

**Protokół nr 5/2011****z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego i Architektury Rady Miejskiej Wrocławia – 18.01.2011r.****BRM-IX/0063/5/11**

BRM-210.0012.9.2.2011

Posiedzenie Komisji prowadziła Przewodnicząca Iwona Dyszkiewicz-Najda.  
(Zaproszeni goście wg załączonej listy obecności).

W posiedzeniu Komisji nie uczestniczył radny T.Hanczarek.

**Porządek posiedzenia:**

- 1.** Zatwierdzenie porządku posiedzenia Komisji.
- 2.** Spotkanie z przedstawicielami Departamentu Architektury i Rozwoju w sprawie pisma skierowanego przez Przewodniczącego Rady Miejskiej, dot. pisma przesłanego drogą elektroniczną przez firmę „IZYCKI+LEE” w sprawie braku prawomocnego pozwolenia na budowę przy ul.Krzywickiego.
- 3.**Opinia Komisji dot. wykazów nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego oraz wykazów wolnych lokali użytkowych.
- 4.** Opinia Komisji dot. projektu uchwały w sprawie udzielenia dotacji celowej podmiotom posiadającym tytuł prawny do obiektu wpisanego do rejestru zabytków na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku – **druk nr 48/11.**
- 5.**Opinia Komisji dot. projektu apelu Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie odstąpienia od planów wprowadzenia opłat za przejazd Autostradą Obwodnicą Wrocławia – **druk nr 59/11** (wraz ze stanowiskiem Prezydenta Wrocławia z dnia 14 stycznia br. sygn. akt BPR.ZRM.07112-16/11).
- 6.** Opinia Komisji dot. autopoprawki z dnia 17.01.2011r. do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szpitalnej we Wrocławiu – **druk nr 55/11.**
- 7.** Odpowiedź ZDiUM na pismo Komisji z dnia 13.12.2010r. – znak BRM-IX/0066/4/10 dot. organizacji ruchu na ul.Tarnogórskiej we Wrocławiu.
- 8.** Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Komisji nr 4.

**ad 1.**

Komisja jednogłośnie zatwierdziła porządek posiedzenia.

**ad 2.**

W związku z pismem skierowanym przez Przewodniczącego Rady Miejskiej, dot. pisma przesłanego drogą elektroniczną przez firmę „IZYCKI+LEE” w sprawie braku prawomocnego pozwolenia na budowę przy ul.Krzywickiego – Komisja postanowiła spotkać się z przedstawicielami Departamentu Architektury i Rozwoju w celu zapoznania się ze sprawą.

Uczestniczący w posiedzeniu Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju poinformował, że: po kupnie działki inwestor składał do nas wnioski 4 razy. Nie jest prawdą, że wszystkie nasze decyzje były uchylane przez Wojewodę. Pierwszy wniosek był pozostawiony bez rozpoznania dlatego, że inwestor nie uzupełnił wezwania do usunięcia braków we wniosku i minął czas i pozostawiliśmy wniosek bez rozpoznania. Drugi wniosek złożony po 2 miesiącach od pozostawienia bez rozpoznania pierwszego wniosku też miał braki formalne. Były to 3 braki formalne i było bardzo duże zastrzeżenie jeśli chodzi o zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Te zastrzeżenia dot. mpzp nigdy nie dotyczyły tej podstawowej kontrowersji, o którą w tej chwili idzie cała batalia. Ponieważ plan miejscowy, oprócz wysokości dopuszczalnej dla budynków nowo wznoszonych dopuszcza zabudowę wielorodzinną, więc tutaj kontrowersji nie było. Plan również operuje ilością kondygnacji. Ponieważ inwestor, i nie tylko on, bo to jest praktyka często stosowana, w celu zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań wprowadza różnego rodzaju dodatkowe, pośrednie kondygnacje, tzw. antresole – bez względu na to, czy ja widzę celowość zapisywania w planie ilości kondygnacji, czy nie, to jeżeli mam to w obowiązującym prawie zapisane, to staram się tego przestrzegać. Wtedy zawsze kwestią stojącą na ostrzu noża jest – czy ta antresola to jest jeszcze antresola, czy to już jest dodatkowa kondygnacja. Tutaj definicje w prawie budowlanym też są liberalne. Praktycznie niewiele potrzeba, żeby spełnić parametry techniczne antresoli wg przepisów technicznych, a tak naprawdę jest to dodatkowa kondygnacja.

- radna **U.Mrozowska** – czy w planie jest zapisana również wysokość kondygnacji?

Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – tak, jest zapisana ilość i wysokość kondygnacji, dlatego badając zgodność z planem sprawdzaliśmy i jedno i drugie. O ile w gabarytach budynku się utrzymywały, to z ilością kondygnacji bywało tutaj różnie. To była kwestia tej antresoli. Natomiast nigdy naszą polemiką nie była ta druga linia zabudowy, bo w tej chwili jest największy bój o to. Ten wątek się nigdzie nie pojawiał. Oprócz rozmowy na temat gabarytów budynków, bo są to dwa budynki w pierwszej i drugiej linii zabudowy – projekt nie miał niektórych uzgodnień. Najczęściej powtarzająca się kwestia, to był brak uzgodnienia zapewnienia odbioru wód deszczowych. Ten wymóg był zapisany w mpzp, a inwestor nie miał zezwolenia na odprowadzenie wód deszczowych. Jeżeli ktoś decyduje się, zgodnie z prawem maksymalnie zabudować działkę, to musi się liczyć z tym, że np. poprzez uszczelnienie nawierzchni, czy poprzez zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej uszczelniając to, odprowadzenie wód deszczowych staje się sprawą dosyć ważną. Oczywiście można mało intensywnie zabudowywać działkę, to sprawa ta jest wtedy mniej ważna. Jeżeli ktoś chce maksymalnie zabudować działkę i ja nie czynię z tego zarzutu, to również i nasze wymagania i bilansowanie powinny być bardziej precyzyjne. Po niespełnieniu 2 miesięcy odmówiliśmy w związku z tym wydania pozwolenia na budowę w tym drugim wniosku, bo poszło postanowienie do inwestora i on nie odpowiedział na to postanowienie, które zawierało właśnie te 3 braki formalne i właśnie ta kwestia ilości kondygnacji była podnoszona. Inwestor nie odwołał się od tej odmownej decyzji. Więc tutaj również nie było żadnej polemiki z Wojewodą na temat słuszności czy niesłuszności naszych żądań i zarzutów. Trzeci wniosek został złożony po 2 miesiącach po tej odmowie. Tutaj również były te same zastrzeżenia. Inwestor jakoś odpowiedział na te braki formalne. Postę-

powanie musiało zostać zawieszona, ponieważ w momencie, kiedy on już uzupełnił braki formalne tzn. odpowiedział na nie, nie zmieniając jednak tej części dot. ilości kondygnacji – zostało to zawieszona, ponieważ do Miejskiego Konserwatora Zabytków wysłaliśmy prośbę o uzgodnienie tego projektu. Konserwator uzgodnił ten projekt, ale ponieważ my w dalszym ciągu uznaliśmy, że nie do końca zgodna jest ilość kondygnacji z projektem, odmówiliśmy wydania pozwolenia na budowę. Inwestor nie złożył od tego odwołania. Decyzja stała się ostateczna. Trzy pierwsze wnioski były odmownie przez nas rozpatrzone. Nie wszystkimi sprawami zajmuję się osobiście. Tę sprawę znam dlatego, że włączyłem się w 4 wniosek i coraz bardziej wstecznie zaczynam to analizować. W 2 miesiące po naszej odmowie został złożony 4 wniosek. W tym 4 wniosku również były kontrowersje dot. odprowadzenia wód deszczowych. Ponieważ nie mieli podłączenia do deszczówki, próbowali robić jakiś rezerwuar wód deszczowych, robili szczelny zbiornik, który miał retencjonować całą wodę deszczową z tych budynków, z płyty parkingu. Są to 2 budynki połączone podziemnym garażem, który na płycie pomiędzy budynkami ma zrobioną nawierzchnię zieloną, a w planie powierzchnia zielona i powierzchnia biologicznie czynna jest zapisana w warunkach technicznych i narysowanie tego wszystkiego było bardzo trudne, bo rzeczywiście działka jest zabudowana dosyć mocno przestrzennie tylko dwoma budynkami. Cała jej część podziemna jest też zabudowana i stąd oni cały czas balansowali jak gdyby na styku wyliczeń. Tym razem projekt wysłany do Miejskiego Konserwatora Zabytków nie uzyskał aprobaty. Odwołali się do Ministra Kultury, który zachował się w sposób dwójaki. Najpierw wystosował do Prezydenta pismo, że dzieją się tam bardzo niepokojące rzeczy jeśli chodzi o intensywne zabudowywanie tej działki, żeby ze specjalnym nadzorem obserwować to postępowanie administracyjne. Po czym w sytuacji, kiedy Miejski Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia, powołując się na priorytety związane z kulturowym kształtem tego osiedla, jego małą intensywnością zabudowy, przywoływał w uzasadnieniu porządek urbanistyczny, historyczny osiedla – odmówił, poszło zażalenie do Ministra Kultury na to postanowienie odmawiające. Minister Kultury z troską pochylił się nad tym i uchylił to odmowne uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków. Jedyny raz w historii, jak pamiętam zdarzyło się, że Minister Kultury, nie dość, że uchylił, to sam rozstrzygnął jeszcze, czyli uzgodnił projekt budowlany pozytywnie. Ponieważ w dalszym ciągu były nasze zastrzeżenia dot. odprowadzenia wód deszczowych i w dalszym ciągu trwała polemika na temat ilości kondygnacji, wydaliśmy decyzję odmowną, którą uchylił Wojewoda. Czytałem uzasadnienie Wojewody i tu się pojawia cała ilość tez, które później były cytowane w prasie. One głównie dotyczyły zarzutów dot. naszego domniemania o ilości kondygnacji. Wojewoda uznał, że bezzasadne było traktowanie antresol jako dodatkowej kondygnacji i to, że na przekroju widać tych kondygnacji 4 czy 5, 6, to w dalszym ciągu jest zgodne z planem, że są 2 i trzecia w poddaszu. Przy stosowaniu antresol tych kondygnacji można umieścić bardzo dużo. Nie jestem zwolennikiem tego zapisu o ilości kondygnacji, ponieważ ja go nigdy do końca nie rozumiałem. Dla mnie rzeczą nadrzędną jest gabaryt budynku. Po przeczytaniu uzasadnienia Wojewody stwierdziłem, że w takiej sytuacji możemy zmienić nasz pogląd na zgodność z mpzp. Przygotowywaliśmy się do ponownego rozpatrzenia sprawy. Tym razem sąsiedzi złożyli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Dla nich decyzja, która uchyliła naszą odmowę była w ich rozumieniu nieprzychylna. Więc zaskarżyli to do WSA, jednocześnie prosząc o wstrzymanie wykonania w ogóle decyzji Wojewody. My uznaliśmy, że ta skarga

nie wstrzymuje wykonywania decyzji uchylającej, w związku z tym musimy rozpatrywać sprawę ponownie i obiektywnie ją rozstrzygnąć. Są tam cztery małżeństwa, które nie są stronami, sąsiedzi, którzy nie biorą udziału bezpośrednio w postępowaniu. Są dwa małżeństwa, które są stronami postępowania i jedno z nich jest bardzo aktywne w odwołaniach, zażaleniach, skargach oraz w składaniu wniosków o przystąpienie do mpzp. W tej skardze do WSA wskazali całą masę innych nieprawidłowości (ich zdaniem) w tym projekcie. Nie było nam dane poznać stanowiska WSA, ponieważ bardzo długo sąd rozpatrywał skargę w tej sprawie. Na prośbę Pana Izyskiego spotkałem się z inwestorem i to było moje jedyne spotkanie. To nie jest normalna praktyka, że w toku postępowania administracyjnego wyjaśniamy sobie wszystko, ale stwierdziłem, że jest to dopuszczalne i w obecności mojego zastępcy i Pani prowadzącej tę sprawę spotkaliśmy się po to, żeby wytłumaczyć inwestorowi jak my rozumiemy zarzuty Wojewody postawione nam w decyzji uchylającej, po to, żeby inwestor miała szansę skorygować projekt w sposób prawidłowy. W międzyczasie pojawiło się pismo z Zarządu Zieleni Miejskiej dot. wód deszczowych. Pojawiły się bardzo precyzyjne obliczenia dot. retencji wody deszczowej, sposobu jej retencjonowania, cząstkowego odprowadzania powierzchniowego itd. Uznałem te wszystkie wyjaśnienia i zapewniłem inwestora, że my już dodatkowych żądań nie stawiamy. Mamy projekt uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, bo wtedy Minister Kultury tę czynność wykonał i praktycznie zamknął dyskusję na ten temat. Nie doszukał się w mpzp żadnych przesłanek, które pozwalałyby jak gdyby wykraczać dalej, niż ponad to, co jest w samym planie. Przypominam, że wtedy był taki stan prawny, że to plan miejscowy stanowił ochronę konserwatorską. W tej chwili już się to zmieniło w ustawie o zabytkach. Po tym spotkaniu inwestor uzupełnił projekt już zgodnie z tym, co wyjaśniliśmy sobie. Niezwłocznie po tym fakcie, już pilnując zasad zakończenia postępowania wszystkich odległości do wydania decyzji zakończyliśmy postępowanie, zatwierdziliśmy projekt budowlany i wydaliśmy pozwolenie na budowę 16.03.2010r. Tym razem odwołali się od tej decyzji sąsiedzi i Wojewoda uchylił naszą pozytywną decyzję. Podstawy były dwie. Jedną podstawą była techniczna i miała swoją genezę w projekcie. Każdy projekt opatrzony jest klauzulą projektanta, w którym oświadcza, że projekt jest sporządzony zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującym prawem. Dlatego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma kompetencji do sprawdzania technicznej poprawności projektów. W związku z tym tego nie sprawdzają. Jedynie sprawdzają zawartość projektu budowlanego, żeby on był kompletny. Jest to regulowane rozporządzeniem i musi on zawierać część opisową, część rysunkową. W części opisowej dot. zagospodarowania terenu powinny być parametry dot. powierzchni zabudowy, kubatur, różnych bilansów, zestawień, po to, żebyśmy mogli zbadać ich zgodność np. z warunkami zasilania w energię elektryczną itd. Jeżeli była podana powierzchnia zabudowy i ona spełniała ustalenia mpzp oraz warunków technicznych jeśli chodzi o powierzchnie biologicznie czynną, bo to również analizowaliśmy – to dalej nie wchodziliśmy w zagadnienie, czy jest ona prawidłowo policzona. Wojewoda wkroczył w to zagadnienie i policzył i znalazł w tym błąd. Jest to błąd inwestora i projektanta. Zarzut Wojewody okazał się później prawdziwy, ponieważ przy tej ostatniej korekcie projektu inwestor zmienił projekt. Skorygował część rysunkową projektu, żeby nanieść poprawki. To były tak nieznaczne poprawki, że moi pracownicy tego nie zauważyli, powiedzieli mi, że jest źle wyliczona powierzchnia zabudowy, a nic nie poprawił. Długo wczytywałem się w projekt i mówię, że poprawił, zabrakło mu do-

