

Wrocław, 16 czerwca 2023 r.

Inwestor:

Edo Sp. z o.o

ul. Pretficza 21/18

53-328 Wrocław

Pełnomocnicy:

Edyta Skiba

Wojciech Kotecki

Rada Miejska Wrocławia

Sukiennice 9, 50-107 Wrocław

za pośrednictwem

Prezydenta Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego

ul. Świdnicka 53

50-030 Wrocław

Sygnatura sprawy: WPL-DPP2.673.4.2023

**Dotyczy: Wezwania Prezydenta Wrocławia z dnia 1 czerwca 2023 r.,
numer ewidencyjny pisma: 00064384/2023/W**

**UZUPEŁNIENIE WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

Działając w imieniu spółki Edo Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dalej jako: Inwestor), jako Prezes Zarządu uprawniony do jednoosobowej reprezentacji), w odpowiedzi na wezwanie Prezydenta Wrocławia z dnia 1 czerwca 2023 r. do usunięcia braków formalnych wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących (dalej jako: Wniosek) doręczone Inwestorowi 6 czerwca 2023 r. (dalej jako: Wezwanie), poniżej uzupełniamy Wniosek w zakresie wskazanym w Wezwaniu.

Ad. do pkt 1 Wezwania

W odpowiedzi na dyspozycję zawartą w pkt 1 Wezwania, do niniejszego pisma zostaje załączona, jako Załącznik nr 1, kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego dotyczy Wniosek oraz obszar, na który planowane inwestycje będą oddziaływać. Na załączonej mapie zostały określone granice terenu objęte Wnioskiem poprzez oznaczenie wspólną granicą terenu, na którym planuje się zlokalizować Inwestycję mieszkaniową oraz Inwestycje towarzyszące tj.: Budowa uzbrojenia terenu oraz Przebudowa ul. Kwidzyńskiej, opisane we Wniosku.

Na tej podstawie Załącznik 1 przekazany przy Wniosku, zostaje uzupełniony przez Załącznik nr 1 do niniejszego pisma.

Licencje potwierdzające wykorzystanie urzędowego zasobu mapowego zostały dołączone do niniejszego pisma jako Załączniki o nr od 1.1 do 1.5.

Ad. do pkt 2 Wezwania

W odpowiedzi na zapytanie zawarte w pkt. 2 Wezwania Inwestor wyjaśnia, że Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTOWRS) spełniającym wymaganie dotyczące powierzchni z ustawowych standardów lokalizacyjnych wskazanych w art. 17 ust. 4 Ustawy poprzez dostęp do terenu kąpieliska „Morskie Oko” – będącego obiektem miejskim w zarządzie Młodzieżowego Centrum Sportu Wrocław o powierzchni około 15 ha, zlokalizowanego w odległości 1320 m (tj. poniżej odległości wskazanej w art. 17 ust. 4 Ustawy, która dla miast z liczbą mieszkańców przekraczającą 100 000 wynosi maksymalnie 1500 m) od inwestycji mieszkaniowej.

Przy wnioskowanej przez Inwestora maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań 72 000 m² maksymalna liczba mieszkańców, wyliczona zgodnie z zapisami art. 17 ust. 9 Ustawy wynosi 2 572. Przy takiej liczbie mieszkańców i wskaźniku 4 m² oznaczonego w art. 17 ust. 4 Ustawy, minimalna powierzchnia terenu o którym mowa w art. 17 ust. 4 Ustawy wynosi 10 288 m² co oznacza, że wskazany teren kąpieliska „Morskie Oko” – będącego obiektem miejskim w zarządzie Młodzieżowego Centrum Sportu Wrocław spełnia wymogi Ustawy (powierzchnia ok. 150 000 m²).

Wobec powyższego przywołany w pkt. 2 Wezwania Park na cyplu nie będzie realizowany jako inwestycja towarzysząca.

Jednocześnie Inwestor planuje, że na terenie inwestycji mieszkaniowej zrealizuje dodatkowe tereny zielone, sportu i rekreacji tj:

- ogólnodostępny teren zieleni urządzonej oznaczony w charakterystyce symbolem ZR o łącznej powierzchni 8 661,0 m² (Park na cyplu),
- w obrębie jednostek 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U w postaci urządzonych wewnątrzsiedlowych terenów zieleni i rekreacji o powierzchni łącznej około 2 329 m²,

Uzupełnienie w zakresie spełnienia przez Inwestycję mieszkaniową standardu opisanego w art. 17 ust. 4 Ustawy zostało wprowadzone w Załączniku nr 2 do niniejszego pisma.

Na tej podstawie Załącznik 10 do Wniosku zostaje uzupełniony przez Załącznik nr 2 do niniejszego pisma.

Ad. do pkt 3 Wezwania

W odpowiedzi na pytanie ujęte w pkt 3 Wezwania, niniejszym wyjaśniam, że przebudowa ul. Kościerzyńskiej nie jest objęta zakresem Inwestycji towarzyszącej. Nie jest to droga publiczna. Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu (**UCHWAŁA NR XIV/379/19 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 października 2019 r.**) ul. Kościerzyńska oznaczona została symbolem 1KDW i jako droga wewnętrzna będzie realizowana w oparciu o zapisy tego planu.

