

PROTOKÓŁ

Z CZYNNOŚCI PRZEPROWADZONYCH W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY JABŁECZNEJ WE WROCŁAWIU

FORMA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH - SPOTKANIE OTWARTE

Informacje o spotkaniu otwartym:

Spotkanie otwarte do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jabłecznej we Wrocławiu odbyło się w dniu 27 maja 2025 r. o godz. 16.00. Konsultacje społeczne w formie spotkania otwartego przeprowadzono za pomocą środków porozumiewania się na odległość po godzinach pracy.

Link do spotkania otwartego oraz instrukcja dotycząca możliwości i zasad udziału w spotkaniu otwartym dostępne były na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Wrocławia (BIP) pod adresem:

<https://bip.um.wroc.pl/artykuly/133/wylozenia-konsultacje-spoleczne>

Protokół z przeprowadzenia spotkania otwartego jest elementem raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, opracowywanego przed przedstawieniem radzie gminy projektu planu miejscowego.

Podstawa prawna protokołu: art. 8i ust. 7, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2 i ust. 2 oraz art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680).

Przebieg spotkania otwartego:

Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego Przemysław Matyja otworzył spotkanie i przedstawił jego przebieg.

Następnie Pan Maciej Habuda, zapewniając wsparcie technicznie, poinformował o zasadach przeprowadzenia spotkania otwartego i możliwościach udziału za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Uczestników poinformowano o nagrywaniu spotkania wyłącznie w celu sporządzenia protokołu oraz o zasadach składania uwag do projektu planu miejscowego w trakcie spotkania oraz po jego zakończeniu.

Główny projektant planu Pani Ewa Wiejak omówiła cel projektu planu, zaprezentowała ogólne założenia i rozwiązania przyjęte w ustaleniach projektu. Dodatkowo podała terminy dotyczące trwania konsultacji społecznych, składania uwag oraz możliwości wypełnienia geoankiety oraz zaprosiła do zabierania głosu w czasie spotkania.

I. Głos na spotkaniu zabrali:

1) **ARA Komarniccy Sp. K.**

Poinformował, że działka została nabyta z warunkami zabudowy na jednokondygnacyjny obiekt jako pawilon handlowo – usługowy, i że są w przededniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę takiego obiektu. Wyjaśnił, że na taki obiekt jest zapotrzebowanie w lokalnej społeczności. Stwierdził, że w porozumieniu z lokalną społecznością i w oparciu o uzyskane warunki zabudowy

chcieliby zbudować niski obiekt gastronomiczny, który nie będzie zaburzał układu urbanistycznego i będzie się wpisywał się w krajobraz. Poinformował, że wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budynek mieszkalny 10-cio kondygnacyjny został złożony przez osobę nie mającą praw do nieruchomości, bez konsultacji z właścicielem terenu.

2) **Pan Przemysław Matyja, Dyrektor Wydział Planowania Przestrzennego**

Wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy może złożyć każdy zainteresowany, także nie będący właścicielem działki. Przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest reakcją na wniosek o zabudowę wielorodzinną, złożony w sprzeczności z logiką przestrzenną. Także wydana w 2021 r. decyzja o warunkach zabudowy zmienia charakter przestrzenny miejsca, należy pamiętać, że choć głównym celem planu było wstrzymanie wydania decyzji o warunkach zabudowy na wysoki budynek mieszkalny, to w uzasadnieniu jest również mowa o ochronie zieleni i przedstawiony projekt planu odnosi się do tych kwestii. Projekt planu jest obecnie na takim etapie, że mógłby ulec zmianie w przypadku złożenia uwagi. Radni, zgodnie z nowym trybem konsultacji społecznych, na podstawie raportu, mogą się przychylić do uwag złożonych w tym trybie. Deklarowana uwaga może określać charakter tego obiektu. Dyrektor poinformował, że uwaga zostanie przedstawiona Prezydentowi w celu oceny.

3) - mieszkaniec osiedla i przedstawiciel wspólnoty mieszkaniowej

Stwierdził, że zabudowa wielorodzinną, czyli 10 kondygnacyjny budynek mieszkalny, jest nieodpowiednia i zabierałby światło słoneczne istniejącym w otoczeniu budynkom mieszkalnym.

Poinformował, że na osiedlu brakuje gastronomii i mógłby powstać budynek usługowy z zachowaniem zieleni.

