

Wrocław, dnia 14.08.2025 r.

Inwestor:

FARMEXIM Sp. z o.o

ul. Bałtycka 1

51-120 Wrocław

NIP: 8951762357, REGON:932704509

Rada Miejska Wrocławia

za pośrednictwem

Wydziału Planowania Przestrzennego

ul. Świdnicka 53,

50-030 Wrocław

Pełnomocnik /adres do korespondencji/:

Tomasz Gawron – Gawrzyński



Dotyczy:

ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla budowy 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu na działce nr 2/26 AM-11 obręb Partynice przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w związku z wezwaniem z dnia 31.07.2025 – sygnatura sprawy WPL-DPP4.6734.2.2025, numer ewidencyjny pisma 00080764/2025/W.

W związku z Państwa wezwaniem do usunięcia braków formalnych wniosku z dnia 15.07.2025 o ustalenie lokalizacji dla:

A.) inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu, garażem wbudowanym oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu zlokalizowanej na działce nr: 2/26, AM-11, Obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr - 026401_1 miasto Wrocław;

B.) inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie drogi dojazdowej – jezdni o szerokości 6 metrów oraz obustronnych chodników przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu zlokalizowanej na działce nr: 2/107 (dr), AM-11, Obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr - 026401_1 miasto Wrocław (wraz ze zjazdem na działkę nr 2/26);

C.) dla inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie przyłączy wod-kan do istniejących sieci w ul. Zwycięskiej we Wrocławiu zlokalizowanych na działkach nr: 2/25 (dr), AM-11 oraz 3/2 AM-12 Obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr - 026401_1 miasto Wrocław;

D) dla inwestycji towarzyszącej, polegającej na przekształceniu i dostosowaniu części pomieszczeń Przedszkola nr 29 przy ul. Kurpiów 28, wchodzącego w skład Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 6 przy ul. Gałczyńskiego 8, wraz z niezbędną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną dla dzieci w wieku szkolnym - zlokalizowanych na działce nr: 24/2 AM-7 Obręb nr 0019 Ołtaszyn, jednostka ewidencyjna nr - 026401_1 miasto Wrocław (026401_1.0019.AR_7.24/2).

przedstawiamy poniżej wyjaśnienia dotyczące poszczególnych punktów z cytowanego wezwania.

AD.1.

„wykazanie wystąpienia wyjątku od niesprzeczności lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej ze Studium uwarunkowań (...). Zamieszczone w części tekstowej Wniosku stwierdzenia, że „przedmiotowa działka jest terenem powojkowym są niewystarczające i wymagane jest – z racji powołania się przez Inwestora na wyjątek, o którym mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy w zw. Z zagospodarowaniem przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – o wykazanie innymi materiałami/dokumentami, że teren objęty wnioskiem w przeszłości był wykorzystywany jako teren wojskowy, a obecnie funkcja ta nie jest na tym terenie realizowana.”

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek o ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących – w punkcie nr 12 został przedstawiony rys historyczny, który pierwotnie znajdował się w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Poniżej krótkie udokumentowanie wojskowego charakteru zamierzenia. Ponadto jako załącznik do wniosku przedkładamy również stosowne oświadczenie Inwestora.

Krótki rys historyczny - w latach 1935-1940 (około 1938) wybudowano zespół obiektów koszarowych dla żandarmerii zmotoryzowanej wojsk armii niemieckiej. Po II wojnie światowej po jednej stronie ulicy Zwycięskiej znajdowały się koszary Polskie, po stronie północnej, a po drugiej stronie ulicy, południowej koszary Północnej Grupy Wojsk radzieckich – zasadnicza część budynków koszarowych. Po roku 1991 po wycofaniu się z polski wojsk radzieckich teren pokoszarowy zaczął podlegać przekształceniom, praktycznie cały teren od strony południowej ulicy Zwycięskiej został przekształcony w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, część po stronie północnej która w dużej części stanowiła przestrzeń niezabudowaną podlega wolniejszemu przekształceniu.

Przedmiotowe założenie znajduje się po północnej stronie ulicy Zwycięskiej, na obszarze na którym zlokalizowano koszary Wojsk Polskich. Północna strona ulicy Zwycięskiej posiadała zabudowę niższą, zlokalizowaną głównie po stronie wschodniej tej części założenia, przy ulicy Agrestowej. Zabudowania te miały charakter gospodarczy, niemieszkalny. W tej części założenia znajdowała się bocznicza kolejowa, studnia głębinowa, strzelnica, boisko sportowe, skład tarcicy itp. Poniżej znajduje się zdjęcie satelitarne z roku 2006 (wcześniejsze zdjęcia satelitarne są zamazane na przedmiotowym obszarze, co również jest świadectwem tego, że przedmiotowy teren był terenem wojskowym), na którym widać pierwotne przeznaczenie – teren przed przekształceniami.