Wraz z planowaną Inwestycją mieszkaniową, będą realizowane dwie inwestycje towarzyszące:

1. Pierwsza z nich, określona we Wniosku jako Budowa uzbrojenia terenu, zlokalizowana jest w ulicy Kościerzyńskiej (pkt. II A Wniosku) a w jej ramach realizowana będzie budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na odcinku o długości około 900 m. Planowana sieć znajdzie się w obrysie inwestycji towarzyszącej, oznaczonej na Załączniku nr 1 do niniejszego

pisma symbolami: A1-A2-A3-A4-B18-B7'-B8-B8'-B15''-B16-B17-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A16-17-A18-A19-A20-A21-A22-A23-A24-A25-A26-A27-A28-A29-A30-A31-A32-A33-A34-A35-A36-A37-A38-A39-B109'-B64-B65-B66-B67-B68-B108'-A40-A41-A42-59-58-A43-57--55-54-53-52-51-50-49-48-47-46-45--A44-A45-37-36-31-30-A46-A47-A48-25-24-23-22-21-20-19-18-A49-A50-A51-A52-A53-A54-A55-A56-2-1-A57-A58-A59-A60-A61-A62-A63-A64-A65-A66-A67-A1. Informacja o łącznej długości sieci zawarta została również w rozdziale 3 pkt. 5 i 6 Załącznika nr 3 do niniejszego pisma, który uzupełnia Załącznik nr 6 do Wniosku *Charakterystyka inwestycji towarzyszących*.

Jednocześnie w Załączniku nr 3 do niniejszego pisma, podano w Rozdziale 3.1 pkt. 5b dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko w zakresie budowy uzbrojenia terenu.

2. Druga z nich, określona we Wniosku jako Przebudowa ul. Kwidzyńskiej, zlokalizowana jest w obrębie ulic: Kwidzyńskiej – Toruńskiej, alei Kochanowskiego – Brucknera (pkt. II B Wniosku) i składa się z realizacji dwóch zadań:
 - a) pierwsze polega na przebudowie ul. Kwidzyńskiej wraz ze skrzyżowaniem z al. Kochanowskiego, ul. Toruńską oraz al. Brucknera oraz budową i przebudową ścieżek rowerowych, zadanie zawiera się w granicach oznaczonych na Załączniku nr 1 do niniejszego pisma symbolami: B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7—B7'-B8-B8'-B9-B10-B11-B13-B14-B14'-B15-B15''-B16-B17-A5-A4--B18-B19-B20-B21-B22-B23-B24-B25-B26-B27-B28-B29-B30-B31-B32-B33-B34-B35-B36-B37-B38-B39-B40-B41-B42-B43-B44-B45-B46-B47-B48-B49-B50-B51-B52-B53-B54-B55-B56-B57-B58-B59-B1,
 - b) drugie polega na budowie ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Kwidzyńskiej i zawiera się w granicach oznaczonych na Załączniku nr 1 do niniejszego pisma symbolami: B60-B61-B62-B63-B64-B65-B66-B67-B68-B69-B70-B71-B72-B73-B74-B75-B76-B77-B78-B79-B80-B81-B82-B83-B83-B84-B85-B86-B87-B88-B89-B90-B91-B92-B93-B94-B95-B96-B97-B98-B99-B100-B101-B102-B103-B104-B105-B106-B107-B108-B108'-A40-A39-B109'-B109-B110-B60.

Wymienione w pkt. 2 a) powyżej zadanie (budowa drogi o nawierzchni twardej) zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt. 62 mogłoby być kwalifikowane zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km, co nie ma miejsca w ramach planowanego przedsięwzięcia (szerzej poniżej).

Zadanie wymienione w pkt. 2 b) powyżej nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko.

W tym miejscu uściślam informację w zakresie całkowitej długości Inwestycji towarzyszącej w zakresie dotyczącym przebudowy ulic: Toruńskiej, Kwidzyńskiej, al. Brucknera i al. Kochanowskiego objętych zakresem opisanego powyżej w pkt. 2 a) zadania. Całkowita długość tej Inwestycji towarzyszącej dotycząca przebudowy dróg wynosi – 734 m, z czego:

1. Przebudowa al. Kochanowskiego – długość odcinka około 158 m – co zostało oznaczone czarną linią opatrzoną wymiarem, na Załączniku nr 3.1 do niniejszego pisma,
2. Przebudowa ul. Toruńskiej – długość odcinka około 179 m – co zostało oznaczone czarną linią opatrzoną wymiarem, na Załączniku nr 3.1 do niniejszego pisma,
3. Przebudowa al. Brucknera – długość odcinka około 105 m – co zostało oznaczone czarną linią opatrzoną wymiarem, na Załączniku nr 3.1 do niniejszego pisma

4. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej – długość odcinka około 292 m – co zostało oznaczone czarną linią opatrzoną wymiarem, na Załączniku nr 3.1 do niniejszego pisma.

