

Wrocław, 09.05.2023

HCS R.Szychliński Sp. k.
(dawniej HCS R.Szychliński D.Szczepańska Sp.j.)
Ul.Krucza 2A
53-411 Wrocław

TUP.446.69.40426. ⁴¹⁸⁸⁶.2023.MK

OPINIA WSTĘPNA

*w sprawie obsługi komunikacyjnej dla planowanej realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami wbudowanymi, lokalami usługowymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,
na terenie położonym we Wrocławiu przy al. Armii Krajowej/ul. Tarnogajskiej/ul. Bpa Bernarda Bogedaina
w ramach Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*

Oznaczenia ewidencyjne działek:

5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20
AM-5, obręb Tarnogaj

Wstępny program Inwestycji Mieszkaniowej przedstawiony przez Wnioskodawcę:

około 1600 mieszkań

około 64 000 mkw PUM-u

1235 m.p dla samochodów

7 etapów realizacji inwestycji kubaturowej w latach 2028 – 2038

W nawiązaniu do Państwa wystąpienia z dnia 2 maja 2023r dotyczącego uzyskania wstępnej opinii w sprawie obsługi komunikacyjnej dla „inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych z garażami wbudowanymi, lokalami usługowymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym we Wrocławiu przy al. Armii Krajowej/ul. Tarnogajskiej/ul. Bpa Bernarda Bogedaina”, a planowanej do realizacji w ramach Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu w porozumieniu z Wydziałem Inżynierii Miejskiej oraz Biurem Zrównoważonej Mobilności informują, że opiniuje pozytywnie ogólny zakres zmian w układzie komunikacyjnym przedstawiony na załączonej koncepcji. Przedstawione wstępne rozwiązania projektowe w zakresie układu drogowego, pieszego i rowerowego są niezbędne dla zabezpieczenia poprawnej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji kubaturowej.

W kontekście powyższego na kolejnych etapach uzgodnień projektowych i realizacyjnych z jednostkami Gminy Miejskiej Wrocław i Zarządcą Drogi należy uwzględnić następujące elementy układu komunikacyjnego niezbędne do realizacji w celu uruchomienia inwestycji mieszkaniowej:

1. Rozbudowę skrzyżowania Armii Krajowej-Bogedaina w zakresie:

- zaprojektowania i wykonania relacji skrajnych w zależności od potrzeb wynikających z Analizy Ruchowej ;
- po ustaleniu rozwiązań drogowych – geometrycznych, skrzyżowanie funkcjonalnie należy wyposażać w sygnalizację świetlną wpiętą sprzętowo i programowo w system „ITS”

- rozbudowa tego skrzyżowania musi nastąpić przed uruchomieniem Etapu 1 inwestycji kubaturowej

2. Przebudowę ul. Bogedaina w zakresie:

- Zaprojektowania i wykonania kompleksowo w liniach rozgraniczających pasa drogowego przebudowy ul. Bogedaina z następującymi elementami:
 - jezdni bitumicznej o szerokości 5,5 m przewidzianą dla konstrukcji odpowiedniej dla kategorii ruchu drogowego na poziomie KR3;
 - chodnika po wschodniej stronie ulicy (przy granicy pasa drogowego), o szerokości co najmniej 2,0 m;
 - po wschodniej stronie ulicy pomiędzy jezdnią a chodnikiem w miejscach poza „trójkątami widoczności” istnieje możliwość zlokalizowania ogólnodostępnych miejsc postojowych;
 - dwóch przejść dla pieszych przez ul. Bogedaina na wyniesieniu sinusoidalnym – w okolicy wejścia do parku (dodatkowo przejazd dla rowerzystów i dowiązanie do istniejącego ciągu) i w rejonie Schroniska św. Brata Alberta;
 - progów zwalniających sinusoidalnych;
 - zieleni niskiej i nasadzeń krzewów i drzew;
 - odwodnienia obszarów pasa drogowego;
 - oświetlenia ulicznego;
 - Miejskich Kanałów Technologicznych;
 - oznakowania pionowego i poziomego oraz elementów bezpieczeństwa ruchu drogowego (np. słupki przeszkodowe).

Należy również zaprojektować dwukierunkową drogę dla rowerów o szerokości 2,5 m po zachodniej stronie ul. Bogedaina, która może stanowić rezerwę pod dalszą rozbudowę obszaru pasa drogowego realizowaną przez inny podmiot Inwestycyjny.

