



Wrocław, dn. 02.07.2018r.

Szanowny Pan Rafał Dutkiewicz
Prezydent Miasta Wrocławia
ul. Sukiennice 9
50-107 Wrocław

DOT. TERENÓW REKREACYJNYCH – POŁUDNIOWY KLIN WROCŁAWIA

Szanowny Panie Prezydencie,

W związku ze zgłoszonymi petycjami dot. Zielonego Klina Południa Wrocławia z dnia 10.01.2018r. oraz 24.01.2018r. oraz pisemną odpowiedzią z dnia 08.06.2018r. (<http://bip.um.wroc.pl/petycja/31233/petycja-w-sprawie-zielonego-klina-poludnia-wroclawia>) zwracam się do Pana Prezydenta z prośbą o ponowne rozpatrzenie naszych postulatów dot. ww. terenów, tj. proszę o zaplanowanie przejęcia przedmiotowych terenów od Skarbu Państwa i realizację MPZP, tj. przeznaczenie terenów **KULTURĘ FIZYCZNĄ – na ŁĄKĘ REKREACYJNĄ**.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Rozdział 5, Art. 21, pk.5) „Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, **nieodpłatnie** przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie (...) **kultury fizycznej** (...)”.

Na przedmiotowych terenach 2.ZP1, 6.ZP1, 7.ZP1, 8.ZP1, 13.ZP1, zgodnie z uchwałą NR XLVI/1406/10 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 25 lutego 2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu, obowiązuje przeznaczenie stricte związane z szeroko rozumianą kulturą fizyczną tj. zielen parkowa, ogrody tematyczne, terenowe urządzenia sportowe, **ŁĄKI REKREACYJNE**, itp.

Zgodnie z obowiązującym studium z roku 2018 tereny 2.ZP1, 6.ZP1, 7.ZP1, 8.ZP1, 13.ZP1 są obszarami przeznaczonymi pod zielen (symbol Z1) w tym obszar „**formy zieleni wypoczynkowej**”.

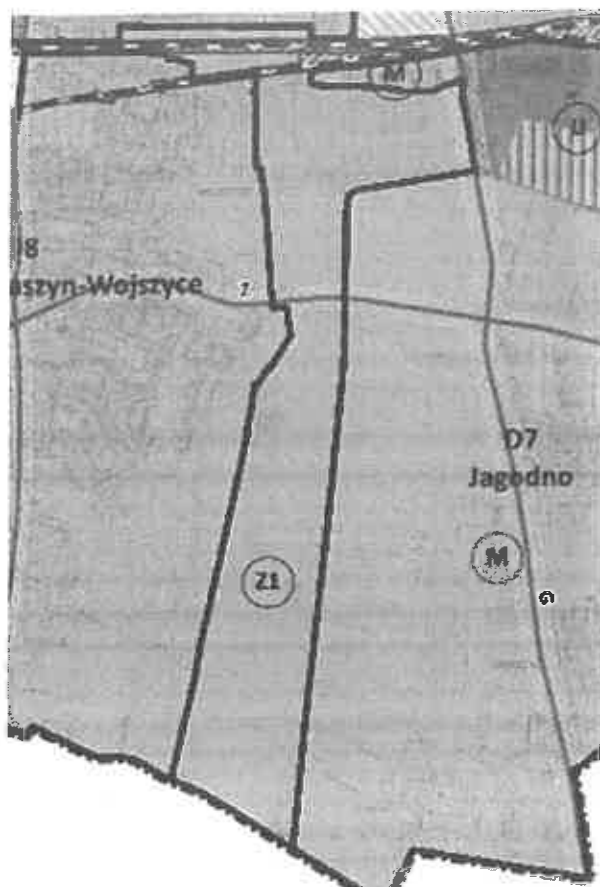
Zgodnie ze słownikiem języka polskiego PWN **KULTURA FIZYCZNA** to m.in. „sport, oraz racjonalna organizacja czynnego wypoczynku”.

