

STREFA ARCHITHE(K)TA SP. Z O.O.

ADRES: UL. BRZozOWA 5, 55-095 MIRKÓW | telefon kom. 607-282-220

ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE I REALIZACJA INWESTYCJI



FAZA OPRACOWANIA:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - ZAŁĄCZNIK NR 3 DO WNIOSKU
NAZWA ZAMIERZENIA:	BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY UL. ZWYCIĘSKIEJ WE WROCŁAWIU
ADRES / DZIAŁKA:	ul. Zwycięska Wrocław dz. nr 2/26 , AM-11, Obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr 026401_1 - miasto Wrocław oraz dz. nr 2/107 (026401_1.0021.AR_11.2/107) w zakresie drogi dojazdowej, dz. nr 2/25 (dr), AM-11 oraz 3/2 AM-12 w zakresie przyłączy
KATEGORIA:	XIII – pozostałe budynki mieszkalne
INWESTOR:	FARMEXIM Sp. z o.o. ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław NIP: 8951762357, REGON:932704509
AUTOR / PROJEKTANT:	mgr inż.-arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński upr. Nr 09/09/DOIA w specjalności architektonicznej
JEDNOSTKA PROJ.:	STREFA ARCHITHE(K)TA SP. Z O.O. <div></div>
DATA OPRACOWANIA :	15.07.2025 r, 14.08.2025 r - uzupełnienie

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247

Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy

Opracował: MZ

ELEMENTY OPRACOWANIA:

	Zawartość	Str.
CZĘŚĆ 1	Strony tytułowe	1-2
CZĘŚĆ 2	Opis	2-61
CZĘŚĆ 3	Rysunki	wg spisu rysunków

SPIS RYSUNKÓW:

Nr rysunku	Temat rysunku	Skala	Str.
A_PZT_01	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:1000	
A_PZT_02	ZAGOSPODAROWANIE TERENU - FRAGMENT	1:500	
A_RZ_B 1_1	RZUT PARTERU BUDYNKU NR 1 ORAZ 4	1:200	
A_RZ_B 1_2	RZUT PIĘTRA +1 ORAZ +2 BUDYNKU NR 1 ORAZ 4	1:200	
A_RZ_B 1_3	RZUT PIĘTRA +3 BUDYNKU NR 1 ORAZ 4	1:200	
A_RZ_B 2_1	RZUT PARTERU BUDYNKU NR 2	1:200	
A_RZ_B 2_2	RZUT PIĘTRA +1 ORAZ +2 BUDYNKU NR 2	1:200	
A_RZ_B 2_3	RZUT PIĘTRA +3 BUDYNKU NR 2	1:200	
A_RZ_B 3_1	RZUT PARTERU BUDYNKU NR 3	1:200	
A_RZ_B 3_2	RZUT PIĘTRA +1 ORAZ +2 BUDYNKU NR 3	1:200	
A_RZ_B 3_3	RZUT PIĘTRA +3 BUDYNKU NR 3	1:200	
A_RZ_G	RZUT GARAŻU	1:500	
A_P	PRZEKRÓJ	1:200	
	WIZUALIZACJE	-	

SPIS TREŚCI OPISU:

1 WSTĘP	4
2 STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA ISTNIEJĄCEJ ORAZ PLANOWANEJ ZABUDOWY	4
3 STRUKTURA FUNKCJONALNA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z OKREŚLENIEM PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	15
3.1 PRZEDMIOT INWESTYCJI / GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM.....	15
3.2 ZAKRES ZAMIERZENIA.....	15
3.3 POWIERZCHNIA ZABUDOWY ORAZ BILANS TERENU DLA DZIAŁKI NR 2/26.....	15
3.4 BILANS POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ.....	16
3.5 BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH.....	16
3.6 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.....	16
3.7 PLANOWANA MINIMALNA ORAZ MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ, ILOŚĆ MIESZKAŃ, ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH.....	17
3.8 ZMIANY W SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ UZBROJENIA TERENU.....	17
3.9 ZAPOTRZEBOWANIE NA POSZCZEGÓLNE MEDIA.....	17
3.10 ZAGOSPODAROWANIE ODPADÓW.....	18
3.11 ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA OBIEKTÓW.....	18
3.12 NIERUCHOMOŚCI W STOSUNKU DO KTÓRYCH ZAMIERZENIE MA WYWOŁAĆ SKUTEK O KTÓRYM MOWA W ART. 35 UST 1 USTAWY.....	25
3.13 NIERUCHOMOŚCI W STOSUNKU DO KTÓRYCH ZAMIERZENIE MA WYWOŁAĆ SKUTEK O KTÓRYM MOWA W ART. 38 UST 1 USTAWY.....	26
3.14 WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO.....	26
3.15 WPŁYW NA ŚRODOWISKO.....	33
4 UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ	34
5 PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	41
5.1 ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.....	41
5.2 ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY.....	43
6 ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	44
7 POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	45
8 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	48
9 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ, SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ	51
10 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ	51
11 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ	55
12 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU	57
13 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH – WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	61

1 WSTĘP

Niniejszy opis do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wraz z załączonymi do opisu rysunkami oraz wizualizacjami jest elementem składowym wniosku przygotowanym w oparciu o Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z dnia 15.02.2024).

W opisie znajdują się częste odwołania do aktów prawnych, w celu usprawnienia czytania zastosowano następujące skróty - ilekroć w niniejszym opisie będzie mowa o:

- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury – lub w skrócie **ROZP.** lub **WT** – oznacza to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Ustawie Prawo Budowlane – lub w skrócie **PRAWIE BUDOWLANYM** - oznacza to USTAWĘ PRAWO BUDOWLANE - tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222.
- planie miejscowym, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w skrócie **MPZP** oznaczać to będzie UCHWAŁĘ NR XXXVI/827/12 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu.
- **Ustawie** oznaczać to będzie ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z dnia 15.02.2024).

Niniejsze opracowanie przedstawia i uzasadnia zamieszczone w nim rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne z uwzględnieniem charakteru zabudowy sąsiedniej, istniejącej z nawiązaniem do historycznego układu zabudowy.

2 STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA ISTNIEJĄCEJ ORAZ PLANOWANEJ ZABUDOWY

RYS HISTORYCZNY REJONU ULICY ZWYCIĘSKIEJ – TEREN INWESTYCJI JAKO CZĘŚĆ TERENU POWOJSKOWEGO

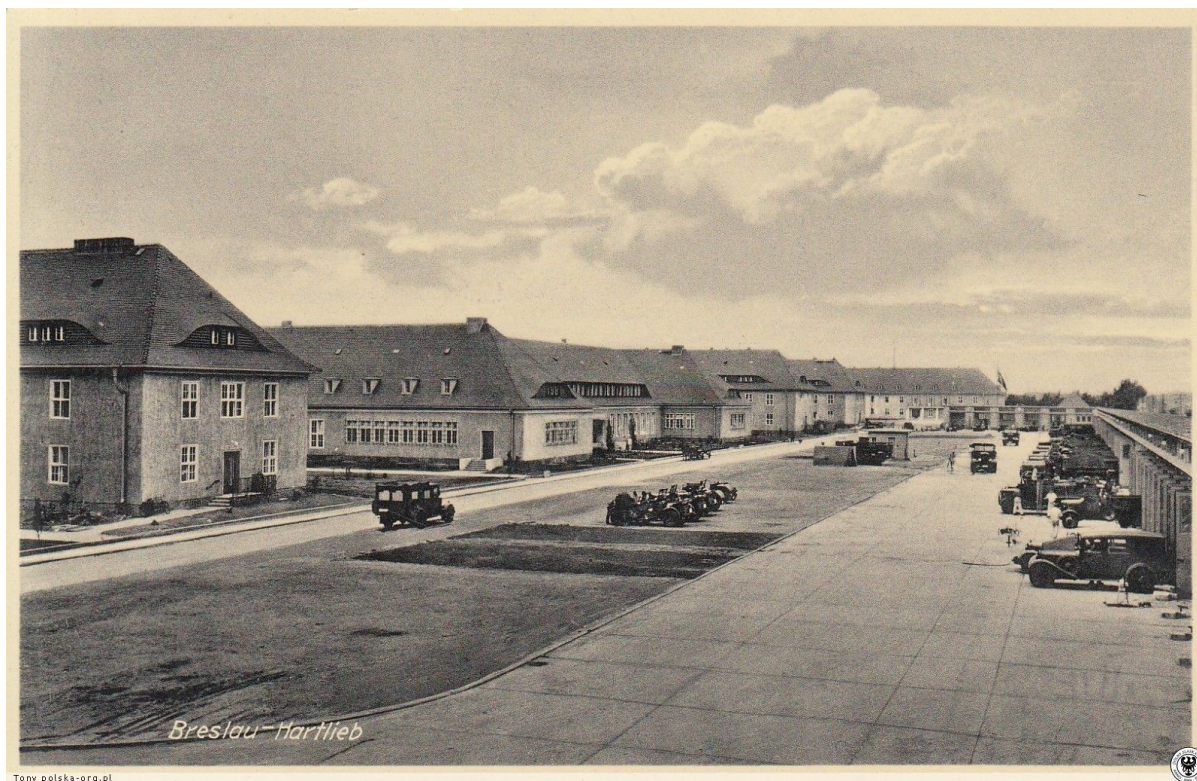
W latach 1935-1940 (około 1938) wybudowano zespół obiektów koszarowych dla żandarmerii zmotoryzowanej wojsk armii niemieckiej. Po II wojnie światowej po jednej stronie ulicy Zwycięskiej znajdowały się koszary Polskie, po stronie północnej, a po drugiej stronie ulicy, południowej koszary Północnej Grupy 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.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



Powyżej widok na koszary sprzed wojny, w centralnej części jednokondygnacyjny budynek kasyna, budynek niższy o jedną kondygnację od budynków koszarowych, zbudowany na planie litery H, stanowił centralną część osi kompozycyjnej założenia. Widoczny plac pomiędzy zabudową koszarową a budynkami garażowymi po prawej stronie jest obecnie terenem zabudowanym zabudową mieszkalną z usługami – zabudowa od strony ulicy Zwycięskiej. Poniżej widok na jeden z budynków.



PRZEDMIOTOWE ZAŁOŻENIE W KONTEKŚCIE UKŁADU HISTORYCZNEJ ZABUDOWY KOSZAROWEJ

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 bocznicą kolejowa, studnia głębinowa, strzelnica, boisko sportowe, skład tarcicy itp.

Poniżej (źródło: <https://www.google.com/maps/>) widok na teren pokoszarowy ze strony północnej, w górnej części widoku podkreślona kolorem czerwonym została zabudowa koszarowa przekształcona na budynki mieszkalne wielorodzinne, w centralnej części widoku, po stronie północnej ulicy Zwycięskiej znajduje się teren zabudowany w znacznie mniejszym stopniu – po lewej stronie zabudowa techniczna, niższa (część wschodnia) po stronie prawej przy ulicy Ołtaszyńskiej zabudowa historyczna służąca również zakwaterowaniu żołnierzy, obiekty te znajdowały się już jednak poza obszarem samych koszar.



Obecna zabudowa tego rejonu miasta Wrocław jest bardzo mocną pochodną układu samego zamierzenia koszarowego. Układ historycznej zabudowy ukształtowany został symetrycznie wzdłuż głównej osi zabudowy po stronie południowej ulicy Zwycięskiej, zarówno sama zabudowa jak i układ komunikacyjny. Na osi budynek kasy w kształcie litery H.

Poniżej to samo ujęcie z pokazanymi liniami czerwonymi głównymi elementami założenia urbanistycznego. Zarówno ulica Ołtaszyńska jak również Agrestowa po stronie północnej ulicy Zwycięskiej wpisują się ten układ. Główny plac rozładunkowy z bocznicą oraz obecna pętla autobusowa znajdują się również na osi tego zamierzenia.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247

Data: 2025-05-15

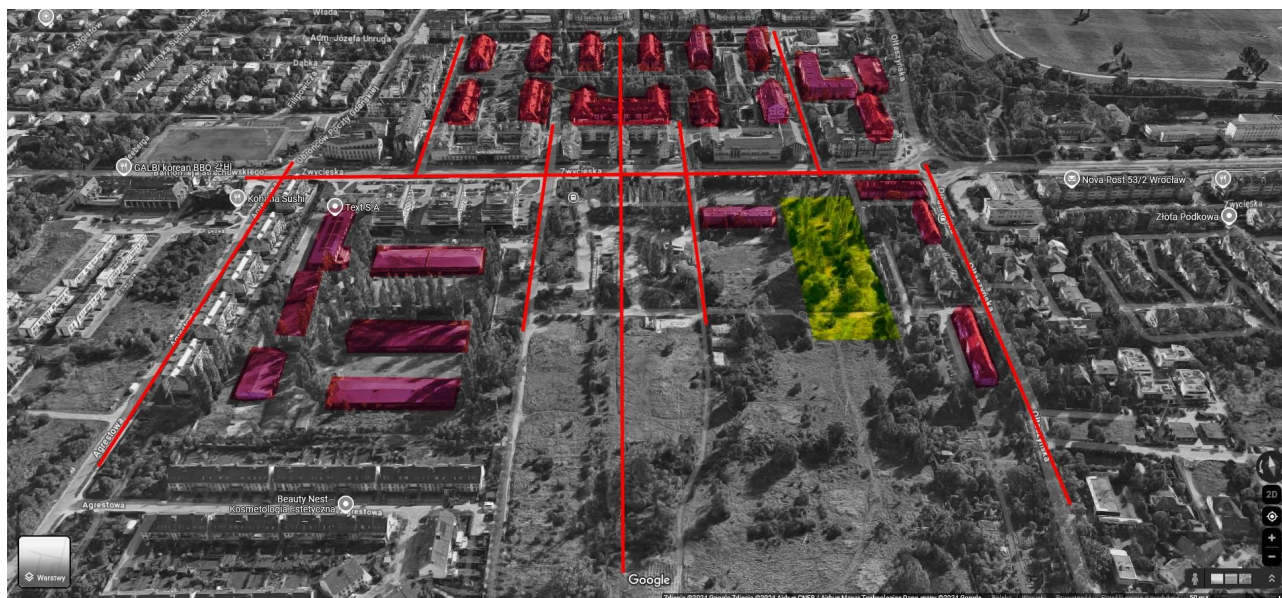
Tytuł zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy

Opracował: MZ



Poniżej to samo ujęcie z pokazaną lokalizacją przedmiotowej działki, widać wyraźnie, że istniejąca historycznie zabudowa oraz zabudowa powstająca już współcześnie po stronie północnej ulicy Zwycięskiej skupia się po stronie lewej widoku, czyli po stronie wschodniej osi kompozycyjnej – po stronie prawej, czyli po stronie zachodniej osi kompozycyjnej znajduje się przedmiotowa działka, która zabudowana może stanowić uzasadnione dopełnienie istniejącego układu urbanistycznego.



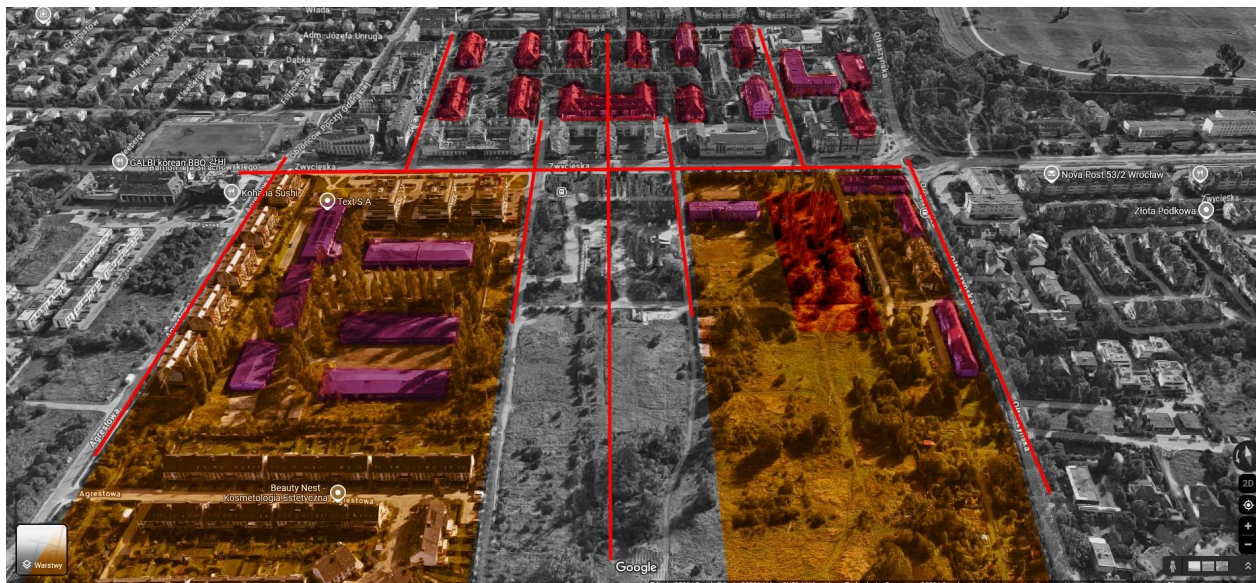
Poniżej kolorem brązowym pokazano ewentualne dopełnienie zabudowy po obu stronach osi kompozycyjnej w kontekście utrzymania symetrycznego układu kompozycyjnego, po stronie lewej (wschodniej) zabudowa istniejąca wraz z terenem podlegającym przekształceniom (budowana szkoła podstawowa wraz z przedszkolem), po stronie prawej zabudowa istniejąca wraz z przedmiotową działką oraz potencjałem zabudowy wzdłuż ulicy Ołtaszyńskiej.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
zamierzenia: wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



Przedstawiony układ wiązałby się jednak ze znaczną ingerencją w założenia planistyczne opisane w dokumentach planistycznych. Jednak zabudowa w zakresie działki 2/26, która zlokalizowana jest na granicy pomiędzy obszarami zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni – zarówno w MPZP jak i Studium – nie ingeruje w te założenia, zakłada realizację terenu zieleni, wspiera ten kierunek również poprzez założenia wewnętrzne w obrębie samej działki. Poniższa analiza ma na celu przedstawienie zgodności planowanego zamierzenia na działce nr 2/26 z kierunkiem rozwoju tej części miasta, również w kontekście urbanistycznego założenia historycznego, które jest kontynuowane poprzez zabudowę współczesną.

Poniżej ten sam widok z pokazanymi kolorem zielonym rejonami zieleni istniejącej oraz zieleni na osi kompozycyjnej, która może stać się głównym ogólnodostępnym terenem zielonym w okolicy na osi założenia kompozycyjnego zabudowy koszarowej.

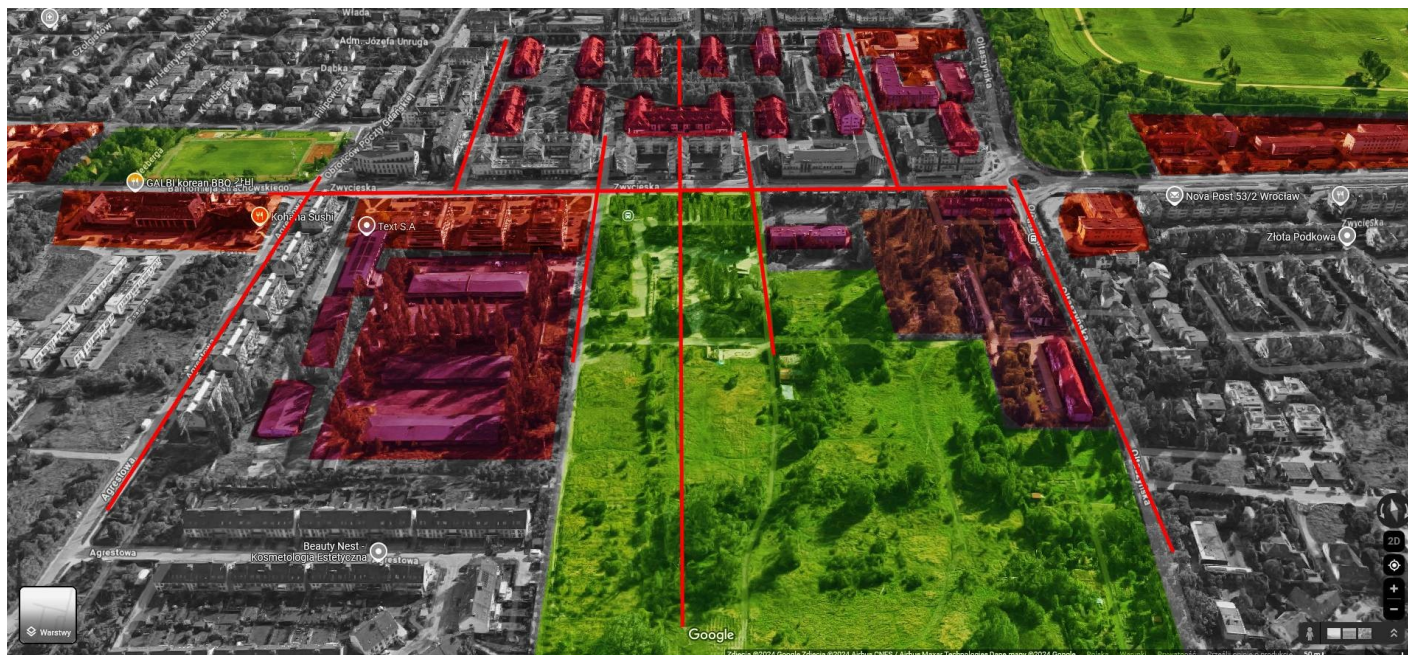
Intencją Inwestora jest zorganizowanie, urządzenie przestrzeni pomiędzy planowaną Inwestycją a realizowaną obecnie inwestycją edukacyjną po drugiej stronie osi kompozycyjnej. Przy okazji realizowania zabudowy mieszkaniowej na działce nr 2/26 oraz realizacji budynku szkoły i przedszkola należałoby zagospodarować część wejściową do przyszłego parku wyznaczonego w MPZP oraz Studium Uwarunkowań – stworzyć niejako „wejście” do parku od strony głównej ulicy tej części Wrocławia, osiedla, czyli od strony ulicy Zwycięskiej. Przy zaangażowaniu obu stron, w układzie partnerstwa publiczno-prywatnego można urządzić wspólnie część planowanego terenu zieleni, realizując jednocześnie niską zabudowę mieszkaniową na działce nr 2/26 w formie otwartej zabudowy bez ogrodzeń, wypełnionej zielenią na samej działce integrującą się z terenem sąsiedniej zieleni.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

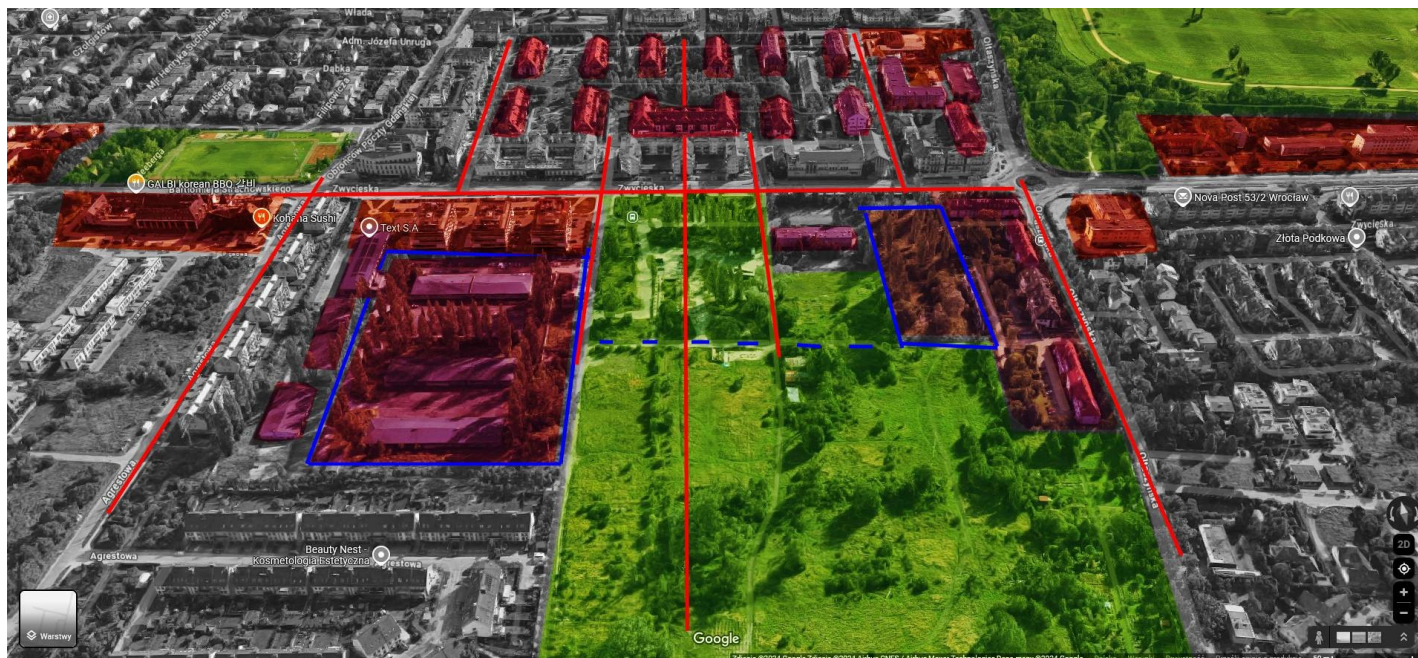
Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



Poniżej widok z pokazanym kolorem niebieskim obrysem działki nr 2/26 (planowana zabudowa mieszkaniowa po prawej stronie widoku) oraz obrysem inwestycji edukacyjnej (po lewej stronie widoku), przerywaną kreską potencjalny teren partnerstwa prywatno-publicznego w zakresie realizacji terenów zielonych.



