

**Protokół nr 10/2011**

z posiedzenia Komisji Rozwoju Przestrzennego i Architektury Rady Miejskiej Wrocławia z 5 kwietnia 2011r.

BRM-ZKO.0012.9.7.2011

Posiedzenie Komisji prowadziła Przewodnicząca Iwona Dyszkiewicz-Najda.

Na ogólną liczbę 8 radnych obecni byli wszyscy członkowie komisji.

Lista osób spoza komisji, które uczestniczyły w posiedzeniu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Porządek posiedzenia:

1. Zatwierdzenie porządku posiedzenia komisji.
2. Opinia Komisji dot. skierowanego przez Wrocław 2012 Sp. z o.o. wykazu nr 1/2011 – nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem w drodze przetargu pisemnego ograniczonego – powierzchni z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych i cateringowych na Stadionie Miejskim we Wrocławiu (adres nieruchomości Al. Śląska 1).
3. Przedstawienie opinii Spółki I2 Development w sprawie projektu mpzp obszaru położonego w rejonie ulic: Borowskiej i Kamiennej.
4. Opinia komisji dot. Sprawozdania z realizacji uchwały Nr XLI/1281/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2009r. w sprawie programu współpracy Miasta Wrocławia z organizacjami pozarządowymi w roku 2010.
5. Opinia komisji dot. projektu uchwały w sprawie wyznaczenia przez Radę Miejską kierunków działań Prezydenta Wrocławia polegających na realizacji zadań publicznych i zapewnieniu dla nich finansowania w budżecie Miasta:
 - rozpoczęcia budowy V L.O. we Wrocławiu w roku 2011,
 - rozpoczęcia przebudowy SP 84 przy ul.Górnickiego we Wrocławiu w roku 2011,
 - remontu stadionu piłkarskiego przy ul.Sztabowej 101 w I półroczu 2011r.,przejęcia przez Miasto w I półroczu 2011 roku Hali Sportowej przy ul.Mieszkańskiej, jej remontu i udostępnienia dla koszykarskiego WKS Śląsk Wrocław i innych wrocławskich klubów - **druk nr 131/11.**
6. Informacja dot. projektu mpzp obszaru położonego w rejonie ulic: Borowskiej i Kamiennej w aspekcie wniosku złożonego przez Spółkę I2 Development dot. sposobu zagospodarowania działki nr 15, AM-1, obręb geodezyjny GAJ przy ul.Borowskiej 114, o pow. 6.244m².
7. Opinia komisji dot. skargi Pana ██████████ z dnia 21 marca 2011 roku, skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu.

- 8.** Opinia komisji dot. skargi Pana [REDAKTOWANE] z dnia 23 marca 2011 roku, skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu.
- 9.** Opinia komisji dot. skargi Pana [REDAKTOWANE] z dnia 23 marca 2011 roku, skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu.
- 10.** Opinia komisji dot. skargi Pana [REDAKTOWANE] z dnia 23 marca 2011 roku skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu.
- 11.** Opinia komisji dot. skargi Pana [REDAKTOWANE] z dnia 23 marca 2011 roku skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu.
- 12.** Opinia komisji dot. skargi Pana [REDAKTOWANE] z dnia 30 marca 2011 roku, skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu.
- 13.** Opinia komisji dot. skargi Państwa [REDAKTOWANE] z dnia 24 marca 2011 roku, skierowanej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr XLV/1369/10 rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Jerzmanowo-Jarnołów we Wrocławiu.
- 14.** Pismo z dnia 14.03.11 skierowane przez współwłaścicieli działki nr 5/1 AM14 obręb Świniary w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosków dot. sporządzenia mpzp dla działki nr 5/1 AM14, obręb Świniary oraz terenu otaczającego i położonego wzdłuż drogi gminnej przylegającej do działki.
- 15.** Pismo z dnia 25.03.11 skierowane przez Panią [REDAKTOWANE] w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosku dot. sporządzenia mpzp dla działki nr 13/1, 13/2 AM18 obręb Świniary oraz terenu położonego wzdłuż drogi gminnej przylegającego do działek.
- 16.** Pismo z dnia 18.03.11 skierowane przez [REDAKTOWANE] w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosku dot. sporządzenia mpzp dla działki nr 10/4, 13/2 AM17 obręb Świniary oraz terenu otaczającego położonego wzdłuż drogi gminnej przylegającego do działki.
- 17.** Pismo z dnia 24.03.11 skierowane przez [REDAKTOWANE] w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosku dotyczącego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 17 AM6, obręb Świniary oraz terenu na której się znajduje.
- 18.** Odpowiedź Wydziału Kultury z dnia 29.03.11 – znak WKL.MPT.XI/0719/267/11 na pismo komisji dot. analizy stanowiska Wydziału Kultury w sprawie starań Ogniska Kultury Plastycznej im.Eugeniusza Gepperta o przekazanie w użytkowanie pomieszczeń po byłej restauracji „La Trocha” (pl.Wolności 9).
- 19.** Wolne wnioski – sprawy bieżące [REDAKTOWANE]
- 20.** Zatwierdzenie protokołów z posiedzenia komisji nr 8 i 9.

ad 1.

Komisja jednogłośnie zatwierdziła porządek posiedzenia.

ad 2.

Komisja, po dyskusji przeprowadzonej na posiedzeniach w dniach: 8.03.2011r. i 5.04. 2011r. – postanowiła jednogłośnie pozytywnie zaopiniować

wykaz **nr 1/2011** – dot. nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem w drodze przetargu pisemnego ograniczonego – powierzchni z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych i cateringowych na Stadionie Miejskim we Wrocławiu - adres nieruchomości Al. Śląska 1 (przedmiotowy wykaz stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

ad 3.

W związku z pismem z dnia 9 marca 2011r. – znak BRM-ZPP.0004.2011.AMW skierowanym przez Przewodniczącego Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie pisma Pana Janusza Palucha Dyrektora Departamentu Inwestycji I2 Development Sp. z o.o. w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu oraz nieuwzględnienia złożonego przez Spółkę wniosku dot. sposobu zagospodarowania działki nr 15, AM-1, obręb geodezyjny Gaj przy ul. Borowskiej, o pow. 6.244 m² – komisja postanowiła zaprosić na swoje posiedzenie przedstawicieli Spółki w celu zapoznania się z ich opinią na temat w/w projektu mpzp.

Pan **Andrzej Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. poinformował, że: jesteśmy użytkownikiem wieczystym działki przy ul. Borowskiej 114. Trzy lata temu podniesiono nam opłatę za użytkowanie wieczyste tej działki o 300 % z 40 tys. zł na 130 tys. zł, czyli wymuszono na nas poszukiwanie możliwości zmiany sposobu zagospodarowania tej nieruchomości. W związku z tym, że przy obecnym sposobie użytkowania tej nieruchomości musielibyśmy dokładać do tego, wystąpiliśmy zatem o warunki zabudowy do Urzędu Miejskiego na zabudowę mieszkaniową o parametrach podobnych do zlokalizowanych na osiedlu inwestycji. Dla tych parametrów nie dostaliśmy warunków zabudowy, więc wystąpiliśmy o kolejne warunki zabudowy dla mniejszych parametrów - 22%. Ta procedura właśnie w tej chwili trwa.

W międzyczasie Biuro Rozwoju Wrocławia przystąpiło do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. W tej procedurze uczestniczyliśmy aktywnie. Złożyliśmy wniosek. Niestety wniosek ten nie został uwzględniony w momencie wyłożenia planu. W kuluarowych rozmowach dowiedzieliśmy się, że stało się to za przyczyną tego, że nie ma poparcia społecznego dla tego rodzaju zagospodarowania terenu.

