



Pan
Łukasz Kasztelowicz
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 21 maja 2025 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP4.670.4.2025

Numer ewidencyjny pisma 00073312/2025/W

Szanowny Panie Radny,

W odniesieniu do zapytania z dnia 9 maja 2025 r. przekazuję informację dotyczące powyższej sprawy.

Aktualne stanowisko Urzędu Miejskiego Wrocławia w sprawie planowanej inwestycji przy ul. Grobla Kozanowska 32 jest negatywne i zostało przekazane inwestorowi pismem z dnia 7 maja 2025 r. Zostało ono również przekazane do wiadomości Przewodniczącej Rady Miejskiej Wrocławia oraz Przewodniczącego Komisji Architektury i Rozwoju. Pismo to stanowi załącznik nr 1 do niniejszej odpowiedzi na interpelację.

W dniu 28 lutego 2025 r. inwestor złożył pre-wniosek, zgodnie z 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. Pre-wniosek ten został uzupełniony w dniu 10 kwietnia 2025 r. o informacje dotyczące uruchomienia konsultacji społecznych. Zgodnie z otrzymanym materiałem, informacje o przeprowadzonych konsultacjach znajdują się na stronie inwestora pod adresem: <https://groblakozanowska32.pl/>. Niemniej jednak, inwestor nie załączył do pre-wniosku raport z konsultacji, jak również opinii Rady Osiedla. Jednocześnie informuję, iż zarówno raport z konsultacji jak i opinia Rady Osiedla stanowią elementy pre-wniosku zgodnie z § 3 pkt 2 i 3 ww. Zarządzenia. Na tym etapie procedury pre-wnioskowej 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

https://geoportal.wroclaw.pl/planowanie_przestrzenne/specustawa

w materiałach dodatkowych znajduje się link do Kanonu Konsultacji Urzędu Miejskiego Wrocławia, który stanowi dobrą bazę miękkich wytycznych do przeprowadzenia rzetelnych konsultacji społecznych.

Pre-wniosek złożony przez inwestora uzyskał negatywne opinie: Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Zespołu Architekta Miasta oraz Zespołu Koordynującego. Negatywne stanowisko MKUA wskazuje, iż komisja nie widzi możliwości wprowadzenia korekt, które mogą zmienić opinię w sprawie przedmiotowego projektu. Już samo to stwierdzenie, przekreśla merytorycznie przedłożoną przez inwestora wizję zabudowy nieruchomości zabudową wielorodzinną.

Jednocześnie informuję, że na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ramach procedur planistycznych prowadzonych przez Wydział Planowania Przestrzennego, nie została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia przedmiotowa nieruchomość znajduje się w jednostce zieleni dominującej, w granicach której nie jest dopuszczona żadna forma nowej zabudowy mieszkaniowej. Dokument Studium chroni przedmiotowy obszar przed możliwością wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na etapie sporządzania planu. Niemniej jednak, nawet uchwalenie na tym obszarze planu miejscowego nie uniemożliwi złożenia wniosku 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.). Lokalizacja planowanej inwestycji będzie możliwa jedynie w przypadku wykazania, iż jej teren był w przeszłości wykorzystywany jako kolejowy, wojskowy, produkcyjny, usług pocztowych lub jest zlokalizowany na nim budynek biurowy. W tym trybie jedynie brak zgody Rady Miejskiej Wrocławia może zatrzymać wydanie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej, gdyż to Rada Miejska Wrocławia podejmuje ostateczną decyzję poprzez głosowanie.

Ponadto, należy zauważyć, że to właśnie 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, ma za zadanie umożliwić 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.

Z wyrazami szacunku

Wiceprezydent Wrocławia

Renata Granowska

Załączniki

1. Opinia Zespołu Koordynującego – załącznik nr 1,

Do wiadomości:

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