kładnie paru centymetrów. O grubość ścian zmniejszył wymiary jednego czy obydwu budynków, co w rezultacie zmniejszyło powierzchnię zabudowy, tak więc na styku się zmieścił. Poprawił projekt i w tej części projekt jest kompletny, pozbawiony tych zarzutów, które miał Wojewoda. Natomiast bardziej kłopotliwy jest drugi zarzut, ponieważ w międzyczasie sąsiedzi poinformowali, że zmarł małżonek jednej ze stron postępowania, małżonek Pani ██████████. Dla nas zawsze podstawą do ustalania stron są informacje w księgach wieczystych i w katastrze. Wielu spadkobierców nie dopełnia tego obowiązku, żeby wprowadzać zmiany do ksiąg wieczystych, nie przeprowadzają w ogóle postępowań spadkowych. Wojewoda zrobił nam z tego zarzut, że nie wyjaśniliśmy tej kwestii wystarczająco. My jej nie wyjaśniliśmy, bo o niej nie wiedzieliśmy. Nie mamy takiej szansy, że w momencie jak jest kilkanaście stron postępowania, że prowadzimy w międzyczasie dochodzenie, czy aby na pewno wszyscy żyją. W tej sytuacji musieliśmy wyjaśnić tę kwestię. To jest kwestia typowo procesowa, więc na rozstrzygnięcie nie mamy żadnego wpływu. Nie ma żadnego znaczenia, czy żona jest uprawniona do odbierania korespondencji po zmarłym mężu, czy też nie. To było przyczyną uchylecia decyzji. W związku z tym zaczęliśmy wyjaśniać tę kwestię. Wysłaliśmy dwa pisma do Pani ██████████ z zapytaniem jak to jest? Nie odpowiadała bardzo długo na nasze zapytania. Doszliśmy do takiego momentu, że zbliżał się czas na wydanie decyzji. Postanowiłem w takiej sytuacji, że zawieszamy postępowanie, bo wydać jego nie mogę, bo za chwilę Wojewoda je uchylą, ta kwestia jest do końca niewyjaśniona. Wobec tego zawiesiliśmy postępowanie z Urzędu po to, żeby to zagadnienie wyjaśnić. Jak zawiesiliśmy postępowanie, wówczas Pani Wąsik nam odpowiedziała. Zapytaliśmy sąd, czy przypadkiem nie było prowadzone jakieś postępowanie spadkowe w tej sprawie i też trochę czekaliśmy, aż sąd nam odpowie. W tym momencie stracił cierpliwość Pan Iżycki, bo jak zobaczył, że my wszystkich pytamy, a nie działamy w jego rozumieniu, to złożył zażalenie na nasze zawieszenie. W jego interesie jest, żebym ja kwestię spadkobierców wyjaśnił, a nie mam dużo czasu. Po tym jak sąd odpowiedział, że nie było postępowania spadkowego, przygotowaliśmy wniosek do sądu o ustanowienie kuratora zarządzającego masą spadkową. W takich sytuacji musi ktoś być, kto jest następcą prawnym. Z kasy gminy wygospodarowaliśmy 40 tys. zł. bo tyle ten wniosek kosztuje i pojawia się pytanie, kto za coś takiego ma płacić? Ale my nie możemy skończyć postępowania i musieliśmy to zrobić. Zanim ten wniosek złożyliśmy, Wojewoda uchylił nasze zawieszenie. Kazał nam podjąć postępowanie. W międzyczasie dzwoniłem do Pana ██████████ i rozmawiałem z nim, że w zasadzie jest takie stwierdzenie Pani Wąsik w aktach sprawy, gdzie ona poczuwa się jako spadkobierca i ma to pewne znamiona oświadczenia, że mógłbym to przyjąć. Ale nie wiem jak to przyjmie Wojewoda. Chciałem Pana ██████████ powiadomić, że jest pewne ryzyko takiego liberalnego traktowania tej sprawy. Pan ██████████ powiedział, po co ja do niego dzwonię i czy ja nie wiem, co ja mam robić? Ja wiem, co mam robić, tylko chciałem poinformować. Przeczytałem zażalenie Pana ██████████ na to nasze zawieszenie. Pan ██████████ napisał, że ja wszystkich pytam dookoła, zamiast złożyć wniosek do sądu. Więc oni sami chcieli też, żebyśmy tę kwestię rozstrzygali poprzez wniosek do sądu i liczyli się z tym, że teraz będzie to trwało, bo to czasami potrafi bardzo długo trwać. Dlatego tego się też bałem, żeby nie być posądzonym, że przedłużam sprawę. Doczytałem się w zażaleniu Pana ██████████, że ich prawnicy postawili tezę, że nadrzędnym rozwiązaniem jest złożenie wniosku do Sądu Okręgowego. W międzyczasie nasz Dział Prawny przygotował już ten wniosek, a mi zostały 3 dni na wydanie decyzji, na-

tychmiast zawiesiłem postępowanie po raz drugi i wysłałem to do sądu i w tej chwili jest w sądzie ten wniosek o ustalenie kuratora zarządzającego. Jeżeli sąd rozstrzygnie to szybko, to z punktu widzenia administracyjnego nie widzę przeszkód. W tej chwili w toku jest zmiana mpzp tego rejonu. Popularyzowanie w tej chwili takiej tezy, że zmiana planu kompletnie wycina ich zabudowę stamtąd jest nieprawdziwa. Moim zdaniem ten plan robi korektę jeśli chodzi o drugą linię zabudowy. Taka była przyczyna przystąpienia do zmiany planu. Dopóki plan nie jest ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Wojewody, to nie jest obowiązującym aktem prawnym. Więc, jeżeli ktoś przed tym faktem uzyska pozwolenie na budowę i będzie ono miało walor ostateczności, to jest w tej kwestii po wszystkim. Natomiast, jeżeli nie uzyskał, to w trakcie postępowania wchodzi nowa podstawa prawna i wtedy trzeba zmienić. Nie wolno wtedy z tego powodu zawieszać postępowania z urzędu, ale jeżeli ona idzie swoim tokiem, to ktoś ma pecha.

