



KONSULTACJE SPOŁECZNE

POWIEDZ NAM, JAK...

Jak zagospodarować teren TBS przy ulicy Głubczyckiej?

Notatka ze spotkania konsultacyjnego

Jaki był kontekst konsultacji?

Na spotkaniu zaprezentowano projekt zagospodarowania terenu wielorodzinnej inwestycji mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław, która planowana jest przy ulicach Głubczyckiej i Opolskiej we Wrocławiu. Spotkanie było kontynuacją konsultacji z 2022 roku – rozmawiano wtedy o koncepcji architektonicznej i urbanistycznej dla terenu planowanej inwestycji oraz o sposobie wykorzystania lokali usługowych w parterze budynku wielorodzinnego przy ulicy Opolskiej i o ogólnym zagospodarowaniu terenu.

Podczas spotkania, którego dotyczy ta notatka zaprezentowano projekt inwestycji. Rozmowy dotyczyły układu budynków, kwestii miejsc parkingowych, organizacji ruchu oraz zieleni i terenu rekreacji.

Informacje o spotkaniu

Sposób zbierania opinii: podczas spotkania i mailowo

Miejsce spotkania: Szkoła podstawowa nr 99 przy ulicy Głubczyckiej

Termin spotkania: 12.11.2024 godz. 17:30

Liczba uczestników: 24

Liczba nadesłanych e-maili: 2



Inicjator: Towarzystwo Budownictwa Społecznego TBS Wrocław

Wsparcie merytoryczne: Adam Bułkowski, Paulina Chowaniec, Dorota Hojka-Szenfeld (Towarzystwo Budownictwa Społecznego TBS Wrocław)

Moderacja: Adrian Bukowski, Jan Porębski (Fundacja na Rzecz Studiów Europejskich)

Dodatkowe informacje

W trakcie spotkania mieszkańcy i mieszkanki wyrażali zaniepokojenie małą odległością czteropiętrowej części planowanego budynku od istniejącego bloku mieszkalnego, położonego naprzeciwko planowanej inwestycji.

Dla zgromadzonych bardzo ważna była również kwestia wjazdu na teren inwestycji. Obawy wśród mieszkańców wzbudziła przewidziana w projekcie liczba mieszkań i miejsc parkingowych, która w ich ocenie może prowadzić po zakończeniu inwestycji do wzmożenia ruchu samochodowego i problemów z wyjazdem z ulicy Głubczyckiej. Prezentowany przez TBS projekt zawierał m.in. parking naziemny i podziemny, dwa place zabaw oraz wjazd od ul. Głubczyckiej.

Wszystkie opinie poza zakresem samej inwestycji dotyczące organizacji ruchu zostały przekazane odpowiednim jednostkom Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz miejskim.

W ramach działań informacyjnych, między innymi w serwisie Wrocław Rozmawia, utworzono osobną podstronę o konsultacjach, a w okolicy ulic Głubczyckiej i Opolskiej rozwieszono 30 plakatów.

Bardzo dziękujemy wszystkim mieszkankom i mieszkańcom za udział w konsultacjach. Wasz głos jest ważny!



Opinie dotyczące rekreacji

L.p.	Opinia	Odpowiedź TBS
1	Nie ma zapotrzebowania na podwórko o takich rozmiarach. Przesunąć zabudowę bliżej ul. Opolskiej, konkretnie równoległe do ul. Opolskiej skrzydło i 4-kondygnacyjny segment tym samym zmniejszając powierzchnię podwórka. Umożliwiłoby to poszerzenie wyjazdu na ul. Głubczycką. Obecny projekt terenu rekreacyjnego i zieleni wydaje się mało funkcjonalny. Warto przeanalizować, które miejsca będą naprawdę potrzebne mieszkańcom i czy układ terenu oraz linia zabudowy odpowiadają ich przyszłym potrzebom.	Opinia częściowo uwzględniona Brak możliwości zmniejszenia podwórka (dziećnińca) i przesunięcia skrzydła segmentu B zabudowy bliżej ul. Opolskiej. Na środku dziećnińca znajduje się najcenniejsze przyrodniczo drzewo na terenie inwestycji – dąb szypułkowy. Drzewo to należy zachować i nie można lokalizować w wyznaczonej strefie ochrony drzewa żadnej infrastruktury związanej z planowaną inwestycją. Projekt terenu rekreacyjnego zostanie ponownie przeanalizowany przez projektanta projektu budowlanego z uwzględnieniem tej opinii.
2	Zamiast placu zabaw obok parkingu mogłaby powstać siłownia na powietrzu z elementami crossfitu, drążkami	Opinia uwzględniona Przewidziano urządzenia siłowni terenowej na części terenu



