



1000016467247

Radni Rady Miejskiej Wrocławia**Jakub Janas,
Jakub Nowotarski,
Piotr Uhle**

Wrocław, 13 maja 2025 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP4.670.3.2025

Numer ewidencyjny pisma 00067079/2025/W

Szanowni Panowie Radni,

W odniesieniu do zapytania z dnia 29 kwietnia 2025 r. przekazuję informację dotyczące powyższej sprawy.

Na wstępie należy przypomnieć, że w celu powstrzymania procesów niekontrolowanej zabudowy osiedla Sołtysowice z inicjatywy Prezydenta, Rada Miejska przyjęła dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj.: mpzp w rejonie ulicy Przejazdowej, alei Poprzecznej i linii kolejowej we Wrocławiu oraz mpzp w rejonie ulicy Przejazdowej, alei Kanonierskiej i linii kolejowej we Wrocławiu. W planach tych w pierwszej kolejności wyznaczono tereny rezerw komunikacyjnych zarówno w zakresie Alei Północnej jak i powiązanych z nią rozwiązań bezkolizyjnego przejścia nad koleją w rejonie ul. Poprzecznej. Pozostałe, niezabudowane tereny w zakresie w którym nie narusza to ustaleń Studium zostały wskazane jako otwarte tereny zielone. Taki kształt planu miał na celu spowolnienie procesów inwestycyjnych w tym obszarze do czasu wykształcenia niezbędnych elementów zarezerwowanego układu komunikacyjnego. Niezależnie od powyższego przypominam, iż obecnie trwają również zaawansowane prace nad projektem planu ogólnego który kierunkowo wskaże przyszłe możliwości rozwoju Sołtysowic.

Obecnie nie są prowadzone procedury formalne 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 ze zm.). Niemniej jednak, w zakresie uzgodnień, decyzji lub pozwoleń niezbędnych do uzyskania zgody na realizację inwestycji w trybie wyżej wymienionej ustawy zostały wydane dwie decyzje o

środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie osiedla Sołtysowice dla przedsięwzięć:

- a) „Budowa osiedla mieszkaniowego Sołtysowice, etapy 14, 15, 17, 18” planowanego do realizacji na terenie obejmującym dz. nr 17, 18, 19, 20, 21/6, 21/8, 21/10 i 16/4, AM-5, obręb Sołtysowice położonego przy ul. Poprzecznej Inwestor: Lokum Deweloper S.A. ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław, Znak: WSR-OS.6220.21.2023.PE z dnia 17 stycznia 2024 r. -załącznik nr 1;
- b) „Budowa osiedla mieszkaniowego Sołtysowice etap 9, 10, 11, 12, 13, 16” planowanego do realizacji na terenie obejmującym część dz. nr 5/30 i 5/31 AM-10 obręb Sołtysowice (przed podziałem działka nr 5/29, AM-10, obręb Sołtysowice) Inwestor Lokum Deweloper S.A. ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław; Znak: WSR-OS.6220.38.2023.PE z dnia 6 lutego 2024 r. -załącznik nr 2;

W dniu 13.01.2023 r. wpłynął wniosek spółki Lokum Deweloper S.A. ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa osiedla mieszkaniowego Sołtysowice”, na cz. dz. nr 18/33, AM-4, obręb Sołtysowice”. Znak sprawy: WSR OS.6220.4.2023.BD

Następnie pismem z dnia 20.11.2024 r. pełnomocnik Inwestora wystąpił o zawieszenie przedmiotowego postępowania. Aktualnie ww. postępowanie jest zawieszone i nie są prowadzone żadne rozmowy z Inwestorem.

Dodatkowo w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zostały złożone dwa wnioski o zmianę ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach tj.:

- a) decyzji znak: WSR-OS.6220.21.2023.PE z dnia 17.01.2024r. dla przedsięwzięcia pn. „Budowa osiedla mieszkaniowego Sołtysowice etap 14, 15, 17, 18” dz. nr 17, 18, 19, 20, 21/6, 21/8, 21/10 i 16/4, AM-5, obręb Sołtysowice (data wpływu wniosku: 9.09.2024 r.) Inwestor: Lokum Deweloper S.A. ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław,
- b) decyzji znak: WSR-OS.6220.38.2023.PE z dnia 06.02.2024r. dla przedsięwzięcia pn. „Budowa osiedla mieszkaniowego Sołtysowice etap 9,10,11,12,13,16” część dz. nr 5/29, AM-10, obręb Sołtysowice (data wpływu wniosku: 9.09.2024 r.).

Następnie pismami z dnia 20 listopada 2024 r. pełnomocnik Inwestora wystąpił o zawieszenie ww. postępowań. Aktualnie ww. postępowania są zawieszone i nie są prowadzone z Inwestorem żadne rozmowy.

Ponadto, należy zauważyć, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest powszechnie dostępną procedurą administracyjną, której tryb i sposób wydawania, poza przepisami specjalistycznymi określa Kodeks Postępowania Administracyjnego. Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może złożyć każdy zainteresowany, niezależnie czy posiada tytuł prawny do nieruchomości objętych tym wnioskiem. Procedura ta jest inicjowana przez wnioskodawcę, a sama decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydawana jest na podstawie Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego(Dz. U. z 2024 r. poz. 572 tj.).

