

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedłami Wrocławia
WPŁYNĘŁO
12. 06. 2025
Nieprzebiegł przebieg wpływu

UCHWAŁA NR XXXVII/292/25
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.
z dnia 11 czerwca 2025 r.

w sprawie opinii na temat wniosku inwestycyjnego (Lex Deweloper) dla terenu przy ul. Metalowców oraz ul. Stargardzkiej we Wrocławiu, wynikającej 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.”

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. Metalowców oraz ul. Stargardzkiej we Wrocławiu. Szczegółowy opis inwestycji i uwagi Rady Osiedla znajdują się w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§2. Przedmiotową opinię 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

Inwestor poinformował Radę Osiedla o planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Metalowców oraz ulicy Stargardzkiej we Wrocławiu 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.”*

Rada Osiedla zorganizowała spotkanie w swoim biurze, na które zaproszono przedstawicieli inwestora. Celem było omówienie szczegółów planowanej inwestycji oraz rozmowa na temat potencjalnego wkładu inwestora w rozwój infrastruktury, edukację i wsparcie lokalnej społeczności. Dodatkowo inwestor został zaproszony na sesję Rady Osiedla, gdzie miał okazję szczegółowo przedstawić swoje pomysły wszystkim radnym.

Wprowadzenie

Zgodnie z procedurami określonymi w obowiązujących przepisach, inwestycja znajduje się obecnie na etapie opiniowania przez odpowiednie departamenty Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz inne jednostki miejskie. Przedstawiona koncepcja może jeszcze ulec zmianie do momentu procedowania uchwały przez Radę Miejską Wrocławia. W związku z tym, nasza opinia odnosi się do ogólnych założeń koncepcyjnych inwestycji, podkreślając konieczność zachowania określonych standardów urbanistycznych oraz rozwoju infrastruktury towarzyszącej, bez szczegółowej oceny proponowanych rozwiązań projektowych.

Charakterystyka terenu inwestycji

Obszar objęty wnioskiem inwestycyjnym znajduje się przy ulicach Metalowców i Stargardzkiej, na terenie o charakterze przemysłowym, który obecnie pozostaje częściowo niezagospodarowany. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się m.in. Stadion Sportowy „Lotnicza”, tereny rekreacyjne oraz działające przedsiębiorstwa przemysłowe, w tym zakład utylizacji odpadów budowlanych.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren ten jest przeznaczony na działalność gospodarczą. W związku z tym wniosek inwestora dotyczący realizacji zabudowy mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga dokładnej analizy pod kątem zgodności z polityką przestrzenną miasta oraz potrzebami społeczności lokalnej.

Infrastruktura edukacyjna

Jednym z kluczowych wymogów dla nowych, dużych osiedli mieszkaniowych jest zapewnienie, że dzieci ich przyszłych mieszkańców będą miały dostęp do edukacji przedszkolnej i szkolnej **w pobliżu swojego miejsca zamieszkania**.

Z uwagi na skalę planowanego osiedla na Pilczycach – teren obejmujący wiele hektarów, na którym według wstępnych szacunków może zamieszkać kilka tysięcy osób – konieczna jest odpowiednia rozbudowa infrastruktury oświatowej. Obecne szkoły i przedszkola w okolicy są już mocno obciążone, a mieszkańcy osiedli Pilczyce i Kozanów od lat zgłaszają niedobór miejsc w żłobkach i przedszkolach.

Zgodnie z § 2 uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia, inwestycja mieszkaniowa powinna być zlokalizowana w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji.

Aby Rada Osiedla mogła wydać pozytywną opinię na temat inwestycji, inwestor musi przedstawić wiarygodny plan dotyczący zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc edukacyjnych dla przyszłych mieszkańców. Wymagania obejmują między innymi:

- Rozbudowę Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 7 o dodatkowe piętro, co zwiększy jego pojemność.
- Budowę nowego boiska na terenie ZSP nr 7, aby poprawić warunki sportowe dla uczniów.
- Rozszerzenie Liceum Ogólnokształcącego nr VI poprzez dobudowanie nowego skrzydła, zgodnie z planami Urzędu Miejskiego Wrocławia.
- Utworzenie ogrodów sensorycznych na terenie Zespołu Szkół nr 21, co stworzy przestrzeń sprzyjającą rozwojowi dzieci.

- Instalację windy dla osób z niepełnosprawnościami w drugim skrzydle budynku ZS nr 21, zapewniając pełną dostępność dla uczniów i nauczycieli.

Działania te mają na celu dostosowanie infrastruktury edukacyjnej do potrzeb rosnącej społeczności osiedla i zagwarantowanie odpowiednich warunków nauki dla wszystkich mieszkańców.

Infrastruktura transportowa

Układ drogowy

Planowana inwestycja istotnie wpłynie na natężenie ruchu drogowego w okolicach ul. Lotniczej i pobliskich ulic. Dlatego inwestor powinien wziąć udział w rozbudowie infrastruktury drogowej, co obejmuje:

- Budowę co najmniej dwóch niezależnych wjazdów i wyjazdów z nowego osiedla, aby zapewnić płynność ruchu.
- Przebudowę skrzyżowań ul. Lotniczej z ul. Metalowców oraz ul. Stargardzką, uwzględniając dodatkowe pasy do skrętu lub montaż sygnalizacji świetlnej dla lepszego bezpieczeństwa i organizacji ruchu.
- Budowę wewnętrznego układu dróg osiedlowych, które zostaną połączone z istniejącą siecią miejską, zapewniając sprawną komunikację mieszkańcom.
- Finansowy udział w rewitalizacji łącznika przy żłobku na ul. Dokerskiej, co poprawi dostępność dla lokalnej społeczności.

Transport publiczny

Zgodnie z § 3 uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia, inwestycja mieszkaniowa powinna być zlokalizowana w odległości nie większej niż 750 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Inwestor powinien zadbać o odpowiednie rozwiązania komunikacyjne, które ułatwią mieszkańcom nowego osiedla dostęp do transportu publicznego. Wymagania obejmują:

- Utworzenie nowych przystanków autobusowych w pobliżu osiedla lub relokację istniejących, aby zapewnić wygodny dostęp do komunikacji miejskiej.
- Budowę dodatkowej zatoki autobusowej przy ul. Lotniczej w rejonie osiedla oraz montaż wiat przystankowych, co poprawi komfort oczekiwania na transport.
- Partycypację w kosztach budowy nowych przystanków oraz stworzenie ciągów pieszo-rowerowych, które połączą osiedle z otaczającą infrastrukturą, ułatwiając mieszkańcom swobodne poruszanie się po okolicy.

Ścieżki rowerowe i piesze

Inwestor powinien uwzględnić w planach budowę ścieżek rowerowych i chodników, które połączą osiedle z bulwarami oraz pobliskimi ulicami, umożliwiając mieszkańcom bezpieczny dostęp do terenów rekreacyjnych, nad rzekę oraz do lokalnych sklepów.

Oczekujemy realizacji brakujących odcinków ścieżek rowerowych wzdłuż ul. Lotniczej oraz wewnątrz osiedla, co pozwoli na wygodne połączenie z ul. Metalowców oraz rejonem D.H. Astra.

Zieleń i rekreacja

Teren przy ul. Metalowców i ul. Stargardzkiej, mimo przemysłowego charakteru, posiada istotne znaczenie przyrodnicze i rekreacyjne dla okolicy. Jak wynika z planów koncepcyjnych, inwestycja ma objąć duży obszar, który obecnie pełni częściowo funkcję nieformalnych terenów zielonych. Rada Osiedla kładzie nacisk, aby nowe osiedle nie stało się betonową „wyspą” odciętą od przyrody, lecz przeciwnie – by w projekcie uwzględniono **obszerne, ogólnodostępne tereny zielone** służące wszystkim mieszkańcom osiedla i sąsiednich rejonów.

Inwestor powinien zapewnić utrzymanie i urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² (np. park osiedlowy, skwer) oraz wykonać nasadzenia zieleni wysokiej (drzew) w liczbie nie mniejszej niż liczba usuniętych drzew. Należy wprowadzić zapis gwarantujący, że place zabaw, skwery i ciągi piesze na terenie osiedla będą dostępne dla wszystkich mieszkańców osiedla i okolic (bez grodzenia).

Ponadto, inwestor powinien partycypować w rewitalizacji ścieżek i alejek wokół Stawu Pilczyckiego oraz w kosztach przebudowy instalacji kanalizacji deszczowej i budowy zastawki w ramach projektu „HotSpot-Staw Pilczycki” realizowanego przez MPWiK.

Dziedzictwo postindustrialne

Inwestor powinien, w miarę możliwości, zachować i zaadaptować istniejące na terenie inwestycji obiekty o wartości historycznej lub znaczeniu dla tożsamości miejsca. Jeśli brak takich obiektów, należy zobowiązać inwestora do upamiętnienia historii terenu (np. tablica informacyjna o dawnym wykorzystaniu terenu, nazwy ulic/osiedla nawiązujące do poprzednich zakładów).

