

UCHWAŁA NR/23
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1-3 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553, 803, 1688 i 2029) w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 803), Rada Miejska Wrocławia, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się na wniosek Edo Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Pretficza 21/18, lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Kwidzyńskiej oraz ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu, tj.:

- 1) inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych o numerach: 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM-22 obręb Kowale (dalej: „inwestycja mieszkaniowa”);
- 2) inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej na działkach ewidencyjnych o numerach: 6/60, 6/61, 5 AM-22 obręb Kowale (dalej: „inwestycja towarzysząca nr 1” lub „budowa uzbrojenia terenu”);
- 3) inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie i doposażeniu w pełną infrastrukturę systemu ITS skrzyżowania alei Jana Kochanowskiego i Aleksandra Brücknera z ulicami Kwidzyńską i Toruńską, 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 na działkach ewidencyjnych o numerach: 5,7 AM-22, 33, 40 AM-26 obręb Kowale oraz wybudowaniu przejścia dla pieszych wraz ze ścieżką rowerową przez aleję Jana Kochanowskiego na wysokości stacji transformatorowej w okolicy Słuzu Zacisze oraz ścieżki rowerowej od tego przejścia wzdłuż alei Jana Kochanowskiego po stronie wschodniej do skrzyżowania z ul. Kwidzyńską na działce ewidencyjnej nr 7 AM-22 obręb Kowale oraz wybudowanie ścieżki rowerowej i pieszko-rowerowej na odcinku od skrzyżowania ul. Gęsiej z ul. Kwidzyńską po stronie północnej, w stronę 3M Poland o długości około 500 m, na działkach ewidencyjnych nr: 3/6, 14/1 AM-6, 5/4, 5/6, 5/17, 6/1, 11/4, 12/2 AM-21, 5 AM-22, 210 AM-23 obręb Kowale (dalej: „inwestycja towarzysząca nr 2” lub „przebudowa ulicy Kwidzyńskiej”);
- 4) inwestycji towarzyszącej polegającej na rozbudowie infrastruktury edukacyjnej w zakresie:
 - a) rozbudowy i przebudowy części edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 8 na działce o numerze ewidencyjnym 37, AM-12 obręb Kowale przy ulicy Kowalskiej 105 we Wrocławiu o dodatkowe skrzydło dydaktyczne mieszczące 8 klas lekcyjnych oraz niezbędne zaplecze socjalno-sanitarne,
 - b) budowy na części działki o numerze ewidencyjnym 54/2, AM-12 obręb Kowale, miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na klasę powstałą w wyniku rozbudowy,- (dalej: „inwestycja towarzysząca nr 3” lub „rozbudowa infrastruktury edukacyjnej”).

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi określono w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały i oznaczono w następujący sposób:

- 1) inwestycję mieszkaniową oznaczono linią koloru czerwonego i liczbami: 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, 43, 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;
- 2) inwestycję towarzyszącą nr 1 oznaczono linią koloru czerwonego i 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, 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;
- 3) inwestycję towarzyszącą nr 2 oznaczono linią koloru czerwonego i symbolami: 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, B75, B76, B77, B78, B79, B80, B81, B82, 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, B1;
- 4) inwestycję towarzyszącą nr 3 oznaczono linią koloru czerwonego i symbolami: 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, przy czym:
 - a) rozbudowa i przebudowa części edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 8 na działce o nr ewidencyjnym 37, AR-12, obręb Kowale 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,
 - b) budowa na części działki o nr ewidencyjnym 54/2 AR-12 obręb Kowale, miejsc postojowych, zawiera się w granicy oznaczonej literami i cyframi: C25-C26-C27-C28-C29-C30-C31-C32-C25.

§ 2. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 60 800 m²;
- 2) maksymalną – 72 000 m².

2. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 1210;
- 2) maksymalną – 1450.

3. Określa się, że w obrębie inwestycji mieszkaniowej na działalność handlową lub usługową zostanie przeznaczona powierzchnia użytkowa w zakresie od 3040 m² do 14400 m², stanowiąca nie mniej niż 5% planowanej minimalnej powierzchni mieszkań i nie więcej niż 20% maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- 1) odnowieniu budynków i obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w celu odzyskania dawnego charakteru architektonicznego i zlokalizowaniu w nich nowych funkcji oraz odnowieniu suchego doku;
- 2) zabiegach pielęgnacyjnych i porządkowych lasu łęgowego na cyplu oddzielającym basen portowy od kanału żeglugowego, w celu udostępnienia go mieszkańcom Wrocławia na cele wypoczynku i rekreacji;
- 3) rozbiórce budynków i budowli nieobjętych ochroną konserwatorską oraz terenów utwardzonych wraz z infrastrukturą techniczną;
- 4) budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i/ lub stropodachów garaży, zgodnie z charakterystyką inwestycji mieszkaniowej, stanowiącą załącznik nr 3 i 4;

- 5) budowie ciągów pieszych;
- 6) budowie ciągów pieszko-rowerowych;
- 7) budowie ogólnodostępnych skwerów z elementami zieleni, małej architektury, w tym wyposażeniem umożliwiającym wypoczynek i rekreację;
- 8) budowie elementów zieleni i małej architektury w przestrzeniach sąsiedzkich położonych na dziedzińcach budynków;
- 9) budowie placów zabaw;
- 10) budowie elementów infrastruktury sportowej – np. siłowni plenerowej;
- 11) budowie dojazdów do planowanych budynków;
- 12) wykonaniu infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi planowanej inwestycji.

5. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

- 1) przyłącza do istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w ul. Kwidzyńskiej;
- 2) przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Kwidzyńskiej;
- 3) przyłącza do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Kwidzyńskiej;
- 4) powiązanie z istniejącymi sieciami kanalizacji deszczowej poprzez kanał z wylotem W1 do Kanału Żeglugowego oraz kanał z wylotem W2 do Basenu Portowego;
- 5) przyłącza do istniejącej sieci gazowej;
- 6) alternatywne przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej.

6. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 3 i 4 do niniejszej uchwały.

7. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na:

- 1) działkach ewidencyjnych nr 6/31, 6/32, 6/33, AM-22 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00122715/6;
- 2) działkach ewidencyjnych nr 6/55, 6/72, 6/73, 6/74, AM-22 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00117170/5.

8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

9. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) zgodnie z decyzją środowiskową, wydaną na wniosek inwestora;
- 2) z uwagi na położenie części terenu inwestycji mieszkaniowej w granicach zespołu budowlanego stoczni rzecznej Zacisze, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) występowanie na terenie inwestycji mieszkaniowej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, tj.:
 - a) suchy dok,
 - b) pochylnia,
 - c) budynek przemysłowy – warsztat I,
 - d) śrubownia,
 - e) budynek przemysłowy;

- 4) położenie terenu inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) położenie części terenu inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego o nr 15/101/79-29 AZP, ślad osadnictwa neolitycznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 3. Dla inwestycji towarzyszącej nr 1:

1. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- 1) rozebraniu utwardzenia terenu;
- 2) budowie sieci wodociągowej w drodze wewnętrznej – ul. Kościerzyńskiej na odcinku od sieci w ul. Kwidzyńskiej, do wysokości ostatnich przyłączy do planowanej zabudowy wraz z przeprojektowaniem odcinka sieci wodociągowej od ul. Kwidzyńskiej do wysokości budynku nr 34 przy ul. Kwidzyńskiej;
- 3) budowie sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej na odcinku od ul. Kwidzyńskiej do wysokości budynku nr 10;
- 4) przeprojektowaniu odcinka sieci kanalizacji sanitarnej od ul. Kwidzyńskiej do studni kanalizacyjnej na wysokości budynku nr 27 przy ul. Kościerzyńskiej;
- 5) budowie sieci i przyłączy elektroenergetycznych, gazowych lub ciepłowniczych, kanalizacji deszczowej, teletechniki.

2. Określa się powiązanie inwestycji towarzyszącej nr 1 z uzbrojeniem terenu poprzez istniejące sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej, sieci teletechnicznej oraz nieczynnego fragmentu sieci ciepłowniczej.

3. Charakterystykę inwestycji towarzyszącej nr 1 określa załącznik nr 4 i 5 do niniejszej uchwały.

4. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą nr 1 będą zlokalizowane na:

- 1) działce ewidencyjnej nr 6/61 AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00103688/8;
- 2) działce ewidencyjnej nr 6/60 AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00127450/5;
- 3) działce ewidencyjnej nr 5 AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00317769/3.

5. Wskazuje się działkę nr 6/61, AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00103688/8, jako nieruchomość w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

6. Wskazuje się działkę nr 5, AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00317769/3, jako nieruchomości o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

7. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Dla inwestycji towarzyszącej nr 2:

1. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- 1) rozbiórce części elementów obecnego zagospodarowania nieruchomości;
- 2) doposażeniu w pełną infrastrukturę systemu ITS skrzyżowania alei Jana Kochanowskiego i Aleksandra Brücknera z ulicami Kwidzyńską i Toruńską;
- 3) budowie ciągów jezdnych skrzyżowania alei Jana Kochanowskiego i Aleksandra Brücknera z ulicami Kwidzyńską i Toruńską;

- 4) budowie ciągów pieszych, pieszo-jezdných i rowerowych;
- 5) budowie elementów małej architektury;
- 6) budowie infrastruktury technicznej;
- 7) budowie przejścia dla pieszych;
- 8) przebudowie ewentualnych kolizji wymagających przebudowy układu infrastruktury podziemnej;
- 9) przebudowie systemu sygnalizacji świetlnej.

2. Określa się powiązanie inwestycji towarzyszącej nr 2 z uzbrojeniem terenu poprzez istniejące sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej, sieci telekomunikacyjnej, gazowej oraz trakcji tramwajowej.

3. Charakterystykę inwestycji towarzyszącej nr 2 określa załącznik nr 4 i 5 do niniejszej uchwały.

4. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą nr 2 będą zlokalizowane na:

- 1) działce ewidencyjnej nr 3/6 AM-6 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00370473/0;
- 2) działce ewidencyjnej nr 14/1 AM-6 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00261994/1;
- 3) działkach ewidencyjnych nr 210 AM-23, 11/4 AM-21 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00245590/1;
- 4) działkach ewidencyjnych nr 12/2 AM-21, 5 AM-22 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00317769/3;
- 5) działce ewidencyjnej nr 5/17 AM-21 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00263346/8;
- 6) działce ewidencyjnej nr 5/6 AM-21 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00370474/7;
- 7) działce ewidencyjnej nr 7 AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00263539/8;
- 8) działce ewidencyjnej nr 33 AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00263553/2;
- 9) działkach ewidencyjnych nr 6/1 AM-26, 5/4 AM-21 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00278595/6;
- 10) działce ewidencyjnej nr 40 AM-26 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00319039/1.

5. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

6. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących stanowią:

- 1) działka ewidencyjna nr 3/6 AM-6 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00370473/0;
- 2) działka ewidencyjna nr 14/1 AM-6 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00261994/1;
- 3) działki ewidencyjne nr 210 AM-23, 11/4 AM-21 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00245590/1;

- 4) działki ewidencyjne nr 12/2 AM-21, 5 AM-22 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00317769/3;
- 5) działka ewidencyjna nr 5/17 AM-21 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00263346/8;
- 6) działka ewidencyjna nr 5/6 AM-21 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00370474/7;
- 7) działka ewidencyjna nr 7 AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00263539/8;
- 8) działka ewidencyjna nr 33 AM-22 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00263553/2;
- 9) działki ewidencyjne nr 6/1 AM-26, 5/4 AM-21 obręb Kowale, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00278595/6;
- 10) działka ewidencyjna nr 40 AM-26 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00319039/1.

7. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Dla inwestycji towarzyszącej nr 3:

1. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- 1) rozbudowie 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;
- 2) przebudowie istniejącego zagospodarowania terenu;
- 3) przebudowie lub budowie niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 4) budowie miejsc postojowych w ilości 1 miejsce na klasę powstałą w wyniku rozbudowy infrastruktury edukacyjnej.

2. Określa się powiązanie inwestycji towarzyszącej nr 3 z uzbrojeniem terenu poprzez istniejące przyłącza wodne, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej oraz gazu.

3. Charakterystykę inwestycji towarzyszącej nr 3 określa załącznik nr 5 i 6 do niniejszej uchwały.

4. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą nr 3 będą zlokalizowane na:

- 1) działce ewidencyjnej nr 37 AM-12 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00241381/5;
- 2) działce ewidencyjnej nr 54/2 AM-12 obręb Kowale, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00242640/6.

5. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

6. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

7. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z uwagi na położenie inwestycji towarzyszącej:

- 1) w granicach historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w strefie ochrony zabytków archeologicznych OM oraz w strefie oddziaływania licznych stanowisk archeologicznych.

§ 6. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z oznaczeniem granic terenu inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących nr 1 i 2;
- 2) Załącznik nr 2 – Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z oznaczeniem granic terenu inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących nr 3;
- 3) Załącznik nr 3 – Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej;
- 4) Załącznik nr 4 – Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących nr 1 i 2 w formie graficznej;
- 5) Załącznik nr 5 – Charakterystyka inwestycji towarzyszących nr 1, 2 i 3 w formie opisowej;
- 6) Załącznik nr 6 – Charakterystyka inwestycji towarzyszącej nr 3 w formie graficznej.

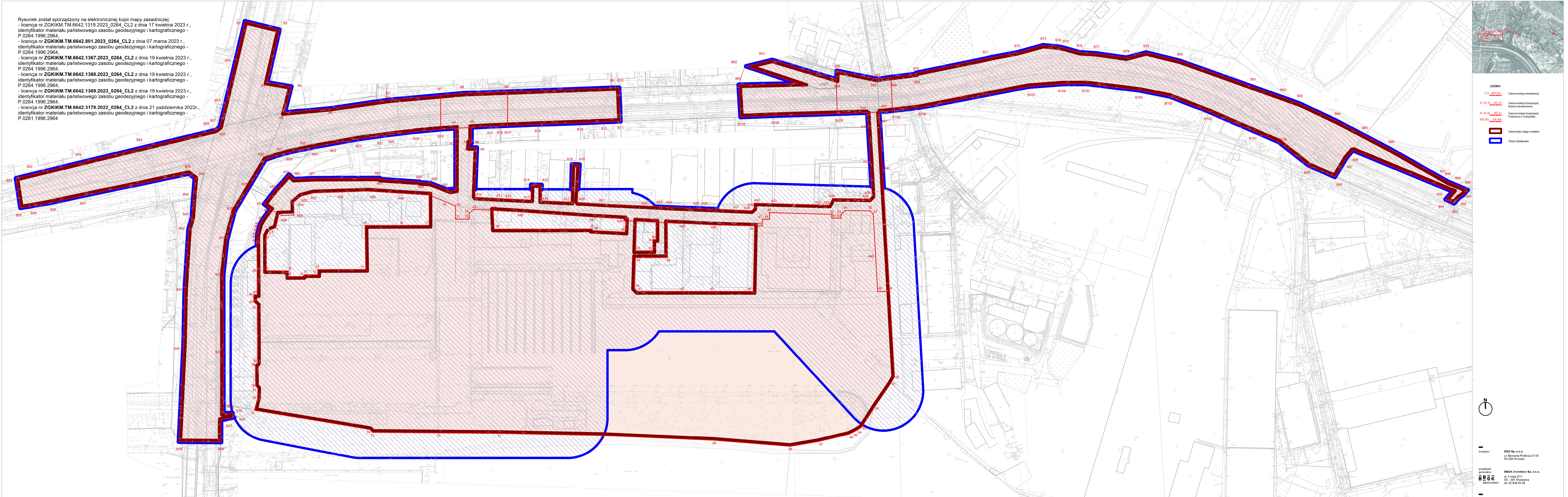
§ 7. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

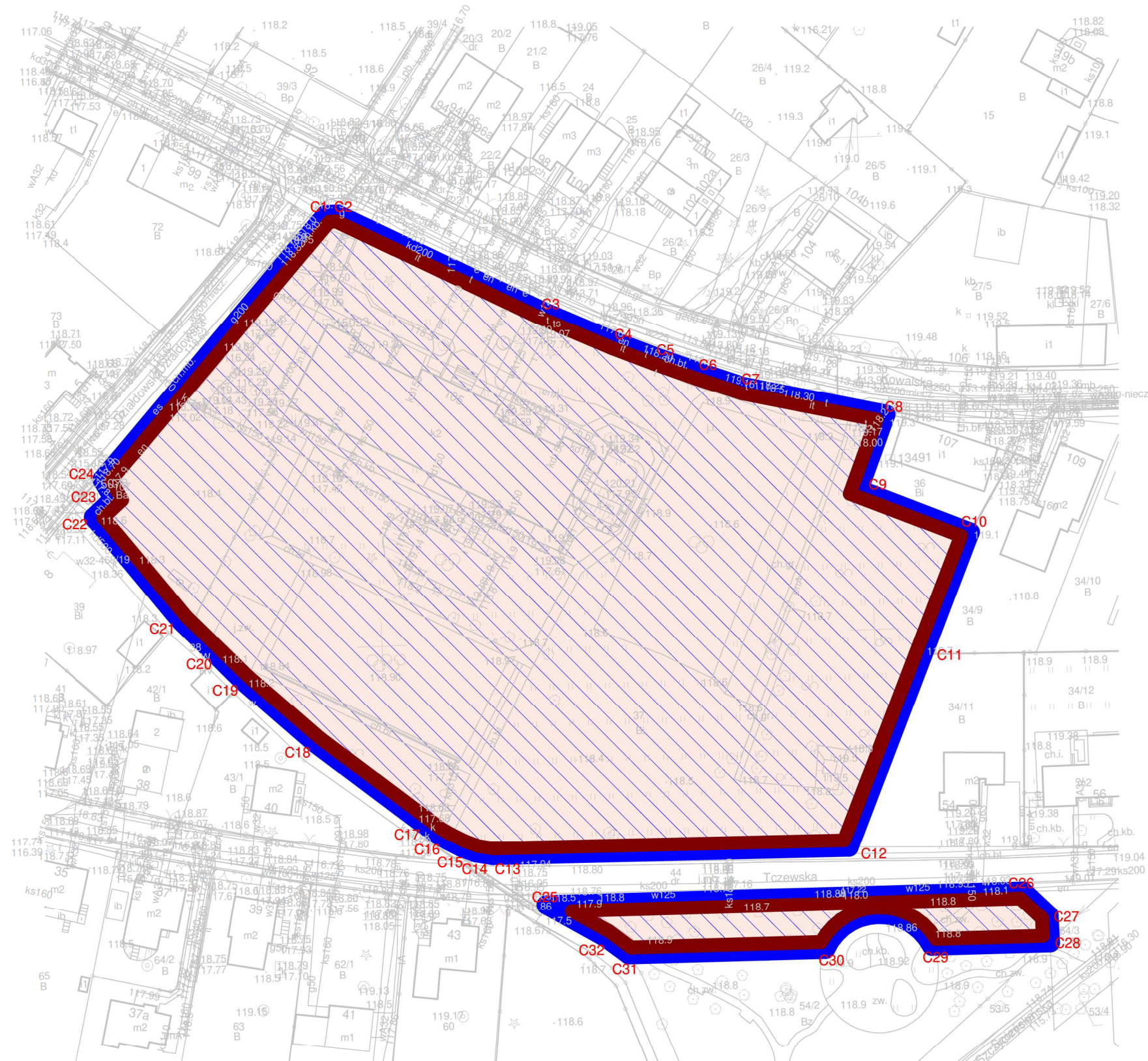
§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 9. Prezydent Wrocławia przekaze uchwałę do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

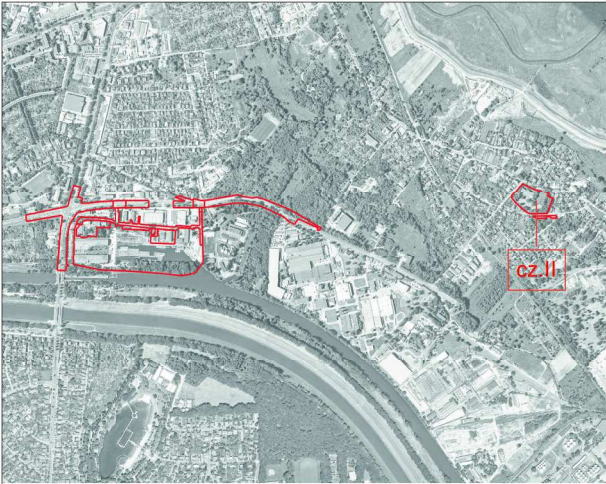
§ 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia





Rysunek został sporządzony na elektronicznej kopii mapy zasadniczej:
- licencja nr **ZGKIKM.TM.6642.2293.2023_0264_CL2** z dnia 05 lipca 2023 r.,
identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego -
P.0264.1996.2964



- LEGENDA**
- C1,C2,C3...C30,C31,C32 Granica inwestycji towarzyszącej -
rozbudowy szkoły
 - Granica terenu objęto wnioskiem
 - Obszar oddziaływania



inwestor: **EDO Sp. z o.o.**
ul. Bernarda Pretticza 21/18
53-328 Wrocław

projektant
główny: **BBGK Architekci Sp. z o.o.**
al. 3 maja 2/1 I
00 – 391 Warszawa
tel. 22 839 40 25

opis projektu:
WROCLAWSKA STOCZNIA RZECZNA

treść rysunku:
Załącznik nr 2 - Mapa
zasadnicza cz.II

opracowanie
rysunku: BBGK

skala: 1 : 1000
data: 14.06.23
rys: -

nr tematu	branża	numer	rewizja
2101	AR	ZAŁ_2	-

Rozdział 1 – parametry ogólne:

1. Akty prawne:
 - a. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2023 Nr 89 poz. 4682 ze zm.) zwana dalej „**Prawo Budowlane**”
 - b. Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tj. Dz. U. 2022 poz. 1225 ze zm.) zwana dalej „**Rozporządzenie**”
 - c. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. 2021 poz. 1538 wraz ze zm.) zwana dalej „**Ustawa**”
 - d. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2022 r., poz. 840 ze zm.) zwana dalej „**Prawo ochrony zabytków**”
2. Określenia stosowane w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej oznaczają:
 - a. Akcent architektoniczny – część obiektu budowlanego, o wysokości do XIV kondygnacji,
 - b. Dominanta urbanistyczna – obiekt budowlany lub jego część, o wysokości XIV kondygnacji,
 - c. Jednostka pływająca – statek, statek przeznaczony lub używany wyłącznie do uprawiania sportu lub rekreacji, jacht rekreacyjny, jacht komercyjny, tradycyjna jednostka pływająca, replika tradycyjnej jednostki pływającej – zgodnie z definicjami zawartymi w Ustawie z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej (Dz. U. Nr 5 poz. 43)
 - d. Linia rozgraniczająca terenu – linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie przeznaczenia,
 - e. Marina – znajdujące się w graniach portu lub przystani ogólnodostępne obiekty, urządzenia i instalacje związane z funkcjonowaniem portu takie jak: slip. Pomosty i/lub urządzenia służące do cumowania, bosmanat, warsztat naprawczy, zaplecze higieniczno / sanitarne i socjalne,
 - f. Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca obszar, w którym dopuszcza się wznoszenie budynków i obiektów budowlanych określonych w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, wystroju elewacji, schodów i pochylni i innych podobnych drugorzędnych elementów, których zasięg może być ograniczony,
 - g. Przeznaczenie terenu – funkcje podstawowe i uzupełniające, które dopuszczone na danym terenie,
 - h. Przestrzeń publiczna- ogólnodostępne tereny (np. placów, skwerów, terenów zieleni), wyposażone w elementy małej architektury, posadzkę o szczególnym opracowaniu, elementy wyposażenia służące rekreacji, zieleni urządzoną i place zabaw; w części graficznej charakterystyki wskazano maksymalny obszar zajęty przez przestrzeń publiczną,
 - i. Usługi – część inwestycji mieszkaniowej np. jako lokale wbudowane w kondygnacje nadziemne budynków lub jako samodzielne obiekty budowlane, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej mieszkań; na terenie inwestycji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu opisanym w pkt. 3b i c.

