

**“Wnioski do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, sporządzanego na podstawie uchwały nr XXVIII/760/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 22.10.2020 roku”**

*„...Mniejsze znaczenie ma ...omawianie przeszłości, ponieważ przeszłość nigdy nie może w pełni wyjaśnić ani chwili teraźniejszej, ani przyszłego pejzażu społeczno – ekonomicznego, którego kształty wylaniają się w teraźniejszości. Paradoksalnie więc to raczej przyszłość może bardziej przysłużyć się teraźniejszości, gdy w jej kontekście będziemy postrzegać obecne status quo.”*  
(Jean Maria Rousseau)

**Przyszłość w Studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (Studium) **to KIERUNKI. Przeszłość to UWARUNKOWANIA**, więc w istocie też opisy sposobów realizacji treści opracowania, wyjaśnienia i cała jego podbudowa teoretyczna. Nawet jeśli działania poczyniono wczoraj – są one już przeszłością.

System kształcenia w naszym kraju, a zatem też myślenia i **projektowania**, jest zorientowany historycznie. Czyli bardziej na przeszłość. Widać to też w omawianym Studium, zwłaszcza w jego pierwotnej formie.

Z nazwy opracowania wynika, że Studium powinno składać się z 2 części: uwarunkowań oraz kierunków.

Kolejność sformułowań ma prawnie znaczenie hierarchiczne, więc uwarunkowania (dane historyczne) są znów istotniejsze niż kierunki. Mimo iż to kierunki wskazują głównie na przyszłe przeznaczenie terenów. Nie ograniczone są przy tym rozmiary składowych Studium.

Ustawodawca wskazuje że Studium powinno składać się z 2 podstawowych części:

- tekstowych i
- graficznych.

Nie limituje przy tym jego ilości stron i rysunków. Uwarunkowania oraz kierunki mogą składać się z wielu stron tekstu i dowolnej liczby rysunków.

Ponieważ zwłaszcza w kręgach naukowych, powszechnie dominują trendy teoretyczne, Studia opracowywane są bardzo obszernie. Moim zdaniem zbyt obszernie, więc w sposób trudny do interpretacji i niewystarczająco przejrzyste.

Bardzo skrócone, zmienione w 2018 roku Studium liczy **573 stron** (338 +215 „Kart jednostek urbanistycznych”). Z nich według spisu treści jest tylko **206 stron poświęconych kierunkom**.

Spis treści w tekście nie określa ilości załączników graficznych. W sumie jest ich 20, w tym 15 dotyczy kierunków. Dobrą stroną Studium jest wyeksplikowanie na jednym zbiorczym rysunku kierunków (rys.6).

**Studium należy zredagować prosto oraz maksymalnie czytelnie dla mieszkańców gminy i inwestorów. Czyli w istocie wyeksponować jego KIERUNKI.**

Ale nie tylko Kierunki należy uprościć, oraz uczynić jasnymi w odbiorze, pomijając rozległe opisy: idei, pomysłów, polityk, uzasadnienia jego złożań.

Skrócona powinna być część tekstowa i graficzna.

Ryzykowne lecz możliwe jest nawet pominięcie w załącznikach części „uwarunkowania”.

Proponuje aby w uchwale rady gminy Studium przyjęto w formie 2 podstawowych części:

- 1) części podstawowej uchwały** (maksymalnie 50 stron tekstu), składającej się z:
  - a) **wstępu** (zajmującego najwyżej 1 stronę tekstu),
  - b) **skróconego czytelnego spisu treści**, pełniącego rolę konstrukcji (struktury) dokumentu,
  - c) **„kierunków”** krótko i czytelnie sformułowanych dla każdej jednostki urbanistycznej.
- 2) załączników**, którymi będą pozostałe elementy Studium:

- uwarunkowania,
- analiza skutków planistycznych zmiany Studium,
- **analiza skutków ekonomicznych wprowadzonych przez zmianę Studium,**
- wyszczególnienie składowych graficznych,
- skrócony opis celów strategicznych,
- uzasadnienie.

