



**Protokół nr 31/13
z posiedzenia Komisji Inicjatyw Gospodarczych Rady Miejskiej Wrocławia
z 6 lutego 2013 r.**

BRM-ZKO.0012.8.2.2013

Posiedzenie Komisji prowadził przewodniczący Czesław Palczak.
Na ogólną liczbę 6 radnych nieobecna była radna Katarzyna Obara - Kowalska.
Lista osób spoza Komisji, które uczestniczyły w posiedzeniu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

I. Zaopiniowanie projektów uchwał w sprawie:

1. wydania opinii o lokalizacji salonu gry bingo na terenie Wrocławia – **druk nr 925/13.**

II. Zaopiniowanie wykazów nieruchomości:

1) przedłożonych przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości:

1. wykaz nr 1/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.V.6840.6.2013 z dnia 9.01.2013r.
2. wykaz nr 5/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.V.6840.212.2012 z dnia 9.01.2013r.
3. wykaz nr 6/2013 i 8/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.I.6840.2012 z dnia 18.01.2013r.
4. wykaz nr 7/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.253.2013 z dnia 22.01.2013r.
5. wykaz nr 9/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.I.6840.115.2013 z dnia 25.01.2013r.
6. wykaz nr 10/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.190.2012 z dnia 22.01.2013r.
7. wykaz nr 16/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.III.6840.2009 z dnia 22.01.2013r.
8. wykaz nr 17/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.2012 z dnia 21.01.2013r.
9. wykaz nr 18/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.IV.6840.2010 z dnia 22.01.2013r.
10. wykaz nr 19/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.V.6840.252.2012 z dnia 4.02.2013r.
11. wykaz nr 21/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.IV.6840.2006 z dnia 29.01.2013r.
12. wykaz nr 22/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.146.2012 z dnia 5.02.2013r.
13. wykaz nr 23/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.28.2013 z dnia 5.02.2013r.
14. wykaz nr 1/13 lokalu użytkowego (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia – Krzyków przeznaczonych do obrotu cywilno – prawnego dot. pisma znak WNS-BSL.LU.III.7125/1/2013 z dnia 30.01.2013r.
15. wykaz nr 4/13 wolnego lokalu mieszkalnego (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia – Fabryczna proponowanego do sprzedaży w drodze przetargu ust-

nego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL-P.LM.IV.7121/4/13 z dnia 11.01.2013r.

16. wykaz nr 2/P/2012 lokali użytkowych (pustostanów) położonych na terenie Wrocławia - Krzyków proponowanych do sprzedaży w drodze przetargów ustnych nieograniczonych dot. pisma znak WNS.BSL.P.LU.III.7121/2/2013 z dnia 10.01.2013r.

17. wykaz nr 3/P/2012 lokalu użytkowego - garażu (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia - Krzyków proponowanego do sprzedaży w drodze przetargów ustnych ograniczonych do właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych dot. pisma znak WNS.BSL.P.LU.III.7121/3/2013 z dnia 10.01.2013r.

18. wykaz nr 7/P/13 lokali mieszkalnych (pustostanów) położonych na terenie Wrocławia - Stare Miasto, Śródmieście i Krzyki proponowanych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL.7121.7.P.13 z dnia 21.01.2013r.

19. wykaz nr 10/P/2012 lokali użytkowych (pustostanów) położonych na terenie Wrocławia - Śródmieście proponowanych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS.BSL.7121.10.P.13 z dnia 4.02.2013r.

20. wykaz nr 12/P/2012 pustostan tj. pomieszczenia usytuowane na poddaszu przy ul. Garwolińskiej 13 - 15 proponowanych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego dot. pisma znak WNS.BSL.P.LM.III.7121/12/2013 z dnia 4.02.2013r.

21. wykaz nr 13/P/2013 lokalu użytkowego - garażu (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia - Śródmieścia proponowanego do sprzedaży w drodze przetargów ustnych ograniczonych do właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych dot. pisma znak WNS.BSL.P.LU.II.7121/13/2013 z dnia 4.02.2013r.

22. wykaz nr 14/P/13 lokalu mieszkalnego (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia - Fabryczna proponowanego do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL.7121.14.P.13 z dnia 4.02.2013r.

2) przedłożonych przez Zarząd Zasobu Komunalnego:

1. wykaz nr **WU/1/13** lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu dot. pisma znak ZZK-WU-MR/4002/148/13, z dnia 21.01.2013r.

2. wykaz nr **WU/2/13** i nr **WU/3/13** garaży i lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze nieograniczonego przetargu ustnego dot. pisma znak ZZK-WU-JB/4002/254/13, z dnia 30.01.2013r.

3. wykaz nr **WU/4/13** miejsc parkingowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu dot. pisma znak ZZK-WU-MR/4002/250/13, z dnia 30.01.2013r.

4. wykaz nr **KZ/1/13** nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę w drodze przetargu dot. pisma znak ZZK/KZ/AM/073/30/13, z dnia 28.01.2013r.

III. Sprawy bieżące:

1. Pismo przesłane przez Browary Dolnośląskie „Piaś” S.A. we Wrocławiu ul. Jedności Narodowej 204/210 dot. wyrażenia pozytywnej opinii w przedmiocie zmiany podmiotu Najemcy w umowie najmu z dnia 28 sierpnia 1995r. zawartej pomiędzy Browarami Dolnośląskimi „Piaś” S.A. jako Najemcą a Gminą Wrocław jako Wynajmującym, dotyczącej lokalu użytkowego Piwnica Świdnicka we Wrocławiu.

IV. Spotkanie z przedstawicielami developerów realizujących inwestycje budowlane we Wrocławiu w sprawie nakładania na nich obowiązku budowy dróg gminnych przy okazji realizacji inwestycji budowlanych.

V. Przyjęcie protokołu:

- nr 28/12 z dnia 5 grudnia 2012r.

- nr 30/12 z dnia 9 stycznia 2013r.

VI. Wolne wnioski.

Ad. I.

W tym miejscu członkowie Komisji przystąpili do zaopiniowania projektu uchwały w sprawie wydania opinii o lokalizacji salonu gry bingo na terenie Wrocławia - **druk nr 925/13**. Komisja postanowiła w głosowaniu (za - 4, przeciw - 0, wstrzymał się - 1 radny) **pozytywnie** zaopiniować przedmiotowy projekt uchwały.

Ad. II.

Następnie członkowie Komisji przystąpili do zaopiniowania wykazów nieruchomości. Komisja po zapoznaniu się z przedłożonymi wykazami nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego oraz wykazami wolnych lokali użytkowych – postanowiła **pozytywnie** zaopiniować następujące wykazy:

1) przedłożone przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości:

1. wykaz nr 1/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.V.6840.6.2013 z dnia 9.01.2013r.
2. wykaz nr 5/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.V.6840.212.2012 z dnia 9.01.2013r.
3. wykaz nr 6/2013 i 8/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.I.6840.2012 z dnia 18.01.2013r.
4. wykaz nr 7/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.253.2013 z dnia 22.01.2013r.
5. wykaz nr 9/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.I.6840.115.2013 z dnia 25.01.2013r.
6. wykaz nr 10/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.190.2012 z dnia 22.01.2013r.
7. wykaz nr 16/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.III.6840.2009 z dnia 22.01.2013r.
8. wykaz nr 17/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.2012 z dnia 21.01.2013r.
9. wykaz nr 18/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.IV.6840.2010 z dnia 22.01.2013r.
10. wykaz nr 19/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.V.6840.252.2012 z dnia 4.02.2013r.
11. wykaz nr 21/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.IV.6840.2006 z dnia 29.01.2013r.
12. wykaz nr 22/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.146.2012 z dnia 5.02.2013r.
13. wykaz nr 23/2013 nieruchomości gruntowych przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego dot. pisma znak WNS-SN.6840.28.2013 z dnia 5.02.2013r.
14. wykaz nr 1/13 lokalu użytkowego (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia – Krzyków przeznaczonego do obrotu cywilno – prawnego dot. pisma znak WNS-BSL.LU.III.7125/1/2013 z dnia 30.01.2013r.
15. wykaz nr 4/13 wolnego lokalu mieszkalnego (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia – Fabryczna proponowanego do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL-P.LM.IV.7121/4/13 z dnia 11.01.2013r.
16. wykaz nr 2/P/2012 lokali użytkowych (pustostanów) położonych na terenie Wrocławia - Krzyków proponowanych do sprzedaży w drodze przetargów ustnych nieograniczonych dot. pisma znak WNS.BSL.P.LU.III.7121/2/2013 z dnia 10.01.2013r.
17. wykaz nr 3/P/2012 lokalu użytkowego - garażu (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia - Krzyków proponowanego do sprzedaży w drodze przetargów ustnych ograniczonych do właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych dot. pisma znak WNS.BSL.P.LU.III.7121/3/2013 z dnia 10.01.2013r.
18. wykaz nr 7/P/13 lokali mieszkalnych (pustostanów) położonych na terenie Wrocławia – Stare Miasto, Śródmieście i Krzyki proponowanych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL.7121.7.P.13 z dnia 21.01.2013r.
19. wykaz nr 10/P/2012 lokali użytkowych (pustostanów) położonych na terenie Wrocławia - Śródmieście proponowanych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS.BSL.7121.10.P.13 z dnia 4.02.2013r.
20. wykaz nr 12/P/2012 pustostan tj. pomieszczenia usytuowane na poddaszu przy ul. Garwolińskiej 13 – 15 proponowanych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego dot. pisma znak WNS.BSL.P.LM.III.7121/12/2013 z dnia 4.02.2013r.
21. wykaz nr 13/P/2012 lokalu użytkowego - garażu (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia - Śródmieścia proponowanego do sprzedaży w drodze przetar-

gów ustnych ograniczonych do właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych dot. pisma znak WNS.BSL.P.LU.II.7121/13/2013 z dnia 4.02.2013r.

22. wykaz nr 14/P/13 lokalu mieszkalnego (pustostanu) położonego na terenie Wrocławia – Fabryczna proponowanego do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego dot. pisma znak WNS-BSL.7121.14.P.13 z dnia 4.02.2013r.

2) przedłożonych przez Zarząd Zasobu Komunalnego:

1. wykaz nr **WU/1/13** lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu dot. pisma znak ZZK-WU-MR/4002/148/13, z dnia 21.01.2013r.

2. wykaz nr **WU/2/13** i nr **WU/3/13** garaży i lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze nieograniczonego przetargu ustnego dot. pisma znak ZZK-WU-JB/4002/254/13, z dnia 30.01.2013r.

3. wykaz nr **WU/4/13** miejsc parkingowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu dot. pisma znak ZZK-WU-MR/4002/250/13, z dnia 30.01.2013r.

4. wykaz nr **KZ/1/13** nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę w drodze przetargu dot. pisma znak ZZK/KZ/AM/073/30/13, z dnia 28.01.2013r.

Ad. III.

Następnie Komisja zapoznała się z treścią korespondencji:

1. Pismo przesłane przez Browary Dolnośląskie „Piast” S.A. we Wrocławiu ul. Jedności Narodowej 204/210 dot. wyrażenia pozytywnej opinii w przedmiocie zmiany podmiotu Najemcy w umowie najmu z dnia 28 sierpnia 1995r. zawartej pomiędzy Browarami Dolnośląskimi „Piast” S.A. jako Najemcą, a Gminą Wrocław jako Wynajmującym, dotyczącej lokalu użytkowego Piwnica Świdnicka we Wrocławiu. Komisja przyjęła treść pisma do wiadomości.

Ad. IV.

Następnie odbyło się spotkanie z przedstawicielami developerów realizujących inwestycje budowlane we Wrocławiu w sprawie nakładnia na nich obowiązku budowy dróg gminnych przy okazji realizacji inwestycji budowlanych. Na spotkaniu oprócz obecnych na posiedzeniu członków Komisji obecni byli reprezentanci developerów tj. I2 Development, A2 Budownictwo Inwestycyjne, A-Z Budownictwo sp. z o.o., Abart Project, Ronson Development, Archicom, WPB Sp. z o.o., Rafin sp. z o.o. Urząd Miasta reprezentowała Pani Elżbieta Urbanek, Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki. Na spotkaniu obecny był również Pan Sławomir Gonciarz, Dyrektor Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta.

Radna Iwona Dyszkiewicz, zapoznałam się z problemem jako, że ta sprawa też wpłynęła do mojej Komisji. Pani Dyrektor została zaproszona, aby wyjaśnić Państwa wątpliwości i być może zapobiec działaniom, które by się zdarzyły w przyszłości, a możliwe, że te działania nie powinny się zdarzyć.

Być może jest to sytuacja do wytłumaczenia, natomiast jest rzeczywiście zastanawiająca. Generalnie chodzi o przymuszanie, mówię to w formie przenośni, bo Państwo tak to odczytujecie, developerów, inwestorów do partycypowania, bądź pokrywania kosztów budowy dróg, które powinny należeć do kosztów gminy. Może Państwo zwerbalizujecie swoje oczekiwania czy pytania do Pani Dyrektora i do Pana Dyrektora.

I2 Development, ja wzięłam przykłady naszych trzech nieruchomości. To są działki, które zakupiliśmy dawno, mamy projekt budowlany gotowy. Natomiast nie możemy uzyskać pozwolenia na budowę z powodu braku uzgodnienia obsługi komunikacji ze ZDiUM-em. Jak prosimy o uzgodnienie komunikacyjne, otrzymujemy odpowiedź, że nie ma możliwości, musimy wybudować drogę z własnych środków, przekazać grunt dla gminy i dopiero wtedy dostaniemy tę obsługę komunikacyjną. Są takie inwestycje np. przy jednej inwestycji myśmy się zgodzili na taki układ. Akurat takie było uwarunkowanie, budowa drogi, a właściwie poszerzenie drogi, mieściło nam się to w kosztach. Budynek był na tyle duży, budowa drogi nie była na tyle kosztowna. W związku z tym zgodziliśmy się podpisać taką umowę i rzeczywiście umówiliśmy się wspólnie. To była nasza pierwsza inwestycja, natomiast nasze wszystkie wnioski kończyły tym, że musimy budować drogi. I tu są na

tylko duże przedsięwzięcia, np. koszt jednej drogi został oszacowany przez ZDiUM na 1800 tys. zł. Ponieważ my tam mamy małą działkę, mieszkań nie dużo, to nam się w ogóle nie zamyka czyli takiego przedsięwzięcia w ogóle nie jesteśmy w stanie udźwignąć, możemy czekać, aż inny developer wybuduje drogę i potem się włączyć, tak pewnie by to wyglądało. Dlatego zaproponowaliśmy (na podstawie proporcjonalnych wyliczeń), że nasz udział może wynosić 15% kosztów budowy, ale niestety nie udało nam się. Poza tym nie jesteśmy firmą, która buduje drogi, my się na tym nie znamy, możemy zlecić i projekt i wykonanie, ale uważamy, że lepiej to robi ZDiUM. Jesteśmy chętni dołożyć do budowy drogi jakąś kwotę pieniędzy, są opłaty adiacenckie, gdzie też gmina może na nas nałożyć. Natomiast nie chcemy uzależniać powodzenia inwestycyjnego, mieszkaniowego od budowy dróg. Dawniej był taki zwyczaj, że jeśli droga nie była gotowa, można było wybudować drogę tymczasową. W tej chwili ZDiUM nie chce się godzić na takie rozwiązania. Zakupiliśmy działkę, która miała uzgodnienie komunikacyjne tymczasowe, które było z roku 2010. Byliśmy pewni, że dostaniemy do uzgodnienia czyli kupiliśmy działkę, dla której zakładaliśmy, że możemy już budować budynek. Okazało się, że to uzgodnienie jest już nieaktualne mimo, że uwarunkowania się nie zmieniły, to dostaliśmy informację, że musimy drogę wybudować. Mamy działkę przy ul. Kaszubskiej, to jest centrum miasta, która ma dostęp do drogi publicznej, gotowej. Też otrzymaliśmy pismo, że ZDiUM nam nie uzgadnia obsługi komunikacyjnej, ponieważ droga jest w złym stanie technicznym i musimy ją wybudować.

Radna Iwona Dyszkiewicz, jak rozumiem to nie są drogi wewnętrzne, wewnątrz osiedla, tylko droga publiczna. Tu chodzi o budowę?

I2 Development, o budowę. Mam zdjęcia tej drogi. Konsekwencją tego jest także to, że projektanci, którzy mają z nami umowę, wykonali projekt, od nas pieniędzy nie dostają, bo my płacimy za projekt dopiero jak uzyskamy pozwolenie na budowę. Więc to jest nie tylko nasz problem, to jest również problem architektów, którzy wykonują pracę i nie mogą za nią uzyskać wynagrodzenia. My kupujemy takie grunty gdzie jest uchwalony plan, gdzie jest dostęp do drogi publicznej, bo gdyby tej drogi nie było i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego by nie było, to sobie zdajemy sprawę, że my tę drogę musimy wybudować. Natomiast w takiej sytuacji, kiedy jesteśmy bardzo ostrożni, pieniądze bardzo rozsądnie inwestujemy w grunty, żeby móc budować, okazuje się, że niestety nie możemy.

Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki, Elżbieta Urbanek, pozwoliłam sobie zaprosić Pana Dyrektora ZDiUM, Sławomira Gonciarza, ponieważ z tego co się zorientowałam w zaproszeniu sprawa dotyczy wydawania opinii, a następnie uzgodnień, które są niezbędne przy uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestycji niedrogowej. Więc jeśli chodzi o obowiązujące przepisy, jak wygląda stanowisko ZDiUM-u, to poproszę Pana Dyrektora o poinformowanie o kolejności uzgodnień. Rozumiem, że ta sprawa dotyczy ul. Kaszubskiej i ul. Sroczej. W naszym Departamencie jest Dział Zarządzania Ruchem, który każdy taki wniosek opiniuje i następnie tę opinię przekazuje do ZDiUM-u i na podstawie tej opinii ZDiUM przedstawia swoje stanowisko. Nie wiem czego dotyczy ten pierwszy przykład, który Pani podawała o takich dużych kosztach wykonania drogi, nie wiem co to za przykład inwestycji, bo tych wspólnych realizacji z inwestorami mamy sporo, więc żeby móc się ustosunkować do problemu, to proszę powiedzieć o jaki tu adres chodzi.

I2 Development, to jest Klecina, ul. Ogórkowa. Mamy również inwestycję na Wojszycach. To są kolejne spotkania i znowu w opinii, którą mamy (obsługa komunikacyjna) mamy zaprojektować - wykonać w asfalcie ciąg pieszo - jezdny, który nam w ogóle nie jest potrzebny do obsługi komunikacyjnej. To jest jakaś tam część działki, która nie służy do ruchu samochodowego, więc ja nie wiem dlaczego mamy to wykonać.

Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki, Elżbieta Urbanek, przepisy, o które się opieramy właściwie są takie same. Po stronie inwestora inwe-

