

**Protokół nr 24/2023****posiedzenia Komisji Zrównoważonego Rozwoju, Architektury
i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej Wrocławia****z dnia 6 września 2023 roku****godz. 16:30****Sukiennice 9, sala sesyjna**

BRM-DPP.0012.19.11.2023

Posiedzeniu przewodniczył Przewodniczący Komisji – Paweł Karpiński. W obradach udział wzięli członkowie Komisji według listy obecności, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu. W posiedzeniu wzięli udział radni Rady Miejskiej Wrocławia oraz zaproszeni goście zgodnie z listą obecności, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Porządek obrad:

- I. Otwarcie posiedzenia, zmiany w porządku obrad
- II. Dyskusja nt. lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących w trybie specustawy z udziałem przedstawicieli Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz inwestorów
- III. Przyjęcie protokołu posiedzenia Komisji
- IV. Wolne wnioski

Ad I. Otwarcie posiedzenia, zmiany w porządku obrad.

Przewodniczący Komisji (dalej: Przewodniczący) otworzył obrady.

Członkowie Komisji nie zgłosili uwag do porządku obrad.

Ad II. Dyskusja nt. lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących w trybie specustawy z udziałem przedstawicieli Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz inwestorów.

Prezes Zarządu EDO Sp. z o.o. przedstawił prezentację nowego osiedla na Zaciszu, w rejonie ul. Kochanowskiego i Kwidzyńskiej na terenie dawnej stoczni rzecznej. Osiedle ma powstać w ramach specustawy mieszkaniowej co wiąże się z realizacją inwestycji towarzyszącej. Przedstawiciel EDO poinformował, że teren planowanej inwestycji jest zdegradowany i niedostępny oraz przedstawił radnym film obrazujący stan obecny. Poinformował, że teren obejmuje prawie 8 ha, z czego hektar to las łęgowy (teren chroniony przyrodniczo), który będzie parkiem, dwa hektary zajmuje basen stoczniowy a pozostałe 4 hektary przeznaczone są na inwestycję mieszkaniową wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Teren osiedla będzie otwarty i dostępny publicznie. Wiele usług będzie dostępnych na miejscu - przedszkole, żłobek, dom integracji społecznej, usługi niekomercyjne jak galeria sztuki oraz klasyczne usługi komercyjne.

Następnie wymienił do czego zobowiązuje się inwestor w ramach inwestycji towarzyszących:

- rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 8 przy ul. Kowalskiej o nowy blok edukacyjny. W nowym skrzydle zaprojektowanym na 200 dzieci (8 x 25 dzieci/klasa) znajdzie się 8 klas lekcyjnych, świetlica, stołówka oraz sanitariaty. Realizacja „pod klucz” z terminem wykonania prac do 31 sierpnia 2028 r.;
- przebudowy i doposażeniu w pełną infrastrukturę systemu ITS skrzyżowania al. Kochanowskiego – Brucknera z ul. Kwidzyńską – Toruńską. Powstaną dodatkowe pasy do skrętów oraz nowe chodniki i drogi rowerowe;
- budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Nakłady na inwestycje towarzyszące wyniosą 30 mln 100 tys. zł netto a rewitalizacja lasu łęgowego – 10 mln zł. Nakłady te pokrywane są przez inwestora.

Pełnomocnik HCS R. Szychliński Sp. k. przedstawiła prezentację nowego osiedla w rejonie al. Armii Krajowej, ul. Tarnogajskiej i bp. Bernarda Bogedaina (na terenie dawnej bazy sprzętowo-transportowej). Poinformowała, że inwestycja wpisuje się w założenia specustawy mieszkaniowej; położeniem na terenie, który ma bezpośredni dostęp do komunikacji zbiorowej wzdłuż ul. Tarnogajskiej (linie tramwajowe i autobusowe), jest w bliskim sąsiedztwie terenów zielonych, rekreacji i sportu (Park Tarnogajski) oraz ma dostęp do infrastruktury edukacyjnej. Następnie poinformowała o zobowiązaniach inwestora w ramach inwestycji towarzyszących:

- rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 9 przy ul. Nyskiej. Nowym blok edukacyjny pomieści 9 sal lekcyjnych, świetlicę, pomieszczenia biurowe i pracownię, by docelowo można było przyjąć 225 dzieci. Realizacja „pod klucz” z terminem zakończenia 1 września 2028 r.;
- budowy nowego i przebudowy istniejącego układu dróg, chodników i ścieżek rowerowych.

