

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedlami Wrocławia

WPLYNĘŁO

01.07.2024

**UCHWAŁA NR XXVIII/243/24
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.**

z dnia 19 czerwca 2024 r.

W rejestrze przesyłek wpływających

w sprawie poparcia wniosku dotyczącego ustanowienia celu publicznego na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały.

Na podstawie § 8 ust. 1-3, Załącznika do uchwały nr XIII/420/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 2180 i 1471, z 2018 r. poz. 4613, z 2020 r. poz. 6534 oraz z 2021 r. poz. 2811), Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. uchwała, co następuje:

§1. Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. popiera wniosek złożone przez Sp. z o.o. Lotnicza 100 dotyczącego ustanowienia celu publicznego na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały.

§2. Uzasadnienie do przedmiotowej uchwały stanowi załącznik nr 1.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.

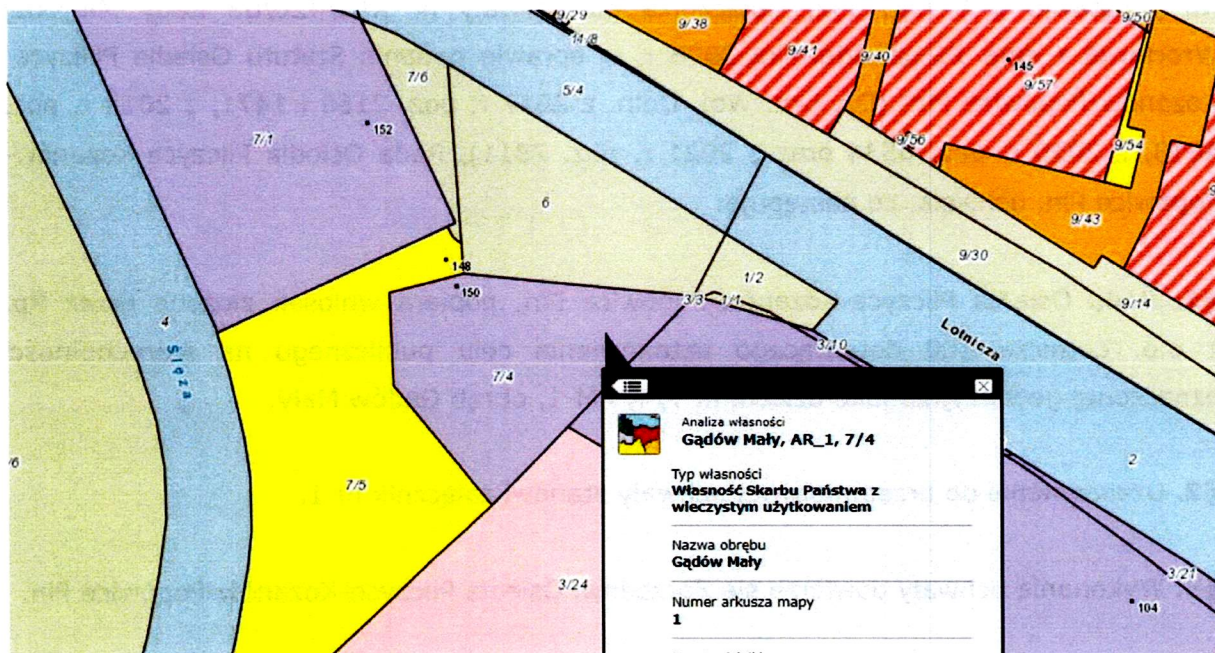
§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.**


Błażej Stópka

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 17 kwietnia 2024 roku (załącznik nr 1) spółka Lotnicza 100 zwróciła się do Rady Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. z wnioskiem o poparcie starań dotyczących ustanowienia celu publicznego na działce na działce 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały.