Łączna długości przebudowywanych dróg ww. inwestycji towarzyszącej została przedstawiona w tabeli na stronie 5 Załącznika nr 3 do niniejszego pisma.

Ponadto ww. tabela została uzupełniona o długości przebudowy istniejących dróg rowerowych, budowy nowych dróg rowerowych, i długości dróg pieszo-rowerowych **Uzupełnione informacje w Załączniku nr 3 do niniejszego pisma oznaczono kolorem fioletowym.**

Podsumowując, żadna z inwestycji towarzyszących nie kwalifikuje się do przedsięwzięć, dla których konieczne byłoby przedłożenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia, gdyż nie przekraczają progu, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt. 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub w ogóle pozostają poza zakresem tych przepisów.

Na tej podstawie Załącznik 6 do Wniosku zostaje uzupełniony przez Załącznik nr 3 do niniejszego pisma.

Ad. do pkt 4 Wezwania

Do wniosku dołączono zaświadczenie z dnia 5.06.2023 roku znak sprawy TUU.0156.2733.50497.50608.2023 wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta potwierdzające, że działki 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM-22 obręb Kowale posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Kwidzyńskiej tj. działki nr 5 AM-22 obręb Kowale – droga gminna G106636D) poprzez drogę wewnętrzną ulicę Kościerzyńską (działkę o numerze 6/61, AM-22 obręb Kowale, będącą we współużytkowaniu wieczystym użytkownika wieczystego w/w nieruchomości). **Zaświadczenie to stanowi Załącznik nr 4 do niniejszego pisma i staje się Załącznikiem nr 11.1 do Wniosku.**

Skan tego zaświadczenia dołączono na stronie 5 do Załącznika nr 2 do niniejszego pisma uzupełniającego Załącznik nr 10 do Wniosku.

Ad. do pkt 5 Wezwania

W celu wykazania, że istnieje możliwość podłączenia inwestycji mieszkaniowej objętej Wnioskiem do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z zapotrzebowaniem załączam opinię wydaną przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji z dnia 06.06.2023 r. znak sprawy 042125/23/KOU/MaC w zakresie uzbrojenia terenu w celu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie „Ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących” odnośnie możliwości zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu (oznaczenia geodezyjne: dz. Nr 6/72, 6/74, 6/31, 6/32, 6/33, 6/73, 6/55, AM-22, obręb Kowale). W opinii tej stwierdza się, że: „dla przedmiotowej zabudowy istniejąca sieć wodociągowa fi280mm PE w ulicy Kwidzyńskiej oraz istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej fi 0,2 m kam. w ulicy Kwidzyńskiej jest wystarczająca dla umożliwienia dostawy wody, odbioru ścieków dla powyższej inwestycji w ilościach wskazanych we Wniosku po wykonaniu ich rozbudowy w ul. Kościerzyńskiej zgodnie z zapisami w piśmie symbol 11848/23/KOU/MaC z dnia 16.03.2023 r (co zostało objęte inwestycją towarzyszącą w pkt. II A Wniosku). **Opinia stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego pisma i staje się Załącznikiem nr 13.1 do Wniosku.**

Skan tej opinii dołączono na stronie 7 do Załącznika nr 2 do niniejszego pisma uzupełniającego Załącznik nr 10 do Wniosku.

Ad. do pkt 6 Wezwania

W odpowiedzi na pkt. 6 Wezwania niniejszym przedkładam jako Załącznik nr 6 do niniejszego pisma Decyzję Prezydenta Wrocławia znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 17 maja 2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 7 ust. 8 pkt. 5 Ustawy wraz z zaświadczeniem Prezydenta Wrocławia znak: WSR-OL.6220.127.2022.BD z dnia 16 czerwca 2023 r., w którym stwierdza się, że decyzja wobec niewniesienia odwołania przez strony w ustawowym terminie stała się decyzją ostateczną w dniu 15 czerwca 2023 r.

Decyzja ta stanowi jednocześnie Załącznik nr 6 do niniejszego pisma i staje się Załącznikiem nr 43 do Wniosku, zaś zaświadczenie z dnia 16 czerwca 2023 r. stanowi Załącznik nr 6.1 do niniejszego pisma i staje się Załącznikiem nr 43.3 a do Wniosku.

Ad. do pkt 7 Wezwania

W wykonaniu zawartej w pkt 7 Wezwania dyspozycji do przedstawienia przez Inwestora oświadczenia o zobowiązaniu się do realizacji inwestycji towarzyszących wraz z Inwestycją mieszkaniową, na zasadach określonych we Wniosku oraz wypełnienia wymogów w zakresie edukacji na zasadach określonych w załączonym do Wniosku zaświadczeniu Prezydenta Wrocławia z dnia 9 maja 2023 r., nr WPP-DSP.6730.3.2023, wraz z informacją o podjętych działaniach zmierzających do zawarcia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, o którym mowa w Ustawie, przedkładam odpowiednie oświadczenie stanowiące Załącznik nr 7 do niniejszego pisma.

Ponadto w odpowiedzi na prośbę o doprecyzowanie zgodnie z aktualnym stanem wiedzy określonych zagadnień przedstawionych w Wezwaniu, dalej wskazujemy co następuje, odnosząc się do odpowiednich podpunktów:

1. usługami uciążliwymi w myśl przedłożonego Wniosku oraz charakterystyki inwestycji mieszkaniowej (Załącznik nr 4 do Wniosku) jest punkt serwisowy jednostek pływających przez co rozumie się warsztat umożliwiający wykonanie drobnych napraw spowodowanych codzienną eksploatacją jednostek pływających; poprzez ww. naprawy rozumie się prace takie jak np. naprawa silnika, wymiana uszkodzonych części lub elementów jednostek pływających, przechowywanie materiałów i narzędzi umożliwiających wykonanie drobnych napraw w obrębie jednostki pływającej jak np. dokręcanie i naciąganie elementów z linek stalowych (np. wanty, relingi), wymiana płetw sterowych, uszczelnianie luków i bulai, naprawa zamków, wymiana bloczków, lin, knag, kabestanów itp. Podsumowując, warsztat ma umożliwić utrzymanie jednostek pływających w stanie pozwalającym na ich eksploatację w ramach śródlądowych szlaków żeglownych w myśl przepisów szczegółowych. Usługa uciążliwa nie będzie stoczną produkcyjną lub naprawczą, które zostały wskazane w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Uszczegółowienie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej zostało wprowadzone kolorem zielonym na str. 2 Załącznika nr 8 do niniejszego pisma uzupełniającym Załącznik nr 4 do Wniosku

Na tej podstawie Załącznik 4 do Wniosku zostaje uzupełniony przez Załącznik nr 8 do niniejszego pisma.

Jednocześnie uwzględniający zmiany Załącznik nr 3 do Wniosku (omyłkowo w spisie Załączników do Wniosku opatrzony dodatkowo literą „n”) stanowi Załącznik nr 9 do niniejszego pisma i uzupełnia Załącznik nr 3 złożony wraz z Wnioskiem.

2. Drzewa planowane do usunięcia zostały wskazane na etapie procedowania wniosku o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, której kopia stanowi Załącznik nr 6 do niniejszego pisma. Planuje się do wycinki drzewa w złym stanie fitosanitarnym – określonym przez dendrologa, oraz drzewa znajdujące się w kolizji z planowaną inwestycją mieszkaniową. **Lokalizację drzew planowanych do usunięcia przedstawiono na stronie 55 Załącznika nr 9 do niniejszego pisma uzupełniającego Załącznik nr 3 (omyłkowo w spisie Załączników do Wniosku opatrzony dodatkowo literą „n”) do Wniosku.**

W Załączniku nr 10 do niniejszego pisma przedstawiamy spis drzew planowanych do wycinki stanowiący wyciąg z gospodarki drzewostanem.

Jednocześnie, zgodnie z pkt. 28 decyzji nr WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 17 maja 2023 r o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji Inwestor zobowiązany jest nasadzić 736 sztuk nowych drzew w ramach nasadzeń kompensacyjnych.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca Załącznik nr 9 do niniejszego pisma i uzupełniająca Załącznik nr 3 (omyłkowo w spisie Załączników do Wniosku opatrzony dodatkowo literą „n”) do Wniosku została na str. 63 uzupełniona o schemat prezentujący sposób zagospodarowania terenów zieleni nadrzecznej, a ponadto zieleń oraz wody będą, chronione zgodnie z zapisami decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych stanowiącej Załącznik nr 6 do niniejszego pisma.

Ponadto w obrębie istniejącego lasu łęgowego wprowadzone zostaną elementy pozwalające na wypoczynek Wrocławian w obrębie zieleni zagospodarowanej w sposób nie zakłócający równowagi ekologicznej tego rejonu. Wprowadzone ścieżki będą wykonane z materiałów umożliwiających filtrację wody opadowej do gruntu, a ich przebieg nie będzie oddziaływał na strefy ochronne brył korzeniowych drzew; kłody drzew wycinanych zostaną rozłożone w terenie parku stanowiąc siedlisko dla owadów i mikroorganizmów, zaś zamierające drzewa zostaną pozostawione, o ile nie będą zagrażały bezpieczeństwu ludzi; linia brzegowa zostanie poddana w miarę możliwości renaturyzacji, zaś elementy małej architektury będą wprowadzane w sposób nie naruszający równowagi biologicznej parku.

