

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Armii Krajowej, ulic: Tarnogajskiej i biskupa Bernarda Bogedaina oraz ulicy Nyskiej 66 we Wrocławiu.

Prezydent Wrocławia przedkłada projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, w związku z wnioskiem inwestora – HCS R. Szychliński spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Kruczej 2a, złożonym do Rady Miejskiej Wrocławia za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553, 803, 1688 i 2029) (dalej: „ustawa”).

Wniosek dotyczy inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz inwestycji towarzyszących polegającymi na przebudowie i modernizacji układu drogowego, budowie ścieżki rowerowej w rejonie alei Armii Krajowej, ulic Tarnogajskiej i biskupa Bernarda Bogedaina, a także inwestycji towarzyszącej polegającej na rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 9 we Wrocławiu przy ul. Nyskiej 66.

Wniosek został złożony w dniu 11 maja 2023 r. oraz poddany weryfikacji w celu oceny jego kompletności w zakresie wymogów określonych w art. 7 ust. 7 i 8 oraz w nawiązaniu do art. 17 ustawy. W związku z brakami formalnymi wniosku, działając na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy, wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych pismem z dnia 1 czerwca 2023 r. oraz pismem z dnia 7 lipca 2023 r.

W dniu 15 czerwca 2023 r. oraz w dniu 24 lipca 2023 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek. Po uzupełnieniu braków formalnych, analiza wykazała kompletność wniosku.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 7 ust. 10 i 11 ustawy Prezydent Wrocławia umieścił wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://bip.um.wroc.pl/inwestycje-mieszkaniowe/753>. Informację o zamieszczeniu wniosku, podano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń wraz z informacją o terminie i sposobie zbierania uwag.

Następnie działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ustawy Prezydent Wrocławia przekazał wniosek instytucjom opiniującym i uzgadniającym wskazanym w ustawie, wraz z określeniem terminu 21 dni na odpowiedź. W odpowiedzi na powyższe wezwania uzyskano 10 opinii oraz 2 uzgodnienia.

W związku z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, Prezydent Wrocławia przekazał wnioskodawcy w wyznaczonym terminie opinie i uzgodnienia oraz zamieścił je do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej. Wnioskodawcy przekazano również jedną uwagę, która wpłynęła do wniosku. Opinie, uzgodnienia oraz uwagi są przekazywane wnioskodawcy celem analizy i możliwości dokonania przez niego ewentualnej modyfikacji wniosku, zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy, *Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji nie może być podjęta w powyższym terminie, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu.*

Termin został przedłużony pismem z dnia 21 września 2023 r.

Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przytoczona norma uprawnia Radę Miejską do podjęcia aktu ustalającego lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących bądź odmawiającej ustalenia lokalizacji tych inwestycji.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty inwestycją mieszkaniową znajduje się w jednostce urbanistycznej D4 – Tarnogaj, w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe oraz w przypadku inwestycji towarzyszących także w sąsiednich jednostkach urbanistycznych.

Z kolei obowiązujący na obszarze inwestycji mieszkaniowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łagiewnickiej i biskupa Bernarda Bogedaina we Wrocławiu przewiduje przeznaczenie usługowe.

Należy nadmienić, że stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy, *inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*

Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy jednak terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy, w tym „terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”. Inwestor we wniosku udokumentował fakt produkcyjnej przeszłości terenu, na którym ta działalność została zaprzestana. Obszar planowanej inwestycji nie jest również objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Nie tylko formalna, ale również merytoryczna analiza złożonego wniosku wykazała, że przedmiotowy obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacji zbiorowej – zarówno tramwajowej, jak i autobusowej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się park, który spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy, a przyjęte rozwiązania przestrzenne oraz planowane inwestycje towarzyszące polegające na przebudowie i modernizacji układu komunikacyjnego oraz rozbudowie infrastruktury edukacyjnej mogą się pozytywnie wpisać w tkankę miejską. Z Inwestorem zostało zawarte porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszących, obejmujące m.in. rozbudowę infrastruktury edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 9 we Wrocławiu przy ul. Nyskiej 66 polegającej na: 1) rozbudowie budynku Szkoły Podstawowej nr 9 we Wrocławiu poprzez rozbudowę dobudowanego w 2017 r. skrzydła dydaktycznego o nową 4-kondygnacyjną kubaturę pomiędzy tym skrzydłem a parterowym skrzydłem bloku sportowego. Rozbudowa będzie mieścić 9 klas lekcyjnych wraz z niezbędnym zapleczem sanitarnym, 2) przebudowie niezbędnych ze względu na rozbudowę infrastruktury edukacyjnej elementów infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu, w tym kanalizacji deszczowej, sanitarnej, chodników zlokalizowanych pomiędzy skrzydłem bloku sportowego a terenem rekreacji oraz wejścia do bloku sportowego pod kątem osób z niepełno sprawnościami, 3) budowie miejsc postojowych w ilości 2 miejsc na każdą klasę powstałą w wyniku rozbudowy realizowanej na działkach o nr ew. 4/13, 4/15, 4/16, 4/17 AM-2 Obręb Tarnogaj.

Po myśli art. 22 ust. 2 ustawy, zawarcie porozumienia stanowi przy ubieganiu się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej lub o pozwolenie na budowę podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

Leżąca u podstaw założeń ustawy, możliwość transformacji obszarów zdegradowanych niezgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną, oznacza zatem zrealizowanie na obszarze przemysłowym, zabudowy, która z jednej strony wykluczy zajmowany obszar z możliwości realizowania w przyszłości dotychczasowego kierunku rozwoju, a z drugiej strony wpisze się w dążenie władz miasta Wrocławia do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Wrocław. Inwestycja pozwoli także wzmocnić okoliczną infrastrukturę miejską w zakresie oświaty, komunikacji i infrastruktury. Zmiana przeznaczenia obszaru zgodnie z przedmiotem wniosku inwestora, jak również konsekwencje tych zmian dla otoczenia inwestycji nie stały się przedmiotem oceny wyrażonej w treści uwagi złożonej w ramach procedury. Planowana inwestycja spełnia przewidziane w ustawie o ułatwieniach

w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, kryteria lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wskazać należy, że dla zachowania oraz wzmocnienia pozytywnych tendencji demograficznych we Wrocławiu należy prowadzić politykę budowy bazy mieszkaniowej miasta, a co za tym idzie podejmować działania mające na celu wzrost dostępności lokali. Ciągłe polepszanie warunków mieszkaniowych w mieście stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego Wrocławia.

Działając na podstawie art. 7 ust. 17 ustawy, Prezydent Wrocławia przedkłada Radzie Miejskiej Wrocławia przedmiotowy projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, wraz z opiniami, uwagą oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Jednocześnie z uwagi na fakt, że na przedmiotowym terenie obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, do dokumentacji dołączone zostały opracowania ekofizjograficzne oraz prognozy środowiskowe, sporządzone na potrzeby tych planów.

Na podstawie przepisu intertemporalnego – art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 803), do omawianego wniosku stosuje się stan prawny sprzed nowelizacji dokonanej tą ustawą.

W niniejszej sprawie zastosowanie ma ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w brzmieniu sprzed nowelizacji przepisów wprowadzoną ww. ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r., ponieważ postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zostało wszczęte 11 maja 2023 r. (data wpływu wniosku), a więc przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej.

Również na mocy art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), *do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.