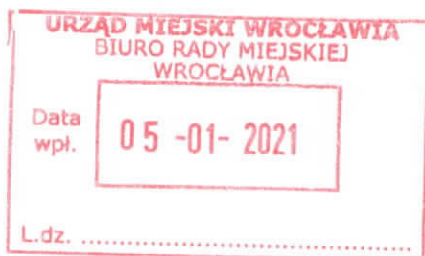




PP/3152436



Departament Strategii i Rozwoju Miasta

urząd
miejski
wrocławia

175



1000009389464

Pan Łukasz Olbert
Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia
Biuro Rady Miejskiej Wrocławia

Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Wrocław, 31.12. 2020 r.

Sygnatura sprawy BRW-DPP3.6721.8.2019

Numer ewidencyjny pisma 00160443/2020/W

Dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu

Szanowny Panie Przewodniczący,

w odniesieniu do pytań zawartych w interpelacji z dnia 8 grudnia 2020 r. (data wpływu do BRW 28.12.2020 r.) dotyczących projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu* (nr 709), przekazuję stosowne wyjaśnienia w zakresie przedmiotowych zagadnień.

Pragnę poinformować, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu* jest aktualnie na etapie opiniowania, zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt z tego etapu nie jest ostateczną wersją planu miejscowego. O kolejnych fazach procedury planistycznej, a także o możliwościach zapoznania się z poszczególnymi wersjami projektu planu i wzięcia udziału w procedurze planistycznej zostali poinformowani wszyscy zainteresowani występujący w tej sprawie do Biura Rozwoju Wrocławia, w tym także właściciele działek nr 18/2 i 19/2, AM 11, obręb Żerniki.

Biuro Rozwoju Wrocławia
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław
tel. +48 717 77 73 25
fax +48 717 77 86 59
brw@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

infrastruktury technicznej, która jest niezbędnym elementem dla prawidłowego funkcjonowania osiedli mieszkaniowych. W związku z powyższym, Biuro Rozwoju Wrocławia wniosło o zawieszenie przedmiotowych postępowań administracyjnych, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie, oba postępowania zostały zawieszone z up. Prezydenta, na skutek istniejącej infrastruktury drogowej niewystarczającej dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji oraz braku przedstawienia przez wnioskodawcę, w tym momencie, odpowiednich porozumień z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta.

Celem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu*, jest wykreowanie zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Kosmonautów, a także nowego, całościowego układu urbanistycznego, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej w rejonie ulic Białodrzewnej i Bukowej. Wyzwaniem projektowym jest uwzględnienie potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych właścicieli poszczególnych działek, które ze względu na dawne podziały geodezyjne, prowadzone z myślą o gospodarce rolnej, wymagają nowego podejścia w zakresie zapewnienia pełnowymiarowych działek budowlanych wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną oraz infrastrukturą techniczną. Wymogiem jest zapewnienie dojazdu do wszystkich działek zlokalizowanych w obszarze objętym planem.

Podczas prac projektowych zostały przeprowadzone analizy i rozważania wariantów rozstrzygnięć projektowych, m.in. pod kątem obsługi komunikacyjnej. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu* proponuje rozwiązania ograniczające do minimum ilość konfliktów i uciążliwości. Są też zgodne z polityką rozwoju dla tego obszaru określona w dokumencie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. Przekształcenia dotychczasowych gruntów rolnych w tereny, które mogą być zabudowane, tworząc całości urbanistyczne w powiązaniu z otoczeniem, muszą jednocześnie zapewniać warunki funkcjonalne i techniczne dla budowania harmonijnych, kompleksowych osiedli zabudowy, wyposażonych w komunikację publiczną, zieleni, przestrzenie ogólnodostępne oraz usługi podstawowe.

Obecnie niezagospodarowane działki, m.in. w rejonie ulic Grabowej, Konińskiej, czy Kosmonautów, nie posiadają odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, a dojazd

do większości z nich nie jest możliwy. Dlatego przyjęte rozwiązania projektowe dotyczące przede wszystkim wyznaczenia terenów dróg były konieczne i niezbędne, w celu umożliwienia korzystania z działek budowlanych, mając na uwadze rozwój całego obszaru, który związany jest z planowanym poszerzeniem ulicy Kosmonautów oraz rozbudowującym się w sąsiedztwie wzorcowym osiedlem Nowe Żerniki.