4. W odpowiedzi na prośbę o doprecyzowanie sposobu użytkowania terenu objętego wnioskiem po roku 1996, przedstawiamy dodatkowe opracowanie stanowiące Załącznik nr 11 do niniejszego pisma.
5. Odnosząc się do prośby zawartej w pkt. 5 Wezwania, wyjaśniam co następuje:

Zgodnie z zapisami Prawa wodnego (Dz.U.2022r. poz. 2625 z późn. zm.) wodami płynącymi są wody w:

- 1) ciekach naturalnych oraz źródłach, z których te cieki biorą początek;
- 2) jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych o ciągłym albo okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych;
- 3) sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących;
- 4) kanałach;

Wody zlokalizowane na działce ew. nr 6/74 AM-22 obręb Kowale, zgodnie z zapisem punktu 3 art. 22 ustawy Prawo Wodne, są wodami śródlądowymi płynącymi. W związku z powyższym

wszystkie elementy planowane do wykonania w obrębie basenu portowego będą wykonywane na śródlądowych wodach płynących.

Należy zwrócić uwagę, że basen portowy, jest połączony z Kanałem Żeglugowym jedynie wąskim kanałem zlokalizowanym po południowo-wschodniej stronie basenu. Kanałem tym w przeszłości odbywał się ruch statków do basenu portowego i z niego. Na tym fragmencie kanału łączącego kanał żeglugowy z basenem portowym nigdy nie było urządzeń hydrotechnicznych wpływających na stan wód lub kierunek ich płynięcie. Basen portowy jest połączony z kanałem żeglugowym, a woda może swobodnie przepływać z jak i do basenu portowego. Stan wód w basenie portowym jest identyczny ze stanem wód w kanale żeglugowym.

W związku z tym, że z basenu portowego nie ma innej drogi przepływu wód, niż przez kanał w południowo-wschodniej części to wody rzeki Odry płynące Kanałem Żeglugowym nie mają możliwości przepływu przez basen portowy. Wody wraz ze zmianą stanu poziomu wód w Kanale Żeglugowym będą wypełniały basen portowy w celu wyrównania poziomu wód. W związku z tym uważamy, że nie będzie dochodziło do kolizji wód płynących z planowanymi obiektami – nie dojdzie do zaburzenia przepływu wód w basenie portowym, gdyż jak wcześniej wskazano nie ma możliwości w nim istnienia przepływu wód, że względu na brak jego przelotowości, a wody jedynie będą basen wypełniały w celu wyrównania poziomów hydrostatycznych. **W związku z powolnością napływu wód, ograniczonego przepustowością kanału łączącego basen portowy z Kanałem Żeglugowym woda będzie mogła swobodnie opłynąć projektowane obiekty i nie będzie im zagrażała ani nie będzie powodowała powstawania podtopień czy powodzi na skutek zmiany przepustowości koryta rzeczno (Kanału Żeglugowego).**

6. Ustosunkowując się do zobowiązania z pkt 6. co do wskazania sposobu zapewnienia łącznika obszaru inwestycji mieszkaniowej z przyczółkiem Mostów Jagiellońskich wzdłuż Kanału Nawigacyjnego jako niezbędnego ciągu pieszo-rowerowego oraz poczynionych w tym zakresie rozmów/porozumień z Wodami Polskimi, w pierwszej kolejności wskazujemy, że obowiązek zapewnienia łącznika, o którym mowa powyżej nie jest objęty Wnioskiem. Omawiany obowiązek zapewnienia łącznika nie wynika także z żadnych innych dokumentów, uzgodnień i przepisów związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących na podstawie złożonego Wniosku.

Jednakże Inwestor wskazuje, że prowadzi rozmowy z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. W dniu 13 kwietnia 2023 r. Inwestor wystosował pismo do wyżej wymienionego organu (dokument wraz z załącznikiem graficznym ilustrującym przebieg ścieżki stanowi Załącznik 12), zwracając się z prośbą o umożliwienie zrealizowania prac polegających na zaprojektowaniu i wybudowaniu ciągu pieszo-rowerowego, przez teren Śluzu Zacisze, które to prace umożliwiłyby dostęp publiczny do terenów rekreacyjnych: zielonego cypla i basenu portowego, zlokalizowanych na działce nr 6/74, AM-22, obręb Kowale. Inwestor zadeklarował pokrycie wszelkich kosztów związanych z omawianym przedsięwzięciem.

Jeżeli chodzi o sposób wykonania ww. prac, Inwestor wskazuje, że polegałby on na zmianie przebiegu ogrodzenia i lokalizacji bramy wjazdowej oraz wykonaniu odpowiedniej nawierzchni drogowej wraz z infrastrukturą techniczną.

Inwestor oświadcza, że do dnia niniejszego pisma nie uzyskał jeszcze odpowiedzi na ww. pismo od Wód Polskich.

