

**UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 2025 r.**

w sprawie ustalenia kierunków działania Prezydenta Wrocławia w roku budżetowym 2025 pod nazwą „Wrocław przeciw patodeveloperom – zabezpieczenie interesów mieszkańców w procesie przygotowania inwestycji na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się kierunki działania Prezydenta Wrocławia, pod nazwą „Lex Obywatel”, o treści:

1. Zobowiązuje się Prezydenta Wrocławia do prowadzenia negocjacji z potencjalnymi inwestorami przygotowującymi inwestycje na podstawie ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w taki sposób, aby wartość inwestycji towarzyszących wynosiła co najmniej 50% wzrostu wartości działek, na których realizowane mają być wspomniane inwestycje mieszkaniowe.
2. Zobowiązuje się Prezydenta Wrocławia do prowadzenia publicznego rejestru wniosków, uzgodnień oraz rozmów prowadzonych z udziałem jednostek jemu podległych oraz dotyczących inwestycji przygotowywanych na podstawie ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
3. Zobowiązuje się Prezydenta Wrocławia do podawania do informacji publicznej komunikatów o konsultacjach społecznych prowadzonych w ramach przygotowań do realizacji inwestycji przygotowywanych na podstawie ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
4. Zobowiązuje się Prezydenta Wrocławia do przeprowadzania konsultacji społecznych przed przedłożeniem Radzie Miejskiej wniosku na podstawie ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia

UZASADNIENIE

Uchwała wyznacza kierunki działań dla Prezydenta Wrocławia, których celem jest zwiększenie transparentności, poprawa dostępu do informacji w zakresie przygotowywanych wniosków o zgodę na realizację inwestycji w oparciu o przepisy ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz wyznaczenie celu wartości inwestycji towarzyszących realizowanych przez inwestorów.

Przepisy ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz realizowana przez Prezydenta Wrocławia tzw. procedura prewnioskowa w analizowaniu inwestycji opartych o wspomnianą ustawę w istotny sposób wpływają na efektywne zmniejszenie transparentności oraz ograniczenie w zakresie czasu na zapoznanie się z planowanym kształtowaniem przestrzeni względem powszechnie obowiązujących procedur dotyczących planowania przestrzennego.

Okres między umieszczeniem w Biuletynie Informacji Publicznej treści wniosku o wydanie zgody na inwestycje w trybie wspomnianej ustawy a jej głosowaniem przez Radę Miejską nie gwarantuje należytych warunków do zapoznania się z nim przez opinię publiczną i lokalne wspólnoty sąsiedzkie. Generuje to napięcia społeczne, protesty i poczucie niepewności, które może skutkować nie tylko konfliktami ale również negatywnie wpływać na lokalną gospodarkę.

Przepisy ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr IX/155/24 z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia regulują istotne parametry realizowanych inwestycji, nie regulują jednak minimalnej wartości inwestycji towarzyszących.

Realizacja inwestycji mieszkaniowej w trybie wspomnianej ustawy tworzy wyłom w systemie kształtowanego przez lata ładu i polityki przestrzennej. Zmiana przeznaczenia nieruchomości na mieszkaniową niesie za sobą konsekwencje w postaci zwiększonych potrzeb infrastrukturalnych – transportowych, dotyczących gospodarki komunalnej, edukacji, potrzeb społecznych, gospodarczych, bezpieczeństwa i innych.

Właściwa zmiana przeznaczenia nieruchomości wiąże się ze wzrostem wartości nieruchomości, na których realizowane mają być inwestycje mieszkaniowe. Wnioskodawca uzyskuje więc znaczącą korzyść na skutek decyzji organów Gminy. Dla porównania przypadek, w którym wartość nieruchomości wzrosłaby na skutek analogicznej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niesie za sobą przewidziane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym skutki. Art. 36 ust. 4. głosi, *„Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.”*

W związku z brakiem podobnego zapisu w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a także znaczących konsekwencjach wspomnianych inwestycji dla społeczności lokalnych zasadne jest wyznaczenie Prezydentowi Wrocławia kierunku działania, który zabezpieczy interesy Gminy w wysokości wyższej niż maksymalna wartość opłaty planistycznej.

Skutkiem przyjęcia uchwały będzie zwiększenie transparentności procedury realizacji inwestycji w trybie ustawy z dn. 5. lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także zabezpieczenie finansowych interesów gminy poprzez zwiększenie wartości inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie wspomnianej ustawy.