3. Przebudowę ul. Tarnogajskiej w zakresie:

- zaprojektowania i wykonania przebudowy odcinka jezdni (około 190 m) od al. Armii Krajowej do wysokości posesji nr 15. Należy przyjąć konstrukcję jezdni odpowiednią dla kategorii ruchu drogowego na poziomie KR3. Nawierzchnia ścieralna- bitumiczna;
- należy przewidzieć przebudowę wlotu na teren inwestycji od ul. Tarnogajskiej - kieszeń dla lewoskrętu na wlocie od centrum wraz z azyłem dla pieszych i rowerzystów;
- na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Czesława Klimasa należy po wschodniej stronie ulicy Tarnogajskiej zaprojektować i wykonać, co najmniej 2,0 m drogę dla pieszych oraz na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Gazowej 2,5 m drogę rowerową;
- po zachodniej stronie ul. Tarnogajskiej na odcinku od Klimasa do Gazowej wyznaczyć ciąg pieszo-rowerowy;
- na całym odcinku ulicy Tarnogajskiej należy przeanalizować konieczność przebudowy infrastruktury drogowej towarzyszącej tj. oświetlenia ulicznego, MKT oraz odwodnienia. W przypadku stwierdzenia ich braku lub



niewłaściwego z punktu widzenia celowi jakim mają służyć, należy doprojektować i wykonać brakujące elementy;

- oznakowania pionowego i poziomego oraz elementów bezpieczeństwa ruchu drogowego (np. słupki przeszkodowe).
- zieleni niskiej i nasadzeń krzewów i drzew

4.Przebudowę al. Armii Krajowej w zakresie:

- zaprojektowanie i wykonanie po stronie południowej Armii Krajowej na odcinku od ul. Bogedaina do ul. Tarnogajskiej chodnika i dwukierunkowej drogi dla rowerów oddzielonych od jezdni pasem zieleni. Przyjąć szerokość 3 m dla drogi dla rowerowej i 2 m dla chodnika.
- zaprojektowanie i wykonanie nowego zagospodarowania „trójkąta” Armii Krajowej: z jednym wjazdem od ul. Bogedaina i z małym parkingiem. Pozostały teren zagospodarować jako przestrzeń publiczną z zielenią.

5.Rowery, piesi, komunikacja zbiorowa - wytyczne uzupełniające

- nadrzędnym celem zabezpieczenia poprawnego funkcjonowania systemu komunikacji pieszo-rowerowej w tym obszarze jest zaprojektowanie oraz wykonanie powiązania rowerowego i pieszego al. Armii Krajowej z Promenadą Krzycką, prowadzoną docelowo na przedłużeniu ul. Tarnogajskiej (warunki opisane w pkt.3) – wzdłuż terenu Gazowni do Promenady Krzyckiej;
- zaprojektowanie i wykonanie drogi dla rowerów po stronie wschodniej do skrzyżowania z ulicą Gazową przez obszar pętli – do powiązania z Promenadą Krzycką wraz z zapewnieniem przejazdów w obrębie skrzyżowań.
- zaprojektowanie i wykonanie fragmentu ciągu pieszo-rowerowego po południowej stronie skrzyżowania ulic Tarnogajskiej i Gazowej od zaprojektowanych przejazdów dla rowerzystów do działki nr 3, AM-9, obręb Tarnogaj.
- wszystkie skrzyżowania w ciągu Tarnogajskiej wyposażać w przejazdy dla rowerzystów na ciągu nowej drogi dla rowerów oraz powiązać ją z istniejącą infrastrukturą;
- wykonanie analizy lokalizacji przystanków autobusowych na al. Armii Krajowej i ewentualna korekta ich lokalizacji w celu przybliżenia do planowanego osiedla

Zakres inwestycji komunikacyjnych wskazany w pkt 1-5 powinien być zaprojektowany i zrealizowany staraniem i na koszt Inwestora/Wnioskodawcy.

Z wyrazami szacunku

D Y R E K T O R

Tomasz Staruchowicz

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Roman Szychliński

Komplementariusz

KONTAKT:

Marek Kantorski

Naczelnik

Wydziału Uzgodnień

tel. +48 71 376 07 98 | e-mail: marek.kantorski@zdium.wroc.pl

OTRZYMUJĄ:

1. Adresat,
2. Wydział Planowania Przestrzennego
Ul. Świdnicka 53, 52-030 Wrocław,
3. Wydział Inżynierii Miejskiej
Ul. Zapolskiej 2/4, 52-032 Wrocław,
4. Biuro Zrównoważonej Mobilności
Ul. Zapolskiej 2/4, 52-024 Wrocław,
5. ZDiUM TUP a/a