Zaskakujący jest fakt, że przez 10 lat Gmina Wrocław nie podjęła żadnych kroków związanych z realizacją MPZP poprzez przejęcie terenów od Skarbu Państwa w celu realizacji MPZP. W odpowiedzi na zgłoszony na projekt 457 WBO 2017 otrzymaliśmy odpowiedź, że Gmina Wrocław musiałaby „wykupić” działkę. Zgodnie z przytoczonym przepisami, nie jest to prawdą, ponieważ Wrocław może podjąć próbę bezpłatnego przejęcia terenów. Wierzymy, że było to niedopatrzenie urzędników i nie miało nic wspólnego z próbą „przedłużenia” status quo do momentu kolejnych prób zmiany MPZP na przedmiotowym obszarze.

Jak pokazują fakty, prywatni inwestorzy, posiadający działki na terenie klina będą z pewnością, konsekwentnie zarzucać Pana Prezydenta Wrocławia wnioskami o zmianę MPZP. Tak już się dzieje – na przełomie lat 2017 i 2018 wpłynęły już trzy takie wnioski (przykład w załączniku). Argumentacja prywatnych inwestorów jest przeciwna obecnej „zielonej” polityce Miasta. Potwierdziła się także nasza argumentacja przytoczona w zgłoszonej petycji z dnia 10.01.2018r. i 24.01.2018r. Inwestorzy próbują już przekonywać Pana Prezydenta do tego, że zmieniając MPZP tak będzie najlepiej dla mieszkańców i dla Gminy Wrocław, która będzie zarabiać na podatkach. Jeśli KOWR zacznie sprzedawać kolejne działki w obrębie klina, Gmina Wrocław zostanie najprawdopodobniej zmuszona do zmiany MPZP, bowiem nikt na znaczącej większości klina nikt nie będzie chciał realizować obowiązującego MPZP. Powyższy fakt daje prawo do obaw, że klin traktowany może zostać potraktowany jako bufor pod przyszłe mieszkalnictwo.

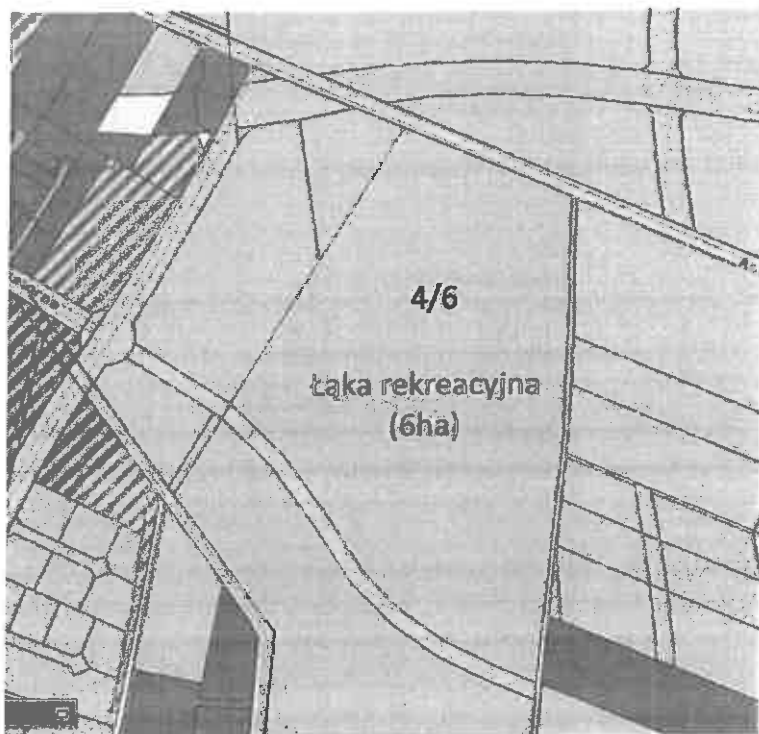
Lokalna społeczność jest bardzo zainteresowana tematem zabezpieczenia klina. (<https://investmap.pl/wroclaw-mieszkancy-walczą-o-zielony-klin-deweloperzy-chcą-go-przejąć.a140908>). Może o tym świadczyć np. wynik lokalnej ankiety na grupie „Nasze Wojszyce”. Może o tym również świadczyć wynik dla projektu „Park Wojszyce”, który wygrał w swoim rejonie z dużą konkurencją z Jagodna, czy Ołtaszyna.