ISTNIEJĄCY UKŁAD ZABUDOWY W ZAKRESIE FUNKCJONALNYM

Strefa Archithe(k)ta Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Brzozowa 5, 55-095 Mirków POLAND

NIP: 8952215410, REGON: 385537888,

E: info@strefa-arch.pl
[www.https://strefa-arch.pl/](https://strefa-arch.pl/)

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

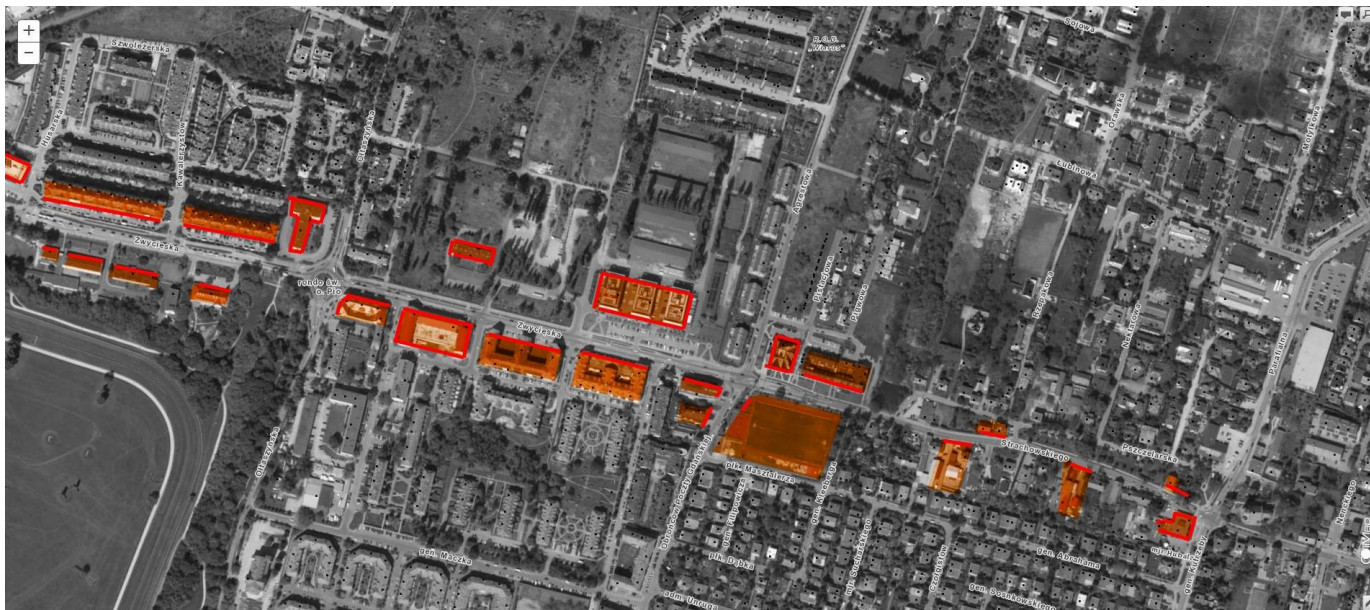
Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ

Przekształcenia zabudowy historycznej po roku 1991, a w zasadzie po roku 2004 widać bardzo wyraźnie w tej części miasta. Powstała liczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a przy ulicy Zwycięskiej, która stanowi główną arterię komunikacyjną tej części miasta, zabudowa usługowa lub mieszana.

Poniżej schematycznie przedstawiono kolorem czerwonym zabudowę usługową lub mieszaną, wielorodzinna a usługami w parterze. Usługi wzdłuż ulicy Zwycięskiej pojawiają się również w budynkach jednorodzinnych (widok ze zdjęcia satelitarnego, źródło: www.wroclaw.pl).



Zasadnicza funkcja zabudowy analizowanego terenu to funkcja mieszkaniowa, poniżej kolorem brązowym przedstawiono obszary tej zabudowy.



Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ

Poniżej zestawienie obydwu powyższych rysunków z pokazaną dodatkowo przestrzenią zieloną, obszarem wyścigów konnych na Partynicach, boiskiem sportowym, terenem zielonym na osi założenia koszarowego przy budynku dawnego kasyna oraz teren po stronie północnej ulicy Zwycięskiej, teren między innymi analizowanej działki nr 2/26 (niebieska ramka). Na poniższym zestawieniu widać wyraźnie potencjał zabudowy po stronie wschodniej ulicy Ołtaszyńskiej.



Poniżej przedstawiamy planowany układ zabudowań zespołu edukacyjnego – widoki projektowane oraz inwestycja w trakcie realizacji – źródło: www.wroclaw.pl. Inwestycja realizowana jest w drugiej linii zabudowań od strony ulicy Zwycięskiej, za zabudowaniami biurowymi, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przewidzianego pod zieleń.



Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



Fot. Janusz Krzeszowski

Projektowana zabudowa to zabudowa niska, o 4 kondygnacjach nadziemnych oraz funkcji mieszkalnej. Nawiązuje ona do charakteru zabudowy istniejącej, wielorodzinnej oraz jednorodzinnej w przeważającej części niskiej, częściowo średniowysokiej. Zabudowa na analizowanym terenie posiada wysokość 12-18 metrów, 4-5 kondygnacji. Proponowana zabudowa mieści się w dolnym przedziale zabudowy istniejącej – posiada 4 kondygnacje z miejscowymi obniżeniami do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokość 10-13 metrów nad poziomem terenu, wpisując się tym samym w charakter zabudowy istniejącej. Funkcjonalnie projektowana zabudowa dopełnia główną funkcję w zakresie terenu analizowanego – zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Liczne usługi wbudowane lub niezależne obiekty usługowe pokrywają

zapotrzebowanie na usługi w najbliższym obszarze. Obszar ten ponadto znajduje się w południowej części Wrocławia, w bezpośrednim sąsiedztwie jednego z większych centrów handlowo-usługowych w regionie.

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH W ZAKRESIE FUNKCJONALNYM

Miasta są organizmami podlegającymi ciągłym przekształceniom, są elementem przestrzeni najlepiej obrazującym charakter przekształceń technicznych oraz kulturowych danych społeczności, kultur, narodów. Dobrym przykładem obrazującym skalę i zakres zmian jest porównanie obecnego Wrocławia z Wrocławiem przed okresem II wojny światowej, kiedy to Wrocław na terenie zurbanizowanym w zdecydowanie mniejszym stopniu posiadał liczbę mieszkańców bardzo zbliżoną do liczby mieszkańców obecnego Wrocławia – 600 tysięcy mieszkańców. Średnia wielkość użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca uległa zdecydowanemu powiększeniu.

Średnia wielkość mieszkania zmienia się w pewnym zakresie w obu kierunkach, zwiększa i się i maleje w zależności od dostępnego aktualnie finansowania dla przyszłych właścicieli mieszkań, jednak zasadniczo widać wyraźnie tendencję wzrostową. Zapotrzebowanie na mieszkanie w dużych miastach nie redukuje się i odpowiadając na tą potrzebę mieszkańców miasto kształtuje swoją politykę rozwojową.

Pojawiają się nowe obszary, do tej pory nie zabudowane, na których trzeba wykonać nową infrastrukturę techniczną, w tym drogową oraz sieciową. Konieczne jest wówczas holistyczne spojrzenia na tego typu powstające nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, konieczne jest ich uzupełnianie również o infrastrukturę edukacyjną, usługową, w zakresie różnego rodzaju usług publicznych. W ten sposób kształtują się nowe obszary zabudowy a ich powstawanie to bardzo delikatny i złożony proces, w zakresie którego konieczna jest aktywna obecność sektora publicznego, nie tylko w zakresie planistycznym ale również realizacyjnym.

Istniejąca tkanka miejska jest również uzupełniana nową zabudową domykając różnego rodzaju założenia urbanistyczne. Ten proces może mieć różny przebieg w zależności od stopnia uzupełniania zabudowy istniejącej.

Analizowany teren – okolice ulicy Zwycięskiej we Wrocławiu w rejonie Partynic, Ołtaszyna – po okresie kilkunastu lat rozwoju ustabilizował się w zakresie rozbudowy nowej zabudowy. Rozwój tego terenu opierał się na istniejącej zabudowie okolic koszar przy ulicy Zwycięskiej, budynki pokoszarowe w dużej części zostały przekształcone na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, teren został nasycony usługami, głównie wzdłuż ulicy Zwycięskiej. Całe zamierzenie urbanistycznie uzupełniają tereny rekreacyjne i zielone takie jak park przy rondzie św. Ojca Pio, teren wyścigów konnych na Partynicach, boisko na Ołtaszynie, duży plac zabaw na Ołtaszynie przy ul. Ułańskiej.

Przekształceniom podlegał prawie cały teren poza obszarem na północ od ulicy Zwycięskiej na obszarze dawnych koszar. W tym miejscu powstały jedynie trzy budynki biurowe przy ul. Zwycięskiej 41, 43, 45. Obecnie za tymi obiektami powstaje zespół zabudowań edukacyjnych. Reszta terenu pozostaje nieprzekształcona, jednocześnie nieużytkowana. Nie jest on utrzymywany jako teren rekreacyjny, zielony, parkowy, nie jest zabudowywany, stanowi nieuporządkowaną przestrzeń, niejako dziurę, wyrwę w strukturze miasta. Dziurę, która nie znalazła swojego docelowego przeznaczenia lub po prostu jego realizacji po roku 1991, kiedy to zostały wycofane z terenu Polski wojska radzieckie.

Analizowany teren pomiędzy ulicami Agrestową, Ołtaszyńską i Zwycięską od strony zachodniej sąsiaduje z istniejącą ulicą Ołtaszyńską, z istniejącym dostępem do drogi publicznej oraz istniejącą infrastrukturą techniczną. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje na obszarze o powierzchni ponad 15 ha wykonanie obszarów zielonych. Niniejsze opracowanie dotyczy terenu na granicy zabudowy mieszkaniowej oraz terenów przeznaczonych pod tereny zielone, ogranicza się do działki o powierzchni poniżej 1 ha, na której przewiduje się wykonanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (działka nr 2/26). Założenie to nie jest zgodne z zapisami MPZP oraz Studium, jednak ze względu na zapisy Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych zgodność ta nie jest wymagana (dotyczy to terenów powojennych). Niezgodność ta nie jest jednak zasadnicza ze względu na zlokalizowanie działki na granicy terenów zielonych oraz o

przeznaczeniu mieszkaniowym. Ponadto powierzchnia analizowanej działki stanowi jedynie około 6% terenu przeznaczonego pod zieleni. Działka nr 2/26 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącą infrastrukturą techniczną – wykonanie zaplanowanej zabudowy nie wiąże się z koniecznością wykonywania żadnych większych inwestycji poza samą zabudową na przedmiotowej działce. Inwestycja ta może również stanowić łagodne przejście pomiędzy dwoma terenami o innym przeznaczeniu – projektowany teren jako teren bez ogrodzenia, wypełniony zielenią, z niską zabudową o charakterze punktowym, dostępność komunikacji pieszej oraz rowerowej.

Sam proces planistyczny w zakresie urbanistycznym nie jest procesem elastyczny, jest procesem na pewno długotrwałym – ma to swoje wady i zalety. Wprowadzona w 2018 roku procedura zawarta w Ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych daje jednak pewną furtkę dla terenów, które zmieniają się radykalnie względem dotychczasowych funkcji, takich jak tereny pokolejowe, przemysłowe, czy dawne tereny wojskowe. Ustawa ta daje gminom kolejne narzędzie do realizowania swojej polityki rozwoju miast.

Z priorytetów planistycznych Gminy Wrocław możemy wyczytać między innymi:

- priorytet budowy osiedli przepełnionych zielenią oraz sąsiadujących z zielenią i terenami rekreacyjnymi
- wykorzystanie istniejącej komunikacji publicznej
- przeciwstawienie się suburbanizacji, rozproszeniu mieszkańców Wrocławia, pracujących w mieście a mieszkających często poza granicami miasta,

Przedmiotowe zamierzenie wpisuje się idealnie w powyższe wytyczne, wymagania planistyczne. Poniżej opisano poszczególne elementy urbanistyczne oraz funkcjonalne zamierzenia, jasno pokazując tym samym, że proponowana zabudowa doskonale wypełnia wszelkie uwarunkowania Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz wymagania szczegółowe Rady Miasta Wrocławia w analogicznym zakresie jak również wymagania ogólne w zakresie polityki przestrzennej miasta. Wykazano również, że założenia planowanej inwestycji nie stoją w sprzeczności z kierunkami planistycznymi Wrocławia pomimo takiej sugestii w opiniach uzyskanych w trakcie procedury tak zwanej „pre-wnioskowej”. Zgodnie z ZARZĄDZENIE NR 1044/24 PREZYDENTA WROCŁAWIA z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia wyprzedzająco do niniejszego wniosku wystąpiliśmy do Zespół Koordynujący procedurę pre-wniosku za pośrednictwem Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia i uzyskaliśmy opinię w zakresie przedmiotowej inwestycji - pisma: WPL-DPP4.673.1.2025 z dnia 07.05.2025 wraz z załączonymi opiniami pośrednimi: z Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia (DMAK.023.3.2025.Azi) z dnia 21.02.2025, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Archektonicznej z dnia 24.03.2025 (MKUA.6734.17.2025), opinia zespołu Architekta Miasta z dnia 19.02.2025.

We wspomnianych opiniach przedmiotowa inwestycja opisywana jest w sposób jakby dotyczyła całego obszaru przewidzianego w MPZP oraz w Studium pod tereny zielone. Inwestycja mieszkaniowa dotyczy jednak zaledwie około 6% tego terenu, terenu przewidzianego pod zieleni, terenu o powierzchni ponad 15 ha i jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – nie ingerując tym samym w zasadnicze założenia MPZP oraz Studium. Należy też wyraźnie zaznaczyć, że teren ten został sprzedany przez spółkę publiczną prywatnemu właścicielowi – przystąpienie do zamiaru sprzedaży działki jest jednoznaczne z akceptacją zamiarów inwestycyjnych przyszłego właściciela terenu. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych wprowadza formalną możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w przedmiotowym miejscu.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247

Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy

Opracował: MZ

3 STRUKTURA FUNKCJONALNA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z OKREŚLENIEM PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

3.1 PRZEDMIOT INWESTYCJI / GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

Adres inwestycji:

Wrocław, ul. Zwycięska

DZ. NR 2/26 AM-11, Obręb 0021 – Partynice, jednostka ewidencyjna Wrocław, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie

Inwestor:

FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

KRS: 0000088556, NIP: 8951762357, REGON: 932704509

Nazwa zamierzenia:

Budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu, garażem wbudowanym oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu

Pełen zakres zamierzenia:

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

działka nr 2/26 AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca w formie przyłączy wod-kan – działka Inwestora;

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

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

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

działka nr 24/2 AM-7, Obręb 0019 – inwestycja towarzysząca, przekształcenie pomieszczeń przedszkolnych

wszystkie powyższe działki - jednostka ewidencyjna Wrocław – 026401.1

Księgi wieczyste działek w zakresie opracowania:

działka nr 2/26 KW –

działka nr 2/107 KW –

działka nr 2/25 KW –

działka nr 3/2 KW –

3.2 ZAKRES ZAMIERZENIA

Przedmiotem inwestycji, zakresem opracowania jest:

- budowa 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem wbudowanym na kondygnacji podziemnej;
- zabezpieczenia wykopu;
- unieczynnienie nieużytkowanych elementów infrastruktury technicznej i ich likwidacja;
- zagospodarowanie terenu wokół projektowanych budynków - zagospodarowanie zieleni w ogródkach mieszkańców na parterze, zieleni ogólnodostępnej, oświetlenie przestrzeni zewnętrznych, wykonanie elementów małej architektury takich jak śmietniki, ławki, stojaki na rowery uporządkowanie terenu;
- wykonanie placu zabaw;
- wykonanie drogi dojazdowej na terenie działki nr 2/26 wraz z miejscami postojowymi terenowymi oraz chodnikami;
- wykonanie drogi dojazdowej wraz z chodnikami na działce nr 2/107;
- wykonanie instalacji wewnętrznych na terenie działki inwestora wraz z przyłączami do istniejących sieci.

3.3 POWIERZCHNIA ZABUDOWY ORAZ BILANS TERENU DLA DZIAŁKI NR 2/26

POWIERZCHNIA DZIAŁKI: 9553 m²POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 3618 m² – 37,87% powierzchni działki

ZESTAWIENIE DLA TERENU		9553 m ²	100%
1.	powierzchnia budynków w poziomie parteru	3618 m ²	37,87%
2.	teren utwardzony – jezdnia drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi	849 m ²	8,89%
3.	teren utwardzony – chodniki, dojścia tarasy	1780 m ²	18,63%
4.	zieleń na gruncie rodzimym	892,6 m ²	9,35%
5.	zieleń na stropie garażu – powierzchnia liczona do biologicznie czynnej w 50%	2413,5 m ²	25,26%

3.4 BILANS POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

BILANS POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DLA DZIAŁKI NR 2/26		9553 m ² wymaganie z ustawy 25% pow. biol. czynnej – wymagane 2388,25 m ²	100%
1.	zieleń na gruncie rodzimym	892,6 m²	9,35%
2.	zieleń na stropie garażu – powierzchnia liczona do biologicznie czynnej w 50%	2413,5 m ² * 0,5 = 1206,75 m²	12,63%
3.	zieleń na dachach ostatniej kondygnacji - powierzchnia liczona do biologicznie czynnej w 50%	1200 m ² * 0,5 = 600 m²	6,28%
RAZEM		2699,35 m²	28,26%

Wymagana powierzchnia biologicznie czynna to 25% powierzchni działki: 9553 m² powierzchnia działki, wymagana powierzchnia to minimum 2388,25 m². Zaprojektowano 2699 m² powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tej wartości do 25% powierzchni biologicznie czynnej na etapie projektu budowlanego.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna została zapewniona.

3.5 BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH

Zgodnie z zapisami Ustawy wymaganych jest 1,5 miejsc postojowych na każde mieszkanie. Zaprojektowano 183 mieszkania, co daje wymóg, konieczność zaprojektowania 275 miejsc postojowych. Zaprojektowano 18 miejsc terenowych oraz pozostałe miejsca w garażu wbudowanym.

Ponadto zaprojektowano miejsca postojowe dla rowerów w pomieszczeniach gospodarczych oraz wiatkach zewnętrznych – dla każdego z budynków po 15 m², dodatkowo przewiduje się stojaki zewnętrzne dla rowerów. Przewiduje się około 92 miejsc postojowych dla rowerów, 0,5 miejsca dla każdego mieszkania.

3.6 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania obiektu będzie tożsamy z poniższą listą działek:

- działka nr 3/4 (dr) AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, dojście, dojazd, zarządca ZDiUM we Wrocławiu
- działka nr 3/2 (dr) AM-12, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne, zarządca ZDiUM we Wrocławiu
- działka nr 2/25 (dr) AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne, zarządca ZDiUM we Wrocławiu
- działka nr 2/107 (dr) AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, budowa drogi dojazdowej wraz z obustronnym chodnikiem, dojście, dojazd (zapisane jako służebność), zarządca - AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO,
- działka nr 3/37, 3/38, 3/39, 3/40, 3/41 AM-11, Obręb 0021 – działki w bezpośrednim sąsiedztwie w kontekście przesłaniania, zacierania
- działka nr 3/3 AM-11, Obręb 0021 – działka w bezpośrednim sąsiedztwie w kontekście przesłaniania, zacierania
- działka nr 2/24 AM-11, Obręb 0021 – działka w bezpośrednim sąsiedztwie w kontekście przesłaniania, zacierania budynku Agencji Mienia Wojskowego
- działka nr 2/109 oraz 2/9 AM-11, Obręb 0021 – działki w bezpośrednim sąsiedztwie jako teren o przeznaczeniu pod zieleni
- działka nr 3/36 AM-11, Obręb 0021 – działka w bezpośrednim sąsiedztwie jako bufor pomiędzy istniejącymi garażami.
 - działka nr 24/2 AM-7, Obręb 0019 – inwestycja towarzysząca, przekształcenie pomieszczeń przedszkolnych.

3.7 PLANOWANA MINIMALNA ORAZ MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ, ILOŚĆ MIESZKAŃ, ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH

Zaprojektowano 183 mieszkania o powierzchni użytkowej równej 8905 m², co daje średnią wielkość mieszkania równą 48,66 m². Zakłada się możliwość wprowadzenia zmian w strukturze i układzie mieszkań na etapie wykonywania projektu budowlanego. Przyjęto margines o wartości 10% zarówno w jedną jak i drugą stronę:

- projektowany PUM – 8905 m²
- zakładany minimalny PUM – 8015 m²
- zakładany maksymalny PUM – 9795 m²
- projektowana ilość mieszkań – 183 sztuk
- zakładana minimalna ilość mieszkań – 165 sztuk
- zakładana maksymalna ilość mieszkań – 202 sztuk
- projektowana ilość miejsc postojowych – 275 sztuk
- zakładana minimalna ilość miejsc postojowych – 248 sztuk
- zakładana maksymalna ilość miejsc postojowych – 303 sztuk

Nie przewidziano działalności handlowej lub usługowej na terenie przedmiotowego zamierzenia

3.8 ZMIANY W SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ UZBROJENIA TERENU

Teren inwestycji nie jest obecnie użytkowany, znajdują się na nim pozostałości boiska sportowego oraz zieleni dzika, nieutrzymana z drzewami – topole.

Zakłada się wykorzystanie infrastruktury istniejącej i przyłączenie się do istniejących sieci w ulicy

Ołtaszyńskiej, szczegóły opisano w punktach dotyczącej istniejącej oraz planowanej infrastruktury.

3.9 ZAPOTRZEBOWANIE NA POSZCZEGÓLNE MEDIA

Zapotrzebowanie na wodę na cele bytowo-gospodarcze:

$Q_{sr} d = 53620 \text{ l/d}$ ($53,62 \text{ m}^3/\text{d}$), $Q_{max} d = 75,068 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max} h = 4,54 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{max} s = 1,26 \text{ l/s}$

Zapotrzebowanie na wodę na przeciwpożarowe:

wewnętrzne = $10,8 \text{ m}^3/\text{h}$, 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 = $69,6 \text{ m}^3/\text{h}$, Roczne zużycie gazu = $132240 \text{ m}^3/\text{r}$, Średniodobowe zużycie gazu = $1159 \text{ m}^3/\text{d}$

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

Dopuszcza się drobne różnice w finalnych wartościach zapotrzebowania na poszczególne media w związku z ewentualnymi korektami ilości mieszkańców w ramach opisanych w punkcie powyżej.

3.10 ZAGOSPODAROWANIE ODPADÓW

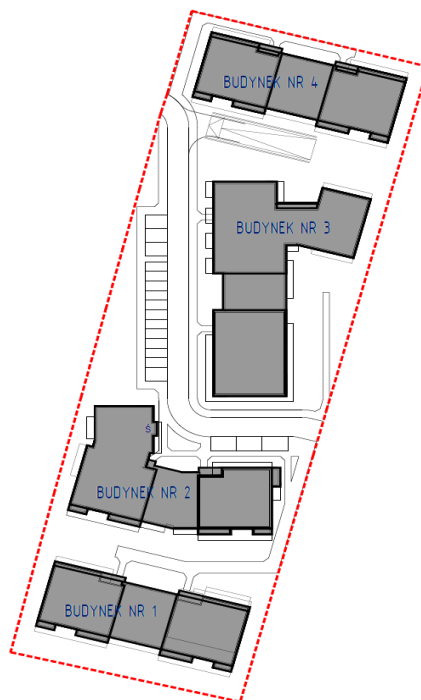
Na terenie Inwestycji zaprojektowano dwa pomieszczenia wbudowane na potrzeby gromadzenia odpadów stałych, są to pomieszczenia na parterze dostępne z poziomu chodnika, dostępne dla osób niepełnosprawnych w tym na wózkach inwalidzkich. Pomieszczenia te zaprojektowano w budynku nr 2 oraz budynku nr 3. Zostały one wyposażone w niezbędne elementy techniczne, wentylację, złączkę z wodą, wpust kanalizacyjny, posadzkę oraz ściany zmywalne.

3.11 ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA OBIEKTÓW

Zaprojektowane osiedle 4 budynków mieszkalnych będzie pełnić funkcję typowo mieszkaniową. Każdy z budynków posiadać będzie 4 kondygnacje nadziemne, miejscowo 3 kondygnacje nadziemne z mieszkaniami oraz pomieszczeniami uzupełniającymi funkcję mieszkalną w zakresie technicznym oraz towarzyszącym – będą to pomieszczenia techniczne, porządkowe, gospodarcze, pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych, pomieszczenie przyłącza wodnego z wodomierzem, pomieszczenia rozdzielnic elektrycznych i telekomunikacyjnych, kotłownie gazowe itp.

Poniżej przedstawiamy schemat projektowanych budynków z pokazaną numeracją do której znajdują się odniesienia w niniejszym opracowaniu, budynki zostały ponumerowane od strony południowej, budynek nr 1 znajduje się najbliżej ulicy Zwycięskiej, budynek nr 4 najdalej ulicy Zwycięskiej po stronie północnej działki nr

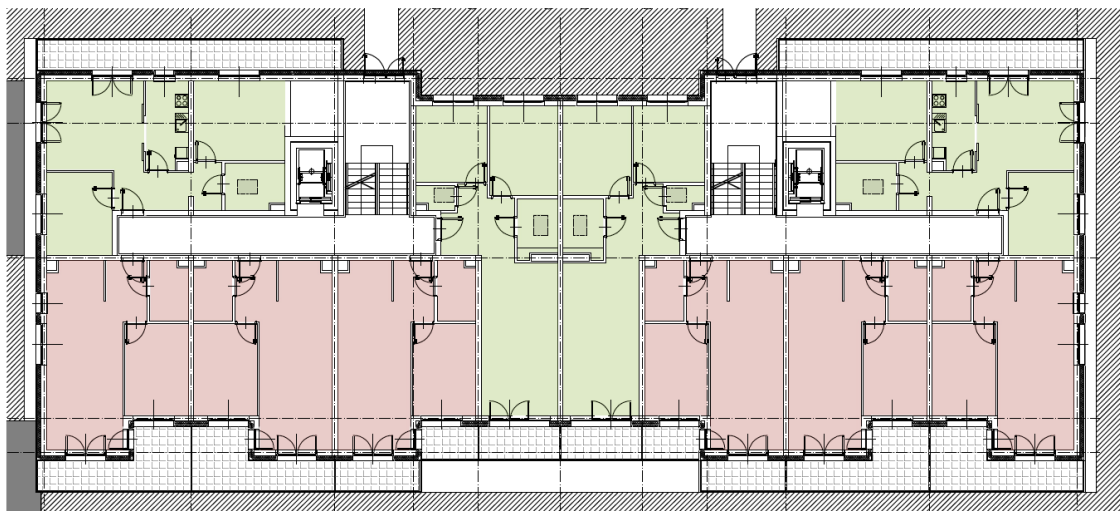
2/26.



