

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedłami Wrocławia
WPŁYNĘŁO
12. 06. 2025
Nr z rejestru przysyłek wpływających

UCHWAŁA NR XXXVII/294/25
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.
z dnia 11 czerwca 2025 r.

w sprawie opinii na temat wniosku inwestycyjnego - Port Popowice (Etap V), 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 negatywnie wniosek dotyczy przekształcenia terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako IMW-U/I (teren usługowo-produkcyjny) na cele mieszkaniowo-usługowe.

§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 Stópka

UZASADNIENIE

Opiniowany wniosek dotyczy przekształcenia terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako IMW-U/I (teren usługowo-produkcyjny) na cele mieszkaniowo-usługowe. Dla podobszaru oznaczonego jako „wydzielenie E” obowiązują obecnie ograniczenia funkcji mieszkaniowej. Inwestor wnioskuje o zmianę przeznaczenia tego obszaru, co możliwe jest wyłącznie w trybie specustawy mieszkaniowej.

Obszar inwestycji obejmuje fragment dawnego Portu Popowice, jednego z największych obszarów rewitalizacji miejskiej w zachodnim Wrocławiu. Teren ten ma szczególne znaczenie ze względu na swoje położenie – w bezpośrednim sąsiedztwie estakady obwodnicy śródmiejskiej, parku Polana Popowicka oraz osiedli Popowice i Kozanów.

Wniosek inwestycyjny znajduje się obecnie na etapie uzgodnień z jednostkami miejskimi i może ulec zmianie przed przedłożeniem pod obrady Rady Miejskiej Wrocławia. Rada Osiedla opiniuje ogólne założenia urbanistyczne, wskazując warunki konieczne do spełnienia dla zachowania ładu przestrzennego i jakości życia mieszkańców.

Opiniowany wniosek zakłada zmianę przeznaczenia terenu IMW-U/I (teren usługowo-produkcyjny) – objętego ograniczeniem zabudowy mieszkaniowej – na cele mieszkaniowo-usługowe. W opinii Rady Osiedla taka zmiana, realizowana w trybie specustawy, narusza spójność planistyczną obszaru oraz nie odpowiada na kluczowe potrzeby społeczności lokalnej i przestrzenne uwarunkowania dzielnicy.

Niezgodność z obowiązującym planem miejscowym

Dla obszaru objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dla podobszaru „wydzielenie e” nie przewiduje zabudowy mieszkaniowej. Realizacja inwestycji w trybie specustawy omija standardowy tryb planistyczny i stanowi precedens dla zmiany przeznaczenia terenów bez rzetelnej analizy urbanistycznej.

Rada Osiedla podkreśla, że zgodność inwestycji z obowiązującym planem jest podstawą dla ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju dzielnicy.

Problemy komunikacyjne i brak rozwiązań transportowych

Wzrost intensywności zabudowy w rejonie Portu Popowice, w szczególności w sąsiedztwie ulicy Białowieskiej i estakady obwodnicy śródmiejskiej, spowoduje znaczne pogorszenie warunków ruchu drogowego. We wniosku nie przedstawiono kompleksowych rozwiązań komunikacyjnych ani harmonogramu modernizacji kluczowych skrzyżowań i połączeń drogowych.

Zasadnym jest oczekiwanie, aby każda nowa inwestycja mieszkaniowa była poprzedzona analizą wpływu na układ transportowy i zawierała propozycje konkretnych usprawnień, czego w tym przypadku zabrakło.

Brak zabezpieczeń akustycznych i narażenie mieszkańców na hałas

Teren inwestycji znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy śródmiejskiej, jednej z najbardziej obciążonych arterii komunikacyjnych we Wrocławiu. Brak zobowiązań inwestora do wdrożenia rozwiązań przeciwdziałających hałasowi (ekrany akustyczne, zabudowa buforowa, zieleń izolacyjna) oznacza ryzyko przekroczenia norm hałasu i obniżenia jakości życia przyszłych mieszkańców.

Brak planów rozbudowy infrastruktury edukacyjnej

Realizacja kolejnego etapu Portu Popowice spowoduje wzrost liczby dzieci, przy jednoczesnym braku nowych miejsc w placówkach edukacyjnych. Szkoła przy ul. Bobrzej już teraz działa na granicy wydolności. Wniosek nie zawiera żadnych wiążących zapisów dotyczących wsparcia rozbudowy infrastruktury edukacyjnej – ani w formie finansowej, ani terenowej.

Brak propozycji przestrzeni społecznych i usług publicznych

W projekcie nie przewidziano stworzenia miejsca spotkań społeczności lokalnej, takiego jak Centrum Aktywności Lokalnej, co stoi w sprzeczności z potrzebami mieszkańców Popowic, którzy od lat zgłaszają brak takiej przestrzeni.

Niepełne etapowanie inwestycji i ryzyko opóźnień infrastrukturalnych

Inwestycja nie została zaprojektowana w sposób etapowy, powiązany z realizacją infrastruktury drogowej, edukacyjnej i rekreacyjnej. Rada Osiedla podkreśla, że brak harmonogramu realizacji zadań towarzyszących budowie mieszkań stanowi ryzyko dla całościowego funkcjonowania dzielnicy.

Wniosek końcowy

Z uwagi na powyższe braki i zagrożenia, Rada Osiedla Pilczyce–Kozanów–Popowice Północ opiniuje wniosek negatywnie i rekomenduje Radzie Miejskiej Wrocławia odmowę ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w tym trybie. Rada Osiedla nie jest przeciwna rozwojowi Portu Popowice jako takiemu, ale oczekuje, że każda inwestycja będzie spełniała standardy ładu przestrzennego, ochrony środowiska i odpowiedzialności społecznej.

I.dz. 47/471/2025

Wrocław, dnia 20.05.2025 r.

INWESTOR

PORT POPOWICE SP. Z O.O. SP. K.
ul. Jaworska 11
53-612 Wrocław

**Rada Osiedla
Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn.**
ul. Rękodzielnicza 1, 54-135 Wrocław

DOTYCZY: Koncepcji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu (obręb Popowice, AM-5, dz. nr 5/14).

Niniejszym proszę o zaopiniowanie koncepcji projektu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu przy ul. Białowieskiej we Wrocławiu (obręb Popowice, AM-5, dz. nr 5/14).

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 2 Zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dot. ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia, prosimy o zaopiniowanie dołączonej do wniosku koncepcji.

Opinia Rady Osiedla jest niezbędnym elementem procedury pre-wnioskowej.

Z poważaniem
Tomasz Lewandowski

Załączniki:

1. Prezentacja przedstawiająca koncepcję

Port Popowice Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Jaworska 11 53-612 Wrocław
NIP: 8971803332, REGON: 360248155