W związku z tym złożyliśmy uwagę, jest to jak gdyby następny etap procedowania przy miejscowym planie. Jednocześnie staraliśmy się dociec, czy jest to uznanie społeczne czy nie. Zleciliśmy niezależnej instytucji badanie opinii społecznej i zrobił to Pentor . Z badania jednoznacznie wynika, że to poparcie jest, bo 65% populacji osiedla Huby było za tą decyzją, a przeciwników było 13%. Podkreślam, że badanie było robione na osiedlu Huby, metodą przy której błąd jest niewielki, bo to było anonimowe badanie telefoniczne w grupie 500 osób. Nadszedł czas składania uwag do tego planu, myśmy złożyli swoją uwagę. Takich uwag, podobnych do naszej, zostało złożonych ponad 1000, 1017 zdaje się. Przeciwnicy złożyli 300. To jest 4 razy mniej. Odbyliśmy następne spotkanie, już po tym składaniu uwag, spotkaliśmy się Komisji ds. Osiedli z Panem Dyrektorem Barskim, który powiedział, że gotowe jest już pismo Prezydenta, w którym te nasze uwagi zostaną odrzucone, mimo że więcej tych uwag było. Nie rozumiemy tej decyzji. Uważamy, że jest dla nas krzywdząca, nie uwzględnia naszego zdania, nie uwzględnia opinii społecznej, nie uwzględnia względów urbanistycznych. Ale o tym opowie Pan architekt Artur Wójciak.

- radny **T.Hanczarek** - co było powodem odmowy przy tych pierwszych warunkach zabudowy? Rozpoczęcie planów, tak?

- Pan A. Kowalski Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. Przy pierwszych warunkach zabudowy powodem odmowy było to, że myśmy chcieli uzyskać takie parametry jak sąsiednia inwestycja. Tam było 40% zabudowanego terenu. Miasto zaproponowało nam 22%, myśmy powiedzieli, że dlaczego, skoro obok sąsiad ma 40%, to my powinniśmy dostać tyle samo.

- Pani **Joanna Golińczyk** – radca prawny I2 Development Sp. z o.o. - Dodatkowo wskazać należy, że w nieobowiązującym miejscowym planie inwestycja, działka była przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną wraz z usługami. Tak,

że teraz nie ma kontynuacji czynności. W Studium... też było jako zabudowa wielorodzinna.

- Pan **Artur Wójciak**- architekt I2 Development Sp. z o.o - tu jest dokładnie zagospodarowanie tego terenu i miejsca, które naszym zdaniem powinny być uzupełnione zabudową pierzejową, której brakuje w tym miejscu. Widać doskonale, że są tu dziury przy ulicy Borowskiej, które nie są zbyt dobrze zagospodarowane (w tym miejscu Pan A.Wójcik dokonał prezentacji multimedialnej omawianego obszaru). Po lewej stronie są 3 sąsiednie budynki o podobnych gabarytach do tego, który chcielibyśmy stworzyć. Ten budynek dla porównania zajmuje 15% powierzchni działki. Najpierw chcieliśmy 40%, potem 22%, teraz już chcemy tylko 15%. On jak gdyby się wpisuje w tę linię wszystkich budynków wzdłuż ul. Borowskiej.

To jest analiza zacielenia. Noc, teraz jest południe, a teraz jest zachód. Proszę zwrócić uwagę, że cień pada jak gdyby do góry. A tutaj, z tego budynku wzdłuż, na dole który jest, padały takie oskarżenia, że nasz budynek będzie ich zacielał. Nic bardziej błędnego, bo słońce akurat pada zza tych budynków.

- radny **K. Bramorski** – co z budynkiem po prawej stronie?

- Pan **Artur Wójciak**- architekt I2 Development Sp. z o.o. - proszę zobaczyć która godzina jest. Przez większą część dnia on jest niezacieleniany. Według przepisów wystarczą 3 godziny, żeby nie był zacieleniany. On nie jest zacieleniany praktycznie do godziny 16. Od 16 zaczyna powolutku padać na niego cień. To jest budynek, który jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Południe. Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe złożyła wniosek identyczny jak nasz, więc gorąco popiera naszą inwestycję. Ze strony tego budynku nie było żadnych protestów. Protesty, tylko i wyłącznie były z tego budynku na dole, z ulicy Ślicznej, z 2-3 wspólnot i te wspólnoty mają taką siłę przebicia, że zagłuszają wszystko.

- Pan **Robert Urbański** I2 Development Sp. z o.o. - tu są pokazane 2 propozycje. Pierwsza to jest propozycja zgodna z planem miejscowym i druga to jest nasz projekt, to jest projekt A. Czym one się różnią? Proponuję, żeby zabudowa wzdłuż ulicy Borowskiej była zabudową pierzejową, ponieważ w planie miejscowym uchwalonym wcześniej, jest wschodnia pierzeja ulicy Borowskiej. Taka zabudowa już istnieje, o wysokości 20-25 metrów i ten plan jest w tej chwili uchwalony. Więc dziwi nas to, że po drugiej stronie ulicy nie może być podobnej zabudowy, żeby ta ulica była zwartą zabudową pierzejową, a nie z takimi wyrwami jakie są w tej chwili. Bo te budynki, ten projekt NWDP, to są budynki zgodne z istniejącą zabudową o wysokości 10 do 15 metrów. Więc powstaje wyrwa w całej pierzei, bo mamy budynki o wysokości 5-6m, a następnie przechodzimy do zabudowy już niskiej 12 metrowej, 10 metrowej. Wydaje się, że konsekwencją, żeby z tej ulicy zrobić ulicę taką śródmiejską, o charakterze miejskim, byłoby stworzenie takiej zabudowy pierzejowej z drugiej strony. A później konsekwentnie przejść na drugą stronę ulicy Armii Krajowej, gdzie są zielone budynki, stworzyć zabudowę też średnio wysoką i wysoką.

Wygląd takiej pierzei powoduje, że ten teren jest cały taki trochę zaniedbany i chaotycznie zagospodarowany, więc może udałoby się takimi budynkami wysokimi zamknąć to i przynajmniej uratować ulicę Borowską, skoro nie da się uratować tych kwartałów tutaj. Ulica Śliczna i Armii Krajowej są zagospodarowane w taki dość chaotyczny sposób, urbanistycznie. Już nie wspomnę o tym budynku, który powstał na osiedlu z lat 70., to jest taki w ramce pomarańczowej, który w żaden sposób nie komponuje się z planem urbanistycznym tego osiedla z lat 70. On zupełnie zakłócił tą koncepcję, moim zdaniem całkiem dobrą urbanistycznie, pomijając funkcję rozwiązania parkingów i same mieszkania. Układ tych budynków był bardzo dobrze zrobiony. Tylko wtedy, projektując to osiedle w latach 70., nie brano pod uwagę faktu, że miasto będzie się rozwijało. Było to osiedle na skraju Wrocławia. Więc trzeba w jakiś sposób to zagospodarować, w miarę racjonalnie.

Zabudowa pierzejowa przy ulicy Borowskiej, naszym zdaniem, stworzyłaby taki wielkomiejski charakter w tej części miasta, byłaby nawiązaniem do wcześniejszej zabudowy, jeszcze przedwojennej. Tutaj panuje bałagan niestety i urbanistyczny i architektoniczny.

- Przewodnicząca **I. Dyszkiewicz-Najda** - w Państwa planach, ile pięter miałby budynek?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - myśmy wnioskowali o 11 pięter, tak żeby to było 10 pięter plus parter, żeby on był identyczny z tymi, które stoją wzdłuż ulicy Borowskiej. Natomiast on byłby wąski tak, że 85 % działki byłoby nie zabudowane. Pod nim znajdowałby się garaż podziemny, a na płycie chcielibyśmy zrobić zieleni, tak jak się to teraz buduje. Przez przeciwników były podnoszone różne głosy, między innymi takie, że nie chcą mieszkać na placu budowy jeszcze przez najbliższe 2-3 lata. Podkreślam jeszcze raz, że warunki finansowe dla nas, jako właściciele zmienili się tak drastycznie, że status quo i tak nie będzie zachowane. I tak będziemy musieli coś z tym zrobić.

- radny **T.Hanczarek** - kiedy Państwo to kupili? Miasto było właścicielem?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - najpierw było Miasto, później gminna spółka, myśmy zakupili od gminnej spółki w 2002-2003 roku. Użytkowanie wieczyste wcześniej wynosiło 40 tys. zł, a w tej chwili wynosi 128 tys.zł. Człowiek nie jest w stanie przewidzieć do przodu takich ruchów w górę. Myśmy oczywiście się odwołali, sądziliśmy się. Sprawa się zakończyła bodajże miesiąc temu i musimy zapłacić wszystko z 3 lat.

- radny **T.Hanczarek** - jedyną argumentacją Biura Rozwoju Wrocławia, było to, że tam są opory społeczne?

- Pani **Joanna Golińczyk** - radca prawny I2 Development Sp. z o.o. - kolejnym argumentem było to, że Gant postawił budynek i część osób z Biura Rozwoju Wrocławia jakby nie chce kolejnego budynku. To był główny argument, żeby nie dogęszczać zabudowy mieszkaniowej.

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - budynek Ganta powstał chyba w 2002- 2003 roku. To jest intensywna zabudowa, bo tu jest chyba 40%. On zaburzył tutaj spokój społeczny, no bo nie podoba im się, że jest aż tak gwałtowna ingerencja. I stąd się wzięły może niepokoje społeczne części mieszkańców, mniejszej części mieszkańców.

- Pani **Joanna Golińczyk** - radca prawny I2 Development Sp. z o.o. - gdyby o podobnych gabarytach powstała galeria handlowa, to nie byłoby tutaj sprzeciwu, gdzie galeria handlowa z punktu widzenia urbanistyki spowoduje takie same zagęszczenie zabudowy. Więc te uzasadnienia są lakoniczne i nie do końca odpowiadające rzeczywistości. Przekazuję tu, jakie były argumentacje podczas publicznej dyskusji nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jaka się odbyła w Urzędzie Miejskim Wrocławia.

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - zadałem pytanie jakie były motywy, którymi Biuro Rozwoju Wrocławia uzasadnia swoją decyzję, dokładnie takie pytanie zadałem Panu J.Barskiemu na Komisji do Spraw Osiedli, jak gdyby dając takie 3 możliwości, czy to były względy społeczne, czy to były względy urbanistyczne. Odpowiedź Pana J.Barskiego była taka, że względy urbanistyczne, bo to osiedle jest dziełem skończonym i pomnikiem architektury z lat 70., który powinniśmy zachować dla potomnych. Mnie to nie przekonuje, bo nawet jeżeli było dziełem, no to ono już tym dziełem nie jest, bo tam jest po prostu tyle nawykanych różnego rodzaju budynków, że te budynki trzeba by było ... i jak gdyby rozpocząć od nowa.

- radny **K.Bramorski** - czy padały jakieś argumenty klimatyczne?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - nie, nic takiego nie padło, nie było dyskusji. Ja dopiero taką pierwszą okazję do dyskusji prawdziwej miałem na komisji do spraw osiedli.

- Pan **Artur Wójciak**- architekt I2 Development Sp. z o.o. - ten budynek, jak wielokrotnie podkreślaliśmy będzie stanowił ekran, który będzie odgradzał od spalin, od hałasu, od tego całego wielkomiejskiego zgiełku.

- Przewodnicząca **I. Dyszkiewicz-Najda** - Państwa działka jest dużo większa, jaki jest plan wobec tej działki?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - największą bolączką tego typu osiedli jest brak miejsc postojowych. Myśmy chcieli zrobić parking podziemny pod całą działką. Ten parking, według naszych szacunków będzie liczył 260 miejsc postojowych. Do tego budynku będzie nam potrzebne, nawet jeżeli byłby współczynnik 1,5 to nie więcej niż 170-180 miejsc postojowych. Ludzie tam naprawdę nie mają teraz gdzie parkować. Proponowaliśmy, że zrobimy osobne wejście do garażu, żeby nie trzeba było przechodzić przez nasz budynek,

w końcu działki 2 osobne wejścia. Takie rozwiązania się stosuje na zachodzie, gdzie ludzie sąsiednich budynków mogliby sobie do tych garaży wchodzić.

- Przewodnicząca **I. Dyszkiewicz-Najda** - a na zewnątrz?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - na płycie odwrócony dach i tereny zielone plus rekreacja, tak jak to robimy na swoich wszystkich osiedlach. Gwarancje są takie: w planie bardzo precyzyjnie można zapisać, że budynek może mieć określone gabaryty, a sposób zagospodarowania nawierzchni też może być jasno określony w planie, ale...

- Przewodnicząca **I. Dyszkiewicz-Najda** - wiemy, że nikt Państwa nie przymusi do tego w efekcie końcowym, prawda? Zobowiązać się może wykonawca do wszystkiego. Natomiast w późniejszym etapie nie ma możliwości wyegzekwowania tego. Jak Państwo mogliby, zakładając hipotetycznie zagwarantować zagospodarowanie tego terenu takie, jakie życzyliby sobie mieszkańcy?

- Pani **Joanna Golińczyk** - radca prawny I2 Development Sp. z o.o. - poprzez wprowadzenie takich zapisów do planu. Organ architektoniczno-budowlany jak wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę, to sprawdza zgodność pozwolenia projektu budowlanego z warunkami technicznymi i z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli byłyby zapisane takie warunki, to organ nie wyda decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli projekt nie będzie tutaj... od wielu lat działam przy różnych inwestycjach i znam te problemy i wiem jak wygląda proces inwestycyjny w praktyce. Jednakże tutaj bardzo dużo się działo we Wrocławiu i organ jest na to też bardzo mocno wyczulony, więc żadnej takiej gwarancji poza aktem prawa miejscowego i aktami innymi, administracyjnymi, materialnymi, nie widzę za bardzo, żeby jakby, no nie wiem, to było jakieś zobowiązanie. Ewentualnie takie zobowiązanie złożone przez inwestora to by mogło rodzić jakąś odpowiedzialność odszkodowawczą, ale z jakichś skutków prawnych, administracyjnych....

- radny **K.Bramorski** - nie mówimy o skutkach administracyjnych. Mówimy o tym, czy skoro chcecie Państwo nas przekonać do słuszności swojej koncepcji, to, jeżeli ja dobrze zrozumiałem, jednym z elementów tej koncepcji jest, mówiąc kolokwialnie, zrobienie dobrze dotychczasowym mieszkańcom, poprzez zagospodarowanie tego wewnętrznego obszaru, danie im atrakcyjnego terenu wypoczynkowego itd. Tylko w momencie, kiedy przystąpicie Państwo do realizacji, plan będzie po Waszej myśli, dostaniecie pozwolenie na budowę... Wystarczy odpowiednie skonstruować inwestycję, podzielić ją na etapy, możliwości jest bardzo dużo i zrealizować tylko pierwszy etap, w postaci budynku... Co wtedy? Kto Państwa zmusi do tego, żeby nie powstał budynek i klepisko z tyłu?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - ten budynek będzie mały wbrew pozorom, bo mimo, że on będzie miał 11 kondygnacji, 6000 tys. m², on się w ogóle nie nadaje do etapowania z przyczyn czysto praktycznych. Bo to jest jedna wyrwa. Gdyby tam były dwa budynki, to można jeden zrobić w pierwszym etapie, drugi w drugim.

- radny **K.Bramorski** - wystarczy, że garaż podziemny będzie potraktowany jako osobna rzecz.

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - wystarczy taki zapis w planie, że w tym budynku musi być nie 1,5 miejsca tylko 2,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. Każdy inny projekt, który zrobimy będzie niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wtedy na zakończenie budowy, jeżeli chociaż 1 miejsce parkingowe nie będzie zrobione, przychodzi Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego i nam nie odbiera budynku i leżymy. Ale jeszcze jest trzecia rzecz, i to jest jak gdyby taka najprostsza. My nie będziemy w stanie sprzedać tych mieszkań, jeżeli z tyłu zostawimy jakąś Teraz jest taka konkurencja, tak developerzy się muszą starać...