Ponadto, ochrona dziedzictwa postindustrialnego obejmuje także **zachowanie funkcjonujących przedsiębiorstw**, o ile działają one nadal na terenie inwestycji lub w bezpośrednim sąsiedztwie. W przypadku ul. Lotniczej 100 istotnym zagadnieniem jest przyszłość zakładu utylizacji odpadów budowlanych, działającego obecnie na części tego terenu. Plany budowy osiedla rodzą pytania, czy działalność taka może być kontynuowana w pobliżu budynków mieszkalnych. Stanowisko Rady Osiedla jest następujące: **inwestycja mieszkaniowa nie może odbywać się kosztem istniejących miejsc pracy**, dlatego wymagamy od inwestora przedstawienia rozwiązań, które umożliwią albo bezkonfliktowe sąsiedztwo osiedla z zakładem (np. zastosowanie ekranów dźwiękochłonnych, wytyczenie strefy buforowej oddzielającej bloki od instalacji przemysłowych), albo propozycji przeniesienia zakładu w inną lokalizację w uzgodnieniu z jego właścicielami. **Konflikty między nowym osiedlem a czynnym zakładem przemysłowym** mogą być poważne – aby uniknąć takiego scenariusza na Pilczycach, już na etapie planowania inwestycji należy te kwestie rozstrzygnąć. Rada Osiedla będzie stała na stanowisku, że zgoda na inwestycję powinna być **uzależniona od zagwarantowania ochrony interesów sąsiadujących przedsiębiorstw** oraz od spełnienia norm środowiskowych (np. wykonania analizy akustycznej i wdrożenia zabezpieczeń przeciwhałasowych).

Wysokość zabudowy

Zgodnie z § 4 uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia, budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Lokale na cele społeczne

W ramach dobrych praktyk oraz wspierania rozwoju społeczności lokalnej, inwestor powinien przekazać Miastu lokal użytkowy o powierzchni 200–300 m² lub udostępnić go na preferencyjnych warunkach przez okres 5–10 lat. Przeznaczeniem tego lokalu byłaby działalność społeczna, a konkretnie stworzenie **Centrum Aktywności Lokalnej na Pilczycach**, które mogłoby pełnić funkcję przestrzeni integracyjnej dla mieszkańców, organizować wydarzenia i wspierać lokalne inicjatywy.

Inwestycje proekologiczne

W uchwale Rady Miejskiej konieczne jest zawarcie wymogu podłączenia wszystkich budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. Budynki powinny być projektowane i spełniać najwyższe standardy w zakresie zeroemisyjności i wykorzystania źródeł naturalnych do zapewnienia ciepła i energii.

Harmonogram realizacji i etapowanie

Rada Osiedla stoi na stanowisku, że realizacja inwestycji mieszkaniowej przy ul. Metalowców i ul. Stargardzkiej musi odbywać się etapowo, z bezwzględnym powiązaniem tempa zasiedlania mieszkań z równoczesnym wykonaniem infrastruktury towarzyszącej – w szczególności edukacyjnej i transportowej.

Postuluje się, aby w uchwale Rady Miejskiej Wrocławia znalazły się następujące zapisy warunkujące kolejne etapy inwestycji:

- **Zasiedlenie więcej niż 30% mieszkań** możliwe będzie dopiero po oddaniu do użytkowania:
 - wszystkich wewnętrznych ciągów komunikacyjnych (dróg, chodników, ścieżek rowerowych),
 - co najmniej dwóch wjazdów i wyjazdów z osiedla,
 - wsparcia dla rozbudowy Liceum Ogólnokształcącego nr VI (Liceum Ogólnokształcące nr VI (LO VI)) – dokumentacji lub rozpoczęcia prac budowlanych.
- **Zasiedlenie więcej niż 50% mieszkań** uzależnione będzie od zakończenia rozbudowy Szkoły Podstawowej przy Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 7 (ZSP nr 7) wraz z boiskiem i zapewnienia funkcjonalnego żłobka lub przedszkola w promieniu 750 metrów od osiedla.

Etapowanie takie powinno zostać potwierdzone w harmonogramie prac uzgodnionym przez inwestora z Departamentem Strategii i Rozwoju oraz Biurem Architekta Miasta.

Podsumowanie

Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Północ, działając zgodnie z art. 7 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, opiniuje wniosek inwestycyjny dla terenu przy ul. Metalowców oraz ul. Stargardzkiej pozytywnie pod warunkiem **bezwzględnego spełnienia** wszystkich wskazanych w niniejszym uzasadnieniu warunków.

W szczególności dotyczy to:

- rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
- wykonania inwestycji drogowych i komunikacyjnych przed zasiedleniem budynków,
- zapewnienia terenów zielonych i rekreacyjnych ogólnodostępnych,
- przestrzegania lokalnych standardów urbanistycznych oraz zapisów uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia,
- zapewnienia etapowości realizacji powiązanej z infrastrukturą społeczną.

Wrocław, 20.05.2025 r.

Mateusz Chachaj
ul. Powstańców Śląskich 163/12
53-138 Wrocław

**RADA OSIEDLA
PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.**
ul. Rękodzielnicza 1, 54-135 Wrocław

WNIOSEK

W związku z planowaną budową „Zespołu budynków wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym” przy ul. Metalowców oraz ul. Stargardzkiej we Wrocławiu, zwracam się z uprzejmą prośbą o zaopiniowanie ww. inwestycji w oparciu o udostępnione materiały.

Mateusz Chachaj