Koszt przekształcenia 1ha pola na łąkę rekreacyjną nie przekracza kwoty 100 tys zł, a w rzeczywistości kwota powinna zamknąć się w obrębie 60 - 80tys (wycena wykonana przez specjalistyczną firmę zajmującą się utrzymaniem zieleni).



Rysunek 1 - Studium 2018 – teren klina „Z1”

Biorąc pod uwagę powyższe zwracam się ponownie do Szanownego Pana Prezydenta w imieniu swoim oraz osób głosujących za przejęciem terenów klina przez Miasto Wrocław, aby zaplanować bezpłatne przejęcie działki 4/6 (około 6ha) i zaplanowanie na niej terenów zielonych w postaci **łąki rekreacyjnej** (zgodnie z MPZP). Koszt nie powinien przekroczyć 0,5 mln złotych. Teren powinien być miejscem, na którym mieszkańcy Wojszyc, Jagodna, Gaju, Brochowa, Ołtaszyna oraz innych osiedli na południu Wrocławia, będą mogli prowadzić dowolną, swobodną aktywność fizyczną – właściwą **kulturę fizyczną**. Utworzenie tak dużej łąki rekreacyjnej w moim przekonaniu spełnia politykę miasta aspirującego do Zielonej Stolicy Europy. Przykład Błoni Krakowskich pokazuje, że tego typu teren jest potrzebny w dużych aglomeracjach. Utworzenie łąki rekreacyjnej to także realizacja obecnej strategii miasta (<https://www.wroclaw.pl/rozmawia/zazielenmy-100-ulic-na-100-lecie-niepodleglosci>), która między innymi polega na „sianiu łąk kwietnych”.



Rysunek 2 - Propozycja terenów pod łąkę rekreacyjną

Na podstawie wymienionych powyżej przepisów prawa, obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz analizy pojęć oraz kosztów, zwracam się po raz kolejny do Pana Prezydenta o rozpoczęcie prac dot. BEZPŁATNEGO przejęcia w/w terenów w celu realizacji MPZP w celu przekształcenia terenów pod ŁĄKĘ REKREACYJNĄ spełniającą MPZP oraz warunki przekazania terenów od Skarbu Państwa. Proszę o informację o podjętych krokach wraz z argumentacją podjętej decyzji.

Z wyrazami szacunku,

Załączniki:

- 1 – Petycja z dnia 03.01.2018r.
- 2 – Petycja z dnia 10.01.2018r.
- 3 – Odpowiedź na petycję z dnia
- 4 – Wniosek o zmianę MPZP

ZAŁĄCZNIK NR 1

Wrocław, dn. 03.01.2018 r.

Pani Wiceprezydent Wrocławia
Magdalena Piasocka
ul. W. Bogusławskiego 8, 10
50-031 Wrocław

Petycja ws. Zielonego Klina Południa Wrocławia

Szanowna Pani Wiceprezydent Wrocławia

Niniejszym, w związku z podjęciem przez Radę Miejską uchwały z dnia 25 lutego 2010 roku NR XI VI/1406, dot. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu, pragniemy zwrócić uwagę na potrzebę realizacji miejscowych planów poprzez nabycie od Skarbu Państwa działek, które obejmują obszary 2.7P1, 6.7P1, 7.7P1, 8.7P1, 13.2P1. Równocześnie zwracamy się z wnioskiem o jak najszybsze rozpoczęcie procesu nabycia ww. działek, gdyż w przeciwnym wypadku działki te w niedługim czasie zostaną wykupione przez prywatnych inwestorów, tym samym plan nie będzie możliwy do zrealizowania.

Obszary wymienione we wstępie to tzw. Klin Wojszycko-Tarnogajski. Klin ten od setek lat istnienia Wrocławia pełni funkcję korytarza napowietrzającego dla całego miasta. Jego głównym przeznaczeniem według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest również pełnienie funkcji rekreacyjnej w postaci zieleni parkowej oraz ogrodów tematycznych.

W ostatnim czasie nastąpiła bardzo dynamicznie postępująca zabudowa osiedla Jagodno oraz Wojszyce wokół planowanego Klina. W związku z tym pojawiło się duże ryzyko wykupywania przez osoby fizyczne/prawne działek wchodzących w skład części, a nawet całego obszaru Klina. Doprowadziłoby to do jego komercjalizacji, a w efekcie do utraty podstawowego przeznaczenia - publiczne tereny zielone. Gdyby do tego doszło, realizacja MPZP byłaby niemożliwa. Przykładem są działki AR_14, 10/1; 10/5; 10/4 oraz 10/3 (załącznik nr 1), które należą do Klina, a zostały w ostatnim czasie wykupione przez osoby prywatne.