- Pani **Joanna Golińczyk** - radca prawny I2 Development Sp. z o.o. - ja rozumiem, że Pani Przewodnicząca dąży do tego, że chciałaby też wiedzieć, bo prawo administracyjne prawem administracyjnym, różnie to bywa, ale chciałaby od Państwa wiedzieć, co by Państwo mogli zrobić, żeby dodatkowo zabezpieczyć to, że Państwo zrealizują tą inwestycję, a nie inaczej. Myślę, że tutaj Pan Prezes mógłby się w tej kwestii wypowiedzieć, bo to jest kwestia zasadnicza.

- Przewodnicząca **I. Dyszkiewicz-Najda** - doświadczenie pokazuje, że jest niechęć ludzi, brak zaufania do podobnych inwestycji. Stąd też moje pytanie jest nakierowane na to, żeby znaleźć jakiś consensus, jakiś kompromis. One nie są do Państwa nakierowane po to, żeby w tej chwili pokazać Państwu jak zła jest ta inwestycja. Chcielibyśmy się dowiedzieć jakie są plusy, żebyśmy mogli podjąć jakąś decyzję i wyrazić opinię.

- radny **T.Hanczarek** - ktoś ten grunt kupił. Tego gruntu się nie kupuje po to, żeby go mieć, tylko po to, żeby na nim zarabiać, to jest oczywiste. Miasto po to handluje nieruchomościami. Jeżeli Miasto później nie dba o tych, którzy te nieruchomości mają, proponując im np. 3-pietrową galerię, która jest nieekonomiczna, to to jest, uważam, nie fair ze strony Miasta. My, jako komisja powinniśmy na to zwracać uwagę. To nie jest pierwsza tego typu rzecz, że Miasto sprzedaje swoją działkę, a później nie daje pozwolenia na budowę, jeszcze wykazując się do tego arogancją... To nie jest pierwszy raz. Druga rzecz - Państwo powiedzieli, że tamten budynek zajmuje 15 %, to Państwo artykułują wprost. 15% będzie zajmował budynek, reszta to będą miejsca przeznaczone w jakiś sposób do zagospodarowania przez mieszkańców. Częściowo pod parki, częściowo po jakąś małą architekturę. Tak Państwo powiedzieli?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - parking pod ziemią, 85% terenu po rekreację.

- radny **T.Hanczarek** - czyli Państwo mówią tak: „My chcemy tym ludziom zrobić dobrze, zabieramy im 15%. Kwestia tego, w jaki sposób to będzie zabezpieczone to jest kwestia techniczna. Państwo mówią: „Godzimy się na to, żeby zabezpieczać”. Tak Państwo mówią?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - tak.

- radny **T.Hanczarek** - czyli nie będziemy tutaj wyjaśniać, znaczy wymyślać sposobu zabezpieczenia tego, gdyż jest to sprawa dla prawników miejskich, czy też Państwa prawników, żeby Państwu coś zaproponowali.

- Przewodnicząca **I. Dyszkiewicz-Najda** - musimy też wysłuchać stanowiska Biura Rozwoju Wrocławia w tej sprawie.

- Pani **Maria Nawrat** Wiceprzewodniczącą Rady Osiedla Huby - jestem dziennikarką Telewizji Dolnośląskiej, realizuję 2 programy, „Kalejdoskop Dolnośląski” i „Magazyn zdrowia i urody”. Jestem też inspektorem nadzoru budowlanego z uprawnieniami. Jestem dodatkowo przewodniczącą Komisji Infrastruktury.

Do tej pory, przewodniczący Zarządu Osiedla pisał wszelkie wnioski i opinie sam, jednoosobowo. Opinia dotycząca tego wniosku do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Borowskiej i Kamiennej we Wrocławiu - akapit, którym się posiłkowano cały czas, na który się powoływano w czasie zatwierdzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brzmi: „Apelujemy o ograniczenie wysokości do maksymalnie 3 kondygnacji, ograniczenie wielkości poprzez dopuszczenie budynku wyłącznie na działce gruntów B-1, także ograniczenie nowych funkcji na obszarze, szczególnie wykluczając ze względu na niewydolny układ komunikacyjny, funkcje biurowe.”.

Ale w tej samej opinii były wnioski związane z rewitalizacją i między innymi pkt 11 mówi, że wprowadzenie ustaleń mających doprowadzić do realizacji kierunku określonego w trybie uwarunkowań, itd., punkt 11 brzmi: „Obniżenie w dalszej perspektywie czasowej wszystkich budynków do 5 kondygnacji. Celem jest zmniejszenie kosztów finansowych, w tym eksploatacyjnych, dostarczania wody itd., itd.”. Czyli zmniejszamy budynki do 5 kondygnacji.

Tutaj się mówiło o tym, że nie można postawić ani jednego budynku, natomiast punkt 13 mówi tak: „Możliwość nowej niskiej zabudowy, o ile taka zostanie uznana za potrzebną”. W powiązaniu z punktem 11 to jest obniżenie istniejącej, 11-piętrowej zabudowy mieszkaniowej. Rozważanie scenariusza dla nowej zabudowy - „Niska zabudowa plombowa, jako dopełnienie kwartałów obecnej zabudowy, zgodnie ze szkicem i warunkiem wcześniejszego obniżenia budynków wysokich.” Proszę Państwa, jako inspektor nadzoru budowlanego, jak przeczytałam coś takiego post factum, po terminach wszelakich, udało mi się przyjść na spotkanie ogólne mieszkańców i na zatwierdzenie planu zagospodarowania przestrzennego, napisałam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** - Pani sama to napisała? Pani zarzuca, że Przewodniczący Zarządu też pisał sam, coś tutaj nie koreluje.
- radny **M.Aniszczyk** – co to ma wspólnego z naszą sprawą, czy Biuro Rozwoju Wrocławia przy wyłożeniu uznawało to za jakiś kluczowy element, tak?
- Pani **Maria Nawrat** Wiceprzewodniczącą Rady Osiedla Huby - tak, ale wydaje mi się, że Rada Osiedla powinna pracować nad takimi rzeczami wspólnie.
- radny **P.Kuczyński** - statut stanowi, że przewodniczący reprezentuje na zewnątrz i podpisuje wszystkie pisma. Nie stanęliśmy w tej chwili przed problemem, co u Państwa w Radzie się dzieje i nie chciałbym tutaj dyskutować na ten temat.
- Pani **Maria Nawrat** Wiceprzewodniczącą Rady Osiedla Huby - nie tylko ja podpisałam się pod tymi uwagami i uważam, że...
- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** - Państwo, jako Rada Osiedla, wystąpiłście z pozytywną opinią do firmy I2 Development, a zarzut był taki, że Przewodniczący Zarządu Osiedla z opinia negatywną?
- Pani **Maria Nawrat** Wiceprzewodniczącą Rady Osiedla Huby - jest różnica zdań w samej Radzie, w związku z czym nie jest to tak, że cała Rada jest przeciwko czy za. Nie można tego traktować en bloc, że cała Rada jest przeciwko lub za, że mieszkańcy są przeciw i Rada jest przeciw. W większości jesteście za.
- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** - jeżeli statut mówi, że Rada Osiedla wyraża swoje opinie w formie uchwał, przepraszam nie ma uchwały Rady Osiedla. I dla mnie ostatecznym werdyktem jest uchwała Rady Osiedla, pozytywna, negatywna. I to jest adekwatność całej sytuacji. Pani przyniosła swoje pismo, przewodniczący Zarządu Osiedla swoje pismo, a nie ma najważniejszego dokumentu, nie ma uchwały Rady Osiedla. Czyli nie ma opinii Rady Osiedla, w świetle prawa tak to wygląda.
- Pan **Janusz Paluch** Dyrektor Departamentu inwestycji i2 Development Sp. z o.o.- Przewodniczący Zarządu Osiedla w terminie złożył formalny wniosek do uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, że to nie było w formie uchwały, jak tutaj Pan zarzuca, zresztą bardzo słusznie, to był normalny wniosek, właśnie z tymi też rewelacyjnymi pomysłami o obniżeniu do 5 kondygnacji istniejących budynków, podpisany tylko przez przewodniczącego Zarządu. A jednak został potraktowany przez Biuro Rozwoju Wrocławia bardzo poważnie. I w zasadzie on spowodował to całe zamieszanie i stał się głównym naciskiem na to, żeby przyspieszyć pracę nad planami i żeby niestety, ten plan wyglądał w takim kształcie, do jakiego Biuro Rozwoju Wrocławia zdążyło. Natomiast Pani Wiceprzewodnicząca Nawrat w opinii chciała tylko powiedzieć, bo były oczywiście też takie głosy, że to jest jej samoistne pismo, że sama to tutaj napisała, bez konsultacji z Radą. Więc wniosła pismo, gdzie jest kilka innych podpisów. To nie jest jej tylko wymysł. To jest 6 podpisów pod tym pismem.
- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** – w tej chwili nie chcę przesądzać, czy Państwa projekt jest słuszny, czy nie jest słuszny. Jak tutaj argumentujecie, to mówcie do końca prawdę. A wy prawdy nie mówicie. Pan kupił tę ziemię z drugiej ręki. Miasto sprzedało temu, który kupił pod warunkami 3 kondygnacji, o czym Pan doskonale wiedział.
- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. – to nie ma żadnego znaczenia.
- Pan **Cz.Gołębiowski** – przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej ul.Śliczna 6
- nie wiem na podstawie czego Pani Przewodnicząca RO Huby feruje tutaj takie wyroki, bo nigdy z nami się nie spotkała. Mieszkańcy przy ulicy Ślicznej i ul.Borowskiej uczestniczyli w spotkaniu, kiedy przedstawiciele Politechniki zabierali głos w sprawie ewentualnej przyszłości tego osiedla. I to, co Pani tu referowała to nie dotyczyło głównie tej sprawy, którą dzisiaj omawiamy, ale oni tam przyszłość pokazali, powyżej 50. lat, żeby ewentualnie, jak te bloki będą już niezdolne do użytku, żeby obniżyć wysokość budynków. Ale to po 50. latach, nie dzisiaj, nie jutro. Więc proszę powiedzieć do końca prawdę, jak to tam było... Pani miała czas się wypowiedzieć. Gdyby Pani poprosiła mieszkańców z ulicy Ślicznej, mieszkańców z ulicy Borowskiej na to spotkanie, usłyszałyby Pani co my mamy do powiedzenia, to miałyby Pani pełne prawo dzisiaj tutaj wystąpić. Ale nie jest Pani upo-

ważniona do tego. Nigdy z nami Pani nie rozmawiała. Kolejna sprawa, Pan mówi, że poprawi to koncepcję architektoniczną zabudowy, urbanistyczną tego miejsca. Gant popsuł właśnie tą koncepcję architektoniczną zabudowy, która przez lata była utrwalona pierwotnym planem przestrzennego zagospodarowania. Myśmy występowali wtedy z wnioskiem, żeby nie udzielić pozwolenia na budowę Gantowi. Sprawa się oparła o NSA. NSA uchylił pozwolenie na budowę Gantowi, mimo tego budynek powstał, bo był już zaawansowany do połowy. Ten budynek psuje koncepcję architektonicznej zabudowy urbanistycznej osiedla.

Proszę zauważyć, co się tam teraz dzieje. Tam, mieszkańcy wprowadzeni do tego budynku nie mają gdzie auta postawić, bo jest tak ciasno. Państwo chcą wybudować budynek mieszkalny, który tak zagęści to miejsce, że to będzie getto. To będzie taka luka powietrzna, że w tej chwili już jak się wychodzi z bramy, to wiatr głowę chce urwać. A jakby jeszcze ten budynek powstał, to już tam przejścia nie ma. Nie ma żadnej pewności, tak jak Pani przewodnicząca komisji mówi, że zrobią to co obiecują.

- Pan **Stanisław Rosłoń** – przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej ul.Śliczna - wybudowaliście Państwo budynki w okolicach ulicy Raclawickiej. Zobowiązał się Pan, o ile wiem do wybudowania garaży podziemnych na ulicy Ślicznej. I tak jak tu Pani Przewodnicząca wspomniała, że nie ma później możliwości wyegzekwowania, nie wywiązaliście się Państwo z tego. Garaży podziemnych Państwo nie wybudowaliście, bo ta inwestycja miała kosztować ok. 3 mln. złotych. Wycofaliście się.

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - mogę Pana zaprosić za chwilę na spacer po garażach podziemnych przy ul.Raclawickiej. Wszystkie są wybudowane. Nie jestem przyzwyczajony, żeby ktoś do mnie mówił „kłamco”, natomiast Panu staram się spokojnie wyjaśnić.

- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** - nie zarzuciłem kłamstwa, tylko powiedziałem, żebyśmy mówili prawdę. Kupił Pan ziemię od inwestora, który kupił od Miasta i podpisał akt własności, że może wybudować tylko 3 kondygnacje. Państwo żeście odkupili i doskonale żeście wiedzieli, że to również was obowiązuje do 3 kondygnacji.

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. - gdzie tam było napisane, że my nie możemy się ubiegać o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

- Pani **Joanna Golińczyk** – radca prawny I2 Development Sp. z o.o. - Państwo kupili użytkowanie wieczyste od poprzedniego użytkownika wieczystego od Miasta. Użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod usługi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wówczas obowiązujący dopuszczał tam zabudowę mieszkaniową wielorodzinną plus usługi. Miasto ograniczyło to użytkowanie co do usług. To nie znaczy, że potem to może stanowić podstawy do zmiany umowy użytkowania wieczystego, co jest odrębną kwestią. Developer właśnie stara się zmienić miejscowy plan. Zależy mu na tym, żeby to była kontynuacja poprzedniego, nie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu również interesów mieszkańców. I próba jest taka, żeby nie kwestionować tutaj uprawnienia ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, tylko żeby znaleźć rozwiązanie takie kompromisowe i żeby spróbować Państwa przekonać do tego, również ze względu czy na młode rodziny, czy na młodych ludzi, gdzie jest cały czas zapotrzebowanie na mieszkania. Zwłaszcza mieszkań do 50m², , brakuje również lokali usługowych. Proszę też spojrzeć jakby w tym kierunku. Ja rozumiem też tutaj to, co Pani Przewodnicząca podnosiła i Państwa interesy, że Państwo mają różne doświadczenia, niekoniecznie pozytywne z developerami. No ale nie można mówić tak, że jeżeli jeden developer jest zły, to wszyscy developerzy są już źli i po prostu wszystko będzie nie tak. Chciałabym również Państwu wytłumaczyć, że potem było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w tym Studium... określono bardzo ogólnie, bo konkretyzacja jest na etapie planu, że przewiduje się tam również zabudowę wielorodzinną mieszkaniową. Byłam się również dowiadywać co do sporządzonej analizy, jak to wyszło organowi, że z tej analizy wynika, żeby akurat na tych działkach nie było tej zabudowy wielorodzinnej. Tak naprawdę ta analiza się tylko sprowadza do tego, że były wizualizacje, podobne do przedstawionych tutaj, no

i uzasadnienie było takie, że nawet byliby do tego przychylni ale to są złe doświadczenia z ...

- Pani **Lucyna Wójcik** – Wiceprezes I2 Development Sp. z o.o. – Miasto, przy aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, jak podniosło, posłużyło się operatem szacunkowym, w którym było napisane, że działka jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. I tak ona została wyceniona i na tej podstawie została podniesiona opłata za użytkowanie wieczyste. Czyli z jednej strony, ona jest pod budownictwo jak trzeba zapłacić opłatę za użytkowanie, ale z drugiej strony to niekoniecznie. Projekt planu przewiduje zabudowę tej działki budynkiem 3-kondygnacyjnym, 12 metrów, na powierzchni 50%. My chcemy zbudować mniejszą część budynkiem wysokim. I teraz proszę się zastanowić, który budynek spowoduje wizualnie większe zagęszczenie, a który nie. Bo według mnie, przy naszej koncepcji, będzie ten duży teren zielony. I naprawdę będzie działka wyglądała ładnie. Parking będzie podziemny. Przy tym zapisie, który jest proponowany, zabudujemy 50 % działki, 15% przeznaczymy na zielen, a resztę przeznaczymy na parking naziemny. Tak naprawdę ta działka nie będzie służyła tym mieszkańcom. Będzie parking, być może ogrodzony będzie, bo będzie służył temu budynkowi i wiadomo, że musi być ogrodzenie, bo inaczej mieszkańcy będą parkowali, klienci tego budynku nie będą mieli miejsc parkingowych. Więc wydaje mi się, że jeśli chodzi o „szkodę” dla osiedla, to jednak ten budynek mieszkalny wygeneruje mniejszy ruch, zajmie mniejszą powierzchnię i będzie lepiej służył.

- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** - jeśli plan zostanie uchwalony niekorzystnie i nie po myśli Państwa, czy Państwo macie jakieś ewentualne plany co do tego miejsca?

- Pan **A.Kowalski** Prezes Zarządu I2 Development Sp. z o.o. – przede wszystkim będziemy skarżyć ten plan.

- Pan **Janusz Paluch** Dyrektor Departamentu inwestycji i2 Development Sp. – jest jeszcze koncepcja ogrodzenia tego wysokim drutem kolczastym i zostawienia tej działki tak na 10 lat. Poczekamy na lepsze czasy, może coś się zmieni w władzach miasta, może plan się zmieni. Zobaczymy, czy ta działka będzie wtedy przynosić splendoru miastu. W tej chwili działka ta wygląda fatalnie. Dzierżawi ten teren Carrefour, w ogóle kompletnie nie dba. Jest tam śmietnisko, walające się butelki, śmieci, jest to fatalna wizytówka dla miasta. Chcemy zrobić perełkę dla miasta, dla osiedla, ale niestety napotykamy na takie opory, że to jest po prostu nie zrozumiałe. Jeżeli nam, developerom, czy firmom budowlanym będzie się rzucać kłody pod nogi, bo tak to w tej chwili rozumiem, to kto będzie stanował o rozwoju tego miasta? Kto będzie rozwijać to miasto? Dzięki czemu będzie Wrocław rozkwitał? Na pewno nie dzięki takim działaniom. Prawdopodobnie problem tkwi gdzieś głębiej. Szanowny Pan tutaj raczył powiedzieć, żeby mówić sobie prawdę. Możemy sobie powiedzieć prawdę, bo jak rozmawiam z Panem Radnym Piotrem Kuczyńskim i prawdopodobnie wiem gdzie tkwi problem. Jeżeli rzeczywiście są naciski z góry, z jakiegoś powodu, a w tym programie jest nieszczęsny budynek Ganta, co mogę Panom współczuć, bo my niestety też taką opinię o tym wyrażamy, ale ktoś tą działkę sprzedał, w takiej formie, po obrysie, pod oknami innych mieszkańców, a teraz z tego powodu następują problemy, to proszę nam powiedzieć... My chcemy tą działkę naprawdę zagospodarować sensownie i ładnie, dla czego my mamy cierpieć za czyjeś grzechy, czyjeś błędy czy czyjeś nieprawidłowości przy wydawaniu decyzji przy poprzednich pozwoleniach na budowę? My w tej chwili jesteśmy strasznie pokrzywdzeni. Uważamy tę sprawę prawie za skandaliczną, jeżeli rzeczywiście proponowany projekt planu zagospodarowania będzie utrzymany.

- radny **K.Bramorski**- Państwo mnie prawie przekonaliście, a Pana wypowiedź w tej chwili wzbudziła wręcz mój protest. Jest pełna zarzutów i gróźb pod tytułem „Jak nam nie zrobicie dobrze, to my ogrodzimy drutem kolczastym.” Natomiast zainteresował mnie inny wątek Pana wypowiedzi. Bardzo bym chciał, żeby Pan rozwinął kwestię, co to znaczy „naciski z góry”.

- Pan **Janusz Paluch** Dyrektor Departamentu inwestycji i2 Development Sp. - nie jestem pewien, bo nie mam tu dowodów, ale są pewne, mnóstwo wątpliwości i są takie, no niestety, zarzuty....

- radny **K.Bramorski**- co Pan miał na myśli mówiąc „naciski z góry”, na kogo, w jakiej sprawie? z czyjej strony?
- Pan **Janusz Paluch** Dyrektor Departamentu inwestycji i2 Development Sp.
- z resztą z tego co tutaj Panowie twierdzą do tej pory są jakieś procesy między wspólnotami a władzami miasta, czy w momencie wydawania pozwoleń na budowę i warunków zabudowy dla Ganta. Ten nieszczęsny budynek stanowi kość niezgody na całym osiedlu i niestety, my cierpimy za czyjeś błędy.
- radny **K.Bramorski**- ale to ma być nacisk, żeby Państwu uniemożliwić inwestycję z tego powodu?
- Pan **Janusz Paluch** Dyrektor Departamentu inwestycji i2 Development Sp.o.o. - nie trzeba już zaogniać sprawy i absolutnie nie pozwolić, żeby tam powstał jakiś kolejny budynek wielomieszkaniowy, dlatego z tego powodu są protesty mieszkańców. Oczywiście z tym drutem kolczastym to było w cudzysłowie i mam nadzieję, że Pan to doskonale rozumie. Tak, że proszę tego nie traktować poważnie. Ale proszę też zrozumieć naszą desperację...
- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** - mam nadzieję, że Komisja sobie w jakiś sposób zdanie wyrobiła, a jeszcze na pewno będziemy musieli się dokładniej zapoznać z materiałami i będziemy na ten temat dyskutować. Na pewno naszą stosowną odpowiedź na piśmie Państwo otrzymacie.

ad 4.

Sprawozdanie z realizacji uchwały Nr XLI/1281/09 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 listopada 2009r. w sprawie programu współpracy Miasta Wrocławia z organizacjami pozarządowymi w roku 2010 – zreferował Pan D.Golema Z-ca Dyrektora Departamentu Spraw Społecznych (Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie pozytywnie zaopiniować przedmiotowe Sprawozdanie.

ad 5.

Projekt uchwały w sprawie wyznaczenia przez Radę Miejską kierunków działań Prezydenta Wrocławia polegających na realizacji zadań publicznych i zapewnieniu dla nich finansowania w budżecie Miasta:

- rozpoczęcia budowy V L.O. we Wrocławiu w roku 2011,
- rozpoczęcia przebudowy SP 84 przy ul.Górnickiego we Wrocławiu w roku 2011,
- remontu stadionu piłkarskiego przy ul.Sztabowej 101 w I półroczu 2011r.,

przejęcia przez Miasto w I półroczu 2011 roku Hali Sportowej przy ul.Mieszkańskiej, jej remontu i udostępnienia dla koszykarskiego WKS Śląsk Wrocław i innych wrocławskich klubów - **druk nr 131/11** – zreferowała Pani R.Granowska Przewodnicząca Klubu Radnych Platformy Obywatelskiej (projekt uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

W wyniku głosowania (za – 4 głosy, przeciw – 1 głos, wstrzymał się – 1 głos) Komisja postanowiła pozytywnie zaopiniować przedmiotowy projekt uchwały.

ad 6.

