



1000012967819

Pani Jolanta Niezgodzka
Radna Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 22 sierpnia 2023 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP1.670.26.2023

Numer ewidencyjny pisma 00108754/2023/W

Szanowna Pani,

w odniesieniu do interpelacji z dnia 8 sierpnia 2023 r. dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rychtańskiej, Browarnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu, przekazuję informacje w powyższej sprawie.

Ad. 1, 2

Na wstępie pragnę przypomnieć, że celem przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wykształcenie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zapewniającej prawidłową obsługę planowanej zabudowy, zarówno poprzez układ drogowy jak i połączenia pieszo-rowerowe oraz wyeksponowanie walorów krajobrazowych Starej Odry i Kanału Miejskiego, a także rozwój działalności związanych z rekreacją nad wodą przy jednoczesnym poszanowaniu zieleni. Konsekwencje czasu pandemii, dynamiczny proces inwestycyjny oraz równoległe działanie różnych procedur administracyjnych, wpływają na zmiany w projektach sporządzanych planów miejscowych. Koresponduje to z celem planu, wyłączenie, na wczesnym etapie prac planistycznych, tak dużych obszarów spod zainwestowania, było trudną decyzją Prezydenta Wrocławia oraz próbą jedynie czasowego wstrzymania procesów inwestycyjnych w tym obszarze. Podejście to nie zyskało jednak szerokiej akceptacji zarówno ze strony części członków MKUA przy jednoczesnym jednoznacznym sprzeciwie właścicieli nieruchomości. Jak zostało to już wyjaśnione w odpowiedzi na interpelację z dnia 21 czerwca 2023 r., procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy może toczyć się równoległe do procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym wypadku, zainwestowanie terenu, stanowiącego niejako klin o dwóch silnych granicach przestrzennych – rzeką Odrą i nasypem kolejowym, wyłącznie na

podstawie decyzji o warunkach zabudowy, odnoszących się wybiórczo do poszczególnych nieruchomości, mogłoby skutkować zbyt wysoką intensywnością zabudowy, niewydolną obsługą komunikacyjną, minimalizacją terenów zieleni, które mogłyby w ogóle nie być publicznie dostępne, brakiem dostępu do usług edukacji, utrudnieniem swobodnego dostępu do bulwaru nadrzecznego oraz brakiem możliwości obsługi obszaru komunikacją publiczną. W związku z powyższym, oraz w odniesieniu do postulatów części członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, opiniującej pierwszy projekt przedmiotowego planu, Prezydent Wrocławia w trosce i z poszanowaniem zarówno interesu publicznego jak i indywidualnego, postanowił ponownie przeprowadzić analizy uwarunkowań i wznowić prace koncepcyjne na rzecz możliwości inwestycyjnych w zakresie nowych terenów mieszkaniowych, w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia oraz celem przystąpienia. Warto także przypomnieć, że w przytaczanym pierwotnym projekcie planu, przeznaczono teren na „polany rekreacyjne”, nie zaś „zielen parkową”. Działanie to od samego początku wskazywało możliwość jedynie czasowego przeznaczenia terenu na cele rekreacyjne, z jednoczesnym nie straceniem możliwości późniejszej aktywizacji inwestycyjnej tego terenu.

Chciałbym podkreślić, że obecny projekt planu został sporządzony na podstawie wielu analiz przestrzennych i projektowych, opinii członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, z uwzględnieniem rozstrzygnięć Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz świadomości terminowości toczących się równocześnie z procedurą przedmiotowego planu decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości na tym terenie.

Obecnie przyjęte ustalenia planistyczne są kompromisową formułą rozwoju tej części miasta. Dopuszczają racjonalne nasycenie zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zaplecze edukacyjne oraz zapewniają tereny wypoczynkowo-rekreacyjne, a także systemowo rozstrzygają docelowe powiązania zarówno kołowe jak i pieszo-rowerowe. Określają optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy odnosząc się do uwarunkowań miejsca.

Ad. 3

Możliwość zamiany gruntów nie była rozpatrywana.

Ad. 4

Informuję, że 29 września 2022 r. do Wydziału Planowania Przestrzennego wpłynęła korespondencja od jednego z właścicieli, dotycząca gotowości przeznaczenia terenu 1UO na cele edukacyjne wskazanej obecnie lokalizacji, przy jednoczesnym sprzeciwie dla lokalizacji proponowanej w projekcie planu upublicznionym w biuletynie informacji publicznej Wrocławia w dniu 25 lipca 2022 r. Na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym udostępniam wyżej wymienioną korespondencję.

Ad. 5 i 6

Projekt planu wyznacza obszar, na którym może pojawić się obiekt edukacji, jednak przepisy odrębne w zakresie prawa oświatowego nie regulują wielkości sal lekcyjnych, ani nie ustalają minimalnej powierzchni sali dydaktycznej, jaka powinna przypadać na jednego ucznia, w związku z tym nie jest możliwe dokładne określenie docelowej ilości uczniów, jaka będzie mogła uczęszczać do nowej szkoły. Jednak zdając sobie sprawę z potencjału mieszkaniowego nowej zabudowy jaka może się w tym miejscu pojawić oraz niewystarczającego dostępu do usług edukacji na terenie całego Kleczkowa, podczas prac projektowych rozważano różne lokalizacje dla terenu usług edukacji, z których ostatecznie wybrano najkorzystniejszą, uwzględniającą najbardziej optymalną docelowo dostępność komunikacyjną względem struktury funkcjonalno-przestrzennej Kleczkowa oraz obecnego projektu planu. Założono, że przyjęte wskaźniki zabudowy dla terenu 1UO, umożliwią realizację odpowiedniego obiektu z szacowaną liczbą do 800 dzieci. Obiekt o podobnej wielkości na działce ok. 1 ha będzie realizowany przy ul. Białostockiej.

Jednocześnie informuję, że wszelkie procedury związane z wydaniem pozwolenia na budowę są obecnie wstrzymane. Sytuacja jest monitorowana i na tę chwilę deklaracje właściciela terenu co do lokalizacji usług edukacji są zgodne z projektem planu. Tym bardziej niezbędnym wydaje się procedowanie planu w obecnym kształcie.

Podkreślam raz jeszcze, że powyższy projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5) i jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Jednocześnie w świetle przytoczonych już skarg w najnowszej odsłonie zmniejsza do minimum skuteczność potencjalnego zarzutu o nieproporcjonalne do intencji Studium przeznaczenie objętych planem nieruchomości.

Z up. Prezydenta Wrocławia

Wiceprezydent Wrocławia

Jakub Mazur

Do wiadomości:

1. Adresat | jolanta.niezgodzka@rada.wroc.pl
2. Piotr Uhle | Radny Rady Miejskiej Wrocławia
3. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia | pok. 202 | Sukiennice 9 | 50-107 Wrocław
4. Biuro Prezydenta | Kancelaria Prezydenta | Sukiennice 9 | 50-107 Wrocław
a/a

Załącznik: pismo właściciela nieruchomości do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rychtańskiej, Browarnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu