



**Protokół nr 4/2019
z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego i Architektury
Rady Miejskiej Wrocławia z 16 stycznia 2019 r.**

BRM-DPP.0012.8.1.2019

Posiedzenie komisji prowadziła przewodnicząca Agnieszka Kędzierska. Na ogólną liczbę 10 radnych, nieobecni byli radni: Tadeusz Grabarek, Piotr Uhle. Lista obecności osób zaproszonych oraz referujących poszczególne tematy stanowi załącznik do protokołu.

Porządek posiedzenia:

- I. Przyjęcie porządku posiedzenia.
- II. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej Wrocławia.
- III. Zaopiniowanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego.
- IV. Sprawy bieżące.
- V. Pisma do wiadomości.
- VI. Przyjęcie protokołu z 19.12.2018 r.

Ad I. Komisja bez uwag przyjęła porządek posiedzenia.

Ad II. Komisja postanowiła zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6 , głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 0) projekt uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2019 rok – **druk nr 37/19.**

Ad III. Zaopiniowanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego.

A. Komisja po zapoznaniu się z wykazami nieruchomości przeznaczonymi do obrotu cywilnoprawnego, przedłożonymi przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, postanowiła:

1. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 92/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.2010.350 z 27.12.2018 r.
2. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 125/2018** nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.171.2018 z 27.12.2018 r.
3. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 115/2018** nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.123.2018 z 27.12.2018 r.
4. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 99/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.185.2017 z 27.12.2018 r.
5. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 95/2018** nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.130.2018, WNS-SN.6840.144.2018 z 27.12.2018 r.
6. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 108/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.4.2018 z 27.12.2018 r.
7. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 123/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.236.2018, WNS-SN.6840.166.2018 z 27.12.2018 r.
8. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 124/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.236.2018, WNS-SN.6840.166.2018 z 27.12.2018 r.
9. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 107/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.277.2014, WNS-SN.6840.170.2018, WNS-SN.6840.2009_6565 z 27.12.2018 r.
10. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 119/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.277.2014, WNS-SN.6840.170.2018, WNS-SN.6840.2009_6565 z 27.12.2018 r.
11. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 112/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.277.2014, WNS-SN.6840.170.2018, WNS-SN.6840.2009_6565 z 27.12.2018 r.
12. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 110/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.146.2018 z 27.12.2018 r.
13. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 124/P/18** wolnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Wrocławia Krzyki, przeznaczonego do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL-LU.III.DM.7121/124/P/18 z dnia 28.12.2018 r.

14. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 123/P/18** wolnego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Wrocławia Krzyki, przeznaczonego do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL-LU.III.DM.7121/123/P/18 z dnia 28.12.2018 r.

15. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr WNS-BSL-LU.II.7125/125/2018** lokalu użytkowego położonego na terenie Wrocławia Śródmieście przeznaczonego do sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemcy dot. pisma znak WNS-BSL-LU.II.7125/125/2018 dnia 28.12.2018 r.

16. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 126/P/18** wolnego lokalu niemieszkalnego położonego na terenie Wrocławia Stare Miasto przeznaczonego do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL-LU.I.DM.7121/126/P/18 z dnia 28.12.2018 r.

17. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 126/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.174.2018 z 31.12.2018 r.

18. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 122/2018** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.62.2018 z 2.01.2019 r.

B. Komisja po zapoznaniu się z wykazami nieruchomości przeznaczonymi do obrotu cywilnoprawnego, przedłożonymi przez Wydział Nieruchomości Komunalnych, postanowiła:

1. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 1/2019** działek gruntu przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNK.RK.6841.15.2018 z dnia 7.01.2019 r.

2. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 2/2019** nieruchomości przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNK.RK.6840.4.2018 z dnia 7.01.2019 r.

3. zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) wykaz **nr 3/2019** nieruchomości gruntowej przeznaczonej do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNK.RK.6840.4.2017 z dnia 7.01.2019 r.

C. Komisja postanowiła zaopiniować pozytywnie (głosów za – 6, głosów przeciw – 0, głosów wstrzymujących się – 1) przedłożony przez Zarząd Zasobu Komunalnego wykaz **nr WU/30/18** garaży i miejsca postojowego przeznaczonych do oddania w najem w trybie nieograniczonego przetargu ustnego dot. pisma znak ZZK-WU-JB/4002/16/19 z dnia 4.01.2019 r.

Ad IV. Sprawy bieżące.

1. Sprawa dot. planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Przebiśniewowej, Kwiatowej i Złocieniowej.

W związku z przystąpieniem do opracowania m.p.z.p. w zakresie uchwały Rady Miejskiej Wrocławia Nr LVI/1335/18 z dnia 24 maja 2018 r. obejmującym grunty obrębu Pawłowice, rejon ulic Przebiśniewowej, Kwiatowej i Złocieniowej oraz linii kolejowej, właściciele działek objętych opracowaniem wystąpili z wnioskiem o wstrzymanie prac prowadzonych przez Biuro Rozwoju Miasta Wrocławia związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania terenu oraz zmianę przeznaczenia gruntów w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia. Zdaniem mieszkańców na terenie Pawłowic przekształca się grunty rolne Uniwersytetu Przyrodniczego na tereny budowlane, a ich działki mają być przeznaczone pod tereny zielone. Przez wejście w życie w/w uchwały w obecnie proponowanym kształcie,

jako tereny zielone, nie będą mogli przeznaczyć swoich gruntów na działki budowlane dla swoich dzieci i rodzin.

Swoj wniosek uzasadniają tym, że działki objęte opracowaniem stanowią ich własność, w zdecydowanej większości przypadków od trzech pokoleń i zostały nabyte w drodze spadków lub darowizn. Na części obszaru opracowania ul. Kwiatowej, Przebiśniegowej i Złocieniowej są obecnie prowadzone prace związane z budową domów jednorodzinnych na podstawie pozwoleń na budowę, które właściciele otrzymali na mocy wydanych przez WAiB warunków zabudowy. Na sporą część działek zostały już wydane przez WAiB warunki zabudowy (ostatnie w czerwcu 2018 r.) ale właściciele nie zdążyli jeszcze uzyskać pozwoleń na budowę. Właściciele ci w przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu stracą ważność warunków zabudowy i nie będą mogli ubiegać się o pozwolenie na budowę, ponieważ działki te są przeznaczone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia pod tereny zielone ZI. Ponadto do działek została doprowadzona infrastruktura w postaci sieci energetycznej, wodociągowej i po części kanalizacji, a właściciele ponosili związane z tym koszty.

Właściciele działek uważają, że opracowanie miejscowego planu, który musi być zgodny ze Studium, wcale nie stworzy ładu architektonicznego, wręcz przeciwnie, powstaną luki pomiędzy działkami już zabudowanymi a działkami, które zostaną przeznaczone pod tereny zielone ZI. Apelują więc o wstrzymanie prac związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i pozwolenie właścicielom na budowę na podstawie wydawanych przez WAiB warunków zabudowy na dotychczasowych zasadach. W złożonym wniosku proszą o odstąpienie od opracowania m.p.z.p., a w przyszłości o ujęcie przedmiotowych działek w nowym Studium, jako tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rada Osiedla Pawłowice w piśmie z dnia 17.07.2018 r. skierowanym do Prezydenta Wrocławia dla wskazanego obszaru zaproponowała:

1. w zakresie terenów przeznaczonych na mieszkalnictwo, w klasie przeznaczenia terenu mieszkalnictwo, wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy działki maksymalnie 20% (zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, Karta jednostki urbanistycznej Nr jednostki: B24 Pawłowice;
2. ustalenie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę na 900 m²;
3. ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,2 - do 0,3;
4. ustalenie powierzchni terenu biologicznie czynnego na co najmniej 50%;
5. ustalenie geometrii dachu dwuspadowej jako obowiązkowej o nachyleniu od 35° do 45°;
6. ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m.