Możliwe jest zawarcie opisu i zestawień z inwentaryzacji architektoniczno-urbanistycznych.

Proponuje aby zmiana Studium spełniała oprócz kilku innych, 9 następujących wymagań:

### **1. Określiła perspektywiczny okres funkcjonowania Studium po dokonanej zmianie.**

*Uzasadnienie.* Bez przyjęcia perspektywy ważności Studium nie będzie możliwe określenie realnych parametrów rozwoju demograficznego, przestrzenno – urbanistycznego, oraz jego podbudowy ekonomicznej.

Rekomendowany okres – 5 lat (3 lata).

Docelowy okres – 10 lat.

### **2. Sporządzono ją w oparciu o analizę co najmniej 4 opracowań perspektyw rozwoju demograficznego miasta i obszaru metropolitalnego, oraz wybór wariantu (wariantów) docelowego (docelowych).**

*Uzasadnienie.* Strategie rozwoju przestrzennego miasta zależą od liczebności populacji Wrocławia i jego obszaru metropolitalnego.

Prognozy demograficzne (choć dwie pierwsze są mało realne), powinny przewidywać:

- 1) spadek liczby mieszkańców miasta (z poprawą warunków egzystencji),
- 2) utrzymanie stanu populacji na obecnym poziomie,
- 3) wzrost liczby mieszkańców na poziomie do 10%,
- 4) większy wzrost populacji, np. 30%.

Wybierając wariant (warianty) docelowy, uwzględnić należy zmianę relacji gęstości zaludnienia miasta i obszaru metropolitalnego, oraz jego strukturę.

Pozwoli to określić różnicę między stanem projektowanym oraz istniejącym i będzie podstawą do określenia wymaganych potrzeb obszarowych terenów pod inwestycje (wymagane powierzchnie zabudowy i użytkowe, według przeznaczeń określonych w pkt 4).

### **3. Ustalono w niej inną strategię działań odnośnie zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z granicami miasta, wobec narastających procesów eksurbanizacji.**

*Uzasadnienie.* Wrocław i obszar metropolitalny należą do najmniej intensywnie zaludnionych i zagospodarowanych miast podobnej wielkości miast w UE. Wymaga to dogęszczenia terenów miasta i ograniczenia zabudowy jego w sąsiedztwie. Lecz Wrocław sprzyja zabudowie obszarów przy jego granicach. Np. na swoich terenach planuje obszary zieleni, pozwalając gminom na zabudowę mieszkaniową przy granicy miasta.

Przykład - rejon ul. Przebiśniegowej (Pawłowice).

Rozważenia wymagają przy tym problemy: ekologiczne, dróg, uzbrojenia, krajobrazu oraz ekonomiczne (m. i. podatkowe).

### **4. Określono w niej tereny i powierzchnie zabudowy obiektów budowlanych niezbędne dla przeznaczeń: zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, przemysł oraz usługi.**

*Uzasadnienie.* Dotychczas zmienione Studium przeznaczyło bez zbilansowania zbyt dużo terenów pod zabudowę wszystkich wymienionych przeznaczeń.

Sprzyja to ekstensywnemu, ekonomicznie nieracjonalnemu ich zagospodarowaniu. W ramach uwarunkowań należy przeanalizować możliwości zmniejszenia powierzchni terenów pod niektóre przeznaczenia, z dogęszczeniem zabudowy, uwzględniając uwarunkowania z pkt. 2.

Koniecznej nowej, skoncentrowanej zabudowie powinna towarzyszyć koncentracja środków celem uzbrojenia i kompleksowego zakończenia inwestycji. W wyjątkowych przypadkach

należy rozważyć jej rozgęszczenie.

**5. Odeszła od zasady struktur funkcjonalno – przestrzennych (układów pasmowych) oraz separacji „dzielnic urbanistycznych”** (patrz str. 131-133 obecnego Studium) w kierunku ograniczonej, hierarchicznej policentryczności jednostek urbanistycznych.

