

Wrocław, dnia 22.03.2024 r.

Lotnicza 100 sp. z o.o.
ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław



Prezydent Wrocławia
Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław

Sygnatura sprawy: WPL-DPP2.673.2.2024

Dotyczy: Wezwania numer ewidencyjny pisma 00033183/2024/W z dnia 8 marca 2024 r. do usunięcia braków formalnych Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ II oraz inwestycji towarzyszących doręczanego Inwestorowi w dniu 11 marca 2024 r., sygnatura sprawy WPL-DPP2.673.2.2024

Działając w imieniu spółki Lotnicza 100 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000763260, NIP 8971862151, REGON 382080589, kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł (dalej: „Inwestor”), w odpowiedzi na Wezwanie w sprawie sygnatur akt WPL-DPP2.673.2.2024, numer ewidencyjny Pisma 00033183/2024/W z dnia 8 marca 2024 r. do usunięcia braków formalnych złożonego w dniu 2 lutego 2024 r. przez Inwestora Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100-Północ II oraz inwestycji towarzyszących 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 nr 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 (dalej: inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą),
- 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 (dalej: inwestycja towarzysząca – zwiększenie liczby miejsc edukacyjnych w szkole podstawowej),
- 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 drogowy 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 (dalej: inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej),
- 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 (dalej: inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego),

(dalej: „Wniosek”), które to wezwanie zostało doręczone Inwestorowi w dniu 11 marca 2024 r., niniejszym wyjaśniam co następuje:

Ad. 1.a)

Standard określony w art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm., dalej: „**Specustawa Mieszkaniowa**”), można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Spełnienie warunku ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta).

W postępowaniu prowadzonym w trybie art. 217 § 2 pkt 1 k.p.a. w zw. z art. 17 ust. 3 ustawy z 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących organ ocenia czy istnieje możliwość lokalizacji nowej inwestycji mieszkaniowej z uwagi na spełnienie warunku określonego w tej ustawie lub uchwale podjętej w trybie art. 19 tej ustawy, a uzyskany rezultat przedstawia w zaświadczeniu lub w postanowieniu odmawiającym wydania zaświadczenia. (Wyrok WSA w Olsztynie z dnia 30 listopada 2021 r., II SA/OI 854/21, LEX nr 3271905).

Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Innymi słowy ust. 3 art. 17 przewiduje, że potwierdzenie spełniania standardów określonych w ust. 2 pkt 2 następuje przez wydanie dokumentu urzędowego – zaświadczenia – wydawanego przez organ wykonawczy gminy. (T. Filipowicz, A. Plucińska-Filipowicz [w:] J. Filipowicz, J. Filipowicz-Limanówka, A. Kosicki, M. Stawiarz, T. Filipowicz, A. Plucińska-Filipowicz, Specustawa mieszkaniowa. Komentarz. Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, Warszawa 2019, art. 17).

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4 komentowanego artykułu, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Z regulacji ust. 4 wynika zatem, że wymogi, jakie musi spełnić inwestycja mieszkaniowa w zakresie omawianej regulacji dotyczącej dostępu do drogi, mediów, odległości od placówek oświatowych oraz terenów wypoczynku, sportu i rekreacji, mogą wynikać z istniejącego stanu zagospodarowania terenu przewidzianego pod planowaną inwestycję mieszkaniową bądź też jako elementy planowanej inwestycji muszą zostać objęte wnioskiem o wydanie stosownej uchwały lokalizacyjnej przez radę gminy. (T. Filipowicz, A. Plucińska-Filipowicz [w:] J. Filipowicz, J.

Filipowicz-Limanówka, A. Kosicki, M. Stawiarz, T. Filipowicz, A. Plucińska-Filipowicz, *Specustawa mieszkaniowa. Komentarz. Ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych*, Warszawa 2019, art. 17).