	do podciągania się, ale też z instalacjami atrakcyjnymi dla dzieci.	przeznaczonego pod plac zabaw przy parkingu naziemnym. Przewidziano co najmniej trzy urządzenia, w tym co najmniej dwa podwójne o zróżnicowanych funkcjach. Konkretnie urządzenia zostaną wybrane na etapie projektowania.
3	Niech TBS według swojego doświadczenia dobierze takie elementy do siłowni na powietrzu, które sprawdziły się na innych osiedlach.	Opinia uwzględniona
4	W miejscu placu zabaw przy parkingu można by urządzić skwer z ławkami, ścieżkami z nie wysoką zielenią dającą cień. Wtedy teren ten będzie przyjazny też dla dorosłych mieszkańców.	Opinia częściowo uwzględniona Na terenie przy parkingu naziemnym (częściowo w miejscu wyznaczonym na plac zabaw) powstanie teren zieleni z ławkami (skwer). Pozostała część terenu pod plac zabaw zostanie przeznaczona pod siłownię zewnętrzną zgodnie z opiniami części mieszkańców.
5	W miejscu placu zabaw, przy parkingu zostawmy kawałek	Opinia częściowo uwzględniona



	nieurządzonej zieleni, pozostawionej samej sobie.	Miejsce na plac zabaw przy parkingu naziemnym zostanie przeznaczone częściowo na teren zieleni, nie będzie to zieleni nieurządzona, gdyż nie ma możliwości zaadaptowania obecnej zieleni przy projekcie planowanej inwestycji.
6	Wystarczy jeden plac zabaw. Plac przy parkingu będzie źródłem uciążliwego hałasu.	Opinia uwzględniona Miejsce pod plac zabaw przy parkingu naziemnym zostanie częściowo zagospodarowane na siłownię terenową, a częściowo na teren zieleni.
7	Postulat, aby na terenie inwestycji powstały dwa place zabaw dla dzieci. Na tak wielkim, planowanym osiedlu na pewno będzie na to zapotrzebowanie (większe niż np. siłownię na powietrzu, która zazwyczaj jest nieużywana).	Opinia nieuwzględniona Powstanie jeden duży plac zabaw (w dziedzińcu budynku), drugie miejsce pod plac zabaw zostanie przeznaczone pod siłownię terenową i zieleni, zgodnie z postulatami części mieszkańców.



Opinie dotyczące układu budynków

L.p.	Opinia	Odpowiedź TBS
1	Odległość 4-kondygnacyjnej części planowanego budynku od budynku przy Opolskiej 23, 23a, 23b powinna być większa.	Opinia nieuwzględniona Lokalizacja części planowanego budynku w stosunku do istniejącego przy ul. Opolskiej 23, 23a, 23b spełnia wszystkie obowiązujące przepisy w zakresie wymaganych odległości i wymaganego czasu nasłonecznienia. Brak jest przesłaniania obiektów.
2	Aby nie ograniczyć nasłonecznienia mieszkań w budynku przy Opolskiej 23, 23a, 23b i zwiększyć przestrzeń między nim a 4-kondygnacyjną częścią budynku można: • przesunąć ją bliżej budynku wzdłuż ul. Opolskiej, tak by podwórko było bardziej zamknięte, • „cofnąć” ją w stronę ul. Głubczyckiej lub	Opinia nieuwzględniona Brak możliwości przesunięcia 4-kondygnacyjnej części zabudowy bliżej ul. Opolskiej. Na środku działki znajduje się najcenniejsze przyrodniczo drzewo na terenie inwestycji – dąb szypułkowy. Drzewo to należy zachować i nie można lokalizować w wyznaczonej strefie ochrony drzewa żadnej infrastruktury związanej z planowaną inwestycją.



	• połączyć ją z budynkami wzdłuż Opolskiej tworząc zamknięte patio.	Jest też plac zabaw, który wskazany był do pozostawienia jako mniej uciążliwy dla mieszkańców i musi mieć zachowane przepisowe odległości od budynku. Odległość planowanego budynku od istniejącego przy ul. Opolskiej 23, 23a, 23b spełnia wszystkie obowiązujące przepisy, w tym odnośnie wymaganego czasu nasłonecznienia obiektów sąsiednich.
3	4-kondygnacyjna część budynku powinna zostać usunięta z projektu. Zwiększy to przestrzeń między 4 piętrowym segmentem a budynkiem przy Opolskiej 23, 23a, 23b. Na jego miejscu można by urządzić parking.	Opinia nieuwzględniona Odległość planowanego budynku od istniejącego przy ul. Opolskiej 23, 23a, 23b spełnia wszystkie obowiązujące przepisy i wynosi około 9,5 m od granicy działki i 14,06 m od budynku przy ul. Opolskiej 23.