*Uzasadnienie.* W. w. zasady niedostatecznie ograniczają rabunkową gospodarkę przestrzenią, wpływając na wydłużenie dróg i sieci mediów infrastruktury technicznej. Nie sprzyjają tradycyjnej, zwartej pierzejowej zabudowie wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów.

Lokalizacja usług osłabia rolę i hierarchię funkcji centrum.

Po analizie porównywalnych 23 miast europejskich, Wrocław zajmuje jedno z ostatnich miejsc odnośnie gęstości zaludnienia i zabudowy. To rzutuje na straty ekologiczne (większe emisje) i ekonomiczne (m. i. mniej efektywne wykorzystanie sieci infrastruktury). Wynikiem są zwiększone nakłady na realizację i utrzymanie tkanki budowlanej. Nielimitowane jasno układy pasmowe lansują nadpodaż terenów pod zabudowę, utrudniając ich ekonomicznie lepsze wykorzystanie. Niewystarczająco sprecyzowane kierunki dopuszczalnej zabudowy i zagospodarowania terenów spowodowały niekorzystne wypełnianie luk przestrzennych między jednostkami urbanistycznymi. Braki w zdefiniowaniu zadań celu publicznego, są przyczyną niedostatków przestrzeni publicznej w niektórych osiedlach (np. w Oporowie).

Wydawane decyzje lokalizacyjne niwelują założenia odrębności jednostek urbanistycznych.

Alternatywy: The new urbanism (L. Kriera), Retrowersja.

**5. Określiła pełniej parametry zagospodarowania i zabudowy jednostek urbanistycznych, w oparciu o szczegółową obiektową inwentaryzację architektoniczno-urbanistyczną.**

Oprócz: wysokości, powierzchni: zabudowy i zieleni biologicznie czynnej, Studium winno podać dane dla projektowanych obiektów: [dopuszczalne materiały budowlane](#), [kolorystykę dachów i elewacji](#), [rodzaje i kąty nachylenia dachów](#), [szerokość linii rozgraniczających dla klas dróg](#), [obszary ograniczonego użytkowania](#), [parametry: małej architektury, ogrodzeń, oznaczeń posesji, ulic, szyldów, nośników reklamowych, oraz rodzaje \(gatunki\) zieleni](#).

*Uzasadnienie:* Studium powinno zawierać wszystkie elementy działań przestrzennych, bez rozbijania ich na poszczególne składowe (np. polityki). Nie tylko aby nie rozdrabniać zdevaluowanego pojęcia „polityka”. Rozległy opis utrudnia odbiór najważniejszych wytycznych, w tym wymaganych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (np. w art. 37a – 37n).

Ład przestrzenny wymaga ustalenia wiążących wytycznych oraz sparametryzowania sposobów zabudowy i zagospodarowania, które można i należy narzucić w Studium. Pozwoli to ujednoczyć niektóre formy przestrzenne, stosowane materiały budowlane, ich kolorystyki, sposoby akcentowania detali i małej architektury, akcentując specyfikę i identyfikacyjne walory spójności przestrzeni miejskiej. Pozostawienie pełnej swobody wielu Głównym Projektantom planów miejscowych, realizujących różne autorskie rozwiązania projektowe, nadal nie pozwoli tej szansy właściwie wykorzystać.

**6. Określić wszystkie tereny realizacji zadań celu publicznego.**

*Uzasadnienie.* Wszystkie tereny przeznaczone na cele publiczne, w tym drogi, powinny być nabyte przez samorząd lub Skarb Państwa. Nie sprecyzowanie ich w Studium (zwłaszcza dróg klasy L, D, pieszo-jezdnymi i pieszych), konfliktuje przy wywłaszczeniach. Komplikuje podział kompetencji architektonicznych i planowania urbanistycznego, stawiając zbędnie pod presją urzędników wydających decyzje: lokalizacji inwestycji celu publicznego, o warunkach zabudowy i zmianie sposobu zagospodarowania. Rodzi niepotrzebne wątpliwości o zgodności ustaleń planu ze Studium.