Prezydent Wrocławia wydając Zaświadczenie Nr 7/2023 z dnia 9 listopada 2023 r., a następnie Zaświadczenie Nr 1/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. o analogicznej treści, wyraźnie potwierdził, że Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ II będzie spełniać wymagania z art. 17 ust. 2 pkt 2 Specustawy Mieszkaniowej w oparciu o planowaną infrastrukturę edukacyjną, pod warunkiem: nadbudowy Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej o cztery sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą, albo przebudowy Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej wraz z przekazaniem nieruchomości lokalowej na potrzeby 4-oddziałowego przedszkola publicznego – w celu pokrycia lokalnych potrzeb edukacyjnych.

W celu pokrycia lokalnych potrzeb edukacyjnych, tj. zapewnienia miejsc edukacyjnych dla dzieci z 5 planowanych przez Inwestora budynków mieszkalnych, w tym 3 budynków mieszkalnych z Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ oraz 2 budynków mieszkalnych z Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ II, zgodnie z warunkiem spełnienia standardu w zakresie dostępności miejsc edukacyjnych dla dzieci z tych inwestycji, określonym w wydanych zaświadczeniach edukacyjnych (odpowiednio Zaświadczeniu Nr 6/2023 i Zaświadczeniu Nr 7/2023 z dn. 9 listopada 2023 r. oba), Inwestor już na etapie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, obejmującej 3 budynki mieszkalne, zobowiązał się do realizacji infrastruktury edukacyjnej w pełnym, potrzebnym dla 5 budynków mieszkalnych zakresie (Porozumienie Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r.), tj.:

- 1) 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 (dalej: „**Wariant nr 2**”),
- 2) a w przypadku braku uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Wariantu nr 2, poprzez przebudowę Szkoły Podstawowej nr 19 wraz z przekazaniem na rzecz Gminy Wrocław nieruchomości lokalowej usytuowanej na terenie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, na potrzeby 4 oddziałowego przedszkola (dalej: „**Wariant nr 1**”),

– dalej: „**Realizacja Infrastruktury Edukacyjnej**”.

W Porozumieniu Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. ustalono, że zakończenie Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej, tj. nadbudowa Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej o cztery sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą, albo przebudowa Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej wraz z przekazaniem nieruchomości lokalowej na potrzeby 4-oddziałowego przedszkola publicznego, nastąpi w terminie do dnia 31 sierpnia 2028 r.

W związku z powyższym warunek określony w Zaświadczeniu Nr 1/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. jest spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji, ponieważ zgodnie z treścią zawartego Porozumienia Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. zostanie wykonana nadbudowa Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej o cztery sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą, albo przebudowa Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej wraz z przekazaniem nieruchomości lokalowej na potrzeby 4-oddziałowego przedszkola publicznego. Zatem jest także spełniony standard lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ II w zakresie zapewnienia uczniom z tej inwestycji dostępu do szkoły podstawowej usytuowanej w sąsiedztwie.

Niemniej jednak, biorąc pod uwagę to, że Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ II, obejmująca dwa budynki mieszkalne (wyłączone z Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ):

1) mogłaby być zrealizowana jako pierwsza w stosunku do Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ,

albo

2) rozpoczęłaby się w pierwszej kolejności, tj. przed rozpoczęciem realizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ,

Inwestor wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ II przedłożył Projekt porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie: inwestycji drogowej, inwestycji edukacyjnej oraz zieleni (odtąd: „**Porozumienie Lotnicza 100 – Północ II**”). Celem Porozumienia Lotnicza 100 – Północ II jest uregulowanie kwestii realizacji Inwestycji Towarzyszących, o których mowa w Porozumieniu Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r., w opisanych wyżej przypadkach.



Inwestor zobowiązuje się w Porozumieniu Lotnicza 100 – Północ II do realizacji całości Inwestycji Towarzyszących, opisanych w Porozumieniu Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r., zgodnie z harmonogramem i w ścisłym powiązaniu z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ II, w przypadku gdy Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ II obejmująca dwa budynki mieszkalne (wcześniej wyłączone z zakresu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ) byłaby realizowana jako pierwsza w stosunku do Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ bądź rozpoczęłaby się w pierwszej kolejności, tj. przed rozpoczęciem realizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ. W innym przypadku realizacja Inwestycji Towarzyszących, w tym Realizacja Infrastruktury Edukacyjnej, będzie następować wraz z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ i na warunkach określonych w Porozumieniu Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. dla Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ.

