

## Załącznik nr 9

### Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538, dalej jako: „**specustawa mieszkaniowa**” lub „**lex deweloper**”), w art. 5 ust. 3 stanowi, iż *inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego*. Ustęp 4. cytowanego artykułu precyzuje natomiast, że *warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, **produkcyjne** lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane*.

Należy tutaj podkreślić, że pojęcie „terenów produkcyjnych” nie zostało zdefiniowane ustawowo. Przy ocenie czy dany teren ma charakter poprodukcyjny, zasadne jest uwzględnienie celu specustawy mieszkaniowej, której wprowadzenie do obrotu prawnego miało za zadanie ograniczenie barier administracyjnoprawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach oraz redukcja występującego deficytu mieszkaniowego, przede wszystkim poprzez istotne przyspieszenie oraz ułatwienie procesu inwestycyjnego.

**Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy m. in. terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Takie rozwiązanie miało na celu umożliwienie wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe takich terenów, na których z uwagi na ich funkcje nie jest to obecnie możliwe, pomimo że funkcje te nie są na tych terenach już realizowane.**<sup>1</sup>

Wracając do samego terminu terenu produkcyjnego, przyjmuje się, że określeniem zbliżonym semantycznie do „terenów produkcyjnych” są „tereny przemysłowe”. W związku z tym należałoby się odnieść również do Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, w której wskazano, że budynki przeznaczone na produkcję zostały objęte klasyfikacją „Budynki przemysłowe i magazynowe” (PKOB-1.12.125). Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.) jako budynki przeznaczone na produkcję wymienia m.in. fabryki, warsztaty, montownie.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz skalę i charakter prowadzonych działalności na Nieruchomości należy przyjąć, że teren po Wrocławskiej Stoczni Rzecznej Zacisze miał funkcję terenu produkcyjnego - o czym szerzej poniżej.

#### ARGUMENTY FORMALNE

Granice terenu inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem Inwestora, obejmują działki ewidencyjne o numerach: 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/60, 6/72, 6/73, 6/74 z obrębu AM\_22 Kowale, położone u zbiegu al. Jana Kochanowskiego oraz ul. Kwidzyńskiej, wzdłuż ul. Kościerzyńskiej. Działki te uregulowane są w następujących księgach wieczystych, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste odpowiednio o numerach:

- 1) Dz. Ew. nr – 6/31- [REDAKTOWANE]
- 2) Dz. EW. nr – 6/32 – [REDAKTOWANE]
- 3) Dz. Ew. nr – 6/33 [REDAKTOWANE]

<sup>1</sup> tak w: Druk nr 2667 [uzasadnienie] Rządowy projekt ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

## Załącznik nr 9

### Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami

- 4) Dz. Ew. nr – 6/55 – [REDAKTOWANO]
- 5) Dz. Ew. Nr – 6/72 – [REDAKTOWANO]
- 6) Dz. Ew. Nr – 6/73 – [REDAKTOWANO]
- 7) Dz. Ew. Nr – 6/74 – [REDAKTOWANO]

Macierzystą księgą dla ww. ksiąg wieczystych jest księga nr [REDAKTOWANO] prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

#### ARGUMENTY FORMALNE – PRZEDMIOT DZIAŁANOŚCI STOCZNI RZECZNEJ ZACISZE

Wrocławska Stocznia Rieczna „Zacisze”, która prowadziła działalność na wyżej opisanych terenach, wchodziła w skład przedsiębiorstwa państwowego „Stocznie Rieczne”, które zostało powołane Zarządzeniem Ministra Komunikacji z dnia 30 czerwca 1949 r. o utworzeniu przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą „Stocznie Rieczne”. Zgodnie ze wskazanym zarządzeniem przedsiębiorstwo zostało utworzone w ramach narodowych planów gospodarczych, według rozrachunku gospodarczego. Za przedmiot jego działalności zarządzenie wskazało „*przebudowę, odbudowę i naprawę zniszczonego lub uszkodzonego taboru rzecznoego oraz remonty i naprawę jego urządzeń*”. Natomiast szczegółowe zasady organizacji i zakres działania przedsiębiorstwa państwowego „Stocznie Rieczne” zostały ustalone w Statucie nadanym Zarządzeniem Ministra Komunikacji z dnia 22 września 1949 r. o nadaniu statutu przedsiębiorstwu państwowemu pod nazwą "Stocznie Rieczne". Statut stanowił w § 4, iż **przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest przebudowa, odbudowa i naprawa zniszczonego lub uszkodzonego taboru rzecznoego, remont i naprawa jego urządzeń, oraz budowa statków**. Taki też przedmiot działalności prowadziła Wrocławska Stocznia Rieczna „Zacisze”, o czym szerzej w dalszej części niniejszego Załącznika. Ponadto Statut określał władze przedsiębiorstwa, kwestie związane z majątkiem i rachunkowością oraz podstawę likwidacji lub przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego.