- j. UTWORS – urządzone terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu wyposażone w elementy małej architektury lub urządzenia umożliwiające wypoczynek, uprawianie sportu oraz rekreację wraz z przestrzeniami zaaranżowanymi na ten cel; przy czym za rekreację uważa się - formę działania wybraną dobrowolnie przez człowieka ze względu na osobiste zainteresowania i dla odpoczynku, rozrywki lub rozwoju własnej osobowości; podejmowana poza obowiązkami zawodowymi, społ. i domowymi, w czasie wolnym od pracy (zgodnie z definicją zawartą w słowniku języka polskiego PWN).
3. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:
- a. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne albo więcej niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy,
- b. Usługi nieuciążliwe – m. in. takie jak:
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
 - usługi rzemiosła,
 - drobne lokale usługowe,
 - usługi gastronomii,
 - usługi społeczne,
 - usługi wystawiennictwa,
 - usługi turystyczne poza udzielaniem noclegów,
 - usługi zamieszkania zbiorowego,
 - usługi edukacji,
 - usługi ochrony zdrowia,
- lub inne do nich podobne
- c. Usługi uciążliwe – m. in. takie jak punkty serwisowe jednostek pływających nie będących stoczniami produkcyjnymi lub remontowymi a tym samym nie będącym przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; punkt rozumiany jest jako warsztat umożliwiający bieżące drobne naprawy związane z eksploatacją jednostek pływających i umożliwiającym ich utrzymanie w stanie pozywającym na korzystanie z nich na szlaku żeglownym w myśl przepisów szczegółowych – ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej.
- d. Tereny zieleni – m. in. takie jak:
- Porty rzeczne,
 - Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,
 - Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,
 - Zieleń parkowa;
 - Skwery;
 - Place,
 - Place zabaw;
 - Kąpieliska,
 - Plaże,
 - siłownie plenerowe,
 - urządzenia do street workout i kalisteniki,
 - Polany rekreacyjne,

- Osiedlowa zieleń urządzona,

lub inne do nich podobne

e. Wody powierzchniowe – m. in. takie jak:

- Urządzenia wodne,
- Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,
- Porty rzeczne,
- Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,
- Plaże

f. Przestrzenie publiczne i komunikacji – m.in. takie jak:

- Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,
- Drogi wewnętrzne,
- Ciągi piesze,
- Ciągi pieszo-rowerowe,

Dopuszcza się na terenie:

- Stacje transformatorowe,
- Sieci i przyłącza elektroenergetyczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
- Sieci i przyłącza teletechniczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
- Sieci i przyłącza gazowe, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
- Sieci i przyłącza ciepłownicze, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
- Obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć urządzenia służące do przesylu, ujmowania i magazynowania wód, przepompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, hydranty zewnętrzne (w tym służące 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, ZR i WS) lub inne do nich podobne, należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- Obiekty infrastruktury kanalizacyjnej sanitarnej– należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służących do wprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji i basenów portowych lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- Obiekty infrastruktury kanalizacji deszczowej – należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służące do magazynowania, podczyszczania i oczyszczania wody deszczowej oraz odprowadzania wody deszczowej do kanalizacji, ziemi lub zbiorników wodnych, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

4. Oznaczenia:

- a. Graficzne oznaczenia oraz parametry zagospodarowania terenów przedstawione w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej - załącznik graficzny nr 5A do wniosku Inwestora – mają charakter informacyjny.
- b. Przeznaczenia terenów na rysunku planu wskazano symbolem liczbowo-literowym, składającym się:

- i. Liczby zapisanej cyframi arabskimi, określającymi kolejne fragmenty terenu inwestycji mieszkaniowej,
- ii. Wielkich liter alfabetu określających nazwę przeznaczenia terenu:
 - MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - KPP – przestrzeń publiczną i komunikacji
 - ZR – zieleni nadzeczna
 - WS – wody powierzchniowe

Rozdział 2 – ustalenia dla wszystkich inwestycji towarzyszących:

5. na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. A Ustawy, **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:**

- i. Planowane zapotrzebowanie na wodę budynków inwestycji mieszkaniowej:
 - Ilościowe:
 - Teren oznaczony symbolem **1MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe 605 m³/d oraz na cele pożarowe – zewnętrzne 20 dm³/s i wewnętrzne 10 dm³/s,
 - Teren oznaczony symbolem **2MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 92 m³/d oraz na cele pożarowe – zewnętrzne 20 dm³/s i wewnętrzne 10 dm³/s,
 - Teren oznaczony symbolem **3MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 60 m³/d oraz na cele pożarowe: zewnętrzne - 20 dm³/s i wewnętrzne - 10 dm³/s,
 - Teren oznaczony symbolem **4MW/U** – śr. Dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 223 m³/d oraz na cele pożarowe: zewnętrzne - 20 dm³/s i wewnętrzne - 10 dm³/s,
 - Teren oznaczony symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP** – nie dotyczy,
 - Teren oznaczony symbolem **ZR** – ewentualne zasilanie terenów wodę poprzez przyłącze zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 3MW/U; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%,
 - Teren oznaczony symbolem **WS** – ewentualne zasilanie terenów wodę poprzez przyłącze zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%,
 - Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - Przyłączenie do następujących sieci wodociągowych: poprzez planowaną jako inwestycja towarzyszącą sieć wodociągową łączącą inwestycję z siecią wodociągową zlokalizowaną w ul. Kwidzyńskiej
 - Ewentualne kolizje zostaną usunięte na podstawie odrębnej procedury administracyjnej

ii. Planowane zapotrzebowanie na energię:

– Ilościowe

- Teren oznaczony symbolem **1MW/U** – moc przyłączeniowa 4 318 kW,
- Teren oznaczony symbolem **2MW/U, 2KPP** – moc przyłączeniowa 940,0 kW,
- Teren oznaczony symbolem **3MW/U** – moc przyłączeniowa 570,0 kW,
- Teren oznaczony symbolem **4MW/U** – moc przyłączeniowa 1910,0 KW
- Teren oznaczony symbolem **1KPP, 3KPP, 4KPP** – w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu,
- Teren oznaczony symbolem **ZR** – w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu; teren zasilany z stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; dopuszcza się wzrost zapotrzebowania na moc przyłączeniową dla ww. terenów o 15%,
- Teren oznaczony symbolem **WS** - w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu; teren zasilany z stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; dopuszcza się wzrost zapotrzebowania na moc przyłączeniową dla ww. terenów o 15%,

Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,

- Przyłączenie do stacji transformatorowych planowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej.

iii. Planowane odprowadzenie ścieków bytowych:

– Ilość ścieków bytowych:

- Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U** - śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 605 m³/d,
- Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U, 2KPP** – śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 92 m³/d,
- Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** – śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 60 m³/d,
- Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** - śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 620 m³/d,
- Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPP, 3KPP, 4KPP** – nie dotyczy,
- Dla terenu oznaczonego symbolem **ZR** – ewentualny odbiór ścieków z terenu, poprzez przyłączenie się do trasy przyłączy na terenie oznaczanym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; zapotrzebowanie na

wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%

- Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** – ewentualny odbiór ścieków z terenu, poprzez przyłączenie się do trasy przyłączy na terenie oznaczanym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%,
- Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
- Przyłączenie do następujących istniejących sieci kanalizacji sanitarnej: poprzez planowaną jako inwestycja towarzysząca sieci kanalizacji sanitarnej łączącą inwestycję z siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Kwidzyńskiej.

iv. Planowany sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- Ilość wód opadowych:
 - Dla terenów oznaczonych symbolem
 - **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, ZR:**
 - Odprowadzenie wód do zbiorników retencyjnych w celu ich czasowego retencjonowania i zagospodarowania na terenie inwestycji mieszkaniowej,
 - Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z odwodnienia terenu nieruchomości do Kanału Żeglugowego i Portowego w ilości: 16,5 m³/d istniejącym kanałem o średnicy Ø300 oraz 20,80 m³/d istniejącym kanałem o średnicy Ø200 zgodnie z decyzją z dnia 04 lipca 2017 r. wydaną przez Dyrektora zarządu zlewni we Wrocławiu państwowego gospodarstwa wodnego Wody Polskie (znak pisma WSR-E.6341.682017.AW),
 - Dla terenów oznaczonych symbolem WS: nie dotyczy
- Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
- Ilość oraz sposób odprowadzanej wody deszczowej musi być zgodny z Decyzją o Środowiskowych Uwarunkowaniach z dnia 17.05.2023 r.
- Szczegółowe usytuowanie zbiorników retencyjnych dla inwestycji mieszkaniowej oraz przebieg wewnętrznych sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej nastąpi na etapie projektu budowlanego.

v. Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

- ciepło:
 - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych kotłowni gazowych lub z indywidualnych kotłowni gazowych w połączeniu z Odnawialnymi Źródłami Energii lub z samych Odnawialnych Źródeł Energii,
 - Przydział mocy cieplnej: zgodnie z zapewnieniami o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej oraz warunkami technicznymi wydanymi przez gestora sieci

- o Przymocowanie do następujących sieci ciepłowniczych: zostanie określone na podstawie zapewnień o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej oraz warunkami technicznymi wydanymi przez gestora sieci ciepłowniczej na etapie procedowania pozwolenia na budowę lub gazowej (opisane w tiret dwa),
 - o Ww. ilość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - sieci gazowa: dla zapewnienia ciepła oraz ciepłej wody użytkowej,
 - o Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U** - śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 370 m³/h,
 - o Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U** – śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 60 m³/h,
 - o Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** – śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 40 m³/h,
 - o Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** - śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 170 m³/h,
 - o Ww. ilość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - o Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP**, **3KPP**, **4KPP**: nie dotyczy
 - o Dla terenów oznaczonych symbolem **2KPP**: ewentualne zapewnienie ciepłej wody użytkowej oraz ciepła, poprzez kotłownię zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **2MW/U**; zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową oraz ciepło może spowodować wzrost zapotrzebowania dla ww. terenów o 15%,
 - o Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR**: ewentualny zapewnienie ciepłej wody użytkowej oraz ciepła, poprzez kotłownie zlokalizowane na terenie oznaczanym symbolem **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%
 - o Dla terenów oznaczonych symbolem **WS**: nie dotyczy
- vi. Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- Dla terenów oznaczonych symbolem **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**:
 - o Funkcja mieszkalna wielorodzinna – min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkaniowy, max. 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, tj. 605 miejsc postojowych minimalnie i 2 175 miejsc postojowych maksymalnie,
 - o Funkcje usługowe – max. 1 miejsce postojowe na każde 100 m² lokali usługowych, tj. minimum 1 miejsce postojowe i maksymalnie 144,
 - o Miejsca, o których mowa w tiret 1,

- dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne garaży oraz maksymalnie jedną kondygnację nadziemną,
- dopuszcza się lokalizowanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, PP, KD.
- miejsca postojowe, o których mowa w tiret 2, należy:
 - usytuować na terenie inwestycji mieszkaniowej,
 - rozwiązywać jako miejsca postojowe włączone w powierzchnię garaży budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - dopuszcza się rozwiązywanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP.
- Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP**:
 - Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc czasowego postoju dla kurierów oraz dostawców dla lokali usługowych a także dla pojazdów komunalnych lub pojazdów uprzywilejowanych,
 - Dopuszcza się dojazd pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów uprzywilejowanych,
 - Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania,
 - Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc postojowych obsługujących tereny oznaczone symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U.
 - szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych, wymienionych w tiret 1, 2 i 3 nastąpi na etapie projektu budowlanego,
- Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR**:
 - Dopuszcza się dojazd pojazdów służb komunalnych oraz pojazdów uprzywilejowanych,
 - Zakaz wjazdu innych pojazdów samochodowych,
- Dla terenów oznaczonych symbolem **WS**:
 - Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania (miejsca realizowane na terenie oznaczonym 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP).
- vii. Planowana liczba miejsc postojowych dla rowerów towarzyszących poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U**:
 - Funkcja mieszkalna wielorodzinna - min. nie mniej niż 0,5 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, nie mniej niż

- połowa miejsc dostępna z poziomu terenu lub wewnętrznych dziedzińców,
 - o Funkcje usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - o szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 i 2 nastąpi na etapie projektu budowlanego,
- Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP**:
 - o Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc postojowych dla rowerów obsługujących tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, ZR, WS,
 - o szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego.
- Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR**:
 - o Funkcja ogólnodostępnej zieleni urządzonej – min. 5 mp / 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej i jednocześnie nie mniej niż 5 mp. tj. 5 miejsc minimalnie oraz 87 miejsc maksymalnie,
 - o miejsca, o których mowa w tiret 1 należy:
 - sytuować w poziomie terenu w postaci wolnostojących stojaków terenowych lokalizowanych w sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub miejsc rekreacji,
 - szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego,
- Dla terenów oznaczonych symbolem **WS**:
 - o Dla mariny, przystani pasażerskiej i portów - min. 2 mp i jednocześnie nie więcej niż 10 mp.
 - o miejsca, o których mowa w tiret 1 należy:
 - sytuować w poziomie terenu w postaci wolnostojących stojaków rowerowych lokalizowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej,
- szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego,

viii. Planowany sposób zagospodarowania odpadów:

- Dla terenów oznaczonych symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U**:
 - o planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia w budynkach,
 - o gromadzenie odpadów stałych w planowanych koszach na odpady (elementach małej architektury) rozmieszczonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, dojść do klatek schodowych, terenów wspólnych
 - o odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia.
- Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, KD, ZR**:
 - o Gromadzenie odpadów stałych w planowanych koszach na odpady (elementach małej architektury) rozmieszczonych

wzdłuż ciągów komunikacyjnych i pieszych, поблизу miejsc postojowych jednostek pływających mariny lub przystani pasażerskiej lub portu,

- Odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia,

6. na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. C Ustawy, **charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**

a. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- Powierzchnia terenu inwestycji (dalej PTIM): 92 885 m²:
 - PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIM policzona została jako suma powierzchni działek o nr. ew. 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 z obrębu AM-22 Kowale,
 - W przypadku podziału działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej, we wniosku i pozwolenie na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
- wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu: min. 0,1, max. 0,3
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: ok. 40% PTIM, przy czym nie mniej niż 25% PTIM
- powierzchnia użytkowa mieszkań: min. 60 800 m², max. 72 000 m²
- max. liczba kondygnacji nadziemnych: 14 kondygnacji
- max. liczba kondygnacji podziemnych: 2 kondygnacje

b. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

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 o oś, §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) – załącznik nr 43 do wniosku Inwestora.

W toku postępowania mającego na celu uzyskanie Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach uzyskano:

- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 17 marca 2023 roku (znak sprawy: WOŚ.4220.163.2023.PK.2) o braku konieczności przeprowadzenia oceny – załącznik nr. 43.1 do wniosku Inwestora
- opinie Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni we Wrocławiu z dnia 25 kwietnia 2023 r. (znak sprawy WR.ZZŚ.1.4901.66.2023.BM) o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – załącznik nr 43.2 do wniosku Inwestora.

Rozdział 3 – ustalenia dla poszczególnych jednostek terenowych:

7. na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy, **planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:**

- a. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MWU, 4MW/U** zostaną zrealizowane budynki inwestycji mieszkaniowej spełniające poniższe charakterystyczne parametry:

i. Przeznaczenie zabudowy:

- Podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale 1 pkt. 3a),
- Uzupełniające – usługi nieuciążliwe i uciążliwe, (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale 1 pkt. 3 b i c), tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale 1 pkt. 3d) oraz przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale pkt. 3f)

ii. kształtowanie zabudowy:

- obrys ścian zewnętrznych budynków inwestycji mieszkaniowej zostanie zawarty w sposób określony przez nieprzekraczalne i linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy:

Przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną charakterystyki – załącznik nr 5A do wniosku Inwestora.

Nowa zabudowa powinna tworzyć wzdłuż głównych ciągów pieszych z zielenią urządzoną uporządkowaną pierzeję z lokalami przeznaczonymi na działalność handlowo-usługową lub społeczną.

iii. Wysokość zabudowy (górnej krawędzi elewacji frontowej):

Ze względu na skalę przedsięwzięcia należy zastosować strefy wysokości o zróżnicowanych parametrach. Możliwe są dwie dominanty urbanistyczne – o wysokości XIV kondygnacji oraz cztery akcenty architektoniczne – o wysokości do XIV kondygnacji. Najniższa strefa wysokości będzie zlokalizowana nad basenem portowym.

Zakłada się wydzielenie stref zabudowy:

- Na terenie opisanym symbolem **1MW/U** - budynki o wysokości do VII kondygnacji, z wyjątkiem akcentów i dominant,
- Na terenie opisanym symbolem **4MW/U** - budynki o wysokości do VII kondygnacji i maksymalnej wysokości 22,0 m, z wyjątkiem części działki nr 6/33, AR_22, obręb Kowale, gdzie od strony nabrzeża zachowana zostanie zabudowa dawnego warsztatu o wysokości 10 i 5,5 metra (dokładne wysokości zachowywanego obiektu zostaną wskazane po opracowaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej obiektu).
- Na terenie opisanym symbolem **2MW/U** – budynki o wysokości do VI kondygnacji, przy czym dla budynków objętych ochroną konserwatorską należy zachować istniejące wysokości budynków,
- Na terenie opisanym symbolem **3MW/U** – budynki o wysokości do III kondygnacji i maksymalnej wysokości do 10 m, przy czym wskazaną wysokość należy liczyć od poziomu terenu wraz z ewentualnymi instalacjami, które mogłyby pojawić się w obrębie stropodachu (budynek jak i umieszczone na dachu instalacje nie mogą przekraczać wysokości 10 m licząc od poziomu terenu).
- Akcent architektoniczny – o wysokości do XIV kondygnacji powinien posiadać charakter punktowy tj. nie powinien przekraczać w rzucie wymiarów 26,5 x 36,5 m, przy czym może łączyć się swoją kubaturą i układem funkcjonalnym z sąsiednimi niższymi budynkami, rzutu poziomy projektowanego akcentu nie musi zawierać w sobie oznaczenia akcentu architektonicznego.
- Dominanta urbanistyczna – o wysokości XIV kondygnacji powinna posiadać charakter punktowy tj. nie powinien przekraczać w rzucie wymiarów 24,5 x 39,5 m, przy czym: może łączyć się swoją kubaturą i układem funkcjonalnym z sąsiednimi niższymi budynkami, rzutu poziomy projektowanej dominaty nie musi zawierać w sobie oznaczenia dominanty urbanistycznej.

W charakterystyce inwestycji mieszkaniowej podano maksymalne wysokości zabudowy, szczegółowe wysokości zostaną określone w projekcie budowlanym.

Orientacyjne strefy wysokości możliwe do wpisania w teren przeznaczony pod zabudowę przedstawia załącznik graficzny nr 5A do wniosku Inwestora. Dopuszcza się zmianę lokalizacji orientacyjnych linii planowanej zabudowy w obrębie terenów wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na załączniku graficznym nr 5A do wniosku Inwestora i może ulec na etapie Projektu Budowlanego.

- iv. Geometria dachu: dachy płaskie, ze spadkami technicznymi do 3% z wyłączeniem zadaszeń elementów drugorzędnych takich jak

zadaszenia szklarni, loggii, balkonów, wejść do budynków i lokali usługowych oraz innych do nich podobnych elementów.

v. Ochrona konserwatorska

Dla znajdujących się na terenie jednostki oznaczonej symbolem 2 MW/U i 2KPP obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ochronie będą podlegać: gabaryty i bryła tych obiektów, forma i sposób zadaszenia układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny oraz ich wnętrze. Wobec obiektów ujętych w gminnej ewidencji budynków znajdujących się na terenach 1AG i 1WS (zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzińskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu, Dz. Urz. Woj. Dol. z 2019 r., poz. 6087), ochronie będą podlegać: forma, w tym forma budowli hydrotechnicznych, sposób zadaszenia, artykulacja i sposób opracowania elewacji oraz detal architektoniczny. Nie przewiduje się nadbudowy, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach. Dopuszcza się działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych. Budynki te zostaną poddane adaptacji do nowych funkcji. Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w tym w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 4MW/U znajduje się budynek dawnych warsztatów wyposażenia, którego bryła w części frontowej od strony basenu portowego zostanie zachowana i odnowiona. Nie przewiduje się nadbudowy budynku (konieczność zachowania wysokości istniejącej budynku tj. ok. 10,0 m oraz 5,5m – wyznaczonej po opracowaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej obiektu). Budynek zostanie poddany adaptacji do nowych funkcji. Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w tym w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 3MW/U znajduje wpisany do gminnej ewidencji zabytków suchy dok, który zostanie zachowany oraz poddany renowacji.

Wszelkie prace budowlane dotyczące zlokalizowanych na terenie Inwestycji mieszkaniowej obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy uzgodnić z właściwym organem konserwatorskim.

vi. Inne ustalenia

Z uwagi na znaczną powierzchnię terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej, planowana forma urbanistyczna powinna być czytelna i skomponowana z oddzielnych kwartałów połączonych strefami

przeznaczonymi do ruchu pieszego i rowerowego, uzupełnionych o strefy zieleni urządzonej. Strefy te łączą planowaną inwestycję z ciągami pieszymi zlokalizowanymi wzdłuż ul. Kwidzyńskiej, Kochanowskiego.

Strefy przestrzeni publicznych (np. skwery i place) oraz wewnętrzne dziedzińce zostaną wyposażone w elementy małej architektury, posadzkę o szczególnym opracowaniu, elementy wyposażenia służące rekreacji, zieleni urządzonej i place zabaw.

Orientacyjny przebieg stref komunikacji pieszej i rowerowej, osiedlowych ciągów pieszych oraz przestrzeni publicznych został przedstawiony na załączniku graficznym nr 5A do wniosku Inwestora i może ulec na etapie Projektu Budowlanego.

Usługi

- partery budynków, od strony głównych przestrzeni publicznych (strefy komunikacji pieszej i rowerowej, skwery i place miejskie, osiedlowych ciągów pieszych) powinny być przeznaczone pod lokale usługowe, handlowe i społeczne (rodzaj usług zgodnie z rozdziałem 1 pkt. 3.b). Dopuszcza się lokalizowanie mieszkań na 1-szej kondygnacji nadziemnej. Dopuszcza się lokalizowane lokale usługowych na 2-iej kondygnacji nadziemnej.
- Łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej mieszkań.
- Powierzchnia sprzedaży dla funkcji usługowo-handlowej nie może przekraczać 2000 m² w jednym lokalu

Zieleń

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany lub przesadzony zgodnie z gospodarką drzewostanem oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach – załącznik nr 43 do wniosku Inwestora
- Wokół drzew przeznaczonych do zachowania, należy wyznaczyć strefę ochronną korzeni,
- Pnie drzew należy zabezpieczyć za pomocą szczelnego oszalowania deskami do wysokości 2,0 m (do wysokości pierwszych gałęzi), zdystansowanych od pnia drzewa za pomocą elastycznych elementów takie jak np. rury drenarskie,
- Należy wykluczyć możliwość operowania w zasięgu koron sprzętu budowlanego mogącego doprowadzić do uszkodzenia korony, ewentualnie w przypadku kolizji zaleca się stosowanie podwiązania narażonych na uszkodzenia konarów i gałęzi,
- w przypadku wystąpienia konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa wokół drzew – należy wykonywać je metodą przecisku na głębokości co najmniej 1,2 m poniżej poziomu gruntu,
- wykonanie nasadzeń zastępczych ze względu na planowane do wycinki drzewa – zgodnie z gospodarką drzewostanem,
- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów owocowych, łąk kwietnych oraz dachów z zielenią kserotermiczną wprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych ograniczających spadek bioróżnorodności,

Budynki stanowiące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 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. Dopuszcza się działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych.
- Nie należy dopuszczać do nadbudowy obiektów, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach.
- Należy zachować gabaryty i bryły, formę i sposób zadaszenia, układ, artykulację i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny.

Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzeń o charakterze publicznym

- zakaz wprowadzania ruchu samochodów osobowych na teren przestrzeni publicznej z wyłączeniem wprowadzenia ruchu samochodów ochrony p. poż., pojazdów komunalnych i innych uprzywilejowanych itp. oraz samochodów dostawczych do lokali usługowych,
- dopuszcza się realizację na terenie dróg dla rowerów jako wydzielone ścieżki lub ciągi pieszo-rowerowe.

UTWORS

- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie wewnętrznych dziedzińców lub w pobliżu zabudowy mieszkaniowej.

Garaże podziemne

- Linie garażu podziemnego mogą przekraczać wskazane w załączniku graficznym linie nieprzekraczalne zabudowy, przy czym powinny umożliwiać uzyskanie określonego wyżej współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym w celu odprowadzenia wód opadowych i umożliwiać nasadzenia zieleni wysokiej;
- Garaże powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby umożliwić podział terenu inwestycji na oddzielne działki budowlane lub etapy realizacyjne,
- Wjazdy/wyjazdy do garażu podziemnego w obrysie kubatury budynków lub poprzez zajazdy terenowe i pochylnie (w tym zewnętrzne), przy czym w takim przypadku ograniczające je elementy powinny być estetycznie opracowane a nawierzchnia powinna korespondować z nawierzchnią otaczającą je przestrzeni publicznej,

- Dojazd do garaży z terenów oznaczonych symbolem 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP.

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych określonych w Prawie Budowlanym w porozumieniu z ich właścicielami lub gestorami.
- b. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem **ZR** zostaną zrealizowane przestrzenie terenów zieleni oraz zostaną zrealizowane tereny zieleni nadrzecznej:
- Przeznaczenie terenu:
 - Przeznaczanie podstawowe - Tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3d),
 - Przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3e), przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)
 - kształtowanie zagospodarowania:
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - elementy małej architektury, w tym elementy służące wypoczynkowi i rekreacji oraz sportu wymienione w pkt. 3 lit. d,
 - infrastruktura techniczna (np. oświetlenie, przejście na molo),
 - miejsca postojowe dla rowerów do obsługi tego terenu.
 - Inne ustalenia

Zielen

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany zgodnie z gospodarką drzewostanem oraz poddany niezbędnym zabiegom pielęgnacyjnym,
- Pozostawienie rozmieszczonych w obrębie terenu kłód drzew, które ze względu na swój stan fototechniczny zostały wskazane jako drzewa do usunięcia,
- Stosowanie oświetlenia minimalizujące na obszarze zanieczyszczenie światłem,
- Stosowanie na ścieżkach pieszych i pieszo-rowerowych, materiałów pozwalających na filtrowanie wody opadowej bezpośrednio do gruntu,
- Skład gatunkowy nowych nasadzeń uzupełniających istniejącą roślinność powinien stanowić kontynuację istniejących na terenie siedlisk a w szczególności powinien uwzględniać gatunki typowe dla łągu i niskiego grądu oraz stref o charakterze okrajowym,
- Odtworzenie i kształtowanie zbiorowisk roślin wodnych i przywodnych w miejscu styku linii brzegowej z wodą (tereny oznaczone symbolem 1WS), wprowadzanie roślinności charakterystycznej dla szuwarów jak również wprowadzanie zbiorowiska roślinności wodnej,

- Uwzględnienie sukcesyjno/kolonizacyjne właściwości gatunków porastających teren,
- Dopuszcza się lokalizowanie na terenie placów zabaw dla dzieci i wyposażenia umożliwiającego wypoczynek i rekreację, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych – załącznik nr 43 do wniosku Inwestora- oraz z poszanowaniem istniejącej zieleni,

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzenie o charakterze publicznym

- ścieżki i ciągi piesze będą łączyły teren zieleni z pozostałą częścią miasta oraz terenem inwestycji mieszkaniowej,
- dokładny przebieg ścieżek pieszych zostanie przedstawiony na etapie Pozwolenia na Budowę,
- zakaz wprowadzania ruchu kołowego, samochodowego w głąb terenu ZR,
- dopuszcza się realizację na terenie dróg dla rowerów realizowanych jako wydzielone ścieżki lub ciągi pieszo-rowerowe,

UTWORS

- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie zieleni nadrzecznej; przy czym lokalizacja ww. terenów musi być zgodna z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych.

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych w porozumieniu z ich właścicielami

c. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP zostaną zbudowane:

- Przeznaczenie terenu:
 - Podstawowe – przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3f),
 - Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3d), dopuszcza się lokalizowanie usługi uciążliwej (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3c).
- kształtowanie zagospodarowania:
 - drogi dojazdowe do terenów oznaczonych na części graficznej symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U,
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - elementy małej architektury, w tym elementy służące wypoczynkowi i rekreacji oraz sportu,
 - infrastruktura techniczna (np. oświetlenie, elementy uzbrojenia terenu),

- dopuszcza się lokalizowanie nasadzeń zieleni wysokiej – w tym szpalerów drzew,
- miejsca postojowe dla rowerów,
- dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych dla mieszkańców lub lokali usługowych,
- dopuszcza się wyznaczenie miejsc czasowego postoju dla kurierów oraz dostawców dla lokali usługowych a także dla innych pojazdów uprzywilejowanych.

iii. Ochrona konserwatorska

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 1KPP znajduje się stanowisko archeologiczne o nr 15/101/79-29 AZP (śląd osadnictwa neolitycznego). Przed uzyskaniem wszelkich pozwoleń oraz rozpoczęciem prac ziemnych w jego obszarze, należy wykonać ratownicze badania archeologiczne.

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 2KPP znajduje się budynek dawnej kotłowni, który jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W związku z tym ochronie będzie podlegać: gabaryt i bryła tego obiektu, jego forma, forma i sposób zadaszenia układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny oraz wnętrze. Nie przewiduje się nadbudowy, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach. Dopuszczalne są działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych. Budynek ten zostanie poddany adaptacji do nowych funkcji i zostanie zachowany i odnowiony. Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w tym w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wszelkie prace budowlane dotyczące zlokalizowanych na terenie Inwestycji mieszkaniowej obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy uzgodnić z właściwym organem konserwatorskim.

iv. Inne ustalenia

W obrębie stanowiska archeologicznego nr 15/101/79-29 - śląd osadniczy z neolitu należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.

Zielen

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany zgodnie z gospodarką drzewostanem oraz poddany niezbędnym zabiegom pielęgnacyjnym,
- Dopuszcza się lokalizowanie na terenie placów zabaw dla dzieci i wyposażenia umożliwiającego wypoczynek i rekreację, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych – załącznik nr 43 do wniosku Inwestora - oraz z poszanowaniem istniejącej zieleni,

- Dopuszcza się lokalizowanie zieleni przydrożnej izolacyjnej, dokładna lokalizacja planowanych nasadzeń zostanie określona na etapie projektu budowlanego,
- Wokół drzew przeznaczonych do zachowania, należy wyznaczyć strefę ochronną korzeni,
- Pnie drzew należy zabezpieczyć za pomocą szczelnego oszalowania deskami do wysokości 2,0 m (do wysokości pierwszych gałęzi), zdystansowanych od pnia drzewa za pomocą elastycznych elementów takie jak np. rury drenarskie,
- Należy wykluczyć możliwość operowania w zasięgu koron sprzętu budowlanego mogącego doprowadzić do uszkodzenia korony, ewentualnie w przypadku kolizji zaleca się stosowanie podwiązania narażonych na uszkodzenia konarów i gałęzi,
- w przypadku wystąpienia konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa wokół drzew – należy wykonywać je metodą przecisku na głębokości co najmniej 1,2 m poniżej poziomu gruntu.
- wykonanie nasadzeń zastępczych ze względu na planowane do wycinki drzewa – zgodnie z gospodarką drzewostanem,
- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów owocowych, łąk kwietnych oraz dachów z zielenią kserotermiczną
- wprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych ograniczających spadek bioróżnorodności,

Budynki stanowiące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 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. Dopuszcza się działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych.
- Nie należy dopuszczać do nadbudowy obiektów, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach.
- Należy zachować gabaryty i bryły, formę, formę i sposób zadaszenia, układ, artykulację i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny.

Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzenie o charakterze publicznym

- przestrzenie publiczne będą łączyły teren inwestycji mieszkaniowej z pozostałą częścią miasta oraz z pozostałymi terenem inwestycji mieszkaniowej,
- dokładna lokalizacja przestrzeni pieszych zostanie przedstawiona na etapie Pozwolenia na Budowę,
- dopuszcza się realizację na terenie dróg dla rowerów realizowanych jako wydzielone ścieżki lub ciągi pieszo-rowerowe,

UTWORS

- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie przestrzeni publicznych i komunikacji; przy czym lokalizacja ww. terenów musi być zgodna z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych – załącznik nr 43 do wniosku Inwestora - oraz spełniać wymogi Prawa Budowlanego i Rozporządzenia.