Trzeba jednocześnie podkreślić, że zgodnie z praktyką – we wszystkich przeprowadzonych i zakończonych w 2023 roku przez Prezydenta Wrocławia postępowaniach, w których rozpatrywane były wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Wrocławia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących były przedkładane przez Prezydenta Wrocławia Radzie Miejskiej Wrocławia po złożeniu przez Inwestorów wniosków lokalizacyjnych, na Sesji RMW poprzedzającej Sesję RMW, na której rozpatrywany był konkretny wniosek lokalizacyjny. Zatem procedura zawarcia porozumienia była prowadzona równolegle z procedowaniem wniosku lokalizacyjnego. Jest to zgodne z przepisami Specustawy Mieszkaniowej, bowiem art. 22 ust. 1 Specustawy Mieszkaniowej stanowi, że gmina może zawrzeć z Inwestorem porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej.

Na marginesie należy również zwrócić uwagę, że art. 22 Specustawy Mieszkaniowej nie stanowi wymogu zawarcia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, ale jedynie daje takie uprawnienie. Podmioty mogą z niego skorzystać, ale nieprzedłożenie do wniosku zawartego porozumienia nie stanowi braku formalnego wniosku, na co wskazuje już samo brzmienie art. 7 ust. 8 pkt 6 Specustawy Mieszkaniowej. Nie ulega również wątpliwości, że realizacja inwestycji towarzyszącej może odbywać się na zasadach ogólnych określonych w Specustawie Mieszkaniowej.

Przekazuję także informację, że projekt Porozumienia Lotnicza 100 – Północ II został przedłożony Prezydentowi Wrocławia w dniu 20.03.2024 r. (zał. 1). Zainicjowane zostało zatem przez Inwestora

zawarcie Porozumienia Lotnicza 100 – Północ II. Biorąc pod uwagę czas potrzebny na przeprowadzenie procedury związanej z jego zawarciem, w tym w szczególności uzyskanie uprzedniej zgody Rady Miejskiej Wrocławia, przedkładam oświadczenie Inwestora i Współwłaściciela stanowiące potwierdzenie zobowiązań zawartych w Porozumienia Lotnicza 100 – Północ II w związku z Porozumieniem Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. (Zał. 2).

Ad. 1.b)

Należy podkreślić, iż oprócz Zaświadczenia z dnia 27 kwietnia 2022 r. (znak: TUU.4262.1026.11314.2022.AN/35893) do Wniosku załączone zostało również stanowisko zarządcy drogi wyrażone we Wstępnej opinii w sprawie obsługi komunikacyjnej z dnia 24.03.2023 r. (znak: TUO.446.38.21818.28520.2023.EK), wraz z jej korektą z dnia 18.05.2023 r. (znak: TUP.446.76.33780.45047.2023.EK).

Powyższe stanowisko zarządcy drogi jest aktualne i wiążące, gdyż:

- a) nie uległy zmianie lokalizacja, parametry, ani liczba budynków w ramach Inwestycji będące podstawą wydania opinii przez zarządcę drogi. Nie uległy również zmianie wielkość powierzchni użytkowej mieszkań (która wynosi łącznie 39 800 m²), liczba miejsc postojowych (łącznie 800 m.p.), sposób zagospodarowania terenu, ani też zakres inwestycji drogowych, do których wykonania zobowiązał się Inwestor;
- b) na podstawie załączonej do Wniosku wstępnej opinii Gmina Wrocław podpisała wiążące Porozumienie Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023r w zakresie Inwestycji Lotnicza 100 – Północ, sankcjonując zapisy tej opinii;
- c) zmiany geodezyjne i numeracji działek nie zmieniły zakresu przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowanego przez Inwestora, jak również jego charakterystyki, czy tym bardziej lokalizacji. Sama zmiana numerów działek ewidencyjnych po wydaniu opinii nie skutkuje koniecznością uzyskania przez Inwestora nowej opinii ani jej zmiany;
- d) wniosek o wydanie Wstępnej opinii w sprawie obsługi komunikacyjnej z dnia 24.03.2023 r. (znak: TUO.446.38.21818. 28520.2023.EK), wraz z jej korektą z dnia 18.05.2023 r. (znak: TUP.446.76.33780.45047.2023.EK), zawierał informacje o planowanym etapowaniu Inwestycji;