#### Załączniki:

- Zarządzenie Ministra Komunikacji z dnia 30 czerwca 1949 r.;
- Zarządzenie Ministra Komunikacji z dnia 22 września 1949 r.

#### ARGUMENTY FAKTYCZNE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we Wrocławiu, ul. Kościerzyńska, obręb: Kowale, AM-22, nr działki: 6/55, 6/72, 6/73, 6/74, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr [REDAKTOWANO] nr **6/60** (KW nr [REDAKTOWANO]) oraz nr **6/31, 6/32, 6/33** (KW nr [REDAKTOWANO]) stanowiąca dawną **Wrocławską Stocznnię Rieczną Zacisze** (dalej jako: „**Nieruchomość**” lub „**Stocznia**”).

Wrocławska Stocznia (Wasserbauehof Wilhelmsruh) to były zakład przemysłowy wyspecjalizowany w budowaniu śródlądowych jednostek pływających. Stocznia znajduje się przy Kanale Żeglugowym w pobliżu Śluzy Zacisze oraz Mostów Jagiellońskich. Oprócz jednostek śródlądowych w stoczni budowano niewielkie statki morskie oraz ich kadłuby, spławiane drogami rzecznoymi do Szczecina i dalej do konkretnych odbiorców. Statki produkowane przez wrocławski zakład pływały na wodach indonezyjskich, po Kanale Sueskim, a także po Morzu Czerwonym.

## Załącznik nr 9

### Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami

Roboty nad budową Wrocławskiej Stoczni Rzecznej Zacisze rozpoczęto w grudniu 1925 i zakończono w marcu 1926 roku. W maju 1926 roku firma braci Huber przeprowadziła jeszcze dalsze prace przy rurociągu, a następnie przystąpiono do budowy basenu portowego. W Archiwum Państwowym we Wrocławiu znajduje się wiele dokumentów dotyczących tej budowy, m.in. plany przestrzenne Stoczni Zacisze, rysunki projektów architektonicznych poszczególnych budynków oraz dokumentacja techniczna niektórych urządzeń stoczniowych. Po II Wojnie Światowej odpowiedzialnym za odbudowę Stoczni został Zbigniew Kuszewski, który miał zagospodarować teren o powierzchni 10,3 ha wraz z basenem i suchym dokiem ogrodzonym siatką drucianą. Znajdowały się na nim: hala mechaniczna, kuźnia, stolarnia, kadłubownia i spawalnia, kompresorownia oraz warsztat szkutniczy. W hali mechanicznej znajdowały się: tokarnia, strugarka i suwnica. W kuźni: paleniska, wiertarka słupowa, szlifierka, dwa dźwigi obrotowe (jeden stały o udźwigu 15 t, drugi przesuwany o udźwigu 1,5 t), kowadła, imadła, róg kowalski. W kadłubowni: nożyce, dziurkarki, wiertarka, szlifierka, walce ręczne, paleniska, kowadło. W kompresorowni obok kompresora znajdował się silnik stanowiący napęd wind pochyłni. Warsztat szkutniczy zaopatrzony był w kocioł parowy i piec do suszenia drewna. Poza tym stocznia wyposażona była w kolej wąskotorową, wózki, ciągniki, wagoniki. Tabor pływający stanowiły 4 holowniki parowe, 3 motorówki, 7 barek, 1 ponton.

**30 października 1946 roku zwodowano pierwszą barkę. Do końca lat czterdziestych remontowano statki wydobywane z dna Odry. W 1958 roku Polska jako pierwszy kraj w Europie wprowadziła zestaw pchany zaprojektowany i zbudowany we Wrocławiu, a ponadto nastąpiło uroczyste wodowanie pierwszej barki motorowej BM-500. W roku 1961 rozpoczęto seryjną produkcję pchaczy typu „Tur”, wprowadzając w 1962 roku do eksploatacji pierwsze zestawy pchane, zaprojektowane po uwzględnieniu warunków nawigacyjnych na rzece Odrze. W latach 1961-1975 w Stoczni budowano statki przeznaczone na rynek polski oraz na zlecenie armatorów zagranicznych. W roku 1964 zakończono budowę czterech drobnicowców BMD-500 dla armatora indonezyjskiego z Dżakarty. W 1967 roku po raz pierwszy w historii stoczni zbudowano statki przeznaczone do eksploatacji na Morzu Bałtyckim. Były to dwa kabotażowce KZ-450 - statki morskie. Najwięcej osób pracowało w stoczni w latach 60. Prawie tysiąc osób.**

## Załącznik nr 9

### Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami

W latach 70. i 80. produkowano w Stoczni barki przeprawowe dla wojska. W 1982 r. na zlecenie Żeglugi Bydgoskiej w Stoczni powstała Bydgoska Barka Motorowa BBM-600.<sup>2</sup>



Źródło: <https://dolny-slask.org.pl/> za pośrednictwem <https://polska-org.pl/>

Stocznia ta funkcjonowała do 1996 r. kiedy to ogłoszono jej upadłość. Następnie część terenów stoczniowych była wykorzystywana przez przedsiębiorstwo ODRATRANS S.A. we Wrocławiu, będące częścią grupy kapitałowej OT Logistics, a pozostałą część wydierżawiono różnym podmiotom gospodarczym, które stopniowo przestawały wykorzystywać produkcyjny charakter tych terenów.

---

<sup>2</sup> Zob. Gazeta Wrocławska: „Po Stoczni Rzecznej Zacisze dzisiaj pozostało tylko kilka budynków oraz ciekawa i pełna niespodzianek historia” Hanna Wieczorek



## Załącznik nr 9

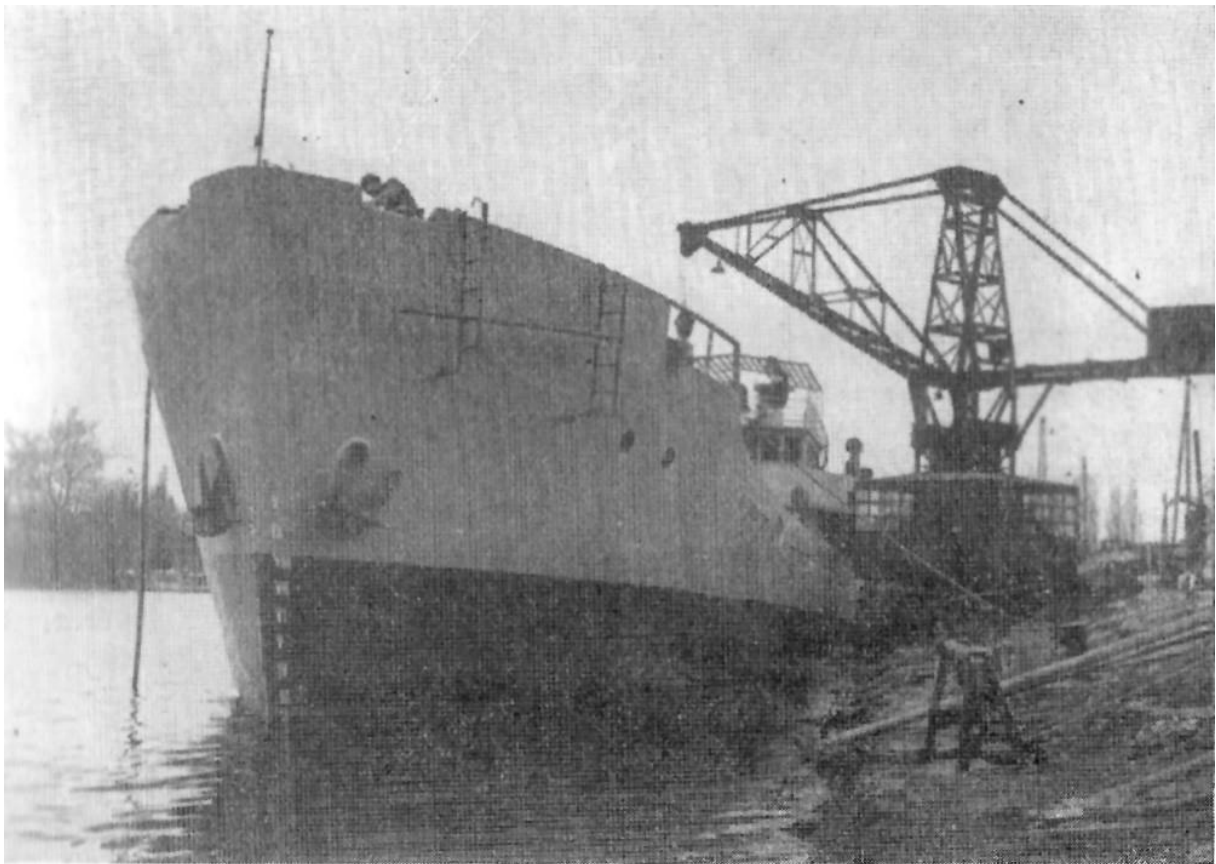
Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami



Źródło: <https://wroclaw.dolny.slqsk.pl/> za pośrednictwem <https://polska-org.pl/>

## Załącznik nr 9

Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami



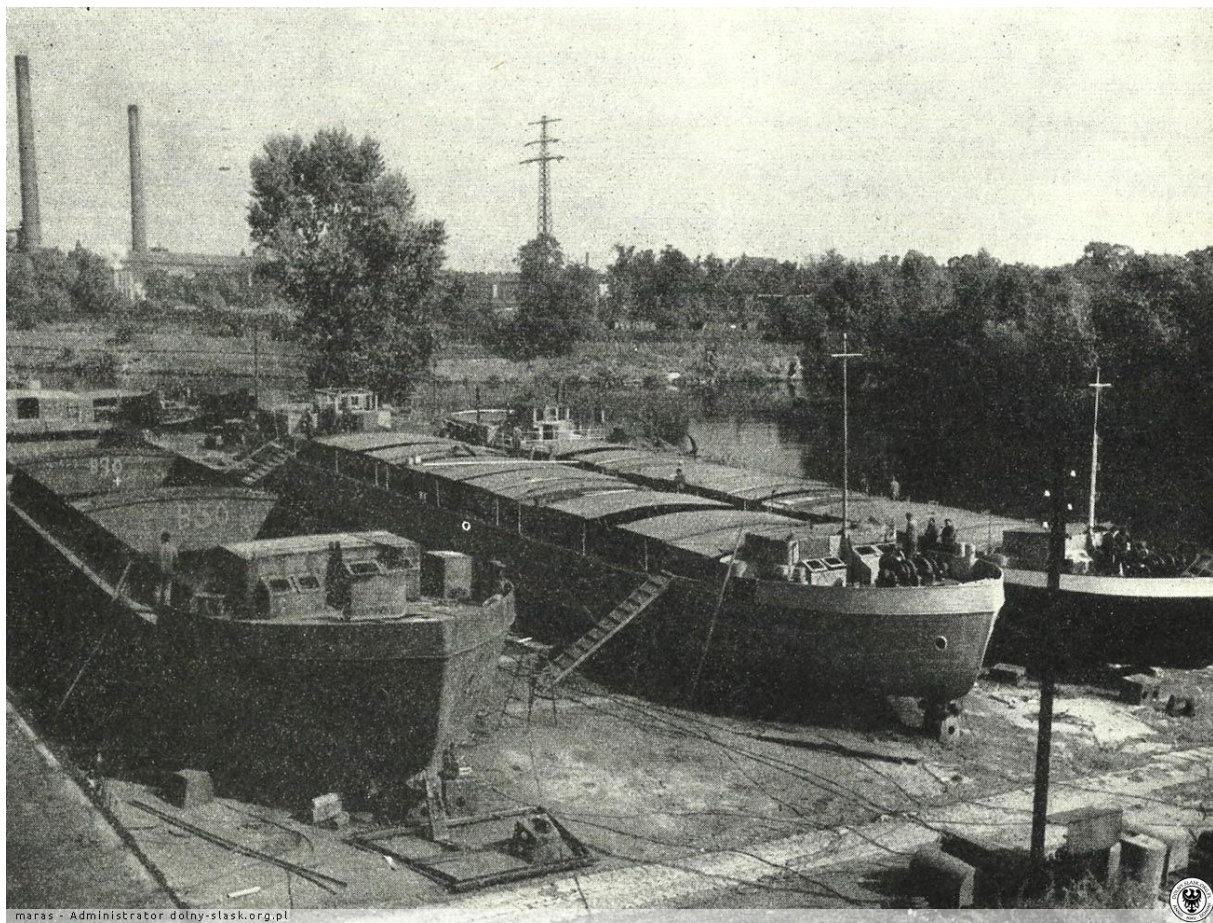
Wrocław — Wrocławska Stocznia Rzeczna — montaż jednostek morskich  
janusz50938 dolny-slask.org.pl



