Pani Izabela Duchnowska
Radna Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, 21 maja 2026

Nr sprawy: WPL-SW.0003.2.2026
Nr pisma: WPL-SW.0003.2.2026.IE1

Dotyczy: zapytania w sprawie inwestycji Verdantum Sp. z o.o. planowanej we Wrocławiu przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 21 (oznaczenia geodezyjne: obręb Kleczków, AR_4, dz. nr 7/8) obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Szanowna Pani Radno,

w nawiązaniu do Pani zapytania z dnia 17 maja 2026 r. w sprawie planowanej inwestycji przy ul. J.I. Kraszewskiego 21, pragnę przekazać wyczerpujące i precyzyjne informacje wynikające wprost z akt prowadzonego postępowania, odpowiadając na wszystkie poruszone przez Panią kwestie.

Precyzując obecny etap postępowania, informuję, że pierwotna decyzja z 24 stycznia 2025 r., w której miasto odmówiło wydania warunków zabudowy ze względu na brak dobrego sąsiedztwa, została w dniu 21 maja 2025 r. uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu, które zarzuciło urzędowi nierozpatrzenie wszystkich normatywnych aspektów sprawy. Kwestia ta ma kluczowe znaczenie dla obecnego etapu sprawy. W chwili obecnej dobiega końca etap uzgadniania projektu decyzji z organami współdziałającymi, które mają czas na zajęcie swojego stanowiska do dnia 22 maja 2026 r. Zgodnie z wymogami Kodeksu postępowania administracyjnego, przed wydaniem ostatecznej decyzji strony zostały już poinformowane poprzez publiczne obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, oraz nowe strony, których personalia zostały ustalone w toku postępowania w formie papierowej co umożliwi im oficjalne wypowiedzenie się co do zebranego materiału dowodowego.

Warto przy tym wskazać, że przedmiotowy wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie został złożony przez właściciela nieruchomości, co bezpośrednio wpływa na ocenę realnych perspektyw wykonania przyszłej inwestycji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, o wydanie decyzji wz może ubiegać się podmiot nieposiadający tytułu prawnego do terenu, w związku z czym samo jej uzyskanie nie gwarantuje jeszcze intencji ani możliwości jej wykonania. W konsekwencji, brak zaangażowania właściciela gruntu na tym etapie uniemożliwia jednoznaczne stwierdzenie, czy i kiedy zamierzenie budowlane objęte wnioskiem będzie w ogóle realizowane. **Stanowisko jednoznacznie wykluczające zainteresowanie realizacją przedmiotowej inwestycji zajął obecny właściciel nieruchomości przedkładając je na piśmie do akt sprawy.**

Wydział Planowania Przestrzennego
pl. Nowy Targ 1–8; 50-141 Wrocław
tel. +48 71 777 72 51, +48 717 77 86 60
fax +48 717 77 86 55
wpl@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Odpowiadając na pytania dotyczące przyjętych parametrów urbanistycznych oraz ustaleń dla funkcji usługowych, informuję, że projekt decyzji o warunkach zabudowy określa maksymalną wysokość budynku z podziałem na trzy strefy: dla strefy A wynosi ona do 20 m, dla strefy B do 25 m, a dla strefy C do 5 m, przy czym przewiduje się dachy płaskie o kącie nachylenia od 0 do 15 stopni. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy ustalono na poziomie nie większym niż 0,6, natomiast powierzchnię biologicznie czynną na minimum 25%, z obostrzeniem, że co najmniej połowa z niej musi znajdować się na gruncie rodzimym. Projekt wyznacza również szerokości elewacji: do 46 m od strony ul. E. Zegadłowicza oraz do 26 m od strony ul. J.I. Kraszewskiego. Przepisy prawa nie pozwalają jednak na arbitralne (nie wynikające z wniosku) określenie w decyzji o warunkach zabudowy przewidywanej liczby kondygnacji, liczby lokali mieszkalnych, dokładnej liczby miejsc parkingowych, ani minimalnego wymaganego procentowego udziału usług w parterze. Pragnę jednak podkreślić że projekt, zgodnie z wnioskiem, dopuszcza realizację niezwykle szerokiego katalogu usług, obejmującego między innymi handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 1200 m², gastronomię, usługi medyczne oraz edukację.

Odnosząc się do kwestii podstaw wykonanej analizy urbanistycznej, pragnę zaznaczyć, że wniosek o ustalenie warunków zabudowy wpłynął 14 marca 2023 r., przez co sprawa procedowana jest na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2003 r., z pominięciem nowelizacji z lat 2023 i 2024. Zgodnie z przeprowadzoną analizą szerokość frontu działki wynosi 40 metrów, co wymusiło wyznaczenie obszaru analizowanego o promieniu minimalnym 120 metrów. Organ zdecydował jednak o jego poszerzeniu w kierunku południowym i północno-wschodnim do około 200 metrów, aby w pełni objąć obrys działek skrajnych i rzetelnie ocenić kontynuację funkcji na tym terenie.