Przedmiotowa działka objęta wnioskiem o ustanowienie celu publicznego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Źródło: SIP Wrocław

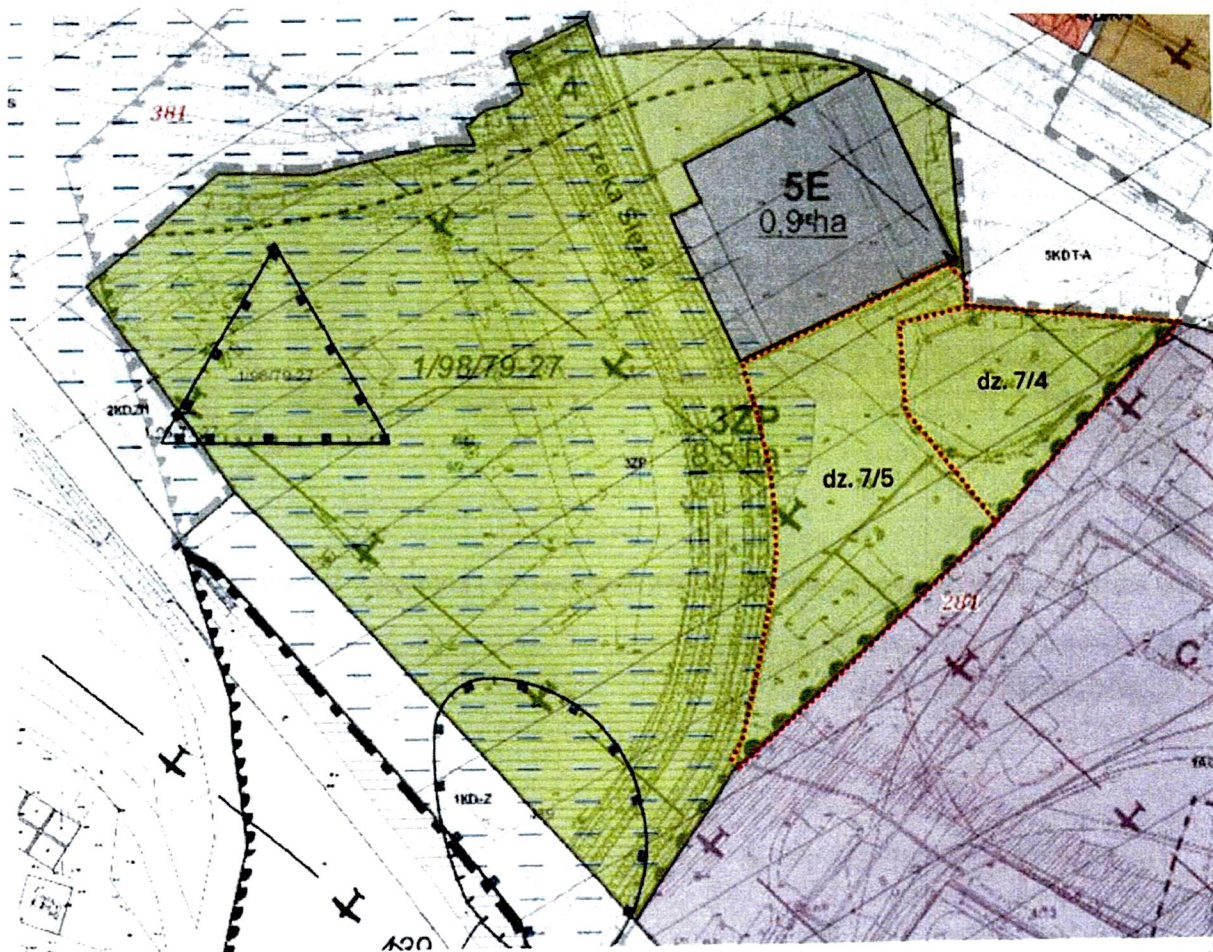
Po analizie treści przedmiotowego pisma z dnia 17 kwietnia 2024 roku oraz weryfikacji zapisów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (UCHWAŁA NR XXI/695/08 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców) Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. potwierdza brak przeznaczenia na cel publiczny terenu 3ZP, w tym przedmiotowej działki, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 13

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-L, 4KD-S.

Fragment zapisów z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców.