Dodatkowo, w ramach prac związanych z uzupełnieniami i doprecyzowaniem, zmienione, skorygowane lub ujednolicone zostały poniższe elementy składowe wniosku:

1. Załącznik nr 3 do Wniosku *Koncepcja Urbanistyczno -Architektoniczna* stanowiący Załącznik nr 9 do niniejszego pisma:
 - a. Strona 10,11,12,13 Załącznika nr 3 do Wniosku - aktualizacja oznaczeń dla zakresów inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej [modyfikacja wniosku w zakresie inwestycji towarzyszących],
 - b. Strona 23,27 Załącznika nr 3 do Wniosku — aktualizacja oznaczeń na aksonometrii [korekta omyłki pisarskiej]
 - c. Strona 55 Załącznika nr 3 do Wniosku – dodano legendę oraz wprowadzono aktualizacje oznaczeń dla zakresów inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej, [modyfikacja wniosku w zakresie inwestycji towarzyszących],
 - d. Strona 56,57 Załącznika nr 3 do Wniosku – aktualizacja schematów inwestycji towarzyszącej wraz z dodaniem parametrów, [modyfikacja wniosku w zakresie inwestycji towarzyszących],
 - e. Strona 60- aktualizacja oznaczeń aksonometrii [korekta omyłki pisarskiej]
 - f. Strona 62,63 Załącznika nr 3 do Wniosku — dodano aksonometrię przedstawiającą funkcjonowanie mariny oraz park na cyplu [uzupełnienie wynikające z Wezwania]
 - g. Strona 64,65,66 Załącznika nr 3 do Wniosku – dodano legendę, [korekta omyłki pisarskiej]
 - h. Strona 80,81,85 Załącznika nr 3 do Wniosku – aktualizacja oznaczeń dla zakresów inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej, [modyfikacja wniosku w zakresie inwestycji towarzyszących],
 - i. Strona 88,89 Załącznika nr 3 do Wniosku – dodanie opisów schematów [korekta omyłki pisarskiej]
 - j. Strona 88, 89, 90 Załącznika nr 3 do Wniosku— aktualizacja oznaczeń dla zakresów inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej [modyfikacja wniosku w zakresie inwestycji towarzyszących],
2. Załącznik nr 4 do Wniosku, stanowiący Załącznik nr 8 do niniejszego pisma – został skorygowany i uzupełniony, a zmiany zostały oznaczone kolorem zielonym z pogrubieniem; zmiany wynikające z Wezwania oznaczono kolorem fioletowym z pogrubieniem,
3. Załącznik nr 6 do Wniosku, stanowiący Załącznik nr 3 do niniejszego pisma - został skorygowany i uzupełniony, a zmiany zostały oznaczone kolorem zielonym z pogrubieniem; zmiany wynikające z Wezwania oznaczono kolorem fioletowym z pogrubieniem,
4. W związku z otrzymaniem przez Inwestora informacji o możliwości przyłączenia planowanej inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej uzupełniono Wniosek w tym zakresie dodając Załącznik nr 24 do Wniosku będący jednocześnie Załącznikiem nr 13 do niniejszego pisma zawierający Informację nr WRO/P/ZOP/2023/1009 o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzłów ciepłych o Qcałk.= 9 500,0 kW zasilających obiekty (mieszkalne wielorodzinne) we Wrocławiu ul. Kościelżyńska bud. 1-7 wydaną przez Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. z dnia 14.06.2023 r znak pisma DOK/2023/332863 4.
5. Zmodyfikowano o granice inwestycji towarzyszących na:
 - a) Załączniku nr 5A/5B do Wniosku stanowiącym Załącznik nr 15 do niniejszego pisma
 - b) Załączniku nr 8A/8B do Wniosku stanowiącym Załącznik nr 16 do niniejszego pisma
6. Załącznik nr 49 do Wniosku, stanowiący Załącznik nr 17 do niniejszego pisma – został skorygowany o zmiany wynikające z Wezwania.

Dodatkowo, uzupełniono treść Wniosku o następujące informacje:

1. Na stronie 1 Wniosku, w pkt. II.A dodanie działki o nr ew. 5 obręb AM-22 Kowale,
2. Na stronie 7 Wniosku wprowadzono zmianę działek wchodzących w zakres oddziaływania inwestycji:

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

W granicach obszaru oddziaływania w zakresie możliwym do określenia na etapie opracowania projektu znajdują się działki położone w najbliższym sąsiedztwie inwestycji, tj. działki o nr ew. *6/2, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/21, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30, 6/34, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38, 6/39, 6/56, 6/57, 6/64, 6/65, 6/67, 6/77, 6/78, 8, 9 z obrębu AM-22 Kowale, część działki o nr ew. 16/6, 16/8, 16/10, 16/11, 17 z obrębu AM-21.*

II. Dla inwestycji towarzyszącej:

- a. Granice – Budowa uzbrojenia terenu - teren oznaczony literami i cyframi: *A1-A2-A3-A4-B18-B7'-B8-B8'-B15"-B16-B17-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A16-17-A18-A19-A20-A21-A22-A23-A24-A25-A26-A27-A28-A29-A30-A31-A32-A33-A34-A35-A36-A37-A38-A39-B109'-B64-B65-66-B67-B68-B108'-A40-A41-A42-59-58-57-56-55-54-53-52-51-50-49-48-47-46-45--A44-A45-37-36-31-30- A46-A47-A48-25-24-23-22-21-20-19-A49-A50-A51-A52-A53-A54-A55-A56-A57-A58-A59-A60-A61-A62-A63-A64-A65-A66-A67-A1*—przedstawia **Załącznik nr 1**