Opinie dotyczące parkingów i organizacji ruchu

L.p.	Opinia	Odpowiedź TBS
1	177 to stanowczo za dużo nowych miejsc parkingowych. Zwiększy to znacznie ruch na ul. Głubczyckiej i utrudni wyjazd z niej na ul. Opolską.	Opinia częściowo uwzględniona Zaprojektowano 224 miejsca postojowe (177 w garażu i 47 na terenie). Liczba miejsc postojowych nie zostanie zmniejszona, wynika ona z liczby zaprojektowanych mieszkań i lokali usługowych oraz wskaźnika miejsc postojowych zgodnie z MPZP. W celu zmniejszenia natężenia ruchu na ul. Głubczyckiej TBS będzie ponownie zabiegać o skomunikowanie zabudowy również od strony ul. Opolskiej. Ostateczną decyzję w tym zakresie wyda Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
2	Zwiększony ruch samochodowy stworzy problem z poruszaniem się po ul. Głubczyckiej. Skrzyżowanie Głubczyckiej i Opolskiej jest miejscem, gdzie kierowca jest bardzo narażony na	Opinia częściowo uwzględniona Pozostanie jeden lub dwa wjazdy od strony ul. Głubczyckiej.



	kolizję z tramwajem. Powinien być urządzony wjazd od innej strony, nie od Głubczyckiej ze względu na problemy komunikacyjne.	TBS będzie ponownie zabiegać o skomunikowanie zabudowy również od strony ul. Opolskiej. Ostateczną decyzję w tym zakresie wyda Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
3	Projekt powinien mieć mniej mieszkań. Natężenie ruchu będzie za duże przy planowanej liczbie mieszkań i może utrudniać życie na osiedlu.	Opinia częściowo uwzględniona Liczba mieszkań nie zostanie zmniejszona. Zgodnie z MPZP dla terenu inwestycji wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 3, obecnie przewidujemy na poziomie 2, zatem planowana liczba mieszkań jest mniejsza niż możliwa do uzyskania na terenie inwestycji. Aby zminimalizować natężenie ruchu TBS będzie ponownie zabiegać o dodatkowy zjazd bezpośrednio na ul. Opolską. Ostateczną decyzję w tym zakresie wyda Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).



4	Propozycja umieszczenia szlabanu przy wjeździe od Głubczyckiej.	Opinia nieuwzględniona Nie przewidujemy w projekcie szlabanów na teren inwestycji. W razie potrzeby taki szlaban zostanie zamontowany w trakcie użytkowania osiedla.
5	Postulat wykonania estymacji lub badań ruchu na ul. Głubczyckiej odnośnie do decyzji o braku możliwości urządzenia wjazdu od ul. Opolskiej.	Opinia uwzględniona TBS będzie ponownie zabiegać o dodatkowy zjazd bezpośrednio na ul. Opolską. Ostateczną decyzję w tym zakresie wyda Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
6	Gdyby ul. Raciborska była dwukierunkowa i gdyby ją udrożnić w stronę ul. Karwińskiej tak, by Głubczycka nie była uliczką ślepą to ułatwiłoby sprawę wyjazdu z okolicy.	Wyjaśnienie Zarządzanie ruchem na drogach publicznych jest niezależne od działań TBS. Propozycje zmian należy zgłosić do Wydziału Inżynierii Miejskiej UM Wrocławia (WIM) i Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
7	Wprowadźmy zakaz parkowania na Głubczyckiej od 7:00 do 8:30 z patrolami pilnującymi przestrzegania tego przepisu.	Wyjaśnienie Zarządzanie ruchem na drogach publicznych jest niezależne od działań TBS. Propozycje zmian



		należy zgłosić do Wydziału Inżynierii Miejskiej UM Wrocławia (WIM) i Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
8	Powinien być urządzony drugi tor tramwajowy wzdłuż ul. Opolskiej.	Wyjaśnienie Zarządzanie ruchem na drogach publicznych jest niezależne od działań TBS. Propozycje zmian należy zgłosić do Biura Zrównoważonej Mobilności UM Wrocławia (BZM).
9	Propozycja urządzenia sygnalizacji świetlnej przy wyjeździe z ul. Głubczyckiej.	Wyjaśnienie Zarządzanie ruchem na drogach publicznych jest niezależne od działań TBS. Propozycje zmian należy zgłosić do Wydziału Inżynierii Miejskiej UM Wrocławia (WIM) i Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
10	Rekomendacja urządzenia ronda na skrzyżowaniu ulic Głubczyckiej i Opolskiej.	Wyjaśnienie Zarządzanie ruchem na drogach publicznych jest niezależne od działań TBS. Propozycje zmian należy zgłosić do Wydziału Inżynierii Miejskiej UM Wrocławia



		(WIM) i Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
11	Mniej miejsc parkingowych na rzecz zieleni.	Opinia częściowo uwzględniona Na etapie projektowania projektu budowlanego liczba miejsc postojowych zostanie dostosowana do ostatecznej liczby zaprojektowanych mieszkań i wskaźnika miejsc postojowych zgodnie z MPZP. Przy ewentualnej nadwyżce miejsc postojowych zostaną one zastąpione terenem zieleni.
12	Postulat o zablokowanie możliwości przejścia do okolicznych wspólnot z TBS.	Wyjaśnienie TBS nie wykonuje ogrodzenia na swoich osiedlach. Sąsiednie wspólnoty mieszkaniowe mogą same ogrodzić swój teren, aby uniemożliwić dostęp mieszkańcom inwestycji TBS.
13	Postulat o udostępnienie szczegółów korespondencji między TBS a ZDIUM w sprawie organizacji wyjazdu z nowej inwestycji. Dlaczego ZDIUM	Wyjaśnienie W związku z postulatami z konsultacji społecznych TBS będzie ponownie zabiegać o dodatkowy zjazd bezpośrednio



	odrzuć możliwość wyjazdu na ul. Opolską, preferując ul. Głubczycką, która już teraz ma bardzo duże natężenie ruchu, w tym w pobliżu szkoły i przedszkola? Proszę o rozważenie argumentów mieszkańców i informację, czy możemy aktywnie wpłynąć na decyzję, np. poprzez petycję, aby wyjazd został skierowany na ul. Opolską.	na ul. Opolską lub o inne rozwiązanie zmniejszające natężenie ruchu na ul. Głubczyckiej. Ostateczną decyzję w tym zakresie wyda Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM).
--	---	---

Opinie dotyczące zieleni

L.p.	Opinia	Odpowiedź TBS
1	Postulat o nie wycinanie drzewa przy Głubczyckiej 4–6.	Opinia nieuwzględniona Zgodnie z operatem dendrologicznym drzewa rosnące na terenie inwestycji od strony wspólnoty mieszkaniowej Głubczycka 4–6 mają nie więcej niż 9 lat, są to samosiewy gatunków szybko rosnących, które w wyniku sukcesji wtórnej opanowują teren budowy i ze względu na to, że rosną na skarpach i odkładach ziemi nie ma możliwości ich zaadaptowania przy projekcie



		planowanej inwestycji. Zaleca się usunięcie samosiewów i w zamian za nie dokonanie nowych nasadzeń drzew dobranych do nowego projektu zagospodarowania terenu.
2	Rezygnacja z placu zabaw przy parkingu na rzecz terenu zielonego.	Opinia częściowo uwzględniona Miejsce pod plac zabaw przy parkingu naziemnym zostanie częściowo zagospodarowane na siłownię terenową, a częściowo na teren zieleni.
3	Zachowanie równej proporcji między powierzchniami zielonymi a sztucznymi.	Opinia nieuwzględniona Zgodnie z MPZP powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% terenu, w planowanej inwestycji warunek ten jest spełniony, gdyż przewidziano 36% terenów zieleni.
4	Nie trzeba urządzać zbiornika retencyjnego na wodę opadową. Samo postawienie zieleni „samej sobie” sprawi, że retencja w tym miejscu się zwiększy.	Opinia nieuwzględniona Powstanie podziemny zbiornik retencyjny w celu magazynowania wody opadowej do wykorzystania do podlewania



		zieleni zgodnie z zaleceniami z miejskiego dokumentu „Katalog dobrych praktyk – zasady zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi na obszarze zabudowanym”.
5	Postulat o dodanie do projektu zielonych dachów.	Opinia nieuwzględniona W planowanej inwestycji nie przewidziano zielonych dachów. Nie są one konieczne do osiągnięcia wymaganej w MPZP powierzchni biologicznie czynnej, a z powodu trudności w ich eksploatacji nie zamierzamy wykonywać ich dodatkowo.



Spotkanie przeprowadzono w ramach zadania publicznego „Wsparcie procesów konsultacji społecznych na terenie gminy Wrocław w roku 2024” realizowanego przez Fundację na Rzecz Studiów Europejskich i współfinansowanego ze środków Gminy Wrocław.

Wrocław miasto spotkań



Wrocław | 20.12.2024 r.

Szczegóły na: www.wroclaw.pl/konsultacje