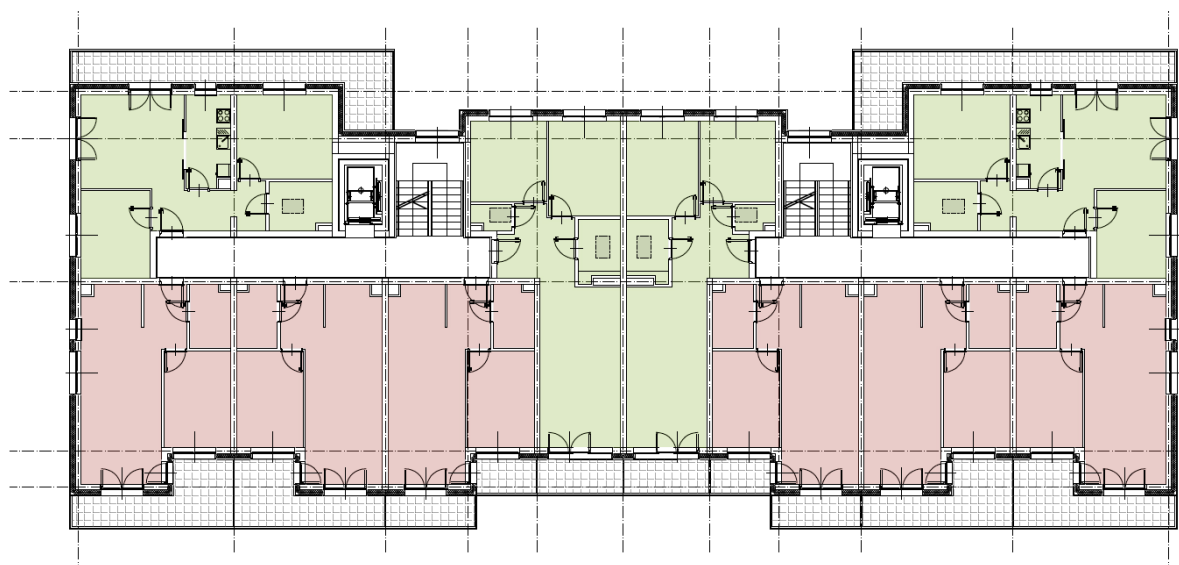
Zaprojektowano 183 mieszkania w poniższej strukturze: mieszkania jednopokojowe - 4 szt. (2,2%); mieszkania dwupokojowe - 122 szt. (66,7%); mieszkania trzypokojowe - 57 szt. (31,1%).

Poniżej znajduje się schematyczne przedstawienie poszczególnych kondygnacji każdego z budynków. Kondygnacja parteru nie różni się od kondygnacji powtarzalnej poza wprowadzeniem dwóch pomieszczeń gromadzenia odpadów w miejscu dwóch mieszkań. Kolorem białym pokazano mieszkania dwupokojowe, kolorem zielonym mieszkania trzypokojowe, kolorem jasno brązowym mieszkania jednopokojowe, które znajdują się jedynie w budynku nr 3.

Poniżej schematyczny rzut kondygnacji parteru budynku nr 1 oraz 4.



Poniżej schematyczny rzut kondygnacji powtarzalnej budynku nr 1 oraz nr 4 (piętro +1 oraz piętro +2).



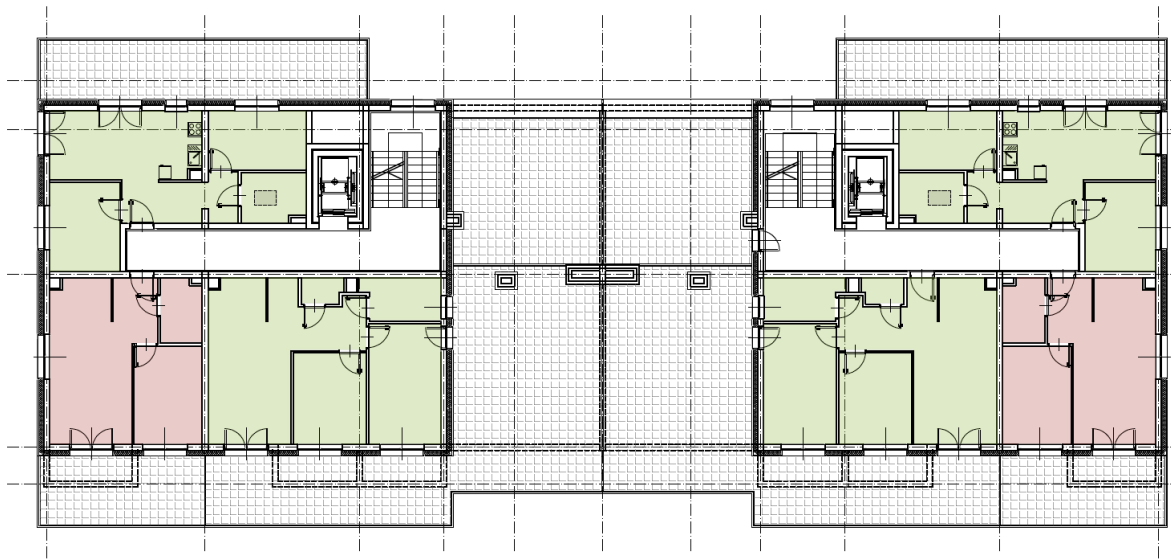
Poniżej schematyczny rzut kondygnacji piętra +3 budynku nr 1 oraz nr 4 (ostatnie piętro).

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

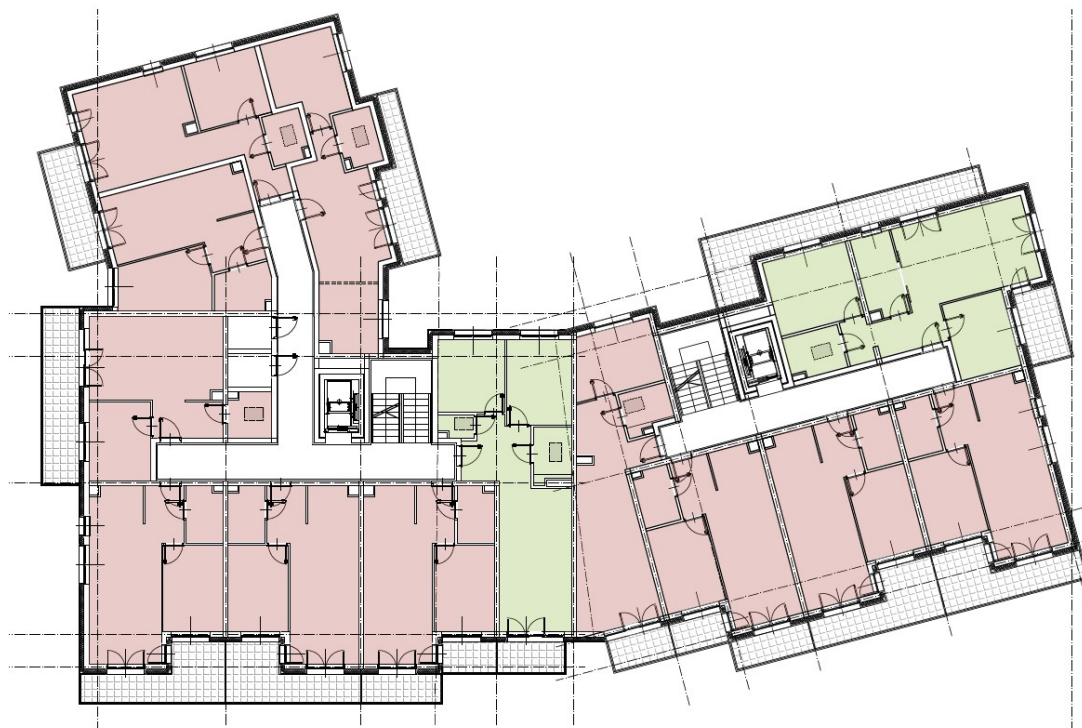
Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



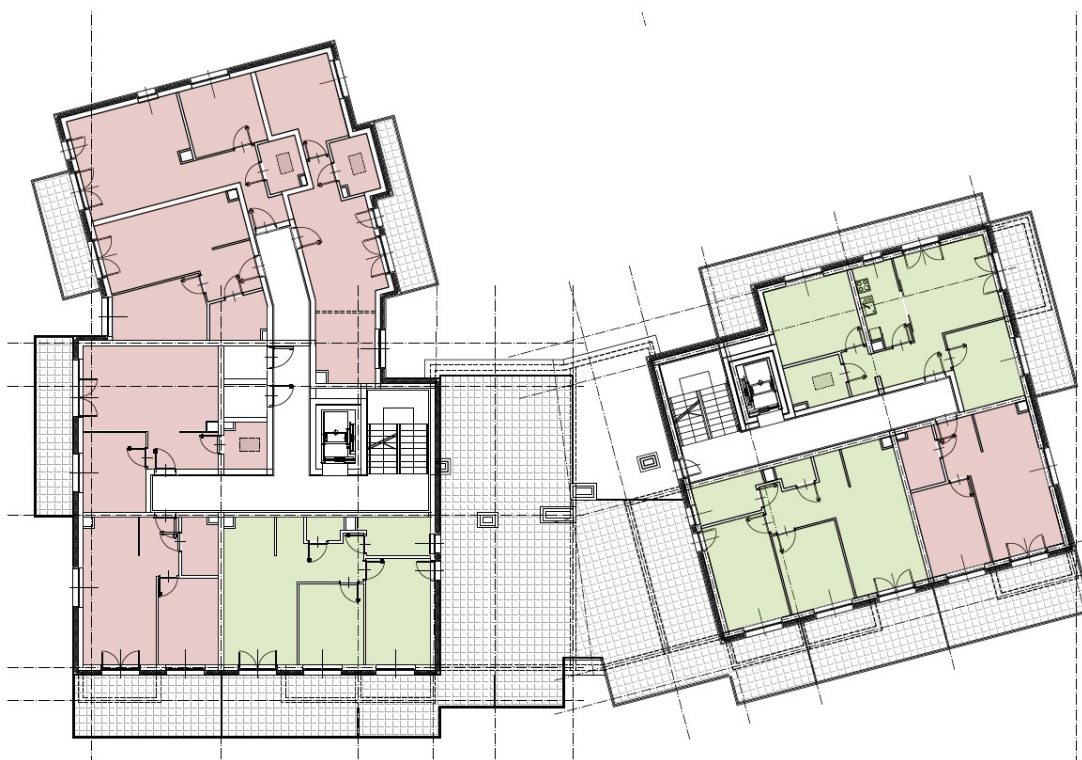
Poniżej schematyczny rzut kondygnacji parteru budynku nr 2, przy klatce po lewej stronie widoczne pomieszczenie gromadzenia odpadów stałych.



Poniżej schematyczny rzut kondygnacji piętra +1 oraz +2 budynku nr 2.



Poniżej schematyczny rzut kondygnacji piętra +3 budynku nr 2.



Poniżej rzut kondygnacji parteru budynku nr 3, przy górnej klatce schodowej zlokalizowano drugie pomieszczenie wbudowane do gromadzenia odpadów stałych, w narożniku budynku zlokalizowano pion mieszkań jednopokojowych.



Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ

Poniżej rzut kondygnacji piętra +1 oraz +2 budynku nr 3.



Poniżej rzut kondygnacji piętra +3 budynku nr 3.



3.12 NIERUCHOMOŚCI W STOSUNKU DO KTÓRYCH ZAMIERZENIE MA WYWOŁAĆ SKUTEK O KTÓRYM MOWA W ART. 35 UST 1 USTAWY

Brak nieruchomości w stosunku do których przyszła decyzja o pozwoleniu na budowę przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Inwestycje towarzyszące, czyli budowa drogi dojazdowej oraz przyłączy wodno-kanalizacyjnych zostały zaprojektowane na działkach drogowych, publicznych, a ich wykonanie będzie możliwe na podstawie decyzji zarządcy drogi publicznej, ZDiUM-u we Wrocławiu oraz zarządcy działki nr 2/107 (Agencja Mienia Wojskowego).

3.13 NIERUCHOMOŚCI W STOSUNKU DO KTÓRYCH ZAMIERZENIE MA WYWOŁAĆ SKUTEK O KTÓRYM MOWA W ART. 38 UST 1 USTAWY

Nieruchomości w stosunku do których przyszła decyzja o pozwoleniu na budowę przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 to następujące nieruchomości:

- działka nr 2/25 (dr) AM-11, Obręb 0021 jednostka ewidencyjna Wrocław – 026401.1– inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne
- działka nr 3/2 (dr) AM-12, Obręb 0021 jednostka ewidencyjna Wrocław – 026401.1– inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne

Na etapie uzgodnień projektu budowlanego zostanie podpisana stosowna umowa pomiędzy zarządcą powyższych działek, czyli ZDiUM-em we Wrocławiu oraz Agencją Mienia Wojskowego a Inwestorem.

3.14 WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIĄ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO.

UCHWAŁA NR XXXVI/827/12 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu na terenie działki nr 2/26 przewiduje funkcję analogiczną jak dla całego terenu o powierzchni równej prawie 16 ha oznaczonej jako 10ZP. Przedmiotowy wniosek zakłada zabudowę wielorodzinną mieszkaniową, która nie jest dopuszczona dla analizowanego terenu. MPZP przewiduje następującą funkcję:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) ogrody tematyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 3) polany rekreacyjne;
- 4) ulice, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) place;
- 6) szalety;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) infrastruktura drogowa;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) stacje i przystanki kolejowe.

Niezgodność w zakresie MPZP jest na poziomie funkcji podstawowej, w związku z czym nie ma sensu analizowanie poszczególnych zapisów planu dla samej działki nr 2/26. W sąsiednich obszarach MPZP dopuszcza zabudowę mieszkaniową o analogicznych do wnioskowanych parametrach. Poniżej przedstawiono podstawowe dane dla planowanej zabudowy na działce nr 2/26.

- maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: **40%** (3618 / 9553 m²)
- intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – **1,6** (13570 / 9553 m²)
- intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych oraz podziemnych – **2,4** (21700 / 9553 m²)
- maksymalna wysokość zabudowy – do **15 metrów** (zakładane ograniczenie w projekcie 14 metrów)
- ewentualnie ograniczona maksymalna wysokość attyki – do 16 metrów (zakładane ograniczenie w projekcie 15 metrów)

Poniżej zestawienie zapisów MPZP oraz komentarz z informacją czy dany zapis został spełniony w przedmiotowym opracowaniu.

USTALENIA MPZP		SPOSÓB SPEŁNIENIA USTALEŃ, ZGODNOŚĆ LUB BRAK ZGODNOŚCI
ROZDZIAŁ II – USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		
	§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	§ 5. 1 poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;	5.1. Projektowane założenie nie wykorzystuje przytoczonego dopuszczenia, obiekty zaprojektowano w odległości co najmniej 4 metrów od granicy sąsiednich działek. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z przytoczonym dopuszczeniem. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
	§ 5. 2. wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości określonej w ustaleniach dla terenów;	5.2. Projektowane założenie posiada intensywność większą niż przytoczona minimalna – zaprojektowano intensywność powyżej 0, jednak maksymalny wskaźnik dla terenu został przekroczony (dopuszczenie 0,6 projektowana intensywność dla kondygnacji nadziemnych 1,6). warunek częściowo spełniony częściowo niespełniony- niezgodność
	§ 5. 3. kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;	5.3. Zaprojektowano dachy płaskie zgodnie z przytoczonym dopuszczeniem, zapisy szczegółowe dla terenu nie wprowadzają niezależnych zapisów w zakresie konieczności zaprojektowania dachów stromych. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
	§ 5. 4. suma długości lukarn wzdłuż danej elewacji nie może być większa niż 25% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji przy czym długość jednej lukarny nie może być większa niż 2,5 m;	5.4. Warunek dotyczy terenów dla których został ustalony wymóg dachów stromych – zapis ten nie dotyczy przedmiotowej działki <u>warunek nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia</u>
	§ 5. 5. suma długości wykuszy na danej elewacji nie może być większa niż 40% długości tej elewacji przy czym długość jednego wykusza nie może być większa niż 3 m;	5.5. Nie zaprojektowano wykuszy, a jedynie balkony oraz ryzality (od poziomu parteru) – w związku z brakiem wykuszy warunek został spełniony. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
	§ 5. 6. budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się (...)	5.6. Zaprojektowano budynki wielorodzinne w związku z czym zapisy dla budynków jednorodzinnych nie dotyczą analizowanego terenu.

		<u>warunek nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia</u>
§ 5. 7. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (...)	5.7. Zaprojektowano budynki wielorodzinne w związku z czym zapisy dla budynków jednorodzinnych nie dotyczą analizowanego terenu. <u>warunek nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia</u>	
§ 5. 8. zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków gospodarczych;	5.8. Nie zaprojektowano wolnostojących budynków gospodarczych. <u>warunek spełniony - zgodność</u>	
§ 5. 9. dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące: a) wymiaru pionowego budynku lub budowli, mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu, b) liczby kondygnacji nadziemnych, c) kąta nachylenia połaci dachowych, d) udziału powierzchni obszaru zabudowanego II, e) wskaźnika intensywności zabudowy, f) powierzchni terenu biologicznie czynnego;	5.9. Projektowane zamierzenie nie jest sprzeczne z dopuszczeniem opisanym w tym punkcie. <u>warunek spełniony - zgodność</u>	
§ 5. 10. w zakresie wysokości obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej, obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.	5.10. Przedmiotowa zabudowa jest zabudową niską, nie wymaga ona żadnych ustaleń z zakresu przepisów odrębnych związanych z prawem lotniczym – nie narusza stożka nalołu oraz stożka radarów lotniska we Wrocławiu. <u>warunek spełniony - zgodność</u>	
§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:		
§ 6. 1. na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;	6.1 Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaprojektowano zieleń lub teren biologicznie czynny. <u>warunek spełniony - zgodność</u>	
§ 6. 2. tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: (...)	6.2 W związku z charakterem zapisów tego punktu należy stwierdzić, że zapis ten nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. Proponuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną mieszkaniową, w związku z czym niniejszy punkt należałoby rozszerzyć o zapis w kontekście ochrony przed hałasem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. <u>W konsekwencji można uznać, że planowana inwestycja nie uwzględnia przedmiotowego zapisu.</u>	

§ 7.1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:	
§ 7.1.1. oraz 7.1.2. zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem: (...)	7.1.1. oraz 7.1.2. Nie zaprojektowano nośników reklamowych, w związku z czym warunek został spełniony. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 7.1.2. Wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu, nie może być większy niż 3 m.	7.1.2. Nie zaprojektowano obiektów służących informacji o obiektach historycznych, w związku z czym warunek został spełniony. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 8. Wyznacza się granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń zgodnie z rysunkiem planu.	8. Zaprojektowane zamierzenie polega na przekształceniu terenu powojkowego oznaczonych na załączniku planu jako teren wymagający przekształceń – zachodzi zgodność z zapisem. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 9. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.	9. Zgodność przedmiotowego zamierzenia, ustawodawca w Ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych zabronił lokalizowania inwestycji mieszkaniowych na terenach lokalizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 10. Wyznacza się granice terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu.	10. Wskazany teren zamknięty to teren kolejowy oznaczony jako 5KK – przedmiot wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących nie jest zlokalizowany na wyznaczonym terenie. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości: (...)	11. Przedmiotowe zamierzenie nie polega na scalaniu lub podziale nieruchomości, w związku z czym nie jest sprzeczne z zapisami dotyczącymi warunków scalania lub podziału nieruchomości. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 12.1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.	12.1. Zaprojektowano dojazd poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie jako 6KDW/4 oraz przez drogę dojazdową oznaczoną w planie jako 4KDPL jak również poprzez drogi wewnętrzne nieoznaczone w planie. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 12.2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:	12.2. Zaprojektowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna wymaga zapewnienia 1,2 miejsca postojowego dla każdego

1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: (...) b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, (...)	mieszkania – zaprojektowano 1,5 miejsca na każde mieszkanie (w związku z wymaganiami Ustawy). Warunek został spełniony ponadnormatywnie – dla 183 mieszkań wymaganych jest 220 miejsc postojowych zgodnie z zapisami MPZP, zaprojektowano natomiast 275 miejsc, czyli 55 miejsc więcej niż wymagane w MPZP minimum. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 12.2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:	
1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: (...) b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, (...)	Zaprojektowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna wymaga zapewnienia 1,2 miejsca postojowego dla każdego mieszkania – zaprojektowano 1,5 miejsca na każde mieszkanie (w związku z wymaganiami Ustawy). Warunek został spełniony ponadnormatywnie – dla 183 mieszkań wymaganych jest 220 miejsc postojowych zgodnie z zapisami MPZP, zaprojektowano natomiast 275 miejsc, czyli 55 miejsc więcej niż wymagane w MPZP minimum. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;	Wszystkie miejsca zaprojektowano na terenie działki nr 2/26 będącej przedmiotem zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
4) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej; 5) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 6; 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	Zaprojektowano parking wbudowany, nie wolnostojący, ponadto zaprojektowano jedynie parking jednopoziomowy – warunki zostały spełnione. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
7) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: (...) 8) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenach przyległych ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych.	Nie wskazano wymagań ilości miejsc postojowych dla rowerów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – warunek spełniony. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:	13. Zaprojektowano zasilanie przedmiotowego zamierzenia za pomocą istniejących sieci, w tym sieci wodociągowej.

1) dopuszcza się sieci uzbrojenia; 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej; 3) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich.	<u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 14. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDL/1, 2KDL/2, 2KDL/3, 3KDD/1, 3KDD/2, 4KDPL, 5KK, 6UO, 10ZP wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A).	14. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie oznaczonym w MPZP jako 10ZP jednak poza wydzieleniem wewnętrznym (A), na którym dopuszcza się lokalizację obszarów przeznaczonych na cele publiczne. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
ROZDZIAŁ III – USTALENIA DLA TERENÓW	
§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10ZP ustala się przeznaczenie: 1) usługi sportu i rekreacji; 2) ogrody tematyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1; 3) polany rekreacyjne; 4) ulice, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2; 5) place; 6) szalety; 7) obiekty do parkowania; 8) infrastruktura drogowa; 9) obiekty infrastruktury technicznej; 10) stacje i przystanki kolejowe.	25.1. Zaprojektowano 4 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z placem zabaw jako terem rekreacyjnym oraz drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną. <u>warunek w zakresie funkcji podstawowej niespełniony, w zakresie funkcji uzupełniających takich jak sport i rekreacja, infrastruktura drogowa, techniczna zgodność</u>
§ 25.2. W ramach przeznaczenia: 1) ogrody tematyczne nie dopuszcza się ogrodów zoologicznych oraz ogrodów botanicznych; 2) ulice dopuszcza się wyłącznie torowisko tramwajowe.	25.2. Nie zaprojektowano ogrodów zoologicznych oraz botanicznych – <u>warunek spełniony</u> . W zakresie komunikacji wewnętrznej zaprojektowano drogę wewnętrzną dojazdową niebędącą torowiskiem – <u>warunek niespełniony</u>
§ 25.3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	

1) torowisko tramwajowe dopuszcza się wyłącznie w wydzielaniu wewnętrznym (A);	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielania wewnętrznego (A) w związku z czym niniejszy zapis nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
2) stacje i przystanki kolejowe dopuszcza się wyłącznie w wydzielaniu wewnętrznym dodatkowym (a);	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielania wewnętrznego (a) w związku z czym niniejszy zapis nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
3) w wydzielaniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie torowisko tramwajowe, zielen parkową, infrastrukturę drogową;	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielania wewnętrznego (A) w związku z czym niniejszy zapis nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
4) w wydzielaniu wewnętrznym (A) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy;	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielania wewnętrznego (A) w związku z czym niniejszy zapis nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10 m ;	Zaprojektowano zabudowę o wysokość do 14 metrów co jest wartością o 4 metry większą niż dopuszczone 10 metrów w MPZP – warunek niespełniony, brak zgodności.
6) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 30 m;	Przedmiotowe zamierzenie nie polega na realizacji budowli nieprzykrytej dachem wyższej niż 30 metry. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2 ;	Zaprojektowano zabudowę o wysokość 4 kondygnacji nadziemnych co jest wartością o 2 kondygnacje większą niż dopuszczone 2 metrów w MPZP – warunek niespełniony, brak zgodności.
8) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20% ;	Zaprojektowano zabudowę o udziale powierzchni zabudowy, obszarze zabudowanym II w stosunku do powierzchni działki o wartości do 40% co jest wartością o 20% większą niż dopuszczone 20% w MPZP – warunek niespełniony, brak zgodności.

9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,6 ;	Zaprojektowano zabudowę o intensywności do 2,4 (dla kondygnacji nadziemnych 1,6) co jest wartością większą niż dopuszczone 0,6 w MPZP – warunek niespełniony, brak zgodności.
10) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami, z zastrzeżeniem pkt 11;	Przedmiotowe zamierzenie nie zostało zaprojektowane z ogrodzeniem, wydzielenia ogródków przy mieszkaniach zostały zaprojektowane zgodnie z przytoczonym wymogiem. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
11) wzdłuż terenów 1KDZ, 2KDL/1, 2KDL/3 i 4KDPL ogrodzenia, o których mowa w pkt 10, dopuszcza się wyłącznie o wysokości od 1,2 m do 1,5 m;	Przedmiotowe zamierzenie nie zostało zaprojektowane z ogrodzeniem obwodowym przy wskazanych terenach. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe;	Zaprojektowano powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z wymaganiami WT, czyli równą co najmniej 25% powierzchni działki: 9553 m2 powierzchnia działki - wymagana powierzchnia to minimum 2388,25 m2. Zaprojektowano 2610 m2 powierzchni biologicznie co stanowi ponad 28% powierzchni działki, co jest wartością niższą niż wymagane 70% w MPZP – warunek niespełniony, brak zgodności.
13) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;	Zaprojektowano zieleni średniowysoką we wskazanym miejscu na granicy zachodniej terenu – <u>warunek spełniony.</u>
14) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m, łączący teren 2KDL/1 z terenem 2KDL/3.	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielenia ciągu pieszo-rowerowego w związku z czym niniejszy zapis nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
§ 25.4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 4KDPL w granicach wydzielenia wewnętrznego (A) oraz od terenów 2KDL/1 i 2KDL/3.	§ 25.4. Przedmiotowe zamierzenie zostało zaprojektowane z terenu oznaczonego jako 4KDPL oraz 2KDL/1. warunek spełniony – zgodność poza wymogiem obsługi poprzez teren 4KDPL za pośrednictwem wydzielenia wewnętrznego (A).

3.15 WPŁYW NA ŚRODOWISKO

Analizowane zamierzenie nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, powierzchnia garaży oraz parkingów

wraz z dojazdami jest mniejsza niż graniczne 10.000 m², wynosi niecałe 9 tys m². Wpływ rozwiązań technicznych ogranicza się do standardowych rozwiązań stosowanych w obiektach współczesnych tego typu. Zabudowa mieszkaniowa będzie połączona do istniejącej infrastruktury miejskiej, analogicznie do istniejącej sąsiedniej zabudowy o analogicznej funkcji. Jej wpływ na środowisko w sąsiedztwie zabudowy istniejącej będzie pomijalny, znikomy.

4 UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

UKŁAD URBANISTYCZNY – PLAN OGÓLNY

Układ urbanistyczny najbliższego otoczenia przedmiotowej inwestycji został opisany powyżej, w zakresie opisu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Układ historyczny zabudowy, jak również układ współczesny bazujący bardzo mocno na układzie historycznym, sprowadzają się do układu prostopadłych oraz równoległych do siebie elementów zabudowy o mocno scentralizowanej strukturze. Zabudowa opiera się na prostych zabiegach, prostych elementach kompozycyjnych. Układ prostoliniowy w niektórych miejscach jest łagodzony różnego rodzaju działaniami projektowymi, takimi jak łagodzenie (na południe od układu historycznego) czy podkreślanie narożników w części najbliższej ulicy Zwycięskiej.