- e) co do zasady można, posługując się stanowiskiem uzyskanym dla całości zamierzenia z adekwatnym, wspomnianym powyżej uwzględnieniem etapowania, realizować je w częściach;
- f) obsługa obu Inwestycji (Północ oraz Północ II) z pierwszego odcinka łącznika drogowego, który zgodnie z podpisanym Porozumieniem Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023r będzie stanowił drogę publiczną, była przedmiotem wniosku o wydanie Wstępnej opinii w sprawie obsługi komunikacyjnej z dnia 24.03.2023 r. (znak: TUO.446.38.21818. 28520.2023.EK), wraz z jej korektą z dnia 18.05.2023 r. (znak: TUP.446.76.33780.45047.2023.EK);
- g) **pozyskanie odrębnych wstępnych opinii na każdy z planowanych etapów wieloetapowych inwestycji powodowałoby brak możliwości zaplanowania docelowych układów komunikacyjnych. Praktyka pozyskiwania opiniowania z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta nie przewiduje innych ewentualności jak to, które zastosował Inwestor w przedmiotowym temacie. Pozyskał opinię na cały kwartał wieloetapowej zabudowy tak, aby instytucje takie jak Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta oraz Wydział Inżynierii Miejskiej posiadały pełną wiedzę co do docelowych zamierzeń inwestycyjnych w tym rejonie i adekwatnie zaplanowały rozbudowę układu drogowego.**
- h) *W dniu 2 lutego 2024r. Inwestor złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ II , obejmujący swym zakresem pozostałe 2 z 5 budynków mieszkalnych. planowanych w ramach Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza – Północ, który jest dopełnieniem pozystywnie zaopiniowanych maksymalnych parametrów Zadania Lotnicza 100 - Północ*

Parametry	Zadanie Lotnicza 100 -Północ		SUMA	Parametry pozytywnej opinii ZDIUM
	Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100-Północ	Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100-Północ II		
Powierzchnia użytkowa mieszkań	26 700	13 100	39 800	39 800
Ilość miejsc postojowych	504	296	800	800
Ilość budynków	3	2	5	5

Trzeba wyjaśnić, że na etapie uzgodnień Inwestora z zarządcą drogi, po przeprowadzeniu przez profesjonalny podmiot analizy ruchu, ustalono, że od strony ulicy Lotniczej może być obsługiwanych 5 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań równej 39 800 m², które wygenerują 800 miejsc postojowych. Określono jednocześnie, że wymaga to realizacji przez Inwestora inwestycji drogowych, tj. przebudowy ulicy Lotniczej oraz budowy pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, które będą służyły obsłudze komunikacyjnej mieszkańców tych budynków, do czego Inwestor się zobowiązał zawierając z Gminą Wrocław Porozumienie Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r.

Jak wspomniano już w wyjaśnieniu z dnia 28 lutego 2024 r., w analizie ruchu założono, iż „ze względu na skalę inwestycji realizację poszczególnych zadań planuje się w etapach. Budowa kolejnych części kubaturowych będzie powiązana z budową układu komunikacyjnego niezbędnego do jego obsługi” (Analiza ruchu i prognoza ruchu, str. 13).

