

Wrocław, 11 maj 2023 r. (data Wniosku)

Inwestor:

Edo Sp. z o.o
Ul. Pretficza 21/18
53-328 Wrocław

Pełnomocnicy:

Edyta Skiba
Wojciech Kotecki

Rada Miasta Wrocławia

Sukiennice 9, 50-141 Wrocław

Za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego

Sukiennice 9, 50-141 Wrocław

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCYCH (tekst jednolity)**

Na podstawie art. 7 ust. 1 i 6-8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 zm. Dz. U. z 2023 r., poz. 553) (dalej: Ustawa) działając jako Prezes Zarządu Edo sp. z o.o. uprawniony do jednoosobowej reprezentacji zwracam się w imieniu Spółki z wnioskiem o ustalenie lokalizacji:

- I. Inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, na działkach ew. nr: 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 z obrębu AM-22 Kowale, położonych u zbiegu ulic: Kochanowskiego i Kwidzyńskiej,
- II. Inwestycji towarzyszącej polegającej na:
 - A. budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej na działce o nr ew. 6/60, 6/61, 5, AM-22 z obrębu Kowale (dalej: „Budowa uzbrojenia terenu”)
 - B. Przebudowie i doposażeniu w pełną infrastrukturę systemu ITS skrzyżowania al. Kochanowskiego – Brucknera z ul. Kwidzyńską - Toruńską, – w tym w tym również dobudowaniu dodatkowego pasa skrętu w prawo na południowej części ulicy Kwidzyńskiej w ulicę Kościerzyńską wraz z sygnalizacją świetlną dla nadjeżdżającego tramwaju, przebudowaniu ul. Kwidzyńskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrętu w lewo w ulicę Szpaczą, wybudowaniu bezpiecznego przejścia przez tory tramwajowe i chodnika wzdłuż ulicy Kwidzyńskiej na odcinku od przystanku tramwajowego do ulicy Kościerzyńskiej działki ew. nr: 5 i 7, AM-22 obręb Kowale oraz działki ew. nr: 33 i 40, AM-26, obręb Kowale oraz wybudowaniu przejścia dla pieszych wraz ze ścieżką rowerową przez al. Kochanowskiego na wysokości stacji transformatorowej w okolicy Śluzu Zacisze oraz ścieżki rowerowej od tego przejścia wzdłuż al. Kochanowskiego po stronie wschodniej do skrzyżowania z ul. Kwidzyńską, działka ew. nr 7, AM-22, obręb

Kowale oraz wybudowanie ścieżki rowerowej i pieszo – rowerowej na odcinku od skrzyżowania ul. Gęsiej z ul. Kwidzyńską po stronie północnej, strona północna, w stronę 3M Poland o długości około 500 m, działki ew. nr: 3/6, 14/1, AM-6, obręb Kowale, nr ew. 5/4, 5/6, 5/17, 6/1, 11/4, 12/2, AM-21, 5, AM-22, 210, AM-23, obręb Kowale, miasta Wrocławia (dalej: „Przebudowa ul. Kwidzyńskiej”),

C. Rozbudowie infrastruktury edukacyjnej w zakresie:

- i. rozbudowy i przebudowy części edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 8 na działce o nr ewidencyjnym 37, AR-12, obręb Kowale przy ul. Kowalskiej 105 we Wrocławiu o dodatkowe skrzydło dydaktyczne mieszczące 8 klas lekcyjnych oraz niezbędne zaplecze socjalno-sanitarne
- ii. budowy na części działki o nr ewidencyjnym 54/2 AR-12 obręb Kowale, miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na klasę powstałą w wyniku rozbudowy,

(dalej „Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej”)

w dzielnicy Kowale miasta Wrocławia.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 4 Ustawy Rada Gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Sytuacja na wrocławskim rynku mieszkaniowym wygląda następująco¹:

- a) Zgodnie z raportem GUS² w okresie styczeń–marzec 2023 r. rozpoczęto budowę 1568 mieszkań - niewielki wzrost (zaledwie o 3,7%) w stosunku do analogicznego okresu 2022 r. ale bardzo duży spadek (ponad 48%), w stosunku do I kwartału 2021 r., kiedy to rozpoczęto budowę 2333 mieszkań.
- b) W I kwartale tego roku spadek o 46,0% w liczbie wydanych pozwoleń na budowę (1358 mieszkań) w porównaniu z analogicznym okresem 2022 r. i o blisko 45% mniej niż w pierwszym kwartale 2021 r.
- c) Spadki w ilości wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów przekładają się na spadki w ilości mieszkań oddanych do użytkowania. W okresie styczeń–marzec 2023 r. we Wrocławiu oddano do użytkowania 1022 mieszkania tj. o 13,5% mniej niż w analogicznym okresie 2022 r. i aż o ponad połowę mniej w porównaniu do I kwartału 2021 r., kiedy to zakończono budowę 2158 mieszkań.
- d) Malejąca podaż nowych mieszkań – w dotkniętym pandemią COVID roku 2020 nastąpił duży spadek wprowadzenia do sprzedaży nowych inwestycji (o 70%) przy dużo mniejszym spadku sprzedaży (o 30%). W rezultacie oferta nowych mieszkań zmalała o 15% zmalała.
- e) Rok 2021 r. – podaż nowych projektów pozostała na poziomie z roku 2020 (7,5 tys. mieszkań) ale popyt zwiększył się o 25% (ponad 10 tys. sprzedanych mieszkań).
- f) Utrzymująca się przewaga popytu nad podażą doprowadziła do ograniczenia wielkości oferty, która w 2021 r. osiągnęła najniższy od 10 lat poziom 5,7 tys. mieszkań. W kolejnym roku, ze względu na niestabilną sytuację geopolityczną wywołaną wybuchem wojny na Ukrainie oraz rosnące stopy procentowe, nastąpił znaczny spadek sprzedaży (nawet do 60%). Mimo spadku

¹ Pierwotny rynek mieszkaniowy we Wrocławiu”; raporty JLL

² www.statystykamiast.stat.gov.pl/wroclaw

sprzedaży oferta nowych mieszkań nie wzrosła - deweloperzy zatrzymali wprowadzanie nowych inwestycji.

Makroekonomiczne i polityczne przesłanki nie wskazują na to, by wyżej opisana sytuacja luki mieszkaniowej miała się zmienić w kolejnych latach. Od ostatniego kwartału ubiegłego roku podwyżki stóp procentowych zostały zatrzymane, co może pozytywnie wpłynąć na podejmowanie decyzji o zakupem mieszkania. Co więcej, jeszcze w tym roku ruszy rządowy program *Bezpieczny Kredyt 2%*, który zapewne również wpłynie na wzrost sprzedaży mieszkań.