Poza najbliższym sąsiedztwem ulicy Zwycięskiej na poniższych schematach zabudowy (zabudowa pokazana na czarno, bez żadnych innych elementów zagospodarowania terenu) widać również bardzo wyraźny wpływ układu komunikacyjnego tej części miasta – komunikacja kształtuje zabudowę stając się niejako układem krwionośnym dla funkcjonowania miasta. Dzięki układowi komunikacyjnemu możliwy jest dojazd jak również zapewniona jest obsługa infrastrukturalna zabudowy. Na pierwszym schemacie pokazano kolorem czerwonym zabudowę historyczną, która po przekształceniach została zachowana. Linia przerywaną pokazano opisaną już powyżej główną oś kompozycji urbanistycznej zabudowy koszarowej.



W rejonie analizowanej zabudowy wyraźnie widać wyrwę w zabudowie ulicy Ołtaszyńskiej po stronie wschodniej ulicy, po stronie zachodniej osi kompozycyjnej zabudowy koszarowej. Wykorzystanie potencjału komunikacyjnego oraz infrastrukturalnego ulicy Ołtaszyńskiej wydaje się być bardzo uzasadnione zarówno funkcjonalnie, użytkowo jak również w zakresie kompozycji urbanistycznej.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Plan Ogólny jeszcze nie obowiązuje) dla miasta Wrocławia definiuje analizowany obszar jako Obszar Zieleni oraz częściowo jako Obszary Mieszkaniowe. Podział tych dwóch elementów, precyzyjne wyznaczenie granic pomiędzy tymi obszarami to kompetencja planów miejscowych lub innych procedur przewidzianych w zakresie planistycznym, między innymi w zakresie procedury przewidzianej w Ustawie. Przedmiotowe opracowanie ma na celu zobrazowanie faktu, że zamierzenie na działce nr 2/26 nie jest sprzeczne z ogólnymi zapisami Studium. Przedmiotowa koncepcja opiera się na intencji wykonania obszarów zieleni w kwartale ulic Ołtaszyńskiej, Zwycięskiej, Agrestowej oraz wyznaczonym przez linię kolejową od północy. Zakłada się jednak możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej oraz drogowej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy Wrocław.

Przy ocenie sprzeczności bądź niesprzeczności inwestycji ze Studium należy mieć na względzie, że jest to dokument wskazujący pewne ramy, kierunki i ogólne wskazania wymagające uszczegółowienia na późniejszym etapie. Ustawodawca znając charakter tego opracowania wskazał, że inwestycja ma być z tymi kierunkami niesprzeczna, a nie zgodna – co wymaga podkreślenia. Logika podpowiada zatem, że o ile w danym studium nie znajdą się konkretne normy czy zakazy, wykluczające możliwość zlokalizowania na danym terenie zabudowy mieszkaniowej czy też inwestycji towarzyszącej, to inwestycja taka pozostaje niesprzeczna ze studium i rada gminy może podjąć pozytywną uchwałę lokalizacyjną. Ponadto przedmiotowy teren znajduje

się na obszarze po dawnych koszarach wojskowych, co redukuje warunek zgodności ze Studium jako warunek konieczny do spełnienia przy podejmowaniu uchwały lokalizacyjnej dla inwestycji mieszkaniowej.

Poniżej na schemacie istniejącej zabudowy pokazano kolorem czerwonym potencjał zabudowy wschodniej części ulicy Ołtaszyńskiej, na tym obszarze znajduje się przedmiotowa działka nr 2/26. ponadto kolorem zielonym pokazano potencjał zieleni dla tej części miasta – teren o powierzchni ponad 12,5 tys m².



Poniżej przedstawiamy analogiczny schemat zabudowy z pokazaną kolorem czerwonym zabudową projektowaną na działce nr 2/26. W poniższym układzie teren przeznaczony pod tereny zielone pozostaje praktycznie niezmieniony, posiadać będzie powierzchnię prawie 15 ha. Projektowana zabudowa zlokalizowana została przy istniejących zabudowaniach, na skraju terenu przeznaczonego w MPZP i Studium jako teren zielony. Teren planowanej zabudowy nie ingeruje w oś kompozycyjną całego zamierzenia urbanistycznego, jest oddalony od osi zabudowy koszarowej.



Poniżej ten sam schemat pokazujący zabudowę istniejącą oraz projektowaną bez podkreślania kolorem czerwonym zabudowy projektowanej. Na powyższym oraz poniższym schemacie widać wyraźnie, że obszar działki nr 2/26 wpisuje się bardzo naturalnie w zabudowę istniejącą, zarówno z perspektywy głębokości zabudowy od strony ulicy Zwycięskiej w kierunku północnym (głębokość osiedla przy ul. Kawalerzystów, Husarskiej, przy ul. Agrestowej i Zwycięskiej) jak również w ramach zabudowy wzdłuż ulic Agrestowej i Ołtaszyńskiej. Proponowana zabudowa ma uzasadnienie urbanistyczne, kompozycyjne, użytkowe oraz funkcjonalne.



UKŁAD URBANISTYCZNY – PRZEKROJE URBANISTYCZNE, ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

Analizowany obszar charakteryzuje się zabudową w przedziale pomiędzy 12-18 metrami wysokości. Zabudowa przy samej ulicy Zwycięskiej po stronie południowej ulicy to budynki w większości z 4 kondygnacjami nadziemnymi oraz piątą w poddaszu użytkowym. Budynki koszarowe historycznie posiadały dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze nieużytkowe, obiekty te zostały przekształcone w budynki wielorodzinne z dwoma kondygnacjami użytkowymi na poddaszu – budynki po przekształceniu posiadają 4 kondygnacje.

Poniżej schematyczny przekrój przez zabudowę w osi jednego z budynków Award Business Park w okolicy skrzyżowania ul. Agrestowej oraz Zwycięskiej. Wysokość kalenicy budynku pokoszarowego to 15 metrów od poziomu terenu, wysokość gzymsu to około 8 metrów od poziomu terenu. Nowy budynek mieszkalny przy ulicy Zwycięskiej ma wysokość 5 kondygnacji, wysokość kalenicy około 17,5 metra. Budynki Award Business Park posiadają wysokość około 15 metrów, oraz około 17,5-18 metrów do góry osłon urządzeń technicznych na dachu.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

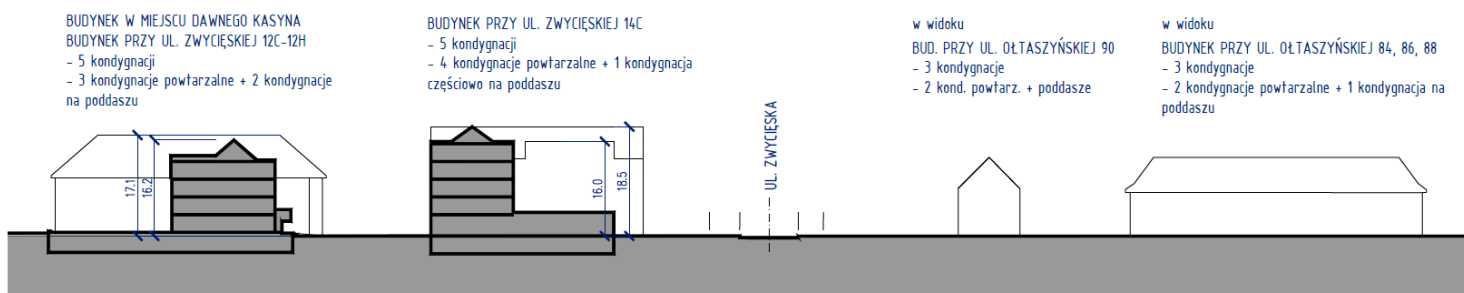
Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

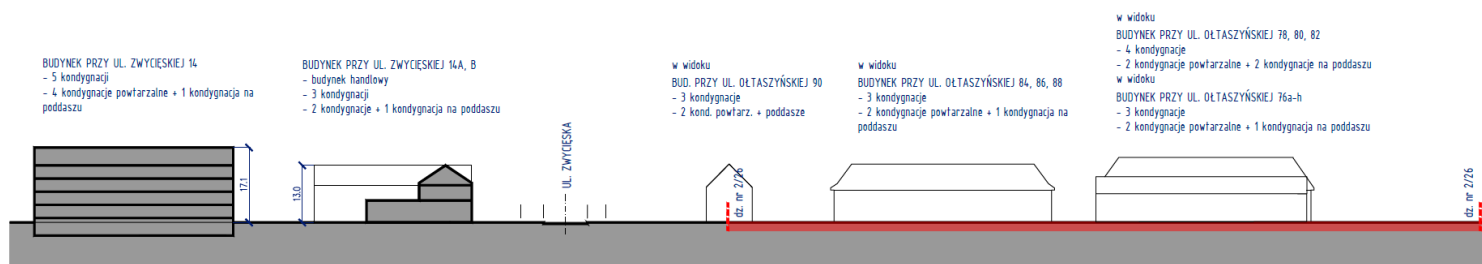
Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



Poniżej kolejny przekrój, przez oś urbanistyczną zespołu zabudowy koszarowej – przez budynek powstały w miejscu i na planie dawnego budynku kasyna, przez budynek przy ulicy Zwycięskiej oraz teren po stronie północnej ul. Zwycięskiej.



Poniżej przekrój przez budynek usługowy, supermarket Auchan oraz nowy budynek przy ul. Zwycięskiej 14 o wysokości w kalenicy około 17 metrów. Na czerwono pokazano obszar oraz granice działki nr 2/26. W widoku na wysokości działki nr 2/26 istniejąca zabudowa mieszkaniowa przy ul. Ołtaszyńskiej.



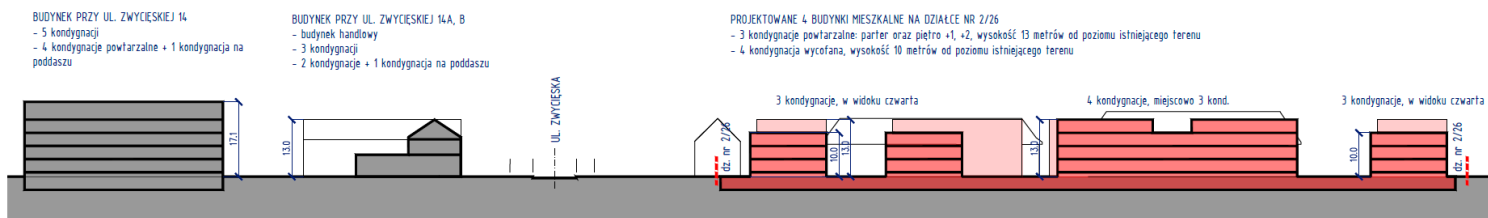
Poniżej analogiczny przekrój przez obszar działki nr 2/26 z pokazaną projektowaną zabudową – w kolorze czerwonym. Na przekroju widać wyraźnie, że projektowana zabudowa nie jest zabudową wyższą od zabudowy sąsiedniej, wpisuje się w ramy wyznaczone przez budynki istniejące.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



Projektowana zabudowa posiada 4 kondygnacje nadziemne, miejscowo 3 kondygnacje nadziemne. Wysokość projektowanej zabudowy to 3 metry brutto dla kondygnacji nadziemnej, z wyniesieniem kondygnacji parteru o 1 metr powyżej poziomu terenu. Uwzględniając wysokość izolacji termicznej stropodachu wysokość projektowanych budynków to:

- 13,5 metra od poziomu terenu dla części o 4 kondygnacjach,
- 14,5-15 metra od poziomu terenu do góry attyki dla części o 4 kondygnacjach,
- 10,5 metra od poziomu terenu dla części o 3 kondygnacjach,
- 11,5-12 metra od poziomu terenu do góry attyki dla części o 3 kondygnacjach.

Budynki mieszkalne o 4 kondygnacjach nadziemnych zgodnie z definicją zawartą w WT są budynkami niskimi – N – w zakresie określenia wymagań dla budynków.

Układ urbanistyczny w kontekście najbliższego sąsiedztwa został dokładniej opisany w punkcie dotyczącym powiązań przestrzennych planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. Zabudowa projektowana została ukształtowana w taki sposób, żeby uwzględnić relacje z obiektami istniejącymi, zapewnić im odpowiednie przedpole przed oknami pomieszczeń, uwzględniając tym samym wymagania związane z przesłanianiem oraz nasłonecznieniem tych pomieszczeń. Projektowane obiekty uwzględniają również relacje pozaformalne, zapewniając spójność układu istniejącej zabudowy oraz zabudowy projektowanej. Poniżej fragment rysunku zagospodarowania terenu pokazujący obiekty projektowane i zabudowę istniejącą.



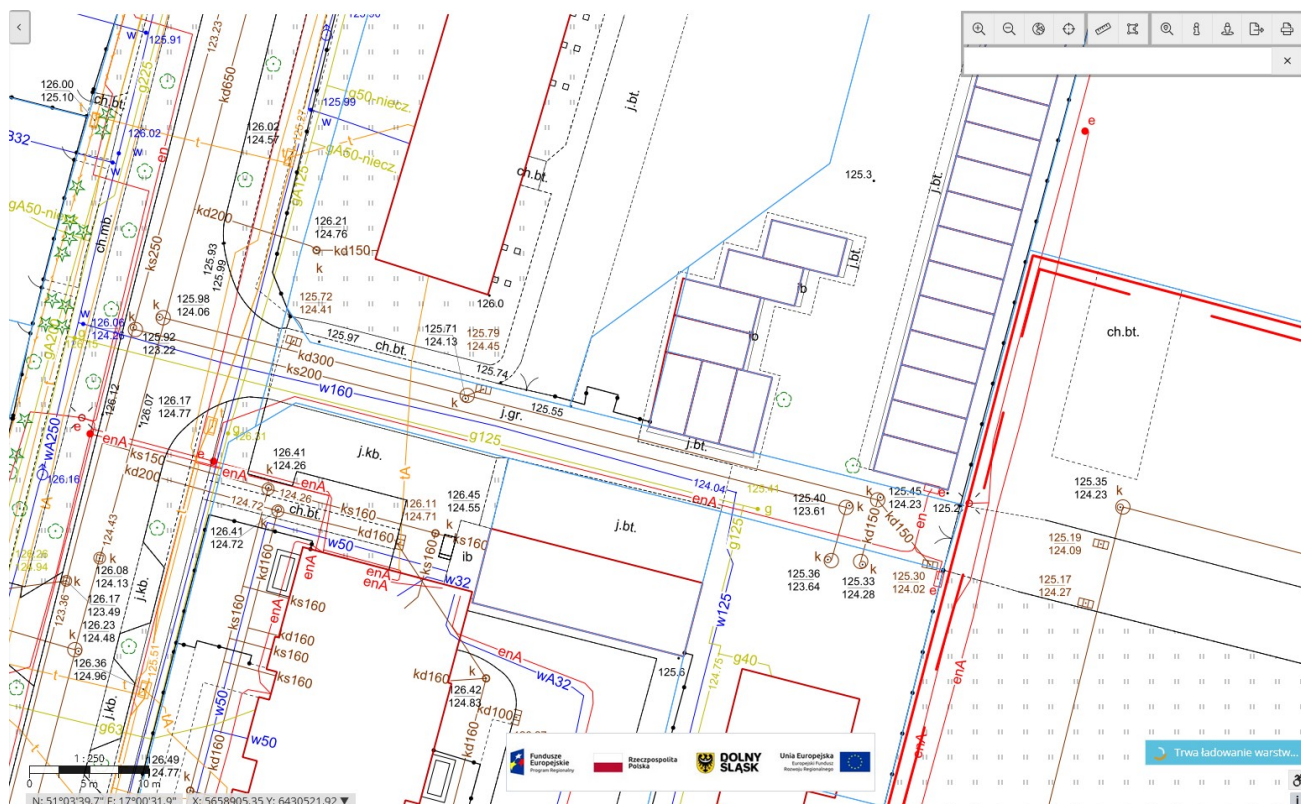
5 PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

5.1 ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do działki drogowej o numerze 3/4, jest sięgacz ulicy Ołtaszyńskiej. Działka ta i połączenie z działkami publicznymi znajduje się po stronie północno-zachodniej działki nr 2/26.

W sięgaczu na działce nr 3/4 znajdują się następujące elementy infrastruktury technicznej:

1. sieć kanalizacji sanitarnej KS200 połączona z siecią KS250 w głównej części ulicy Ołtaszyńskiej
2. sieć kanalizacji deszczowej KD300 połączona z siecią KD650 w głównej części ulicy Ołtaszyńskiej
3. sieć wodociągowa w160 połączona z siecią wA250 w głównej części ulicy Ołtaszyńskiej
4. sieć gazowa g120 połączona z gA200 w głównej części ulicy Ołtaszyńskiej
5. sieć elektroenergetyczna ze złączem kablowym na granicy przedmiotowej działki nr 2/26
6. sieć telekomunikacyjna przy drodze głównej (ul. Ołtaszyńska, działka nr 4/8 o identyfikatorze: [026401_1.0021.AR_11.4/8](#))



Dostęp do infrastruktury technicznej znajduje się również po stronie południowej i taki wariant obsługi

infrastrukturalnej został wybrany w niniejszym opracowaniu – infrastruktura w ulicy Zwycięskiej za pośrednictwem działek drogowych, publicznych o numerach:

- dz. nr: 2/107, numer identyfikacyjny: 026401_1.0021.AR_11.2/107

- dz. nr: 2/106, numer identyfikacyjny: 026401_1.0021.AR_11.2/106

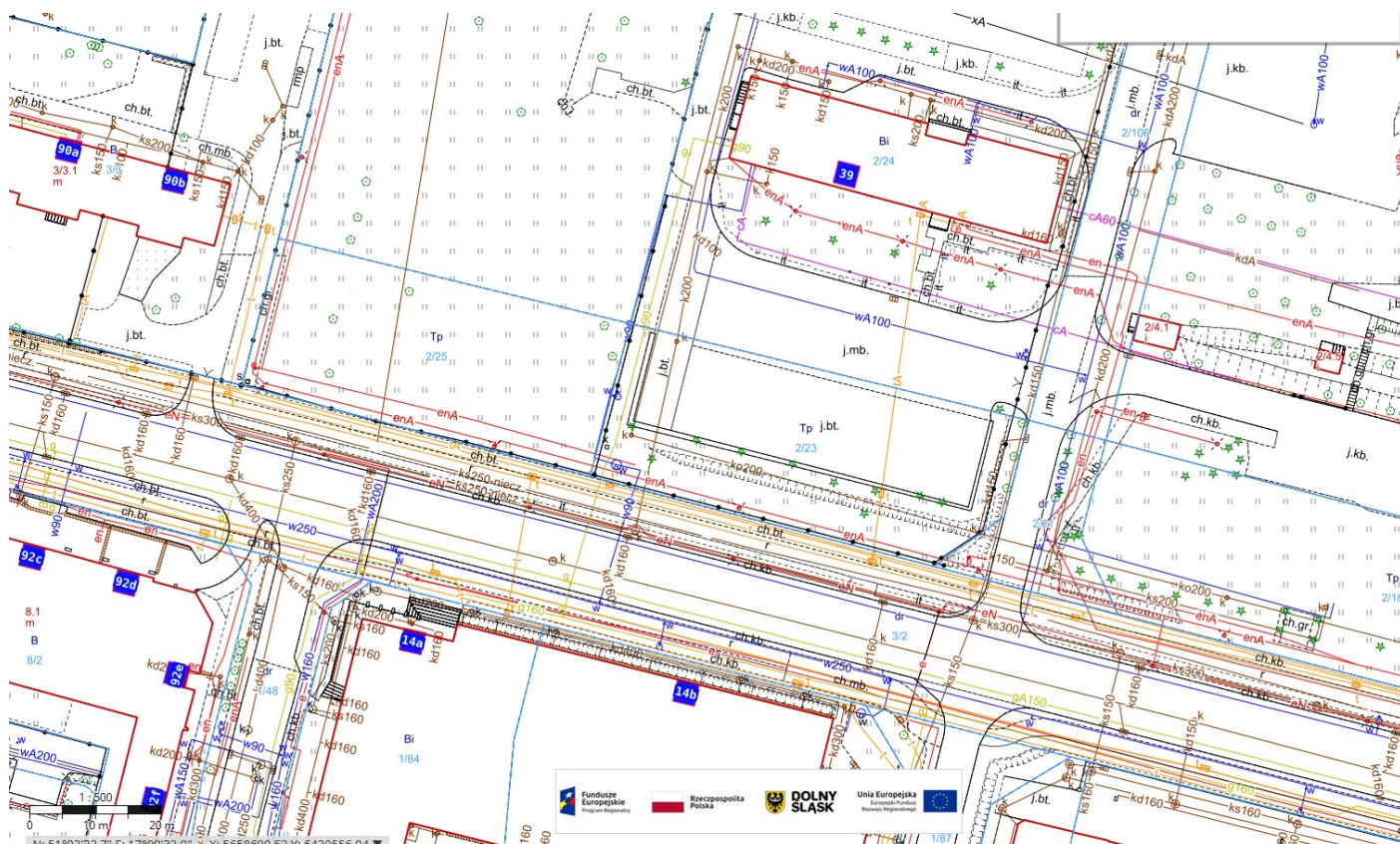
- dz. nr: 2/21, numer identyfikacyjny: 026401_1.0021.AR_11.2/21

lub za pośrednictwem działki 2/25 oraz 3/2 (numer identyfikacyjny: 026401_1.0021.AR_11.2/25)

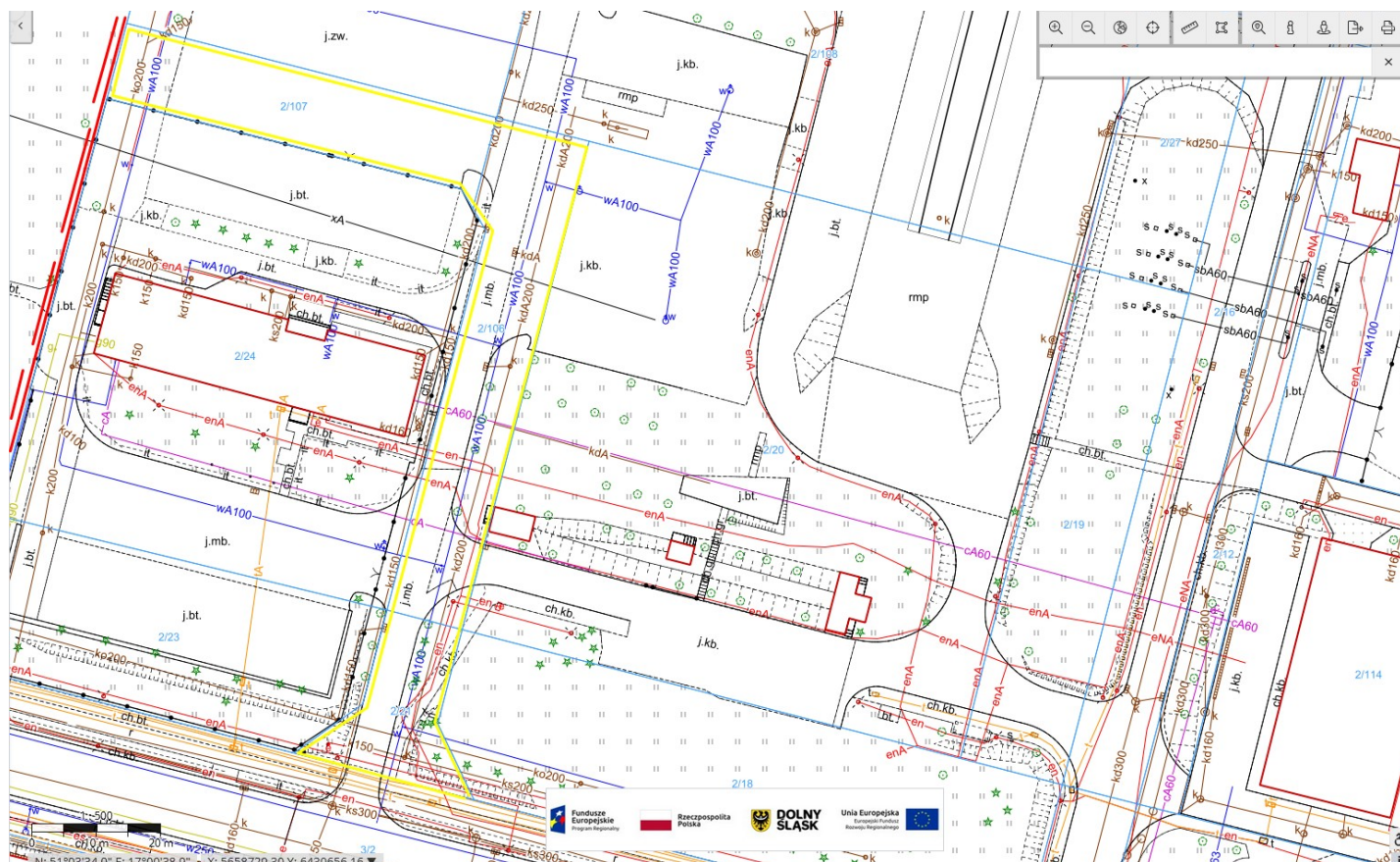
W ulicy Zwycięskiej znajdują się następujące elementy infrastruktury technicznej:

1. sieć kanalizacji sanitarnej KS300 w chodniku po stronie północnej ul. Zwycięskiej
2. sieć kanalizacji deszczowej KD500 w jezdni ulicy Zwycięskiej
3. sieć wodociągowa w800 w jezdni oraz w250 w południowym chodniku ulicy Zwycięskiej
4. sieć gazowa gA150 oraz gA160
5. sieć elektroenergetyczna po obu stronach jezdni
6. sieć telekomunikacyjna po stronie północnej jezdni ul. Zwycięskiej

Poniżej układ sieci dostępny poprzez działkę nr 2/25.



Kolorem żółtym pokazano obrys działek drogowych – dostęp do ul. Zwycięskiej, kolor czerwony to granica przedmiotowej działki nr 2/26.



