

## Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy urbanistycznej C – Wschód we Wrocławiu

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 14 km<sup>2</sup>, położony jest we wschodniej części Wrocławia w granicach określonych w Studium dla dzielnicy urbanistycznej C – Wschód, które obejmują wszystkie obszary niepokryte obowiązującymi lub aktualnie sporządzanymi planami miejscowymi. Od zachodu i południowego zachodu obszar przystąpienia ograniczony jest kanałem starej Odry i fragmentem rzeki Oławy, od północy fragmentem linii kolejowej nr 143 i fragmentem rzeki Widawy, natomiast od południa i wschodu fragmentem granicy miasta Wrocławia. Na jego zagospodarowanie składają się części osiedli: Sołtysowice, Przedmieście Oławskie, Księżę, Kowale, Zacisze-Zalesie-Szczytniki, Strachocin-Swojczyce-Wojnów, Psie Pole-Zawidawie, Karłowice-Różanka, Ołbin oraz Biskupin-Sępólno-Dąbie-Bartoszewice. Z granic przedmiotowego przystąpienia wyłączone zostały tereny zamknięte ustalone przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, przyjętym uchwałą nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, obszar przystąpienia obejmuje fragmenty jednostki zieleni dominującej oraz jednostek urbanistycznych: C1 – Na Grobli, C10 – Kowale, C11 – Kowale Przemysłowe, C12 – Swojczyce, C13 – Strachocin – Wojnów, C2 – Rakowiec, C4 – Biskupin-Bartoszewice-Dąbie-Sępólno, C6 – Zacisze-Zalesie, C7 – Kromera-Brücknera, C8 – Kromera-Krzywoustego i C9 – Kowale Ptasie, w ramach których występują obszary przeznaczeń mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe oraz zieleni 1 i zieleni 2.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązują żadne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła konieczność sporządzenia do końca 2025 roku nowego aktu planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny. Zgodnie z intencją ustawodawcy, aby przeciwdziałać niekontrolowanemu rozwojowi przestrzennemu, ten nowy dokument będzie wiążący przy opracowywaniu planów miejscowych, jak i będzie stanowił podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym drugim przypadku, określone w planie ogólnym parametry przyszłej zabudowy będą regulować decyzje o warunkach zabudowy niezależnie od lokalnego kontekstu danego zamierzenia, a zasięg, wprowadzonego nowelizacją, tzw. obszaru uzupełnienia zabudowy, będzie ograniczał teren, na którym wydanie takiej decyzji, w przypadku braku planu miejscowego, w ogóle będzie możliwe. Dotychczasowe przepisy skutkowały swego rodzaju dualizmem prawnym, gdzie polityka przestrzenna gminy, określana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie mogła stanowić podstawy dla ustalenia parametrów wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Jediną możliwością uniknięcia w tym trybie dopuszczenia zabudowy niedostosowanej do otoczenia lub niezgodnej z polityką miejską, było skorzystanie z art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który pozwala zawiesić postępowanie administracyjne dotyczące wydania decyzji o warunkach zabudowy na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy. Zawieszenie to jest możliwe w przypadku podjęcia przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego na obszarze objętym wnioskiem.

Przystąpienia do sporządzania planów miejscowych, których celem jest zabezpieczenie ustaleń polityki przestrzennej miasta przed wydawaniem sprzecznych z nią decyzji o warunkach zabudowy, a tym samym zablokowanie wydania pozwolenia na budowę na podstawie tych decyzji, stanowią we Wrocławiu istotny odsetek wszystkich opracowywanych planów. Znaczna ilość interwencji planistycznych wynika m.in. z faktu, że wnioskujący o decyzję o warunkach zabudowy nie musi

posiadać tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością. Tylko w okresie od października 2023 r. do lipca 2024 r. aż 11 podjętych przystąpień do planów wynikało ze stwierdzonej konieczności zawieszenia postępowań, których przedmiotem było zamierzenie potencjalnie konfliktowe ze względu na swoją lokalizację, funkcję lub parametry. Oznacza to, że w tym czasie średnio dwa z pięciu nowych planów nie były wywołane planowymi działaniami związanymi z rozwojem i doskonaleniem miasta.

Kierując się troską o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój miasta, korzystając z dostępnych narzędzi i procedur planistycznych, gmina Wrocław podejmuje uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych na tych częściach miasta, na których planów obowiązujących nie ma, a procedury takie nie są prowadzone.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznacza koniec obowiązywania *Studium...* na 31 grudnia 2025 roku, czyli za niespełna 15 miesięcy. Jest to okres krótszy niż, maksymalny 18 miesięczny, okres zawieszenia wniosków o wydanie warunków zabudowy. Jest to jednocześnie czas, w którym wsparcie planistyczne dla powstrzymania procedur niezgodnych w politykę przestrzenną gminy jest kluczowe dla procesu przygotowania planu ogólnego gminy. Celem przedmiotowej uchwały jest wzmocnienie władztwa planistycznego gminy w obrębie dzielnicy urbanistycznej C – Wschód. W trakcie trwającej procedury możliwe będzie skuteczniejsze kontrolowanie procesów wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Podjęcie przedmiotowej uchwały w zaproponowanych granicach pozwoli uniknąć dopuszczenia do powstania zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem lub stojącej w sprzeczności z polityką przestrzenną określoną w *Studium...*, a także ułatwi przygotowanie projektu planu ogólnego miasta Wrocławia i nadanie wskazanym w ramach tego dokumentu strefom planistycznym parametrów mających w przyszłości stanowić warunki brzegowe dla opracowywanych planów miejscowych i prowadzonych postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych ustaleń ze *Studium...*, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu w przyjętych granicach jest zasadne.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.