Dodatkowo w zeszłym roku w ramach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego 2017 został zgłoszony projekt „Południowe płuca Wrocławia - Zielony Klin Wojszycko-Tarnogajski” nr 457. Projekt ten został odrzucony ze względu na fakt, że przedmiotowe działki nie należą do Gminy Wrocław (cyt.: „Realizacja zagospodarowania wymaga uprzedniego wykupu terenów, a następnie odrolnienia i przeklasyfikowania. Jest to długofalowy i kosztowny proces”). Odnosząc się do argumentacji przytoczonej powyżej - od wielu lat gmina Wrocław nie podjęła niestety żadnych kroków związanych z realizacją MPZP na przedmiotowym obszarze.

W związku z powyższym, wnioskujemy o rozpoczęcia działań dot. nabycia od Skarbu Państwa działek na terenie Klina Wojszycko-Tarnogajskiego oraz ich zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem ujętym w MPZP, aby możliwe



16383/2018

było zachowanie zrównoważonego rozwoju miasta, utrzymanie naturalnego korytarza napowietrzającego dla centrum Wrocławia oraz spełnienie podstawowych potrzeb dostępu do zieleni mieszkańców południa Wrocławia.

Równocześnie prosimy o informowanie

o podejmowanych w tym temacie działaniach

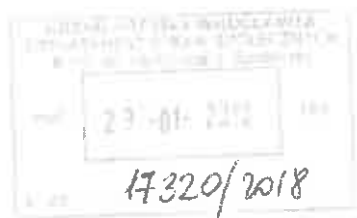
Z wyrazami szacunku,

Załączniki:

- 1 - MPZP wraz z oznaczonymi terenami wyznaczonymi przez odbiór prywatną
- 2 - Przykład wystawienia oznaczeń z obszaru skłosa Wójciszewo-Tarnoga skłosa
- 3 - Zdjęcie Kina

ZAŁĄCZNIK NR 2

Wrocław, dn 10-01-2018r.



Szanowny Pan Rafał Dutkiewicz
Prezydent Miasta Wrocławia
ul. Sukiennice 9
50-107 Wrocław

PETYCJA – KLIN WOJSZYCKO TARNOGAJSKI

Szanowny Panie Prezydencie,

W związku z podjęciem przez Radę Miejską uchwały w dniu 25 lutego 2010 roku NR XLVI/1406/10 dot. miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno - Wnyszyce we Wrocławiu, proszę o realizację powyższych planów tj. zaplanowanie i podjęcie kroków związanych z przejęciem od Skarbu Państwa działek, które obejmują obszary 2.ZP1, 6.ZP1, 7.ZP1, 8.ZP1, 13.ZP1. Obszary te obejmują tzw. „Klin Wojszycko Tarnogajski”, których podstawowe przeznaczenie to między innymi zieleni parkowa oraz ogrody tematyczne. Proszę o rozpoczęcie działań dot. zagospodarowania terenów zgodnie z jego podstawowym, powyższym przeznaczeniem ze względu na konieczność zachowania równowagi urbanistycznej dla podstawowych potrzeb mieszkańców południa Wrocławia. MPZP z 2008 w kontekście obecnych problemów ze smogiem jest nieaktualny i brak przejęcia w/w terenów to ogromne ryzyko „zagazowania” miasta poprzez zabudowę przedmiotowych terenów m.in. krytymi urządzeniami sportowymi, hotelami, biurami, obiektami imprez plenerowych, gastronomią, handel detaliczny małopowierzchniowy – wszystko zgodnie z MPZP.

