

INFORMACJA NA TEMAT PROTESTÓW I ZARZUTÓW ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie materiałów analitycznych oraz wariantowo opracowanych koncepcji zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od obligatoryjnych uzgodnień koncepcje i projekt planu były opiniowane przez Radę Dzielnicy oraz przedstawiane na spotkaniach z mieszkańcami osiedla.

Podczas wyłożenia planu złożono protesty i zarzuty, które podzielić można na kilka kategorii i o ich uwzględnieniu rozstrzygnąć w sposób spójny i systemowy, chociaż indywidualny. Poniżej przedstawiam omówienie poszczególnych kategorii i propozycje rozwiązania:

• NOWA ULICA KD/Z

Wstępnie opracowane koncepcje zakładały m. in. rozdzielenie dwóch zespołów zabudowy: historycznej wsi Krzesławice wzdłuż ul. Wańkowicza i nowego zespołu zabudowy wzdłuż ul. Wąwozowej. Pomiędzy nimi zachowany został teren istniejących ogrodów i pól. Było to rozwiązanie, które kształtowało czytelny układ kompozycyjny osiedla, było zgodne z wytycznymi konserwatorskimi i zapewniało ochronę środowiska zespołów mieszkaniowych. Na spotkaniach z mieszkańcami domagano się rozszerzenia terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową na cały obszar pomiędzy ul. Wańkowicza, a Wąwozową. Takie również było stanowisko Rady Dzielnicy i KPPiOŚ RMK.

Uwzględniając te postulaty przygotowany został projekt planu. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną zostały rozszerzone, ale równocześnie zaprojektowano ulicę, która miałaby je obsługiwać. Taki warunek uwzględnienia postulatów był wyraźnie formułowany na spotkaniach z mieszkańcami i nie budził wówczas wątpliwości.

Podczas wyłożenia planu to rozwiązanie zostało przez wielu właścicieli oprotestowane. Oczekiwaniem mieszkańców jest maksymalne rozszerzenie terenów budowlanych, ale pozbawionych ustalonego lokalnego układu komunikacyjnego. Obsługa tych terenów miałaby się odbywać na zasadzie służebności przejazdów. W trakcie rozpatrywania protestów i zarzutów, rozważone zostały następujące rozwiązania:

1. Odrzucenie zarzutów. Utrzymanie projektowanej ulicy tworzy uporządkowany układ urbanistyczny nowych zespołów zabudowy, umożliwia prawidłowe podziały i dojazdy do działek. Zapobiega również powstawaniu chaotycznej zabudowy, pozbawionej wewnętrznej struktury przestrzennej. Utrzymanie w projekcie planu tej ulicy spowodować może zaskarżenie przez właścicieli rozstrzygnięcia Rady Miasta do NSA.
2. Uwzględnienie zarzutów, czyli zlikwidowanie ulicy KD/Z, ale przy równoczesnym powrocie do poprzednich koncepcji – czyli zachowania oddzielnych zespołów zabudowy wzdłuż ul. Wańkowicza i ul. Wąwozowej. Ograniczenie terenów budowlanych w stosunku do projektu, który był przedmiotem wyłożenia, powoduje konieczność powtórnego wyłożenia planu. (Podczas którego właściciele znów złożą protest, domagając się powiększenia terenów przewidzianych do zainwestowania)
3. Uwzględnienie zarzutów z równoczesnym pozostawieniem zasięgu terenów przeznaczonych do zabudowy. Zgoda na takie rozwiązanie jest oczywiście możliwa

i pozwala na szybsze uchwalenie planu, ale powoduje, że Krzesławice staną się terenem o niskiej jakości układu urbanistycznego, bez logiki i spójności.

Po przeanalizowaniu argumentów rekomendowane jest rozwiązanie 1), czyli utrzymanie zaproponowanego przebiegu ulicy dojazdowej KD/Z.

- **NOWE TERENY**

Postulowane w zarzutach mieszkańców rozszerzenie terenów mieszkaniowych do brzegów Dłubni zostało przez autorów planu zaopiniowane negatywnie z uwagi na zasięg terenów zalewowych Dłubni. Wszystkie zarzuty w tej grupie dotyczą części działek znajdujących się w granicach terenu zagrożonego powodzią.

Nie mogą być one uwzględnione również z uwagi na brak istniejących dojazdów i brak możliwości wytyczenia nowych ulic dojazdowych w istniejącym układzie własności.

- **DROGA KGP**

Protesty mieszkańców przeciwko projektowanej drodze głównej KGP są zrozumiałe, ponieważ jej usytuowanie nie uwzględnia istniejącego zespołu mieszkaniowego i w znacznym stopniu pogorszy dotychczasowe warunki zamieszkania, wpływając negatywnie na tereny sąsiednie.

Zarzuty te powinny zostać odrzucone, ale w chwili obecnej nie ma ku temu podstawy formalnej, ponieważ przy braku studium nie można uzasadnić takiego odrzucenia. Rozstrzygnięcie powinno nastąpić zatem dopiero po dopełnieniu obowiązku sporządzenia studium. Z uwagi jednak na to, że brak rozstrzygnięcia w ustawowym czasie powodowałby konieczność powtórzenia procedury, proponujemy, aby na tym etapie odrzucić zarzuty, ale projekt stosownej uchwały skierować do Rady Miasta dopiero po uchwaleniu studium.

- **INNE**

Pozostałe protesty i zarzuty mają charakter jednostkowy. Część z nich można uwzględnić, część musi pozostać odrzucona. Propozycje rozstrzygnięć zawarte są w dołączonych tabelach.

w imieniu zespołu autorskiego
Magdalena Jaśkiewicz