5.2 ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

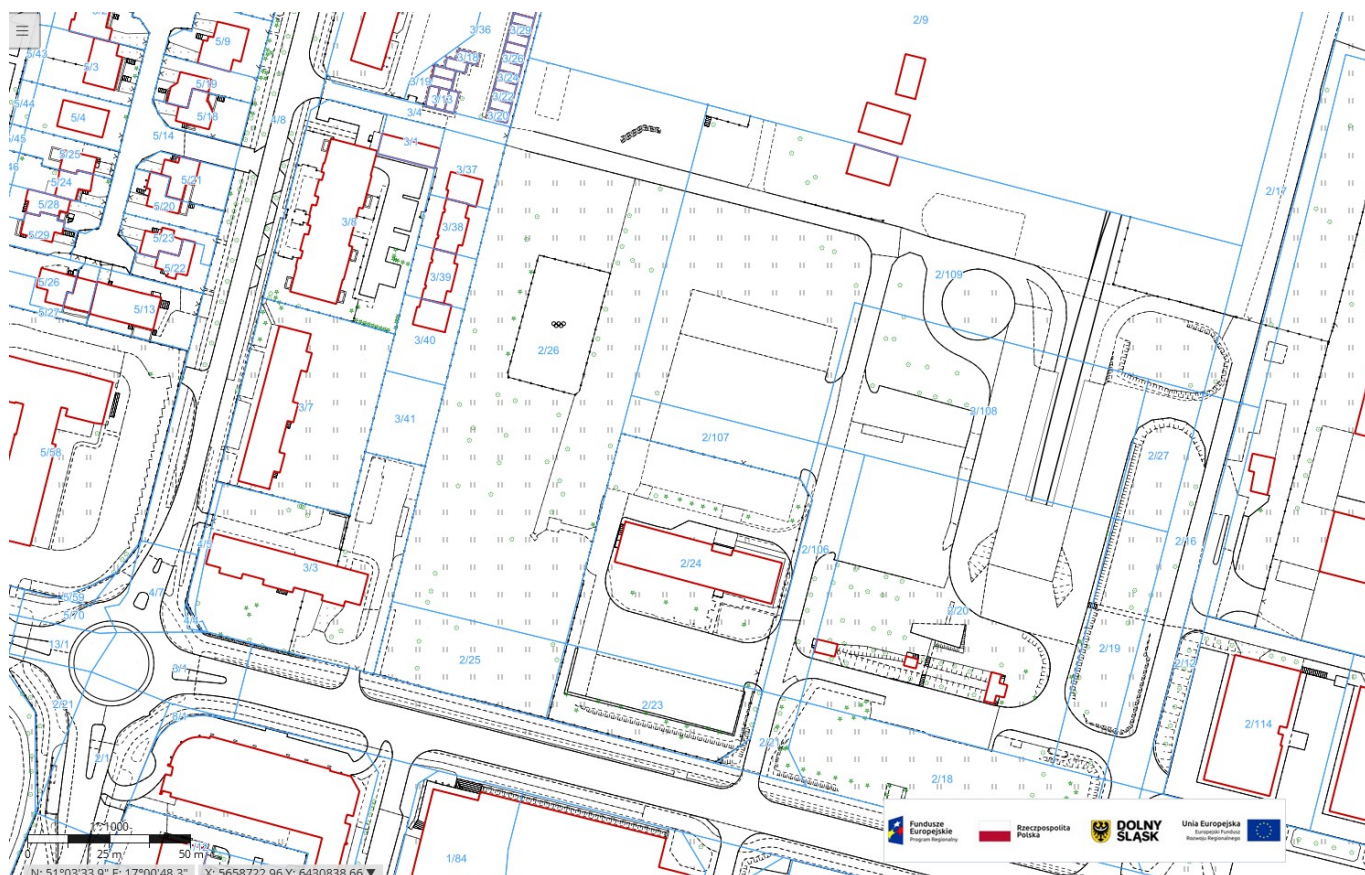
Projektowane zamierzenie opiera się na istniejącym układzie drogowym, działka nr 2/26 posiada dostęp do drogi publicznej z dwóch stron: od strony zachodniej do ulicy Ołtaszyńskiej (dz. nr 3/4), oraz od strony wschodniej do ulicy Zwycięskiej (dz. o nr: 2/107, 2/106, 2/21). Szczegóły związane z dostępem do drogi publicznej zostały opisane w punkcie poniżej dotyczącym spełnienia standardów zapisanych w Ustawie.

Na potrzeby niniejszej procedury wykonano w lutym 2025 „ANALIZĘ WARUNKÓW DROGOWO-RUCHOWYCH MOŻLIWOŚCI SKOMUNIKOWANIA TERENÓW PRZY UL. ZWYCIĘSKIEJ WE WROCŁAWIU (DZ. NR 2/26 AM-11 OBR. PARTYNICE) – opracowanie wykonane przez Fried-Pol Paweł Fried w celu analizy istniejącego układu komunikacyjnego oraz wpływu inwestycji na ten układ. Poniżej przytaczamy wnioski z tego opracowania:

„(...) stwierdzono, że obecny układ drogowy, po opisanych modyfikacjach i przebudowach, zapewni bezpieczną i komfortową komunikację do i z miejsca zamieszkania wszystkim rodzajom uczestników ruchu.

Inwestycja będzie dobrze skomunikowana z Wrocławiem. Piesi będą mogli korzystać z połączeń autobusowych oraz pobliskiej stacji PKP. Pociąg dojeżdża na Dworzec Główny poniżej 10 minut. Stacja roweru miejskiego znajduje się tuż przy planowanej inwestycji, przy rondzie św. Ojca Pio. Lokalizacja zapewnia także sprawny wyjazd na autostradę A4, w dalszej kolejności obwodnicę Wrocławia i możliwość przejazdu w dowolnym kierunku, zgodnym z aktualnymi potrzebami mieszkańców.

Na skrzyżowaniach w bezpośredniej bliskości Inwestycji jest zachowana bezpieczna możliwość włączenia się do ruchu. Wpływ na płynność ruchu będzie miała sytuacja na rondzie św. Ojca Pio. Podczas pomiarów stwierdzono utrudnienia w ruchu związane z brakiem możliwości kontynuacji jazdy za rondem. W porannym szczycie komunikacyjnym wpływ na przepustowość tego obszaru ma duży napływ aut od południa. Są one uprzywilejowane w stosunku do kierunku wschodniego i czasami blokują rondo w związku z brakiem możliwości kontynuacji jazdy po ulicy Zwycięskiej do Karkonoskiej. Sytuacja powinna ulec poprawie po ukończeniu Wschodniej Obwodnicy Wrocławia. Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie dobrze skomunikowane z układem transportowym Wrocławia, zarówno zbiorowym jaki i indywidualnym. Jednocześnie, z uwagi na lokalizację i wielkość nie wpłynie na pogorszenie jakości podróży pasażerów komunikacji zbiorowej jak i indywidualnej, pieszej, rowerowej j i samochodowej.

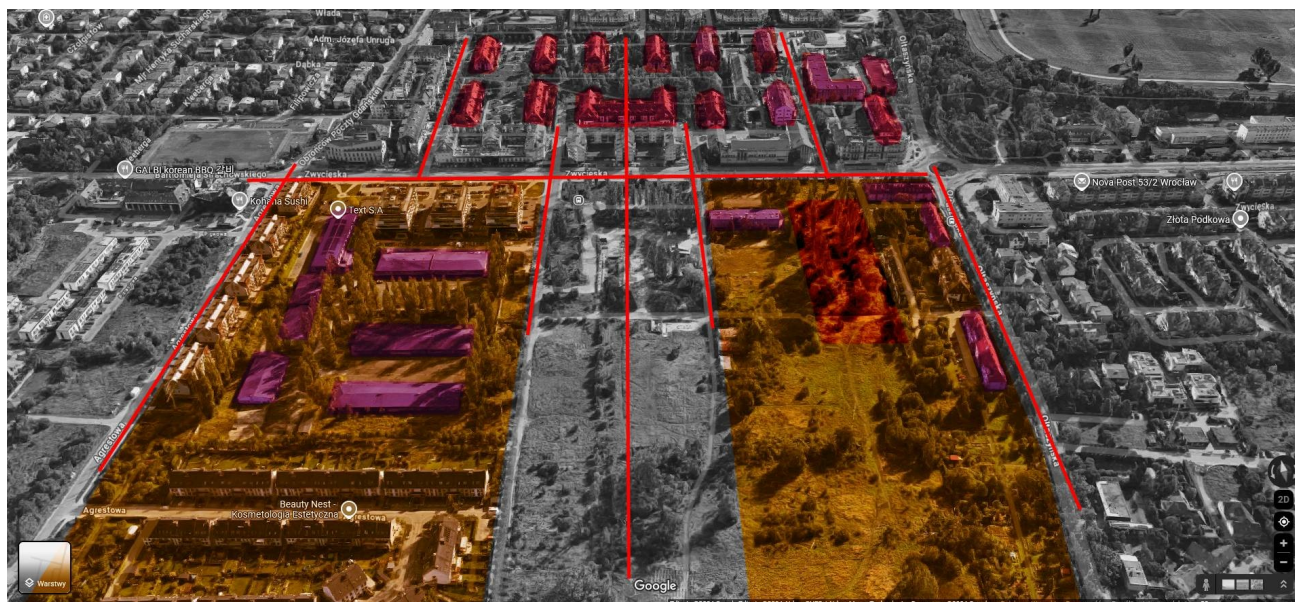
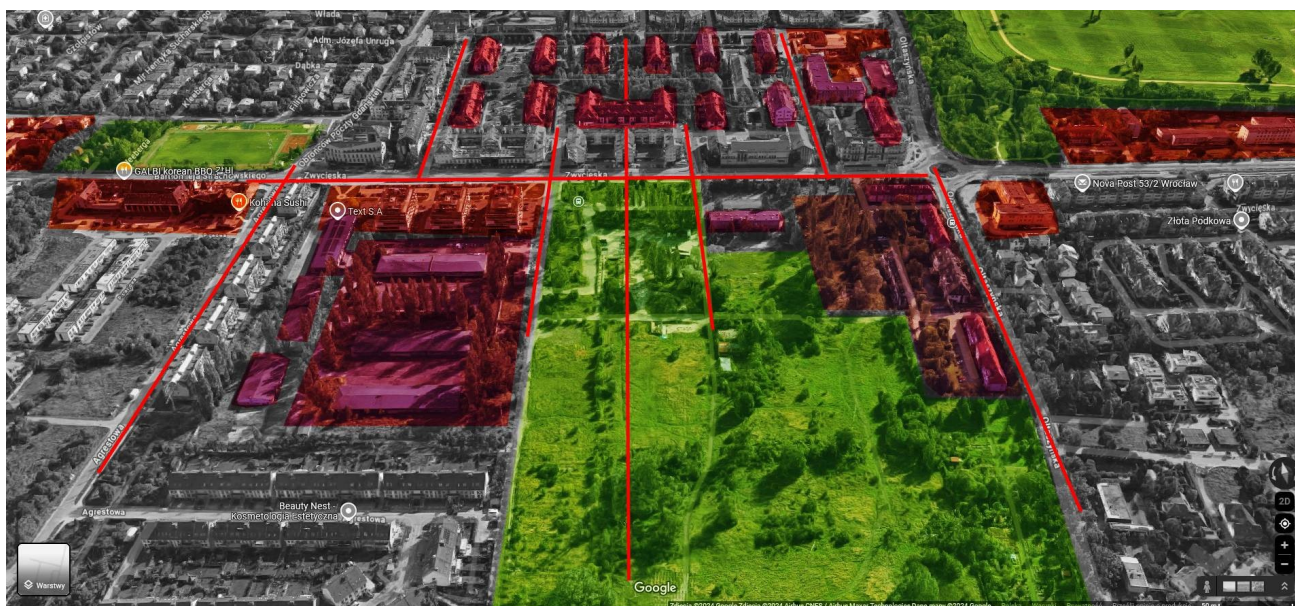


6 ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotowe zamierzenie będzie realizowane jednoetapowo, składa się ono z budowy 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wspólnym garażu wbudowanym na kondygnacji -1. Zakłada się wspólną infrastrukturę techniczną oraz wspólny dojazd.

7 POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Przedmiotowe zamierzenie zostało zaprojektowane w kontekście szerszym oraz najbliższym. Kontekst szeroki, z perspektywy całości zamierzenia koszarowego, układu zabudowy wokół terenu pokoszarowego integralności z polityką planistyczną miasta, został opisany powyżej. Układ kompozycyjny opiera się on na głównej osi kompozycyjnej założenia koszarowego i założeniu symetrycznej zabudowy względem tej osi. Poniżej jeden widok pokazujący ten pełniejszy kontekst.





Pod widokiem z lotu ptaka z dalszym kontekstem pokazano fragment zagospodarowania terenu z najbliższym kontekstem. Zabudowa została zaprojektowana w układzie na osi wschód-zachód analogicznie do zabudowy technicznej po drugiej stronie głównej osi kompozycyjnej zabudowy pokoszarowej, po stronie północnej ulicy Zwycięskiej. Wprowadzono jednak dodatkowe zaburzenie tego układu ze względu na najbliższe otoczenie oraz chęć uwspółcześnienia projektowanej zabudowy. Układ symetryczny, prosty jest od strony północnej oraz południowej założenia projektowego, niejako stanowiąc nawias zewnętrzny w formie prostych budynków. Z zewnątrz zespół tych 4 budynków stanowi zwartą kompozycję, zaburzenie prostego układu staje się czytelne dopiero we wnętrzu założenia.

Najbliższa, istniejąca zabudowa, zabudowa przy ulicy Ołtaszyńskiej ma układ na osi północ-południe. Jeden z projektowanych budynków został zaprojektowany właśnie w takim układzie w nawiązaniu do tego sąsiedztwa po stronie zachodniej, a wraz z dominującym układem wschód-zachód stanowi powiązanie tych dwóch kierunków, łącząc je ze sobą. Załamania z układu stanowią element wspólny, stanowiąc jednocześnie część dialogu pomiędzy zabudową istniejącą oraz projektowaną. Zaburzenia te wynikają z relacji zabudowy istniejącej i projektowanej oraz w związku istniejącą komunikacją.

I tak po stronie wschodniej znajdujący się budynek Agencji Mienia Wojskowego został podkreślony poprzez delikatne wygięcie, złamanie drugiego budynku od strony południowej. W ten sposób budynek Agencji Mienia

znalazł się na osi widokowej pieszej pomiędzy dwoma skrajnymi projektowanymi budynkami mieszkalnymi.

Istniejący budynek mieszkalny (ul. Ołtaszyńska 76a-h) po stronie zachodniej, który jest zlokalizowany najbliżej przedmiotowej działki, został podkreślony poprzez odsuniecie projektowanej zabudowy oraz poprzez fakt, że w tym miejscu projektowany budynek jako jedyny z nowej zabudowy ma układ północ-południe. Pozostałe budynki zostały zaprojektowane w układzie wschód-zachód. Dzięki takiemu zabiegowi budynek istniejący zlokalizowany najbliżej granicy działki nr 2/26 będzie posiadał odpowiednią przestrzeń przed oknami pomieszczeń – zarówno w kontekście przesłaniania jak również nasłonecznienia pomieszczeń istniejących.

Te delikatne (budynek nr 2) i mocniejsze (budynek nr 3) ruchy są związane z dialogiem z budynkami w najbliższym sąsiedztwie, przy zachowaniu układu prostoliniowego w budynkach skrajnych (1 i 4).

Budynek przy ul. Ołtaszyńskiej 90, 90a, 90b przy samym rondzie został również podkreślony poprzez projektowaną zabudowę. Skrajny projektowany budynek po stronie południowej został zaprojektowany w oparciu o linię zabudowy istniejących budynków biurowych (ul. Zwycięska 41, 43, 45), czyli w odległości około 7,5 metra od granicy z działką nr 2/25.

Poniżej schematycznie kolorem czerwonym przedstawiono powyższe wyjaśnienia.



8 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Teren przedmiotowego zamierzenia stanowił skrajną część terenu należącą do Agencji Mienia Wojskowego, stanowił część dawnych koszar. Teren ten był skomunikowany wewnętrznie za pomocą utwardzonych dróg wewnętrznych, w ślad za tym układem zostały wydzielone działki, w tym działki drogowe zapewniające dostęp do głównego układu istniejących dróg, w przedmiotowym przypadku do ul. Zwycięskiej. Poniżej przedstawiam schematyczny podział geodezyjny z pokazanymi działkami drogowymi nr 3/4 (ul. Ołtaszyńska) oraz 2/107 i dalsze 2/106 i 2/21 (ul. Zwycięska). Zakładany zakres opracowania to działka inwestora oraz działka nr 2/107 z budową drogi wraz z chodnikiem.



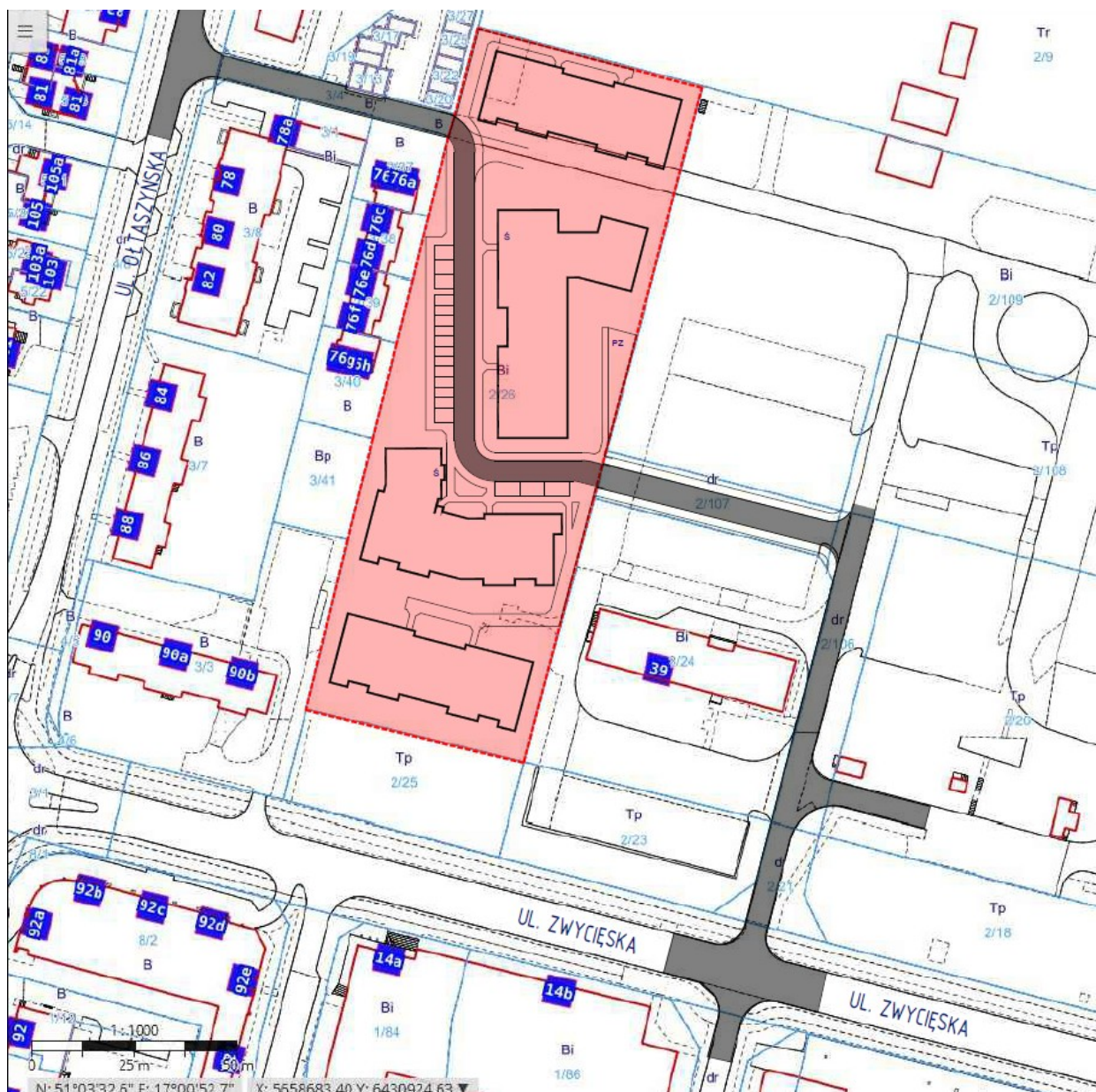
W zakresie obsługi komunikacyjnej przedmiotowego zamierzenia projektuje się rozwiązanie wykorzystujące oba istniejące kierunki, zarówno połączenie z utwardzonym i istniejącym dojazdem od strony ulicy Ołtaszyńskiej za pomocą istniejącego zjazdu z drogi publicznej (dawna brama nr 4 na teren po stronie północnej ulicy Zwycięskiej) oraz za pomocą projektowanego zjazdu oraz fragmentu projektowanej drogi na działce nr 2/107. Poniżej znajduje się schematycznie przedstawiony projektowany układ komunikacyjny. Szczegóły znajdują się na rysunku PZT.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



W zakresie inwestycji towarzyszącej inwestycji mieszkaniowej będzie budowa fragmentu drogi publicznej wraz z obustronnymi chodnikami na działce nr 2/107.

Na potrzeby niniejszej procedury wykonano w lutym 2025 „ANALIZĘ WARUNKÓW DROGOWO-RUCHOWYCH MOŻLIWOŚCI SKOMUNIKOWANIA TERENÓW PRZY UL. ZWYCIĘSKIEJ WE WROCŁAWIU (DZ. NR 2/26 AM-11 OBR. PARTYNICE) – opracowanie wykonane przez Fried-Pol Paweł Fried w celu analizy istniejącego układu komunikacyjnego oraz wpływu inwestycji na ten układ. W załączeniu do niniejszego wniosku przedstawiono tą analizę.

9 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ, SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do działek drogowych z infrastrukturą techniczną, szczegóły zostały opisane powyżej w punkcie 5.1 niniejszego opisu. Dostęp zapewniony jest zarówno od strony zachodniej do działki drogowej o numerze 3/4, jak również do działek 2/107, 2/106, 2/21 od strony wschodniej lub za pośrednictwem działki nr 2/25 di działki nr 3/2 od strony południowej.

W drogach publicznych znajdują się następujące elementy infrastruktury technicznej:

1. sieć kanalizacji sanitarnej
2. sieć kanalizacji deszczowej
3. sieć wodociągowa
4. sieć gazowa
5. sieć elektroenergetyczna
6. sieć telekomunikacyjna

Potwierdzeniem możliwości zapewnienia obsługi planowanego zamierzenia są załączone do wniosku zapewnienia dostaw oraz odbiorów poszczególnych mediów.

Na rysunku PZT pokazano przewidywany przebieg przyłączy wod-kan poprzez działkę nr 2/25 oraz 3/2, formalne zakończenie przyłączy wod-kan na działce Inwestora nr 2/26 (studnia wodomierzowa lub pomieszczenie techniczne z wodomierzem, studnie kanalizacyjne).

10 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ

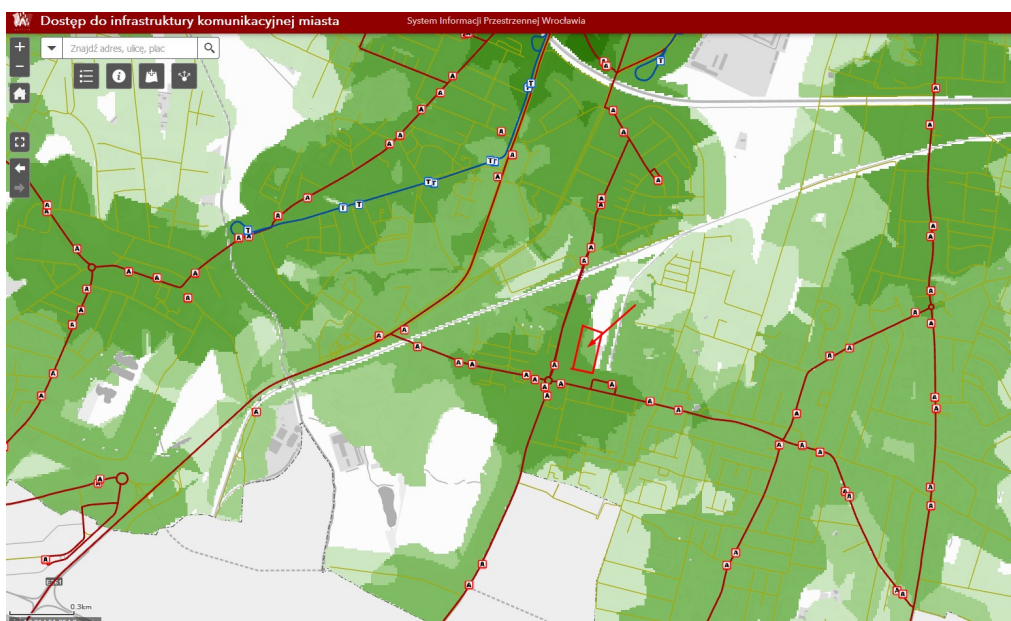
Wymagania Ustawy w zakresie dostępu do komunikacji publicznej warunkują możliwość lokalizowania nowych inwestycji w trybie przewidzianym przez tą Ustawę w następujący sposób: można je lokalizować w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778). Przedmiotowa działka nr 2/26 jest oddalona o 170 oraz 180 metrów od najbliższych przystanków komunikacji miejskiej, jest to pętla autobusowa dla autobusów linii nr 127 oraz 144 (180 metrów po stronie wschodniej) oraz przystanek na ul. Ołtaszyńskiej przy rondzie św Ojca Pio w kierunku Krzyki (170 metrów po stronie zachodniej działki). Tym samym wymóg ustawy został spełniony (500 metrów – Wrocław jest miastem o liczbie mieszkańców powyżej 100 000). Ponadto w promieniu dojścia nieprzekraczającego 500 metrów znajdują się wszystkie przystanki autobusowe w rejonie ronda św. Ojca Pio.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ

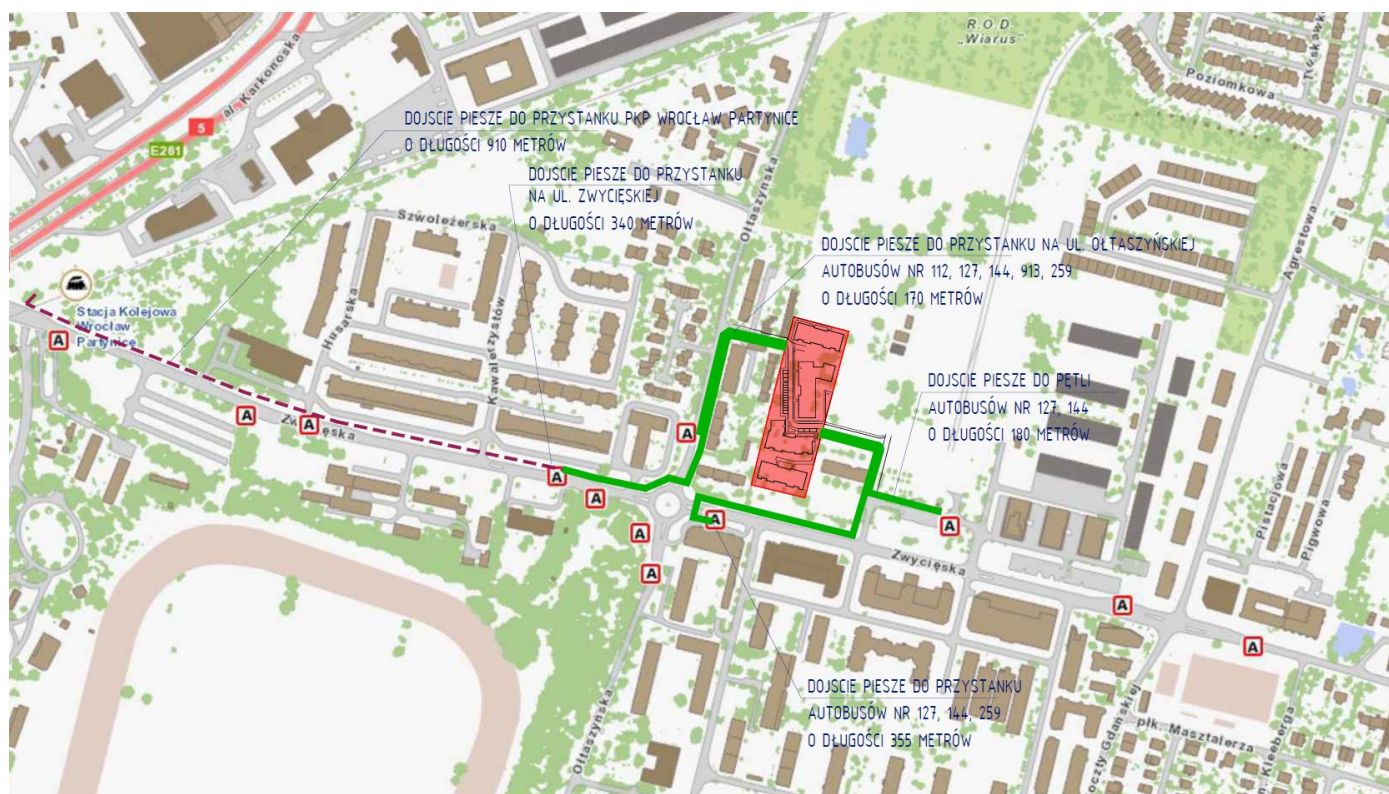


Powyżej lokalizacji inwestycji na mapie „Dostępu do infrastruktury komunikacyjnej miasta zlokalizowanej pod adresem: <https://geoportal.wroclaw.pl/> - w centralnej części na czerwono lokalizacja działki.