W zeszłym roku, w ramach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego 2017, został zgłoszony projekt „Południowe płuca Wrocławia - Zielony Klin Wojszycko-Tarnogajski” – nr 457. Projekt został odrzucony ze względu na fakt, że przedmiotowe działki nie należą do Gminy Wrocław. cyt. *„Realizacja zagospodarowania wymaga uprzedniego wykupu terenów, a następnie odrobinienia i przeklasyfikowania. Jest to długofalowy i kosztowny proces.”*

Od prawie 8 lat Gmina Wrocław nie podjęła najprawdopodobniej żadnych kroków związanych z realizacją MPZP na przedmiotowym obszarze, bo nie są ich właścicielami. Działki zaczynają być wykupywane przez osoby fizyczne – przykładem są działki 10/1, 10/5, 10/4, 10/3 (rys. 1).

Strona 1 z 6

W moim przekonaniu wykupywanie przez osoby fizyczne / prawne w przeważającej części kłunu lub na całym jego obszarze, doprowadzi do jego komercjalizacji, a więc doprowadzi do patologii, tj. do utraty jego podstawowego przeznaczenia - publicznych terenów zielonych. Jest to nie do zaakceptowania w kontekście aktualnych problemów ze smogiem. Kłen ten musi być jednym z filarów walki ze smogiem. **Przejęcie tych terenów przez Miasto jest gwarancją skutecznej walki ze smogiem.**

Ankieta opublikowana dla zamkniętej grupy integrujące mieszkańców
Wojaszyc, ale także sąsiednich osiedli, jasno pokazuje jak wyraźny jest kierunek poparcia dla tego pomysłu. W ciągu tygodnia zebraliśmy ponad 130 głosów poparcia dla głównego hasła tej petycji [\(https://www.facebook.com/groups/NWojaszyc/\)](https://www.facebook.com/groups/NWojaszyc/)

W związku z powyższym składam na ręce Pana Prezydenta petycję z prośbą o rozpoczęcie przejmowania przedmiotowych terenów od Skarbu Państwa przez Gminę Wrocław oraz przygotowaniu planu działania w kolejnych latach w zakresie utworzenia terenów zielonych na przedmiotowych działkach. Proszę o informację o podjętych krokach.

Z wyrazami szacunku,

ZAŁĄCZNIK NR 3

Departament Spraw Społecznych



Wrocław, 8 czerwca 2018 r.

BP5-WBO.152.3.2018
Nr ewid.: 00942661/2018/W

dotyczy: petycji z dnia 3 oraz 10 stycznia 2016 roku w sprawie Zielonego Klina Południa Wrocławia tzw. Klina Wojszycko-Tarnogajskiego.

w odpowiedzi na petycję z dnia 3 oraz 10 stycznia 2018 roku w sprawie Zielonego Klina Południa Wrocławia, tzw. Klina Wojszycko-Tarnogajskiego, na podstawie opinii uzyskanych z Departamentu Zrównoważonego Rozwoju UM Wrocławia, Departamentu Architektury i Rozwoju - Biura Rozwoju Wrocławia UM Wrocławia, Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji - Wydziału Nieruchomości Komunalnych UM Wrocławia oraz Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości UM Wrocławia, uprzejmie informuję, co następuje:

Obszar Klina na odcinku pomiędzy osiedlami Jagodno i Wojszyce znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno - Wojszyce we Wrocławiu przyjętego uchwałą nr XLVI/1406/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 lutego 2010 roku (tereny oznaczone w planie symbolem 2.ZP1, 6ZP.1, 7.ZP1, 8.ZP1, 13.ZP1). Zgodnie z założeniami przywołanego planu oraz pozostałych planów w tej części miasta, obszar Klina ma stanowić największy teren zieleni i rekreacji dla rozbudowujących się południowych osiedli Wrocławia. Plan przewiduje na tym terenie szeroki pakiet funkcji związanych z rekreacją, co umożliwia wykreowanie rozbudowanej oferty zdominowanej przez otwarte tereny zieleni. Zwracam uwagę, że poza wskazanymi w petycji działkami nr 10/1, 10/5, 10/4, 10/3 AM-14, obręb Wojszyce, stanowiący: ni własność osób fizycznych oraz własność innych osób prawnych, pozostała powierzchnia Klina Zielonego jest nadal własnością Skarbu Państwa bądź (w przypadku planowanych dróg) Gminy Wrocław.

Biuro ds. Partycypacji Społecznej
ul. Gabriela Zapoiskiej 4, 50-032 Wrocław
tel. +48 71 7 77 85 68
fax +48 71 7 77 85 63
bps@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Jednocześnie informuję, że w grudniu 2017 roku i styczniu 2018 roku do Prezydenta Wrocławia wpłynęły trzy jednobrzmiące wnioski o zmianę obowiązującego planu miejscowego dla działek nr 10/1, 10/5, 10/4, 10/3 AM-14, obręb Wojszyce w celu wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Prezydent Wrocławia odrzucił wniosek o zmianę tego planu. Przedmiotowe nieruchomości są położone, według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (dokument określający politykę przestrzenną miasta), w obszarze zieleni dominującej Z1, w którym nie dopuszcza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Informuję również, że celem pozyskania przez Gminę Wrocław nieruchomości Skarbu Państwa Wydział Nieruchomości Komunalnych UM Wrocławia dokonał analizy terenów oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków miasta Wrocławia w obrębach: Jagodno (AM-4 jako działki nr: 3/2, 3/3, 3/4; AM-5 jako działki nr: 7/1, 10/1) oraz Wojszyce (AM-8 jako działki nr: 1/1, 1/73, 1/75, 1/76, 1/77, 1/79, 1/81, 1/82, 1/83; AM-14 jako działka nr 8; AM-15 jako działki nr: 4/6, 4/11; AM-18 jako działki nr: 1/1, 1/2, 1/3, 2/1, 2/2, 2/3; AM-19 jako działki nr: 4, 6/1, 6/3, 6/6, 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 11/3; AM-21 jako działki nr: 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2) pod kątem ich ewentualnej komunalizacji z mocy prawa, nie znaleziono jednak podstaw prawnych do wystąpienia do Wojewody Dolnośląskiego o potwierdzenie, w drodze decyzji administracyjnej, nabycia przez Gminę Wrocław prawa własności działek gruntu wymienionych powyżej a objętych wnioskiem Zarządu Osiedla Jagodno.

Z uzyskanych w tej sprawie w Zarządzie Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia dokumentów wynika, iż przedmiotowe działki nie podlegają komunalizacji z mocy prawa - ani na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32 poz. 191 z późn. zm.), ani na podstawie art. 13 ust 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2018 r., poz. 91).

Jak już wspomniano grunty jw. stanowią własność Skarbu Państwa - Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i ich obrót regulują przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 91). Na podstawie przepisów przywołanej ustawy nie jest możliwe przejęcie opisanych gruntów przez Gminę Wrocław a ustawodawca nie przewidział możliwości przekazania gminom na szczególnych (preferencyjnych) warunkach gruntów na realizację zieleni.

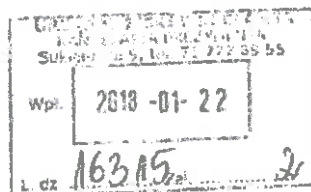
Jednak pozostawienie zieleni na terenach oznaczonych symbolami 2.ZP1, 6.ZP1, 7.ZP1, 8.ZP1, 13.ZP1 gwarantują zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno-Wojszyce we Wrocławiu, które

precyzują i determinują charakter inwestycji, jaka może zostać zrealizowana na tych terenach.

Z poważaniem,


DIREKTOR BIURA
Bartłomiej Świerczewski

ZAŁĄCZNIK NR 4



Wrocław, dnia 20 stycznia 2018 roku

Wnioskodawca:



ZŁOŻONO OSOBIŚCIE

Organ:
Prezydent Wrocławia
ul. Sukiennice 9
50 – 241 Wrocław

Oznaczenie nieruchomości:

działki 10/4 oraz 10/5 AM-14, obręb Wojszyce we Wrocławiu

KW:

Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Działając na podstawie art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017.1073 t.j. z dnia 2017.06.02) Ja, niżej podpisany działając w imieniu własnym jako jedyny właściciel nieruchomości objętych księgą wieczystą którą składają się działki 10/4 o powierzchni 0.2329 ha oraz 10/05 o powierzchni 0.4424, AM-14, obręb Wojszyce we Wrocławiu, niniejszym składam wniosek o zmianę przeznaczenie w/w terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na przeznaczenie zabudowy wielorodzinnej.

Uzasadnienie

Przedmiotowa nieruchomość objęta na dzień składania niniejszego wniosku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu urbanistycznego Jagodno – Wojszyce we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą rady miejskiej Wrocławia nr XI.VI/1406/10 z dnia 25 lutego 2010 r. ogłoszoną w dniu 17 maja 2010 r., nr. 93, poz. 1416.

Zgodnie wypisem i wyrysem powyżej wymienionego planu działki, których pozostaje właścicielem oznaczone są symbolem 7.ZP1 i ustalono dla nich przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa, ogrody tematyczne, kryte urządzenia sportowe, place zabaw, wieże widokowe, parki rozrywki, ogrody działkowe oraz przeznaczenie uzupełniające usługi typu III, laki rekreacyjne, szalety, wody powierzchniowe, telekomunikacja, główne punkty zasilania w energię

elektryczną, urządzenia infrastruktury technicznej, wytwarzanie energii cieplnej, infrastruktura drogowa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla mojej nieruchomości nie przewiduje jednak możliwości zabudowy mieszkalnej.

Nieruchomość jest obecnie porośnięta krzewami oraz wysoką trawą. Na jej terenie znajdują się również zrujnowane silosy, będące pozostałością po Państwowym Gospodarstwie Rolnym. Pragnę również wskazać, iż do przedmiotowego wniosku załączone zostają aktualny wypis i wypis z aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego jasno wynika, iż zarówno nieruchomość jako całość jak i każda z działek na nią się składająca posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Klasztorna).

Wskazuję również, iż nieruchomości sąsiadujące z moją nieruchomością posiadają przeznaczenie pozwalające na zabudowę mieszkalną. Na dzień składania niniejszego wniosku nieruchomość sąsiaduje z działkami już zabudowanymi lub z działkami, na których realizowane są inwestycje zabudowy jedno lub wielorodzinnej. Podkreślam jednocześnie, iż obecny stan nieruchomości uniemożliwia jej użytkowanie zgodnie z przyjętym jej przeznaczeniem. Znajdujące się na nieruchomości zrujnowane pozostałości po gospodarstwie rolnym, oraz rosnące dziko krzewy powoduje, iż nieruchomość w swej istocie ma charakter nieużytku. Jednocześnie należy podkreślić, iż położenie przedmiotowej nieruchomości, jej dostęp do drogi publicznej oraz bliskość zabudowań pozwala na bezproblemowe uzbrojenie nieruchomości w niezbędne media, co uzasadnia zmianę jej przeznaczenia.

Nie bez znaczenia dla zasadności niniejszego wniosku pozostaje społeczny wydzźwięk jego pozytywnego rozpatrzenia. Jak wspomniano, moja nieruchomość sąsiaduje z terenami zamieszkanymi lub gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną. Cały teren objęty sklasyfikowany jako „Obreń Wojszyce”, przeżywa obecnie okres wznieszonego rozwoju infrastrukturalnego oraz mieszkaniowego, co przekłada się na rosnącą liczbę inwestycji właśnie w tych obszarach. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w tym rejonie jest jednak o wiele większe czego dowodem są stale rosnące ceny nieruchomości oraz olbrzymie zainteresowanie inwestorów. Należy przypomnieć, iż nadrzędnym celem gminy jest zaspokajanie zblizanych potrzeb mieszkańców, tzn. tworzenie jak najlepszych warunków do zaspokajania tych potrzeb obejmujących – w pierwszej kolejności potrzeby mieszkaniowe.

Odnosząc się do zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, warto zwrócić uwagę na dane zebrane przez Główny Urząd Statystyczny wskazujące na stale rosnącą liczbę (zapotrzebowanie) oddawanych mieszkań. Oraz w skali ogólnokrajowej w okresie pierwszych 3 kwartałów roku 2017 oddano do użytkowania 157483 mieszkania, tj. o 8,3% więcej w porównaniu z 2016 r., w którym z kolei odnotowano wzrost o 11,7%. W okresie jedenastu miesięcy 2017 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym na budowę 231038 mieszkań, tj. o 21,6% więcej niż w 2016 r. (kiedy notowano wzrost o 10,9%). Wzrosła również liczba mieszkań których budowę rozpoczęto – do 193797, tj. więcej o 19,8% niż przed rokiem, kiedy notowano wzrost o 3,7%. Na powyższym, również dane obejmujące województwo Dolnośląskie jak i samo miasto Wrocław wskazują stałą tendencję wzrostową jego trendu, o