Obecnie teren przedmiotowej inwestycji nie jest użytkowany jako teren wojskowy, czego udokumentowaniem jest stosowne oświadczenie Inwestora - jako załącznik do wniosku przedkładamy oświadczenie Inwestora o tym, że przedmiotowy teren był terenem wojskowym i obecnie nie jest w ten sposób wykorzystywany (załącznik nr 13). Załącznik ten został podpisany podpisem kwalifikowanym.

Ponadto załączamy do poprawionego Wniosku załącznik nr 19 z fragmentem aktu notarialnego zakupu działki, z którego wprost wynika, że sprzedającym była Agencja Mienia Wojskowego.

AD.2.

„określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującego teren, którego wniosek dotyczy i obszaru na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej - przedłożony załącznik do Wniosku nie wskazuje granic terenu objętego wnioskiem (inwestycji mieszkaniowej), o których mowa w art. 7 ust. 7 pkt 1 Ustawy;”

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących – załącznik nr 2a do poprawionego wniosku został wykonany na kopii mapy zasadniczej z rozdzieleniem granic terenu objętego wnioskiem dla inwestycji mieszkaniowej oraz łącznie dla inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących. Numer załącznika na rysunku został poprawiony z nr 1 na właściwy nr 2a. Ponadto, w

związku z ustaleniami z Urzędem Miasta Wydziałem Przedszkoli i Szkół Podstawowych do Wniosku dodano załącznik nr 2B pokazujący analogiczne zakresy dla inwestycji towarzyszącej polegającej na przekształceniu, przebudowie przedszkola przy ul. Kurpiów 28 we Wrocławiu.

AD.3.

„Uzupełnienie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej o:

- określenie sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków,*
- planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej - poprzez przygotowanie odrębnego opisanego załącznika graficznego na kopii mapy zasadniczej z zachowaniem skali opracowania wraz z przedstawieniem m. in. linii zabudowy, wskazania lokalizacji urządzonego ogólnodostępnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, elementów zagospodarowania terenu oraz legendy, a także uzupełnienie części opisowej, która będzie spójna z częścią graficzną,*
- zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a i b Ustawy w zw. z art. 25 ust. 6 pkt 2 Ustawy, w złożonym Wniosku brak wskazanych danych;”*

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących. W złożonym dnia 15.07.2025 wniosku w punkcie nr 7 znajdowała się również poniżej przytoczona charakterystyka:

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

(...)

Zapotrzebowanie na wodę na cele bytowo-gospodarcze: $Q_{sr} d = 53620 \text{ l/d}$ (53,62 m³/d),

$Q_{max} d = 75,068 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max} h = 4,54 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{max} s = 1,26 \text{ l/s}$

Zapotrzebowanie na wodę na przeciwpożarowe: wewnętrzne = 10,8 m³/h, zewnętrzne = 20 l/s

Ilość odprowadzanych ścieków bytowych: $Q_{sr} d = 48,26 \text{ m}^3/\text{d}$

Ilość odprowadzanych ścieków deszczowych: $Q = 121 \text{ l/s}$

Zapotrzebowanie na gaz: Max zużycie godzinowe gazu = 69,6 m³/h, Roczne zużycie gazu = 132240 m³/r, Średniodobowe zużycie gazu = 1159 m³/d

Zapotrzebowanie na moc elektryczną: Budynek 1 = 171 kW, Budynek 2 = 166 kW, Budynek 3 = 179 kW, Budynek 4 = 171 kW, Oddymianie = 180 kW, łącznie zasilanie podstawowe = 867 kW, zasilanie rezerwowe = 180 kW

(...)

Poniżej fragment uzupełnia Wniosku (punkt nr 7 Wniosku). Ponadto załączono do poprawionego Wniosku załącznik nr 16 zgodnie z uwagą jako niezależny element - rysunek (uprzednio jako część koncepcji urbanistyczno-architektonicznej). Na rysunku wykazano wymienione w uwadze elementy w tym między nieprzekraczalną linię zabudowy, lokalizację ogólnodostępnego placu zabaw.