Poniżej na schemacie komunikacji publicznej Wrocławia pokazano kolorem zielonym ze strzałką lokalizację działki nr 2/26.



Poniżej na mapie pokazano lokalizację wszystkich przystanków w różnych kierunkach wraz z odległościami dojazdu do tych przystanków. Dodatkowym elementem jest stacja kolejowa Wrocław Partynice do której dojeżdżenie również pokazano. Kolorem czerwonym pokazano lokalizację działki nr 2/26, zielonym dojeżdżenie piesze do przystanków komunikacji zbiorowej oraz kolorem granatowym (linia przerywana) dojeżdżenie do stacji Wrocław Partynice.



Poniżej lista linii autobusowych w różnych kierunkach dostępnych z przystanków przy rondzie św. Ojca Pio (źródło: <https://www.wroclaw.pl/komunikacja/przystanek-rondo-sw-ojca-pio-linia-913-kierunek-krzyki-slupek-26324>). Są to autobusy o numerach:

- 112 jadące w dwóch kierunkach: Dworzec Autobusowy oraz PKP w jednym kierunku oraz Park Południowy/Krzyki przez ul. Ołtaszyńską w drugim kierunku;
- 113 jadące w dwóch kierunkach: Dworzec Autobusowy oraz PKP w jednym kierunku oraz Park Południowy/Krzyki przez ul. Zwycięską w drugim kierunku;
- 127 jadące w dwóch kierunkach: w jednym kierunku jeden przystanek do pętli końcowej, w drugim kierunku przez plac Jana Pawła II, Popowice, Kozańów na Maślice;
- 144 jadące w dwóch kierunkach: w jednym kierunku jeden przystanek do pętli końcowej, w drugim kierunku przez plac Jana Pawła II, ul. Trzebnicką na Polanowice;
- autobus strefowy nr 913 jadący w dwóch kierunkach: Żórawina, Wysoka w jednym kierunku oraz Park Południowy/Krzyki przez ul. Ołtaszyńską w drugim kierunku;
- autobus nocny nr 249 jadący w dwóch kierunkach: Jarnołtów, Jerzmanowice, Nowy Dwór przez Dworzec

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ

Autobusowy oraz PKP w jednym kierunku oraz Park Południowy/Krzyki przez ul. Zwycięską w drugim kierunku;

- autobus nocny nr 259 jadący w dwóch kierunkach: w jednym kierunku jeden przystanek do pętli końcowej, w drugim kierunku przez ul. Ołtaszyńską, Ślężną, Dworzec, ul. Pomorską, do Obornickiej;

Rozkłady jazdy

W Święta, Nowy Rok, 3 Króli

Dowiedz się jak będzie kursować komunikacja miejska we Wrocławiu.

Dowiedz się więcej

Aktualny rozkład jazdy

Od 04.01 zmiana rozkładu

LINIE AUTOBUSOWE

112	Autobus dzienny	Kierunek > Krzyki	Nr słupka 26324	112	Autobus dzienny	Kierunek > Krzyki	Nr słupka 26340
112	Autobus dzienny	Kierunek > Dworzec Główny	Nr słupka 26323	113	Autobus dzienny	Kierunek > Krzyki	Nr słupka 26317
113	Autobus dzienny	Kierunek > Dworzec Główny	Nr słupka 26318	127	Autobus dzienny	Kierunek > Zwycięska	Nr słupka 26338
127	Autobus dzienny	Kierunek > Kozia	Nr słupka 26340	127	Autobus dzienny	Kierunek > Oporów	Nr słupka 26340
127	Autobus dzienny	Kierunek > Krzyki	Nr słupka 26340	144	Autobus dzienny	Kierunek > Zwycięska	Nr słupka 26338
144	Autobus dzienny	Kierunek > Polanowice	Nr słupka 26340	144	Autobus dzienny	Kierunek > Oporów	Nr słupka 26340
144	Autobus dzienny	Kierunek > Zajezdnia Obornicka	Nr słupka 26340	249	Autobus nocny	Kierunek > Jamotów	Nr słupka 26318
249	Autobus nocny	Kierunek > Krzyki	Nr słupka 26317	249	Autobus nocny	Kierunek > Petruszewicza	Nr słupka 26318
249	Autobus nocny	Kierunek > Gaj - Pętla	Nr słupka 26318	259	Autobus nocny	Kierunek > Wojnow (Pętla)	Nr słupka 26340
259	Autobus nocny	Kierunek > Zwycięska	Nr słupka 26338	259	Autobus nocny	Kierunek > Dworzec Główny (Stawowa)	Nr słupka 26340
259	Autobus nocny	Kierunek > Zajezdnia Obornicka	Nr słupka 26340	913	Autobus strefowy	Kierunek > Żorawina - Niepodległości (Mostek)	Nr słupka 26323
913	Autobus strefowy	Kierunek > Krzyki	Nr słupka 26324	913	Autobus strefowy	Kierunek > Krzyki	Nr słupka 26340

Ponadto, niezależnie od powyższego, w wykonanej „ANALIZIE WARUNKÓW DROGOWO-RUCHOWYCH MOŻLIWOŚCI SKOMUNIKOWANIA TERENÓW PRZY UL. ZWYCIĘSKIEJ WE WROCŁAWIU (DZ. NR 2/26 AM-11 OBR. PARTYNICE” w załączeniu do niniejszego opracowania przedstawiono szczegółową analizę w

zakresie dostępu do komunikacji publicznej.

11 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ

Wymagania Ustawy w zakresie dostępu do szkoły podstawowej warunkują możliwość lokalizowania nowych inwestycji w trybie przewidzianym przez tą Ustawę w następujący sposób: można je lokalizować w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 19 tejże ustawy powyższe wymagania w zakresie do 50% może zmienić gmina, co uczyniła Rada Miejska Wrocławia uchwałą NR IX/155/24 z dnia 17 października 2024 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia (Wrocław, dnia 25 października 2024 r. poz. 5301).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 19 w związku z art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

(...)

§ 2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się 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.



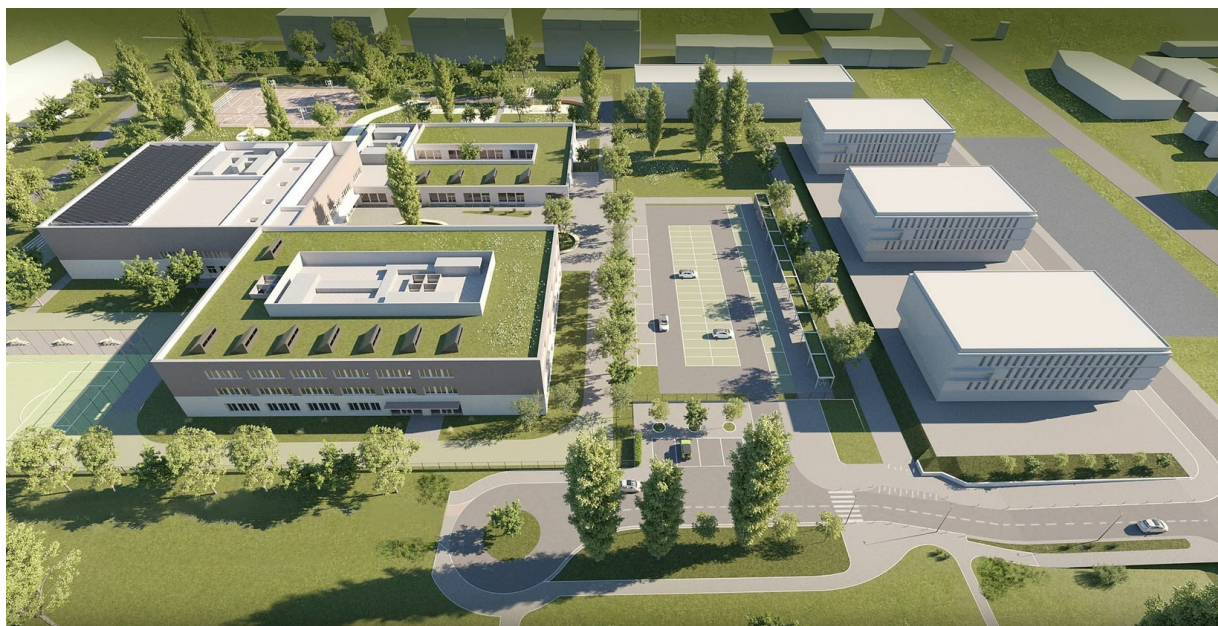
Powyżej przedstawiony schemat pokazuje kolorem zielonym trasę dojścia pieszego od granicy działki nr 2/26 do budynku szkoły podstawowej nr 34 we Wrocławiu przy ul. Gałczyńskiego 8. Długość tego pieszego dojścia wynosi 1400 metrów, wpisując się tym samym w wymagania Ustawy oraz wymagania uchwały Rady Miasta

Wrocław. Odległość w linii prostej wynosi 1300 metrów. W zakresie ilości uczniów, których przyjąć ma szkoła podstawowa – przy założonej zgodnie z ustawą ilością mieszkańców (28 m² PUM na 1 osobę) równej 319 osób oraz wymaganiom postawionym w uchwale Rady Miasta Wrocław zakłada się dodatkową ilość 32 uczniów (10% ilości przewidywanych mieszkańców) w szkole w związku z realizacją przedmiotowego założenia.

Niezależnie od powyższego stanu istniejącego obecnie realizowany jest zespół edukacyjny ze szkołą podstawową oraz przedszkolem. Realizowany zespół zabudowy edukacyjnej znajduje się w odległości niepełna 200 metrów od działki będącej przedmiotem opracowania. Poniżej schematyczne przedstawienie lokalizacji działki 2/26 oraz inwestycji edukacyjnej w jej najbliższym sąsiedztwie.



Poniżej przedstawiamy planowany układ zabudowań zespołu edukacyjnego – widoki projektowane oraz inwestycja w trakcie realizacji – źródło: www.wroclaw.pl.





Niezależnie od powyższej analizy dokumentującej w sposób oczywisty fizyczny bezpośredni dostęp do szkoły podstawowej będącej w trakcie realizacji (otwarcie szkoły przed realizacją inwestycji mieszkaniowej) poniżej przedstawiamy zakres inwestycji towarzyszącej w związku z ustaleniami z Urzędem Miasta Wydziałem Przedszkoli oraz Szkół Podstawowych w zakresie inwestycji towarzyszącej – przekształceniem przedszkola przy ul. Kurpiów 28 we Wrocławiu na szkołę podstawową dla klas 1-3.

Zakres niniejszego opracowania został rozszerzony o D) inwestycję towarzyszącą, polegającą 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 Wniosku.

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 / wydawalnią 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)

12 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH - DOSTĘP URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU

Zgodnie z wymaganiami Ustawy - inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Wrocław to miasto o liczbie mieszkańców powyżej 100 000 mieszkańców, w związku z czym w zakresie ustawowym obowiązuje minimalna odległość równa 1500 metrów.

Zgodnie z art. 19 tejże ustawy powyższe wymagania w zakresie do 50% może zmienić gmina, co uczyniła Rada Miejska Wrocławia uchwałą NR IX/155/24 z dnia 17 października 2024 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia (Wrocław, dnia 25 października 2024 r. poz. 5301).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 19 w związku z art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

(...)

§ 3. Zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni określonej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości nie większej niż 750 m od tych terenów.

Tym samym odległość 1500 metrów została zredukowana do 750 metrów od granicy działki objętej zamierzeniem.

W zakresie minimalnej powierzchni obszarów rekreacyjnych Ustawa kształtuje następujące wymagania:

4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

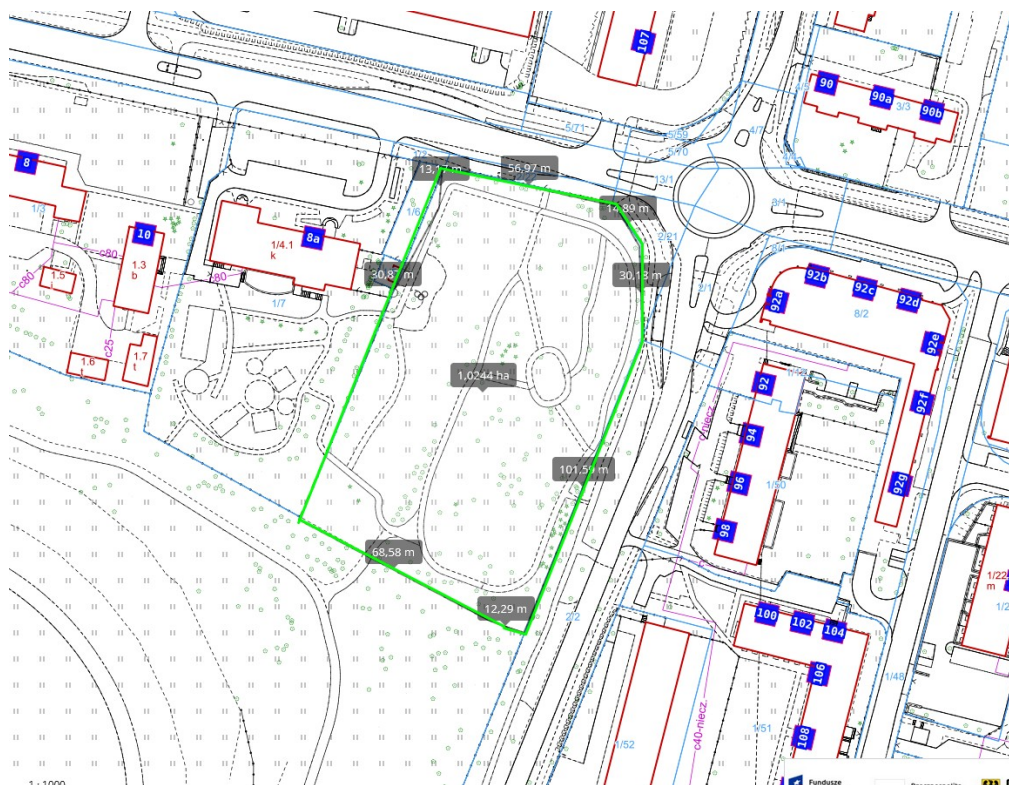
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

Przedmiotowe zamierzenie zostało zlokalizowane na działce nr 2/26, działce o powierzchni równej 9553 m². 25% powierzchni działki, czyli 2388,25 m² powinno być powierzchnią biologicznie czynną, z czego połowa powinna stanowić ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku i rekreacji. Daje to wymaganie powierzchni rekreacji równej **1195,125** m². Na terenie przedmiotowego zamierzenia zaprojektowano ogólnodostępny plac zabaw o powierzchni równej 97 m². Ogólnodostępna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki to około 2010 m² (892 m² zieleni na gruncie rodzimym oraz 2413 m² powierzchni na płycie garażu podziemnego – powierzchnia ta liczona w 50%). Jest to wartość większa niż wymagane minimum 1196 m².

Niezależnie spełnienia powyższego warunku na potrzeby do niniejszej analizy uwzględniono również tereny istniejące znajdujące się w odległości mniejszej niż 750 metrów od przedmiotowej działki. Pobliski Park linearny z widokiem na Tor Partynice przy rondzie św. Ojca Pio ma powierzchnię równą około 1 ha, czyli 10

000 m². W zakresie wymogu powierzchniowego wartość ta jest ponad ośmiokrotnie większa od wymaganej Ustawowo. W zakresie minimalnej odległości warunek ustawowy jak również wymagania z Uchwały Rady Miasta również został spełniony – odległość pieszego dojścia od granicy działki 2/26 do ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego wynosi w tym przypadku 300 metrów, czyli mniej niż 750 metrów. Ponadto poniżej tej odległości znajdują się kolejne tereny rekreacyjne, w tym między innymi boisko Ołtaszyn przy ul. Strachowskiego z wejściem od strony ul. Masztalerza.

Poniżej pokazany obrys terenu Parku przy rondzie św. Ojca Pio z pokazaną powierzchnią (źródło: <https://wms.zgikm.wroc.pl/#/gportal>). Na terenie parku znajduje się zewnętrzna siłownia.



Poniżej przedstawiamy odległość pomiędzy działką nr 2/26 a parkiem przy rondzie, kolorem zielonym i grubą, ciągłą kreską pokazano pieszą drogę dojścia – długość równa 300 metrów. Ponadto pokazano również lokalizację boiska Ołtaszyn w odległości 615 metrów od granicy działki nr 2/26.

Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

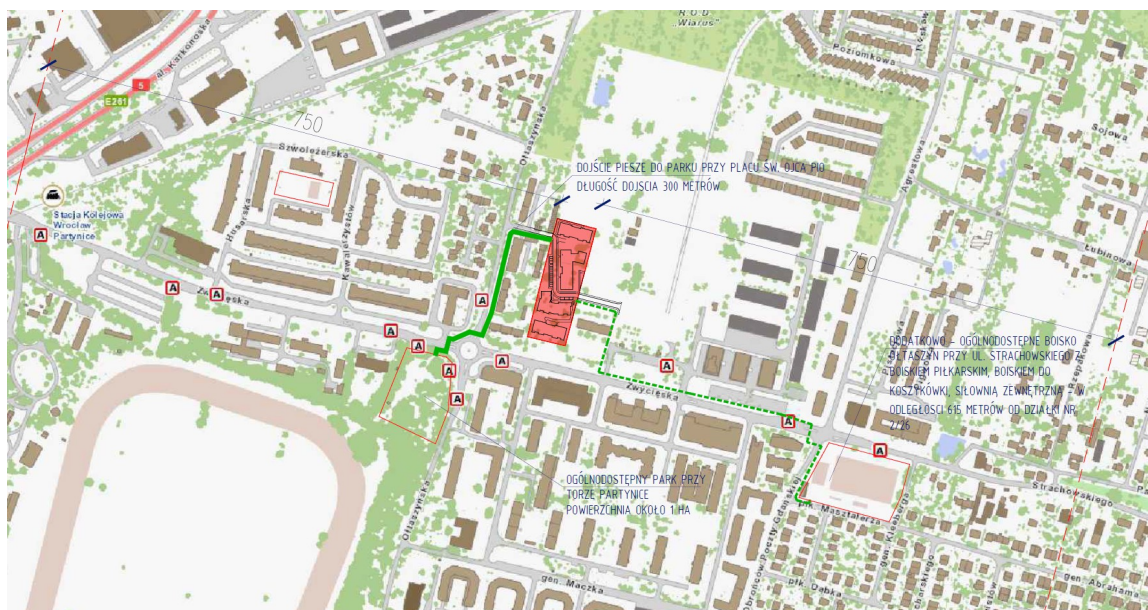
Nr projektu: 247

Data: 2025-05-15

Tytuł zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy

Opracował: MZ



Poniżej zdjęcia (źródło: google maps) pokazujące wejście oraz sam teren parku z zewnętrzną siłownią.



Inwestor: FARMEXIM sp. z o.o., ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

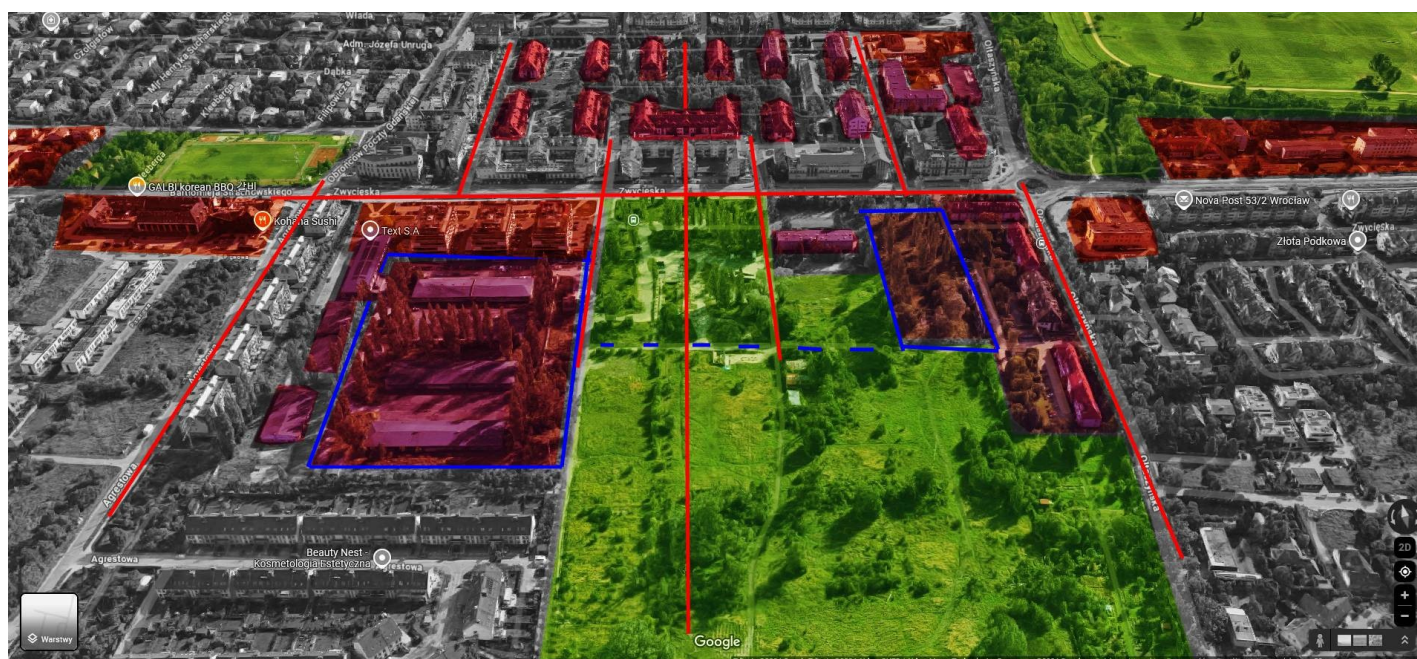
Nr projektu: 247
Data: 2025-05-15

Tytuł
zamierzenia: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu 4 budynków mieszkalnych
wielorodzinnych przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu.

Branża: wielobranżowy
Opracował: MZ



Niezależnie od stanu istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie działki 2/26 znajduje się teren przeznaczony w MPZP oraz Studium jako teren zielony, z potencjalną zielenią rekreacyjną. Odległość tych terenów od granicy działki wynosi 0 metrów. Poniżej ilustracja pokazująca kolorem zielonym tereny rekreacyjne istniejące oraz te planowane – pomiędzy dwoma obszarami zaznaczonymi na niebiesko (działka 2/26 po prawej oraz teren realizacji inwestycji edukacyjnej).



13 STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH – WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

Wysokość zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia została opisana w punkcie dotyczącym analizy otaczającego terenu, w kontekście urbanistycznym (punkt nr 4 niniejszego opracowania): UKŁAD URBANISTYCZNY – PRZEKROJE URBANISTYCZNE, ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWY.

Poniżej przedstawiamy jedynie założenia dla projektowanej zabudowy, nie odnosząc się już do jej uzasadnienia lub analizy zabudowy sąsiedniej. Projektowane zamierzenie składa się z 4 budynków o czterech oraz częściowo trzech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Wysokość kondygnacji brutto to 3 metry co daje poniższe założenia dla projektowanej zabudowy:

A. WYSOKOŚĆ WZGLĘDEM TERENU, WYSOKOŚĆ BUDYNKU ZGODNIE Z WT

- 13,5 metra od poziomu terenu dla części o 4 kondygnacjach,
- do 15 metrów od poziomu terenu do góry attyki dla części o 4 kondygnacjach,
- 10,5 metra od poziomu terenu dla części o 3 kondygnacjach,
- do 12 metrów od poziomu terenu do góry attyki dla części o 3 kondygnacjach.

B. WYSOKOŚĆ WZGLĘDEM POZIOMU „ZERO” BUDYNKÓW

- 12,5 metra od poziomu „zero” dla części o 4 kondygnacjach,
- do 14 metrów od poziomu „zero” do góry attyki dla części o 4 kondygnacjach,
- 9,5 metra od poziomu „zero” dla części o 3 kondygnacjach,
- do 11 metrów od poziomu „zero” do góry attyki dla części o 3 kondygnacjach.

Budynki mieszkalne o 4 kondygnacjach nadziemnych zgodnie z definicją zawartą w WT są budynkami niskimi – N – w zakresie określenia wymagań dla budynków.