Rada Osiedla swoją propozycję uzasadnia tym, że przedmiotowe działki sąsiadują bezpośrednio z działkami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodziną w Gminie Długołęka. Te tereny, dawniej rolne, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, podzielił na działki i przeznaczył pod sprzedaż i zabudowę mieszkalną. Zabudowa jednorodzinna na terenie objętym Studium może więc stanowić kontynuację dominującego sposobu przeznaczenia terenów sąsiednich.

Pani Natalia Golis z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia w odpowiedzi na pismo mieszkańców z dnia 26 września 2018 r. poinformowała, że pismo złożone dnia 18 lipca 2018 r., poparte 334 podpisami, o zmianę lub wstrzymanie prac prowadzonych przez Biuro Rozwoju Wrocławia związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Przebiśniegowej, Kwiatowej i Złocieniowej oraz linii kolejowej we Wrocławiu (uchwała Nr LA/I/1335/18 z dnia 24 maja 2018 r.) zostało zakwalifikowane jako formalny wniosek do planu, ponieważ

zostało złożone w terminie składania wniosków ustalonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu. W związku z powyższym zostanie ono rozpatrzone stosownym zarządzeniem Prezydenta Wrocławia, które ukaże się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Ponadto Pani Dyrektor Natalia Golis poinformowała, że zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w procedurze sporządzania planu miejscowego nie ma ustalonego terminu rozpatrzenia wniosków.

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – Pani Przewodnicząca poprosiła o przybliżenie tematu związanego z Pawłowicami. Mieliśmy kilka spotkań z Radą Osiedla. Te pisma, które do nas napłynęły zaczęły się od tego, że było ogłoszenie w prasie o zbieraniu wniosków do planu miejscowego w rejonie ulicy Przebiśniegowej, Kwiatowej i Złocieniowej. I tutaj trochę historii, Rada Osiedla na etapie prac nad Studium brała bardzo aktywny udział, kilka razy z Radą Osiedla się spotykaliśmy. Dyskusja w Pawłowicach przy okazji prac nad Studium była ogromna. Łącznik Pawłowicki to był temat bardzo gorący, ale nie tylko łącznik Pawłowicki, również i sam rozwój osiedla, bo tutaj Rada i mieszkańcy bardzo pilnowali tego, żeby osiedle miało charakter jak do tej pory, czyli Pawłowice ogrodowe. Wieś w latach międzywojennych przekształciła się w takie osiedle podmiejskie, w ramach takiej ogólnej koncepcji urbanistycznej dla Wrocławia tworzenia stałe id na obrzeżach miasta. Na również na tym bardzo zależało, żeby utrzymać charakter ekstensywny, nie wprowadzać zabudowy wielorodzinnej, a jednocześnie apetyty inwestorów ogromne na tych obszarach, bo Wydział Architektury zarzucony jest wnioskami o wydanie warunków zabudowy. Działki podzielone są w trybie rolnym, długie i wąskie. W związku z tym warunki wyglądają bardzo prosto, na długiej działce nóżka obsługująca komunikacyjną i podział działki i każdy prawdopodobnie właściciel chciałby na takich warunkach budować. My dyskutując o Pawłowicach podzieliliśmy Pawłowice, które nie są objęte planami na cztery obszary, które stwierdziliśmy, że trzeba sukcesywnie obejmować planami miejscowymi i z Radą Osiedla uznaliśmy, że pierwszej kolejności podejmiemy dwa plany, obszar A i obszar B. Obszar A miał pokazać granice rozwoju osiedla Pawłowice zgodnego ze Studium i zaplanować tak układ kompozycyjny, obsługę komunikacyjną, żeby można było inwestować i wprowadzać zabudowę. Drugim planem, który podjęliśmy miał być obszar B, który miał zapobiegać rozlewaniu się Pawłowic w sposób taki chaotyczny. I tak jak było w Studium miał być zarezerwowany na tereny raczej zielone, otwarte, ewentualnie sportowe. I do takich dwóch planów przystąpiliśmy. Plan A przyznam, że jest już bardzo zaawansowany, to są pierwsze wizualizacje, które dzisiaj pokazuję. Zrobiliśmy projekt planu, zebraliśmy wszystkie wnioski, Pan Prezydent rozpatrzył te wnioski, niedługo zawiesimy ten projekt, żeby można było obejrzeć ten obszar A, bo będziemy rozpoczynać opiniowanie. Zakładamy oczywiście tak jak we wnioskach tutaj w większości mieszkańców i właścicieli zabudowa jednorodzinna, duże działki, ochrona terenów zielonych, no i utrzymanie tego charakteru. W większości nowa zabudowa, którą tu chcemy to jest zabudowa wolnostojąca, aczkolwiek są fragmenty, gdzie taką zabudowę bliźniaczą również dopuszczamy.

Natomiast obszar B (część północna). Tutaj mamy w Studium z 2018 roku, Studium zakłada tutaj rzeczywiście tereny bez zabudowy, nie są to tereny inwestycyjne. Jak uruchomiliśmy procedurę wpłynęło 81 wniosków. Jeden był podpisany przez 345 osób. Jednocześnie to była prośba o wstrzymanie prac nad planem i prośba, żeby zmienić Studium dopuszczając na terenie tym zielonym zabudowę. Myśmy taką statystykę oczywiście przeprowadzili, bo te 345 osób to były osoby nie tylko z Pawłowic, ale nawet spoza granic Wrocławia, ale podpisały się, każdy ma prawo składać taki wniosek. Wnioski dotyczyły 30 nieruchomości objętych planem. Wszystkich nieruchomości w tym planie A jest sześćdziesiąt. Studium 2018 roku wyraźnie pokazuje teren zielony, we fragmencie tylko obszar mieszkaniowy. W części, którą opracowujemy nie ma obiektów. W większości własność prywatna terenów. W Studium 2010 roku również ten teren był rezerwowany dla terenów zielonych, otwartych, bez możliwości zabudowy. Podobnie

w 2006 roku teren nie planowany do zabudowy. W Studium, które w 2018 roku było opracowane był obowiązek wykonania bilansu terenu przeznaczonego pod zabudowę. Miasto miało się zastanowić, czy przez najbliższe 30 lat to co zostało ostatnio zaplanowane pod zabudowę wystarczy dla mieszkańców, jeżeli weźmiemy pod uwagę prognozy demograficzne, analizy ekonomiczne czy analizy finansowe, czy Miasto będzie stać przede wszystkim na budowę tych dróg na obszarach, które już są zaplanowane dla zabudowy. Okazało się, że Studium 2018 roku ma nadpodaż terenów pod zabudowę w różnych oczywiście funkcjach. Osobno robiliśmy analizy dla funkcji mieszkaniowych, osobno dla funkcji usługowych czy przemysłowych. I musieliśmy zrezygnować z wielu terenów już od lat przeznaczanych pod zabudowę, w tym między innymi Marszowice, te Marszowice wschodnie, gdzie zaznaczyliśmy jako rezerwa dla zabudowy mieszkaniowej, jeżeli zmienią się uwarunkowania. Natomiast ten teren nigdy nie był brany pod uwagę do uruchomienia pod zabudowę, pod inwestycje, szczególnie typu mieszkaniowego. Jeszcze ostatnia rzecz, bo Pani Przewodnicząca przekazała mi informację, żeby jeszcze sprawdzić, bo były uwagi mieszkańców, że tereny Uniwersytetu Przyrodniczego są przeznaczone pod zabudowę, a tereny inne pod zieleń. W związku z tym pozwoliłam sobie tu zaznaczyć na Studium na niebiesko wszystkie własności, które należą do Uniwersytetu Przyrodniczego. Z tego wynika, że w północnej i tej wschodniej części to są tereny przeznaczone na zieleń. Natomiast w tej części zachodniej, tutaj gdzie S8 wychodzi i mamy łącznik Długołęka, i obwodnica, tutaj mamy obszar węzłowy, to tutaj taka działka Uniwersytetu Przyrodniczego przeznaczona jest przyszłościowo w perspektywie pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą (biurowce, centra logistyczne, stacje benzynowe ale nie mieszkaniówka). Tereny węzłowe są bardzo dobre do uruchamiania terenów aktywności gospodarczej. Natomiast cała reszta, bo to są również tereny Uniwersytetu Przyrodniczego, to są tereny w Studium nieprzeznaczone pod rozwój inwestycyjny, czyli tylko pod zieleń. Tutaj mówiłam o rezerwie pawłowskiej, bo zrezygnowaliśmy tutaj z takiego obszaru, który w Studium 2010 roku był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, my zaznaczyliśmy to w tej chwili jako rezerwa perspektywiczna, którą będzie można w pierwszej kolejności uruchomić, jeżeli zmienią się uwarunkowania, będziemy potrzebować więcej mieszkań.