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych określonych w projekcie budowlanym. w porozumieniu z ich właścicielami lub gestorami.
- d. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem **WS** zostaną zbudowane:
- i. Przeznaczenie terenów:
 - Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3e),
 - Przeznaczenie uzupełniające - przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3f)
 - ii. kształtowania zagospodarowania:
 - pomost / molo połączony z ciągami pieszymi na terenie ZR,
 - dopuszcza się lokalizowanie na terenie plaży, kąpieliska lub innych urządzeń wodnych służących wypoczynkowi i rekreacji lub cumowaniu jednostek pływających,
 - miejsca postojowe dla jednostek pływających zlokalizowane wzdłuż części linii brzegowej basenu portowego
 - dopuszcza się przebudowę nabrzeża realizowaną na podstawie oddzielnych postępowań administracyjnych.
 - iii. Inne ustalenia

UTWORS

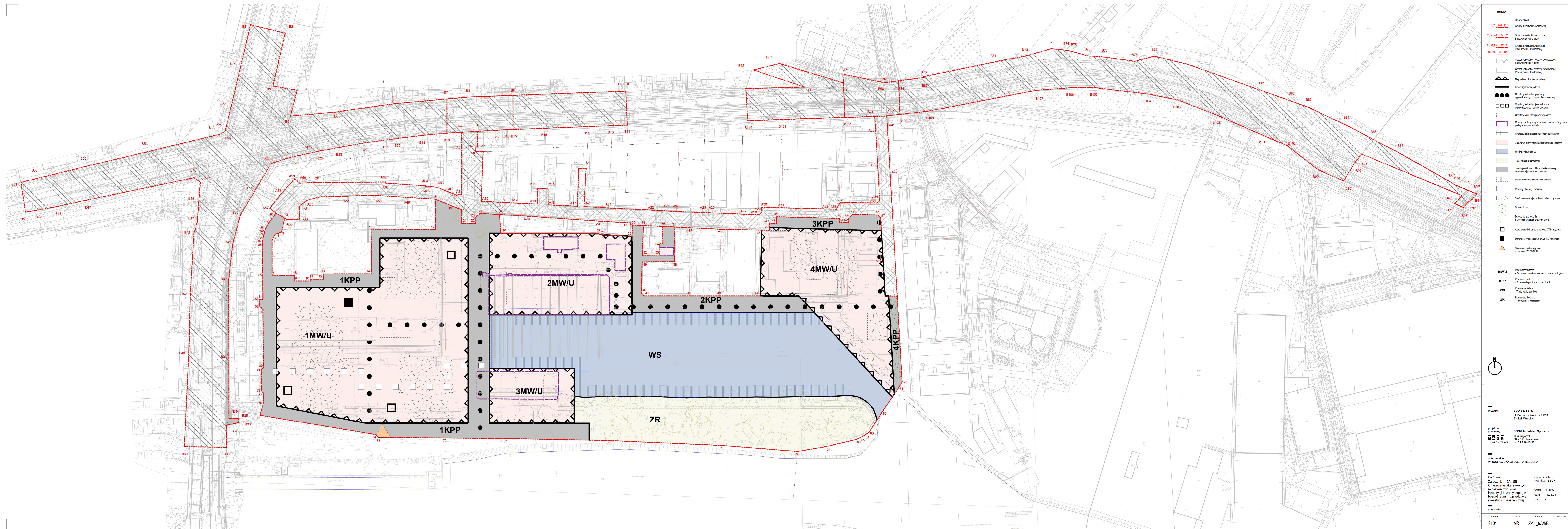
- mała architektura będzie towarzyszyła strefom do parkowania jednostek pływających,
- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie wód powierzchniowych.

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzenie o charakterze publicznym

- zakaz wprowadzania ruchu kołowego, samochodowego w głąb mariny z wyłączeniem pojazdów komunalnych i uprzywilejowanych itp. oraz samochodów z przyczepami dostosowanymi do przewozu jednostek pływających, w celu ich wodowania na terenie portu / przystani (dojazd do wyznaczonych miejsc postojowych na czasowy postój),

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych określonych w projekcie budowlanym. w porozumieniu z ich właścicielami lub gestorami.



Rozdział 1 – parametry ogólne:

1. Akty prawne:
 - a. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2023 Nr 89 poz. 4682 ze zm.) zwana dalej „**Prawo Budowlane**”
 - b. Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tj. Dz. U. 2022 poz. 1225 ze zm.) zwana dalej „**Rozporządzenie**”
 - c. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. 2021 poz. 1538 wraz ze zm.) zwana dalej „**Ustawa**”
 - d. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2022 r., poz. 840 ze zm.) zwana dalej „Prawo ochrony zabytków”
2. Określenia stosowane w charakterystyce inwestycji towarzyszącej oznaczają:
 - a. Linia rozgraniczająca terenu - linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie przeznaczenia,
 - b. Przeznaczenie terenu – funkcje podstawowe i uzupełniające, które dopuszczone na danym terenie,
 - c. Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca obszar, w którym dopuszcza się wznoszenie budynków i obiektów budowlanych określonych w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, wystroju elewacji, schodów i pochylni i innych podobnych drugorzędnych elementów, których zasięg może być ograniczony,
3. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:
 - a. Infrastruktura drogowa i elementy infrastruktury technicznej:
 - Drogi wewnętrzne,
 - Ciągi piesze,
 - Ciągi pieszo-rowerowe i rowerowe
 - Sieci i przyłącza energoelektryczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
 - Sieci i przyłącza teletechniczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
 - Sieci i przyłącza gazowe, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
 - Sieci i przyłącza ciepłownicze, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
 - Obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć urządzenia służące do przesylu, ujmowania i magazynowania wód, przepompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, hydranty zewnętrzne w tym służące terenom inwestycji mieszkaniowej, lub inne do nich podobne, należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - Obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służących do wprowadzania ścieków do miejskiej sieci oraz wód opadowych do wód i basenów portowych lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - Obiekty infrastruktury kanalizacji deszczowej – należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służące do magazynowania, podczyszczania i

oczyszczania wody deszczowej oraz odprowadzania wody deszczowej do kanalizacji, ziemi lub zbiorników wodnych, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

b. Usługi nieuciążliwe – m. in. takie jak:

- drobne lokale usługowe,
- usługi gastronomii,
- usługi społeczne,
- usługi edukacji,

lub inne do nich podobne

c. Przestrzenie publiczne i komunikacji – m.in. takie jak:

- Miejsca postojowe dla samochodów,
- Ciągi piesze,
- Ciągi pieszo-rowerowe,
- Ciągi pieszo-jezdne.

d. Tereny zieleni – m. in. takie jak:

- Wszelkie obiekty służące rekreacji,
- Zieleń parkowa, skwery,
- Place,
- Place zabaw,
- Zieleń urządzona,
- Polany rekreacyjne

lub inne do nich podobne

4. Oznaczenia:

a. Graficzne oznaczenia oraz parametry zagospodarowania terenów przedstawione w charakterystyce inwestycji towarzyszącej - załącznik graficzny nr. 5C do wniosku Inwestora.

b. Przeznaczenia terenów na rysunku planu wskazano symbolem liczbowo-literowym, składającym się:

- i. Liczby zapisanej cyframi arabskimi, określającymi kolejne fragmenty terenu inwestycji towarzyszącej,
- ii. Wielkich liter alfabetu określających nazwę przeznaczenia terenu:
 1. UO – funkcja usług edukacji,
 2. ZP – tereny zieleni parkowej

Rozdział 2 – ustalenia dla wszystkich inwestycji towarzyszących:

Na podstawie Art. 20 oraz 7 ust. 7 pkt. 7 lit. A Ustawy, **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:**

- a. Planowane zapotrzebowanie na wodę dla inwestycji towarzyszących:
 - Budowa uzbrojenia terenu - nie dotyczy,
 - Przebudowa ul. Kwidzyńskiej – nie dotyczy,
 - Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – planowana rozbudowa realizowana jest na działce, która ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej w oparciu o istniejące przyłącza do sieci; na dostawę wody szkoła ma zawartą umowę z Miejskim Przedsiębiorstwem Wody i Kanalizacji; planowana rozbudowa spowoduje wzrost dotychczasowego zapotrzebowania na wodę o 2l/s, przy czym dopuszcza się wzrost ww. wartości zapotrzebowania o 25%;
Ewentualne kolizje lub zmiany trasy sieci i przyłączy zostaną opracowane na podstawie oddzielnych opracowań projektowych i postępowań administracyjnych
- b. Planowane zapotrzebowanie na energię dla inwestycji towarzyszących:
 - Budowa uzbrojenia terenu - w oparciu o dotychczasowe bilanse mocy,
 - Przebudowa ul. Kwidzyńskiej - w oparciu o dotychczasowe bilanse mocy – na cele oświetlenia drogi i zasilenie sygnalizacji świetlnej,
 - Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – planowana rozbudowa realizowana jest na działce, posiadającej dostęp do sieci elektroenergetycznej w oparciu o istniejące przyłącza do sieci; na dostawę prądu szkoła ma zawartą umowę z dystrybutorem energii elektrycznej, planowana rozbudowa spowoduje wzrost dotychczasowego zapotrzebowania na energię elektryczną o 50 kW, przy czym dopuszcza się wzrost ww. wartości zapotrzebowania o 25%;
Ewentualne kolizje lub zmiany trasy sieci i przyłączy zostaną opracowane na podstawie oddzielnych opracowań projektowych i postępowań administracyjnych
- c. Planowane zapotrzebowanie na odprowadzenie ścieków bytowych dla inwestycji towarzyszących:
 - Budowa uzbrojenia terenu - nie dotyczy,
 - Przebudowa ul. Kwidzyńskiej – nie dotyczy,
 - Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – planowana rozbudowa realizowana jest na działce, posiadającej dostęp do sieci kanalizacyjnej w oparciu o istniejące przyłącza do sieci; na odbiór ścieków bytowych szkoła ma zawartą umowę z Miejskim Przedsiębiorstwem Wody i Kanalizacji planowana rozbudowa spowoduje wzrost dotychczas odprowadzanych ścieków sanitarnych o 2l/s, przy czym dopuszcza się wzrost ww. wartości zapotrzebowania o 25%;
Ewentualne kolizje lub zmiany trasy sieci i przyłączy zostaną opracowane na podstawie oddzielnych opracowań projektowych i postępowań administracyjnych

- d. Planowany sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dla inwestycji towarzyszących:
- Budowa uzbrojenia terenu - w oparciu o dotychczasowe bilanse,
 - Przebudowa ul. Kwidzyńskiej - w oparciu o dotychczasowe bilanse,
 - Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – planowana rozbudowa realizowana jest na działce, posiadającej dostęp do sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejące przyłącza do sieci; na terenie szkoły znajdują się także ogrody deszczowe infiltracyjne; na odbiór wód opadowych szkoła ma zawartą umowę z Miejskim Przedsiębiorstwem Wody i Kanalizacji, planowana rozbudowa spowoduje wzrost dotychczas odprowadzanych ścieków z wód opadowych i roztopowych o 82,9l/s, przy czym dopuszcza się wzrost ww. wartości zapotrzebowania o 25%; dopuszcza się również odprowadzenie wód opadowych na teren działki,
Ewentualne kolizje lub zmiany trasy sieci i przyłączy zostaną opracowane na podstawie oddzielnych opracowań projektowych i postępowań administracyjnych
- e. Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu dla inwestycji towarzyszących:
- Budowa uzbrojenia terenu - planowane zapotrzebowanie na ciepło – nie dotyczy,
 - Przebudowa ul. Kwidzyńskiej – nie dotyczy,
 - Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z kotłowni gazowej w połączeniu z Odnawialnymi Źródłami Energii lub z samych Odnawialnych Źródeł Energii lub z samej kotłowni gazowej,
Planowana rozbudowa infrastruktury edukacyjnej realizowana jest na działce, posiadającej dostęp do sieci gazowej, na dostawę gazu ziemnego szkoła ma podpisaną umowę z dystrybutorem sieci gazowej, planowana rozbudowa spowoduje wzrost zapotrzebowania na gaz w ilości 10 m³/h (100 kW), przy czym dopuszcza się wzrost zapotrzebowania na o 25%
Ewentualne kolizje lub zmiany trasy sieci i przyłączy zostaną opracowane na podstawie oddzielnych opracowań projektowych i postępowań administracyjnych
- f. Planowana liczba miejsc dla samochodów dla inwestycji towarzyszących:
- Budowa uzbrojenia terenu — nie dotyczy,
 - Przebudowa ul. Kwidzyńskiej – nie dotyczy,
 - Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – 1 miejsce postojowe na 1 oddział / 1 klasę lekcyjną, miejsca postojowe lokalizowane w działce o nr ew. 54/2 AR-12 obręb Kowale
- g. Planowana liczba miejsc dla rowerów dla inwestycji towarzyszących:
- Budowa uzbrojenia terenu — nie dotyczy,
 - Przebudowa ul. Kwidzyńskiej – nie dotyczy,
 - Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej – nie dotyczy
- h. Planowany sposób zagospodarowania odpadów dla inwestycji towarzyszących – budowy uzbrojenia terenu, przebudowy ul. Kwidzyńskiej oraz rozbudowy infrastruktury edukacyjnej:

