



Pani Agnieszka Dusza
Pan Jakub Nowotarski

Radni Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 28.05.2024r.

Sygnatura sprawy BRW-DPP3.6721.9.2021

Numer ewidencyjny pisma 00071923/2024/W

Szanowni Państwo,

w odniesieniu do interpelacji z dnia 16 maja 2024 r., dotyczącej promenady nad Odrą równoległej do ulicy Kazimierza Michalczyka, tj. prowadzącej od Mostów Dmowskiego na północ, wzdłuż zachodniego brzegu Odry, przekazuję informacje dotyczące powyższej sprawy.

Na wstępie pragnę poinformować, że utrzymywanie i kreowanie nowych powiązań pieszo-rowerowych wzdłuż wrocławskiego systemu rzeczno-terenowego oraz dążenie do odpowiednich standardów jakości przestrzeni i dostępności architektonicznej stanowi niezwykle ważny kierunek planowania, rozwoju i zarządzania miastem. W tym konkretnym przypadku, na dążenie do uzyskania docelowych rozwiązań wpływ miał stan zaawansowania realizowanej inwestycji oraz moment, kiedy inwestor rozpoczął starania o odpowiednie pozwolenia.

Odnosząc się do pytania pierwszego i drugiego, informuję, że procedury dotyczące obsługi komunikacyjnej inwestycji zrealizowanych po wschodniej stronie ulicy Kazimierza Michalczyka były prowadzone przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu. W trakcie negocjacji warunków obsługi komunikacyjnej przekazano inwestorom zalecenia odnośnie kształtowania dostępności nabrzeży Odry. Zarówno inwestor realizujący inwestycję przy ulicy Kazimierza Michalczyka 1 (Hossanova), jak i przy ulicy Kazimierza Michalczyka 3 (Dom Development) otrzymał informację, że „w nawiązaniu do istniejącej infrastruktury przy moście Romana Dmowskiego należy zapewnić możliwość przejścia pieszego i przejazdu rowerem wzdłuż Odry z podłączeniem do ulicy Kazimierza Michalczyka przy granicy z działką nr 3/4”. W zakresie umów inwestorów z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta (ZDiUM) zawartych w oparciu o art. 16 ustawy o drogach publicznych, należy wskazać, że mogą one dotyczyć wyłącznie inwestycji w budowę i przebudowę dróg publicznych. Przedmiotowy bulwar przyrzeczny nie stanowi obszaru pasa drogi publicznej, w związku z czym podpisanie przez ZDiUM umowy w oparciu o art. 16 ustawy o drogach publicznych w jego zakresie prawnie

jest niemożliwe. Stąd brak możliwości nacisku na realizację promenady równoległej do ulicy Kazimierza Michalczyka w oczekiwanym standardzie.

Ze względów formalnych nie ma możliwości udostępnienia wnioskowanych umów zawartych w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych pomiędzy ZDiUM-em a inwestorami prywatnymi. Niemniej, informuję, że:

- inwestor Dom Development podpisał umowę na przebudowę odcinka chodnika wzdłuż ulicy Kazimierza Michalczyka oraz zadeklarował partycypację w kosztach przebudowy już realizowanej infrastruktury na skrzyżowaniu ulicy Długiej z ulicą Kazimierza Michalczyka;
- inwestor Hossanova podpisał umowę na partycypację w kosztach przebudowy już realizowanej infrastruktury na skrzyżowaniu ulicy Długiej z ulicą Kazimierza Michalczyka.

Odnosnie pytania trzeciego, informuję, że zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, na podstawie którego wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę. W przypadku braku planu, o pozwolenie takie można wystąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Uchwalenie planu miejscowego powoduje brak możliwości konsumpcji wszystkich decyzji lokalizacyjnych niezgodnych z jego ustaleniami. Jednak w przypadkach, kiedy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy inwestor uzyskał pozwolenie na budowę, to późniejsze wejście w życie nowego planu miejscowego pozostanie już bez wpływu na możliwość wykorzystania tego pozwolenia.

Co również istotne, przedmiotowe inwestycje znajdują się na działkach prywatnych. W takich granicach ich realizacja odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy uzyskanych przez inwestorów Hossanova i Dom Development w latach 2017 i 2022. Dla obu inwestycji, na podstawie tych decyzji lokalizacyjnych inwestorzy otrzymali pozwolenia na budowę w latach 2020 i 2022. Plan miejscowy w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu wszedł w życie 19 stycznia 2024 r., a zatem wiele miesięcy po uzyskaniu obu decyzji o pozwoleniu na budowę i rozpoczęciu prac budowlanych.