Na wielkość popytu ma też wpływ fakt, że Wrocław jest największym ośrodkiem akademickim i rynkiem pracy na terenie Dolnego Śląska. Zgodnie z opracowaniem GUS, od roku 2025 będzie następował wzrost ludności w wieku produkcyjnym. W roku 2030 r. liczba osób w tej grupie wyniesie 373 457 tj. o 1,5% więcej względem roku 2025 r.³ Przywołana prognoza GUS nie uwzględnia efektu wojny na Ukrainie tj. napływu do Wrocławia obywateli Ukrainy po wybuchu wojny w 2022 r. Przed wybuchem wojny we Wrocławiu żyło około 100 tys. obywateli Ukrainy. Wg oficjalnych statystyk po wybuchu wojny przyjechało tu blisko 188 tys. uchodźców z tego państwa⁴. Część z nich zostanie już w tym mieście. Jak widać w oparciu o powyższe dane, rynek mieszkaniowy we Wrocławiu jest rynkiem niedoboru, co przekłada się również na rosnące ceny mieszkań. Od 2019 do 2021 roku ceny wzrosły o 24%⁵. Tendencji wzrostowej nie zatrzymał nawet spadek sprzedaży w 2022 r, wręcz przeciwnie, w ubiegłym roku ceny wzrosły o kolejne 10%⁶. Na niedobór nowych mieszkań we Wrocławiu wpływa, poza czynnikami geopolitycznymi i makroekonomicznymi, ograniczona podaż gruntów we Wrocławiu, na których można realizować inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne. Sytuacja mogłaby się zmienić, gdyby zmieniono obowiązujące aktualnie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Jednak wszczęta przez Miasto Wrocław procedura zmiany tego dokumentu została wstrzymana ze względu na rozpoczęcie w 2020 r. prac nad Rządową Reformą Planowania Przestrzennego.

Biorąc pod uwagę specyfikę rynku mieszkaniowego, stosunkowo szybka poprawa sytuacji nie jest możliwe bez usprawnienia procesu przygotowania kolejnych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usprawnienie procesu wydawania decyzji administracyjnych. Inwestycje mieszkaniowe cechują się bowiem długim (3-, 4-letnim) okresem przygotowania tj. projektowania i uzyskania wszystkich niezbędnych decyzji na ich realizację.

Dla eliminacji wskazanego powyżej deficytu mieszkaniowego zasadniczą kwestią jest konieczność redukcji barier prawnych, które ograniczają dostępność mieszkań. Celem uchwalonej w 2018 r. Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U.2021.1538 ze zm.) jest ograniczanie barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań. Ustawodawca dzięki tej ustawie chciał zredukować deficyt mieszkań i doprowadzić do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce nie będą odstawały od przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Oprócz mieszkaniowych deficytów ilościowych, w kraju występują znaczące deficyty jakościowe mieszkań (gospodarstwa domowe zajmują mieszkania o niskim stanie technicznym, niedostatecznym wyposażeniu w instalacje lub przeludnione), jak i deficyty jakości samych zespołów zabudowy (brak adekwatnej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu do transportu publicznego, brak dostępu do niezbędnych usług, w tym usług społecznych, do których zaliczyć należy również tereny rekreacyjne). Poprawa podstawowych wskaźników mieszkaniowych wymaga zatem inwestycji w budownictwo

³ „Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030”; Główny Urząd Statystyczny

⁴ „Miejska gościnność: wielki wzrost, wyzwania i szanse. Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach”. Centrum Analiz i Badań. Unia Metropolii Polskich. M. Wojdat, P. Cywiński - Kwiecień 2022r.

⁵ „Pierwotny rynek mieszkaniowy we Wrocławiu”; raporty JLL

⁶ „Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu” wywiad M. Joks/WGN dla telewizji Echo 24

spełniające współczesne wymogi dla zabudowy mieszkaniowej. Dlatego też głównym założeniem projektowanej ustawy było wprowadzenie regulacji umożliwiających znaczące przyspieszenie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a jej celem przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które doprowadzą do przyspieszenia przebiegu procesu inwestycyjnego. Narzędzie to okazało się na tyle skuteczne, że coraz częściej korzystają z niego inne miasta Polska: Warszawa, Łódź, Trójmiasto, Katowice wprowadzając zabudowę mieszkaniową na tereny, które przed długi czas były terenami poprzemysłowymi, nieużywanymi.

Adaptowanie do zmian klimatu wymaga zwinnego reagowania, mogącego przybrać formułę urbanistyki operacyjnej rozumianej jako wspólne planowanie skoordynowanych działań przez inwestora i miasto, pozwalając dzielić się zyskami płynącymi z inwestycji przez co ich koszty są w mniejszym niż dotychczas stopniu uspołeczniane. Obowiązująca od 2018 roku Specustawa o Ułatwieniach w Realizowaniu Inwestycji Mieszkaniowej stała się pierwszym takim „operacyjnym” narzędziem w Polsce, otwierającym przed Wrocławiem możliwość przeprowadzenia transparentnego i upublicznionego procesu zmiany podjętych wcześniej decyzji planistycznych, wprowadzając jednocześnie atrakcyjne pod względem urbanistycznym, architektonicznym oraz społecznym osiedla mieszkaniowe. Zmiana przeznaczenia terenu dawnej stoczni z funkcji produkcyjnej na mieszkaniową pozywającą lepiej realizować wyzwania związane z rozwojem turystyki sportowo-wodnej. Niniejszy wniosek umożliwi przywrócenie miastu nadodrzańskiego terenu oraz doda nowy, atrakcyjny przystanek na wodnej mapie miasta. Wzmocni także potencjał Wrocławskiego węzła wodnego łączącego miasto z innymi europejskimi szlakami żeglugi śródlądowej. Niniejszy wniosek kładzie również nacisk na jakościowy aspekt projektowanej inwestycji wpisując się tym samym nie tylko w wymogi Ustawy, ale też w zasady rozwijania miasta przyjęte w uchwalonym w 2018 r. *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia*. Celem strategicznym tego dokumentu jest „promowanie i rozwijanie miasta zwartej, policentrycznej, o odpowiednio gęstej i wielofunkcyjnej zabudowie, wygodnego do przemieszczania się pieszo, rowerem i komunikacją publiczną, zmniejszającego uzależnienie od samochodu (...). Na przykład w każdym osiedlu oprócz zabudowy mieszkaniowej powinny się znajdować: centralny plac, rynek lub główna ulica, zgrupowanie różnego rodzaju sklepów, lokali gastronomicznych i usługowych, szkoła, przedszkole, park osiedlowy, boiska sportowe, co najmniej jeden publiczny plac zabaw, obiekt, który odróżnia osiedle od innych.”⁷.

Tereny dawnej stoczni rzecznej, położone są z dala od głównych szlaków komunikacyjnych w obrębie których w ostatnich latach koncentrują się technologiczno-produkcyjne huby. Przewidziane w obowiązujących dla tego terenu miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie dopuszcza lokalizowanie na tym terenie funkcji, które nie mają szans na rozwój i sprostanie jednym z największych wyzwań dla jednostki terenowej SUiKZP – Kowale Ptasie, którym jest: „wzmocnienie Brücknera jako usługowego centrum lokalnego, aktywizacja nadbrzeża Odry z osiedlem poprzez wykreowanie połączeń pieszych i rowerowych, stworzenie stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie oraz wspieranie rozwoju usług o charakterze rekreacyjnym, wykorzystanie potencjału bezpośredniego sąsiedztwa z Odrzańską Drogą Wodną”. Ogromny, zdziczały teren, wypełniony produkcyjno-magazynowo-usługowymi halami, pustoszeje wieczorami i odstrasza spacerowiczów, oddalając tym samym miasto od malowniczej doliny Odry.