Poza obowiązkiem ustawowym inwestor w swoim projekcie ujął prace dotyczące wykonania ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych stanowiących centrum zespołu urbanistycznego i zrealizowania powierzchni usługowych o charakterze:

- społecznym i edukacyjnym (przedszkole, żłobek),
- komercyjnym - z przeznaczeniem na m.in. gastronomię, powierzchnię targową, handel
- biurowym (co-working).

Na osiedlu powstaną ogrody deszczowe, a budynki będą miały zielone dachy. Nowa zieleń, która pojawi się na osiedlu ma być przedłużeniem znajdującego się w sąsiedztwie parku Tarnogajskiego.

Przewodniczący Komisji poinformował, że na dzisiejszej komisji nie będzie omawiany wniosek spółki Lotnicza 100, ponieważ „Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia - na podstawie informacji od zespołu negocjacyjnego - uznał, że wniosek jest jeszcze niekompletny a to oznacza, że nie stanie na wrześniowej sesji”.

Następnie Przewodniczący poprosił o komentarz przedstawiciela Urzędu Miejskiego Wrocławia – radcy prawnego Wojciecha Szustera, który poinformował, że na sesję wrześniową przygotowano projekty uchwał o wyrażeniu zgody na zawarcie porozumień z inwestorami, którzy przed chwilą przedstawili swoje prezentacje. Dodał, że jest to pierwszy etap, by na kolejnej sesji można było procedować uchwałę lokalizacyjną. Zapewnił, że wynegocjowane porozumienia spełniają oczekiwania Gminy Wrocław. Rozmowy były długie, ale zakończyły się kompromisem. Podkreślił, że z inwestor podpisując porozumienie musi przedstawić gwarancje bankowe i zawrzeć przedwstępną umowę darowizny nakładów dot. inwestycji towarzyszących.

W ramach dyskusji głos zabrał radny Michał Kurczewski, który pytał o liczbę kondygnacji w dominancie na osiedlu na Tarnogaju. Pytał też w jakiej odległości od istniejących zakładów będzie zabudowa mieszkaniowa przy ul. Kwidzyńskiej. Jakie działania zamierza podjąć inwestor, by zapobiec ewentualnym konfliktom.

Pełnomocnik HCS R. Szychliński Sp. k., w odpowiedzi na pierwsze pytanie, poinformowała, że najwyższa zabudowa licząca 14 kondygnacji (średnio 3 m na kondygnację) będzie w narożniku al. Armii Krajowej i Tarnogalskiej, kolejne budynki będą liczyły 11 kondygnacji a wewnątrz osiedla 6-7-8 kondygnacji. Dodała, że projekt przewiduje też obiekty liczące 4 i 5 kondygnacji.

Prezes Zarządu EDO Sp. z o.o. poinformował, że istniejące zakłady po sąsiedzku praktycznie nie prowadzą działalności produkcyjnej.

Dodał, że zieleń wysoka w granicy działki będzie naturalną izolacją od tych zakładów.

Z uwagi na brak innych pytań Przewodniczący zamknął dyskusję.

Ad III. Przyjęcie protokołu posiedzenia Komisji.

Komisja bez uwag przyjęła protokół posiedzenia (nr 23/2023) z 17 sierpnia tego roku.

Ad IV. Wolne wnioski.

Wolnych wniosków nie zgłoszono.

Na tym posiedzenie zakończono.

Paweł Karpiński

Przewodniczący Komisji

Protokół sporządziła: Iliana Arent-Rabiej