zapotrzebowanie i wybudowanie budynków przeznaczonych do mieszkalnictwa – w praktyce w kolejnych latach (w odniesieniu do pierwszych 5 kwartałów poprzednich lat) liczba mieszkań oddanych do użytkowania w kolejnych latach wzrastała – z poziomu 4034 mieszkań w roku 2015 do poziomu 6328 mieszkań w analogicznym okresie w roku 2017. Zaprezentowane dane dostępne są na stronie Głównego Urzędu Statystycznego.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, jak istotne ze społecznego punktu widzenia jest wspieranie pozytywnego trendu jaki obecnie występuje zarówno globalnie jak i lokalnie. Budownictwo jako podstawowa gałąź każdej gospodarki wpływa bowiem zarówno na rozwój innych dziedzin gospodarki jak również na rozwój samego społeczeństwa. Mieszkanie ma bowiem dla każdego człowieka podstawową wartość jako ośrodek jego życia, służący zaspokajaniu podstawowych potrzeb życiowych – bytowych. Zwrócić na to uwagę Abraham Maslow budując piramidę potrzeb ludzkich. Podstawę piramidy stanowią potrzeby fizjologiczne (zapewnienie podstaw egzystencji człowieka – żywność, powietrze, sen), następnie potrzeba bezpieczeństwa (nienaruszalność, spokój), dalej potrzeba miłości i przynależności (poczucie więzi, bycie kochanym), potrzeba szacunku i uznania (zaufanie, poczucie własnej wartości); na szczycie piramidy znajduje się potrzeba samorealizacji (posiadanie i realizacja celów, indywidualny rozwój, poznawanie nowego, a także poczucie estetyki, harmonii i piękna). Jak widać potrzeby mieszkaniowe powiązane są już pierwszymi dwoma szczeblami piramidy. Niezaspokojenie potrzeb niższego szczebla eliminuje potrzeby wyższe. Oznacza to między innymi, że jeżeli nie zapewni się człowiekowi, rodzinie, grupie społecznej odpowiednich warunków zamieszkiwania, nie zrodzą się potrzeby wyższego rzędu. Jest to również tym istotniejsze, iż zarówno w skali ogólnie krajowej, jak i lokalnej nadal odczuwalny jest niedobór mieszkań, nawet pomimo poprawy tempa ich budowy w ostatnich latach i wprowadzania programów wspierających ich zakup dla osób młodych (Rodzina na swoim, Mieszkanie dla młodych). Ze względu na znaczącą rolę, jaką mieszkanie odgrywa w prywatnym, zawodowym, społecznym i kulturowym życiu człowieka, istotnym jest by cele i instrumenty polityki mieszkaniowej nie tylko odpowiadały na potrzeby rynku mieszkaniowego, ale również aktywnie wspierały jego rozwój – z korzyścią dla lokalnych społeczności, którym mniejszy wniosek czyni zadość.

Wyżej przedstawione rozważania, mają również przełożenie na bardziej fiskalny aspekt wnioskowanego przekształcenia – w przypadku dokonania zmiany przeznaczenia nieruchomości gmina uzyska dodatkowy dochód zarówno w przypadku naliczenia ew. opłaty planistycznej jak i z tytułu opłat na poczet lokalnych podatków.

Kończąc podnoszę również, iż nawet obecny plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje dla przedmiotowych działek możliwość zabudowy usługowej ograniczona została do wysokości 15 metrów. Wobec powyższego, jak również wobec istniejącego dostępu do drogi publicznej zmiana przeznaczenia nieruchomości na wnioskowaną zabudowę wielorodzinną nie spowoduje ograniczeń ani nie wpłynie negatywnie na nieruchomości sąsiadujące.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione okoliczności dokonanie wnioskowanej zmiany jest uzasadnione zarówno pod względem ekonomicznym jak i funkcjonalnym.

Jednocześnie, w przypadku konieczności dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, niniejszy wniosek proszę traktować jako dotyczący również wymaganej zmiany przedmiotowego studium

Wnoszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku.

Załączniki

- Wypis i wyrys z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z mapą
- Wyciąg z ksiąg wieczystych dla KW