W oparciu o informacje uzyskane z miejskiego katastru, wynika, że na podstawie decyzji Wojewody Dolnośląskiego z 5 marca 2010 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ul. Kosmonautów w przedmiotowej części osiedla), nastąpił podział wszystkich działek leżących w liniach rozgraniczających teren inwestycji. Właściciel dzisiejszej nieruchomości 19/2 AM11 obręb Żerniki, był jednym z wielu właścicieli objętych podziałami. Działki, stanowiące rezerwę dla poszerzenia ul. Kosmonautów są po wydzieleniu własnością Skarbu Państwa (w przypadku właściciela wspomnianej działki jest to 545 m²).

W projekcie planu teren drogi oznaczonej symbolem 2KDD, której szerokość wynosi 14 m z uwzględnieniem zielono-niebieskiej infrastruktury, umożliwia dojazd do wspomnianych działek nr 18/2 oraz 19/2. Takie rozwiązanie jest jednak niewystarczające do obsługi innych nieruchomości, stąd zaprojektowana droga o symbolu 3KDD wraz z sięgaczami 1KDW oraz 2KDW, w celu umożliwienia podziału „działek rolnych” pod kątem ich wykorzystania dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia* określa m.in. politykę zamieszkiwania, a tym samym styl zamieszkiwania oraz dopuszczalne minimalne powierzchnie działek budowlanych dla dopuszczonych form zabudowy. Dla działek znajdujących się w granicach planu miejscowego polityka zamieszkiwania przewiduje styl indywidualny, a minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić 450 m² - dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego oraz 250 m² - dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Projekt pozwala na podział działek zgodnie z zaleceniami polityki przestrzennej, umożliwia stworzenie ofert sprzedaży i szerszej perspektywy możliwości zabudowy. Zabudowa szeregowa nie została dopuszczona w projekcie planu miejscowego po wykonaniu uprzednio odpowiednich analiz urbanistycznych.

Projektowana droga 2KDD, o szerokości 14 m, przebiega przez część działek obręb Żerniki o nr: 35/4, 36/4, 37/4, 2/2, 3/2, 4/2, 20/2, 21/4, 22/4 stanowiących własność Gminy, część działek o nr: 1/2, 3, 38, 23/3, 24 stanowiących własność Gminy

w zarządzie i użytkowaniu, oraz część działek o nr: 188/4, 18/2, 19/2, 23/4, 24/2 stanowiących własność osób prywatnych. Z projektem planu z etapu opiniowania można się zapoznać na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia pod adresem: <http://bip.um.wroc.pl>, gdzie został zamieszczony rysunek projektu określający linie rozgraniczające wyznaczonych terenów w ich relacji do poszczególnych działek geodezyjnych, które są widoczne w ramach podłączonej w tle rysunku planu kopii mapy zasadniczej.

Trudno jednak zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w interpelacji o „stracie terenu” poprzez przeznaczenie fragmentów nieruchomości na drogi - bez racjonalnego i sensownego zaprojektowania obsługi komunikacyjnej, żaden właściciel nie będzie miał możliwości inwestowania na tym obszarze zgodnie z założeniami ładu przestrzennego.

Natomiast odnosząc się do linii zabudowy na działce 19/2 AM 11 obręb Żerniki, uprzejmie informuję, że na kolejnym etapie opracowania planu, rozważana jest korekta i przesunięcie jej (przy uwzględnieniu przepisów odrębnych i wymaganych odległości linii zabudowy od jezdni), by zapewnić inwestorom większe pole dla zabudowy.

Do niniejszej odpowiedzi załączam korespondencję Biura Rozwoju Wrocławia z właścicielami działek nr 18/2 oraz 19/2, AM 11, obręb Żerniki.

Z poważaniem,


DYREKTOR BIURA
URBANISTA MIASTA
Anna Sroczyńska

Do wiadomości:

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

Biuro Rozwoju Wrocławia
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław
tel. +48 717 77 73 25
fax +48 717 77 86 59
brw@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl