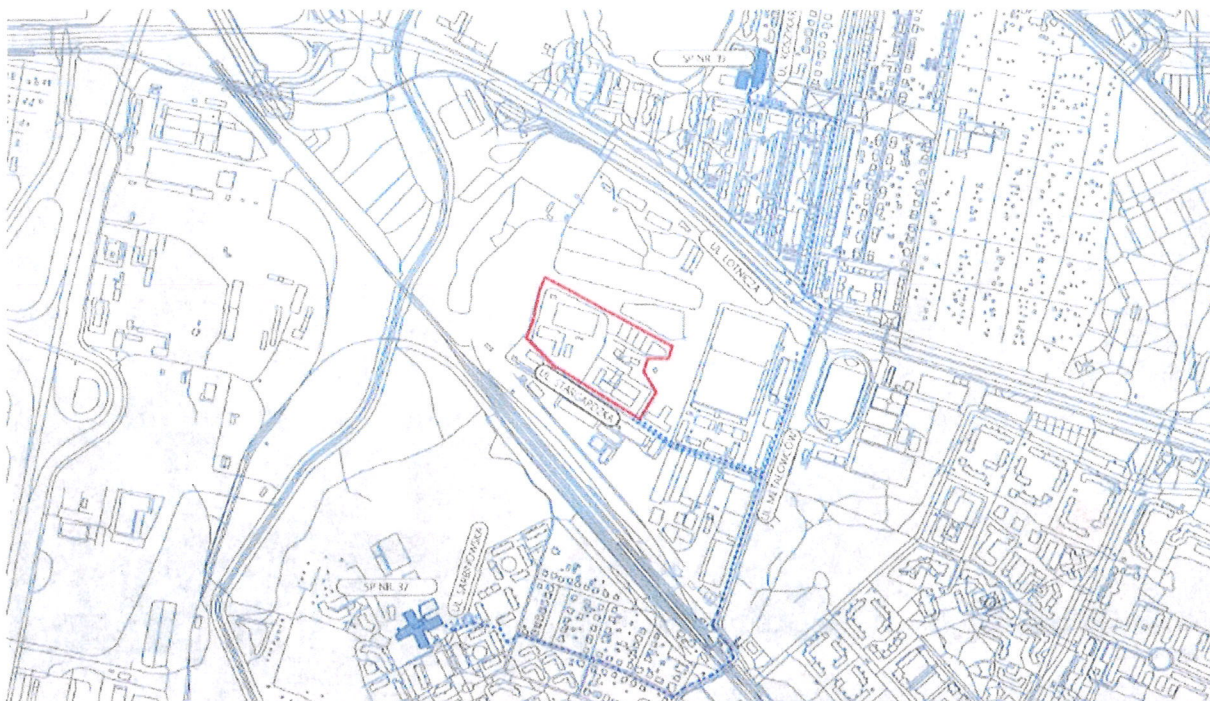
Wizualizacja pokazująca rodzaj elewacji i wygląd terenów zielonych

Inwestycje towarzyszące

Zgodnie z wymogami stawianymi przez Miasto Wrocław wraz z powstaniem osiedla inwestor zobowiązany jest do realizacji inwestycji towarzyszących służących przyszłym i obecnym mieszkańcom okolicy. W przypadku inwestycji przy ul. Stargardzkiej są to następujące inwestycje:

- Wybudowanie drogi łączącej ul. Lotniczą z ul. Stargardzką i przebudowę ul. Stargardzkiej do ul. Metalowców, by tworzyły spójny ciąg komunikacyjny wraz z chodnikami, ścieżkami rowerowymi i infrastrukturą towarzyszącą – droga ta zostanie przekazana miastu.
- Partycypowanie w kosztach rozbudowy/modernizacji Szkoły Podstawowej nr 19 przy ul. Koszykarskiej 2-4 oraz rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 37 przy ul. Sarbinowskiej 10. Zgodnie z wytycznymi Wydziału Edukacji Urzędu Miejskiego inwestycja powinna zapewnić miejsca edukacyjne dla min. 55 dzieci.
- Budowa infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji deszczowej, retencji wody na terenie inwestycji.
- Rewitalizacja terenów zielonych w sąsiedztwie rzeki Ślęzy – budowa ścieżek, placu zabaw, małej architektury itp.

Szczegóły inwestycji towarzyszących są w trakcie opracowania w ramach prac projektowych w porozumieniu z władzami miasta Wrocławia. Realizacja powyższych inwestycji będzie konieczna przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie mieszkań.



Inwestycja w kontekście dwóch Szkół Podstawowych nr 19 i nr 37

Podsumowanie, opinia i rekomendacje Rady Osiedla

Realizacja planowanej inwestycji przy ul. Stargardzkiej jest w naszej opinii zasadna z perspektywy korzyści urbanistycznych i społecznych. Rewitalizacja terenu przemysłowego i zamiana jego funkcji na teren zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z elementami zieleni, jest korzystna zarówno dla okolicznych mieszkańców jak i miasta. W ten sposób z terenów mieszkalnych znikają funkcje przemysłowe. Inwestycja dostarczy miastu potrzebny zasób mieszkaniowy oraz usługowy i społeczny dla obecnych i przyszłych mieszkańców. Planowana inwestycja jest dobrze skomunikowana – w pobliżu znajdują się przystanki autobusowe, tramwajowe, stacja kolejowa oraz ul. Lotnicza/Legnicka, która daje możliwość szybkiego dojazdu do centrum jak i do obwodnicy autostradowej.

Proponowana zabudowa, zarówno pod względem przeznaczenia, skali, jak i układu przestrzennego, odnosi się do projektowanej sąsiedniej inwestycji mieszkaniowej (Lotnicza 100), co pozwala na uporządkowanie przestrzeni pomiędzy linią kolejową a ulicą Lotniczą, przywracając ten teren mieszkańcom miasta.

W związku z powyższym opiniujemy pozytywnie wyżej opisaną inwestycję przy ul. Stargardzkiej, a jednocześnie wnosimy o informowanie Rady Osiedla o kolejnych etapach procedowania inwestycji, a w szczególności o aktywny udział Rady Osiedla przy ustalaniu szczegółów inwestycji towarzyszących do jakich został zobowiązany inwestor.