

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu

Zgodnie z art. 7 ust. 4 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 1077), *Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1.* Jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji nie może być podjęta w powyższym terminie, przewodnicząca rady gminy jest obowiązana w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu.

Przytoczona norma uprawnia Radę Miejską do podjęcia aktu ustalającego lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących bądź odmawiającego ustalenia lokalizacji tych inwestycji.

Niemniej jednak, nie doszło do podpisania przez Prezydenta Wrocławia porozumienia, o którym mowa w art. 22 z dnia 5 lipca 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, 1077), tym samym nie zostały spełnione wymagane standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej. Z tego powodu Rada Miejska Wrocławia nie ma możliwości podjęcia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji przy ul. Zwycięskiej. W związku z powyższym przedkłada się projekt uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu.

Stosownie do stanowiska przedstawionego przez WSA w Warszawie w orzeczeniu z dnia 27 lipca 2022 r., sygn. akt VII SA/Wa 1001/22 - „Niepodjęcie korzystnej dla inwestora uchwały o ustaleniu lokalizacji nie ma skutku równoważnemu uchwale o odmowie ustalenia lokalizacji, a wobec tego nie kończy procedury zainicjowanej wnioskiem inwestora. Stan nieprzegłosowania uchwały pozytywnej nie może być uznany za zakończenie procedury. Brak podjęcia uchwały w trybie art. 7 ust. 4 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 1077) z jednej strony narusza wskazany przepis, stanowiąc o bezczynności prawotwórczej organu gminy, a jednocześnie narusza interes prawny inwestora, który chcąc skorzystać z regulacji specustawy nie tylko nie uzyskał władczej konkretyzacji swoich praw i obowiązków, ale również nie wydano mu aktu odmawiającego takiej konkretyzacji, co umożliwiłoby kontrolę legalności wydanego przez sąd administracyjny.”.

Wobec powyższego celem zakończenia procedury przewidzianej w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, należy podjąć uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.

Prezydent Wrocławia przedkłada projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu, w związku z wnioskiem inwestora – FARMEXIM Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Bałtyckiej 1, złożonym do Rady Miejskiej Wrocławia za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia, 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 1077) (dalej: „ustawa”).

- 1) Wniosek dotyczy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu, tj.: inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu, garażem wbudowanym oraz

infrastrukturą techniczną przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu zlokalizowanej na działce nr 2/26, AM-11, obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr 026401_1 miasto Wrocław,

- 2) inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie drogi dojazdowej – jezdni o szerokości 6 metrów oraz obustronnych chodników przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu zlokalizowanej na działce nr 2/107 (dr), AM-11, obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr 026401_1 miasto Wrocław (wraz ze zjazdem na działkę nr 2/26),
- 3) dla inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie przyłączy wod.-kan. do istniejących sieci w ul. Zwycięskiej we Wrocławiu zlokalizowanych na działkach nr 2/26, 2/25 (dr), AM-11 oraz 3/2 AM-12 obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr 026401_1 miasto Wrocław,
- 4) dla inwestycji towarzyszącej, polegającej na przekształceniu i dostosowaniu części pomieszczeń Przedszkola nr 29 przy ul. Kurpiów 28, wchodzącego w skład Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 6 przy ul. Gałczyńskiego 8, wraz z niezbędną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną dla dzieci w wieku szkolnym - zlokalizowanych na działce nr 24/2 AM-7 obręb nr 0019 Ołtaszyn, jednostka ewidencyjna nr 026401_1 miasto Wrocław (026401_1.0019.AR_7.24/2).

Wniosek został złożony w dniu 15 lipca 2025 r. oraz poddany weryfikacji w celu oceny jego kompletności w zakresie wymogów określonych w art. 7 ust. 7 i 8 oraz w nawiązaniu do art. 17 ustawy. W związku z brakami formalnymi wniosku, działając na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy, wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych pismem z dnia 31 lipca 2025 r. oraz 29 sierpnia 2025 r.

W dniu 14 sierpnia 2025 r. oraz 12 września 2025 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek. Po uzupełnieniu braków formalnych, analiza wykazała kompletność wniosku.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 7, ust. 10 i 11 ustawy, Prezydent Wrocławia zamieścił wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://bip.um.wroc.pl/inwestycje-mieszkaniowe/753>. Informację o zamieszczeniu wniosku, podano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń wraz z informacją o terminie i sposobie zbierania uwag.

Następnie działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ustawy, Prezydent Wrocławia przekazał wniosek odpowiednim instytucjom opiniującym i uzgadniającym wskazanym w ustawie, wraz z określeniem terminu 21 dni na odpowiedź. W odpowiedzi na powyższe wezwania uzyskano 7 opinii oraz 2 uzgodnienia.