W zakresie sposobu odprowadzenia lub oczyszczania ścieków zaprojektowano rozwiązania zgodne z zaświadczeniem z MPWiK (załącznik nr 15 Wniosku), to znaczy:

- w zakresie instalacji kanalizacji sanitarnej zaprojektowano przyłącze do Istniejącej miejskiej*

sieć kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 0,3 m kamiennej w ulicy Zwycięskiej, która zgodnie z zaświadczeniem jest wystarczająca dla umożliwienia odbioru ścieków w ilościach wskazanych we wniosku tj.: ścieków komunalnych – 4,5 l/s;

- w zakresie instalacji kanalizacji deszczowej zaprojektowano przyłącze do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing$ 0,5 m GRP w ulicy Zwycięskiej, która to zgodnie z zaświadczeniem MPWiK jest wystarczająca dla umożliwienia odbioru wód opadowych i roztopowych w ilości 5 l/s bezpośrednio, 59,8 l/s poprzez retencję. Zaprojektowano odpowiedni zbiornik retencyjny wraz z wszelkimi niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej takimi jak osadnik, separator itp.

AD.4.

„jednoznaczne i poprawne wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona - art. 7 ust. 7 pkt 10 Ustawy. Działki nr 2/107 i 2/25 AM -11 obręb Partynice, nie stanowią terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych. Jednocześnie zgodnie z art. 38 ust. 1 Ustawy, w przypadku gdy sieci uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód Dłynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu;”

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony Wniosek, w którym usunięto działkę nr 2/107 jako działkę, której przeznaczenie drogowe nie jest na dzień dzisiejszy tożsame z jej publicznym charakterem. Pozostawiono jednak działkę nr 2/25, która zgodnie z załączonym do wniosku wypisem jest działką o przeznaczeniu pod drogę publiczną, jest własnością Gminy Wrocław oraz jest zarządzana przez ZDiUM we Wrocławiu.

AD.5.

„uzupełnienie podpisu pod oświadczeniem Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy;”

W załączeniu do niniejszego pisma przedkładamy Wniosek z analogicznym oświadczeniem złożonym również pierwotnie. Oświadczenie to zostało podpisane przez Inwestora podpisem kwalifikowanym, w przypadku którego informacje o podpisie pojawiają się dopiero po zaznaczeniu pliku w trakcie jego oglądania.

AD.6.

„uzupełnienie podpisu pod oświadczeniem Inwestora, że teren wniosku nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 7 ust 2 Ustawy;”

W załączeniu do niniejszego pisma przedkładamy Wniosek z analogicznym oświadczeniem złożonym również pierwotnie. Oświadczenie to zostało podpisane przez Inwestora podpisem kwalifikowanym, w przypadku którego informacje o podpisie pojawiają się dopiero po zaznaczeniu pliku w trakcie jego oglądania.

AD.7.

„uzupełnienie podpisu pod oświadczeniem Inwestora, że teren wniosku nie obejmuje terenów wymagających zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o których mowa w art. 7 ust 3 Ustawy;”

W załączeniu do niniejszego pisma przedkładamy Wniosek z analogicznym oświadczeniem złożonym również pierwotnie. Oświadczenie to zostało podpisane przez Inwestora podpisem kwalifikowanym, w przypadku którego informacje o podpisie pojawiają się dopiero po zaznaczeniu pliku w trakcie jego oglądania.

AD.8.

„wykazanie we wniosku, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy, tj.:

a) przedłożenie aktualnego i ważonego zaświadczenia Prezydenta Wrocławia o spełnieniu warunków o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt. 2 Ustaw (potwierdzającego, że planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej) albo podpisanego porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej związanej z inwestycją mieszkaniową przy ul. Zwycięskiej.

Zgodnie z art. 17 ust. 3 Ustawy, spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta). ”

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących między innymi uzupełniony o określenie zakresu inwestycji towarzyszącej w przytoczonym zakresie. Wniosek rozszerzono o inwestycję towarzyszącą polegającą na:

D) *dla inwestycja towarzysząca, polegająca na przekształceniu i dostosowaniu części pomieszczeń Przedszkola nr 29 przy ul. Kurpiów 28, wchodzącego w skład Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 6 przy ul. Gałczyńskiego 8, wraz z niezbędną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną dla dzieci w wieku szkolnym - zlokalizowanych na działce nr: 24/2 AM-7 Obręb nr 0019 Ołtaszyn, jednostka ewidencyjna nr - 026401_1 miasto Wrocław (026401_1.0019.AR_7.24/2).*

W trakcie spotkań roboczych ustalono następujący zakres prac projektowych w zakresie przekształcenia przedszkola przy ul. Kurpiów 28 na placówkę szkolną (klasy 1-3). Dla tego przedstawiamy wymagane porozumienie – załącznik nr 17.