W związku z wnioskiem złożonym przez Spółkę I2 Development dot. sposobu zagospodarowania działki nr 15, AM-1, obręb geodezyjny GAJ przy ul.Borowskiej 114, o pow. 6.244m² dot. projektu mpzp obszaru położonego w rejonie ulic: Borowskiej i Kamiennej - głos w dyskusji kolejno zabrali:

- radny **P.Kuczyński** - czy możemy zmienić na tym etapie część planu głosując za tym, żeby tam wybudować wyższy budynek, czy obecnie nie ma już takiej możliwości?

- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – projekt w takiej a nie innej formie wraz z propozycją rozstrzygnięcia złożonych uwag został przekazany przez Prezydenta do Rady Miejskiej. Jeżeli Państwo zdecydujecie, że nie chcecie się zgodzić z takim sposobem rozstrzygnięcia uwag, które proponuje Prezydent, to oczywiście macie do tego autonomiczne prawo. Jeżeli Państwo się nie zgodzicie z proponowanym przez Prezydenta sposobem rozpatrzenia uwag, to w tym momencie ja muszę poinformować Wysoką Radę o tym, że to

rozstrzygnięcie, ewentualna zmiana zapisów w planie miejscowym nie może się odbyć metodą przegłosowania na Radzie, dlatego, że jest procedura opisana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ta zmiana w sposób istotny będzie dotyczyć szeregu zainteresowanych osób, więc musimy cofnąć procedurę. Musimy ustalić jak głęboko cofnąć procedurę, być może do opiniowania, do uzgodnień ale na pewno do wyłożenia. Prezydent może powiedzieć, że był przekonany o takich a nie innych rozstrzygnięciach, taki projekt planu był skierowany do Rady i jeżeli Państwo radni tak rozstrzygnęli te uwagi i Pan Prezydent może powiedzieć, że takiego planu z nową wersją w ogóle nie przedstawi Państwu do uchwalenia. Teren użytkowany wiczyście przez Spółkę I2 Development w roku 2000 był terenem miejskim, który został w przetargu sprzedany pod budynek 3-kondygnacyjny, usługowy na bazie ogólnego planu, który w 2003 roku przestał obowiązywać. Na bazie zapisów tego planu została przygotowana przez Miasto specyfikacja przetargowa. Teren ten znajdował się w dużej jednostce mieszkaniowej, ale w tym konkretnym obszarze przepisy tego planu specyfikowały funkcje usługowe i określały mniejszą liczbę kondygnacji.

- Wiceprzewodnicząca **E.Góralczyk** – ale dopuszczają też zabudowę wielorodzinną.

- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – ale dla większego obszaru. Było określone, że w tej sprzedawanej działce 60% powierzchni ma być przeznaczony pod handel. Ktoś to kupił i nie zrealizował ustaleń przetargowych i działka znalazła drugiego właściciela. Drugi właściciel wystąpił z wnioskiem o warunki zabudowy i określał bardzo intensywny sposób zagospodarowania terenu. Nie wykluczone, że dostałby decyzję o warunkach zabudowy za pierwszym razem, ale architekt, który pracował wtedy na rzecz tejże spółki nie dopełnił pewnych formalności, zarówno na etapie występowania o decyzję o warunkach zabudowy jak i potem, jak już zaczęliśmy robić plan i nie dostaliśmy tej decyzji. Potem, kiedy został przygotowywany plan, składaliśmy uwagi w mniejszym zakresie jeżeli chodzi o możliwości zabudowy. W marcu ub. roku robiliśmy przystąpienie do tego planu i na sesji mówiłem, że celem przystąpienia do sporządzenia do planu jest zapobieżenie dogęszczania tego osiedla. To był plan zaporowy. Wpłynął wniosek o decyzję o warunkach zabudowy na 11-kondygnacyjny obiekt. Nie chcemy dogęszczać tego osiedla i przystępujemy do opracowania planu. Taki był nasz cel od początku. Konsekwentnie ten plan był budowany zgodnie z tym uzasadnieniem, o którym mówiłem przy przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Jest bardzo aktywna postawa developera, który zlecił badanie firmie badającej opinię publiczną. Badaniem odczytano listę pytań – np. czy chcecie Państwo parkingów podziemnych? – $\frac{3}{4}$ badanych odpowiedziało, że tak itd. Ciekawy jest rozkład uwag do planu, pewnie inspirowanych trochę tym badaniem i trochę pomocy udzielono przy tej akcji... Do planu wpłynęło prawie 1400 uwag, z czego ponad 1014 uwag wpłynęło za budynkiem mieszkalnym 11-kondygnacyjnym w tym miejscu. Ale Biuro Rozwoju Wrocławia wykonało pracę, która polegała na zbadaniu geografii tych uwag, które wpłynęły za budynkiem mieszkalnym. Z tych 1014 uwag ponad połowa bo 556, to są uwagi złożone przez ludzi, którzy mieszkają poza granicą opracowania planu. 458 osób, które złożyły uwagi za budynkiem mieszka w obrębie planu, ale grupa osób, która złożyła uwagę przeciwko budynkowi, mieszkających w obrębie planu, to jest 335 osób. Więc tu już się prawie równoważą. Teraz jeśli zrobimy jeszcze dokładniejszą analizę, czyli bezpośredniego sąsiedztwa tej działki, o której rozmawiamy, to za budynkiem mieszkaniowym, mamy 56 mieszkańców, z czego 50 to jest budynek, który stoi wzdłuż ulicy Borowskiej, a więc nie ma tak naprawdę okien wychodzących na te parcele, a 328 uwag, to są bezpośredni sąsiedzi tego miejsca.

- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** - tych informacji developer nie podawał. Czy między innymi sprawa sprzedania tej działki poprzedniemu właścicielowi z takimi uwarunkowaniami, tych 3 kondygnacji, determinowała również Państwa tworząc ten plan? Bo developer mówi, że w zasadzie to nie powinno mieć wpływu.

- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – to jest tak do końca, dlatego że mieliśmy już takie postępowania prowadzone... ale to jest inny powód.