W ramach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wskazana jest przede wszystkim ewentualna konieczność przeprowadzenia ocen oddziaływania na środowisko tj. sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, a także określone są istotne warunki korzystania ze środowiska na poszczególnych etapach realizacji i eksploatacji potencjalnej inwestycji.

Niemniej jednak, samo uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie daje prawa do realizacji wskazanej w tej decyzji inwestycji. Konieczne jest dopełnienie procedur formalnych wymaganych w procesie inwestycyjnym tj. uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących lub decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopiero na tej podstawie możliwe jest uzyskanie pozwolenia na budowę na podstawie których możliwa jest realizacja inwestycji, gdzie już na etapie składania wniosku o jego wydanie bezwzględnie wymagane jest od wnioskodawcy prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że dla osiedla Sołtysowice nie został również złożony pre-wniosek w trybie określonym Zarządzeniem 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.

Niezależnie od przytoczonych trybów należy wykazać, iż w 2023 r. firma Lokum Deweloper zwróciła się do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji o opinię w sprawie zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków dla przedmiotowego osiedla. Odpowiedź stanowiło pismo z dnia 21.03.2023 r. o nr 016404/23/KOU/ADr - załącznik nr 3, w którym zwrócono uwagę na niezgodność planowanego osiedla z zapisami obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wskazano konieczność opracowania koncepcji budowy sieci wodno-kanalizacyjnej po wprowadzeniu stosownych zmian w obowiązujących planach miejscowych. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji po otrzymaniu informacji, że realizacja osiedla może potencjalnie nastąpić w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.) przesłało inwestorowi zakres niezbędnej koncepcji w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej i gospodarowania wodami opadowymi wraz z wytycznymi jej opracowania. Następnie inwestor złożył koncepcję budowy sieci wodno-kanalizacyjnej i po kilkukrotnych korektach została ona uzgodniona pismem z dnia 07.11.2023 r. o nr 100184/WK/KON/2023 - załącznik nr 4.

W tym miejscu należy zauważyć, że uzgodnienie koncepcji w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej i gospodarowania wodami opadowymi jest jedną ze standardowych procedur realizowanych w ramach działalności MPWiK i stanowi element zarządzania infrastrukturą, za której funkcjonowanie odpowiedzialna jest przedmiotowa spółka miejska. Ponadto samo uzgodnienie koncepcji nie przesądza o jej realizacji, a jedynie jest jednym z początkowych etapów niezbędnych w procesie starania się o uzyskanie stosownych decyzji czy pozwoleń jak również badania możliwości inwestycyjnych wnioskowanego obszaru, w celu zaplanowania funkcjonowania infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące i planowane sieci.

Niezależnie od powyższego pragnę wyjaśnić, że obecnie wszelkie konsultacje z lokalną społecznością w zakresie wizji rozwojowych Sołtysowic są wyłączną inicjatywą inwestorów. Należy przypomnieć, że uzyskanie stanowiska lokalnej społeczności co do proponowanych przez inwestora rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych jest pierwszym krokiem procedury pre-wnioskowej. Mieszkańcy oraz Rady Osiedli powinni zostać poinformowani zgodnie z § 4 pkt 1 i 2 Zarządzenia 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.

To w gestii inwestora jest uzyskanie opinii Rady Osiedla i przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz sporządzenie raportu. Na tym etapie miasto nie jest stroną i nie powinno moderować tego procesu pozostawiając przestrzeń mieszkańcom i inwestorowi do prowadzenia dialogu na określonych przez nich zasadach. Niezależnie od powyższego na stronie w materiałach dodatkowych znajduje się link https://geoportal.wroclaw.pl/planowanie_przestrzenne/specustawa do Kanonu Konsultacji Urzędu Miejskiego Wrocławia, który stanowi dobrą bazę miękkich wytycznych do przeprowadzenia rzetelnych konsultacji społecznych.

Na koniec warto przypomnieć, iż zarówno raport z konsultacji jak i opinia Rady Osiedla stanowią elementy pre-wniosku zgodnie z § 3 pkt 1 i 2 ww. zarządzenia.

W podsumowaniu należy podkreślić, iż stanowisko Prezydenta w zakresie kolejności potencjalnych procesów rozwojowych osiedla pozostaje niezmiennie. Konieczność wykształcenia w pierwszej kolejności układu komunikacyjnego jest absolutnym punktem wyjścia do dalszej dyskusji w przyszłości. Wizja ta musi powstać w poszanowaniu lokalnych standardów urbanistycznych przyjętych uchwałą Rady Miejskiej jak i docelowo kierunku rozwoju Sołtysowic wskazanego przez plan ogólny.

Z poważaniem,

Wiceprezydent Wrocławia

Michał Młyńczak

Załączniki

1. Skan decyzji WSR-OS.6220.21.2023.PE z dnia 17 stycznia 2024 r. – załącznik nr 1,
2. Skan decyzji WSR-OS.6220.38.2023.PE z dnia 6 lutego 2024 r. – załącznik nr 2,
3. Skan pisma nr 016404/23/KOU/ADr z dnia 21 marca 2023 r. – załącznik nr 3,
4. Skan pisma nr 100184/WK/KON/2023 z dnia 7 listopada 2023 r. - załącznik nr 4.

Do wiadomości:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
3. a/a