

UCHWAŁA NR XVIII/357/25
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 22 maja 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia petycji w przedmiocie przyjęcia stanowiska w sprawie stosowania
tzw. specustawy mieszkaniowej w okresie przed uchwaleniem planu ogólnego Wrocławia
i nowej strategii rozwoju Wrocławia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

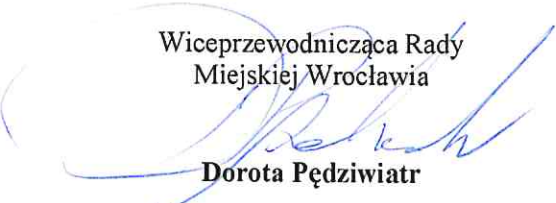
§ 1. 1. Nie uwzględnia się petycji Pana Marka Nowaka z dnia 5 lutego 2025 r., uzupełnionej pismem z dnia 3 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia stanowiska, zgodnie z którym przed uchwaleniem planu ogólnego Wrocławia i nowej strategii rozwoju Wrocławia nie należy podejmować pozytywnych uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, o których mowa w art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 7 sierpnia 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 oraz z 2025 r. poz. 527).

2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia zawarte zostało w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Przewodniczącą Rady Miejskiej Wrocławia do zawiadomienia Składającego petycję o sposobie rozpatrzenia petycji przez Radę.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej Wrocławia


Dorota Pędziwiatr

Załącznik
do uchwały nr XVIII/357/25
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia 22 maja 2025 r.

Mailem z dnia 5 lutego 2025 r., uzupełnionym i wyjaśnionym w dniu 3 marca 2025 r., Pan Marek Nowak (dalej: „Wnoszący petycję”) złożył petycję, której przedmiotem jest przyjęcie przez Radę Miejską Wrocławia uchwały (stanowiska) w brzmieniu wskazanym w treści petycji lub w innym brzmieniu, lecz przy zachowaniu intencji Wnoszącego petycję w zakresie sformułowanego stanowiska. Treść stanowiska dotyczy stosowania tzw. specustawy mieszkaniowej (tj. 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, z późn. zm.) w okresie przed uchwaleniem planu ogólnego Wrocławia oraz nowej strategii rozwoju Wrocławia. Chodzi przede wszystkim o niepodejmowanie - przed uchwaleniem planu ogólnego Wrocławia - pozytywnych uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o których mowa w art. 7 ust. 4 ww. ustawy, których skutkiem byłaby sprzeczność z projektowaną uchwałą o charakterze strategicznym, zawierającą uwarunkowania, cele i kierunki rozwoju miasta w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym (strategia rozwoju gminy) lub z projektowanym aktem prawa miejscowego - tj. planem ogólnym gminy. W stanowisku sformulowano również postulat przyznawania prymatu interesowi publicznemu ponad interesem indywidualnym. Proponowane rozwiązania mają na celu ochronę ładu przestrzennego.

Petycja spełnia wymogi formalne określone przepisami ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870). Petycja została złożona przez osobę fizyczną w interesie publicznym do organu władzy publicznej. Przedmiotem petycji jest żądanie podjęcia uchwały przyjmującej formę stanowiska, co jest możliwe w świetle § 36 ust. 1 pkt 3 i ust. 4 Statutu Wrocławia przyjętego uchwałą nr XXVI/276/96 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 1996 r. w sprawie przyjęcia Statutu Wrocławia w brzmieniu uzgodnionym z Prezesem Rady Ministrów.

Stanowisko w sprawie petycji, pismem z dnia 25 kwietnia 2025 r., zajął Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia, Urbanista Miasta. Wskazał, 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 lokalnych standardów urbanistycznych 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.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska Wrocławia uznała, że petycja nie zasługuje na uwzględnienie.

Rada Miejska postanawia jak w § 1 niniejszej uchwały.