4) **Pan Przemysław Matyja, Dyrektor Wydział Planowania Przestrzennego**

Stwierdził, że traktuje tą wypowiedź jako głos lokalnej społeczności. Wyjaśnił, że realizacja budynku mieszkalnego nie jest tematem dyskusji gdyż nie taki był cel przystąpienia, celem przystąpienia było powstrzymanie realizacji wysokiej zabudowy mieszkaniowej. Podkreślił, że stworzenie obiektu o charakterze usługowo gastronomicznym z poszanowaniem zieleni, w kontekście warunków zabudowy, jest do dyskusji.

5) **Pani Agnieszka Stopyra, występująca z ramienia PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu, spółki która występowała o wydanie DWZ dla niedużego obiektu usługowego i która jest w procesie zbycia nieruchomości na rzecz inwestora, który miałby ten nieduży obiekt na tym terenie lokalizować.**

Poinformowała, że przed wystąpieniem z wnioskiem o decyzję o warunki zabudowy szczegółowo przeanalizowano położenie działki, zapotrzebowanie na usługi, wnioskując o obiekt odpowiadający na potrzeby mieszkańców, nie generujący dużego ruchu zewnętrznego, niezbyt uciążliwy aby nie powodować konfliktów społecznych. Dodała, że podjęte zostało szereg czynności związanych z tym, żeby realizacja takiego obiektu na tej nieruchomości była możliwa, wdrożono proces sprzedaży działki, podpisano umowę przedwstępną sprzedaży /w 2024 r./, uzyskano zgody korporacyjne i że są na końcowym etapie przekazywania tej

nieruchomości. Poprosiła o ponowne przeanalizowanie zasadności ingerencji w prawo własności jaką jest całkowity zakaz zabudowy nieruchomości i przeznaczenie jej w całości pod zieleń. Powołała się na opinię wyrażoną w imieniu mieszkańców przez obecnego na konsultacjach społecznych mieszkańca osiedla. Poprosiła żeby wziąć pod uwagę kroki poczynione przez obecnego właściciela i inwestora, uzyskanie zgód /na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy/ od Urzędu Miejskiego. Stwierdziła, że uchwalenie planu w obecnej formie spowoduje znaczny spadek wartości nieruchomości w porównaniu z jej wartością z ważnymi warunkami zabudowy. Poprosiła o wypracowanie w planie takiego rozwiązania, żeby i mieszkańcy i właściciel byli zadowoleni.

6) **Pan Przemysław Matyja, Dyrektor Wydział Planowania Przestrzennego**

Podziękował za wypowiedź i zapewnił, że przedstawione propozycje zostaną rozważone.

7) **ARA Komarniccy Sp. K.**

Potwierdził gotowość do złożenia uwagi. Podał wartość umowy dot. zakupu nieruchomości i kwoty ewentualnego wnioskowanego odszkodowania /2 mln brutto/ Stwierdził, że budynek zgodny z wydanymi warunkami zabudowy może być dużą wartością dodaną dla lokalnej społeczności. Zaproponował możliwość dobrego wkomponowania budynku w otoczenie poprzez stworzenie zielonego dachu na budynku, przeszklonych ścian w celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania na mieszkańców, pokrycia ściany od strony budynku mieszkalnego zielenią, stworzenia ścianki wspinaczkowej i innych atrakcji dla dzieci. Stwierdził, że taki obiekt może wzbogacić przestrzeń i zwiększyć potencjał korzystania z niej.

8) **Pan Przemysław Matyja, Dyrektor Wydział Planowania Przestrzennego**

Podziękował za deklaracje i za wzięcie udziału w konsultacjach społecznych.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

W trakcie spotkania otwartego nie zgłoszono żadnych uwag.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 6 ustawy w związku z przeprowadzeniem konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego za pomocą środków porozumiewania się na odległość w trybie online:

- każdemu interesariuszowi umożliwiono wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego na czacie,
- spotkanie odbyło się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający omawiany akt planowania przestrzennego,
- 15 minut przed spotkaniem oraz podczas spotkania zapewniono zainteresowanym wsparcie techniczne.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Wrocław, dnia 27. 05. 2025 r.
Wydział Planowania Przestrzennego,
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

Protokół sporządził/a:

Ewa Wiejak
Główny Specjalista
w Wydziale Planowania Przestrzennego

Spotkanie otwarte prowadził:

Dyrektor
Wydziału Planowania Przestrzennego

Przemysław Matyja

Z up. Prezydenta Wrocławia
Dyrektor Departamentu
Urbanistyki i Architektury

Jacek Barski