- Pan **T.Ossowicz**- Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – plan miejscowy jest po opinii MKUiA. Przygotowujemy ten plan do uzgadniania, będzie uchwalony w kwietniu, maju. Opinia MKUiA wskazała nam, że w zasadzie w tym miejscu można zbudować tylko jeden budynek czteromieszkańowy, nawet nie bliźniak, wskazując na wielkość działki- 1.200m dla tzw. willi miejskiej. Wiemy, że druga linia wycina połowę tej inwestycji, tam jest 16 mieszkań. Więc co do tego nie ma nikt wątpliwości i komisja też nie miała wątpliwości. Natomiast druga rzecz – na tym pasku, który zostanie, czy tam dopuścić dwa budynki w wersji bliźniaczej.... to to jest za mała działka z punktu widzenia standardów, które przyjmowaliśmy. Dotychczas mogli budować dwie kondygnacje, a trzecią w dachu, a teraz będą mogli taką willę zbudować - 3 kondygnacje z płaskim dachem. Zmieniliśmy definicję willi miejskiej i uważamy, że może być 3-kondygnacyjna willa z płaskim dachem. Faktycznie, gdybyśmy poszli w tym kierunku, to mamy sytuację, że pojawi się zamiast 16 mieszkań – 4 mieszkania w jednym budynku, jednoklatkowym. Prawdopodobnie inwestor wykorzysta to i zbuduje z płaskim dachem 3 kondygnacje. Oczywiście ta sprawa, zanim wyślemy do uzgodnienia, będzie rozważana w ramach gremiów prezydenckich i będzie rozważany problem odszkodowania. Wiadomo, że odszkodowanie trzeba będzie zapłacić. Czy w takim razie dopuścić te dwa budynki, czyli 8 mieszkań, czy dopuścić jeden budynek?

- Przewodnicząca **J.Dyszkiewicz - Najda** – raczej tu będzie walka i o odszkodowanie i o utracone korzyści.

- Pan **T.Ossowicz**- Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – nie mamy jasnych doświadczeń w tej sprawie, bo z punktu widzenia art. 36 - to jakie są możliwości? Pierwsza możliwość, że następuje spadek wartości nieruchomości. Druga formuła – o niemożliwość użytkowania w dotychczasowy sposób. Tu jest spór interpretacyjny, którego żaden sąd jeszcze nie rozstrzygnął. Czy użytkowanie w dotychczasowy sposób odnosi się do stanu istniejącego? czyli np. dotąd był tam ogródek i nikt mu nie zabrania tego ogródka. Część inwestorów interpretuje to przed sądem w ten sposób, że chciał zbudować budynek, a teraz nie może. Dla nas to nie jest użytkowanie działki, dlatego, że to jest wyobrażenie o tym, jak ja będę w przyszłości użytkował, a nie dotychczasowego użytkowania.

- Przewodnicząca **J.Dyszkiewicz – Najda** – sąsiadujące nieruchomości też tracą na wartości, bo nikt nie chce mieć budynku z 16 rodzinami w otoczeniu ładnej, starej zabudowy.
- Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – inwestor jest zobowiązany do tego, żeby postępować zgodnie z prawem i w tej chwili, już po tych wszystkich dopasowaniach można powiedzieć, że postępuje zgodnie z prawem.
- Pan **T.Ossowicz**- Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – jeżeli sąsiad jest niezadowolony, że ktoś mu zbudował coś straszego i sprzeda w ciągu 5 lat tę działkę i udowodni, że spadła wartość jego nieruchomości to może dochodzić swoich praw.
- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** – czyli w dalszym ciągu grozi tam wybudowanie 32 mieszkań?
- Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – o ile dobrze pamiętam 16 mieszkań.
- Wiceprzewodnicząca **E.Góralczyk** – w poprzedniej kadencji przyszli do nas na Komisję przedstawiciele Rady Osiedla. Pokazali nam plany tego projektu. Pokazali nam jaka to jest mała działka i co tam chcą zrobić. Jest to wąska stara uliczka poniemiecka 4,5m, bez chodników w głębi osiedla Zacisze. W tym momencie Komisja podjęła decyzję o konieczności przystąpienia do zmiany planu Zacisza i Zalesia. Mieszkańcy Zalesia są przerażeni tym, co ma tam powstać. Z informacji przekazanych przez mieszkańców wynika, że inwestor szykuje tam może nie 32, ale na pewno nie 16 mieszkań. To mają być luksusowe mieszkania, apartamenty. Garaż podziemny jest na 16 samochodów. Nie wyobrażam sobie tych wszystkich pozostałych samochodów na tej małej uliczce i okolicznych uliczkach. Według księgi wieczystej właścicielem działki jest ██████████ mieszkaniec Londynu.
- **radny P.Kuczyński** – rozumiem, że konkluzja jest taka, że Pan Dyrektor P.Fokczyński wyczerpał możliwości i można powiedzieć, że zezwolenie powinno trafić w momencie, kiedy nastąpi rozstrzygnięcie.
- Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – wyraźnie poinformowałem Prezydenta, że nie ma w tej chwili żadnych przeszkód, żeby wydać pozwolenie na budowę, oprócz tych dot. postępowań spadkowych...
- **radny P.Kuczyński** – czy jeżeli na postępowanie sąd będzie potrzebował np. najbliższe 4 miesiące, żeby ustanowić kuratora, czy to spowoduje, że plan zostanie uchwalony za 2,5 miesiąca, tak jak powiedział Pan Dyrektor, sąd np. za 4 miesiące ustanowi kuratora – czy to też zablokuje ten plan?
- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** – jeżeli po naszym uchwaleniu planu zostanie ogłoszony plan w Dzienniku Urzędowym Wojewody, czyli 2,5 mie-

siąca od uchwalenia, to w połowie lipca powinno się to uprawomocnić i jeżeli Pan Dyrektor nie będzie miał możliwości wydania ostatecznego pozwolenia na budowę, to zacznie obowiązywać plan, który zostanie uchwalony.

- Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – plan zawsze wchodzi w czasie rzeczywistym.

- **radny P.Kuczyński** – wchodzi plan i od tego momentu, jeżeli decyzja nie została wydana, to nie można jej wydać.

- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** – w poprzedniej kadencji Komisja Rozwoju Przestrzennego i Architektury liczyła 5 osób i wszyscy byli za tym, żeby ten plan zmienić. Myśmy to rekomendowali Radzie Miejskiej, żeby ten plan został zmieniony, bo inwestor jest inwestorem, ale patrzyliśmy również na mieszkańców, którzy tam mieszkają od samego początku, a w postępowaniu inwestora nie podobało nam się to, że wykorzystał te niedoskonałości prawa, które są do maximum i chciał na tym zrobić bardzo poważny biznes.

- **radny K.Bramorski** – działka jest kupiona od miasta na konkretnych warunkach, więc nie bardzo rozumiem to nastawienie, że inwestor chciał wykorzystać wszystkie kruczki. Inwestor kupił działkę z konkretnym pomysłem i nagle nam się nie podoba, że on chciał wykorzystać wszystkie kruczki. Jest to jego dobre prawo. Miasto wystawiło działkę na sprzedaż.

- **radna U.Mrozowska** – ale zgodnie z obowiązującym prawem, a nie że będzie robił samowolę.

- **radny K.Bramorski** – on to robi na razie zgodnie z prawem.

- Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – nie popełnił żadnej samowoli, nie rozpoczął tam robót budowlanych.

- **radny K.Bramorski** – gdyby nie kwestia formalna, to miałyby pozwolenie na budowę, więc gdzie tu jest naganne postępowanie z jego strony?

- Pan **T.Ossowicz** – Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia – nie dosłuchałem się mowy o nagannym postępowaniu z jego strony.

- Pan **P.Fokczyński** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – zastrzegam, że ja tego nie powiedziałem. Podkreślam, że się bardzo nie wygodnie w tej sytuacji czuję, ponieważ z materiałów prasowych i telewizyjnych wynika, że zostałem przedstawiony jako urzędnik, który hamuje procesy inwestycyjne..... i ja obiektywnie staram się to rozstrzygnąć.

- **radny K.Bramorski** – czuję się niezręcznie w sytuacji, kiedy dowiaduję się, że miasto zdecydowało się sprzedać działkę, znalazł się inwestor, który tę działkę kupił z pomysłem, że wybuduje tam sobie apartamenty i sprzeda je drogo, a my nagle chcemy jak najszybciej zmienić ten plan, żeby on tego nie mógł zrobić. Trzeba było myśleć wcześniej, trzeba było tej działki nie wystawiać na sprzedaż. Inwestorzy będą traktowali nas jako



niepoważne miasto, które sprzedaje, żeby „wyciągnąć” cenę, potem pogarsza warunki.

- **radny P.Kuczyński** – jest inwestor, który przeliczył to wszystko i postanowił zrobić interes i ja do niego nic nie mam. Ale mamy również sąsiadów, którzy się zwrócili do nas, że on chce coś takiego wybudować i też ich doskonale rozumiem. Z jednej strony jest prawo inwestora, z drugiej strony prawo miasta i między innymi radnych.

- **radny K.Bramorski** – tylko myśmy akceptowali tę działkę do sprzedaży....

- **radny P.Kuczyński** – sytuacja jest taka, że gdyby on chciał wybudować, tak jak powiedział Pan Dyrektor-bliźniak albo tzw. willę miejską, to ja bym nie miał żadnych zastrzeżeń, natomiast jeżeli będzie 36 mieszkań.... to nie będzie jak dojechać....

- **Wiceprzewodnicząca E.Góralczyk** – mam jednoznaczne stanowisko w tej sprawie. Wyrazem tego było nasze natychmiastowe przystąpienie do zmiany planu. Wiedzieliśmy, że taka sprawa się szykuje i wystąpiliśmy do Rady Miejskiej o to, żeby zmienić możliwie szybko ten plan. Wiem, że nasze prawo jest takie, że dopuszcza różne sytuacje, ale każdy rozsądny człowiek nie „idzie na maxa” w ten sposób. Nie zmienię zdania, bo wiem jak wygląda to osiedle, tam są wążutkie uliczki.

