

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 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 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553, 803, 1688 i 2029), *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, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu. *Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

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

W związku z brakiem podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu, wyrażonym wynikiem głosowania podczas sesji w dniu 19 października 2023 r., przedkłada się pod głosowanie niniejszy projekt uchwały w celu zakończenia procedury przewidzianej w ustawie.

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) 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 aktu 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 alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu, w związku z wnioskiem inwestora – Edo Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Pretflicza 21/18, 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 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553, 803, 1688 i 2029) (dalej: „ustawa”).

Wniosek dotyczy inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną oraz inwestycji towarzyszących polegającymi na budowie infrastruktury

technicznej w ul. Kościelżyńskiej, przebudowie i doposażeniu w system ITS skrzyżowania alei Jana Kochanowskiego i Aleksandra Brücknera z ulicami Kwidzyńską i Toruńską, a także inwestycji towarzyszącej polegającej na rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 8 we Wrocławiu przy ul. Kowalskiej 105.

Wniosek został złożony w dniu 11 maja 2023 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 1 czerwca 2023 r. oraz pismem z dnia 7 lipca 2023 r.

W dniu 16 czerwca 2023 r. oraz w dniu 20 lipca 2023 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 umieścił 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 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 9 opinii oraz uzgodnienia 2 uzgodnienia (w tym jedno negatywne).

W związku z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, Prezydent Wrocławia przekazał wnioskodawcy w wyznaczonym terminie opinie i uzgodnienia oraz zamieścił je do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej. Wnioskodawcy przekazano również 15 uwag, które wpłynęły do przedmiotowego wniosku. Opinie, uzgodnienia oraz uwagi zostały przekazywane wnioskodawcy celem analizy i możliwości dokonania przez niego ewentualnej modyfikacji wniosku, zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy.

Wnioskodawca, działając na mocy art. 7 ust. 16 ustawy, w związku z odmową uzgodnienia wniosku przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w dniu 4 września 2023 roku dokonał modyfikacji wniosku. W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy kompletności wniosku, Prezydent ponowił procedurę określoną w art. 7 ust. 10-15 ustawy dotyczącą uzyskania nowych opinii, uzgodnień oraz wyznaczenia nowego terminu zbierania uwag.

Do zmodyfikowanego wniosku wpłynęło 8 opinii, 2 uzgodnienia oraz 5 uwag, które zgodnie z art. 7 ust. 13, 15 i 16 zostały przekazane inwestorowi. W tym było m.in. pozytywne uzgodnienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rada gminy, podejmując uchwałę w przedmiotowej sprawie, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 jednostce urbanistycznej C9 – Kowale Ptasie, w ramach obszaru przeznaczeń AG – obszary przemysłowe oraz U – obszary usługowe oraz w przypadku inwestycji towarzyszących także w sąsiednich jednostkach urbanistycznych.

Obowiązujące na obszarze inwestycji mieszkaniowej: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu, także przewidują na tym terenie przeznaczenie usługowe oraz przemysłowe.

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 produkcyjnej przeszłości terenu, na którym ta działalność została zaprzestana. Obszar planowanej inwestycji nie jest również objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Nie tylko formalna, ale również merytoryczna analiza złożonego wniosku wykazała, że przedmiotowy obszar charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacji zbiorowej – zarówno tramwajowej, jak i autobusowej. Bliskość rzeki oraz sąsiedztwo innych terenów zielonych, spełniających standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zgodnie z art. 17, ust. 4 ustawy, jak również przyjęte rozwiązania przestrzenne oraz planowane inwestycje towarzyszące polegające na przebudowie i modernizacji układu komunikacyjnego oraz rozbudowie infrastruktury edukacyjnej mogą pozytywnie wpisać w tkankę miejską. Z Inwestorem zostało zawarte porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszących, obejmujące m.in. rozbudowę infrastruktury edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 8 we Wrocławiu poprzez rozbudowę o nowe skrzydło dydaktyczne do 3 kondygnacji nadziemnych. Rozbudowa będzie mieścić 8 klas lekcyjnych wraz niezbędnym zapleczem sanitarnym, 3) budowie miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na każdą klasę powstałą w wyniku rozbudowy realizowanej na działkach o nr ew. 37, 54/2 AM-12 obręb Kowale.

Po myśli art. 22 ust. 2 ustawy, zawarcie porozumienia stanowi przy ubieganiu się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej lub o pozwolenie na budowę podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

Leżąca u podstaw założeń ustawy, możliwość transformacji obszarów zdegradowanych niezgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną, oznacza zatem zrealizowanie na obszarze przemysłowym, zabudowy, która z jednej strony wykluczy zajmowany obszar z możliwości realizowania w przyszłości dotychczasowego kierunku rozwoju, a z drugiej strony wpisze się w dążenie władz miasta Wrocławia do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Wrocław. Inwestycja pozwoli także wzmocnić okoliczną infrastrukturę miejską w zakresie oświaty, komunikacji i infrastruktury. Zmiana przeznaczenia obszaru zgodnie z przedmiotem wniosku inwestora, jak również konsekwencje tych zmian dla otoczenia inwestycji były przedmiotem oceny wyrażonej w treści uwag złożonych w ramach procedury. Planowana inwestycja spełnia przewidziane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, kryteria lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Niemniej jednak przedłożona wizja transformacji przedmiotowego obszaru w kierunku niezgodnym z dotychczasową polityką przestrzenną miasta nie zyskała akceptacji Rady Miejskiej Wrocławia.

Działając na podstawie art. 7 ust. 17 ustawy, w związku z brakiem 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 alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu.

Na podstawie przepisu intertemporalnego – art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 803), do omawianego wniosku stosuje się stan prawny sprzed nowelizacji dokonanej tą ustawą.

W niniejszej sprawie zastosowanie ma ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w brzmieniu sprzed nowelizacji przepisów wprowadzoną ww. ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r., ponieważ postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zostało wszczęte 11 maja 2023 r. (data wpływu wniosku), a więc przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej.

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), *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.