



1000019051962



**Pan**  
**Łukasz Kasztelowicz**  
**Radny Rady Miejskiej Wrocławia**

Wrocław, 19 maja 2026 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP4.670.3.2026

Numer ewidencyjny pisma 00084055/2026/W

Szanowny Panie Radny,

W odniesieniu do zapytania z dnia 8 maja 2026 r. przekazuję informację dotyczące powyższej sprawy.

W dniu 19 grudnia 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. Wskazana inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami, garażem, drogami i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Kozanowskiej 69 we Wrocławiu, na działce ewidencyjnej nr 3/4, obręb Kozanów. Przedmiotowy pre-wniosek został zaopiniowany negatywnie przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a także przez Zespół Architekta Miasta.

W toku procedury, w dniu 18 maja 2026 r. inwestor wycofał przedmiotowy pre-wniosek, w związku z czym postępowanie na tym zostało zakończone.

Wskazane w procedurze pre-wnioskowej nieruchomości zlokalizowane przy ul. Kozanowskiej 69 objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kozanowskiej i Pilczyckiej we Wrocławiu (Uchwała nr LVIII/1494/14 z dnia 22 maja 2014 r.). W tym przypadku to plan miejscowy stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę, a nie decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej jednak przed uchwaleniem planu miejscowego zostały wydane warunki zabudowy dotyczące rozbudowy obiektu sportowo-rekreacyjnego oraz budowy hotelu z zapleczem rekreacyjno-konferencyjnym.

Ponadto, w dniu 7 sierpnia 2024 r. dla przedmiotowej nieruchomości Inwestor złożył wnioski o wydanie pozwolenie na budowę (nr wpływu 34834/2024) dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budynku hotelowego z częścią usługową w parterze, dwukondygnacyjnym garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

W dniu 31 grudnia 2024 r. Prezydent Wrocławia wydał decyzję nr 2602/2024 odmawiającą zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji. Jednocześnie informuję, że na dzień udzielenia odpowiedzi nie został złożony formalny wniosek zgodny z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących jak również nie zostały złożone inne dokumenty inicjujące procedurę administracyjną w tym zakresie.

Dodatkowo informuję, że planowana w ramach procedury pre-wnioskowej inwestycja nie jest zgodna z obowiązującym planem miejscowy, który dopuszcza na wskazanym terenie zabudowę usługową. Natomiast w świetle ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycja mieszkaniowa może być realizowana niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak 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.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że inwestor może wybrać tryb ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, pomimo wycofania pre-wniosku. W tej sytuacji to Rada Miejska Wrocławia podejmie decyzję czy zgadza się na zabudowę mieszkaniową w tej lokalizacji lub odmówi wydania takiej zgody.

Zwracam uwagę, że wspomniane w interpelacji analizy stanowią element procedury pre-wnioskowej. W Zarządzeniu 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 wskazuje się, aby inwestor przedłożył analizę mobilnością badającą przepustowość układu drogowego oraz obciążenie komunikacji

zbiorowej, a także określił ilość i sposób usytuowania miejsc parkingowych. Ponadto, w ramach kompletu dokumentów składanych w pre-wniosku należy dołączyć zaświadczenie potwierdzające dostępność miejsc w szkołach lub wytyczne dotyczące poprawy infrastruktury edukacyjnej przygotowane przez Departament Edukacji.

Wyjaśniam, że pre-wnioski składane w trybie Zarządzenia Prezydenta jak i wnioski składane w trybie specustawy mieszkaniowej podlegają ściśle określonym regułom w zakresie dopuszczonej wysokości zabudowy. Reguły te zostały określone poprzez ustawowe standardy urbanistyczne, które zostały dodatkowo doprecyzowane w uchwale nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia. Lokalne standardy urbanistyczne dopuszczają budowę nowych inwestycji mieszkaniowych pod warunkiem, że powstaną one maksymalnie 250 metrów od obecnych zabudowań i nie będą od nich wyższe.

Pragnę jeszcze przypomnieć, że przedmiotowy teren stanowi własność prywatną i został oddany w 1999 r. w użytkowanie wieczyste z konkretnym przeznaczeniem i zgodnie z nim powinien być użytkowany.

Mając na uwadze powyższe aspekty, a także pamiętając wcześniejsze ustalenia dotyczące osiedlowych miejsc sportu i rekreacji, a także historię tej nieruchomości, stoję na stanowisku, że przedmiotowy obszar powinien pozostać usługowy.

Dodatkowo przekazuję w załączeniu oświadczenie Prezydenta Wrocławia w opisywanej sprawie.

Z poważaniem,

Do wiadomości:

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

Załączniki:

1. Oświadczenie Prezydenta Wrocławia ws. ul. Kozanowskiej 69