Przewodnicząca Agnieszka Kędzierska – Ten plan A, czyli gdzie zaplanowano zabudowę jednorodzinna, to są tereny czyje?

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – W większości są to tereny prywatne, wiele terenów należy do Miasta, teren Uniwersytetu Przyrodniczego na zieleń przeznaczony, tereny należące do Wód Polskich, bo tu mamy rzekę Dobrą.

Przewodnicząca Agnieszka Kędzierska – Z tego co zrozumiałam uwagi do Studium były zgłoszone przez mieszkańców, tylko nie zostały przyjęte.

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – Właściwie, jeśli chodzi o uwagi mieszkańców to one dotyczyły przede wszystkim łącznika pawłowskiego.

Przewodnicząca Agnieszka Kędzierska – Dostałam taką informację, że mieszkańcy w trakcie procedowania Studium, które trwało trzy lata, nie zgłosili uwag. Mam takie wrażenie, że coś jest nie tak, jeśli chodzi o komunikację rady osiedla z mieszkańcami. Jeżeli proces opracowywania Studium trwa trzy lata, Państwo jako rada osiedla bierzecie w nim udział, wiem że niema żadnego przymusu konsultowania z mieszkańcami, ale jest taki przymus nazwijmy to etycznie-moralny pt. jesteśmy reprezentantami terenu, na którym mieszkamy. I teraz moje pytanie do przedstawicieli rady osiedla, czy prace nad Studium, które z Państwem były prowadzone, bo odbyło się kilka spotkań, czy prace nad przystąpieniem do planu, czy Państwo w jakikolwiek sposób omawiali z mieszkańcami?

Pan Jacek Orzechowski Przewodniczący Zarządu Osiedla Pawłowice – Współpraca z Biurem Rozwoju Wrocławia była, bardzo ją doceniamy, mówię w swoim imieniu, nie mamy i nie mieliśmy jakikolwiek problemów na linii kontaktów, konsultacji dowiedzenia się jakie są plany. Jeżeli chodzi o pytanie Pani Przewodniczącej to myśmy, jeżeli chodzi o radę osiedla, konsultowaliśmy się z mieszkańcami, zresztą pani Dyrektor potwierdzi, że ilość osób zaangażowanych ze strony osiedla była duża.

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – Na tysiąc uwag, siedemset to Pawłowice.

Pan Jacek Orzechowski Przewodniczący Zarządu Osiedla Pawłowice – Natomiast kwestia tej akurat zabudowy, ona wypłynęła jak gdyby przy okazji. Bo tak od strony formalnej, dotychczas przed przystąpieniem przez BRW do prac nad tym planem, Państwo mogli tam występować o warunki zabudowy, które mogą być sprzeczne ze Studium, jak gdyby ten problem nie występował. Ja mogę tylko powiedzieć, że rozumiem Państwa, którzy przy okazji Studium, tak jak przez dwadzieścia lat nie musieli tego robić, jak gdyby nie adresowali tego problemu do nas i proszę zrozumieć mieszkańców i nas, dlatego, że jeżeli coś przez dwadzieścia lat, tak funkcjonowało te kolejne domy Państwa powstawały, to myśmy tego problemu niekomunikowani. Mogę powiedzieć, że tutaj współpraca z BRM naprawdę była i intensywna i w jakiejś tam części owocna. Natomiast problem powstał teraz. Z jednej strony doceniamy i chcemy uregulowania tych kwestii, o których mówi Pani Dyrektor, żeby uregulować zabudowę w tamtej części, a z drugiej strony jak gdyby chcemy się wsłuchać w to co mówią mieszkańcy.