- radny **P.Kuczyński** - developer ma prawo występować o wyższy budynek.
- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – jak najbardziej. Tego nikt nie neguje. Tylko, że my jako Miasto mamy prawo ustalić takie przepisy planistyczne...
- radny **P.Kuczyński** - jeżeli ten developer dostał wzrost ceny za użytkowanie wieczyste, gdzie jest napisane, że wycena została dokonana na podstawie wielorodzinnego budynku, a to oznacza, że miasto oszukało.
- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – ustawa o gospodarce nieruchomościami określa na jakich podstawach ma się oprzeć biegły ds. wycen.
- radny **P.Kuczyński** – wygląda na to, że tam ma być 3-piętrowa galeria handlowa, a pod galerię handlową nie płaci się takiego użytkowania wieczystego.
- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – jest to kolejna rozbieżność między przepisami różnych ustaw. W ustawie o gospodarce nieruchomościami jest napisane, czym ma się kierować rzeczoznawca przy opracowaniu swojej wyceny. Jeżeli jest plan miejscowy- to zapisami planu miejscowego, a jeżeli nie ma - to zapisami Studium... W Studium jest zespół zabudowy wielorodzinnej i biegły postępuje zgodnie z przepisami prawa. Ale z drugiej strony oczywiście stanowimy prawo miejscowe i przywołuję jeszcze raz ten moment- pierwotnie, na przetargu była nieruchomość sprzedawana pod 3 kondygnacje...
- Wiceprzewodniczący **K.Kilarski** - Pan Prezes nam powiedział, że zaskarżyli do sądu tą decyzję dot. wzrostu ceny za użytkowanie wieczyste i przegrali. Czyli sąd uznał rację tego, który robił tę wycenę.
- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju –trzeba pamiętać o tym, że konstrukcja Studium... jest konstrukcją ogólną, a to plan doprecyzowuje... Plan musi być zgodny ze Studium..., ale to nie oznacza, że jeśli mamy zespół wielorodzinny w granicach wyznaczonych, to że w każdym punkcie tego zespołu będzie dopuszczona zabudowa wielorodzinna. W momencie, kiedy podejmowaliśmy uchwałę przystąpienia do tego planu ja sam mówiłem, że przystępujemy po to, by nie dopuścić do zagęszczenia tego osiedla. Bo cokolwiek by nie powiedzieć i jakkolwiek by nie wywodził developer, jeśli wybuduje miejsca parkingowe, zrealizuje swój wskaźnik parkingowy, który będzie zapisany w planie, co nie rozwiąże problemów parkingowych tego osiedla. Jeśli Państwo nie zaakceptujecie takiego rozstrzygnięcia uwag i Prezydent zdecyduje się wprowadzić zabudowę mieszkaniową i przedstawić nową wersję planu z 11-kondygnacyjną zabudową, to będziecie Państwo mieli kolejne wizyty tutaj. Nie chcemy dogęszczać tego osiedla kolejnymi mieszkańcami, kolejnymi samochodami. W naszej ocenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna generuje dużo większą liczbę samochodów, dużo większy ruch, niż lokalny ośrodek usługowy, który by powstał w tym miejscu.
- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** - czy jest to opłacalne z punktu widzenia inwestora?
- Wiceprzewodnicząca **E.Góralczyk** – czy wystarczy tam miejsca na jakikolwiek parking?
- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – będzie musiało wystarczyć, dlatego, że każda inwestycja będzie musiała spełnić wymagany w planie współczynnik obsługi parkingowej.
- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** - to może faktycznie zadziałać jak ekran akustyczny, to może być pięknie zagospodarowany teren, gdzie powstanie boisko do siatkówki, fontanna, ławki. Ale równie dobrze to może przeszkadzać, może zacieniać itd. Są minusy i plusy. Czy Państwo przewidzieliście sytuację, że nikt nie będzie chciał tam nic zrobić, bo to nie będzie opłacalna inwestycja i ten teren pozostanie zdekapitalizowany, zostanie pusty, zostawiony, nikt tego nie kupi...
- radny **K.Bramorski** - zdaniem Pana Dyrektora on jest elementem kompozycyjnym tego osiedla i taki miał być.
- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** - to nie należało go sprzedawać prywatnym inwestorom.
- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – a jaką mamy gwarancję, że uchwalenie tego planu, który będzie dawał możliwość zbudowa-

nia 11-kondygnacyjnego budynku, garaży, boisk i tak dalej, rzeczywiście zostanie skonsumowane?

- Przewodnicząca **I.Dyszkiewicz-Najda** – nie mamy gwarancji.

- Pan **J.Barski** Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju – w przypadku tego planu trzeba znaleźć jakąś metodę taką, w której Państwo się najpierw wypowiedzie nad uwagami, które wpłynęły. Nad tym, czy je chcecie przyjąć, w sposób który proponuje Prezydent, czy chcecie je rozstrzygnąć inaczej. W zależności od tego co nastąpi, to daje Prezydentowi czy mnie, reprezentującemu Prezydenta na sesji, możliwość poproszenia Przewodniczącego, żeby w takim razie nie głosować tego planu, bo rozstrzygnięcie takie czy inne powoduje konieczność cofnięcia procedury, jeśli Prezydent je zaakceptuje.

ad 7.

Skargę Pana [REDAKTOWANE] dnia 21 marca 2011 roku, skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu – zreferował Pan A.Piorun Z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia (skarga ze stanowiskiem Biura Rozwoju Wrocławia oraz opinią prawną stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie odrzucić przedmiotową skargę.

ad 8.

Skargę Pana [REDAKTOWANE] dnia 23 marca 2011 roku, skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu – zreferował Pan A.Piorun Z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia (skarga ze stanowiskiem Biura Rozwoju Wrocławia oraz opinią prawną stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie odrzucić przedmiotową skargę.

ad 9.

Skargę Pana [REDAKTOWANE] z dnia 23 marca 2011 roku, skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu – zreferował Pan A.Piorun Z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia (skarga ze stanowiskiem Biura Rozwoju Wrocławia oraz opinią prawną stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie odrzucić przedmiotową skargę.

ad 10.

Skargę Pana [REDAKTOWANE] z dnia 23 marca 2011 roku, skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu – zreferował Pan A.Piorun Z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia (skarga ze stanowiskiem Biura Rozwoju Wrocławia oraz opinią prawną stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie odrzucić przedmiotową skargę.

ad 11.

Skargę Pana [REDAKTOWANE] z dnia 23 marca 2011 roku, skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu – zreferował Pan A.Piorun Z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia (skarga ze stanowiskiem Biura Rozwoju Wrocławia oraz opinią prawną stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie odrzucić przedmiotową skargę.

ad 12.

Skargę Pana Ryszarda [REDAKTOWANE] z dnia 30 marca 2011 roku, skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr

LVI/1724/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej i ul. Zawalnej we Wrocławiu – zreferował Pan A.Piorun Z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia (skarga ze stanowiskiem Biura Rozwoju Wrocławia oraz opinią prawną stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie odrzucić przedmiotową skargę.

ad 13.

Skargę Państwa [REDAKTOWANE] z dnia 24 marca 2011 roku, skierowaną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Nr XLV/1369/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Jerzmanowo-Jarnołów we Wrocławiu – zreferował Pan A.Piorun Z-ca Dyrektora Biura Rozwoju Wrocławia (skarga ze stanowiskiem Biura Rozwoju Wrocławia oraz opinią prawną stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Komisja postanowiła jednogłośnie odrzucić przedmiotową skargę.

ad 14.- 17.

W związku z pismami przesłanymi do komisji:

- z dnia 14.03.11 skierowanego przez współwłaścicieli działki nr 5/1 AM14 obręb Świniary w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosków dot. sporządzenia mpzp dla działki nr 5/1 AM14, obręb Świniary oraz terenu otaczającego i położonego wzdłuż drogi gminnej przylegającej do działki.

- z dnia 25.03.11 skierowanego przez [REDAKTOWANE] w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosku dot. sporządzenia mpzp dla działki nr 13/1, 13/2 AM18 obręb Świniary oraz terenu położonego wzdłuż drogi gminnej przylegającego do działek.

- z dnia 18.03.11 skierowanego przez Panią [REDAKTOWANE] w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosku dot. sporządzenia mpzp dla działki nr 10/4, 13/2 AM17 obręb Świniary oraz terenu otaczającego położonego wzdłuż drogi gminnej przylegającego do działki.

- z dnia 24.03.11 skierowanego przez [REDAKTOWANE] w sprawie wsparcia i zaopiniowania wniosku dotyczącego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 17 AM6, obręb Świniary oraz terenu otaczającego - komisja postanowiła zwrócić się do Biura Rozwoju Wrocławia z prośbą o przeanalizowanie w/w wniosków i poinformowanie, czy w najbliższej przyszłości planuje się przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanym wyżej obrębie Świniar.

ad 18.

Komisja przyjęła do wiadomości odpowiedź Wydziału Kultury z dnia 29.03.11 – znak WKL.MPT.XI/0719/267/11 na pismo komisji dot. analizy stanowiska Wydziału Kultury w sprawie starań Ogniska Kultury Plastycznej im.Eugeniusza Gepperta o przekazanie w użytkowanie pomieszczeń po byłej restauracji „La Trocha” - pl.Wolności 9 (przedmiotowe pismo stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

ad 19.

Wolnych wniosków nie zgłoszono.

ad 20.

Komisja jednogłośnie zatwierdziła protokoły z posiedzenia komisji nr 8 i 9.

Przewodnicząca Komisji

Iwona Dyszkiewicz-Najda



Protokół sporządziła:
Barbara Rogala