stycji niedrogowej jest budowa bądź przebudowa dróg, które są niezbędne do obsługi komunikacyjnej tej budowy. Na pewno z dużo większą pieczołowitością i troską pochylamy się nad każdą sprawą i analizujemy tak, żeby po zrealizowaniu tej inwestycji obsługa komunikacyjna i standard tej obsługi komunikacyjnej był zadowalający. Mamy bardzo dużo przykładów właśnie z dawnych czasów po zrealizowaniu inwestycji np. budowy budynków mieszkalnych, zostawała droga taka tymczasowa bądź w ogóle, tylko chodniczek wokół tych budynków. Następnie mieszkania zostały sprzedane i mieszkańcy tych budynków zgłaszali się do miasta dlaczego muszą tonąć w błocie, dlaczego nie jest droga zrealizowana, dlaczego nie dopilnowaliśmy, żeby ten dojazd, dojście do budynku były zapewnione w godnym standardzie. Takich ulic mogę wymieniać Państwu dużo, ponieważ skutki tych niedociągnięć całe lata nas obciążają i jeszcze teraz je realizujemy. Bardzo dokładnie analizujemy każdą sprawę, żeby nie zostać później z tym problemem. Budowa dróg gminnych jest zadaniem miasta, tylko nie jest nigdzie podany termin tej budowy, a tych zadań i potrzeb w mieście jest bardzo dużo. Więc jeśli właściciel danego terenu nie ma możliwości bezpośredniego skomunikowania się z urzędzoną drogą publiczną, która jest w zadowalającym standardzie - to wtedy - po stronie tego inwestora jest zapewnienie tej obsługi komunikacyjnej, włączenia się do drogi publicznej. I stąd wynikają wymagania, które są w opiniach ZDiUM, które powinny się znaleźć w opracowaniu projektowym, z którym Państwo zwracacie się o pozwolenie na budowę. Również jeśli chodzi o zapewnienie wystarczającej ilości miejsc parkingowych na swoich posesjach. Co też jest bardzo częstym niedociągnięciem przy składaniu wniosków o obsługę komunikacyjną, o uzgodnienie zjazdu. Oczywiście każda taka sprawa jest omawiana. Państwo np. macie swoje propozycje, które analizujemy, czasami korygujemy nasze wymagania, czasami się umawiamy na szerszy zakres i wtedy wchodzimy w możliwość udziału w programie udziałowym, gdzie właśnie jest taki obszar niezainwestowany, gdzie przypuszczam, że to jest też problem ul. Ogórkowej, gdzie pierwszy, który chce inwestować jest na końcu tego niezagospodarowanego terenu i przed sobą ma do wykonania tę drogę za wszystkich, żeby się włączyć w drogę publiczną. Wtedy my proponujemy, żeby poszczególni inwestorzy, właściciele posesji weszli z sobą w kontakt i żebyśmy wspólnie zrealizowali ten zakres w ramach programu mieszkaniowego.

Radna Agnieszka Rybczak, czy jak inwestor chce kupić grunt, czy na tym etapie kiedy staje do przetargu i kupuje ziemię, czy ma już wtedy wiedzę, że będzie musiał wybudować drogę dojazdową. Może w tym momencie się w ogóle o tym nie mówi, sprzedaje się ziemię.

Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki, Elżbieta Urbanek, nie, w akcie notarialnym są zapisy, które mówią o usytuowaniu tej działki, o tym czy ma dostęp do drogi publicznej czy nie i czy po stronie inwestora będzie budowa, bądź przebudowa niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej.

Dyrektor ZDiUM, Sławomir Gonciarz, wiedza o tym co na danym terenie ma powstać, mówi nam o tym jaki ma być układ drogi, żeby tę inwestycję móc obsłużyć. Najpierw jest sygnał, że będzie obowiązek przebudowy drogi, a dopiero później ustalamy, przeważnie na etapie projektu.

Radna Iwona Dyszkiewicz, ale przebudowa, a budowa to dla mnie są dwa różne słowa.

Dyrektor ZDiUM, Sławomir Gonciarz, ale czasami są takie sytuacje, że np. kupuje ktoś grunt pod lasem, pół kilometra od najbliższej drogi i tam chce zbudować osiedle. Pytanie teraz, kto ma zrobić drogę czy zarządca drogi czy inwestor, który planuje tam wybudować osiedle?

Radna Agnieszka Rybczak, tylko wiecie Państwo są we Wrocławiu takie osiedla, gdzie dróg nie ma i o tej porze roku np. na Zgorzelisku jest tak, że się jeździ weterpami, że aż strach jechać, żeby w samochodzie czegoś nie uszkodzić. I idąc tym tokiem rozumowania, to można by powiedzieć dobrze, odnośnie kanalizacji to my

zrobimy, ale na drogę moglibyście się Państwo zrzucić wszyscy, którzy tu mieszkacie sami, czemu mamy budować tę drogę i ją robić.

Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki, Elżbieta Urbanek, proszę Pani jeszcze raz powtarzam, budowa dróg, generalnie jest zadaniem gminy, ale tych dróg nieurządzonych, bądź w złym standardzie, bądź w ogóle mających zapisy w planach, nie jesteśmy w stanie powiedzieć kiedy te drogi zrealizujemy, ponieważ potrzeby są duże. Ktoś wybuduje dom przy drodze gruntowej, później się zwraca do miasta o budowę tej drogi i są różne możliwości. Jest taka możliwość, że ten mieszkaniec czeka aż my tę drogę zrobimy, w różnym standardzie. Bądź stara się to przyspieszyć deklarując również partycypację w kosztach i to jest taka forma przyspieszenia. Tak samo jak program mieszkaniowy skierowany do inwestorów budownictwa wielorodzinnego. Tu w przypadku takich dróg osiedlowych, terenów już zainwestowanych, przy budownictwie przeważnie jednorodničnym, bądź szeregowym jest oferta związana z inicjatywami lokalnymi. To też jest program, który działa u nas od początku 1990 roku, dróg jest wykonanych bardzo dużo. Tu są też ustalone zasady partycypacji w kosztach, jeśli chodzi o inwestycje drogowe, to jest maksymalnie 10 % kosztów realizacji całości drogi, resztę pokrywa miasto. I to jest jedna z form przyspieszenia.

Radna Agnieszka Rybczak, tylko pytanie jest takie czy inwestorzy mają taką wiedzę, że to się wiąże z tym, że drogę trzeba będzie naprawić czy zbudować.

Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki, Elżbieta Urbanek, inwestor zwraca się o opinię do ZDiUM-u i taką wiedzę otrzymuje.

Radna Agnieszka Rybczak, tylko czy wie po fakcie czy wie wcześniej.

Dyrektor ZDiUM, Sławomir Gonciarz, chyba wcześniej, najpierw zapytać się z czym się wiąże kupno takiego terenu. A jak już się kupi to ciężko by było, żeby zarządca drogi uzgodnił obsługę komunikacyjną przez drogę, której nie ma i której jako zarządca drogi wiem, że długo nie będzie.

Radna Iwona Dyszkiewicz, ja mam wrażenie, że rozmawiamy o dwóch różnych sprawach. Mam wrażenie, że Państwo (developerzy) dążycie do tego, żeby wyjaśnić sytuację związaną i z budową i z ograniczaniem Państwa w zakresie procedury związanej z budową lub przebudową istniejącej drogi. A Państwo (przedstawiciele Urzędu Miasta) mówicie o sytuacjach, gdzie trzeba zapewnić dostępność do drogi publicznej.

Przedstawicielka grupy developerów, jedna sprawa to jest to, że faktycznie jeżeli kupimy grunt to tak jak Pan mówił trzeba najpierw sprawdzić, ale szczerze mówiąc nie zawsze jesteśmy w stanie to sprawdzić przed zakupem. Jeżeli kupujemy w przetargu, możemy wcześniej sprawdzić, natomiast jeżeli kupujemy od prywatnego inwestora nie zawsze zdążymy, grunt nam może „ucieć” jeżeli jest atrakcyjny. Druga sprawa, że kupujemy grunty gdzie już są drogi publiczne, gdzie teoretycznie mamy wiedzę, możemy budować i nagle okazuje się, że z tą drogą trzeba coś zrobić.

Dyrektor ZDiUM, Sławomir Gonciarz, jeżeli chodzi o ul. Kaszubską tam jest nieduży obiekt chyba około 50 mieszkań, a Państwo planują 10 miejsc postojowych.

I2 Development, tam jest 30 mieszkań. Powiem tak, każdy ma swoje kompetencje i jeśli chodzi o ilość miejsc parkingowych, jest to element projektu, który rozpatruje Wydział Architektury. I oni orzekają czy jest wystarczająca ilość miejsc parkingowych czy nie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. I są takie działki w centrum miasta i m.in. taką działkę myśmy zakupili, gdzie nie zostały określone. To są zabudowy plombowe, dla których nie można zlokalizować miejsc parkingowych. Mamy taką inwestycję, którą realizujemy przy

ul. Wszystkich Świętych, gdzie w ogóle nie mamy miejsc parkingowych, bo plan tego nie przewidywał. W opinii komunikacyjnej uzgadniamy wjazd, a otrzymujemy jeszcze w opinii informację, że mamy za mało miejsc parkingowych. Z chwilą, kiedy zostaje uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium nie obowiązuje.

Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki, Elżbieta Urbanek, proszę Państwa, proszę powiedzieć co mamy zatem zrobić? Budowa dróg jest zadaniem własnym gminy, terminu nie ma podanego w przepisach, kiedy mamy to zrobić, miasto jest duże i coraz bardziej się rozrasta i w coraz większym stopniu pokryte jest planami, gdzie jest określone jakie drogi mają być. One są w planach. Mamy wydawać opinię, uzgodnienia komunikacyjne do dróg, których nie ma i zobowiązywać się, że je zbudujemy, ponieważ Państwo chcecie już w tym roku postawić budynek? Nie możemy robić czegoś takiego, bo nie mogę się zobowiązać, bo nie mam tego w planie, nie mam na to środków. Oczywiście jest tu pewna rozbieżność interesów. Ja tylko mówię jakie są przepisy, nie mogę się zobowiązać, nie ma tego w planach, nie ma w budżecie i mogę tylko napisać, że w najbliższych latach nie mamy tego w planach inwestycyjnych miasta. Możemy albo coś wspólnie zrealizować, jeśli jest jakiś szerszy zakres, obejmujący kilku inwestorów, bądź otwierający większe tereny inwestycyjne miasta, bądź Państwo musicie podjąć ten wysiłek samodzielnie, patrząc czy Wam się to opłaca w finalnym rozrachunku. Zaraz będą pretensje, że wydajemy nieodpowiedzialnie pozwolenia na budowę w pole. Państwo sprzedajecie te mieszkania za określoną cenę i zostawiacie tam mieszkańców w wielu przypadkach – proszę tego nie brać do siebie – przychodzą do nas mieszkańcy gdzie mówią, że na etapie kupowania mieszkania na wizualizacji są pokazane gotowe drogi. Proszę zrozumieć nas, ja wiem jakie są przepisy, ale musimy stać na straży tego, żeby wszystko pogodzić.

Abart Project, Ronson Development, też jestem zainteresowany ulicą Ogórkową, jesteśmy sąsiadami z firmą I2 Development i mam takie pytanie: może byłoby rozwiązaniem, że pieniądze, które zainwestujemy w budowę tych dróg będziemy mogli kiedyś odzyskać. Czy jest jakaś szansa, że pieniądze, które zainwestujemy w budowę drogi, kiedyś odzyskamy.

Przewodniczący Komisji, Czesław Palczak, omawiamy przez dłuższy czas pewną sprawę i spróbujmy to jakoś spuentować. Zanim oddam Koledze głos, zrozumiałem wypowiedź Pani Dyrektor, że niezależnie od tego jakie są obowiązki gminy, to gmina ma określone środki, które może na to przeznaczyć. Sytuacja jest taka, że jak zwykle potrzeby są większe niż środki. W związku z tym, ponieważ Państwo akurat macie niewielką inwestycję w jakimś konkretnym miejscu, a obok jest jeszcze przestrzeń do zabudowy, to Państwo nie powinniście zaczynać budowy w tym jednym miejscu, dopóki nie będą chętni developerzy na zagospodarowanie całości. I wtedy będzie tak jak powiedziała Pani Dyrektor.

I2 Development, ja myślę, że można to uogólnić (inwestycja przy ul. Ogórkowej jest hasłem, które dotyczy całej reszty Wrocławia), developer, który ma do wybudowania osiedle na terenie, gdzie nie ma drogi, przeznacza część pieniędzy, nasza propozycja była taka by liczyć proporcjonalnie. Moja droga obsługuje taki procent mieszkań, w związku z tym tyle płacę do ZDiUM-u.

Radny Wojciech Błoński, chciałem zwrócić uwagę na jedną rzecz. Developer zainwestował w działkę, teraz trzeba zainwestować w materiały. To są ogromne koszty dla developera, który inwestuje pieniądze ze sprzedanych już mieszkań w nowe inwestycje, ale jest też druga strona, podam tutaj przykład ulicy Poleskiej i ul. Litewskiej. Potężny developer, który wybudował budynki wzdłuż ul. Poleskiej, w tej chwili ludzie, którzy tam mieszkają piszą pisma do ZDiUM-u o przejściach dla pieszych. Wzdłuż całej ul. Poleskiej jest jedno miejsce gdzie można było namalować pasy, bo według przepisów ruchu drogowego tak są porobione wyjazdy, że nigdzie nie można namalować pasów. Ten sam developer wybudował ogromne osiedle wzdłuż ul. Litewskiej, gdzie również tylko i wyłącznie powpinał się do drogi. I na

tym ogromnym terenie nie ma żadnej łączności między blokami żadnej drogi, pozwalającej w razie konieczności przejechać m.in. straży pożarnej czy karetkę pogotowia ratunkowego.

Archicom, proszę Państwa Archicom wybudował duże osiedle Cztery Pory Roku na Jagodnie i też musiał ponieść swoje koszty. Dzięki temu, że myśmy tam rozpoczęli, to osiedle dobiega teraz do ul. Drużniczej. Musieliśmy pokonać wszelkie przeszkody związane z budową tej drogi, przebudować ul. Buforową. Kupiliśmy teren po drugiej stronie ulicy, powstał plan, który jest jaki jest, mimo naszych usilnych starań nie udało nam się tego planu zmienić, powstały drogi. I w tej chwili mamy taką sytuację, że musimy zawiesić realizację tego osiedla po drugiej strony ulicy i staramy się jakoś współpracować z sąsiadami (Ronson Development) i partycypować w kosztach budowy przyszłej drogi. I musimy się w kwestii tej drogi dogadać. Jest ukłon ze strony ZDiUM-u, że dopóki ul. Buforowa nie zostanie przebudowana zjazd będzie jako odcinek docelowy, w środku musi być wykonany docelowo, ale zjazd do czasu przebudowy ulicy będzie zjazdem tymczasowym. Czyli są jakieś ukłony gminy, żeby zrealizować wspólną inwestycję na zasadzie takiej, że później jak gmina przebuduje ulicę Buforową, będzie to chyba w latach 2014-2015 i musimy jakieś wstępne koszty ponieść, jeżeli chcemy. Musimy się też dogadać z innymi sąsiadami, którzy tam są. Proszę Państwa na dzień dzisiejszy jest na rynku sytuacja taka jaka jest, jest okres kryzysu i musimy się liczyć z tym, że nie wszystko nam się uda, ale współpracując z gminą, jest jakieś wspólne rozwiązanie, jakieś ustępstwo. Trzeba iść w tym kierunku, żeby w jakiś sposób się dogadywać z tymi sąsiadami, bo my tak samo mamy takie problemy i musimy się jakoś dogadać. Teraz realizujemy osiedle portowe i tam też realizujemy część dróg w ramach 16-tki, bo musimy to zrobić.

Przewodniczący Komisji, Czesław Palczak, chciałem podziękować Panu za zabranie głosu, bo okazuje się, że jest jakieś rozwiązanie, które nie jest proste, ale możliwe.

Radna Iwona Dyszkiewicz, czy Pani Dyrektor i Pan Dyrektor mogą w jakiś sposób, w tej chwili, wyjść naprzeciw tym oczekiwaniom.

Dyrektor Departamentu Infrastruktury i Gospodarki, Elżbieta Urbanek, już mówię. To co Pan powiedział to jest cała prawda. Są wspólne inwestycje jest ich kilkanaście teraz, podpisane porozumienia w ramach programu mieszkaniowego. Nie są to łatwe inwestycje, szczególnie jeśli po stronie inwestorów jest kilka podmiotów i wymaga wspólnego wypracowania stanowiska. Ale są takie inwestycje, są realizowane i to potwierdzam. Takich uzgodnień jest kilkaset rocznie i w większości przypadków nie ma takiego problemu jak tutaj jest omawiany. To są konkretne przykłady i przyznaję, że trudne, akurat niekorzystne dla Państwa. Każdy ma jakieś swoje zadania. Państwo macie teren, który kupiliście za konkretne pieniądze, chcecie w niego zainwestować, chcecie później, żeby Wam się to odpowiednio opłaciło. My mamy swoje zadania gminne, mamy możliwości finansowe i z pełną odpowiedzialnością mogę podejmować jakieś decyzje, albo mówić, że niestety nie, ponieważ nie ma na to środków i nie mogę zagwarantować, że ta droga będzie zrobiona w takim okresie czasu, który jest Państwu potrzebny do zrealizowania inwestycji niedrogowej. I w takim przypadku oraz patrząc na ustawę o drogach publicznych, gdzie konkretnie obowiązek jeśli takiej drogi nie ma, a powstaje inwestycja niedrogowa, to obowiązek wybudowania bądź przebudowania zakresu koniecznego do obsługi komunikacyjnej tej inwestycji jest po stronie tego inwestora. Proszę zrozumieć jest to zadanie miasta, nigdzie nie jest powiedziane w jakim terminie mamy wybudować drogi, nie ma tego w planach, nie mam na to pieniędzy, więc nie mogę gwarantować. I jeśli Państwo chcecie zainwestować to musimy dojść do porozumienia co do zakresu, który jest całkowicie wykonywany przez Państwa. Jeśli mówimy o jakimś szerszym zakresie, możemy mówić o programie mieszkaniowym, o jakiejś partycypacji miasta jeśli to zadanie wykracza poza obsługę komunikacyjną. Możemy rozmawiać, możemy się spotkać, ponieważ nie byliśmy teraz przygotowani do omawiania konkretnego przypadku, tylko mówimy

ogólnie. Oczywiście możemy się spotykać porozmawiać, ale nie mogę Państwu zagwarantować, że się cofniemy z wymaganiami w konkretnym przypadku. Jest jeszcze pewna możliwość podpisywania takich umów wstępnych, w których już są konkretne zobowiązania co do wybudowania bądź przebudowania konkretnego zakresu dróg w obrębie tej inwestycji, żeby Państwu nie blokować pozwolenia na budowę. Ale w tej umowie wstępnej też są konkretne zobowiązania, które skutkują, jeśli się inwestor nie wywiąże, konkretnymi sankcjami pieniężnymi. To jest wyjście naprzeciw temu, że na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę, żeby Państwu nie blokować, żebyście szli do przodu, jest możliwość podpisania takiej umowy wstępnej, aczkolwiek w tej umowie są konkretne Państwa zobowiązania.

Przewodniczący Komisji, Czesław Palczak, proszę Państwa widzieć dużo dobrej woli i chęci ze strony Pani i Pana Dyrektora. Myślę, że to spotkanie m.in. służyć będzie wzajemnej współpracy i myślę, że problemów jest tak ogromna ilość, że trzeba będzie rozwiązywać je w ramach poszczególnych spotkań i konkretnych rozmów. Dziękuję wszystkim Państwu za dzisiejsze spotkanie. Na tym tę część spotkania zakończono.

Ad. V.

Następnie Komisja zatwierdzenia protokoły nr 28/12 z posiedzenia w dniu 5 grudnia 2012r. oraz nr 30/12 z posiedzenia w dniu 9 stycznia 2013r.

Ad. VI.

Wolnych wniosków nie zgłoszono.

Termin kolejnego posiedzenia Przewodniczący Komisji wyznaczył na dzień **13 marca 2013 r.** Na tym posiedzenie zamknięto.


Przewodniczący Komisji
Czesław Palczak

Protokół sporządziła:
Elżbieta
Bocheńska - Zarzycka