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – Jeśli chodzi o te 80 wniosków, pod którym jeden podpisany był przez ponad 300 mieszkańców, to odpowiedź do tych 300 mieszkańców nie poszła dlatego, że to są wnioski związane z procedurą planu miejscowego, więc w momencie, kiedy rozpatrzy Pan Prezydent te wnioski to będzie informacja o zarządzeniu, będzie projekt planu sporządzony.

Przewodnicząca Agnieszka Kędzierska – Jak Państwo przewidujecie, w jakim czasie zostaną wnioski rozpatrzone przez Pana Prezydenta i kiedy wszyscy będziemy znać stanowisko Pana Prezydenta.

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – Jeżeli ja miałabym rekomendować Panu Prezydentowi rozpatrzenie tych wniosków, to po pierwsze mamy świeże Studium, które tą politykę ukształtowało. Ta polityka jest ciągła i stabilna od tych 20 lat. Nigdy nie dopuszczaliśmy tam zabudowy, czyli bym rekomendowała nieuwzględnienie tych wniosków i niewprowadzania zabudowy, żeby powiększać te Pawłowice. To by była moja rekomendacja. Natomiast w trakcie procedury sporządzania planu jak Państwo wiecie mamy dwoistość, jeśli chodzi o planowanie przestrzenne, a teraz od kiedy weszła lex deweloper to jeszcze jest trzecia ścieżka uzyskania pozwolenia na budowę, niezależna, więc można tam, gdzie niema planu uzyskać decyzję o warunkach zabudowy a później pozwolenie na budowę. I to nie musi być zgodne z planem. Natomiast, jeżeli plan ma być kontynuowany to nie będzie dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej, jeżeli będziemy kontynuować plany. Jeżeli nie będziemy kontynuować prac nad planem, uchylimy uchwałę, to rozleje się ten obszar o niekontrolowaną zabudowę bez dróg publicznych, bo miasto nie będzie budować tych dróg publicznych i to będzie chaos.

Pan Jacek Orzechowski Przewodniczący Zarządu Osiedla Pawłowice – Chciałem powiedzieć też, że my jako rada osiedla zwracamy się o to, żeby się nad tym trochę pochylić, żeby poszukać rozwiązań, bo muszę powiedzieć, że pojawiają się zabudowy na tych długich działkach, które dewastują tą okolicę. Może należałoby się zastanowić jednak nad taką formułą, która z jednej strony nie pozwoli na dewastację, a z drugiej strony tam, gdzie to jest możliwe, bo ci Państwo, którzy są tu dzisiaj jako mieszkańcy posiadają bardzo specyficzne działki jak się nad tym zastanowimy. To nie są tam te długie, które są potencjalnie niebezpieczne, tylko to są działki przy zaraz istniejącej zabudowie. Może da się ograniczyć ten plan. Myśmy jako rada prosili BRW, żeby coś zrobili z tym, bo lada moment będą kolejne tego typu zabudowy.

Radny Piotr Maryński – Mam tylko pytanie, żeby Pani Dyrektor też nam to powiedziała, troszeczkę podsumowując, czy mamy jakąkolwiek inną ścieżkę, żeby powstrzymać nieograniczoną „twórczość” w tych okolicach, co może grozić rzeczywiście katastrofą, czy jest jakaś inna ścieżka, żeby plan uchwalić, zmienić Studium i następnie zmienić plan na nowy, czy mamy możliwość jakąś inną? Proszę doprecyzować Pani Dyrektor, czy coś możemy zrobić innego niż ta ścieżka, która tu została zaprezentowana.

