

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 - Północ II”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu

Prezydent Wrocławia przedkłada projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, w związku z wnioskiem inwestora – Lotnicza 100 Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Św. Mikołaja 19, 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 2024 r. poz. 195 t.j.) (dalej: „ustawa”).

Wniosek dotyczy inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie nie więcej niż 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz inwestycji towarzyszących polegającej na:

- zagospodarowaniu terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placem zabaw dla dzieci, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów,
- realizacji infrastruktury edukacyjnej w celu zwiększenia liczby miejsc edukacyjnych o 4 sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, poprzez nadbudowę i rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnych nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu,
- przebudowie skrzyżowania ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej, obejmującej – wydłużenie lewoskrętu z ul. Lotniczej i dobudowanie drugiego pasa do lewoskrętu, budowę ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości Inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych, budowę dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- budowie pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie technicznej lokalnej drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT.

Wniosek został złożony w dniu 2 lutego 2024 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 pismami z dnia 12 lutego 2024 r. oraz 8 marca 2024 r.

W dniu 1 marca 2024 r. oraz 25 marca 2024 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek. Po uzupełnieniu braków formalnych, analiza wykazała kompletność wniosku.

Wnioskodawca, działając na mocy art. 7 ust. 16 ustawy, w dniu 27 marca 2024 roku dokonał modyfikacji wniosku. W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy kompletności wniosku, z uwagi na braki formalne wniosku, działając na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy, wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych pismem z dnia 17 kwietnia 2024 r.

W dniu 20 maja 2024 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 zamieścił 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 Prezydent Wrocławia przekazał wniosek odpowiednim instytucjom opiniującym i uzgadniającym wskazanym w ustawie, wraz z określeniem terminu 21 dni na odpowiedź. W odpowiedzi na powyższe wezwania uzyskano 9 opinii oraz 1 uzgodnienie, w tym 1 opinia wpłynęła po terminie.

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. Do przedmiotowego wniosku nie wpłynęła żadna uwaga. Opinie i uzgodnienia zostały przekazane wnioskodawcy celem analizy i możliwości dokonania przez niego ewentualnej modyfikacji wniosku, zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy.

Wnioskodawca, działając na mocy art. 7 ust. 16 ustawy, w dniu 19 czerwca 2024 roku dokonał ponownej modyfikacji wniosku. W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy kompletności wniosku, Prezydent ponowił procedurę określoną w art. 7 ust. 10-15 ustawy dotyczącą uzyskania nowych opinii, uzgodnień oraz wyznaczenia nowego terminu zbierania uwag.

Do ponownie zmodyfikowanego wniosku wpłynęło 10 opinii, 2 uzgodnienia oraz 2 uwagi (w tym 1 opinia i 1 uzgodnienie wpłynęły po terminie), które zgodnie z art. 7 ust. 13, 15 i 16 zostały przekazane inwestorowi.

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. Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia przedłużył termin podjęcia uchwały pismem z dnia 6 sierpnia 2024 r., informując o nowym terminie – 12 września 2024 r.

Obowiązujące Studium uchwalone zostało ponad 6 lat temu. Należy zwrócić uwagę na szczególne okoliczności w jakich Wrocław znalazł się w ostatnich latach. Miasto już po uchwaleniu Studium dotknięte zostało wyjątkowo dotkliwymi konsekwencjami migracji ludności do miasta. Mają one skalę regionalną, krajową oraz międzynarodową. Wojna za wschodnią granicą sprawiła, że migracje z Ukrainy radykalnie wzrosły w stosunku do lat poprzednich, mimo że także wcześniej Wrocław był chętnie wybierany przez obywateli z tego kraju. Miasto stara się odpowiadać na powyższe potrzeby, chce zapewnić możliwość osiedlenia się nowym mieszkańcom, a jednocześnie próbuje przeciwdziałać rosnącym cenom zakupu i najmu lokali mieszkalnych, które wynikają wprost z popytu znacznie przekraczającego podaż. Informacje potwierdzające skalę napływu nowych mieszkańców, okoliczności tych migracji oraz wyzwania, z jakimi na co dzień zmaga się miasto są oczywiste, odczuwalne przez wszystkich mieszkańców i mają odzwierciedlenie w codziennych wydarzeniach. Sytuacja demograficzna w relacji do dostępnego zasobu mieszkaniowego była równocześnie przedmiotem Spisu Powszechnego, a jego opublikowane wyniki ukazują wielki niedobór powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca Wrocławia, przy czym mowa jest tu o zadeklarowanych mieszkańcach miasta, z momentu wykonywania badania. Wrocław dąży do poprawy sytuacji mieszkaniowej na różne sposoby. Pokrycie planami miejscowymi dopuszczającymi taką funkcję, wcześniej miejski program mieszkaniowy, uzupełnienia istniejących osiedli, a wreszcie kształtowanie nowych obszarów. Wszystkie te działania odnoszą sumaryczny efekt, jednak część terenów przeznaczonych na mieszkalnictwo nadal pozostaje niezabudowana. W związku z powyższym po wielu latach od wejścia w życie specustawy mieszkaniowej miasto zdecydowało się na skorzystanie z drogi określonej tymi przepisami, aby w szczególnych okolicznościach w ten sposób spróbować równoważyć popyt i podaż w tym zakresie.

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 E4 – Metalowców-Stargardzka, w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe oraz w przypadku inwestycji towarzyszących, także w sąsiednich jednostkach urbanistycznych.

Obowiązujący na obszarze inwestycji mieszkaniowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców, także przewiduje na tym terenie przeznaczenie przemysłowe.

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 oraz kolejowej 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 dobrą dostępnością komunikacji zbiorowej – zarówno tramwajowej, jak i autobusowej. Bliskość rzeki Ślęzy oraz sąsiedztwo terenów zieleni, spełniających standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zgodnie z art. 17, ust. 4 ustawy, jak również 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. Projekt porozumienia, na który Radni Miejscy wyrazili zgodę uchwałą nr VI/88/24 z dnia 11 lipca 2024 r., określa sposób realizacji inwestycji towarzyszących, obejmujących m.in. rozbudowę infrastruktury edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnych nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu poprzez nadbudowę i rozbudowę istniejącego budynku. Rozbudowa będzie mieścić 4 sale lekcyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

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 były przedmiotem oceny wyrażonej w treści uwag złożonych w ramach procedury. Niemniej jednak 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, uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Jednocześnie z uwagi na fakt, że na przedmiotowym terenie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, do dokumentacji dołączone zostały opracowania ekofizjograficzne oraz prognozy środowiskowe, sporządzone na potrzeby tych planów.

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.