

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) jest szczególnym trybem kształtowania rozwoju miasta, który poprzez możliwość lokalizacji poszczególnych inwestycji mieszkaniowych wpisuje się w politykę przestrzenną gminy, realizowaną w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Specustawa stwarza warunki do wydawania decyzji lokalizacyjnych niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także określa szczególne przypadki, w których może zaistnieć sprzeczność także ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Możliwość zaistnienia swego rodzaju dualizmu prawnego uzasadniona jest potrzebą odpowiedzi na problemy mieszkaniowe w gminach i dążeniem do podnoszenia jakości zamieszkiwania. Dążąc do wysokich standardów, ale także dopasowania ich do lokalnych uwarunkowań ustawodawca przewidział możliwość zmiany niektórych zasad dotyczących sposobu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, nadając gminom kompetencje do określenia lokalnych standardów urbanistycznych.

Zgodnie z art. 19 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, lokalne standardy urbanistyczne mogą różnić się od standardów ustawowych o 50% w zakresie odległości, liczby kondygnacji lub wskaźnika procentowego.

W ramach lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia wzięto pod uwagę ważne element infrastruktury społecznej oraz technicznej, które w sposób szczególny wpływają na jakość i komfort życia w mieście. Dodatkowo określono również parametry zabudowy mające wpływać na skalę i odbiór przestrzeni miejskiej, a także jej dopasowanie do charakteru całego miasta.

Dążąc do zapewnienia odpowiedniego standardu edukacji i opieki nad dziećmi w wieku szkolnym istnieje potrzeba zwiększenia liczby miejsc w szkołach podstawowych dla przyszłych mieszkańców inwestycji realizowanych w trybie specustawy poprzez podniesienia wskaźnika bazowo z 7% do 10%. Wskaźnik ten określa jaki procent z planowanej liczby mieszkańców w ramach inwestycji mieszkaniowej ma mieć zabezpieczone miejsce w szkole podstawowej.

Kierując się potrzebami przyszłych mieszkańców w zakresie dostępu do terenów zieleni i biorąc jednocześnie pod uwagę sposób wyznaczania w trybie specustawy mieszkaniowej urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, których powierzchnia ma stanowić co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², zmniejszono odległość inwestycji mieszkaniowej od tych terenów z 1500 m do 750 m. W przypadku terenów wypoczynku i rekreacji wskaźnik przeliczania powierzchni wskazuje, że tereny te będą miały charakter zieleni lokalnej, uzupełniającej i wzbogacającej cały system zieleni w mieście, tym bardziej słuszne jest lokalizowanie ich możliwie jak najbliżej inwestycji mieszkaniowej. Tego typu tereny zieleni nie tylko poprawiają jakość życia mieszkańców i sprzyjają umacnianiu więzi społecznych, ale również pełnią ważną rolę ekosystemową, tworząc mikroklimat w najbliższym otoczeniu, wpływając korzystnie na obniżenie temperatury w upalne dni, a także redukując zanieczyszczenia i zwiększając retencję wód opadowych.

Analizując relacje przestrzenne wysokości i skali zabudowy w mieście w stosunku do możliwości i parametrów jakie określa ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 r. poz. 195), wskazane jest obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 14 do maksymalnie 7 kondygnacji. Równie ważne jest ograniczenie obszaru dopuszczenia nowej wyższej zabudowy, dla której punktem odniesienia będzie mogła być wysokość istniejących budynków mieszkaniowych usytuowanych w odległości maksymalnie 250 m, a nie w odległości 500 m, jak bazowo dopuszcza specustawa. Wprowadzenie przedmiotowych ograniczeń dotyczących wysokości zabudowy jest istotnym narzędziem, które silnie zabezpieczy

relacje przestrzenne oraz lokalny kontekst i oddziaływanie zabudowy. Powyższe ustalenia odpowiadają na potrzebę dbałości o estetykę miasta oraz spójne wpisanie się inwestycji mieszkaniowych w trybie specustawy w politykę przestrzenną i wysokościową.

Mając na uwadze również aspekty związane z ochroną środowiska, wprowadzono obowiązek zapewnienia dostępu nowych inwestycji do sieci ciepłowniczej. Taki obowiązek przyczyni się do zmniejszenia zanieczyszczenia powietrza oraz ograniczy negatywny wpływ emisji na jakość życia mieszkańców.

Lokalne standardy urbanistyczne dotyczą realizacji inwestycji mieszkaniowych i mają zastosowanie wyłącznie w postępowaniach wynikających z zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 r. poz. 195) i nie stanowią podstawy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.