Stocznia Rieczna realnie zakończyła działalność na początku lat 90-tych, kiedy ogłoszono jej upadłość. Od tamtego czasu teren był stopniowo niszczone, a stalowe konstrukcje zastępowała zieleń o charakterze ruderalnym. Niegdyś przemysłowy obszar, pełen stoczniowego hałasu stał się wraz z upływem lat ostoją dla lasu łęgowego i miejscem odnowy miejskiego biotopu. Obecnie teren Stoczni jest niedostępny dla mieszkańców miasta, a większość tkwiącego w niej zielonego potencjału pozostaje

⁷ *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia*

niewykorzystana. Ponowne zszycie bezpośredniego otoczenia dawnej stoczni z lasem łęgowym oraz udostępnienie terenu nad basenem portowym pozwoli dzięki inwestycji mieszkaniowej z jednej strony ochronić lokalnie występującą faunę i florę a także wzmocnić potencjał Wrocławskiego Węzła Wodnego. Planowana inwestycja kładzie bardzo silny nacisk na wprowadzenie różnorodnych przestrzeni publicznych i prywatnych zatopionych w zieleni świadomie planowanej i kształtowanej w zależności od miejsca, które ma wypełniać. Obowiązująca od 2018 roku Ustawa jest narzędziem otwierającym przed Wrocławiem możliwość przeprowadzenia transparentnego i upublicznionego procesu zmiany podjętych wcześniej decyzji planistycznych, wprowadzając jednocześnie atrakcyjne pod względem urbanistycznym, architektonicznym oraz społecznym osiedla mieszkaniowe. Zmiana przeznaczenia terenu dawnej stoczni z funkcji produkcyjnej na mieszkaniową umożliwi przywrócenie miastu nadodrzańskiego terenu oraz doda nowy, atrakcyjny przystanek na wodnej mapie miasta.

Prezentowana w niniejszym wniosku inwestycja (dalej jako: Wrocławska Stocznia Rzeczna), poprzez swoją lokalizację wpisuje się również w stworzoną przez Miasto Wrocław we współpracy z jego mieszkańcami koncepcję tzw. Osiedla Kompletnego, mającą na celu tworzenie osiedli mieszkaniowych o wysokiej jakości życia i cechach wzmacniających tworzenie żywej lokalnej wspólnoty, zgodnie z nurtem współczesnej myśli urbanistycznej. Stawia sobie ona za cel wypracowanie zasad organizacji post-pandemicznego miasta, które ma zapewnić, iż w zasięgu trwającego kwadrans spaceru (zasięg około 0,5-1 km) mieszkańcy są w stanie zaspokoić swoje podstawowe potrzeby codzienne, a także mogą skorzystać z innych lokali usługowych o charakterze ponadlokalnym lub z miejskiej oferty rekreacyjno-sportowej w otoczeniu natury.

Projekt Wrocławskiej Stoczni Rzeczej zlokalizowany jest w obszarze z bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą transportu publicznego (autobusowego i tramwajowego), zapleczem usługowym o charakterze ponadlokalnym (CH KORONA, rejon ul. Długosza), strefą aktywności gospodarczej (ul. Kwidzyńska) i jest położony w otoczeniu licznych terenów zielonych. Warto przy tym zauważyć, że mimo takich atutów tej części miasta podaż nowych mieszkań jest tam niewielka. Brakuje terenów, na których, w stosunkowo szybkim czasie, można by było budować projekty mieszkaniowe wielorodzinne ze względu na istniejącą już zabudowę mieszkaniową (zdominowaną przez domy jednorodzinne) i dużą ilość terenów zielonych oraz fakt, iż ta część miasta w dużym stopniu nie jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenach, dla których miejscowe plany obowiązują, zostały wybudowane obiekty usługowe lub z przeznaczeniem pod aktywność gospodarczą.

Koncepcja projektu Nowej Stoczni Rzeczej zakłada realizację przez Inwestora osiedla, w którym centralnym punktem będzie basen portowy i przystań. To wokół niej powstaną obiekty usługowe (handel, gastronomia, rozrywka, galeria sztuki) oraz teren rekreacyjny (min. marina, zielen rekreacyjna wewnątrz dziedzińców, place zabaw, elementy małej architektury służące wypoczynkowi oraz uprawianiu sportu). Powstanie też obiekt przeznaczony na przedszkole. Tym co będzie wyróżniać to miejsce jest zielony obszar cypla o powierzchni ok. 8,8 ha, na którym, dbając o istniejącą, dzięki w swoim charakterze zieleni, Inwestor zrealizuje ścieżki spacerowe i rekreacyjne. I co najważniejsze, wszystkie atuty osiedla będą dostępne także dla mieszkańców spoza inwestycji, gdyż teren ten nie będzie grodzony.

Podsumowanie:

Projekt Nowa Stocznia jest projektem, dzięki któremu, w oparciu o przepisy Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, będzie możliwe stosunkowo szybkie powiększenie oferty nowych mieszkań zmniejszając tym samym lukę podażową i odpowiadając na rosnące potrzeby mieszkaniowe na terenie Wrocławia. Projektowany w miejscu o pełnej infrastrukturze transportowej i usługowej odpowiada na wymogi nie tylko samej Ustawy, ale również polityki przestrzennej Wrocławia. Co więcej Inwestor, realizując opisane

powyżej założenia koncepcyjne projektu, otwierając dostęp do Odry, dbając o wysokość jakości przestrzeni wspólnych, a także ponosząc nakłady na oświatę i rozbudowę istniejącego układu dróg i ścieżek rowerowych przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszkańców Wrocławia.

ZAWARTOŚĆ WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Zgodnie z art. 7 ust. 7 ww. Ustawy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zawiera:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu i uzbrojenia terenu;
6. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu
7. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - a. Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów,
 - b. Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c. Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko,
8. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową,
9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzyja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;
10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona,
11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;
13. Wykazanie, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 Ustawy do wniosku dołącza się:

1. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;
2. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;
3. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1

4. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust 1;
5. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021, poz. 247,784 i 922);
6. Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Stosownie do art. 20 Ustawy przepisy art. 7-19 stosuje się odpowiednio do inwestycji towarzyszących.

W OPARCIU O WW. PRZEPISY USTAWY EDO SP. Z O.O PRZEDSTAWIA TREŚĆ WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Art. 7 ust. 7 pkt. 1

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub więcej.

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione są na kopiach mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

Granice – teren oznaczony cyframi 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-1 przedstawia **Załącznik nr 1**

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, 6/22, 6/26, 6/28, 6/29, 6/30, 6/34, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38, 6/39, 6/56, 6/62, 6/65, 6/67, 6/77, 6/78, 8, 9 AM-22 obręb Kowale, część działki o nr ew., 16/6, 16/8, 16/10, 16/11, 17 AM-21 obręb Kowale. Ww. granica zostanie doprecyzowana na etapie projektu budowlanego.

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**

Granice obszaru oddziaływania w zakresie możliwym do określenia na obecnym etapie opracowania projektu zawierają się w granicach terenu objętego wnioskiem, zostaną one doprecyzowane na etapie projektu budowlanego.

- 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**

Granice obszaru oddziaływania w zakresie możliwym do określenia na obecnym etapie opracowania projektu zawierają się w granicach terenu objętego wnioskiem, zostaną one doprecyzowane na etapie projektu budowlanego.

- c. Granice – Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – teren oznaczony literami i cyframi C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-C15-C16-C17-C18-C19-C20-C21-C22-C23-C24-C25-C26-C27-C28-C29-C30-C31-C32-C1 – przedstawia **Załącznik nr 2** przy czym:
- i. rozbudowa i przebudowy części edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 8 na działce o nr ewidencyjnym 37, AR-12, obręb Kowale przy ul. Kowalskiej 105 we Wrocławiu o dodatkowe skrzydło dydaktyczne mieszczące 8 klas lekcyjnych oraz niezbędne zaplecze socjalno-sanitarne, zawiera się w granicy oznaczonej literami i cyframi: C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-C15-C16-C17-C18-C19-C20-C21-C22-C23-C24-C1
 - ii. budowy na części działki o nr ewidencyjnym 54/2 AR-12 obręb Kowale, miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na klasę powstałą w wyniku rozbudowy, zawiera się w granicy oznaczonej literami i cyframi: C25-C26-C27-C28-C29-C30-C31-C32-C25

Granice obszaru oddziaływania w zakresie możliwym do określenia na obecnym etapie opracowywania projektu zawierają się w granicach terenu objętego wnioskiem, zostaną one doprecyzowane na etapie projektu budowlanego.