- **radny K.Bramorski** – zgadzam się w całości z przesłankami jakie wynikają z tej sytuacji. Pani E.Góralczyk ma absolutną rację, że z punktu widzenia zdrowego rozsądku, dobrego sąsiedztwa coś takiego tam nie powinno powstać. Mam generalną uwagę co do sposobu postępowania. Nie można być wobec inwestora, który z zaufaniem i w dobrej wierze kupuje coś od miasta – nieuczciwym. Jesteśmy organem miasta. Ten sam organ miasta za wnioskiem Urzędu zatwierdził tę działkę do sprzedaży wiedząc jaki tam jest plan, wiedząc co on dopuszcza i wiedząc jakie jest sąsiedztwo. Więc, jeżeli się tak troszczymy o tych ludzi, to jest dokładnie to, o czym ja mówię o sposobie uchwalania i przygotowywania planów. To troszczymy się o to na etapie przygotowywania założeń do planu, uchwalania planu, wiedząc jakie tam są działki miejskie, wiedząc, że one będą sprzedane z takim, czy innym przeznaczeniem i sugerujemy, wnioskujemy. Dlatego chcę, żeby był tu był Pan Dyrektor i chcę wiedzieć co my możemy zrobić. Jeżeli powie, że dopuściliśmy tam budynki do 18 m, a tam dookoła są wille, będzie inwestor, który będzie chciał to wykorzystać, wybuduje tam blok, nie można tego tym ludziom zrobić. To jest właściwy moment. Nie można w tej chwili, kiedy myśmy to opiniowali, wiedzieli, sprzedali, a inwestor to skalkulował, zaprojektował i my teraz się nagle budzimy, że on to chce wykorzystać. Nie, on prawidłowo realizuje swoje prawo własności. Mamy po obydwu stronach profesjonalistów. Z jednej strony jest to Urząd Miejski, Rada Miejska, gdzie wszyscy powiedzieli tak, chcemy to sprzedać, chcemy dla miasta pieniądze za to. Z drugiej strony przedsiębiorca – przedsiębiorca ma prawo ufać, że jak mu jednostka komunalna coś sprzedaje, to wie co robi, a nie w tej chwili panicznie sięga do jedyne go pozostałego narzędzia jakie jest, tzn. musimy uchwalić plan, żeby on tego nie wybudował. Organ administracji ma obowiązek prowadzić postępowanie w sposób wzbudzający zaufanie obywatela do urzędu, a my w tej

chwili zachowujemy się jak mały Kazio, który się spostrzegł że dał... i teraz chce zrobić na złość temu, kto temu zaufał. Nie można tak robić.

- Wiceprzewodnicząca **E.Góralczyk** - ja mam obowiązek dbać o mieszkańców.

- radny **K.Bramorski** - to trzeba było zadbać rok temu, nie zgodzić się na sprzedaż, zaopiniować negatywnie, przekonać Radę Miejską.

- Wiceprzewodnicząca **E.Góralczyk** - nie przypuszczałam, że inwestor będzie chciał coś takiego wybudować.

- radna **U.Mrozowska** - ogólnie z tego, co mówi radny K.Bramorski - to zgoda. Jeżeli przeznaczymy jakiś teren do sprzedaży, to nie możemy zablokować. Wiadomo było, że teren jest objęty ochroną konserwatorską i ktoś, kto decyduje się na projekt musi mieć świadomość i musi się podporządkować obowiązującemu prawu.

- radny **K.Bramorski** - nie ma żadnego zastrzeżenia co do niezgodności z prawem. Konserwator też to zaopiniował pozytywnie. Tu nie ma naruszenia jakiegokolwiek przepisu. On robi tylko to, co mu wolno. Jest nadużyciem mówienie, że on to robi nieuczciwie.

- Wiceprzewodnicząca **E.Góralczyk** - zapis na początku planu miejscowego był taki - budynki muszą mieć charakter dostosowany do kameralnego charakteru zespołu urbanistycznego. To się nijak ma do kameralnego charakteru zespołu urbanistycznego.

- radny **K.Bramorski** - jeżeli sięgamy do zmiany planu, tzn., że to, co inwestor chce tam zrobić jest zgodne z obowiązującym planem, bo inaczej by nie dostał pozwolenia.

- radny **M.Aniszczuk** - widzę coś takiego, że co prawo nie zabrania, to dopuszcza. Jeśli prawo nie zabraniało, to jest przyzwolenie na to, że inwestor może robić to, co prawo mu nie zabrania. Inwestor ma prawo i sąsiedzi też mają prawo. Więc teraz nawet nie miasto jest stroną.

- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** - jest developer, są mieszkańcy. My zostaliśmy wybrani przez mieszkańców. Wspieram bardzo inicjatywy zagranicznych inwestorów, podatki, miejsca pracy itd. Natomiast dla mnie interes mieszkańców jest pierwszorzędny. W związku z tym nie ja się ośmieszałam wydając jakieś decyzje, nie ja te decyzje wydałam. Wydał to jakiś urzędnik.

W wyniku dyskusji, Komisja postanowiła wystosować pismo do Pana [REDACTED] - Kimmi Lee Izycki & Lee Property Ltd, w którym przekazała informację, że szczegółowo zapoznała się z obecnym stanem postępowania w przedmiotowej sprawie, przyjęła do wiadomości etap toku administracyjnego i oczekuje na jego wynik. Jednocześnie Komisja postanowiła zadeklarować, że z uwagą będzie śledziła każdy tok postępowania w tej sprawie.

### **ad 3.**

**a)** Komisja, po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Zarząd Zasobu Komunalnego wykazami garaży, lokali użytkowych oraz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem w drodze nieograniczonego przetargu pisemnego – postanowiła jednogłośnie pozytywnie zaopiniować niżej wymienione wykazy:

- nr WU/**35**/10 – znak pisma ZZK-WU-JB/4002/4054/10 z dn. 31.12.2010r.
- nr WU/**36**/10 – znak pisma ZZK-WU-JB/4002/4054/10 z dn. 31.12.2010r.
- nr WU/**37**/10 – znak pisma ZZK-WU-JB/4002/4054/10 z dn. 31.12.2010r.
- nr WU/**38**/10 – znak pisma ZZK-WU-JB/4002/4054/10 z dn. 31.12.2010r.
- nr WU/**1**/11 – znak pisma ZZK-WU-JB/4002/119/11 z dn. 17.01.2011r.