W wydanej przez zarządcę drogi wstępnej opinii potwierdzono, że od strony ulicy Lotniczej istnieje możliwość obsługi komunikacyjnej 5 budynków mieszkalnych usytuowanych wzdłuż tej ulicy. Ustalenie to nie ma związku z nazwą inwestycji, a także nie ma na nie wpływu podział inwestycji na dwie części, które łączenie obejmują obszar objęty opinią, ponieważ sposób zagospodarowania terenu, powierzchnia użytkowa mieszkań, liczba miejsc postojowych i zakres inwestycji drogowych nie uległy zmianie po podziale.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1) **Specustawy Mieszkaniowej**:

„1. **Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma** zapewniony:

1) 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;”

Ustawodawca w Specustawie Mieszkaniowej wielokrotnie posługuje się terminem „teren”, przy czym nie wprowadza definicji tego pojęcia. Pojęcie to nie zostało również zdefiniowane w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ani w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym. Niemniej jednak, w odniesieniu do tych aktów prawnych, w orzecznictwie ukształtowało się rozumienie pojęcia terenu.

Zgodnie z Wyrokiem WSA w Poznaniu z dnia 7 grudnia 2017 r., na gruncie art. 59 oraz art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukształtowało się następujące rozumienie pojęcia „teren”:

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest wydawana dla określonej (oznaczonej geodezyjnie) "działki", lecz dla określonego "terenu". Niewątpliwie nie są to pojęcia tożsame. Teren, dla którego ustala się warunki zabudowy w konkretnej decyzji w.z., może obejmować jedną lub więcej działek geodezyjnych, przy czym wymienienie w tej decyzji owej działki (owych działek) służy przede wszystkim identyfikacji tego terenu oraz wyznaczeniu jego granic. Jest zaś bezsporne, że w wyniku geodezyjnego podziału takiej działki (odpowiednio: scalenia takich działek) nie przestaje istnieć teren, którego dana decyzja w.z. dotyczy, a tylko zmienia się formalny (geodezyjny) "opis" tego terenu. (Wyrok WSA w Poznaniu z dnia IV 7 grudnia 2017 r., SA/Po 684/17, LEX nr 2454698).

Zgodnie z art. 1 ust. 3 Specustawy mieszkaniowej,

„3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).”

Na gruncie Ustawy Prawo budowlane pojęcie terenu wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie, odnosząc się do ważności wydanego pozwolenia na budowę w kontekście podziału geodezyjnego działek objętych tym pozwoleniem (Wyrok WSA w Lublinie z dnia 28 maja 2015 r., II SA/Lu 716/14, LEX nr 1801727):

W wyniku podziału nie ma potrzeby zmieniać decyzji o pozwoleniu na budowę. (...) Nie ma wątpliwości, że pozwolenie udzielone dla terenu o dotychczasowych oznaczeniach geodezyjnych pozostaje w mocy. Podział nieruchomości nie zmienia warunków udzielonego pozwolenia, zmianie ulegają natomiast oznaczenia działek nim objętych.

W świetle powyższego należy zatem przyjąć, że ustawodawca w art. 17 ust. 1 pkt 1) Specustawy Mieszkaniowej posługując się pojęciem terenu nie odnosi się do określonych działek geodezyjnych, lecz do pewnego obszaru – nieruchomości, którą te działki obejmują. W konsekwencji podział pierwotnej inwestycji na dwie części, czy też podział geodezyjny nieruchomości po wydaniu Zaświadczenia z dnia 27 kwietnia 2022 r. (znak: TUU.4262.1026.11314.2022.AN/35893) nie może mieć wpływu na ważność

czy stosowalność tego Zaświadczenia w odniesieniu do objętego nim terenu. *A contrario* złożony przez Inwestora wniosek stanowi wypełnienie zakresu zastosowania Zaświadczenia wydanego dla całego terenu.

Załączniki:

1. Kopia pisma skierowanego do Wiceprezydenta Wrocławia ws. zawarcia porozumienia.
2. Oświadczenie Inwestora dotyczące zobowiązania do realizacji inwestycji towarzyszących.
3. Projekt porozumienia
4. Porozumienie nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r.
5. Zaświadczenie nr 1/2024 z dnia 26.02.2024 r.
6. Oświadczenie Inwestora dotyczące zapewnienia Inwestycji dostępu do drogi publicznej.
7. Lotnicza 100 układ drogowy etapowanie.

Marek Nowara



Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.