Jak wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja ustaleń planu następuje wyłącznie w momencie, w którym inwestor występuje o pozwolenie na budowę. Biorąc pod uwagę, że ww. pozwolenia, inicjujące aktualne procesy budowlane dla obydwu inwestycji zlokalizowanych przy nabrzeżu wzdłuż ulicy Kazimierza Michalczyka, zostały wydane na długo przed wejściem w życie ww. planu miejscowego, jego ustalenia nie są dla inwestorów wiążące w ramach prowadzonych ówczesnie i kontynuowanych aktualnie prac budowlanych. Mając na uwadze taki stan rzeczy, w planie miejscowym, który nabrał mocy w bieżącym roku, zaplanowanie nabrzeża o charakterze pieszo-rowerowym, w standardzie wykraczającym szerokością poza pas obecnie dostępny, miało na celu także poprawę jakości pozostałych odcinków zachodniego brzegu tego kanału Odry, tak, aby dążyć do zapewnienia ciągłości wzdłuż rzeki i miejsc dostępu do niej. Należy także wskazać, że plan miejscowy będzie oddziaływał na teren przedmiotowej inwestycji w przyszłości, w przypadku, gdyby właściciel wnioskował o nowe pozwolenie, zmieniające obecnie realizowane zagospodarowanie.

Sporządzając projekt planu miejscowego dążono do znalezienia trudnego kompromisu pomiędzy uwzględnieniem wydanych pozwoleń na budowę a zasadnością zabezpieczenia ogólnodostępności nabrzeża w wyższym standardzie. W granicach terenów obejmujących przedmiotowe inwestycje ustalono korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego, dla którego obowiązuje powiązanie w postaci ciągu o szerokości co najmniej 4 m. Usytuowanie tego korytarza zostało wyznaczone kompleksowo, wiążąc ulicę Długą przy Mostach Dmowskiego, na przedłużeniu ulicy Rybackiej, z wyznaczonym przy Punkcie Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych terenem 4KDPR, który łączy się dalej z wyznaczoną kładką na Kępie Mieszczańską oraz ciągiem wzdłuż terenu 1Z zapewniającym dalsze

połączenie z Groblą Kozanowską. Planistycznie zadbano o systemowe podejście do zapewnienia ciągłości powiązań pieszo-rowerowych wzdłuż Odry w tej części miasta, jednak jak wspomniano wcześniej, moc sprawcza tych ustaleń może nastąpić wyłącznie w ramach przyszłych procesów inwestycyjnych.

Należy jednak zaznaczyć, że poruszony w interpelacji odcinek przedmiotowego ciągu, na obszarze, który obecnie jest dostępny, stanowi część nieruchomości będącej w zarządzie Wód Polskich i zawiera się w ramach terenu 3WS planu miejscowego dla północno-zachodniej części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu. W związku z powyższym, obszar ten nie jest objęty obowiązującymi od 2024 roku zapisami o ww. korytarzu. Z drugiej jednak strony, obowiązujący tam plan miejscowy nie zakazuje przebudowy istniejącego zejścia w postaci schodów.

Odnosząc się do pytania czwartego, informuję, że nie skorzystano z trybu art. 35a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiącym o tym, iż w przypadku zmiany zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, zakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym, ponieważ inwestorzy nie zmienili sposobu zagospodarowania po uchwaleniu obowiązującego planu w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu. Mając wydane pozwolenia na budowę, w zgodzie z prawem, realizują oni swoje inwestycje na podstawie decyzji wydanych w terminach, w których nie obowiązywało prawo miejscowe określone w przedmiotowym planie. Jeszcze raz wymaga podkreślenia, że plan miejscowy dla terenów stanowiących przedmiot inwestycji mieszkaniowych został uchwalony po wydaniu pozwoleń, a zatem nie mogło być mowy o zmianie zagospodarowania niezgodnej z planem miejscowym, ponieważ plan wówczas nie obowiązywał.

Z poważaniem

Jacek Sutryk

Do wiadomości:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
3. Biuro Prezydenta, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
4. a/a