- Na terenie oznaczonym w załączniku nr 5C do wniosku Inwestora (działka o nr ew. 37 AR-12 obręb Kowale, na której zlokalizowana jest szkoła) znajduje się wiata śmietnikowa, w której gromadzone będą odpady w pojemnikach do selektywnej zbiórki,
- Gromadzenie odpadów stałych w planowanych i istniejących koszach na odpady (elementach małej architektury) rozmieszczonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych i pieszych,

Odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia,

Rozdział 3 – ustalenia dla poszczególnych inwestycji towarzyszących:

Rozdział 3.1 – budowa uzbrojenia terenu

1. Na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. C Ustawy, **charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**

a. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej:

- Powierzchnia terenu inwestycji (dalej PTIT_{but}): 13 079,00 m²,
 - PTIT może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIT policzona została jako suma powierzchni działek o nr. ew. 6/61, 6/60 oraz części działki o nr ew. 5 z obrębu AM-22 Kowale,
 - W przypadku podziału działek stanowiących teren inwestycji towarzyszącej, we wniosku i pozwolenie na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;

b. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Planowana inwestycja towarzysząca – budowa uzbrojenia terenu, nie jest przedsięwzięciem ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839).

Zgodnie z art. 3 pkt. 13 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 2020 r. poz. 283) przedsięwzięcie to: „zamierzenie budowlane lub ingerencja w środowisko polegająca na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin; przedsięwzięcie powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty”.

Przedsięwzięciem w rozumieniu ww. przepisu jako przedmiot inwestycji towarzyszącej w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej, jest zatem zamierzeniem budowlanym polegającym na budowie sieci kanalizacyjnej i wodociągowej na działce ew. nr. 6/60, 6/61 oraz części działki nr 5 AM-22 obręb Kowale.

Zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt. 81 ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem:

- i. Przebudowy tych sieci metodą bezwykopową,
- ii. Sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w pasie drogowym i obszarze kolejowym,
- iii. Przyłączy do budynków.

Elementy klasyfikujące przedsięwzięcie jako mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (zgodnie z ww. rozporządzeniem)

Elementy klasyfikujące przedsięwzięcie mogące oddziaływać na środowisko (zgodnie z ww. rozporządzeniem)	Wartości graniczne	Wartości planowane
Długość sieci zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt 81	1 km	Około 0,90 km

W ramach inwestycji nie przewiduje się:

- Znaczących uciążliwości, kumulacji zanieczyszczeń i trwałych zmian w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji,
 - Trwałego i znaczącego wpływu na lokalny klimat, znaczących źródeł emisji gazów cieplarnianych,
 - Potencjalnych źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych, emisji promieniowania,
 - Emisji zakłóceń elektromagnetycznych na poziomie szkodliwym,
 - Emisji zakłóceń w paśmie radioelektrycznym.
2. na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy, **planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:**
- a. W ramach inwestycji towarzyszącej – budowie uzbrojenia terenu - zostaną zrealizowane / zbudowane:
 - Budowa sieci wodociągowej w drodze wewnętrznej ul. Kościerzyńskiej, wraz z włączeniem do istniejącej sieci w ul. Kwidzyńskiej,
 - Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej ul. Kościerzyńskiej wraz z włączeniem do istniejącej sieci w ul. Kwidzyńskiej,
 - Budowa sieci i przyłączy elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej, technicznej i gazowej wraz z włączeniem do istniejących sieci w ul. Kwidzyńskiej,
 - b. Obsługa komunikacyjna samochodowa – nie dotyczy z wyłączeniem dojazdów technicznych samochodów dozoru technicznego w celu konserwacji i napraw ww. sieci,
 - c. Obsługa komunikacyjna piesza – nie dotyczy,
 - d. Obsługa komunikacyjna rowerowa – nie dotyczy,

Formę graficzną przedstawiono na załączniku nr. 5B do wniosku Inwestora.

Rozdział 3.2 – przebudowa ul. Kwidzyńskiej

Na podstawie Art. 20 oraz 7 ust. 7 pkt. 7 lit. C Ustawy, **charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**

- a. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej:
 - ii. Powierzchnia terenu inwestycji (dalej PTIT_{PKW}): 19 885,00 m²,
 - PTIT może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIT policzona została jako suma powierzchni części działek o nr. ew. 7, 5 z obrębu AM-22 Kowale, części działek o nr. ew. 40, 33 z obrębu AM-26 Kowale, części działek o nr. ew. 5/4, 5/6, 5/17, 6/1, 11/4, 12/2 z obrębu AM-21 Kowale, części działki o nr. ew. 3/6, 14/1 z obrębu AM-6 Kowale, 210 z obrębu AM-23 Kowale,
 - W przypadku podziału działek stanowiących teren inwestycji towarzyszącej, we wniosku i pozwolenie na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy

b. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Planowana inwestycja towarzysząca – przebudowa ul. Kwidzyńskiej, nie jest przedsięwzięciem ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839).

Budowa ścieżki rowerowej przewidziana w ramach ww. inwestycji towarzyszącej nie jest przedsięwzięciem ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839). Zgodnie z art. 3 pkt. 13 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 2020 r. poz. 283) przedsięwzięcie to: „zamierzenie budowlane lub ingerencja w środowisko polegająca na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin; przedsięwzięcie powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty”.

Przedsięwzięciem w rozumieniu ww. przepisu jako przedmiot inwestycji towarzyszącej, jest zatem zamierzeniem budowlanym polegającym na przebudowie ul. Kwidzyńskiej na części działek o nr. ew. 7, 5 z obrębu AM-22 Kowale, części działek o nr. ew. 40, 33 z obrębu AM-26 Kowale, części działek o nr. ew. 6/1, 5/4, 5/6, 5/17, 11/4, 12/2, z obrębu AM-21 Kowale, części działki o nr. ew. 3/6, 14/1 z obrębu AM-6 Kowale oraz na części działki o nr. ew. 210 z obrębu AM-23.

Zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt. 62 ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

Elementy klasyfikujące przedsięwzięcie jako mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko (zgodnie z ww. rozporządzeniem)

Elementy klasyfikujące przedsięwzięcie mogące oddziaływać na środowisko (zgodnie z ww. rozporządzeniem)	Wartości graniczne	Wartości planowane
Długość przebudowy drogi zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt 62	1 km	Około 0,734 km
Długość przebudowy istniejącej drogi rowerowej	Nie dotyczy	Około 0,25 km
Długość budowy drogi rowerowej	Nie dotyczy	Około 0,55 km
Długość budowy drogi pieszko-rowerowej	Nie dotyczy	Około 0,40 km

W ramach inwestycji nie przewiduje się:

- Znaczących uciążliwości, kumulacji zanieczyszczeń i trwałych zmian w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji,

- Trwałego i znaczącego wpływu na lokalny klimat, znaczących źródeł emisji gazów cieplarnianych,
- Potencjalnych źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych, emisji promieniowania,
- Emisji zakłóceń elektromagnetycznych na poziomie szkodliwym,
- Emisji zakłóceń w paśmie radioelektrycznym.

Na podstawie Art. 20 oraz 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy, **planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:**

- a. W ramach inwestycji na terenie inwestycji towarzyszącej – przebudowie al. Kochanowskiego-Brücknera z ul. Kwidzyńską-Toruńską - zostaną zrealizowane / zbudowane:
 - Ciągi jezdne, w tym m.in: pasa skrętu w prawo z ul. Kwidzyńskiej w ul. Kościerzyńską, wydzielanie pasa skrętu w lewo w ul. Szpaczą oraz ul. Kościerzyńską,
 - Ciągi piesze i pieszo-rowerowe w tym m.in.: ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż ul. Kwidzyńskiej
 - Ciągi rowerowe w tym m.in.: wzdłuż al. Kochanowskiego
 - Wyznaczenie nowych, bezpiecznych przejść dla pieszych, w tym przez torowisko tramwajowe oraz ciągów pieszych
 - Przebudowa systemu sygnalizacji świetlnej wraz sygnalizacją świetlną dla nadjeżdżającego tramwaju,
 - Przebudowa niezbędnych dla realizacji ww. inwestycji towarzyszącej sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowych, teletechnicznych na podstawie oddzielnych postępowań administracyjnych,
- b. Obsługa komunikacyjna samochodowa:
 - i. poprzez istniejące ciągi dróg gminnych tj. Kwidzyńskiej (droga gminna nr G1066360264011), ul. Toruńska (droga gminna nr G1068510264011) al. Kochanowskiego (droga gminna nr G1053860264011), al. Brücknera (droga gminna nr. G1053830264011),
- c. Obsługa komunikacyjna piesza:
 - i. Przez istniejącą infrastrukturę w al. Kochanowskiego Brücknera, ul. Kwidzyńskiej-Toruńskiej,
 - ii. powiązanie istniejących i planowanych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.
- d. Obsługa komunikacyjna rowerowa:
 - i. Przez planowaną infrastrukturę w ul. Kwidzyńskiej i Kochanowskiego,
 - ii. powiązanie istniejących i planowanych ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych wraz z powiązaniem z istniejącym układem drogowym,

Formę graficzną przedstawiono na załączniku nr 5B do wniosku Inwestora.

Rozdział 3.3 – Rozbudowa infrastruktury edukacyjnej

- a. na podstawie Art. 20 oraz 7 ust. 7 pkt. 7 lit. C Ustawy, **charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**

- a. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej:
- i. Powierzchnia terenu inwestycji (dalej PTIT_{SP}): 14 849,00 m²,
 - PTIT może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIT policzona została jako powierzchnia działki o nr. ew. 37 AR-12 z obrębu Kowale oraz części działki o nr ew. 54/2 AR-12, z obrębu Kowale
 - W przypadku podziału działek stanowiących teren inwestycji towarzyszącej, we wniosku i pozwolenie na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy

- b. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Planowana inwestycja towarzysząca –nie jest przedsięwzięciem ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839).