Art. 7 ust. 7 pkt. 2

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

- I. Dla inwestycji mieszkaniowej:
Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań (tzw. PUM) wynosi: 60 800 m²
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (tzw. PUM) wynosi: 72 000 m²
- II. Dla inwestycji towarzyszących :
 - a. Nie dotyczy
 - b. Nie dotyczy
 - c. Nie dotyczy

Art. 7 ust. 7 pkt 3

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

Planowana minimalna liczba mieszkań wynosi : 1 210

Planowana maksymalna liczba mieszkań wynosi: 1 450

II. Dla inwestycji towarzyszącej:

- a. Nie dotyczy
- b. Nie dotyczy
- c. Nie dotyczy

Art. 7 ust. 7 pkt. 4

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową lub handlową: min. 3040 m² i maks. 14 400 m² – tj. nie mniej niż 5% planowanej minimalnej powierzchni mieszkań i nie więcej niż 20% maksymalnej powierzchni mieszkań.

Działalność handlowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nie przewiduje się.

II. Dla inwestycji towarzyszących:

- a. Nie dotyczy
- b. Nie dotyczy
- c. Nie dotyczy

Art. 7 ust. 7 pkt. 5

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

Na terenie inwestycji mieszkaniowej znajdują się obecnie, m.in.:

- zabytkowe budynki, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, stanowiące pozostałość po działającej jeszcze przed II Wojną Światową Stoczni Rzecznej tj. budynki dawnej śrubowii, warsztatu silnikowego, kotłowni oraz suchy dok. Obiekty te zostaną odnowione, tak aby mogły odzyskać swój dawny charakter architektoniczny;
- basen portowy,
- las łęgowy zlokalizowany na cyplu oddzielającym basen portowy od kanału żeglugowego,
- powierzchnie utwardzone,
- infrastruktura techniczna – ciepłownicza, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna i deszczowa.

Budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków zostaną poddane gruntownej renowacji tak aby mogły być w nich zlokalizowane nowe miastotwórcze funkcje takie jak galeria sztuki w budynku śrubowni, eko market z bosmanatem w budynku warsztatu silnikowego, punkt naprawy jednostek pływających w budynku kotłowni. Suchy dok będzie pełnił, wraz z odnowionymi budynkami, rolę „świadka historycznego” w przestrzeni całego założenia urbanistycznego;

Teren lasu łęgowego, zostanie poddany nieinwazyjnym zabiegom pielęgnacyjnym i porządkowym, tak aby możliwe było jego udostępnienie mieszkańcom Wrocławia na cele wypoczynku i rekreacji.

Budynki nie objęte ochroną konserwatorską, tereny utwardzone wraz z infrastrukturą techniczną, zostaną rozebrane w ramach odrębnej procedury administracyjnej dotyczącej rozbiórek.

W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zbudowane:

- budynki inwestycji mieszkaniowej o funkcjach opisanych w **Załączniku nr 4**
- zagospodarowanie terenu i / lub część stropodachów garaży, zgodnie z **Załącznikiem nr 4 oraz 5A**, w tym:

- ciągi piesze,
- ciągi pieszo-rowerowe,
- ogólnodostępne skwery z elementami zieleni, małej architektury, w tym wyposażeniem umożliwiającym wypoczynek i rekreację (dalej skwery ogólnodostępne),
- elementy zieleni i małej architektury w przestrzeniach sąsiedzkich położonych na dziedzińcach budynków,
- place zabaw,
- elementy infrastruktury sportowej – np. siłownie plenerowe,
- dojazdy do planowanych budynków;

zostanie również wykonana:

- rewitalizacja budynków i obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z **Załącznikiem nr 4**,
- rehabilitacja terenu lasu łęgowego, zgodnie z **Załącznikiem nr 4 i 5A oraz 43**,
- infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji.

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującym, w dacie sporządzenia projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Planowane zagospodarowanie i zabudowę terenu inwestycji mieszkaniowej przedstawia koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca **Załącznik nr 3**.

II. Dla inwestycji towarzyszącej:

- a. Budowa uzbrojenia terenu:

Na terenie ww. inwestycji towarzyszącej nie znajdują się obecnie sieci należące do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu. Na terenie inwestycji towarzyszącej występują sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej należące do prywatnych właścicieli oraz sieci elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe należące do miejskich operatorów. Oprócz tego ww. teren jest utwardzony.

Ww. utwardzenie terenu zostanie rozebrane w celu realizacji inwestycji towarzyszącej, na podstawie odrębnego opracowania w ramach osobnej procedury dotyczącej rozbiórek. Na obecnym etapie nie planuje się rozbiórek infrastruktury technicznej, których nie wyklucza się na wypadek ewentualnych kolizji z planowaną inwestycją towarzyszącą.

W ramach inwestycji towarzyszącej zostaną zrealizowane / zbudowane:

- sieci wodociągowe o średnicy min. \varnothing 160 mm, w drodze wewnętrznej – ul. Kościerzyńskiej na odcinku od sieci \varnothing 280 mm PEHD w ul. Kwidzyńskiej, do wysokości ostatnich przyłączy do planowanej zabudowy (spięcie w pierścieniu z siecią w ul. Kwidzyńskiej, miejsca spięcia z istniejącą siecią – na wysokości adresów Kościerzyńska 42 i 10) wraz z przeprojektowaniem odcinka sieci wodociągowej \varnothing 160 PEHD (projekt uzgodniony pod numerem 8758/WK/2017) od ul. Kwidzyńskiej do wysokości budynku nr. 34 przy ul. Kwidzyńskiej w porozumieniu z Inwestorem ww. projektu sieci wodociągowej,
- sieci wodociągowej o średnicy min. \varnothing 125mm PEHD RC, w drodze wewnętrznej ul. Kościerzyńskiej na odcinku od projektowanej sieci \varnothing 160mm PHD RC do wysokości ostatniego przyłącza do planowanej zabudowy,
- sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 200mm w ul. Kościerzyńskiej na odcinku od kanału \varnothing 200mm w ul. Kwidzyńskiej do wysokości budynku nr 10,
- nastąpi przeprojektowanie odcinka sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 200mm (projekt uzgodniony w MPWiK pod numerem 8758/WK/2017) od ul. Kwidzyńskiej do studni kanalizacyjnej na wysokości budynku nr 27 przy ul. Kościerzyńskiej w porozumieniu z Inwestorem ww. projektu sieci kanalizacyjnej,

zgodnie z pismem z dnia 16.03.2023 r. wydanym przez MPWiK Wrocław (znak sprawy: 011848/23/KOU/MaC).

- Sieci i przyłącza elektroenergetyczne, gazowe lub ciepłownicze, kanalizacji deszczowej, teletechniki na podstawie uzgodnień z gestorami sieci.

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa oraz warunkami budowy i realizacji wydanymi przez MPWiK Wrocław.

Planowane zagospodarowanie ww. terenu inwestycji towarzyszącej przedstawia koncepcja urbanistyczno- architektoniczna stanowiąca **Załącznik nr 3**

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Na terenie ww. inwestycji towarzyszącej znajdują się obecnie m.in.:

- powierzchnie utwardzone: jezdnie, ciągi piesze i rowerowe,
- elementy zieleni (trawniki, drzewa i krzewy),
- instalacja oświetlenia ulicznego,
- niezbędna infrastruktura techniczna.

Niektóre fragmenty ww. zagospodarowania terenu zostaną rozebrane przed wykonaniem docelowego układu komunikacyjnego. Na obecnym etapie nie planuje się rozbiórek infrastruktury technicznej, których nie wyklucza się na wypadek ewentualnych kolizji z planowaną inwestycją.

W ramach inwestycji towarzyszącej zostaną zrealizowane / zbudowane:

- doposażenie w pełną infrastrukturę systemu ITS skrzyżowania al. Kochanowskiego-Brücknera z ul. Kwidzyńską i Toruńską,
- ciągi jezdne skrzyżowania al. Kochanowskiego – Brücknera oraz ul. Kwidzyńskiej i Toruńskiej,
- ciągi: piesze, pieszo-jezdne i rowerowe,
- elementy małej architektury,
- Infrastruktura techniczna,
- przejścia dla pieszych,
- ewentualne kolizje wymagające przebudowy układu infrastruktury podziemnej,
- przebudowa systemu sygnalizacji świetlnej.

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Planowane zagospodarowanie ww. terenu inwestycji towarzyszącej przedstawia koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiąca **Załącznik nr 3**.

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej:

Na terenie ww. inwestycji towarzyszącej, na działce o nr ew. 37 AR-12 z obrębu Kowale znajdują się obecnie m.in.:

- istniejący budynek szkoły,
- powierzchnie utwardzone: chodniki, dojścia i dojazdy,
- plac zabaw i elementy małej architektury, wiata na śmietniki,
- elementy zieleni: trawniki, zieleń wysoka i niska, ogródek deszczowy
- boisko sportowe o nawierzchni utwardzonej oraz zielonej,
- niezbędna infrastruktura techniczna: przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i gazowej.

Na terenie ww. inwestycji towarzyszącej, na działce o nr ew. 54/2 AR-12, obręb Kowale znajdują się obecnie:

- powierzchnie terenów zieleni, trawniki, zieleń wysoka
- ścieżki i tereny utwardzone,
- elementy małej architektury takie jak np.: ławki, kosze na odpadki, pergole.
- niezbędna infrastruktura techniczna: sieć elektroenergetyczna zasilająca istniejące oświetlenie terenu, kanalizacja deszczowa.

W ramach opisanej w niniejszym punkcie inwestycji towarzyszącej zostaną zrealizowane / zbudowane:

- Rozbudowa istniejącego budynku szkoły podstawowej o skrzydło mieszczące 8 klas lekcyjnych, świetlicę, stołówkę z częścią przeznaczoną na wydawanie posiłków (bez kuchni), sanitariaty w ilości odpowiadającej przepisom dla tego typu placówek oraz niezbędną komunikację wewnętrzną,
- Przebudowa istniejącego zagospodarowania terenu,
- Przebudowa lub budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- Miejsca postojowe w ilości 1 miejsce na klasę powstałą w wyniku rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, zlokalizowane na części działki o nr ew. 54/2 AR-12 obręb Kowale.

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzenia projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Planowane zagospodarowanie ww. terenu inwestycji towarzyszącej przedstawia koncepcja urbanistyczno – architektoniczna stanowiąca **Załącznik nr 3**.

Art. 7 ust. 7 pkt. 6

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

Powiązanie z siecią elektroenergetyczną:

- przyłączenie do stacji transformatorowych planowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej w planowanych budynkach podłączanych do istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w ul. Kwidzyńskiej.

Powiązanie z sieciami wodociągowymi:

- poprzez planowaną jako inwestycja towarzysząca sieć wodociągową łączącą inwestycję z siecią wodociągową Ø280mm PEHD zlokalizowaną w ul. Kwidzyńskiej.

Powiązanie z istniejącymi sieciami kanalizacji sanitarnej:

- poprzez planowaną jako inwestycja towarzysząca sieć kanalizacji sanitarnej łączącą inwestycję z siecią kanalizacji sanitarnej Ø0,2m kam. zlokalizowaną w ul. Kwidzyńskiej.

Powiązanie z istniejącymi sieciami kanalizacji deszczowej:

- poprzez kanał z wylotem W1 o średnicy Ø300 o współrzędnych geograficznych N 51° 7' 45.09", E 17° 4' 40.87", do Kanału Żeglugowego w ilości:

- $Q_{\max \text{sek}} = 72,60 \text{ l/s}$,
- $Q_{\max \text{h}} = 65,40 \text{ m}^3/\text{h}$,
- $Q_{\text{śrd}} = 16,5 \text{ m}^3/\text{d}$,
- $Q_{\max \text{r}} = 4981 \text{ m}^3/\text{rok}$,

- poprzez kanał z wylotem W2 o średnicy $\varnothing 200$ o współrzędnych geograficznych N 51° 7' 48.77", E 17° 4' 55.20", do Basenu Portowego w ilości:

- $Q_{\max \text{sek}} = 92,30 \text{ l/s}$,
- $Q_{\max \text{h}} = 83,00 \text{ m}^3/\text{h}$,
- $Q_{\text{śrd}} = 20,80 \text{ m}^3/\text{d}$,
- $Q_{\max \text{r}} = 6327 \text{ m}^3/\text{rok}$,

Powiązanie z istniejącą siecią gazową:

- poprzez przyłącze doprowadzone do kotłowni planowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej w planowanych budynkach podłączonych do istniejącej sieci gazowej.

Powiązanie z siecią ciepłowniczą:

- dopuszcza się jako alternatywę **zasilenie inwestycji mieszkaniowej z 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 przyłączania.

Budowa nowych sieci i przyłączy obsługujących teren inwestycji mieszkaniowej będzie przedmiotem osobnych opracowań i decyzji administracyjnych lub zgłoszenia.

II. Dla inwestycji towarzyszących:

a. Budowa uzbrojenia terenu:

W działce ew. nr 6/60 oraz 6/61, AM-22, z obrębu Kowale, zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa (prywatna), kanalizacji sanitarnej (prywatna), kanalizacji deszczowej, sieć elektroenergetyczna, sieć teletechniczna oraz fragment sieci ciepłowniczej (nieczynnej). **W działce ew. nr 5, AM-22 obręb Kowale, zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa (sieć miejska), kanalizacji sanitarnej (sieć miejska), sieć elektroenergetyczna, sieć teletechniczna, sieć gazowa.**

Ww. inwestycja nie spowoduje wzrostu zapotrzebowania na media.

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej:

W części działek o nr ew. 3/6, 14 AM-6, z obrębu Kowale, części działek o nr ew. 5/4, 5/6, 5/17, 6/1 11/4, 12/2 AM-21, z obrębu Kowale, części działek o nr ew. 5 i 7 AM-22 z obrębu Kowale oraz części działek o nr ew. 33 i 40 AM-26 z obrębu Kowale, części działki o nr ew. 210 AM-23 z obrębu Kowale, zlokalizowane są sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa oraz trakcji tramwajowej.

Przebieg ww. sieci w formie graficznej przedstawia koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca **Załącznik nr 3**.

Planowana inwestycja będzie powiązana z istniejącą infrastrukturą, a ewentualne kolizje zostaną przebudowane na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych oraz po uzyskaniu uzgodnień z właściwymi gestorami sieci. Budowa ewentualnych nowych sieci i przyłączy obsługujących teren inwestycji

towarzyszącej będzie przedmiotem osobnego opracowania i decyzji administracyjnej.

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej:

Na działce o nr ew. 37 AR-12 z obrębu Kowale, znajdują się przyłącza wodne, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej oraz gazu.

Planowana inwestycja będzie powiązana z istniejącą infrastrukturą, a ewentualne kolizje zostaną przebudowane na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych oraz po uzyskaniu uzgodnień z właściwymi gestorami sieci. Budowa ewentualnych nowych sieci i przyłączy obsługujących teren inwestycji towarzyszącej będzie przedmiotem osobnego opracowania i decyzji administracyjnej lub zgłoszenia na podstawie ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Art. 7 ust. 7 pkt. 7

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, obejmujących określenie:

- a) Zapotrzebowania na wodę, energię elektryczną oraz sposobu odprowadzenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów,
- b) Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- c) Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej przedstawia **Załącznik nr 4** (forma opisowa) i **Załącznik nr 5A** (forma graficzna).

II. Dla inwestycji towarzyszących:

a. Budowa uzbrojenia terenu:

Charakterystykę inwestycji towarzyszących w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji mieszkaniowej przedstawia **Załącznik nr 6** (forma opisowa) i **Załącznik nr 5B** (forma graficzna).

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej:

Charakterystykę inwestycji towarzyszących przedstawia **Załącznik nr 6** (forma opisowa) i **Załącznik nr 5B** (forma graficzna).

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Charakterystykę inwestycji towarzyszącej przedstawia **Załącznik nr 6** (forma opisowa) i **Załącznik nr 5C** (forma graficzna).

Art. 7 ust. 7 pkt. 8

Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

Numer działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej	Adres
I. Inwestycja mieszkaniowa					
6/31	026401_1.0053.AR_22.6/31	Kowale	AM-22		Kościelna 27
6/32	026401_1.0053.AR_22.6/32	Kowale	AM-22		Kościelna 29
6/33	026401_1.0053.AR_22.6/33	Kowale	AM-22		Kościelna 25
6/55	026401_1.0053.AR_22.6/55	Kowale	AM-22		Kościelna
6/72	026401_1.0053.AR_22.6/72	Kowale	AM-22		Kościelna 9
6/73	026401_1.0053.AR_22.6/73	Kowale	AM-22		Kościelna
6/74	026401_1.0053.AR_22.6/74	Kowale	AM-22		Kościelna
II. Inwestycje towarzyszące					
a. Budowa uzbrojenia terenu					
6/61	026401_1.0053.AR_22.6/61	Kowale	AM-22		Kościelna
6/60	026401_1.0053.AR_22.6/60	Kowale	AM-22		Kościelna
5	026401_1.0053.AR_22.5	Kowale	AM-22		Kwidzińska
b. Przebudowa ul. Kwidzińskiej					
3/6	026401_1.0053.AR_6.3/6	Kowale	AM-6		
14/1	026401_1.0053.AR_6.14/1	Kowale	AM-6		
210	026401_1.0053.AR_23.210	Kowale	AM-23		
12/2	026401_1.0053.AR_21.12/2	Kowale	AM-21		
5/17	026401_1.0053.AR_21.5/17	Kowale	AM-21		
5/6	026401_1.0053.AR_21.5/6	Kowale	AM-21		
11/4	026401_1.0053.AR_21.11/4	Kowale	AM-21		
7	026401_1.0053.AR_22.7	Kowale	AM-22		Kochanowskiego
5	026401_1.0053.AR_22.5	Kowale	AM-22		Kwidzińska
33	026401_1.0053.AR_26.33	Kowale	AM-22		Brucknera
6/1	026401_1.0053.AR_21.6/1	Kowale	AM-26		
40	026401_1.0053.AR_26.40	Kowale	AM-26		Toruńska
5/4	026401_1.0053.AR_21.5/4	Kowale	AM-21		
c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej					
37	026401_1.0053.AR_12.37	Kowale	AR-12		Kowalska 105
54/2	026401_1.0053.AR_12.54/2	Kowale	AR-12		

Art. 7 ust. 7 pkt. 9

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

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Ustawy: właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenia ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Nie dotyczy. Inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35. ust. 1.

II. Dla inwestycji towarzyszących:

a. Budowa uzbrojenia terenu

Numer działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej	Adres
II. Inwestycje towarzyszące					
a. budowa uzbrojenia terenu					
6/61	026401_1.0053.AR_22.6/61	Kowale	AM-22		Kościerzyńska

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Nie dotyczy. Inwestycja towarzysząca nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35. ust. 1.

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Nie dotyczy. Inwestycja towarzysząca nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35. Ust. 1.

Art. 7 ust. 7 pkt. 10

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Zgodnie z art. 38 ust. 1 Ustawy: w przypadku, gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

Nie dotyczy. Inwestycja nie przechodzi przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe.

II. Dla inwestycji towarzyszących:

a. Budowa uzbrojenia terenu

Inwestycja nie przechodzi przez tereny śródlądowych wód płynących, lub obszary kolejowe przechodzi natomiast przez tereny dróg publicznych wg tabeli poniżej.

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		Kwidzyńska

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej:

Inwestycja towarzysząca nie przechodzi przez tereny śródlądowych terenów płynących lub obszary kolejowe, przechodzą natomiast przechodzi przez tereny dróg publicznych wg tabeli poniżej.

Numer działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej	Adres
II. Inwestycje towarzyszące					
b. przebudowa drogi					
3/6	026401_1.0053.AR_6.3/6	Kowale	AM-6		
14/1	026401_1.0053.AR_6.14/1	Kowale	AM-6		
210	026401_1.0053.AR_23.210	Kowale	AM-23		
12/2	026401_1.0053.AR_21.12/2	Kowale	AM-21		
5/17	026401_1.0053.AR_21.5/17	Kowale	AM-21		
5/6	026401_1.0053.AR_21.5/6	Kowale	AM-21		
11/4	026401_1.0053.AR_21.11/4	Kowale	AM-21		
7	026401_1.0053.AR_22.7	Kowale	AM-22		Kochanowskiego
5	026401_1.0053.AR_22.5	Kowale	AM-22		Kwidzyńska
33	026401_1.0053.AR_26.33	Kowale	AM-22		Brucknera
6/1	026401_1.0053.AR_21.6/1	Kowale	AM-26		
40	026401_1.0053.AR_26.40	Kowale	AM-26		Toruńska
5/4	026401_1.0053.AR_21.5/4	Kowale	AM-21		

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Nie dotyczy. Inwestycja nie przechodzi przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe.

Art. 7 ust. 7 pkt. 11

Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla nieruchomości objętych niniejszym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- uchwała nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu,
- uchwała nr LXI/1720/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu,

- uchwała nr XXIX/2253/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 listopada 2004 roku w sprawie chwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru rozwoju Kowale II we Wrocławiu,

- uchwała nr LXIV/1664/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Działdowskiej i Tczewskiej we Wrocławiu.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia **Załącznik nr 7A i 7B oraz 8A i 8B**

II. Dla inwestycji towarzyszącej:

a. Budowa uzbrojenia terenu

Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją towarzyszącą a ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik nr 7A i 7B oraz 8A i 8B.

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją towarzyszącą a ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik nr 7A i 7B oraz 8A i 8B.

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją towarzyszącą a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik nr 7C i oraz 8C.

Art. 7 ust. 7 pkt. 12

Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Dla terenu inwestycji mieszkaniowej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z art. 5 ust. 4 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.

Nieruchomości objęte niniejszym wnioskiem zlokalizowane są na terenie, który w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny, a obecnie funkcja ta nie jest realizowana. W związku z powyższym nie istnieje konieczność wskazania, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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

II. Dla inwestycji towarzyszących:

a. Budowa uzbrojenia terenu

Dla terenu inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego.

Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Dla terenu inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego.

Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Dla terenu inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego.

Inwestycja znajduje się na terenie jednostki urbanistycznej C10 w jednostce Kowale, wskazanej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Analiza sprzeczności i niesprzeczności ze Studium została zawarta w **załączniku nr. 53**.

Art. 7 ust. 7 pkt. 13

Wykazanie, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Ww. część wniosku przedstawia **Załącznik nr 10**. Zaznaczyć trzeba, że zgodnie z art. 20 Ustawy, regulacje dotyczące standardów lokalizacji, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy w odniesieniu do inwestycji towarzyszących stosuje się odpowiednio. Powyższe oznacza, że przepisy te są stosowane wprost, z odpowiednimi modyfikacjami wynikającymi z podobieństwa lub różnic innego punktu odniesienia bądź też nie są stosowane w ogóle. Stosując się do powyższych zasad, spełnienie standardów zostało przedstawione w **Załączniku nr 10**.

Art. 7 ust. 8 pkt. 1

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 Ustawy

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

Stanowi **Załącznik nr 3** do wniosku.

II. Dla inwestycji towarzyszących:

a. Budowa uzbrojenia terenu:

Stanowi **Załącznik nr 3** do wniosku.

b. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Stanowi **Załącznik nr 3** do wniosku.

c. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Stanowi **Załącznik nr 3** do wniosku.

Art. 7 ust. 8 pkt. 2

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-12 Ustawy

I. Dla inwestycji mieszkaniowej:

Stanowi **Załącznik nr 40** do wniosku.

II. Dla inwestycji towarzyszących:

a. Budowa uzbrojenia terenu:

Stanowi **Załącznik nr 41** do wniosku.

b. Przebudowa ul. Kościerzyńskiej

Stanowi **Załącznik nr 41** do wniosku.

c. **Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej**

Stanowi **Załącznik nr 41.1** do wniosku.

Art. 7 ust. 8 pkt. 3

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Nie dotyczy.

Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach kolejowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy.

II. Dla inwestycji towarzyszących

A. Budowa uzbrojenia terenu

Nie dotyczy.

Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach kolejowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy.

B. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej:

Nie dotyczy.

Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach kolejowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy.

C. **Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej**

Nie dotyczy.

Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach kolejowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy.

Art. 7 ust. 8 pkt. 4

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt. 1 lub 2 Ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Nie dotyczy. Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy.

II. Dla inwestycji towarzyszących

A. Budowa uzbrojenia terenu

Nie dotyczy. Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy.

B. Przebudowa ul. Kościerzyńskiej

Nie dotyczy. Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy.

C. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Nie dotyczy. Ww. inwestycja nie jest realizowana na obszarach, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy.

Art. 7 ust. 8 pkt. 5

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922)

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: „uchwałą 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 – Świergoń, 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).

II. Dla inwestycji towarzyszących:

A. Budowa uzbrojenia terenu:

Oświadczenie EDO Sp. z o.o., że ww. inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922) stanowi **Załącznik nr 44** do niniejszego wniosku.

B. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Oświadczenie EDO Sp. z o.o., że ww. inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922) stanowi **Załącznik nr 44** do niniejszego wniosku.

C. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Oświadczenie EDO Sp. z o.o., że ww. inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922) stanowi **Załącznik nr 44.1** do niniejszego wniosku.

Art. 7 ust. 8 pkt. 6

Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy, o ile zostało zawarte

Zgodnie z art. 22 ust. 1 Ustawy: *przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej gmina może zawrzeć z inwestorem porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.*

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Nie dotyczy

II. Dla inwestycji towarzyszących

Treść Porozumienia została między stronami uzgodniona, dokument podpisany przez Inwestora został złożony, ale ze względów od niego niezależnych nie podjęto jeszcze stosownej uchwały i Porozumienie nie zostało jeszcze podpisane przez Prezydenta Wrocławia.

A. Budowa uzbrojenia terenu:

Do Wniosku załącza się 2 egzemplarze porozumienia podpisanego przez Inwestora

B. Przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Do Wniosku załącza się 2 egzemplarze porozumienia podpisanego przez Inwestora

C. Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

Do Wniosku załącza się 2 egzemplarze porozumienia podpisanego przez Inwestora

PREZES ZARZĄDU



Janusz Kępa

Janusz Kępa – Prezes Zarządu

Spis załączników do wniosku

1	Kopia mapy zasadniczej przedstawiającej granice terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących – cz. I
2	Kopia mapy zasadniczej przedstawiającej granice terenu inwestycji towarzyszącej – cz. II
3	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
4	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej
5A	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej
5B	Charakterystyka inwestycji towarzyszących w formie graficznej
5C	Charakterystyka inwestycji towarzyszącej – rozbudowy infrastruktury edukacyjnej w formie graficznej
6	Charakterystyka inwestycji towarzyszących w formie opisowej
7A	Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej - cz. 1
7B	Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej – cz. 2
7C	Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją towarzyszącą a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie opisowej – cz. 3
8A	Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - w formie graficznej – cz. 1
8B	Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie graficznej – cz. 2
8C	Zakres rozbieżności i zbieżności między inwestycją towarzyszącą, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w formie graficznej – cz. 3
9	Informacje o wykorzystaniu w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne wraz z załącznikami
9.1	Zarządzenie Ministra Komunikacji z dnia 22 września 1949 r. o nadaniu statutu przedsiębiorstwu państwowemu pod nazwą „Stocznie Rzeczne” Monitor Polski Nr. A-78 poz. 975-978
9.2	Zarządzenie Ministra Komunikacji z dnia 30 czerwca 1949 r. o utworzeniu przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą „Stocznie Rzeczne” Monitor Polski Nr. A-45 poz. 603, 604, 605
10	Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące odpowiadają standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy
11	Opinia wstępna ZDIUM z dnia 09 maja 2023 roku (TUP.446.68.40426.421.30.2023.MK) – w sprawie obsługi komunikacyjnej inwestycji mieszkaniowej
11.1	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 Kościerzyńską (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
12	Operat pożarowy
12.1	Opinia pożarowa dotycząca spełnienia wymogów ochrony pożarowej dla inwestycji towarzyszącej – Rozbudowy infrastruktury edukacyjnej
13	Pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Wrocław z dnia 16 marca 2023 roku (znak sprawy 011848/23/KOU/MaC) ws. Informacji technicznej przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

13.1	Opinia wydaną 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
17	Pismo Tauron Dystrybucja z dnia 27 stycznia 2023 roku (znak sprawy 136/2023 nr pisma TD/OWR/OMP-WO/2023-01-27/0000003) o oświadczeniu o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 KW)
18	Oświadczenie Tauron Dystrybucja z dnia 27 stycznia 2023 r. (znak sprawy 137/23 nr pisma TD/O WR/OMP-WO/2023-01-27/0000005) o oświadczeniu o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci dystrybucyjnej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 KW)
19	Oświadczenie Tauron Dystrybucja z dnia 27 stycznia 2023 r. (znak sprawy 138/23 nr pisma TD/O WR/OMP-WO/2023-01-27/0000006) o oświadczeniu o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci dystrybucyjnej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 KW)
20	Oświadczenie Tauron Dystrybucja z dnia 27 stycznia 2023 r. (znak sprawy 140/23 nr pisma TD/O WR/OMP-WO/2023-01-27/0000007) o oświadczeniu o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci dystrybucyjnej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 KW)
21	Oświadczenie Tauron Dystrybucja z dnia 24 stycznia 2023 r. (znak sprawy 116/23 nr pisma TD/O WR/OMP-WO/2023-01-24/0000008) o oświadczeniu o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci dystrybucyjnej oraz dostaw energii elektrycznej
22	Oświadczenie Tauron Dystrybucja z dnia 27 stycznia 2023 r. (znak sprawy 141/23 nr pisma TD/O WR/OMP-WO/2023-01-27/0000008) o oświadczeniu o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci dystrybucyjnej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 KW)
23	Pismo Tauron Dystrybucja z dnia 27 stycznia 2023 roku (znak sprawy 142/2023 nr pisma TD/OWR/OMP-WO/2023-01-27/0000009) o oświadczeniu o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej dla obiektów o mocy przyłączeniowej powyżej 180 KW)
24	Informacja nr WRO/P/ZOP/2023/1009 o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzłów ciepłych o $Q_{całk.} = 9\,500,0$ 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
25	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (kwartał zachodni) - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 06 kwietnia 2023 roku (znak pisma W500/0000011734/00001/2023/00000) wydanego przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o.
26	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (kwartał północny) - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 06 kwietnia 2023 roku (znak pisma W500/0000011743/00001/2023/00000) wydanego przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o.
27	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (kwartał północny) - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 06 kwietnia 2023 roku (znak pisma W500/0000011760/00001/2023/00000) wydanego przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o.
28	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (kwartał barki południowe) - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 06 kwietnia 2023 roku

	(znak pisma W500/0000011699/00001/2023/00000) wydane przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o.
29	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (kwatera boki północne) - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 06 kwietnia 2023 roku (znak pisma W500/0000011712/00001/2023/00000) wydane przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o.
30	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (kwatera wschodni) - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 06 kwietnia 2023 roku (znak pisma W500/0000011721/00001/2023/00000) wydane przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o.
31	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (latarnia) - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 06 kwietnia 2023 roku (znak pisma W500/0000011682/00001/2023/00000) wydane przez Polską Spółkę gazownictwa sp. z o.o.
32	Warunki techniczne na nawiązanie do sieci Orange Polska budynku mieszkalno - wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym - Kwatera boki Latarni w m. Wrocław ul. Kościelżyńska dz. 6/74 z dnia 29 kwietnia 2023 roku (znak sprawy: TTDSIKU-8719/23/JP)
33	warunki techniczne na nawiązanie do sieci Orange Polska budynku mieszkalno - wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym - Kwatera Zachodni w m. Wrocław ul. Kościelżyńska dz. 6/72 z dnia 29 kwietnia 2023 roku (znak sprawy: TTDSIKU-8581/23/JP)
34	warunki techniczne na nawiązanie do sieci Orange Polska budynku mieszkalno - wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym - Kwatera Południowy w m. Wrocław ul. Kościelżyńska dz. 6/72, 6/74 z dnia 29 kwietnia 2023 roku (znak sprawy: TTDSIKU-8582/23/JP)
35	warunki techniczne na nawiązanie do sieci Orange Polska budynku mieszkalno - wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym - Kwatera Północny w m. Wrocław ul. Kościelżyńska dz. 6/72, 6/73 z dnia 29 kwietnia 2023 roku (znak sprawy: TTDSIKU-8583/23/JP)
36	warunki techniczne na nawiązanie do sieci Orange Polska budynku mieszkalno - wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym - Kwatera Boki Południowy w m. Wrocław ul. Kościelżyńska dz. 6/74 z dnia 29 kwietnia 2023 roku (znak sprawy: TTDSIKU-8584/23/JP)
37	warunki techniczne na nawiązanie do sieci Orange Polska budynku mieszkalno - wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym - Kwatera Wschodni w m. Wrocław ul. Kościelżyńska dz. 6/31, 6/32, 6/33 z dnia 29 kwietnia 2023 roku (znak sprawy: TTDSIKU-8587/23/JP)
38	warunki techniczne na nawiązanie do sieci Orange Polska budynku mieszkalno - wielorodzinnego z usługami w parterze oraz garażem podziemnym - Kwatera Boki Północne w m. Wrocław ul. Kościelżyńska dz. 6/74 z dnia 29 kwietnia 2023 roku (znak sprawy: TTDSIKU-8588/23/JP)
39	Zaświadczenie o spełnieniu przez planowaną inwestycję mieszkaniową warunków lokalizacyjnych o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1538 z późn. Zm.) pod warunkami wskazanymi przez inwestora EDO Sp. z o.o. we Wrocławiu, ul. Pretficza 21/18 z dnia 9 maja 2023 r. (znak pisma WPP-DSP.6730.3.2023)
40	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 Ustawy

41	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji towarzyszących z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 Ustawy
41.1	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji towarzyszącej – rozbudowy infrastruktury edukacyjnej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 Ustawy
42	Wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego dla EDO Sp. z o.o.
43	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: „uchwałą 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 – Świergoń, 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. Kościelżyńskiej 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).
43.1	Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 17 marca 2023 r. (znak pisma: WOOŚ.4220.163.2023.PK.2)
43.2	Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 25 kwietnia 2023 r. (znak pisma: WR.ZZŚ.5.4901.66.2023.BM)
43.3	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
44	Oświadczenie inwestora o decyzji środowiskowej dla inwestycji towarzyszących
44.1	Oświadczenie inwestora o decyzji środowiskowej dla inwestycji towarzyszącej – Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej
45	Kopia zaświadczenia o nadaniu uprawnień architektonicznych
46	Kopia o przynależności do Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
47	Informatyczny nośnik danych zawierający zapis elektroniczny wniosku
48	Oświadczenie o zgodności formy papierowej z elektroniczną
49	Usytuowanie urządzonego terenu wypoczynkowego oraz rekreacji lub sportu
50	Pismo z dnia 28 grudnia 2022 roku potwierdzające lokalizację inwestycji mieszkaniowej poza zakresem terenu zagrożenia powodziowego oraz poza zakresem 50-cio metrowej strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego, wydane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie (znak pisma WR.ZZI.5.0145.156.2022.IKG)
51	Odpowiedź MPWiK na zapytanie z dnia 13.04.2023 w sprawie możliwości zmiany treści pisma symbol 011848/23 z dnia 16.03.2023 roku stanowiącego odmowę warunków przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla planowanego zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Kościelżyńskiej, dz. Nr. 6/72, 6/74, 6/31, 6/32, 6/74, 6/73, 6/55, AM-22, obręb Kowale, Wrocław z dnia 28.04.2023 (znak pisma: 0333614/23/KOU/MaC)
52	Pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej
53	Sprzecznosc i niesprzecznosc ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia – część opisowa

54	Zaświadczenie o dostępie do drogi publicznej dla działek 37 i 54/2, AM-12 obręb Kowale wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z dnia 18 lipca 2023 roku znak pisma TUU.0156.2057.63893.2023
55	2 egzemplarze Porozumienia podpisanego przez Inwestora

PREZES ZARZĄDU



Janusz Kępa