- b. Granice – Przebudowa ul. Kwidzyńskiej - teren oznaczony literami *B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7—B7'-B8-B8'-B9-B10-B11-B12-B13-B14-B14'-B15-B15"-B16-B17-A5-A4--B18-B19-B20-B21-B22-B23-B24-B25-B26-B27-B28-B29-B30-B31-B32-B33-B34-B35-B36-B37-B38-B39-B40-B41-B42-B43-B44-B45-B46-B47-B48-B49-B50-B51-B52-B53-B54-B55-B56-B57-B58-B59-B60-B61-B62-B63-B64-B65-B66-B67-B68-B69-B70-B71-B72-B73-B74-B74-B75-B76-B77-B78-B79-B80-B81-B82-B83-B83-B84-B85-B86-B87-B88-B89-90-91-B92-B63-B94-B95-B96-B97-B98-B99-B100-B101-B102-B103-B104-B105-B106-B107-B108-B108'-A40-A39-B109'-B109-B110-B1* - przedstawia **Załącznik nr 1**

3. Na stronie 10 Wniosku skorygowanie zapisów:

- *rehabilitacja* terenu lasu łęgowego, zgodnie z **Załącznikiem nr 4 i 5A oraz 43,**

2. Na stronie 11 dodanie sformułowań: - *przejścia dla pieszych, (...)* - ewentualne kolizje wymagające przebudowy układu infrastruktury podziemnej, - *przebudowa systemu sygnalizacji świetlnej.*

3. Na stronie 12 dodanie zapisu:

Powiązanie z siecią ciepłowniczą:

- *dopuszcza się jako alternatywę dla źródła ciepłej wody połączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie uzyskanego zapewnienia od gestora sieci, stanowiącego **Załącznik nr 24** do Wniosku i na podstawie wskazanych przez niego na dalszym etapie warunków przyłączenia.*

4. Na stronie 14 wniosku w tabeli dotyczącej: *Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową* dodanie do zakresy inwestycji mieszkaniowej działki w pkt. II. a – *Budowa uzbrojenia terenu* dodanie części działki o nr ew. 5 obręb AM-22 Kowale:

Numer działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej	Adres
II. Inwestycje towarzyszące					
A. Budowa uzbrojenia terenu					
5	026401_1.0053.AR_22.5	Kowale	AM-22		Kwidzińska

5. Na stronie 15 wniosku w tabeli dotyczącej Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 dodanie w części II.A działki o nr ew. 5 z obrębu AM-22 Kowale:

Numer działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej	Adres
II. Inwestycje towarzyszące					
A. budowa uzbrojenia terenu					
5	026401_1.0053.AR_22.5	Kowale	AM-22		Kwidzińska

6. Na stronie 17 wniosku skorygowano numerację załączników:

Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne przedstawia **Załącznik nr 9, 9.1, 9.2.**

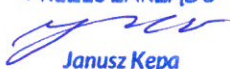
7. Na stronie 19 dodanie informacji o uzyskanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia w części I dla inwestycji mieszkaniowej:

I Dla inwestycji mieszkaniowej

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), zwana dalej ustawą ooś, §3 ust. 1 pkt. 58 lit. B oraz pkt. 55 lit. B tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 zm.), zwanej dalej: „ustawą Lex deweloper” oraz art. 104 i art. 108 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2022 r. (data wpływu: 2.11.2022 r.) spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficzka 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Agnieszkę

Wojciechowską – Świerogń, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą , przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale, z dnia 17 maja 2023 r. (znak sprawy WSR-OS.6220.127.2022.BD).

W nawiązaniu do Wezwania do niniejszego odpowiedzi załączamy również tekst jednolity Wniosku uwzględniający dokonane zmiany i uzgodnienia, stanowiący Załącznik nr 14 do niniejszego pisma.

PREZES ZARZĄDU

Janusz Kępa

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1	Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego obejmująca teren, którego dotyczy Wniosek oraz obszar, na który planowane inwestycje będą oddziaływać – UZUPEŁNIAJĄCE ZAŁĄCZNIK NR 1 WNIOSKU
1.1	licencja nr ZGKIKM.TM.6642.1319.2023_0264_CL2 z dnia 17.04.2023 r. - mapa zasadnicza w postaci wektorowej z nakładką projektowany GESUT, Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - P.0264.1996.2964
1.2	licencja nr ZGKIKM.TM.6642.801.2023_0264_CL2 z dnia 07.03.2023 r - mapa zasadnicza w postaci wektorowej z nakładką projektowany GESUT, Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - P.0264.1996.2964
1.3	licencja nr ZGKIKM.TM.6642.1368.2023_0264_CL2 dnia 19.04.2023 r - mapa zasadnicza w postaci wektorowej z nakładką projektowany GESUT, Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - P.0264.1996.2964
1.4	licencja nr ZGKIKM.TM.6642.1369.2023_0264_CL2 dnia 19.04.2023 r - mapa zasadnicza w postaci wektorowej z nakładką projektowany GESUT, Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - P.0264.1996.2964
1.5	licencja nr ZGKIKM.TM.6642.3178.2022_0264_CL2 z dnia 21.10.2023 r - mapa zasadnicza w postaci wektorowej z nakładką projektowany GESUT, Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - P.0264.1996.2964
2	Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące odpowiadają standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy – UZUPEŁNIAJĄCY ZAŁĄCZNIK NR 10 WNIOSKU
3	Charakterystyka inwestycji towarzyszących w formie opisowej – UZUPEŁNIAJĄCY ZAŁĄCZNIK NR 6 DO WNIOSKU
3.1	Zestawienie długości odcinków inwestycji towarzyszącej - przebudowy skrzyżowania
4	Zaświadczenie, że działki 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/74 AM-22 obręb Kowale posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Kwidzyńskiej i tj. działki nr 5 AM-22 obręb Kowale – droga gminna G106636D) poprzez drogę wewnętrzną ulicę Kościelżyńską (działkę o numerze 6/61, AM-22 obręb Kowale, będącą we współużytkowaniu wieczystym użytkownika wieczystego w/w nieruchomości) z dnia 5.06.2023 roku znak sprawy TUU.0156.2733.50497.50608.2023 UZUPEŁNIAJĄCY SPIS ZAŁĄCZNIKÓW POD POZYCJĄ NR 11.1 DO WNIOSKU
5	Opinia wydana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wody i Kanalizacji z dnia z dnia 06.06.2023 r. znak sprawy 042125/23/KOU/MaC w zakresie uzbrojenia terenu w celu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie „Ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących” UZUPEŁNIAJĄCY SPIS ZAŁĄCZNIKÓW POD POZYCJĄ NR 13.1 DO WNIOSKU
6	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie ar. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3

	października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), zwana dalej ustawa OOŚ, §3 ust. 1 pkt. 58 lit. B oraz pkt. 55 lit. B tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 zm.), zwanej dalej: „ustawą Lex deweloper” oraz art. 104 i art. 108 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2022 r. (data wpływu: 2.11.2022 r.) spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Wojciechowską – Świerogń, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale, z dnia 17 maja 2023 r. (znak sprawy WSR-OS.6220.127.2022.BD). – UZUPEŁNIAJĄCA SPIS ZAŁĄCZNIKÓW POD POZYCJĄ NR 43 DO WNIOSKU
6.1	Zaświadczenie z Prezydenta Wrocławia znak: WSR-OL.6220.127.2022.BD z dnia 16 czerwca 2023 r. w którym stwierdza się, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się decyzją ostateczną UZUPEŁNIAJĄCE SPIS ZAŁĄCZNIKÓW POD POZYCJĄ NR 43.3 DO WNIOSKU
7	Oświadczenie o zobowiązaniu się Inwestora o realizacji inwestycji towarzyszących wraz z inwestycją mieszkaniową na zasadach określonych we wniosku
8	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej UZUPEŁNIAJĄCA ZAŁĄCZNIK NR 4 DO WNIOSKU
9	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna - UZUPEŁNIAJĄCA ZAŁĄCZNIKI POD POZYCJĄ NR 3 DO WNIOSKU
10	Spis drzew planowanych do wycinki stanowiący wyciąg z gospodarki drzewostanem
11	Doprecyzowanie sposobu użytkowania terenu objętego wnioskiem po roku 1996
12	Korespondencja skierowana do Wód Polskich dotycząca lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego z Wodami Polskimi
13	Informacja nr WRO/P/ZOP/2023/1009 o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzłów cieplnych o Qcałk.= 9 500,0 kW zasilających obiekty (mieszkalne wielorodzinne) we Wrocławiu ul. Kościerzyńska bud. 1-7 wydana przez Fortum Power and Heat Polaks Sp. z o.o. z dnia 14.06.2023 r znak pisma DOK/2023/332863 UZUPEŁNIAJĄCA SPIS ZAŁĄCZNIKÓW POD POZYCJĄ NR 24 DO WNIOSKU
14	Tekst jednolity Wniosku – po korektach i zmianach
15	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w wersji graficznej – UZUPEŁNIAJĄCA ZAŁĄCZNIK NR 5A/5B DO WNIOSKU

16	Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz między inwestycjami towarzyszącymi– w formie graficznej - UZUPEŁNIAJĄCA ZAŁĄCZNIK NR 8A/8B DO WNIOSKU
17	Usytuowanie urządzonego terenu wypoczynkowego oraz rekreacji lub sportu - UZUPEŁNIAJĄCA ZAŁĄCZNIK NR 49 DO WNIOSKU
18	Oświadczenie Inwestora o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową
19	Nośnik danych z wersją elektroniczną

PREZES ZARZĄDU

Janusz Kępa