ELEMENTY PROJEKTOWANE, OBJĘTE WNIOSEM:	
	GRANICE DZIAŁEK
	GRANICA TERENU - OBJĘTEGO WNIOSEM DLA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - DZIAŁKA NR 2/26
	GRANICA TERENU - OBJĘTEGO WNIOSEM DLA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH
	PROJEKTOWANE BUDYNKI (OBRYS PARTERU)
	CZĘŚĆ PODZIEMNA BUDYNKU, GARAŻ WBUĐOWANY
	GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
	POZOSTAŁE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
	WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
	POWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIKI
	POWIERZCHNIA UTWARDZONA - DOJŚCIA, TARASY
	POWIERZCHNIA ZIELENI PROJEKTOWANEJ (100% BIOL. CZYNNEJ)
	POWIERZCHNIA ZIELENI NA STROPIE GARAŻU (50% BIOL. CZYNNEJ)
	PROJEKTOWANY PLAC ZABAW
ELEMENTY OPACOWANIA W TRAKCIE UZGODNIENIA, PROJEKTOWANA LOKALIZACJA PRZYŁĄCZA PRZYŁĄCZA SANIĆOWANE NEZALEŻNYM ZGODNIENIEM:	
	PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODY DO BUDYNKU
	PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KŚ
	PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KŚ
	PROJEKTOWANA LOKALIZACJA SKRZYŹNI GAZOWEJ
	PROJEKTOWANA LOKALIZACJA STACJI TRAFIA
	ISTNIEJĄCE HYDRANTY

BILANS TERENU		
powierzchnia działki	9553 m ²	100 %
powierzchnia budynków w obrzysie parterów	3618,2 m ²	37,87 %
jezdnia drogi wraz z miejscami postojowymi	84,9 m ²	8,89 %
chodniki, dojścia, tarasy	1779,7 m ²	18,63 %
zielen na gruncie rodzimym	892,6 m ²	9,35 %
zielen na stropie garażu	2413,5 m ²	25,26 %

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUĐOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

INWESTOR

FARMEXIM Sp. z o.o.
ul. Batyjska 1, 51-120 Wrocław

ADRES INWESTYCJI

ul. Zwycięska, Wrocław

TEREN INWESTYCJI

NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GMINA
2/26 (miej. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021. Partynice	Wrocław

BIURO PROJEKTOWE

STREFA ARCHITECTURA
UL. BRZOSZOWA 5, 50-050 MIŁCÓW | tel. 71 720 230 220
ARCHITECTURA, KONSTRUKCJA, INSTALACJE, SIEĆ, PROJEKTOWANIE I REALIZACJA INWESTYCJI

BRANŻA:

ARCHITECTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ

PROJEKTANT

architektura	IMIE I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	PODPIS
projektant	mjr inż. arch. Tomasz Gwaryński	09/09/DOIA	
architektura			
opracowanie			

NR RYSUNKU	PROJEKT	FAZA	BUD	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2	4	7	KN	A	PZT_02			12.09.2025	1:500

TYTUŁ RYSUNKU

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

WROCLAW

MAPA ZASADNICZA

Obręb: 0021 - Partynice

1. Mapa sporządzona w ZGORM w Wrocławiu

Nr sekcji: 6.147.12.07.1.2, 6.147.12.07.1.4,
6.147.12.07.2.1, 6.147.12.07.2.3

2. Placownik odzyskania "PL-ETRF-2000"

3. Ułuk współrzędnych "PL-2000 aleva 4"

4. Ułuk wywołujący "PL-ETRF-2007-N"

Skala: 1:500

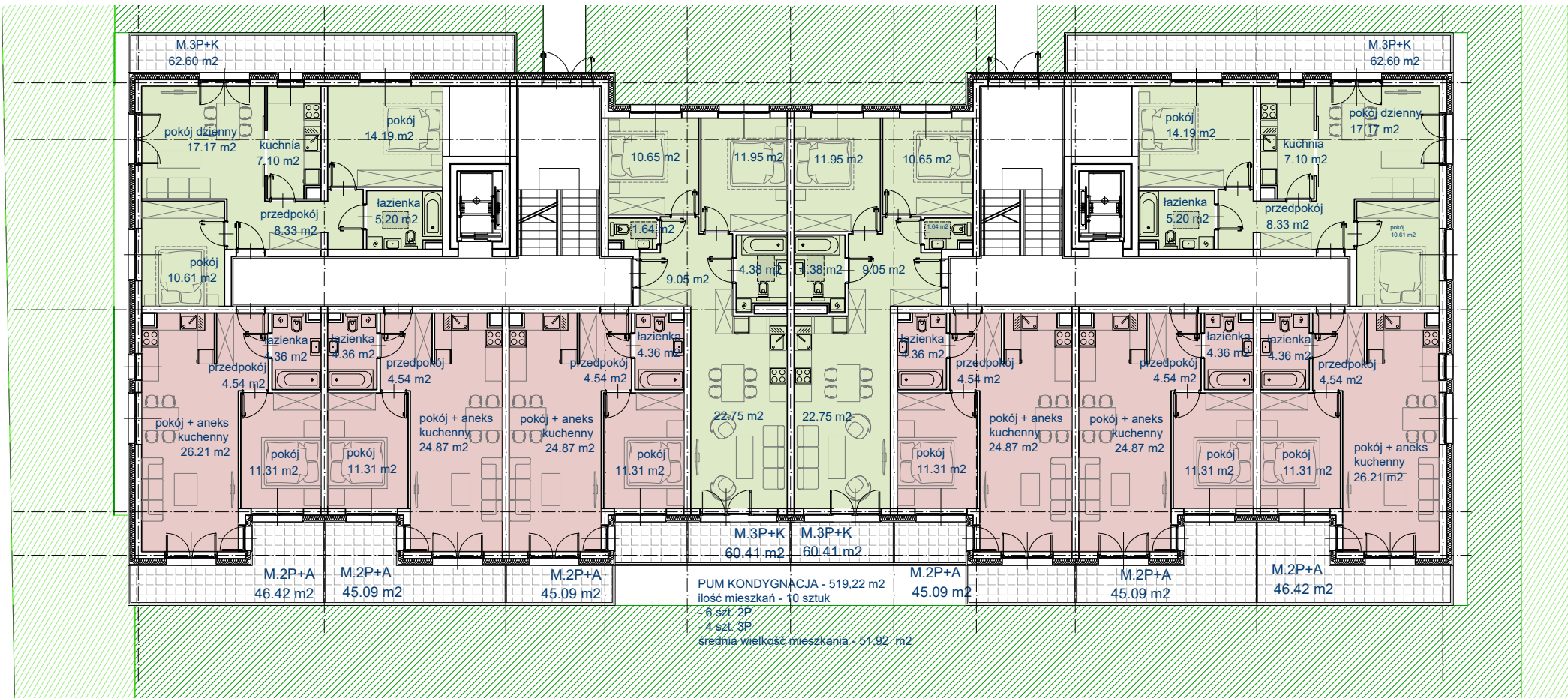
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Nazwa materiału zasobu
Data wykonania kopii materiału zasobu
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Prezydent Wrocławia
Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego
wrocław
P.0264.1996.2964
Mapa zasadnicza
22-01-2025
Agnieszka Kryżar

Nie wykazuje się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brakuje informacji w istniejących branżowych.

Przygotował:
Agnieszka Kryżar
200000 TM 6942 287 2025

WROCLAW 22-01-2025

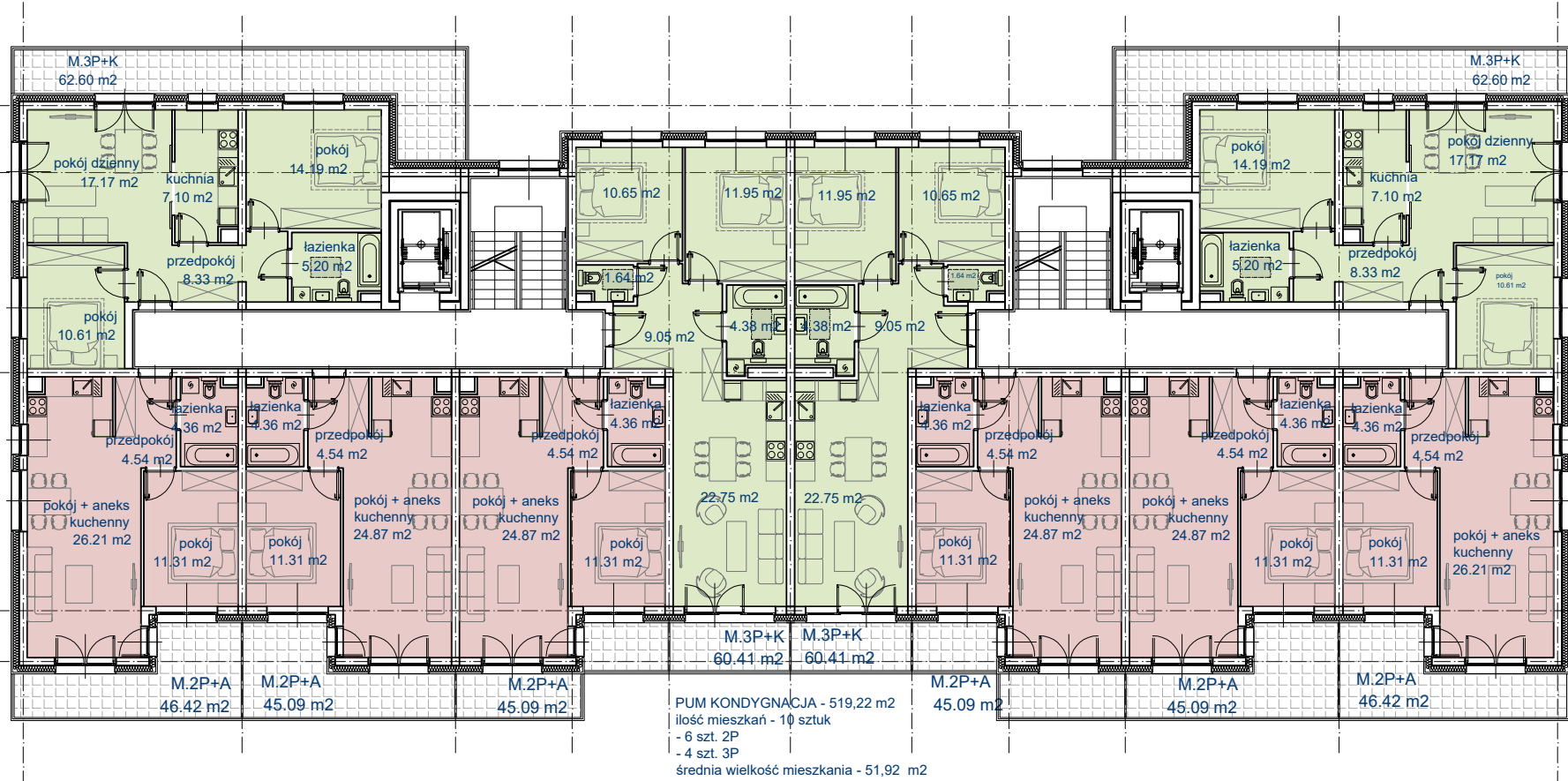


BUDYNEK 4

BUDYNEK 1

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ, MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

NAZWA INWESTYCJI								
BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ								
INWESTOR								
FARMEXIM Sp. z o.o. ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław								
ADRES INWESTYCJI								
ul. Zwycięska, Wrocław								
TEREN INWESTYCJI								
NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GINA					
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław					
BIURO PROJEKTÓW								
STREFA ARCHITECTURA UL.BRZOZOWA 5, 55-095 MIRKÓW telefon kom. 607-282-220 ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE REALIZACJA INWESTYCJI								
BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ								
PROJEKTANT								
	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	PODPIS					
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA						
architektura sprawdzający								
NR RYSUNKU								
PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN		A		RZ_B_1_1		10.01.2025	1:200
TYTUŁ RYSUNKU		KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA RZUT PARTERU BUDYNKU NR 1 ORAZ 4						



BUDYNEK 4

BUDYNEK 1

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

INWESTOR

FARMEXIM Sp. z o.o
ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

ADRES INWESTYCJI

ul. Zwycięska, Wrocław

TEREN INWESTYCJI

NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GINA
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław

BIURO PROJEKTÓW

STREFA ARCHITECTURA

UL.BRZOSOWA 5, 55-095 MIRKÓW | telefon kom. 607-282-220
ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE | REALIZACJA INWESTYCJI

BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ

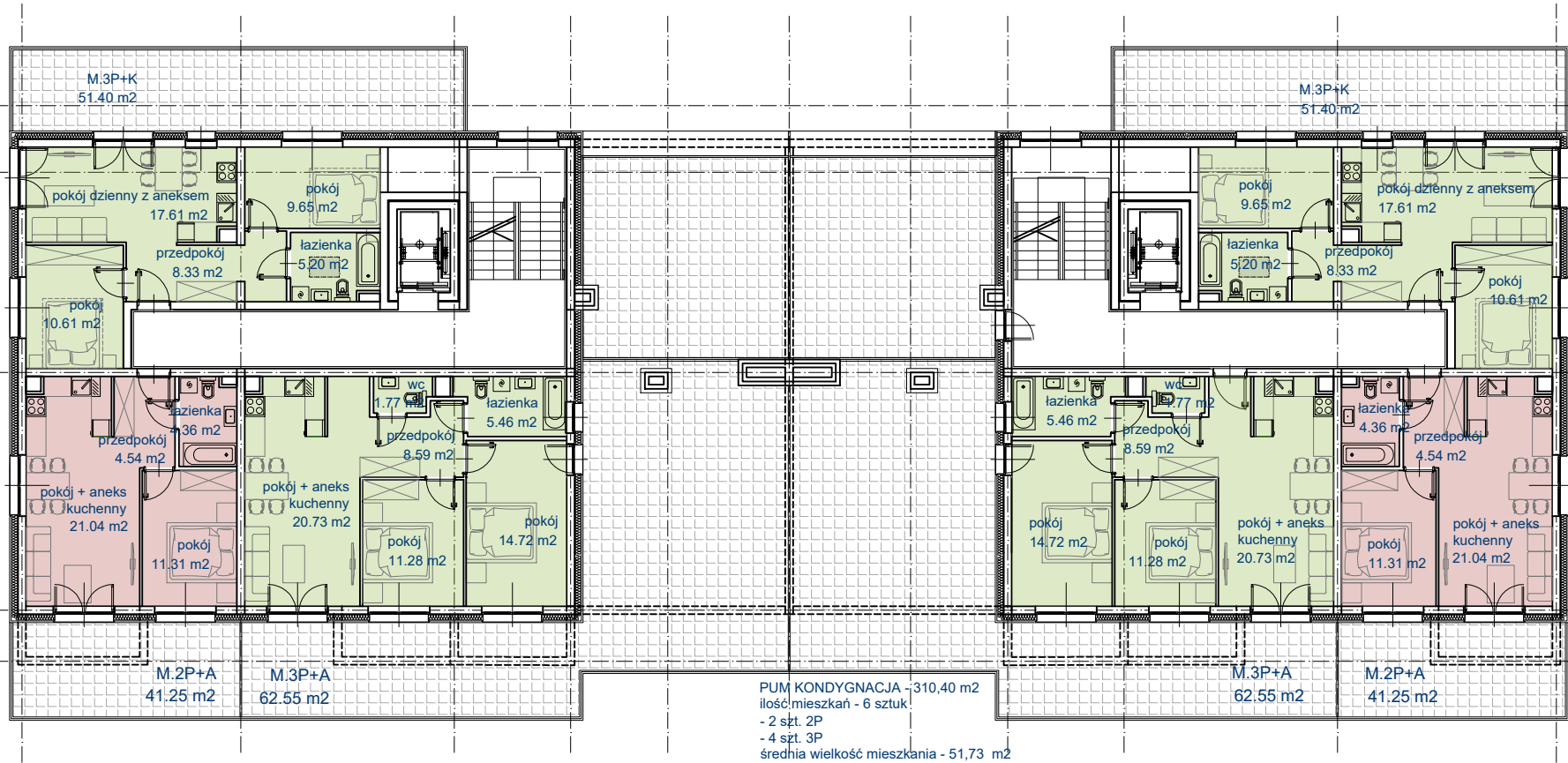
PROJEKTANT

	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA	
architektura sprawdzający			

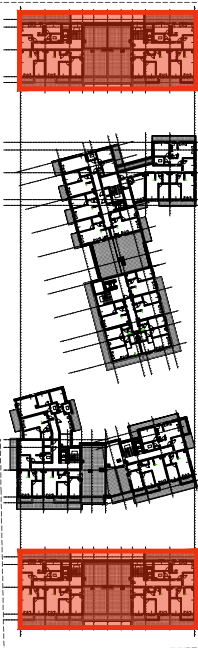
NR RYSUNKU	PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN			A		RZ_B_1_2		10.01.2025	1:200

TYTUŁ RYSUNKU
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
RZUT PIĘTRA +1, +2 BUDYNKU NR 1 ORAZ 4

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ, MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)



BUDYNEK 4



BUDYNEK 1

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ, MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

INWESTOR

FARMEXIM Sp. z o.o
ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

ADRES INWESTYCJI

ul. Zwycięska, Wrocław

TEREN INWESTYCJI

NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GMINA
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław

BIURO PROJEKTÓW

STREFA ARCHITECTURA
UL.BRZOSOWA 5, 55-095 MIRKÓW | telefon kom. 607-282-220
ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE | REALIZACJA INWESTYCJI

BRANŻA:

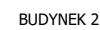
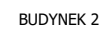
ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ

PROJEKTANT

	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	PODPIS
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA	
architektura sprawdzający			

NR RYSUNKU	PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN			A		RZ_B_1_3		10.01.2025	1:200

TYTUŁ RYSUNKU	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA RZUT PIĘTRA +3 BUDYNKU NR 1 ORAZ 4
---------------	---



**BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

FARMEXIM Sp. z o.o
ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

ul. Zwycięska, Wrocław

MAPY	ON
------	----

BIURO PROJEKTÓW

UL.BRZozowa 5, 55-095 Mirków | telefon kom. 607-282-220
ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE | REALIZACJA INWESTYCJI

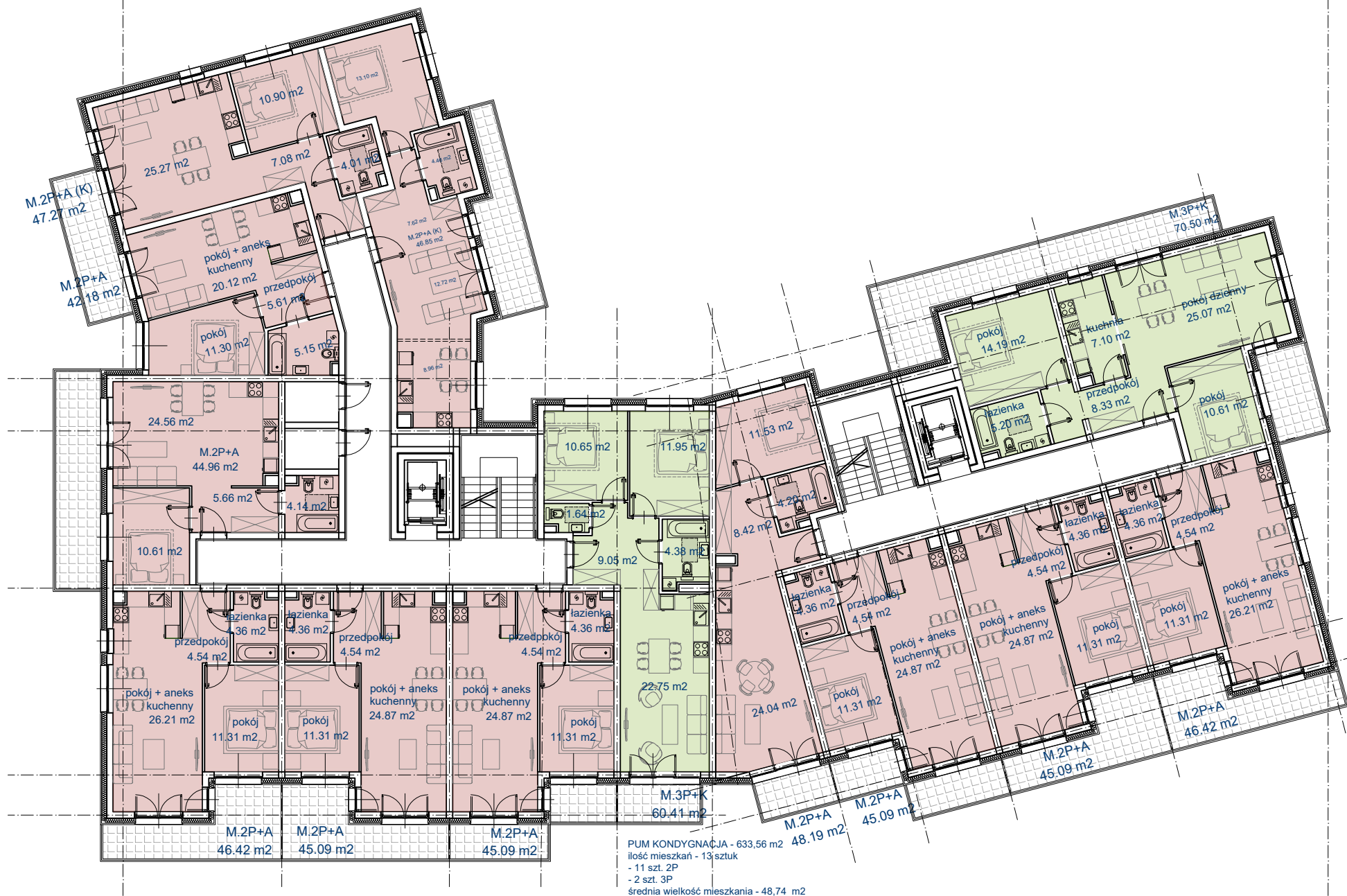
BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ

	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA	
architektura sprawdzający			

NR RYSUNKU								
PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN		A		RZ_B_2_1		10.01.2025	1:200

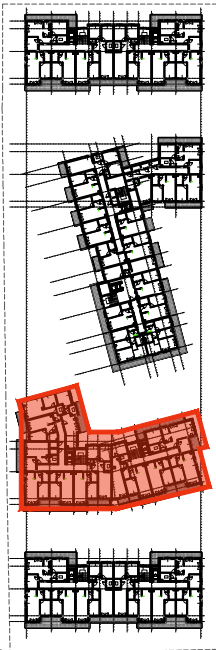
TYTUŁ RYSUNKU	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
	RZUT PARTERU BUDYNKU NR 2

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA IŁOŚĆ MIESZKAŃ, MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)



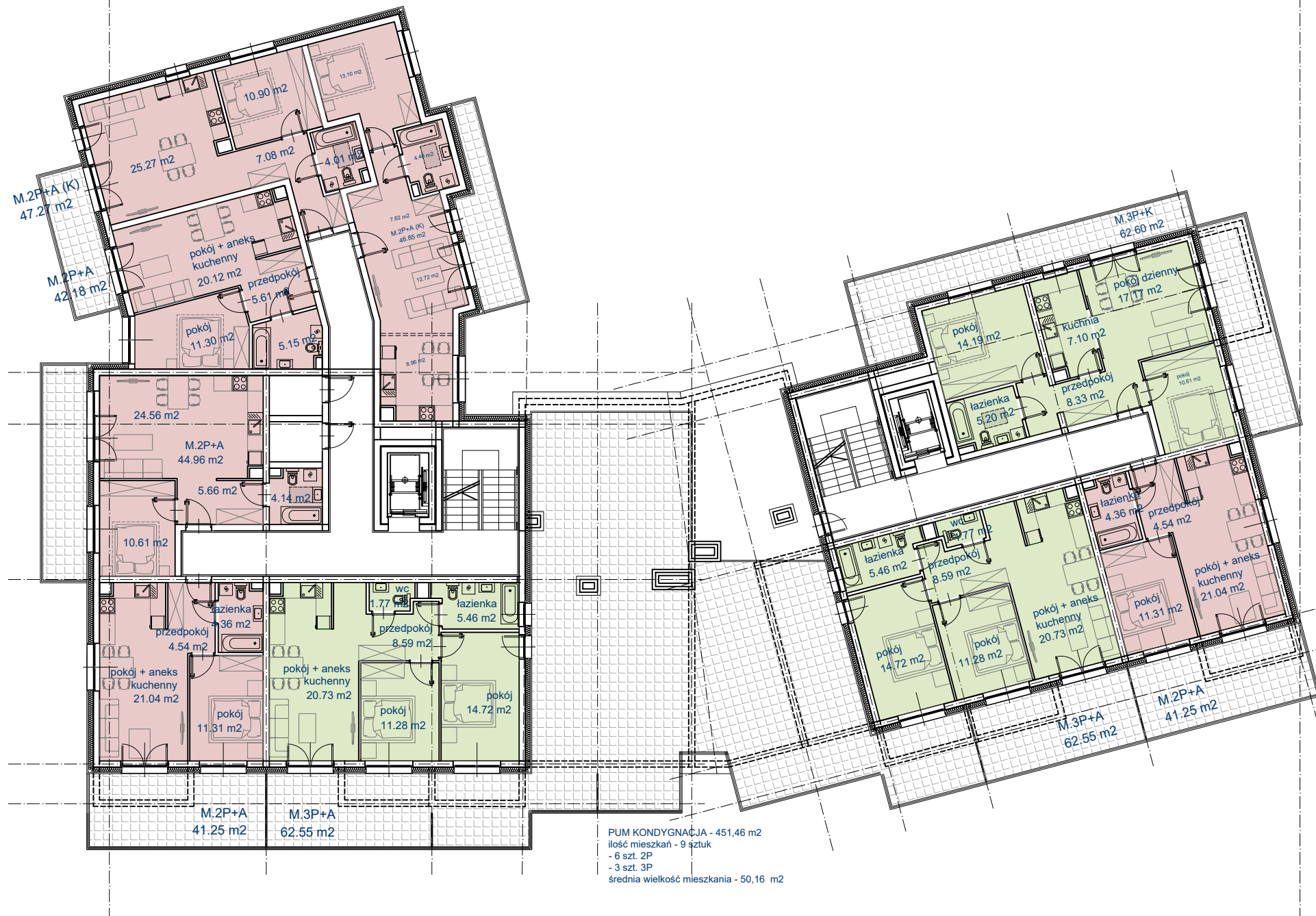
PUM KONDYGNACJA - 633,56 m²
ilość mieszkań - 13 sztuk
- 11 szt. 2P
- 2 szt. 3P
średnia wielkość mieszkania - 48,74 m²

BUDYNEK 2



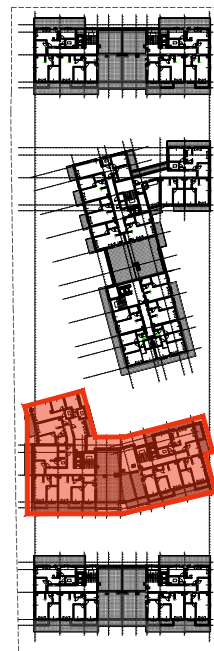
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ, MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

NAZWA INWESTYCJI								
BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ								
INWESTOR								
FARMEXIM Sp. z o.o ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław								
ADRES INWESTYCJI								
ul. Zwycięska, Wrocław								
TEREN INWESTYCJI								
NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GMINA					
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław					
BIURO PROJEKTÓW								
STREFA ARCHITECTURA								
UL.BRZOSZOWA 5, 55-095 MIRKÓW telefon kom. 607-282-220 ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE REALIZACJA INWESTYCJI								
BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ								
PROJEKTANT								
	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	PODPIS					
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA						
architektura sprawdzający								
NR RYSUNKU								
PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN		A		RZ_B_2_2		10.01.2025	1:200
TYTUŁ RYSUNKU		KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA RZUT PIĘTRA +1, +2 BUDYNKU NR 2						



