

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
BIURO RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA

Wpł. 08-08-2023

L.dz. podpis



Wrocław, dn. 8 sierpnia 2023 r.

Jolanta Niezgodzka

Piotr Uhle

Radni Rady Miejskiej Wrocławia

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA PREZYDENTA
Sukiennice 9, tel. 71 777 89 55

Wpł. 2023-08-09

L. Dz. Zpł.

Pan Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

INTERPELACJA

dotyczy: projektu planu miejscowego nr 679 w rejonie ulicy Browarnej

Szanowny Panie Prezydencie,

W odpowiedzi na poprzednią interpelację Pan Prezydent wskazuje, że w ocenie Prezydenta projekt planu nr 679 w rejonie ulicy Browarnej od samego początku procedury planistycznej nie narusza ustaleń polityki przestrzennej miasta zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zgodnie ze studium dla jednostki urbanistycznej A5 – Kleczków dopuszczone zostały klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo, usługi powszechne, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura i zielen. Te przeznaczenia mogą się pojawić na terenie całej jednostki z wyjątkiem terenów kolejowych, a nie wyłącznie na wybranych fragmentach. Jedną z klas przeznaczeń dla jednostki urbanistycznej A5 Kleczków jest zielen, którą obejmują m.in.: łąki, lasy, zielen miejska, polany rekreacyjne – więc pierwszy projekt planu był zgodny ze studium. Dla terenu objętego przystąpieniem terenu Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej opracowała analizę "Zestawienie niezbędnych potrzeb miasta w rejonie ulicy Browarnej – mpzp 679", która przedstawia szacunkowe koszty w zakresie mobilności oraz edukacji w przypadku przyszłego za-inwestowania tego terenu. Są wśród nich m.in.: budowa połączeń tunelowych dla autobusów, pieszych i rowerzystów, budowa dróg lokalnych, budowa kładki pieszo-

rowerowej wzdłuż kolei nad kanałem miejskim, rezerwa terenu pod szkołę i rozbudowa sygnalizacji świetlnej.

W stanowisku wydziału planowania przestrzennego sporządzonego w sprawie skargi na sporządzanie planu miejscowego – dyrektor Jacek Barski wskazuje, że przeznaczenie wielohektarowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną czy usługową wiązać się będzie z koniecznością wykupów terenów na wyznaczone w planie drogi publiczne i ich realizację wraz infrastrukturą towarzyszącą. Teren objęty przystąpieniem jest pozbawiony dróg publicznych i infrastruktury, wobec tego biorąc pod uwagę przewidywane koszty jej urządzenia, dobro ogółu mieszkańców i wazienie interesów prywatnych i publicznych – Prezydent podjął decyzję o nieprzeznaczeniu terenów objętych przystąpieniem pod zabudowę i zrobił to pozostając w zgodzie ze studium. Ponadto w opinii wskazuje, że obszar ten posiadający obecnie śródmiejski charakter, wcześniej historycznie jako przemysłowy nigdy nie był dedykowany dla rozwoju intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Mimo trwającej procedury uchwalania planu Prezydent wydawał warunki zabudowy i pozwolenie na budowę dotyczące zabudowy wielorodzinnej, mimo iż przeprowadzone przez ARAW analizy wskazywały koszty, które będą się z tym wiązały dla gminy.

W odpowiedzi na wcześniejsze interpelacje dotyczące powodów zmian projektu planu z zieleni na intensywną zabudowę Wiceprezydent Mazur odpowiadał: „Głównym powodem podjęcia tej decyzji były rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylające odmowy wydania warunków zabudowy, a tym samym niezgodności projektu z 8 listopada 2021 r. - (679.1) z toczącymi się na obszarze objętym mpzp postępowaniami. Okoliczności te zbiegły się w czasie z pisemnymi skargami oraz deklaracjami inwestora o gotowości wystąpienia na drogę sądową tytułem roszczeń odszkodowawczych, co szczególnie w świetle pogarszającej się sytuacji samorządu, związanej z presją pogłębiającej się inflacji oraz topniejącą warstwą przychodów miasta, zaowocowały decyzją o zmianie projektu planu.” Jednocześnie w stanowisku wydziału planowania przestrzennego w sprawie skargi na sporządzanie planu miejscowego – dyrektor Jacek Barski wskazuje, że: „na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje plan miejscowy, który przeznaczałby niezabudowane nieruchomości aktualnie stanowiące nieużytki – na funkcje mieszkaniowe, usługowe czy przemysłowe. Co w aspekcie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

nie skutkuje obniżeniem ich wartości poprzez obecne zgodne z ustaleniami studium przeznaczenie terenu na zieleni.”

Jeżeli zatem w stanowisku Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta wskazuje, że nie ma podstaw do roszczeń odszkodowawczych przy ustaleniu terenów zielonych dla opisanych nieruchomości, a jednocześnie według analizy ARAW dopuszczenie w obszarze przystąpienia gęstej zabudowy wielorodzinnej będzie się wiązało z wielomilionowymi kosztami dla gminy Wrocław z uwagi na konieczność wykupów terenów na wyznaczone w planie drogi publiczne i ich realizację wraz infrastrukturą towarzyszącą, zwracamy się z pytaniami:

1. Dlaczego Prezydent pozbawia szans na duży i na adekwatny do już istniejącej gęstej zabudowy wielorodzinnej na Kleczkowie – teren zielony?
2. Dlaczego, pomimo że zgodnie z pierwotnym projektem planu i studium teren ten mógł być w zdecydowanej większości przeznaczonym pod zieleni, bez konieczności wypłaty odszkodowań właścicielom nieruchomości – zdecydował Pan o zmianie przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną, która będzie się wiązała z kosztami dla gminy zgodnie z analizą ARAWu?
3. Czy rozważał Pan wystąpienie do właścicieli nieruchomości z propozycją zamiany terenów, tak aby na terenie wskazanych w pierwotnym projekcie planu urządzić zieleni?

Jednocześnie dla obszaru oznaczonego jako IUO zostały wydane prawomocne warunki zabudowy i właściciel terenu w każdej chwili może złożyć wniosek o wydanie pozwolenia budowę.

4. W jaki sposób Prezydent Wrocławia powziął wiedzę o tym, że właściciel terenu nie sprzeciwia się zlokalizowaniu szkoły na jego terenie? Na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym wnosimy o udostępnienie wszelkiej korespondencji z właścicielem nieruchomości oznaczonej w projekcie planu jako IUO w zakresie zaplanowania na tym terenie placówki oświatowej.
5. Na jaką liczbę dzieci przewidziana jest szkoła na terenie IUO i co stanowiło podstawę tych wyliczeń?

6. Jeżeli właściciel nieruchomości, na którego terenie obecnie planuje się budowę szkoły, wystąpi z wnioskiem o pozwolenie na budowę zabudowy wielorodzinnej, gdzie wówczas zostanie zlokalizowana placówka oświatowa?

Z poważaniem,

Janina Niegrodzka
Burmistrz