Należy rozważyć problem eliminacji dróg KDW, konfliktów odnośnie sposobu

zagospodarowania zieleni, czy parterowych garaży i ich zespołów m. i. w centrum miasta.

**7. Zawrzeć w Studium obowiązek sporządzenia we Wrocławiu zamiast planów miejscowych, ich rozszerzonych wersji w postaci miejscowych planów rewitalizacji.**

*Uzasadnienie.* Art. 4.1.1 ustawy z dnia 09.10.2015 roku o rewitalizacji (Dz.U.2020.802tj.) pozwala przyjąć większość miasta za obszary zdegradowane, podlegające rewitalizacji.

Z punktu widzenia funkcjonalnego, zwłaszcza walorów krajobrazu, można je uznać za zdewastowane. Miejscowy plan rewitalizacji to wersja planu miejscowego o poszerzonych wymaganiach odnośnie podbudowy: ekonomicznej, socjalnej i kształtowania form urbanistycznych. Wymusza m. i. sporządzanie opracowań w mniejszej (dokładniejszej) skali i wizualizacji rysunków elewacji zbiorczych, pomijane dotychczas w planach miejscowych (paragrafy: 3, 4, 5 Dz.U.2016.1032).

**8. Być podporządkowanie zasadom rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (tj. Dz.U.2016.283). /§§: 5-7, 54-59, zwłaszcza jego §11/.**

*Uzasadnienie.* Teoretycznie studium nie jest aktem prawa. Prawem jest plan miejscowy, choć zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są dla planu wiążące.

Jednak inne przepisy nadają Studium rolę stanowiącą, niemal jak przepisom prawnym. Np. na podstawie art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi muszą przy wycenach „...w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustalać na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy...”. M. i. dlatego warto pisać Studium tak jak przepisy prawne.

**9. Mieć wykonany alternatywnie rysunek zbiorczy kierunków Studium na podkładzie graficznym mapy zasadniczej.**

*Uzasadnienie.* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2014.118.1233) nakazuje wykonanie rysunku Studium na podkładzie mapy topograficznej. Można jednak wykonać kopię tegoż rysunku na podkładzie mapy zasadniczej. Pozwoli to uniknąć niedostatecznej precyzji rysunku, np. w związku z określeniem przeznaczeń terenów przy wycenach nieruchomości, nie objętych planami miejscowymi (patrz art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Takie rozwiązanie sprecyzuje założenia Studium.

**Studium w części podstawowej nie powinno:**

1. Opisywać filozofii działań, ogólnych sformułowań polityk, oraz zawierać „Kart jednostek urbanistycznych” (coś między uwarunkowaniami i kierunkami), gdyż utrudniają one czytelny odbiór kierunków dla inwestorów, niepotrzebnie go komplikując. /niespójność z § 11 Dz.U.2016.283/.
2. Zawierać (poza niezbędnymi) zbyt wielu załączników graficznych, zwłaszcza jeśli powielają one informacje z innych rysunków.

Studium nie jest przepisem prawnym, lecz czyż nie czytelniejszym i bardziej praktycznym byłoby sformułowanie go według wskazań cytowanego poniżej § 11 Dz.U.2016.283 ?

*W ustawie nie zamieszcza się wypowiedzi, które nie służą wyrażaniu norm prawnych, a w szczególności apeli, postulatów, zaleceń, upomnień oraz uzasadnień formułowanych norm.*

dr inż. arch. Leszek Stanek

- upr. proj. w planowaniu przestrz. nr 1435/94, 15.12.1995
- upr. proj. i wykon. architekt. nr 698/83/Katowice, 28.12.1983
- upr. proj. konserwat. zabytków nr 16/98/Wrocław, 24.04.1998
- upr. rzeczoznawcy majątkowego nr 4231, 09.06.2004