Zakres prac dla przebudowy fragmentu budynku przedszkola z przeznaczeniem na SP dla klas 1-3, o powierzchni netto około 700-800m², budynek parterowy funkcjonujący jako niezależna całość dla 3 klas pierwszych, w tym:

- 3 sale lekcyjne (klasa do 25 osób - 1 zmiana) z możliwością pozostawiania dzieci po lekcjach w tych samych pomieszczeniach (zajęcia świetlicowe),
- przebudowa węzłów sanitarnych przy salach lub ich likwidacja i zastąpienie ich jedną wspólną toaletą dostępną z dróg ogólnodostępnych,
- sala informatyczna,
- sala WF (3 zajęcia w tygodniu dla każdej z klas),
- jadalnia z rozdzielnią / wydawalnia posiłków, gdzie istniejąca kuchnia w drugiej części budynku,
- 2-3 gabinety specjalistyczne,

- pokój nauczycieli z WC dla personelu,
- pomieszczenie gospodarcze, (pomieszczenie dla ekipy sprzątającej oraz kotłownia w drugiej części budynku)

AD. uwaga ogólna 1.

„jednoznacznego wskazanie działek objętych inwestycją mieszkaniową i działek objętych inwestycją towarzyszącą - w ramach przedłożonego wniosku istnieją rozbieżności w części graficznej i opisowej;”

W nawiązaniu do powyższej uwagi informuję, że planowana inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana na działce nr 2/26 AM-11 obręb Partynice we Wrocławiu. Taka działka widnieje na części graficznej, taka działka jest też wskazana w kilku miejscach opis do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. W załączeniu do poprawionego wniosku zostały skorygowane tabelki w części rysunkowej, w których to podano zarówno działkę nr 2/26 dla inwestycji mieszkaniowej (tak jak dotychczas) oraz dodano informacje o działkach dla inwestycji towarzyszących.

Wyjaśniam, że działki nr 2/107, 2/25 AM-11 oraz działka nr 3/2 AM-12 są działkami na których planuje się realizację inwestycji towarzyszących zgodni z poniższą listą. Ponadto Wniosek uzupełniono o działkę nr 24/2 AM-7 Obręb nr 0019 Ołtaszyn (026401_1.0019.AR_7.24/2).

działka nr 2/26 AM-11, Obręb 0021 – inwestycja mieszkalna – działka Inwestora,

[REDAKOWANE]

działka nr 2/107 (dr) AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, budowa drogi dojazdowej wraz z obustronnym chodnikiem, [REDAKOWANE]

działka nr 2/25 (dr) AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDAKOWANE]

działka nr 3/2 (dr) AM-12, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDAKOWANE]

działka nr 24/2 AM-7, Obręb 0019 – inwestycja towarzysząca, przekształcenie budynku przedszkola na budynek szkolny.

AD. uwaga ogólna 2.

„uzupełnienie podpisu pod oświadczeniem inwestora, że teren objęty wnioskiem w przeszłości był wykorzystywany jako teren wojskowy, a obecnie funkcja ta nie jest na tym terenie realizowana w związku z art. 7 ust. 7 pkt 12 oraz z art. 5 ust. 4 Ustawy;”

W załączeniu do niniejszego pisma przedkładamy Wniosek z analogicznym oświadczeniem złożonym również pierwotnie. Oświadczenie to zostało podpisane przez Inwestora podpisem kwalifikowanym, w przypadku którego informacje o podpisie pojawiają się dopiero po zaznaczeniu pliku w trakcie jego oglądania.

AD. uwaga ogólna 3.

„poprawności numeracji i treści załączników graficznych oraz legend opisujących wskazane elementy na tych załącznikach;”

W załączeniu do poprawionego Wniosku opisano poprawnie wszystkie załączniki do Wniosku.

Pełnomocnik,
arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński



PODPIS ZAUFANY

TOMASZ MARIAN
GAWRON-GAWRZYŃSKI

14.08.2025 11:25:24 [GMT+2]

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym