



1000014017680

Lotnicza 100 Spółka z o.o.

ul. św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław

Wrocław, 8 marca 2024 r.

Sygnatura sprawy WPL-DPP2.673.2.2024

Numer ewidencyjny pisma 00033183/2024/W

WEZWANIE

Na podstawie art. 7 ust. 9 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, dalej: „Ustawa”)

wzywam

do usunięcia braków formalnych *Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100-Północ II oraz inwestycji towarzyszących* (dalej: Wniosek), tj.:

- I. inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie nie więcej niż 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na częściach działek ewidencyjnych 12, 3/21, 3/22 i 3/24 (wcześniej nr 3/19, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24), AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dalej: inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ II),
- II. inwestycji towarzyszącej polegającej na zagospodarowaniu terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placem zabaw dla dzieci, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów, na części działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, położonej przy ul. Lotniczej 148 we Wrocławiu,
- III. inwestycji towarzyszącej polegającej na realizacji infrastruktury edukacyjnej w celu zwiększenia liczby miejsc edukacyjnych o 4 sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, poprzez nadbudowę i rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym

- nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, na działce nr 40, AM-15, obręb Pilczyce,
- IV. inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie skrzyżowania ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, obejmującej:
- 1) wydłużenie lewoskrętu z ul. Lotniczej i dobudowanie drugiego pasa do lewoskrętu,
 - 2) budowę ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości Inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę łącznik Stargardzka – Lotnicza),
 - 3) budowę dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej,
- wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 1/1, 1/2, AM-2, obręb Gądów Mały oraz częściach działek nr 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały i nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały we Wrocławiu,
- V. inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie technicznej lokalnej drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT, na częściach działek nr 3/11, 3/12, 12, 3/21, 3/24 (wcześniej nr 3/11, 3/12, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23, 3/24), AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu,

złożonego w dniu 1 marca 2024 r., poprzez:

- 1) wykazanie,** że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy, tj.:
- a) przedłożenie zawartego porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej związanej z inwestycją mieszkaniową Lotnicza 100 - Północ II wypełniającego warunek, o którym mowa w Zaświadczeniu Prezydenta Wrocławia nr 1/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. (znak: WPP-DSP.6730.1.2024), konieczny do przyjęcia, że planowana inwestycja (pn. Lotnicza 100 - Północ II) będzie spełniać wymagania z art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy.

Zauważyć należy, że ww. Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia zostało wydane warunkowo, gdyż jak wynika z jego treści Szkoła Podstawowa nr 19 w Zespole Szkolno – Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej nie ma możliwość przyjęcia nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców, tj. 33 dzieci. Oznacza to w tym momencie brak spełnienia standardu w zakresie zapewnienia inwestycji mieszkaniowej dostępu do edukacji. Taka możliwość wystąpi w przypadku nadbudowy i rozbudowy Szkoły Podstawowej albo przebudowy Szkoły Podstawowej wraz z przekazaniem nieruchomości lokalowej na potrzeby 4-oddziałowego przedszkola publicznego (w celu pokrycia lokalnych potrzeb edukacyjnych).

Należy zwrócić uwagę, że przedmiotem Wniosku Inwestor objął inwestycję towarzyszącą zawierającą realizację infrastruktury edukacyjnej w celu zwiększenia liczby miejsc edukacyjnych, a więc zawarcie porozumienia z Gminą powinno być zainicjowane przez Inwestora.

Ponadto kształt porozumienia dotyczącego inwestycji towarzyszących, stanowiącego wyraz dobrowolnych oświadczeń woli obu stron, powinien zostać zaakceptowany przez wszystkie strony tego porozumienia. A za taki nie może zostać uznany jednostronnie zaparaflowany dokument przedłożony przez inwestora do Wniosku.

Wskazany brak ma szczególne znaczenie, ponieważ bez zainicjowania i zawarcia porozumienia, nie można stwierdzić wypełnienia ustawowych standardów określonych dla zapewnienia potrzeb edukacyjnych. Dopiero zawarcie porozumienia stanowi przy ubieganiu się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

Ponownie wskazać należy, że przedłożone do Wniosku Porozumienie Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. zostało zawarte pomiędzy Gminą Wrocław a spółkami: Lotnicza 100 Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu i GC Deweloper Oxford 24 Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu, w związku z innym wnioskiem Inwestora obejmującym inwestycję mieszkaniową Lotnicza 100 – Północ (w stosunku do której została wydana Uchwała Nr LXXVI/1980/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r.), polegającą na budowie inwestycji mieszkaniowej, obejmującej 3 budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 3/10, 3/11, 3/12 oraz częściach działek nr 12, 3/21 i 3/24 (wcześniej nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18 oraz częściach działek nr 3/19, 3/21, 3/23 i 3/24), AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu.

- b) przedłożenie aktualnego stanowiska zarządcy drogi potwierdzającego, że inwestycja objęta Wnioskiem tj. inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ II ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m.

Należy zwrócić uwagę, że przedłożone Zaświadczenie z dnia 27 kwietnia 2022 r. (znak: TUU.4262.1026.11314.2022.AN/35893) ma na celu potwierdzenie określonych faktów lub stanu prawnego. Niemniej jednak w sytuacji, gdy od wydania zaświadczenia zakres inwestycji uległ zmianie (podzielenie pierwotnej inwestycji na 2 części, objęte odrębnymi wnioskami) oraz doszło do podziału nieruchomości w nim wskazanych, konieczne jest potwierdzenie spełnienia standardu, o którym mowa w art. 17 ust. 1 Ustawy, przy uwzględnieniu zaistniałych nowych uwarunkowań. Okoliczność tak jest istotna również z uwagi na to, że w obecnej sytuacji obsługa komunikacyjna inwestycji Lotnicza 100 – Północ II ma się odbywać poprzez inwestycję towarzyszącą planowaną do realizacji w ramach sąsiedniej inwestycji pn. Lotniczej 100 - Północ.

Wskazane braki formalne należy usunąć w terminie **14 dni** od dnia doręczenia niniejszego wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia (podstawa prawna: art. 7 ust. 9 Ustawy).

Z up. Prezydenta Wrocławia
Wiceprezydent Wrocławia


Jakub Mazur

Otrzymują:
1. adresat
2. aa

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTA MIASTA


Przemysław Matyja

DYREKTOR DEPARTAMENTU


Jacek Barski