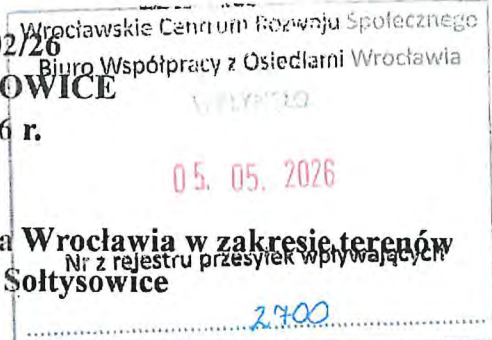


684



**UCHWAŁA NR XLI/202/26
RADY OSIEDLA SOŁTYSOWICE
z dnia 23 kwietnia 2026 r.**



**w sprawie opinii do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia w zakresie terenów
położonych na obszarze osiedla Sołtysowice**

Na podstawie § 8 ust. 1 Załącznika do uchwały nr XXXVIII/1009/21 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2021 r. zmieniającą uchwałę nr XIII/443/03 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie nadania statutu osiedla Sołtysowice (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 2750) Rada Osiedla Sołtysowice uchwala, co następuje:

§1

Radni osiedla Sołtysowice, w związku z prowadzonymi konsultacjami społecznymi dot. projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia wyraziła opinię w zakresie terenów położonych na obszarze osiedla Sołtysowice.

§2

Opinia rady Osiedla Sołtysowice stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi osiedla.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



OPINIA RADY OSIEDLA SOŁTYSOWICE
do projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia w zakresie terenów położonych na obszarze
osiedla Sołtysowice (rejon al. Poprzecznej)

Rada Osiedla Sołtysowice, po przeanalizowaniu projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia dotyczącego terenów położonych na obszarze osiedla, w szczególności terenów dawnej cukrowni, obszarów położonych po wschodniej stronie ul. Sołtysowickiej (rejon ulic Wojaczka, Herbsta i okolicznych) oraz terenów wzdłuż al. Poprzecznej, zgłasza uwagi do przyjętych parametrów zabudowy oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W ocenie Rady Osiedla projekt przewiduje zbyt intensywną zabudowę, niedostosowaną do istniejącego charakteru Sołtysowic oraz możliwości lokalnego układu komunikacyjnego i infrastruktury społecznej.

W związku z powyższym Rada Osiedla wnosi o wprowadzenie następujących zmian dla wszystkich stref obejmujących teren dawnej cukrowni oraz obszarów położonych po obu stronach al. Poprzecznej oraz drugiej stronie ul. Sołtysowickiej:

1. Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 metrów – zgodnie ze skalą dominującej zabudowy osiedla oraz charakterem istniejącej struktury urbanistycznej Sołtysowic.
2. Podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40% – w celu zapewnienia odpowiednich warunków retencji wód opadowych, poprawy warunków klimatycznych oraz zachowania właściwych proporcji terenów zielonych.
3. Obniżenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do poziomu 1,0 – celem ograniczenia nadmiernego dogęszczania zabudowy i zmniejszenia przyszłego obciążenia infrastruktury osiedla.
4. Utrzymanie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 35%, a w przypadku terenów, dla których projekt przewiduje wyższe wartości, ich obniżenie do poziomu 35%.

Ponadto Rada Osiedla wnioskuję o wyznaczenie na terenie Sołtysowic nowej strefy usługowej przeznaczonej pod realizację infrastruktury publicznej, w szczególności szkoły, przychodni, przedszkola, żłobka lub innych usług niezbędnych dla mieszkańców osiedla.

Rada Osiedla zwraca uwagę, że obecna infrastruktura społeczna funkcjonuje przy wysokim poziomie wykorzystania, a dalszy wzrost liczby mieszkańców bez równoległego zabezpieczenia terenów pod usługi publiczne doprowadzi do pogorszenia dostępności podstawowych świadczeń i jakości życia mieszkańców.

W odniesieniu do terenów położonych wzdłuż al. Poprzecznej Rada Osiedla wyraża sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy o wysokości do 25 metrów oraz przyjęcia parametrów umożliwiających bardzo intensywne zagospodarowanie tego obszaru.

1. Niezgodność skali zabudowy z istniejącą strukturą urbanistyczną osiedla - Projektowane budynki o wysokości do 25 metrów pozostają w wyraźnym konflikcie z dominującą skalą zabudowy Sołtysowic i prowadzą do zaburzenia ładu przestrzennego oraz charakteru osiedla. Obszar objęty projektem graniczy z zabudową o znacznie niższej intensywności i wysokości, dlatego tak duża ingerencja urbanistyczna stworzy wyraźny kontrast przestrzenny i negatywnie wpłynie na spójność układu urbanistycznego tej części miasta.

2. Sprzeczność z obowiązującymi ustaleniami planistycznymi - Dla części przedmiotowych terenów obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidujące funkcje zieleni urządzonej oraz terenów zielonych. Proponowana zmiana kierunku zagospodarowania na intensywną zabudowę mieszkaniową stanowi istotne odejście od dotychczasowej polityki przestrzennej i ogranicza rezerwy terenów zielonych na obszarze osiedla.

3. Nadmierne obciążenie układu drogowego - Al. Poprzeczna już obecnie doświadcza okresowych przeciążeń ruchem lokalnym i tranzytowym. Wprowadzenie intensywnej zabudowy wielorodzinnej spowoduje znaczący wzrost ruchu samochodowego, co doprowadzi do dalszego pogorszenia przepustowości układu drogowego oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego, szczególnie w zakresie włączeń do ruchu i obsługi komunikacyjnej osiedla.

4. Brak odpowiednich rezerw infrastruktury społecznej - Istniejące szkoły, przedszkola, żłobki oraz podstawowe usługi publiczne na terenie Sołtysowic funkcjonują obecnie przy wysokim stopniu wykorzystania. Projektowana skala zabudowy może oznaczać napływ kilku lub kilkunastu tysięcy nowych mieszkańców, dla których nie zabezpieczono odpowiednich rezerw terenowych ani planów rozbudowy infrastruktury społecznej.

5. Niewystarczająca wydolność transportu publicznego - Aktualny układ komunikacji zbiorowej obsługujący Sołtysowice nie posiada odpowiedniej przepustowości umożliwiającej efektywną obsługę znaczącego wzrostu liczby mieszkańców. Brak równoległych inwestycji w rozwój transportu publicznego doprowadzi do dalszego zwiększenia uzależnienia mieszkańców od transportu indywidualnego.

6. Niewystarczające warunki retencji i adaptacji klimatycznej - Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 30% nie zapewnia odpowiednich warunków dla retencji wód opadowych ani skutecznej adaptacji do zmian klimatycznych. W obszarze już obecnie występują problemy związane z szybkim spływem powierzchniowym i przeciążeniem systemów odwodnienia, które mogą zostać dodatkowo pogłębione przez dalsze uszczelnianie terenu.

Rada Osiedla Sołtysowice podkreśla, że przedstawione uwagi wynikają z analizy rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych osiedla oraz mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju tej części miasta.

W związku z powyższym Rada Osiedla wnosi o uwzględnienie wskazanych postulatów i odpowiednie skorygowanie zapisów projektu Planu Ogólnego.