Źródło: <https://dolny-slask.org.pl/> za pośrednictwem <https://polska-org.pl/>

## Załącznik nr 9

Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami

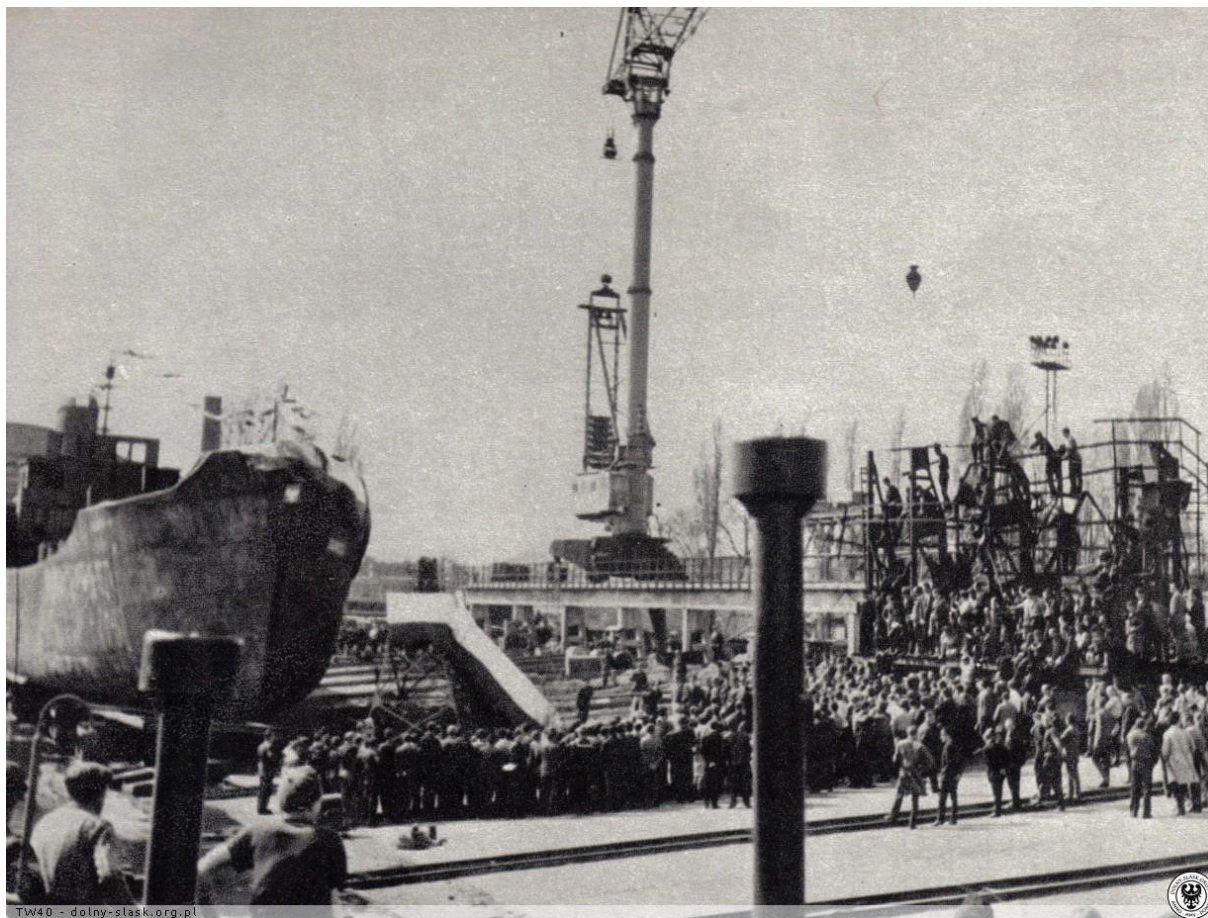


Źródło: <https://dolny-slask.org.pl/> za pośrednictwem <https://polska-org.pl/>

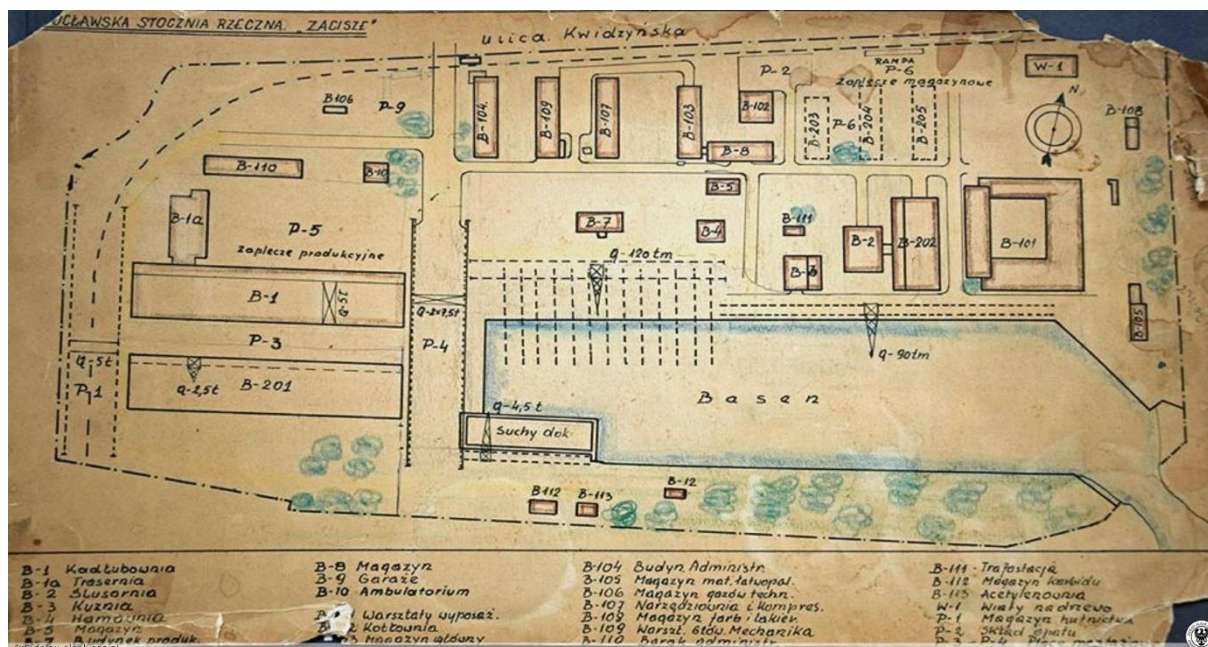


## Załącznik nr 9

Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami



Źródło: <https://dolny-slask.org.pl/> za pośrednictwem <https://polska-org.pl/>



Źródło: <https://dolny-slask.org.pl/> za pośrednictwem <https://polska-org.pl/>





Źródło: <https://polska-org.pl/>

Dzisiaj po stoczni pozostało niewiele. Nie ma już specjalistycznego wyposażenia, nie można zlokalizować suchego doku. Obecnie większość tkwiącego w Stoczni potencjału pozostaje niewykorzystana.

## Załącznik nr 9

Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami



Źródło: <https://polska-org.pl/>



Źródło: <https://polska-org.pl/>



## Załącznik nr 9

Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami



Źródło: <https://fotopolska.eu/>

## PODSUMOWANIE

Podsumowując, Nieruchomość spełnia wymogi określone w specustawie mieszkaniowej w kontekście zakwalifikowania terenu jako poprodukcyjnego ponieważ, od czasów przedwojennych opisywany teren wykorzystywany był