



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

Właściciele wymienionych nieruchomości są zaangażowani w proces realizacji projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kosmonautów i Grabowej we Wrocławiu*, a projektanci Biura Rozwoju Wrocławia udzielają zarówno pisemnie jak i telefonicznie aktualnych informacji dotyczących prac nad projektem planu. Jeszcze przed wyznaczonym i ogłoszonym przez Prezydenta Wrocławia terminem zbierania wniosków, złożył pismo (załącznik nr 1), które nie mogło zostać uznane za formalny wniosek podlegający rozpatrzeniu przez Prezydenta Wrocławia. Wnioskowane w piśmie zamierzenia zostały jednak wnikliwie przeanalizowane i wzięte pod uwagę w rozważanych wersjach projektu planu na etapie kształtowania układu funkcjonalno-przestrzennego. Zainteresowany został o tym poinformowany (załącznik nr 2) oraz zachęcony do śledzenia ogłoszenia o przystąpieniu do planu miejscowego i terminu składania wniosków.

Właściciele działek złożyli wniosek (załącznik nr 3) jednak po wskazanym w ogłoszeniu terminie zbierania wniosków, już na etapie opiniowania projektu planu. Na ten wniosek również została udzielona pisemna oraz mailowa odpowiedź (załącznik nr 4,5,6) ze szczegółowym wyjaśnieniem toczącej się procedury planistycznej, jej aktualny etap z odniesieniem

do kolejnych faz sporządzenia projektu planu oraz objaśnienie założeń i rozwiązań projektowych.

Powodem przystąpienia do opracowania planu były złożone dwa wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr 19/2 AM11, obręb Żerniki, dla inwestycji obejmującej kolejno: budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Proponowana we wniosku lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest niezgodna z polityką przestrzenną określoną w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*. Zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju, rejon ten położony jest w jednostce urbanistycznej E10 Nowe Żerniki, stanowiącej obszar mieszkaniowy o indywidualnym stylu zamieszkiwania, gdzie dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodziną. Należy podkreślić również, że ze względu na charakter występujących w tym obszarze nieruchomości, wydzielanych w przeszłości z myślą o prowadzeniu produkcji rolnej, przekształcenie tego obszaru w celu jego przystosowania dla harmonijnego rozwoju funkcji mieszkaniowej, wymaga między innymi zaprojektowania układu dróg dojazdowych dla potrzeb zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej. Jednocześnie, należy zauważyć, że korytarze komunikacyjne stanowią również strefy prowadzenia sieci 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 określoną 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 szeregową 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 Rozwoju Wrocławia

mgr inż. Anna Sroczyńska

Do wiadomości:

1. Adresat
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