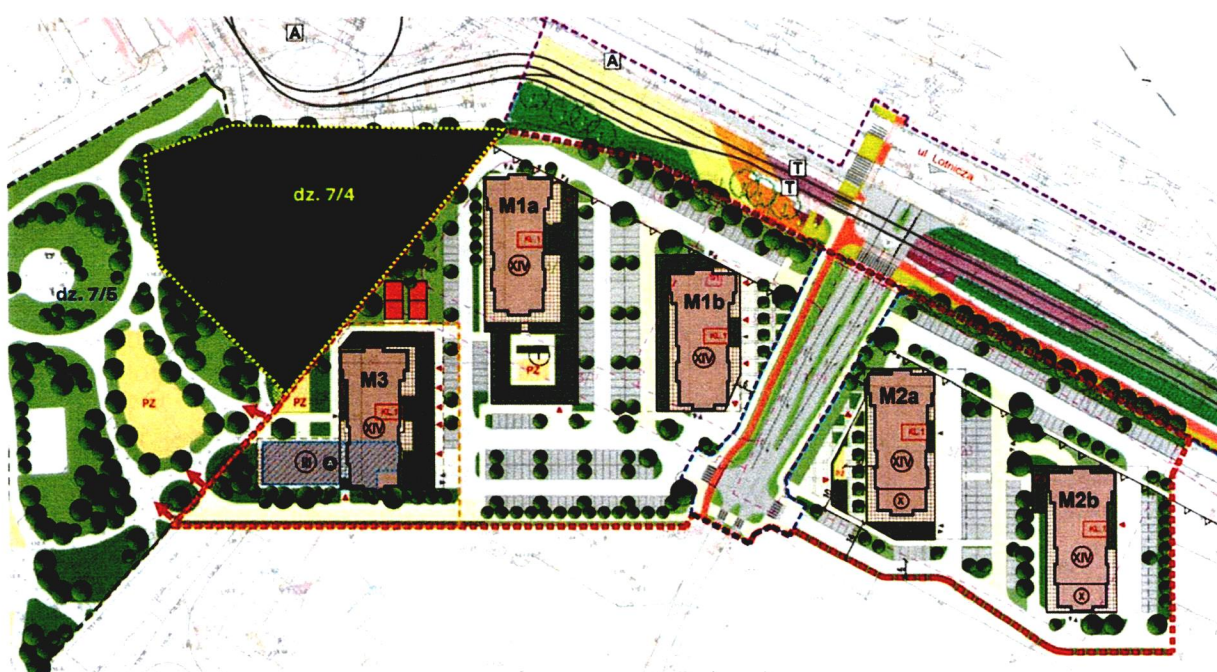
Mając na uwadze wniosek inwestora oraz ocenę istniejących uwarunkowań prawnych Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. popiera wniosek o ustanowienie celu publicznego dla terenu 3ZP, w tym dla działki nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały. tj. popiera zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dodanie do zapisów w § 13 terenu 3ZP.



Rys. Fragment rysunku planu miejscowego z zaznaczonymi działkami 7/4 i 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały

Ponadto zwracamy uwagę, że warto rozważyć dwa tryby zmiany zapisów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Pierwszy szybki dotyczy zmiany obowiązującego planu miejscowego w ramach terenu 3ZP, czyli szybkie działanie skracające czas na realizację ogólnodostępnej zieleni parkowej do minimum. Drugi tryb polegający na sporządzeniu

nowego planu miejscowego dla całego obszaru pomiędzy ulicami Metalowców i Lotniczą o co wnioskowaliśmy w uchwale Rady Osiedla nr XXI/182/23 z dnia 7 grudnia 2023 roku (załącznik nr 2), gdzie jasno zapisaliśmy w uzasadnieniu, że dalsze przekształcenie całego obszaru powinno odbyć się o wspólnie skonsultowaną ze wszystkimi zainteresowanymi podmiotami koncepcję urbanistyczną, której ustalenia zostaną zawarte w nowym planie miejscowym: Cytat z uzasadnienia: „bez całościowej koncepcji przekształcenia obszaru pomiędzy ulicami Lotniczą, Metalowców, torami kolejowymi i rzeką Ślężą, nie można pozwolić na zbyt duże obciążenie ulicy Lotniczej w pierwszym etapie przekształcenia całego obszaru i gwarancji w jakim kierunku i z jaką intensywnością zabudowy to przekształcenie będzie następować”



Plany rozwoju części obszaru pomiędzy ulicami Metalowców i Lotniczej. Materiały inwestora.