W związku z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, Prezydent Wrocławia zamieścił opinie i uzgodnienia do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej. Do przedmiotowego wniosku wpłynęły 96 uwagi w terminie oraz 7 uwag po terminie. Opinie, uzgodnienia oraz uwagi zostały przekazane wnioskodawcy celem analizy i możliwości dokonania przez niego ewentualnej modyfikacji wniosku, zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy.

Przedmiotowy wniosek nie uzyskał uzgodnienia ze strony Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z uwagi na całkowite przeciążenie istniejącego układu dróg publicznych ul. Zwycięskiej i ul. Ołtaszyńskiej. Zarządca drogi stwierdził, że wprowadzenie nowego generatora ruchu wpłynie na pogorszenie warunków bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu drogowego, a nadmierne podwyższone natężenie ruchu w istniejącym układzie drogowym spowoduje jego nadmierne obciążenie.

Ponadto, planowana inwestycja spotkała się z negatywnym odbiorem społecznym, o czym świadczą liczne głosy sprzeciwu mieszkańców wobec możliwości zabudowy tego obszaru, wyrażone w formie uwag złożonych w trakcie procedury.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, przyjętym uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r. poz. 5), określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty inwestycją mieszkaniową znajduje się w ramach obszaru przeznaczeń Z – zieleń dominująca oraz w przypadku inwestycji towarzyszących, także w sąsiednich jednostkach urbanistycznych.

Obowiązujący na obszarze proponowanej inwestycji mieszkaniowej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu (uchwała nr XXXVI/827/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2012 r.), przewiduje na tym terenie m.in. zieleń parkową, skwery, terenowe urządzenia sportowe, polany rekreacyjne.

Należy nadmienić, że stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy, *inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*

Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy jednak terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy, w tym „terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”. Inwestor we wniosku udokumentował fakt powojkowej przeszłości terenu, na którym ta działalność została zaprzestana. Obszar planowanej inwestycji nie jest również objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Pomimo powojkowego charakteru, obszaru objętego wnioskiem, jaki i jego otoczenia oraz braku obowiązku zgodności inwestycji mieszkaniowej z obowiązującym planem miejscowym zwraca się uwagę, iż przedmiotowa działka jest częścią większego założenia zieleni o charakterze ogólnomiejskim. Teren ten tworzy ważny dla struktury funkcjonalno-przestrzennej Wrocławia klin zieleni stanowiący element powiązań z parkiem Południowym i parkiem Skowronim. Obok Klina Wojczyckiego, jest to jeden z najistotniejszych spójnych założeń systemu zieleni w południowej części miasta zapewniający jego ciągłość. Intensywna zabudowa dzielnicy Ołtaszyn, realizowana głównie w oparciu o plany miejscowe, w ramach których zostały wskazane dyspozycje przestrzenne w myśl idei kompletności, zabezpieczając możliwość realizacji funkcji mieszkaniowych, usługowych w tym usług społecznych, a także komunikacji i przede wszystkim zieleni, wskazuje na bezwzględną konieczność ochrony przedmiotowych działek przed zabudową mieszkaniową. Tym bardziej, że obecnie jedynym większym obszarem zieleni jest teren wyścigów konnych, który nie jest w pełni ogólnodostępny, ze względu na swój charakter. Jedynym ogólnodostępnym terenem zieleni jest Park linearny położony w sąsiedztwie toru wyścigów konnych, który nie jest w stanie pokryć zapotrzebowania na rekreację mieszkańców tej części Wrocławia.

Ponadto, obawy dotyczące pozbawienia mieszkańców Ołtaszyna i Partynic terenów planowanych do odpoczynku i rekreacji wyraziła Rada Osiedla Krzyki-Partynice. Tym bardziej, iż teren ten od ponad 10 lat funkcjonuje w dokumentach planistycznych, a także w świadomości mieszkańców jako teren zieleni parkowej. Realizacja przedsięwzięcia prowadziłaby do zaburzenia ładu przestrzennego oraz do utraty wartościowych terenów zieleni wysokiej oraz powierzchni biologicznie czynnych, a także skutkowałaby wprowadzeniem zabudowy o parametrach i formie nieadekwatnych do charakteru otoczenia.

Jednocześnie należy podkreślić, iż Prezydent Wrocławia wyraził jednoznaczny sprzeciw wobec realizacji przedmiotowej inwestycji, wskazując na jej niezgodność z obowiązującą polityką przestrzenną miasta podkreślając, że teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w granicach kluczowego pasa w strukturze funkcjonalno-przestrzennej południowej części Wrocławia, który nie może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Działając na podstawie art. 7 ust. 17 ustawy, w związku z brakiem możliwości podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, Prezydent Wrocławia przedkłada Radzie Miejskiej Wrocławia przedmiotowy projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu.

Również na mocy art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), *do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem*

wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.