przez ciężki przemysł stoczniowy. Prężnie działająca stocznia zatrudniała tysiące osób, które brały udział w realizacji innowacyjnych projektów. Działalność Stoczni Zacisze trwale zapisała się w historii Polski, co potwierdza m.in. obszerna dokumentacja historyczna. Nawet obecnie teren ten, już na pierwszy rzut oka, wyraźnie przypomina o jego produkcyjnej historii, a jego potencjał lokalizacyjny, powierzchniowy i komunikacyjny nie jest wykorzystywany. Teren Stoczni Zacisze ma szansę stać się kolejnym w znamienitej wrocławskiej tradycji urbanistycznej, modelowym centrum lokalnym. Proponowana zróżnicowana zabudowa oferować będzie szeroką ofertę mieszkań oraz niezbędną infrastrukturę społeczną po to by przyszli mieszkańcy mogli korzystać z zalet miasta, w ramach którego wszystkie codzienne aktywności dostępne są za pośrednictwem transportu publicznego, rowerem lub pieszo.

W przypadku terenów przy ul. Kościelnej prowadzona na nich historycznie działalność produkcyjna - stoczniowa daje możliwość procedowania niezgodnie z obowiązującym Studium. Powyższa analiza, nie tylko wykazuje produkcyjny charakter Nieruchomości, ale także, potwierdza istnienie dalszej części przesłanki – brak obecnej realizacji funkcji produkcyjnej.

## ZAŁĄCZNIKI:

- dokumenty powołane w treści opracowania