Wrocław, 17 kwietnia 2024 r.

Lotnicza 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław

Rada Osiedla

Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn.

ul. Rękodzielnicza 1
54-135 Wrocław

Dotyczy: ustanowienia celu publicznego na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały

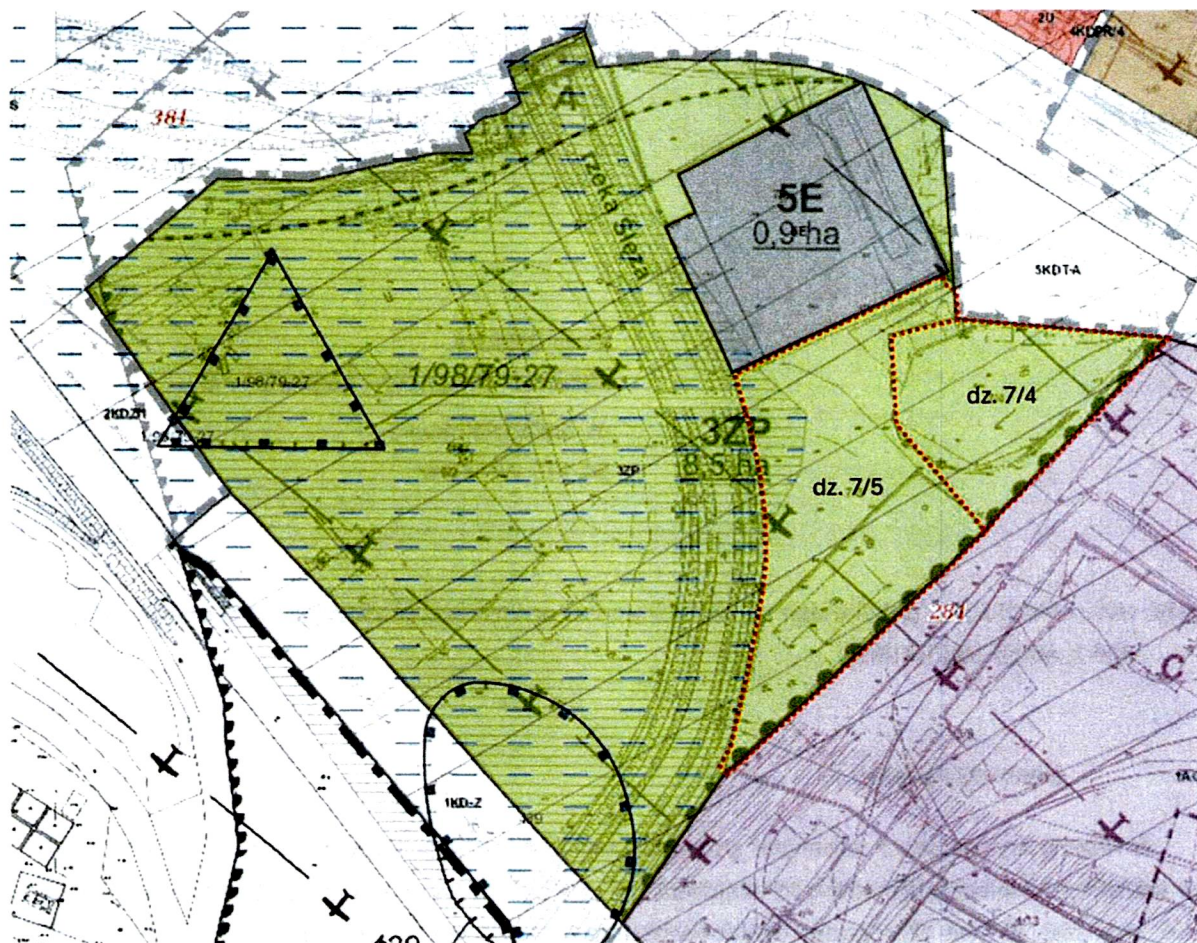
Szanowni Państwo,

zwracamy się z prośbą o udzielenie wsparcia przez Radę Osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn. w zakresie zabezpieczenia możliwości urządzenia na działce 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały, położonej przy ul. Lotniczej 150 we Wrocławiu, ogólnodostępnego, otwartego dla mieszkańców terenu zieleni rekreacyjnej.

Spółka Lotnicza 100 Sp. z o.o. została zobowiązana w Porozumieniu Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. do nabycia w miarę możliwości działki gruntu 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały o powierzchni 6 458 m² z przeznaczeniem na ogólnodostępny teren zielony wraz z przeprowadzeniem rewitalizacji i urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych na terenie tej działki. Po zasięgnięciu opinii użytkownika wieczystego tej nieruchomości – PKP S.A. Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu – uzyskaliśmy informację, że PKP S.A. są gotowe sprzedać tę nieruchomość w trybie bezprzetargowym Gminie Wrocław według ceny określonej w operacie. Warunkiem sprzedaży tej nieruchomości w tym trybie jest potwierdzenie statusu tej nieruchomości jako obszaru przeznaczonego na cele publiczne.

Działka nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.), dalej jako: plan miejscowy. W planie miejscowym została ona przeznaczona pod zielenią urządzoną i wraz z nieruchomościami położonymi w sąsiedztwie stanowi element kilkuhektarowego terenu zieleni położonego nad rzeką Ślężą.





Rys. Fragment rysunku planu miejscowego z zaznaczonymi działkami 7/4 i 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały.

Nie ma wątpliwości co do planowanego przez Miasto charakteru tego terenu – ma to być ogólnodostępny, otwarty teren rekreacyjny dla mieszkańców Wrocławia położony w sąsiedztwie rzeki Ślęzy. Potwierdzają to również zapisy zawartego pomiędzy Spółką a Gminą Wrocław Porozumienia Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r.

Trzeba podkreślić, że w dniu uchwalania planu miejscowego przez Radę Miejską Wrocławia, tj. w maju 2008 r., obowiązujące przepisy prawa nie umożliwiały wskazywania w planach miejscowych parków jako celów publicznych. Zmieniło się to dopiero w listopadzie 2015 r., kiedy w ustawie o gospodarce nieruchomościami dodano w art. 6 pkt 9c – określający, że do celów publicznych zalicza się m.in. wydzielanie gruntów pod publiczne dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie.

Biorąc zatem pod uwagę dążenie Spółki i Miasta do kompleksowego zagospodarowania działek nr 7/4 i 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, stanowiących część terenu 3ZP, położonego na prawym brzegu rzeki Ślęzy, w celu łącznego zagospodarowania i rewitalizacji terenu zieleni o powierzchni 18 727 m², potrzebna

jest gwarancja zakupu działki 7/4 od PKP S.A. Gwarancję tę będziemy mieli, gdy działka zostanie sprzedana w trybie bezprzetargowym. W przeciwnym razie, PKP S.A. ogłosi przetarg nieograniczony i nie będziemy mieli pewności, kto go wycytuje, za jaką cenę i na jaki cel komercyjny. Tak więc najkorzystniejsze jest nabycie tej nieruchomości po cenie z operatu, i wyłączenie możliwości zakupu tej nieruchomości do celów komercyjnych, a to możliwe będzie jedynie w trybie sprzedaży bezprzetargowej Gminie Wrocław. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez PKP S.A. ten tryb sprzedaży jest możliwy jedynie dla nieruchomości, które zostały ustanowione jako cele publiczne.

Biorąc więc pod uwagę interes publiczny i realizację celu publicznego, zwracam się więc z prośbą o poparcie przez Radę Osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn. wniosku o przystąpienie do sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego dla działek nr 7/4 i 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały w celu ustalenia terenu planowanego na tych działkach parku jako obszaru przeznaczonego na cele publiczne. Pozwoli na zakup działki 7/4 w trybie bezprzetargowym i zagospodarowanie go z urządzeniem na ogólnodostępny park z licznymi funkcjami społecznymi, a w powiązaniu z działką sąsiednią (7/5) powstanie tam blisko dwuhektarowy teren zieleni rekreacyjnej nad rzeką Ślężą dla lokalnej społeczności mieszkańców Wrocławia.

Z poważaniem,



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

PKP / LOTNICZA 100