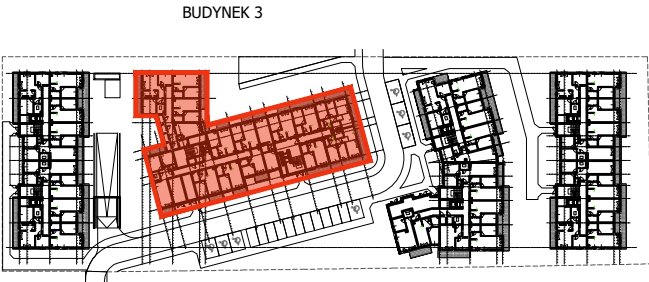
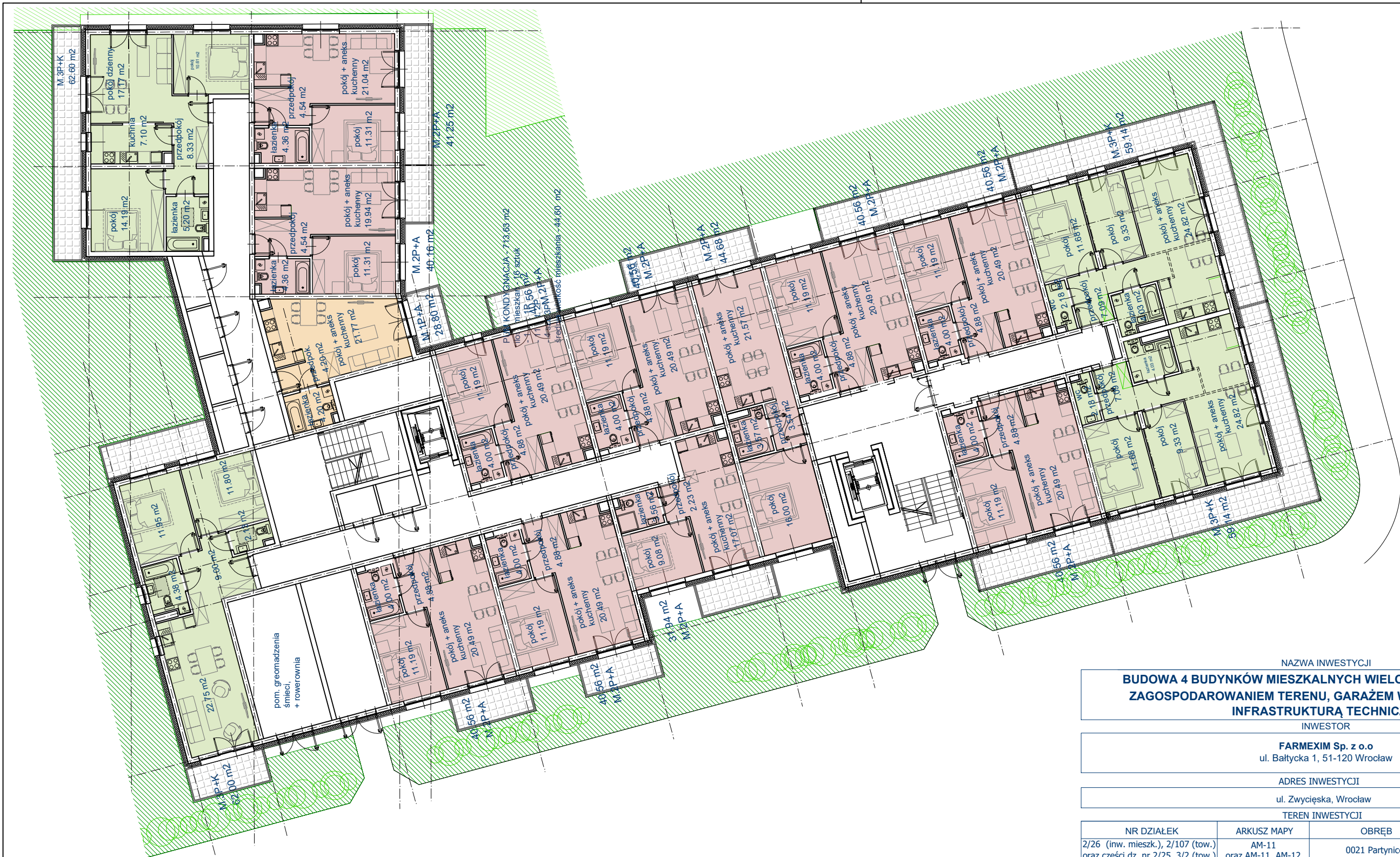
PUM KONDYGNACJA - 451,46 m2
ilość mieszkań - 9 sztuk
- 6 szt. 2P
- 3 szt. 3P
średnia wielkość mieszkania - 50,16 m2

BUDYNEK 2



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY
ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W
ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W
ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ,
MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

NAZWA INWESTYCJI								
BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ								
INWESTOR								
FARMEXIM Sp. z o.o ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław								
ADRES INWESTYCJI								
ul. Zwycięska, Wrocław								
TEREN INWESTYCJI								
NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GMINA					
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław					
BIURO PROJEKTÓW								
STREFA ARCHITECTURA UL.BRZOZOWA 5, 55-095 MIRKÓW telefon kom. 607-282-220 ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE REALIZACJA INWESTYCJI								
BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ								
PROJEKTANT								
	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	PODPIS					
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA						
architektura sprawdzający								
NR RYSUNKU								
PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN		A		RZ_B_2_3		10.01.2025	1:200
TYTUŁ RYSUNKU		KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA RZUT PIĘTRA +3 BUDYNKU NR 2						



NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

INWESTOR

FARMEXIM Sp. z o.o
ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

ADRES INWESTYCJI

ul. Zwycięska, Wrocław

TEREN INWESTYCJI

NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GINA
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław

BIURO PROJEKTÓW

STREFA ARCHITECTURA

UL.BRZOZOWA 5, 55-095 MIRKÓW | telefon kom. 607-282-220
ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE | REALIZACJA INWESTYCJI

BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ

PROJEKTANT

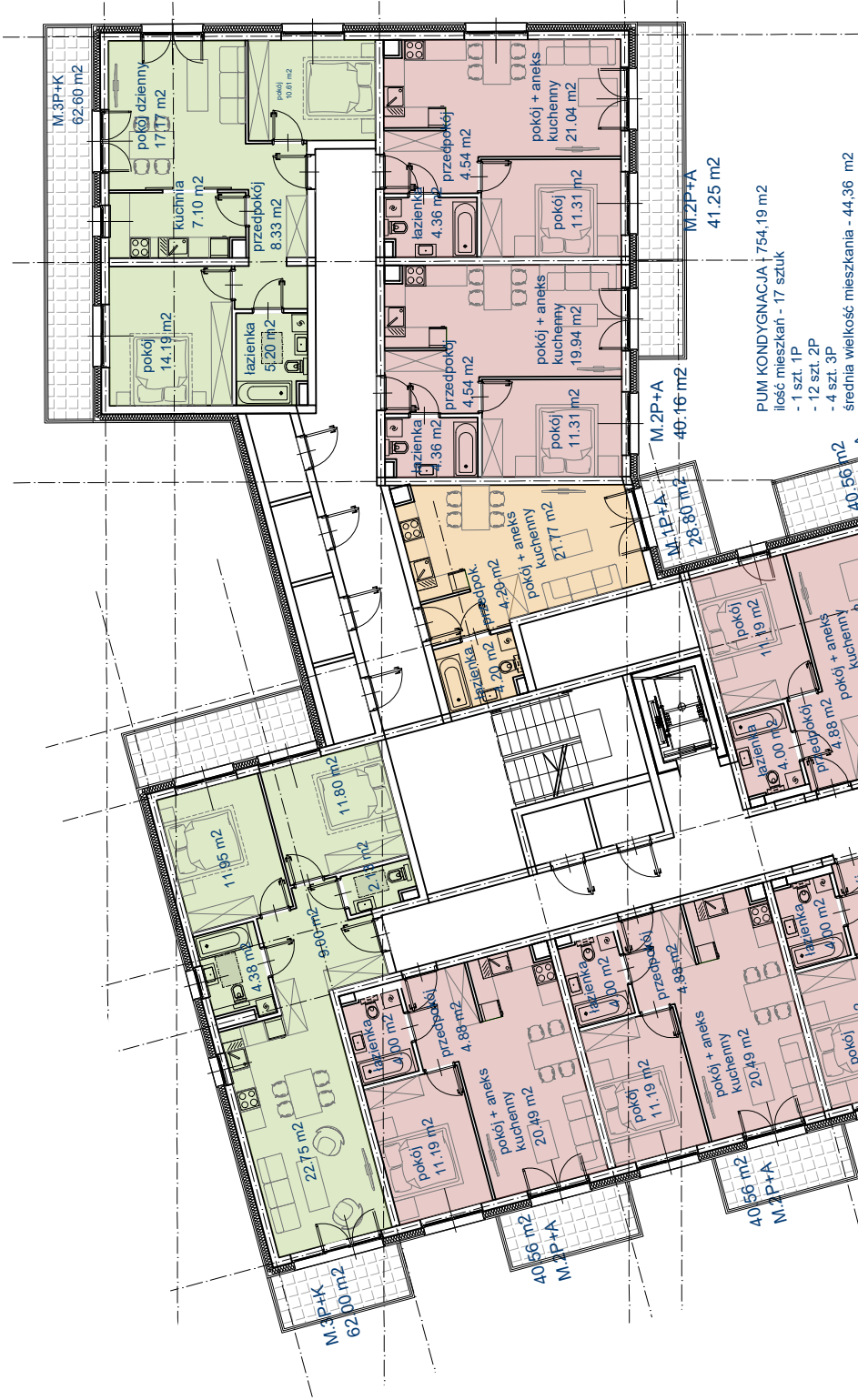
	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA	
architektura sprawdzający			

NR RYSUNKU	PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN			A		RZ_B_3_1		10.01.2025	1:200

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

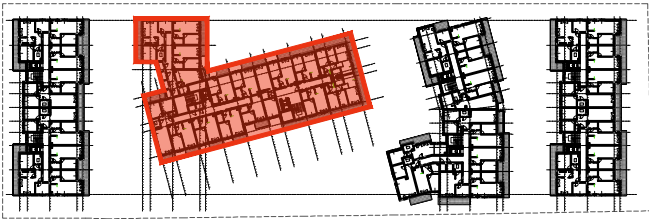
RZUT PARTERU BUDYNKU NR 3

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ, MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)



PUM KONDYGNACJA I 754.19 m²
liczba mieszkań - 17 sztuk
- 1 szt. 1P
- 12 szt. 2P
- 4 szt. 3P
średnia wielkość mieszkania - 44.36 m²

BUDYNEK 3



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY
ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W
ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W
ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ,
MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

NAZWA INWESTYCJI

**BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

INWESTOR

FARMEXIM Sp. z o.o
ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

ADRES INWESTYCJI

ul. Zwycięska, Wrocław

TEREN INWESTYCJI

NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GINA
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław

BIURO PROJEKTÓW

STREFA ARCHITECTURA

UL.BRZOZOWA 5, 55-095 MIRKÓW | telefon kom. 607-282-220
ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE | REALIZACJA INWESTYCJI

BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ

PROJEKTANT

	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	PODPIS
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA	
architektura sprawdzający			

NR RYSUNKU	PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN			A		RZ_B_3_2		10.01.2025	1:200

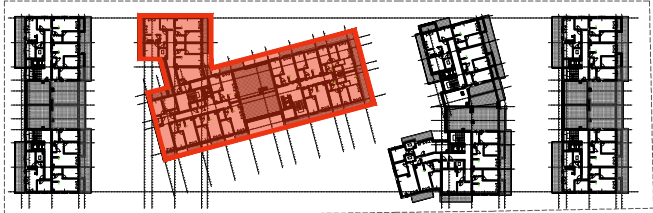
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

RZUT PIĘTRA +1, +2 BUDYNKU NR 3



PUM KONDYGNACJA - 641,63 m²
Ilość mieszkań - 14 sztuk
- 1 szt. 1P
- 9 szt. 2P
- 4 szt. 3P
Średnia wielkość mieszkania - 45,83 m²

BUDYNEK 3



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ, MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

INWESTOR

FARMEXIM Sp. z o.o
ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław

ADRES INWESTYCJI

ul. Zwycięska, Wrocław

TEREN INWESTYCJI

NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GINA
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław

BIURO PROJEKTÓW

STREFA ARCHITECTURA

UL.BRZOZOWA 5, 55-095 MIRKÓW | telefon kom. 607-282-220
ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE | REALIZACJA INWESTYCJI

BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ

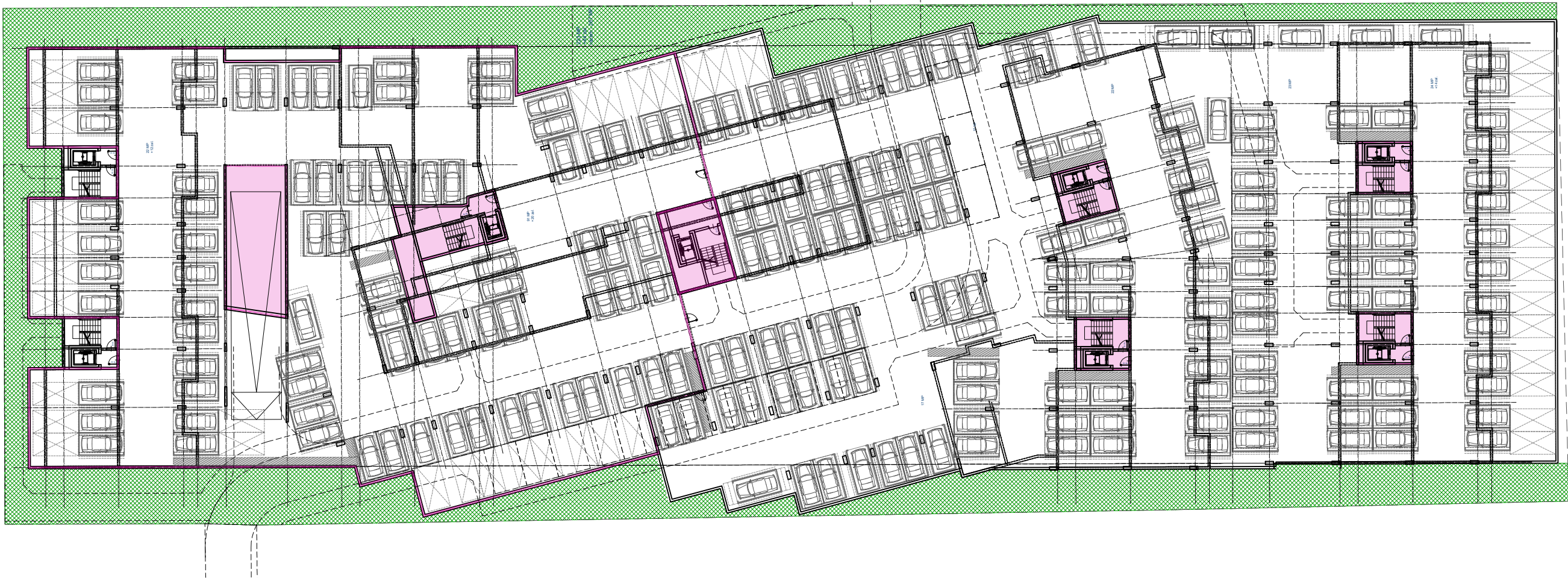
PROJEKTANT

	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA	
architektura sprawdzający			

NR RYSUNKU	PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN			A		RZ_B_3_3		10.01.2025	1:200

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

RZUT PIĘTRA +3 BUDYNKU NR 3



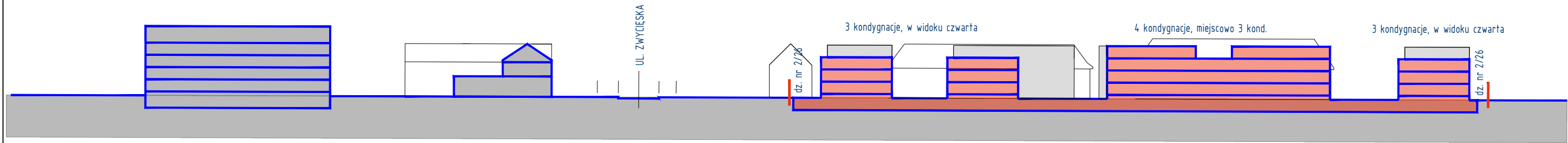
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY
ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W
ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W
ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ,
MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

NAZWA INWESTYCJI								
BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, GARAŻEM WBUDOWANYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ								
INWESTOR								
FARMEXIM Sp. z o.o ul. Bałtycka 1, 51-120 Wrocław								
ADRES INWESTYCJI								
ul. Zwycięska, Wrocław								
TEREN INWESTYCJI								
NR DZIAŁEK	ARKUSZ MAPY	OBREB	GMINA					
2/26 (inw. mieszk.), 2/107 (tow.) oraz części dz. nr 2/25, 3/2 (tow.)	AM-11 oraz AM-11, AM-12	0021 Partynice	Wrocław					
BIURO PROJEKTÓW								
STREFA ARCHITECTURA								
UL.BRZOZOWA 5, 55-095 MIRKÓW telefon kom. 607-282-220 ARCHITEKTURA KONSTRUKCJA INSTALACJE SIECI PROJEKTOWANIE REALIZACJA INWESTYCJI								
BRANŻA: ARCHITEKTURA WRAZ Z KOORDYNACJĄ MIĘDZYBRANŻOWĄ								
PROJEKTANT								
	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEŃ	PODPIS					
architektura projektant	mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński	09/09/DOIA						
architektura sprawdzający								
NR RYSUNKU								
PROJEKT	FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA
2 4 7	KN		A		RZ_G		05.2025	1:500
TYTUŁ RYSUNKU	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA RZUT GARAŻU							

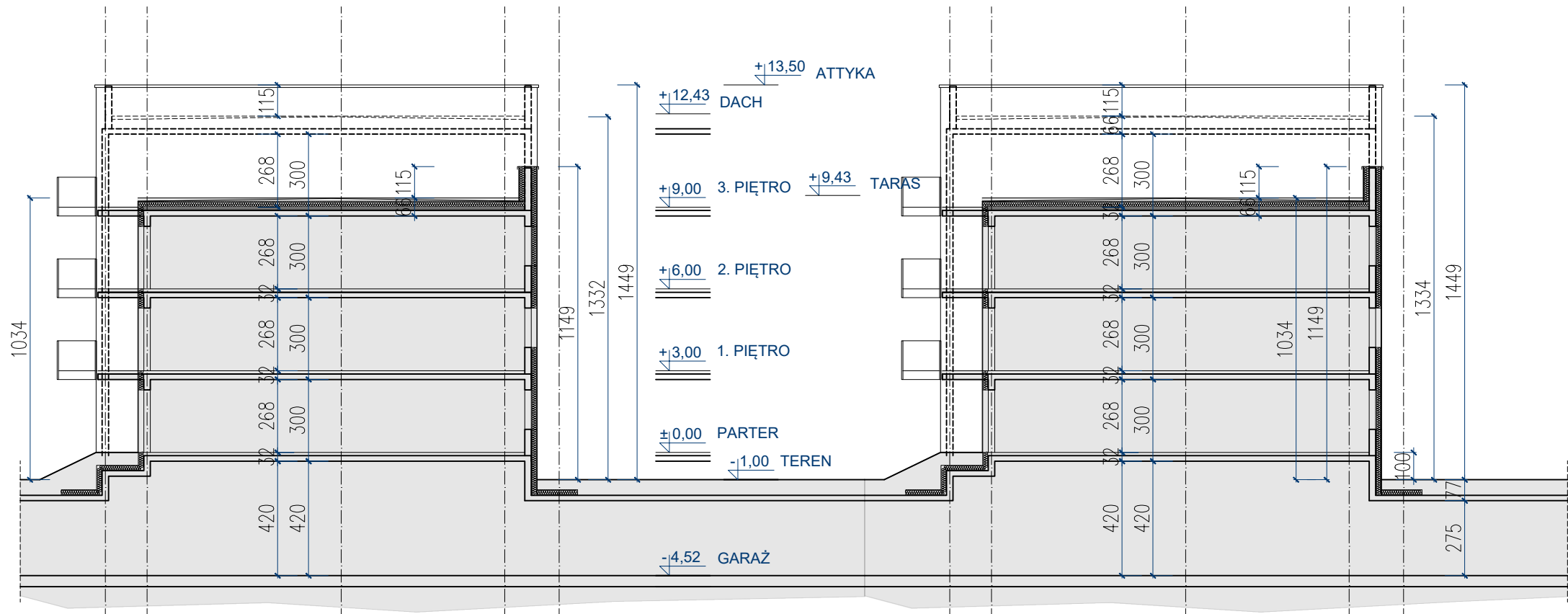
BUDYNEK PRZY UL. ZWYCIĘSKIEJ 14
- 5 kondygnacji
- 4 kondygnacje powtarzalne + 1 kondygnacja na poddaszu

BUDYNEK PRZY UL. ZWYCIĘSKIEJ 14A, B
- budynek handlowy
- 3 kondygnacji
- 2 kondygnacje + 1 kondygnacja na poddaszu

PROJEKTOWANE 4 BUDYNKI MIESZKALNE NA DZIAŁCE NR 2/26
- 3 kondygnacje powtarzalne: parter oraz piętro +1, +2, wysokość 13 metrów od poziomu istniejącego terenu
- 4 kondygnacja wycofana, wysokość 10 metrów od poziomu istniejącego terenu



+13,50 ATTYKA
+12,43 DACH
+9,00 3. PIĘTRO +9,43 TARAS
+6,00 2. PIĘTRO
+3,00 1. PIĘTRO
±0,00 PARTER
-1,00 TEREN
-4,52 GARAŻ



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ NALEŻY
ROZPATRYWAĆ ŁĄCZNIE Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, DOPUSZCZALNE SĄ ZMIANY W
ZAKRESIE RYSUNKÓW ZGODNIE Z UWAGAMI ZAPISANYMI W CZĘŚCI OPISOWEJ, W
ZAKRESIE DOPUSZCZONYCH ZMIAN (MAKSYMALNA, MINIMALNA ILOŚĆ MIESZKAŃ,
MAKSYMALNA I MINIMALNA WARTOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH MIESZKAŃ ITP)

		IMIĘ I NAZWISKO			NR UPRAWNIEŃ			PODPIS		
architektura projektant		mgr inż. arch. Tomasz Gawron-Gawrzyński			09/09/DOIA					
architektura sprawdzający										
NR RYSUNKU										
PROJEKT		FAZA	BUD.	BRANŻA	TYP	NR RYSUNKU	REWIZJA	DATA	SKALA	
2	4	7	KN		A		P		05.2025	1:200
TYTUŁ RYSUNKU		KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA								
		PRZEKRÓJ								



UL. OLTASZYŃSKA

projektowane osiedle

UL. ZWYCIESKA

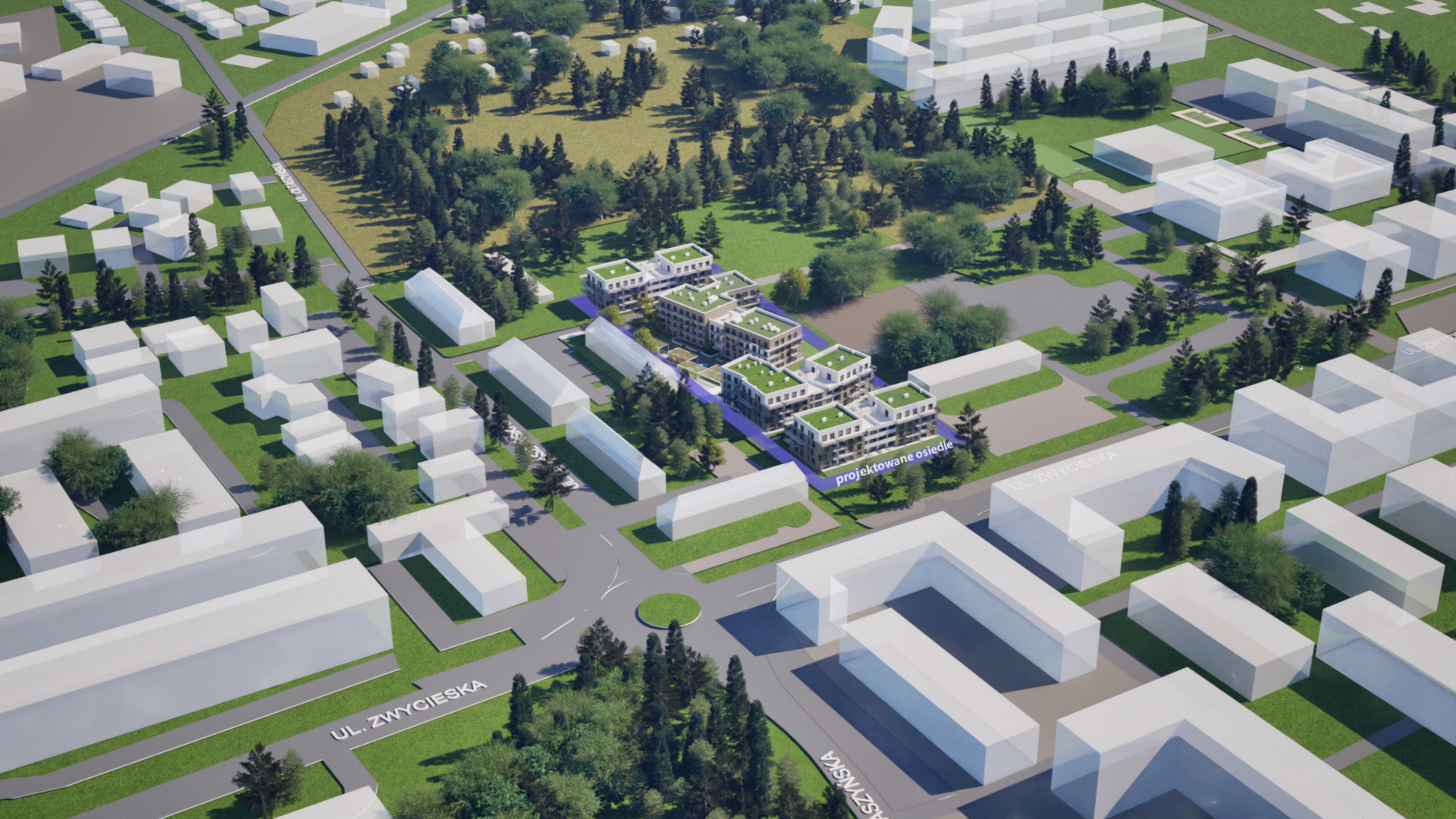
UL. ZWYCIESKA

UL. ZWYCIESKA

WYCIESKA



projektowane osiedle





projektowane osiedle

UL. OKŁASZYŃSKA

UL. PASZCIB

UL. ZWAGŁEJSKA