W ramach inwestycji nie przewiduje się:

- Znaczących uciążliwości, kumulacji zanieczyszczeń i trwałych zmian w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji,
 - Trwałego i znaczącego wpływu na lokalny klimat, znaczących źródeł emisji gazów cieplarnianych,
 - Potencjalnych źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych, emisji promieniowania,
 - Emisji zakłóceń elektromagnetycznych na poziomie szkodliwym,
 - Emisji zakłóceń w paśmie radioelektrycznym.
- c. na podstawie Art. 20 oraz 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy, planowany **sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;**
- a. W ramach inwestycji na terenie inwestycji towarzyszącej oznaczonej symbolem **UO** zostanie zrealizowana rozbudowa infrastruktury edukacyjnej, spełniająca poniższe charakterystyczne parametry:
- i. Przeznaczenie zabudowy:
- Podstawowe – usługi edukacji (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale 1 pkt. 3b)
 - Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale 1 pkt. 3d)

ii. Kształtowanie zabudowy:

- Obrys ścian zewnętrznych budynków inwestycji towarzyszącej zostanie zawarty w sposób określony przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
- Nieprzekraczalne linie zabudowy: przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną charakterystyki – załącznik nr 5C do wniosku Inwestora
- Minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej dla tereny – 30%
- Maksymalna intensywność zabudowy dla terenu – 1,2

iii. Obsługa komunikacyjna:

- komunikacja samochodowa dla działki o nr ew. 37, AM-12 obręb Kowale poprzez:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Kowalskiej - dz. o nr ew. 28, AM-12 obręb Kowale (droga gminna nr G106853D) oraz istniejący zjazd,

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Działdowskiej – dz. o nr ew. 74, AM-7, obręb Kowale (droga gminna nr G106852D) poprzez przyleganie,

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Tczewskiej – dz. o nr ew. 44, AM-12, obręb Kowale (droga gminna G106783D) poprzez przyleganie.

- komunikacja piesza – przez istniejącą infrastrukturę w ul. Kowalskiej i Działdowskiej.

iv. Wysokość zabudowy (górnej krawędzi elewacji frontowej):

1. Maksymalna wysokość zabudowy może wynosić III kondygnacje (tj. maksymalnie 15 m)

W charakterystyce inwestycji towarzyszącej podano maksymalne wysokości zabudowy, szczegółowe wysokości zostaną określone w projekcie budowlanym.

- v. Geometria dachu: dachy płaskie, ze spadkami technicznymi z wyłączeniem zadaszeń elementów drugorzędnych takich jak zadaszenia wejść do budynków oraz innych do nich podobnych elementów.

vi. Ochrona konserwatorska

W związku z lokalizacją inwestycji w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w strefie oddziaływania licznych stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 499 Działdowska, Tczewska przyjętego uchwałą nr LXIV/1664/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Działdowskiej i Tczewskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4449), przed uzyskaniem wszelkich pozwoleń zostaną przeprowadzone wszelkie badania archeologiczne wymagane dla prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją Rozbudowy infrastruktury edukacyjnej.

Z uwagi na lokalizację Rozbudowy infrastruktury edukacyjnej na terenie objętym ochroną konserwatorską, poprzez ujęcie historycznego układu

urbanistycznego dzielnicy Kowale w Gminnej Ewidencji Zabytków, projekt budowlany planowanej rozbudowy zostanie uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

vii. Inne ustalenia:

W ramach planowanej rozbudowy zostanie zrealizowane nowe skrzydło edukacyjne, które pomieści w sobie:

- sale lekcyjne – 8 klas,
- trzon komunikacyjny,
- stołówkę z częścią przeznaczoną na wydawanie posiłków (bez pełnej kuchni),
- świetlicę,
- sanitariaty dla dzieci i pracowników szkoły w ilości odpowiadającej przepisom dla tego typu placówek

Zieleń

- istniejący, wartościowy drzewostan zostanie zachowany; istniejące drzewa będące w złym stanie fito-sanitarnym lub będące w kolizji z planowaną rozbudową szkoły, zostaną usunięte,
- wokół drzew należy przeznaczonych do zachowania należy wyznaczyć strefę ochronną korzeni,
- nasadzenia zastępcze lub ewentualne przesadzenia drzew – zgodnie z gospodarką drzewostanem
- wprowadzenie rodzimych gatunków drzew, drzew i krzewów owocowych, łąk kwietnych,
- wprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych ograniczających spadek bioróżnorodności.

Infrastruktura

- Przebudowa niezbędnych dla realizacji ww. inwestycji towarzyszącej sieci i przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowych, teletechnicznych na podstawie oddzielnych postępowań administracyjnych,

b. W ramach inwestycji towarzyszącej na terenie oznaczonym symbolem **ZP** zostaną zbudowane elementy zagospodarowania terenu spełniające poniższe charakterystyczne parametry

i. Przeznaczenie terenu:

- Podstawowe – przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3a i 3c),
- Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3d),

ii. Kształtowanie zagospodarowania:

- miejsca postojowe obsługujące teren oznaczony symbolem **UO**
- infrastruktura techniczna (np. oświetlenie, elementy uzbrojenia terenu)
- minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 60%

- iii. Obsługa komunikacyjna:
- komunikacja samochodowa dla działki o nr ew. 54/2, AM-12 obręb Kowale poprzez:
 - bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Tczewskiej - dz. o nr ew. 44, AM-12 obręb Kowale (droga gminna nr G106783D) oraz istniejący zjazd,
 - bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Szczycieńskiej – dz. o nr ew. 53/4, 53/5, 53/6 AM-12, obręb Kowale (droga gminna G106776D) poprzez przyleganie
 - komunikacja piesza – poprzez istniejące ciągi piesze w ul. Tczewskiej i Działdowskiej,
- iv. Ochrona konserwatorska

W związku z lokalizacją inwestycji w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w strefie oddziaływania licznych stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 499 Działdowska, Tczewska przyjętego uchwałą nr LXIV/1664/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Działdowskiej i Tczewskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4449), przed uzyskaniem wszelkich pozwoleń zostaną przeprowadzone wszelkie badania archeologiczne wymagane dla prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją Rozbudowy infrastruktury edukacyjnej.

Z uwagi na lokalizację Rozbudowy infrastruktury edukacyjnej na terenie objętym ochroną konserwatorską, poprzez ujęcie historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale w Gminnej Ewidencji Zabytków, projekt budowlany planowanej rozbudowy zostanie uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

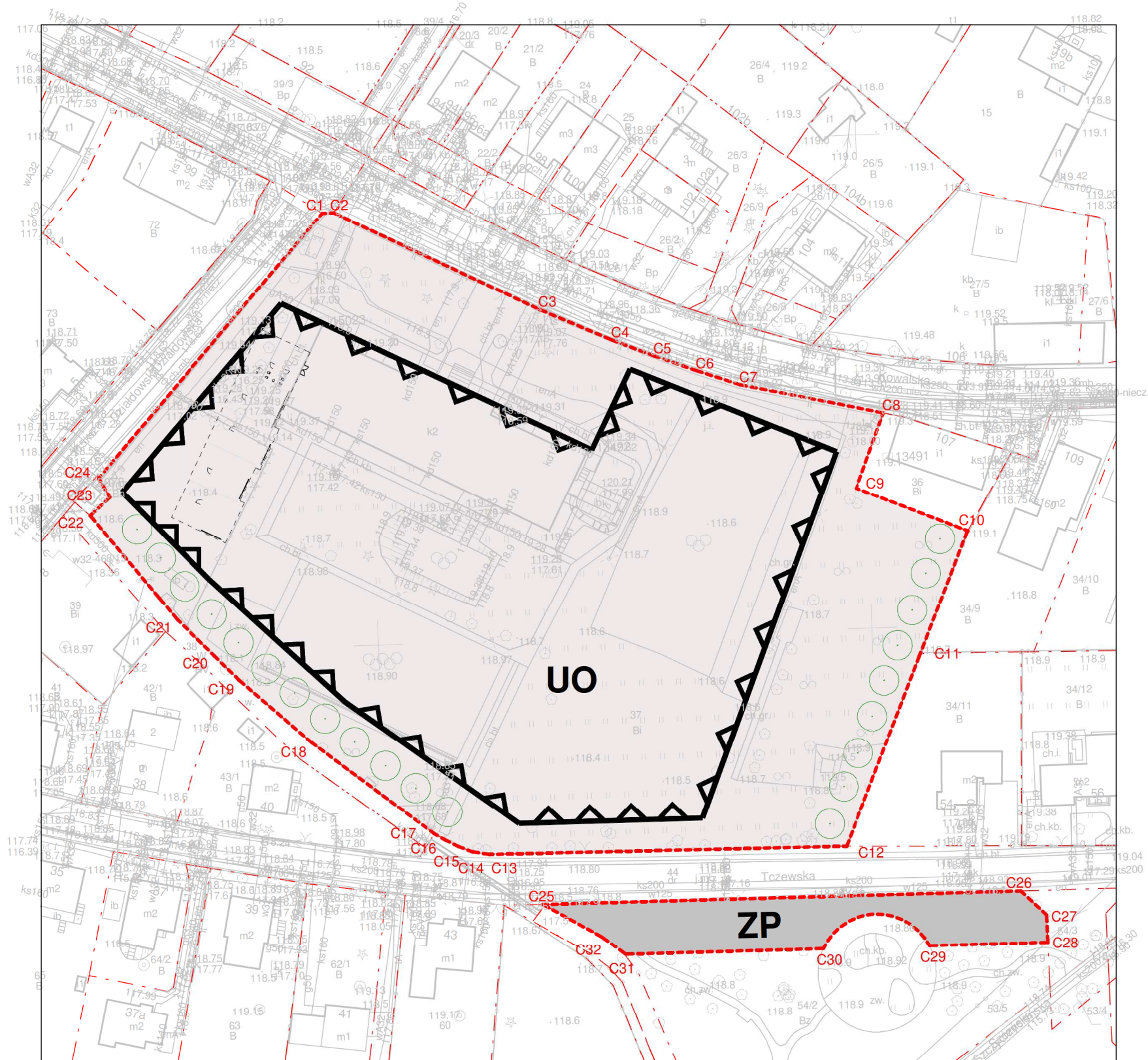
- v. Inne ustalenia:

Zieleń

- istniejący, wartościowy drzewostan zostanie zachowany lub przesadzony zgodnie z gospodarką drzewostanem,
- dopuszcza się wycinkę istniejącego drzewostanu ze względu na kolizję z planowanymi miejscami postojowymi,
- dopuszcza się lokalizowanie zieleni przydrożnej izolacyjnej, dokładna lokalizacja planowanych nasadzeń zostanie określona na etapie projektu budowlanego,

Infrastruktura

- w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych określonych w projekcie budowlanym. w porozumieniu z ich właścicielami lub gestorami.



LEGENDA

Granice działek

C1, C2, C3, ..., C30, C31, C32

Granica inwestycji towarzyszącej

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Orientacyjna lokalizacja stref wysokości

Tereny edukacji

Tereny zieleni parkowej

Szpałery drzew

UO

Przeznaczenie terenu
- Usługi edukacji

ZP

Przeznaczenie terenu
- Tereny zieleni parkowej

inwestor:

EDO Sp. z o.o.
ul. Bernarda Prettcza 21/18
53-328 Wrocław

projektant
główny:

B B G K
ARCHITEKCI

BBGK
ARCHITEKCI

al. 3 maja 2/1 I
00 – 391 Warszawa
tel. 22 839 40 25

opis projektu:

WROCLAWSKA STOCZNIA RZECZNA

treść rysunku:

Załącznik nr 5C -
Charakterystyka inwestycji
towarzyszącej

opracowanie
rysunku: BBGK

skala: 1 : 1000
data: 11.05.23
rys: -

nr rysunku:

nr tematu	branża	numer	rewizja
2101	AR	ZAŁ_5C	-

Id: DBB6F750-0ED8-46F4-8360-CD9282CAFD3. Projekt

Strona 45