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – Chciałam Państwu przypomnieć, że ten teren od 20 lat był pod zabudowę a w ostatnim roku był wykreślony z możliwości zabudowy na najbliższe lata, bo nie potrzebujemy takiej ilości obszarów mieszkaniowych. Powinien być pierwszy uruchomiony przede wszystkim niż ten teren,

który od wielu lat, od kilkudziesięciu lat nigdy nie był planowany pod zabudowę. Ci właściciele brali czynny udział i bardzo mocno protestowali przeciwko wyłączeniu tego spod zabudowy. Nie należy rozwijać tej infrastruktury dalej dlatego, że infrastruktura potrzebna jest do rozwoju w obszarze zaplanowanym pod zabudowę. Mamy obszary, gdzie już jest plan miejscowy, gdzie są zaplanowane drogi publiczne i tam trzeba włożyć pieniądze na początek, żeby skompletować to osiedle, i tam powinna rozwijać się ta budowa, a nie rozlewać tą zabudowę, tu pojawi się kilkadziesiąt mieszkańców, teraz będzie problem ze szkołą, przedszkolem, usługami. Pan radny Piotr Maryński przeprowadził dobry tok myślowy. Trzeba uchwalić ten plan i zamrozić ten teren pod zabudowę, żeby to się nie stało chaotyczną zabudową bez ani kompozycji, ani myśli itd. bo wiadomo, że warunki zabudowy na każdą działkę będą składane zupełnie niezależnie. Potem trzeba zmienić Studium i dopiero przystąpić do zmiany tego planu mrożącego.

Radny Piotr Maryński – I rozumiem, że to jest jedyna ścieżka.

Pani Anna Sroczyńska Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – Tak, ale żeby zmienić Studium trzeba mieć oczywiście powody zmiany Studium, ustawa musi się zmienić, na tyle prognoza demograficzna, że nagle zabraknie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Miasto też przy okazji tego Studium wyliczało, jakie finansowe obciążenie będzie na 30 lat miało, żeby zrealizować układ dróg i infrastrukturę, która należy do miasta, czyli tylko te miejskie sieci z tym związane. I to zostało zaplanowane, Pan Prezydent ocenił, że na te 30 lat rzeczywiście prognoza finansowa jest taka, że miasto będzie w stanie to zrealizować. Tutaj doszłyby kolejne hektary, pewnie nie tylko tu ale i w innych częściach miasta, bo przecież każdy właściciel chciałby mieć tereny inwestycyjne w jakimś momencie, więc musiałyby się rzeczywiście uwarunkowania zmienić. Więcej ludzi w mieście, więcej potrzeb mieszkaniowych pod zabudowę jednorodzinną, bo wielorodzinnej z pewnością byśmy tutaj nie wprowadzili na obrzeżach miasta, pieniądze, no jakaś analiza ekonomiczna i społeczna, potrzeby rozwoju. Przy okazji zmiany Studium musielibyśmy te analizy wszystkie przeprowadzić.

Przewodnicząca Agnieszka Kędzierska podsumowując temat powiedziała, że spotkanie to miało charakter informacyjny dla członków komisji. Na dzisiejszym posiedzeniu nie zostanie podjęta jakaś inicjatywa czy decyzja, bo jest na to za wcześnie. W związku z pismami jakie wpłynęły do komisji, radni chcieli poznać sytuację uchwalania przedmiotowych planów i sytuację własności terenów na tym obszarze. Prawdopodobnie niezbędne będzie przeprowadzenie wizji lokalnej na osiedlu Pawłowice.

Ad V. Pisma do wiadomości.

1. Komisja zapoznała się i przyjęła do wiadomości pismo Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta dot. uchwały Rady Osiedla Sołtysowice w sprawie obozu pracy przymusowej Burgweide przy al. Poprzecznej we Wrocławiu.

Ad VI. Komisja bez uwag przyjęła protokół z 19.12.2018 r.

Przewodnicząca Komisji

Agnieszka Kędzierska

protokół sporządził
Ryszard Parkitny