**b)** Komisja, po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości wykazami nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego – postanowiła jednogłośnie pozytywnie zaopiniować niżej wymienione wykazy:

- nr **113**/10 – znak pisma WNS.SN.III.72241-5552/10 z dn. 21.12.2010r.
- nr **114**/10 – znak pisma WNS.SN.III.72241/5531/10 z dn. 21.12.2010r.
- nr **1**/11 – znak pisma WNS.SN.IV-72241-63/11 z dn. 10.01.2011r.
- nr **2**/11 – znak pisma WNS.SN.V.72241/358/10 z dn. 17.01.2011r.
- nr **3**/11 – znak pisma WNS.SN.V.72241/67/10 z dn. 10.01.2011r.
- nr **7**/11 – znak pisma WNS.NZ.III-7224-/11 z dn. 13.01.2011r.
- nr **1**/P/11 – znak pisma WNS.BSL.LU.II,III.7144/1/P/11 z dn. 10.01.2011r.
- nr **55**/P/10 – znak pisma WNS.BSL.P.LM.I,II,III.7145/P/2010 z dn. 10.01.2011r.

Jednocześnie, w wyniku głosowania (za – 3 głosy, przeciw – 0 głosów, wstrzymały się 3 głosy) Komisja postanowiła pozytywnie zaopiniować wykaz nr **116**/10 – znak pisma WNS.SN.III-72241/5530/10 z dn. 21.12.2010r.

**c)** Komisja, po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Wydział Mienia Komunalnego i Skarbu Państwa wykazami nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego – postanowiła jednogłośnie pozytywnie zaopiniować niżej wymienione wykazy:

- nr **1/11** – znak pisma WMK.UW.7224-1,2/11 z dn. 11.01.2011r.
- nr **2/11** – znak pisma WMK.UW.7224-1,2/11 z dn. 11.01.2011r.
- nr **3/11** – znak pisma WMK.UW.7224-3,4,5,6,7,8/11 z dn. 11.01.2011r.
- nr **4/11** – znak pisma WMK.UW.7224-3,4,5,6,7,8/11 z dn. 11.01.2011r.
- nr **5/11** – znak pisma WMK.UW.7224-3,4,5,6,7,8/11 z dn. 11.01.2011r.
- nr **6/11** – znak pisma WMK.UW.7224-3,4,5,6,7,8/11 z dn. 11.01.2011r.
- nr **7/11** – znak pisma WMK.UW.7224-3,4,5,6,7,8/11 z dn. 11.01.2011r.
- nr **8/11** – znak pisma WMK.UW.7224-3,4,5,6,7,8/11 z dn. 11.01.2011r.

#### **ad 4.**

Projekt uchwały w sprawie udzielenia dotacji celowej podmiotom posiadającym tytuł prawny do obiektu wpisanego do rejestru zabytków na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku – **druk nr 48/11** – zreferowała Pani B.Flank reprezentująca Miejskiego Konserwatora Zabytków (projekt uchwały wraz z uzasadnieniem oraz wykazem obiektów z zakresem planowanych prac remontowych do wykonania w 2011 roku stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie pozytywnie zaopiniować przedmiotowy projekt uchwały.

#### **ad 5.**

Komisja postanowiła w wyniku głosowania (za- 3 głosy, przeciw – 0 głosów, wstrzymały się – 2 głosy) pozytywnie zaopiniować projekt apelu Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie odstąpienia od planów wprowadzenia opłat za przejazd Autostradą Obwodnicą Wrocławia – **druk nr 59/11** wraz ze stanowiskiem Prezydenta Wrocławia z dnia 14 stycznia br. sygn. akt BPR.ZRM.07112-16/11 (projekt uchwały ze stanowiskiem Prezydenta stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

#### **ad 6.**

Komisja, po zapoznaniu się z autopoprawką z dnia 17.01.2011r. do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Szpitalnej we Wrocławiu – **druk nr 55/11** – postanowiła jednogłośnie pozytywnie zaopiniować przedmiotową autopoprawkę ( autopoprawka stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

#### **ad 7.**

W związku z odpowiedzią ZDIUM na pismo Komisji z dnia 13.12.2010r. – znak BRM-IX/0066/4/10 dot. organizacji ruchu na ul.Tarnogórskiej we Wrocławiu (na wniosek Rady Osiedla Księżę w sprawie wprowadzenia dwóch kierunków ruchu na ul.Tarnogajskiej) – Komisja postanowiła zwrócić się Wydziału Inżynierii Miejskiej z prośbą o rozpoznanie i przeanalizowanie sprawy oraz przedstawienie Komisji stanowiska Wydziału. Sprawa dotyczy poszerzenia zwęźonego odcinka ul.Tarnogórskiej do wymaganej przepisami szerokości ulicy dla dwóch pasów.

Z przeprowadzonego przez Komisję rozpoznania wynika, że zarówno ul.Katowicka, jak i ul.Tarnogórska odbywa się cały ruch komunikacyjny z osiedla bezpośrednio sąsiadującego z tymi ulicami. Jest to jedyny wyjazd z osiedla w kierunku centrum. Według opinii Komisji problem ten winien być niezwłocznie rozwiązany ze względu na bezpieczeństwo pieszych a także użytkowników pojazdów.

**ad 8.**

Komisja jednogłośnie zatwierdziła protokół z posiedzenia Komisji nr 4.

**Przewodnicząca Komisji**

**Iwona Dyszkiewicz-Najda**

Protokół sporządziła:

Barbara Rogala

*Rogala*

