



1000016306980

Pani Agnieszka Rybczak
Przewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Wrocław, 25.04.2025 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP4.670.1.2025

Numer ewidencyjny pisma 00053115/2025/W

Dotyczy: stanowisko Wydziału Planowania Przestrzennego w sprawie petycji Pana Marka Nowaka,
w sprawie stosowania specustawy mieszkaniowej

W odpowiedzi na pismo nr BRM-DPP.152.6.2025.AW z dnia 5 marca 2025 r.,
dotyczące petycji Pana Marka Nowaka, przedstawiam stanowisko Wydziału
Planowania Przestrzennego w przedmiotowej sprawie.

W odniesieniu do petycji z dnia 5 lutego 2025 r. uzupełnionej i wyjaśnionej
pismem z dnia 3 marca 2025 r., w której wniesiono o przyjęcie stanowiska Rady
Miejskiej Wrocławia w sprawie stosowania tzw. ustawy mieszkaniowej w okresie
przed uchwaleniem planu ogólnego miasta Wrocławia i nowej strategii rozwoju
Wrocławia informuję, że ochronę ładu przestrzennego w świetle stosowania
specustawy zapewnia szereg procedur, z których część wynika wprost z
obowiązków określonych jej przepisami, a część jest efektem działań, które
wykonane zostały na poziomie gminy.

W zakresie stosowania przepisów specustawy należy zwrócić uwagę, że zgoda na
daną inwestycję mieszkaniową może zapaść tylko w trybie głosowania nad
stosowną uchwałą. Zgoda w analogicznym trybie potrzebna jest także przy
konfigurowaniu porozumień o zakresie inwestycji towarzyszących. Oznacza to, że
podobnie jak w przypadku wszystkich innych projektów uchwał, również i te są
przedmiotem konsultacji Prezydenta Wrocławia i Rady Miejskiej Wrocławia. Ustawa
określa także etap, w którym każdy zainteresowany mieszkaniec może złożyć
uwagę do założeń proponowanej inwestycji lub jej lokalizacji.

Działając w celu ochrony ładu przestrzennego, Rada Miejska Wrocławia podjęła uchwałę Nr IX/155/24 z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia, które dodatkowo uporządkowały i wyregulowały zasady dotyczące każdej ewentualnej inwestycji mieszkaniowej. Celem lokalnych standardów urbanistycznych jest potrzeba dostosowywania inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących do polityki przestrzennej miasta i ograniczenie niekorzystnych skutków możliwości lokalizacji inwestycji poza ustaleniami aktów prawa miejscowego. Przedmiotem LSU jest między innymi ograniczenie maksymalnej wysokości budynków.

Drugim elementem wdrożonym z inicjatywy gminy, uzupełniającym powyższą uchwałę, jest Zarządzenie nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia. Tzw. procedura pre-wnioskowa została wprowadzona nie tylko w celu koordynacji procesów związanych z inwestycjami mieszkaniowymi w tym trybie, ale także ich dodatkowej weryfikacji względem założeń polityki przestrzennej oraz relacji z sąsiedztwem. Zanim pre-wniosek zostanie złożony, inwestor powinien przeprowadzić konsultacje społeczne z lokalną społecznością i uzyskać opinię Rady Osiedla. Ważnym elementem procedury pre-wnioskowej jest uczestnictwo przedstawicieli Rady Miejskiej Wrocławia, Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz Zespołu Architekta Miasta. Procedura pre-wnioskowa pozwala zarówno wykazać wnioski dysharmonizujące i nieakceptowalne ze względu na uwarunkowania i pożądane kierunki rozwoju oraz takie, których potencjał pozwala na wpisanie się w strukturę miasta w przypadku uwzględnienia korekt. Propozycje korekt wynikają z lokalnych potrzeb, uwarunkowań, rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych, dostępności komunikacyjnej, występowania terenów zieleni czy oferty edukacyjnej, a ich lista zawiera się w merytorycznym stanowisku wydanym w oparciu o ww. Zarządzenie Prezydenta Wrocławia.

Stworzenie procedury poprzedzającej złożenie wniosków w trybie wyżej wymienionej ustawy, umożliwia Radzie Miejskiej Wrocławia podejmowanie decyzji po wcześniejszym rozpoznaniu głosu mieszkańców, gron opiniotwórczych, a jednostkom Urzędu Miejskiego lepsze ich skoordynowanie względem polityki przestrzennej miasta i powstającego projektu planu ogólnego miasta Wrocławia. Podjęte działania wpisują się we wdrażane zmiany ustawowe i usprawniają narzędzia, jakie otrzymali inwestorzy w celu wnioskowania o inwestycje mieszkaniowe, których w przyszłości naturalnym rozwinięciem staną się zintegrowane plany inwestycyjne.

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA
Przemysław Matyja

Do wiadomości:

1. Adresat
2. Wydział Partycypacji Społecznej, ul. Gabrieli Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
3. a/a