Przechodząc do Pani pytań o wpływ inwestycji na lokalny układ transportowy oraz deficyt miejsc parkingowych, wyjaśniam, że na etapie warunków zabudowy nie istnieją procedury prawne badające wydolność i przepustowość układu drogowego. Zarządca drogi opiniuje jedynie fizyczną możliwość włączenia ruchu z inwestycji do drogi publicznej, a uwarunkowania techniczne samego zjazdu czy ewentualna konieczność przebudowy drogi publicznej przez inwestora, są rozstrzygane dopiero przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę które ostatecznie przesądzi o docelowej formie architektonicznej oraz programie funkcjonalnym. W kwestii parkowania, oparto się na wytycznych Wydziału Mobilności Miejskiej z 12 grudnia 2025 r., przyjmując wymagane wskaźniki w zakresie miejsc postojowych z bezwzględnym obowiązkiem ich lokalizacji na obszarze inwestycji.

Poruszając problematykę skutków społecznych likwidacji funkcjonującego obecnie pawilonu handlowego, informuję, że dla rozpatrywanego obszaru nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym wydział planowania przestrzennego opiera się wyłącznie na art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; prawo przewiduje bezwzględny obowiązek wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeśli wniosek spełnia wymogi ustawowe. Niestety, organy administracji nie posiadają w tej procedurze kompetencji do analizowania utraty lokalnego zaplecza zaopatrzeniowego z perspektywy interesu społecznego mieszkańców. Nie zmienia to jednak faktu, że w toku postępowania wpłynął silny głos strony społecznej. W dniach 18 i 19 maja 2026 r. wpłynęły pisma od mieszkańców budynków przy ul. J.I. Kraszewskiego 17a i 17b, od Przewodniczącego Zarządu Osiedla Kleczków pana Remigiusza Szczytko oraz bezpośrednio od Szanownej Pani Radnej. W stanowiskach tych wyrażono m.in. kategoryczny sprzeciw wobec dogęszczania zabudowy bez rozwoju infrastruktury, zgłoszono obawy dotyczące gabarytów nowego bloku, zacienienia istniejących mieszkań, paraliżu komunikacyjnego i pożarowego oraz likwidacji ważnego punktu handlowego. Mieszkańcy zażądali ponadto uznania ich za strony postępowania, wstrzymania decyzji, powołania niezależnych ekspertów, wglądu do pełnej dokumentacji analitycznej oraz zorganizowania otwartego spotkania konsultacyjnego z Prezydentem Miasta i urzędnikami.

Pragnę zapewnić, że z pełną powagą podchodzimy do silnego głosu strony społecznej świadczącego o ogromnym zaangażowaniu w sprawy osiedla. Zapewniam o naszej otwartości na dialog i dobrej woli we wspieraniu mieszkańców.

Jednocześnie muszę uczciwie podkreślić, że możliwości organu w tym konkretnym postępowaniu są ściśle zdeterminowane i drastycznie ograniczone przez obowiązujące ramy prawne. Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, proces wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) reguluje art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakłada na nas bezwzględny obowiązek wydania zgody, jeśli wniosek inwestora spełnia sztywne wymogi ustawowe. Pragnę jeszcze raz przypomnieć, że Urząd podjął już wcześniej próbę zablokowania tej inwestycji, odmawiając wydania decyzji WZ w styczniu 2025 r., jednakże rozstrzygnięcie to zostało uchylone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu, które nakazało nam ponowne rozpatrzenie sprawy.

Na obecnym etapie przepisy prawa nie dają nam kompetencji do tego, aby zablokować inwestycję z powodu utraty lokalnego zaplecza zaopatrzeniowego z perspektywy interesu społecznego. Prawo nie pozwala nam również na arbitralne narzucenie inwestorowi minimalnego procentowego udziału usług, liczby kondygnacji, liczby mieszkań, ani docelowej liczby miejsc parkingowych. Działamy w granicach nakreślonych przez ustawodawcę, co zmusza nas do podejmowania rozstrzygnięć na podstawie obiektywnych parametrów technicznych.

Na koniec pragnę jeszcze raz przypomnieć iż Zgodnie z wymogami Kodeksu postępowania administracyjnego, przed wydaniem ostatecznej decyzji strony zostaną poinformowane poprzez publiczne obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, o zakończeniu postępowania dowodowego. W okresie tym strony postępowania mają możliwość zapoznania się z zgromadzonym materiałem dowodowym oraz będą miały możliwość składania uwag. Decyzja merytoryczna zostanie podjęta po upływnie wyznaczonego dla stron terminu dla zapoznania się z aktami, a po wydaniu decyzji w terminie 14 dni strony maja prawo wnieść odwołanie do Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu.

Z wyrazami szacunku,

WICEPREZYDENT WROCŁAWIA

Grzegorz Roman