

Wrocław, dnia 12.09.2025 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

Strefa Archithe[k]ta sp. z o.o.



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 29.08.2025 (odebrane 03.09.2025) – sygnatura sprawy WPL-DPP4.6734.2.2025, numer ewidencyjny pisma 00127150/2025/W.

W związku z Państwa wezwaniem do usunięcia braków formalnych wniosku z dnia 14.08.2025 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: 2/26, 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.

„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 dotyczy wniosek i obszaru na który to inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej, ponieważ:

- załącznik nr 2A, wynikający z art. 7 ust. 7 pkt 1 Ustawy, wskazuje, że w granicy terenu objętego wnioskiem, opisanego jako inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowane są działki nr 2/25 oraz 2/26 AM-11 obręb Partynice. Natomiast zgodnie z informacją zawartą w części opisowej oraz w legendzie do wskazanego załącznika, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest tylko na działce nr 2/26, AM-11 obręb Partynice. Ponadto zgodnie z treścią wniosku inwestycja towarzysząca objęta jest działką nr 2/107, 2/25 AM-11 obręb Partynice oraz 3/2 AM-12 Partynice;

- załącznik nr 2B, wynikający z art. 7 ust. 7 pkt 1 Ustawy, wskazuje, jednoczenie granice inwestycji mieszkaniowej i granicy inwestycji towarzyszącej. Należy jednoznacznie i precyzyjnie wskazać zakres inwestycji towarzyszącej.

Zwraca się uwagę, że granice inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej powinny być wskazane precyzyjnie i spójnie z częścią opisową wniosku, a w części graficznej powinny wskazywać działki faktycznie objęte daną inwestycją, przy czym należy wyraźnie rozgraniczyć zasięgi inwestycji mieszkaniowej od inwestycji towarzyszącej.”

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących – załączniki nr 2A oraz 2B zostały dostosowane do wspomnianych w Państwa piśmie uwag, wytycznych.

Granica inwestycji mieszkaniowej została poprawiona na załączniku nr 2A – ogranicza się jedynie do działki nr 2/26. Granica inwestycji towarzyszącej została wydzielona niezależnie (nie łącznie dla inwestycji mieszkaniowej), w związku z czym inwestycja towarzysząca w postaci przyłączy została również zlokalizowana na działce nr 2/25 (studnie wodomierzowe, ostatnie studnie kanalizacyjne).

Załącznik nr 2B został poprawiony i wykonany na kopii mapy zasadniczej z precyzyjnie pokazanym fragmentem budynku przeznaczonego do opisanej w części opisowej wniosku oraz koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Załączniki graficzne zostały dostosowane do poniższego (zgodnego z częścią opisową):

- inwestycja mieszkaniowa działka nr 2/26 AM-11, Obręb 0021 – działka Inwestora, [REDACTED]
- inwestycje towarzyszące:
 - działka nr 2/107 (dr) AM-11, Obręb 0021 – budowa drogi dojazdowej wraz z obustronnym chodnikiem, [REDACTED]
 - działka nr 2/25 (dr) AM-11, Obręb 0021 – przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDACTED]
 - działka nr 3/2 (dr) AM-12, Obręb 0021 – przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDACTED]
 - działka nr 24/2 AM-7, Obręb 0019 – przekształcenie budynku przedszkola na budynek szkolny.

AD.2.

„Uzupełnienie części graficznej charakterystyki inwestycji mieszkaniowej (załącznik nr 16), o której mowa art. z art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b Ustawy poprzez precyzyjne wskazanie granic inwestycji

mieszkaniowej i odrębnie inwestycji towarzyszącej. Z treści legendy do załącznika nr 16 wynika, że obszar objęty granicą opracowania stanowi działka inwestora i działka nr 2/107. Natomiast w części graficznej zostały wskazane również działki 2/25 AM-11 obręb Partynice oraz części działki 3/2 AM-12 obręb Partynice będące w zarządzie ZDIUM."

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek o ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących – załączniki nr 16 został dostosowane do wspomnianych w Państwa piśmie uwag, wytycznych. W legendzie wskazano niezależnie granicę dla inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących zgodnie z poniższą listą:

- inwestycja mieszkaniowa działka nr 2/26 AM-11, Obręb 0021 – działka Inwestora, [REDACTED]
- inwestycje towarzyszące:
 - działka nr 2/107 (dr) AM-11, Obręb 0021 – budowa drogi dojazdowej wraz z obustronnym chodnikiem, [REDACTED]
 - działka nr 2/25 (dr) AM-11, Obręb 0021 – przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDACTED]
 - działka nr 3/2 (dr) AM-12, Obręb 0021 – przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDACTED]
 - działka nr 24/2 AM-7, Obręb 0019 – przekształcenie budynku przedszkola na budynek szkolny.

AD.3.

„Przedłożenie ważnego w dacie opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zaświadczenia dla mgr inż. arch. Tomasza Gawrona-Gawrzyńskiego - art. 7 ust. 8 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 4 Ustawy.”

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek wraz z załącznikami nr 4 rozszerzonym o aktualne zaświadczenie z izby architektów dla Tomasza Gawrona-Gawrzyńskiego.

AD. uwaga ogólna.

„Jednocześnie proszę o doprecyzowanie, zgodnie z aktualnym stanem wiedzy, informacji dotyczących poprawności treści załączników graficznych oraz legend opisujących wskazane elementy:

- 1) na załączniku nr 16, należy zwrócić uwagę aby wszystkie budynki zwokalizowane były w granicach linii zabudowy;*
- 2) oznaczenie dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy w załączniku nr 16, który zawiera projekt zagospodarowania terenu, nachodzi na oznaczenie istniejących hydrantów przez co legenda jest częściowo nieczytelna.*

Ponadto zwraca się uwagę, że załącznik nr 16 nie jest niezależnym załącznikiem PZT, a wymaganym elementem charakterystyki inwestycji mieszkaniowej.

W załączeniu do niniejszego wniosku przedkładamy uzupełniony i poprawiony wniosek o ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących – załączniki nr 16 został dostosowane do wspomnianych w Państwa piśmie uwag, wytycznych.

Poprawiono lokalizację linii zabudowy, poprawiono legendę w zakresie czytelności, naniesiono

STREFA ARCHITHE[K]TA SP. Z O.O.

ADRES: MIRKÓW 55-095 | UL. BRZOZOWA 5/2 | telefon kom. 607-282-220
ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE I REALIZACJA INWESTYCJI

informację o załączniku jako wymaganym elemencie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej.



Pełnomocnik,
arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński