

Wrocław, dnia 15.07.2025 r.  
uzupełniono 14.08.2025  
uzupełniono 12.09.2025

Inwestor:

**FARMEXIM Sp. z o.o**

ul. Bałtycka 1  
51-120 Wrocław  
NIP: 8951762357, REGON:932704509

**Rada Miejska Wrocławia**

za pośrednictwem  
Prezydenta Wrocławia  
ul. Sukiennice 9,  
50-107 Wrocław

Pełnomocnik /adres do korespondencji/:

**Tomasz Gawron – Gawrzyński**

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. ZWYCIĘSKIEJ WE  
WROCŁAWIU ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH**

**Dotyczy:**

ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla budowy 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu na działce nr 2/26 AM-11 obręb Partynice przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Na podstawie art 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku 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)

**spółka FARMEXIM sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Bałtyckiej 1, 51-120 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 000088556, REGON:932704509, NIP: 8951762357 **zwraca się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji**

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

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

**C.) dla inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie przyłączy wod-kan do istniejących sieci w ul. Zwycięskiej we Wrocławiu zlokalizowanych na działkach nr: 2/26, 2/25 (dr), AM-11 oraz 3/2 AM-12 Obręb nr 0021 Partynice, jednostka ewidencyjna nr - 026401\_1 miasto Wrocław;**

*D) dla inwestycji towarzyszącej, polegającej na przekształceniu i dostosowaniu części pomieszczeń Przedszkola nr 29 przy ul. Kurpiów 28, wchodzącego w skład Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 6 przy ul. Gałczyńskiego 8, wraz z niezbędną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną dla dzieci w wieku szkolnym - zlokalizowanych na działce nr: 24/2 AM-7 Obręb nr 0019 Ołtaszyn, jednostka ewidencyjna nr - 026401\_1 miasto Wrocław (026401\_1.0019.AR\_7.24/2).*

**UZASADNIENIE:**

**Szanowny Panie Przewodniczący, Wysoka Rado,**

**zwracamy się do Państwa z wnioskiem o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 5 lipca 2018 roku 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) dla planowanego zamierzenia.**

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. Opinia ta była opinią negatywną, a niniejszy wniosek stanowi polemikę z argumentami podanymi w otrzymanych pismach: 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-Architektonicznej z dnia 24.03.2025 (MKUA.6734.17.2025), opinia zespołu Architekta Miasta z dnia 19.02.2025.

Wszystkie przytoczone opinie odnoszą się do obszaru opisanego w Studium uwarunkowań przestrzennych jako „zielen dominująca”, traktując przedmiot niniejszego opracowania, działkę nr 2/26 jakby stanowił on kompleksowy, całościowy teren przeznaczony w MPZP oraz Studium pod tereny zielone.

Należy w tym momencie zaznaczyć, że analizowana działka zlokalizowana jest na granicy terenu „zieleni dominującej” oraz zabudowy mieszkaniowej, zarówno w zakresie planistycznym jak i analizy stanu istniejącego. Ingerencja w jej przeznaczenie analogiczne do przeznaczenia istniejącego i planowanego terenu sąsiedniego, nie jest ingerencją zmieniającą założenia planistyczne we wspomnianych dokumentach.

Ponadto należy podkreślić, że obszar działki 2/26 stanowi niewielki procent terenu określonego w Studium jako „zielen dominująca”, stanowi on około 6% terenu wyznaczonego pod zielen – działka 2/26 to obszar poniżej 1 ha, przy około 16 ha dla całości terenu „zieleni dominującej”.

Z punktu widzenia formalnego ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych umożliwia realizację inwestycji mieszkaniowych w sprzeczności z zapisami Studium między innymi właśnie dla terenów powojkowych. Warunek ten jest w przedmiotowym przypadku spełniony i nie ma formalnych przeciwwskazań, żeby podjąć uchwałę w przedmiotowej sprawie.

Projektowane zagospodarowanie terenu działki 2/26 opiera się na następujących założeniach:

- zagospodarowanie terenu bez barier, płotów ogrodzeń, ze swobodnym dostępem dla ludzi niebędących mieszkańcami tego terenu - strefowanie w sposób naturalny, poprzez wyniesione tarasy,

poziomy parterów budynków;

- projektowane budynki jako budynki niskie, wizualnie punktowe o charakterze zabudowy analogicznej do willi miejskiej o wysokości analogicznej do zabudowy sąsiedniej – 3/4 kondygnacje nadziemne;
- zagospodarowanie terenu w formie wypełnionej zielenią, integrujące się z mogącą powstać w przyszłości zielenią parkową lub nieurządzoną;
- wprowadzenie miejsc parkingowych maksymalnie w obręb kondygnacji wbudowanej, podziemnej, usuwając tym samym samochody mieszkańców poza obszar ogólnej widoczności;
- powiązanie komunikacji pieszej oraz rowerowej po dwóch stronach działki w jedną całość – umożliwienie przejścia i przechodu w zakresie komunikacji pieszej oraz rowerowej przez teren działki 2/26 poprzez nadanie jej ogólnodostępnego charakteru, zablokowany jedynie ruch dla samochodów poprzez planowane zamontowanie szlabanu.

Dzięki tym rozwiązaniom projektowym teren działki 2/26 może stać się integralną częścią zarówno terenów zielonych jak i terenów mieszkaniowych, na granicy których jest zlokalizowany, stanowiąc tym samym łagodne przejście pomiędzy jednym i drugim sposobem zagospodarowania terenu. Intencją projektową jest również wspólne zagospodarowanie terenu pomiędzy planowaną inwestycją oraz realizowaną obecnie inwestycją edukacyjną po drugiej stronie terenu określonego jako „zielen dominująca”. Wykonanie terenu zielonego od strony południowej, od strony ulicy Zwycięskiej, pomiędzy tymi dwoma inwestycjami stanowić może wprowadzenie do przyszłych inwestycji na pozostałym terenie zieleni, stanowiąc niejako otwarcie, bramę wejściową, do całej reszty terenów zielonych o powierzchni około 16 ha, a jego urządzenie w ewentualnym partnerstwie publiczno-prywatnym może być rozwiązaniem idealnym z perspektywy niedługiego użytkowania kompleksu zabudowań edukacyjnych.

Teren przeznaczony w Studium jako zielen dominująca o łącznej powierzchni około 16 ha stanowi całkowicie wystarczający zasób przestrzenny do pokrycia wszelkich potrzeb rekreacyjnych dla tej części miasta. Należy również pamiętać o istniejących terenach zielonych, ogólnodostępnej części terenów przy torze wyścigów konnych, parku przy rondzie Pio, boiskach sportowych oraz samym terenie torów wyścigowych.

W trakcie prowadzenia prac projektowych przeprowadzono również konsultacje społeczne, odbyliśmy spotkania z przedstawicielami Rady Osiedla Krzyki-Partynice, została stworzona strona internetowa (<https://zwycieska.ovh/>) z możliwością wypowiedzenia się na temat zagadnień związanych z planowanym osiedlem, z możliwością pozostawienia komentarza. Wśród pozostawionych komentarzy dominują głosy związane z problemami komunikacyjnymi tej części Wrocławia oraz związane z funkcjonowaniem tych terenów w postrzeganiu mieszkańców jako terenów zielonych. Dominuje w tym zakresie obawa przed wprowadzeniem dodatkowej funkcji, która zakorkuje istniejący układ komunikacyjny oraz pozbawi mieszkańców terenów zielonych.

W zakresie powyższych obaw należy podkreślić, że przedmiotowa inwestycja sama w sobie nie stanowi żadnego zagrożenia w kontekście zarówno zwiększenia problemu komunikacyjnego jak również w kontekście braku terenów zielonych. Można pokusić się wręcz o tezę, że jest dokładnie przeciwnie i realizacja przedmiotowej inwestycji może pomóc i przyspieszyć realizację terenów zielonych. Uporządkowane tereny zielone pojawią się po pierwsze w zakresie samej inwestycji, której teren będzie ogólnodostępny, po drugie w kontekście ewentualnego partnerstwa publiczno-prywatnego Inwestor może współuczestniczyć w ustalony sposób w realizacji części terenów zielonych w najbliższym sąsiedztwie inwestycji.

W wynikach ankiety pojawiły się również alternatywne dla realizacji zieleni propozycje dla działań Inwestora w zakresie inwestycji publicznej.

Użytkownik [REDAKTOWANE] zaproponował poniższe:

*„Popieram w pełni inwestycję, jeżeli*

*1) jednym z warunków jej utworzenia będzie partycypacja dewelopera w wykonaniu kilkunastu(!) nowych przystanków autobusowych na całej dzielnicy Partyńce/oltaszyn – celem usprawnienia komunikacji miejskiej*

*2) oraz przygotowanie w ramach inwestycji budynku z co najmniej 5 pomieszczeniami o powierzchni 50 m<sup>2</sup> każde, którymi budynek zostanie w całości nieodpłatnie przekazany miastu na cele usług edukacji pozaszkolnej oraz usług kultury wykonywane właśnie w tych 5 pomieszczeniach.”*

Użytkownik [REDAKTOWANE] również zwraca uwagę na konieczność rozbudowy komunikacji publicznej:

*„Okolice Zwycięskiej i tak są już bardzo przeciążone infrastruktury drogowej. Nowe osiedla mieszkaniowe powstają w szybkim tempie, ale bez adekwatnego rozwoju infrastruktury. Ulica Zwycięska regularnie się korkuje, a komunikacja publiczna nie nadąża za wzrostem liczby mieszkańców – tutaj najpierw należy zainwestować w komunikację publiczną sprawną a potem rozbudowywać te okolice.”*

Użytkownik [REDAKTOWANE] zwraca uwagę na możliwość realizacji zabudowy przy zachowaniu szacunki dla Natury i sąsiedztwa, co było dla nas jedną z głównych wytycznych projektowych. Budynki niskie, o architekturze mającej charakter indywidualnych budynków zatopionych swobodnie w zieleni.

*„Osiedle na kilka set samochodów pogorszy już tragiczny stan natężenie ruchu na oltaszynskiej. Droga wąska o niskim natężeniu ruchu kilka lat temu stała się nieprzejezdna. W godzinach szczytu czekamy na dojazd do posesji 15 min mając ją w zasięgu wzroku- tragedia!!!! Proszę przyjechać w godzinach szczytu. Tutaj nawet w weekend potrafi być korek. Zaraz dojedzie kilka set samochodów z ulicy Orawskiej. Nie ma żadnego sensownego planu . obwodnica nie rozwiąże problemu oltaszybskiej – założmy że częściowo rozważę, ale to leczenie kaca klinem. Rozwiązujemy jeden problem aby stworzyć miejsce dla kolejnego. Przy okazji w obszarze niskiej zabudowy / Willowej z kilkoma blokami zamieniamy ten teren w blokowisko. I jest ok. Rozumiem że to kierunek rozwoju dużych miast ale to można robić nie po dewelopersku- wrocławsku. Zobaczcie jak budować osiedla we wspólnocie z naturą.w Łodzi, Poznaniu mamy super przykłady. Nie musimy patrzeć na Skandynawię. Gdzie podziali się urbaniści ???!”*

[REDAKTOWANE] zwraca uwagę:

*„Na terenie Zwycięska w pobliżu planowanej szkoły powinny być tereny rekreacyjne , zielone bez zabudowań mieszkaniowych”*

Mając powyższe na uwadze proponujemy więc zabudowę kameralną, niską, nasyoną zielenią niską oraz średniowysoką i wysoką, z dachami zielonymi na najwyższych kondygnacjach, zaprojektowano również ogólnodostępny plac zabaw.

Najbliższe otoczenie działki nasycone jest różnego rodzaju usługami, w związku z czym uznaliśmy, że projektowana zabudowa składać się będzie wyłącznie z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, skupiając się tym samym na tej fundamentalnej funkcji. Inwestycja polega na budowie 4 budynków niskich, o 4 kondygnacjach nadziemnych, o łącznie 183 mieszkaniach oraz powierzchni użytkowej mieszkań równej 8905 m<sup>2</sup>. Daje to planowaną ilość mieszkańców na poziomie 319 osób. Liczne balkony oraz ogródki mieszkań na parterze zapewnią będą przestrzeń do rekreacji indywidualnej, duży plac zabaw dla dzieci na terenie zamierzenia zapewnią będzie przestrzeń rekreacyjną dla

najmłodszych mieszkańców.

Planowane założenie znajduje się po północnej stronie ulicy Zwycięskiej, na obszarze historycznie wykorzystywanym jako teren koszar wojskowych, po tej stronie ulicy Zwycięskiej zlokalizowane były koszary Wojsk Polskich. Główny element zabudowań koszarowych znajdował się po stronie południowej ulicy Zwycięskiej, północna strona ulicy 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 między innymi bocznica kolejowa, studnia głębinowa, strzelnica, boisko sportowe, skład tarcicy itp. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy znajdują się jednak zabudowania mieszkalne przy ul. Ołtaszyńskiej.

W ostatnich 20 latach teren pokoszarowy uległ głęboko idącym przemianom, obiekty pokoszarowe zostały przebudowane na budynki mieszkalne, pojawiło się wzdłuż ulicy głównej wiele budynków usługowych, handlowych. Przekształcenia te po stronie północnej ulicy Zwycięskiej są zdecydowanie mniej intensywne niż po stronie południowej. Niniejszy wniosek ma na celu uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w tej części osiedla wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkaniowym oraz czyniąc zadość założeniu urbanistycznemu zabudowy pokoszarowej. Projektowane zamierzenie jest zgodne z układem urbanistycznym zarówno historycznym jak również aktualnemu układowi, który bazuje w dużym stopniu na układzie historycznym opartym na siatce prostopadłych i równoległych do siebie osi komunikacyjnych oraz osi zabudowy. W części opisowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej opisano szeroko kontekst historyczny jak również lokalizację działki w tym zakresie, w odniesieniu do wszelkich wymagań ustawowych.

Osiedle Partynice oraz Ołtaszyn w dużej części ustabilizowały się w zakresie rozwoju, pozostaje do zagospodarowania niewykorzystany do tej pory teren po stronie północnej ulicy Zwycięskiej, w tym w najbliższym sąsiedztwie ulicy Ołtaszyńskiej, która zarówno pod względem obsługi komunikacyjnej oraz technicznej zapewnia obsługę nowego zamierzenia bez konieczności ponoszenia niepotrzebnych nakładów na budowę nowej infrastruktury. Całe zamierzenie urbanistycznie Partynic i Ołtaszyna wypełnione jest zabudową oraz uzupełniającymi terenami rekreacyjnymi oraz terenami zielonymi takimi jak park przy rondzie św. Ojca Pio, teren wyścigów konnych na Partynicach, boisko na Ołtaszynie. Działka nr 2/26 znajduje się w odległości mniejszej niż 750 metrów pieszego dojścia do tych terenów jak również mniejszej niż 1500 metrów pieszego dojścia do szkoły podstawowej nr 34 we Wrocławiu.

**W związku z powyższym prosimy o analizę niniejszego wniosku, załączonej do niego koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz zgodnie z sentencją na wstępie prosimy o ustalenie lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej oraz dla wskazanych inwestycji towarzyszących.**

#### **WYMAGANE ELEMENTY WNIOSKU:**

Poniżej przedstawiamy zestawienie wymagań ustawy w zakresie wniosku wraz z informacjami o spełnieniu poszczególnych wymagań.

**1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;**

Granice zostały określone w załączniku nr 2 do wniosku, w załączniku graficznym oraz w części opisowej do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, w kilku punktach. Zakres zamierzenia



ogranicza się do działki nr 2/26 AM-11 (inwestycja mieszkaniowa, działka Inwestora) oraz działek nr 2/107 (dr) AM-11 oraz 2/25 (dr) AM-11, 3/2 (dr) AM-12 w zakresie inwestycji towarzyszących. Lista działek na które inwestycja oddziałuje znajduje się w punkcie nr 3.6 opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz w formie graficznej w załączniku nr 2 jak również poniżej:

- działka nr 2/107 (dr) AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, budowa drogi dojazdowej wraz z obustronnym chodnikiem, [REDAKOWANE]
- działka nr 2/26 AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDAKOWANE]
- działka nr 2/25 (dr) AM-11, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDAKOWANE]
- działka nr 3/2 (dr) AM-12, Obręb 0021 – inwestycja towarzysząca, przyłącza wodno-kanalizacyjne, [REDAKOWANE]
- działka nr 24/2 AM-7, Obręb 0019 – inwestycja towarzysząca, przekształcenie i dostosowaniu części pomieszczeń Przedszkola nr 29 przy ul. Kurpiów 28 – poszerzenie wniosku w związku z pismem nr WPP-DSP.6730.2.2025 z Urzędu Miasta Wrocławia Wydział Przedszkoli i Szkół (załącznik nr 18 do wniosku) oraz podpisanym jednostronnie porozumieniem (załącznik nr 17 do wniosku).

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, zacieniania
- działka nr 3/3 AM-11, Obręb 0021 – działka w bezpośrednim sąsiedztwie w kontekście przesłaniania, zacieniania
- działka nr 2/24 AM-11, Obręb 0021 – działka w bezpośrednim sąsiedztwie w kontekście przesłaniania, zacieniania budynku Agencji Mienia Wojskowego
- działka nr 2/109 oraz 2/9 AM-11, Obręb 0021 – działki w bezpośrednim sąsiedztwie jako teren o przeznaczeniu pod zieleń
- 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 – przekształcenie i dostosowaniu części pomieszczeń Przedszkola nr 29 przy ul. Kurpiów 28 (poszerzenie wniosku w związku z pismem nr WPP-

DSP.6730.2.2025 z Urzędu Miasta Wrocławia Wydział Przedszkoli i Szkół).

**2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;**

Parametry te zostały określone w opisie do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w punkcie nr 3.7. Są to poniższe wartości: zaprojektowano mieszkania o powierzchni użytkowej równej 8905 m<sup>2</sup>, zakłada się możliwość wprowadzenia zmian w strukturze i układzie mieszkań na etapie wykonywania projektu budowlanego, w związku z czym przyjęto margines o wartości około 10% zarówno w jedną jak i drugą stronę:

- projektowany PUM – 8905 m<sup>2</sup>
- zakładany minimalny PUM – 8015 m<sup>2</sup>
- zakładany maksymalny PUM – 9795 m<sup>2</sup>

**3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;**

Parametry te zostały określone w opisie do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w punkcie nr 3.7. Są to poniższe wartości: zaprojektowano 183 mieszkania, zakłada się możliwość wprowadzenia zmian w strukturze i układzie mieszkań na etapie wykonywania projektu budowlanego, w związku z czym przyjęto margines o wartości około 10% zarówno w jedną jak i drugą stronę:

- projektowana ilość mieszkań – 183 sztuk
- zakładana minimalna ilość mieszkań – 165 sztuk
- zakładana maksymalna ilość mieszkań – 202 sztuk

W związku z powyższym zakłada się również pewien margines dla projektowanych miejsc postojowych dla samochodów:

- projektowana ilość miejsc postojowych – 275 sztuk
- zakładana minimalna ilość miejsc postojowych – 248 sztuk
- zakładana maksymalna ilość miejsc postojowych – 303 sztuk.

**4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;**

W zakresie niniejszego wniosku nie znajdują się przestrzenie przeznaczone na działalność handlową lub usługową – brak konieczności określania tego zakresu.

**5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;**

Przedmiotowe zamierzenie znajduje się na terenie obecnie niezabudowanym, na którym znajduje się pozostałość boiska sportowego oraz zieleń niezagospodarowana. Planuje się uporządkowanie terenu i zagospodarowanie całości działki – zabudowa mieszkaniowa oraz zieleń urządzona, ogólnodostępna.

Teren znajduje się bezpośrednio przy istniejącej infrastrukturze drogowej z infrastrukturą sieciową – działka nr 3/2 ulica Zwycięska. Zaprojektowano przyłącza do istniejących sieci od tej strony inwestycji. Zapotrzebowanie na poszczególne media określono w punkcie nr 3.9 opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, opis dotyczący istniejącej infrastruktury opisano między innymi w punkcie nr 5.1 tegoż opisu.

**6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;**

Przedmiotowe zamierzenie znajduje się bezpośrednio przy istniejącej infrastrukturze drogowej z infrastrukturą sieciową – działka nr 3/2 ulica Zwycięska poprzez działkę nr 2/25 (obie działki drogowe). Zaprojektowano przyłącza do istniejących sieci od tej strony inwestycji. Powiązanie planowanej inwestycji sprowadza się do wykonania przyłączy oraz instalacji zewnętrznych na terenie działki inwestora, nie wymaga budowy dodatkowej infrastruktury technicznej (sieci).

Zapotrzebowanie na poszczególne media określono w punkcie nr 3.9 opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, opis dotyczący istniejącej infrastruktury opisano między innymi w punkcie nr 5.1, 3.8 tegoż opisu.

Zaprojektowano przyłącza wodno-kanalizacyjne na podstawie zaświadczenia MPWiK z dnia 16.07.2025 (pismo nr 030856/25/KOU/Acy), uwzględniono warunki techniczne z Tauron. Szczegóły i lokalizacja przyłączy w kontekście istniejących elementów uzbrojenia terenu pokazano na rysunku zagospodarowania terenu.

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 =  $20 \text{ l/s}$

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 =  $171 \text{ kW}$ , Budynek 2 =  $166 \text{ kW}$ , Budynek 3 =  $179 \text{ kW}$ , Budynek 4 =  $171 \text{ kW}$ , Oddymianie =  $180 \text{ kW}$

łącznie zasilanie podstawowe =  $867 \text{ kW}$ , zasilanie rezerwowe =  $180 \text{ kW}$

**7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:**

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

Zapotrzebowanie na poszczególne media określono w punkcie nr 3.9 opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, poniżej podsumowanie tych parametrów:

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 =  $20 \text{ l/s}$

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 =  $171 \text{ kW}$ , Budynek 2 =  $166 \text{ kW}$ , Budynek 3 =  $179 \text{ kW}$ , Budynek 4 =  $171 \text{ kW}$ , Oddymianie =  $180 \text{ kW}$ , łącznie zasilanie podstawowe =  $867 \text{ kW}$ , zasilanie



rezerwowe = 180 kW

Zagospodarowanie odpadów zostało opisane w punkcie nr 3.10 opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – zaprojektowano dwa pomieszczenia gromadzenia odpadów wbudowane na poziomie parteru dwóch budynków (nr 2 i 3). odpady będą wywożone przez wyspecjalizowane firmy.

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

- w zakresie instalacji kanalizacji sanitarnej zaprojektowano przyłącze do Istniejącej miejskiej sieć kanalizacji sanitarnej Ø 0,3 m kamiennej w ulicy Zwycięskiej, która zgodnie z zaświadczeniem jest wystarczająca dla umożliwienia odbioru ścieków w ilościach wskazanych we wniosku tj.: ścieków komunalnych – 4,5 l/s;
- w zakresie instalacji kanalizacji deszczowej zaprojektowano przyłącze do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø 0,5 m GRP w ulicy Zwycięskiej, która to zgodnie z zaświadczeniem MPWiK jest wystarczająca dla umożliwienia odbioru wód opadowych i roztopowych w ilości 5 l/s bezpośrednio, 59,8 l/s poprzez retencję. Zaprojektowano odpowiedni zbiornik retencyjny wraz z wszelkimi niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej takimi jak osadnik, separator itp.

**7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:**

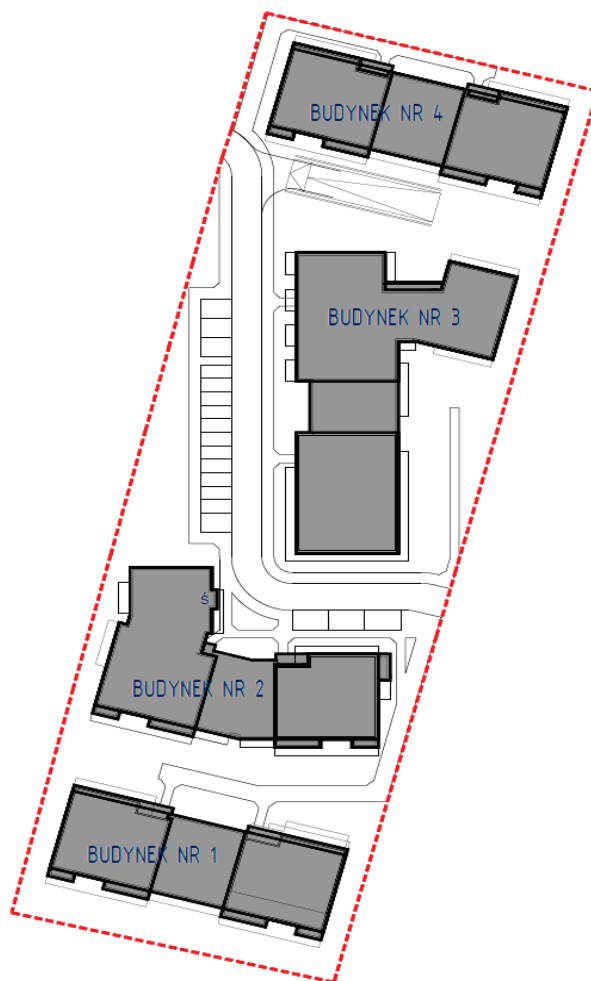
(...)

*b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,*

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.

Garaż wbudowany znajdować się będzie na kondygnacji podziemnej, większość miejsc postojowych znajduje się na tym poziomie, zaprojektowano kilkanaście miejsc na poziomie terenu przy drodze dojazdowej. Teren będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, wydzielone będą jedynie ogródki prywatne przy mieszkaniach zlokalizowanych na parterze. W części wschodniej terenu zaprojektowano plac zabaw.

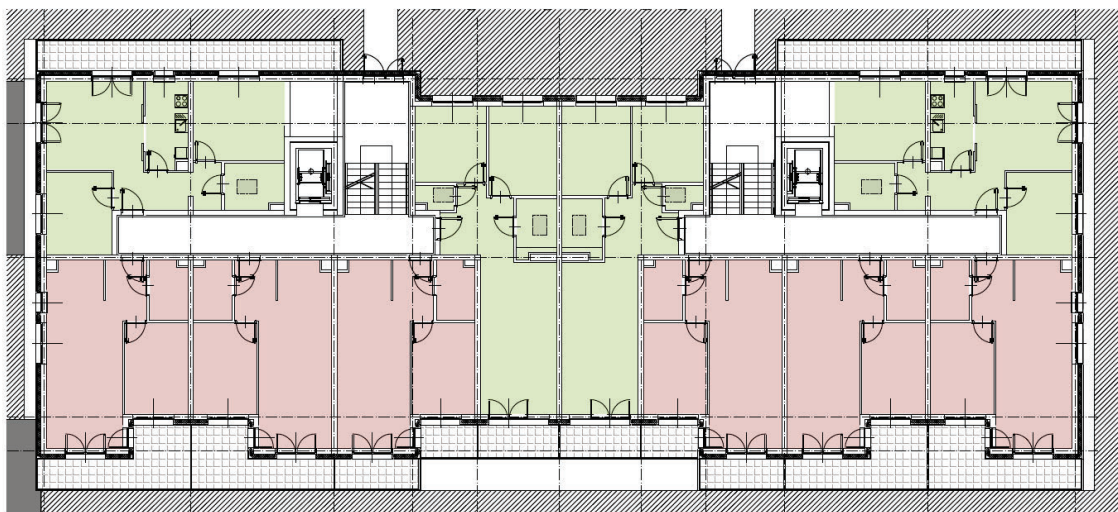
Poniżej przedstawiamy schemat projektowanych budynków z pokazaną numeracją do której znajdują się odniesienia w niniejszym opracowaniu, budynki zostały ponumerowane od strony południowej, budynek nr 1 znajduje się najbliżej ulicy Zwycięskiej, budynek nr 4 najdalej ulicy Zwycięskiej po stronie północnej działki nr 2/26.



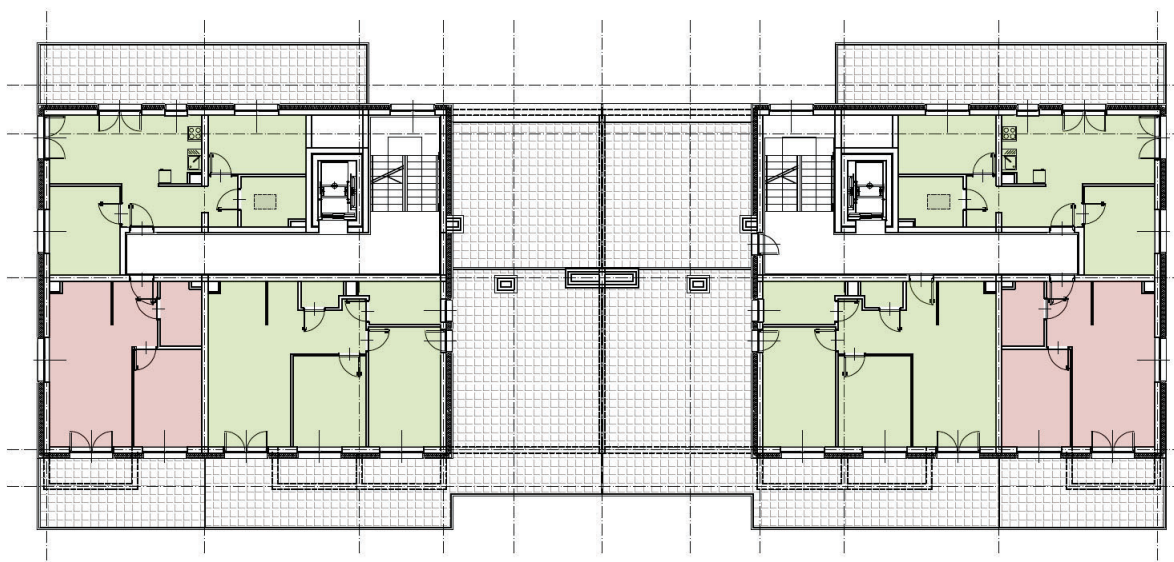
Zaprojektowano 183 mieszkania w poniższej strukturze: mieszkania jednopokojowe - 4 szt. (2,2%); mieszkania dwupokojowe - 122 szt. (66,7%); mieszkania trzypokojowe - 57 szt. (31,1%).

Poniżej znajduje się schematyczne przedstawienie przykładowych 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.



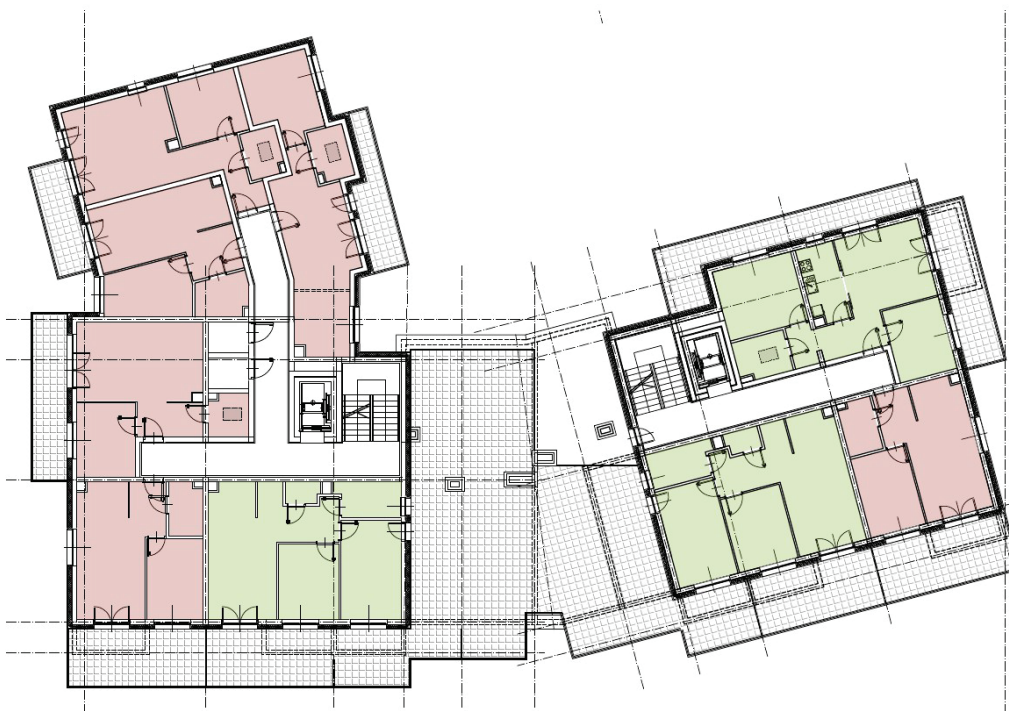
Poniżej schematyczny rzut kondygnacji piętra +3 budynku nr 1 oraz nr 4 (ostatnie piętro).



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



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.





**7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:**  
(...)

**c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;**

## CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY INWESTYCJI

maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: 40% (3618 / 9553 m<sup>2</sup>)

intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – 1,6 (13570 / 9553 m<sup>2</sup>)

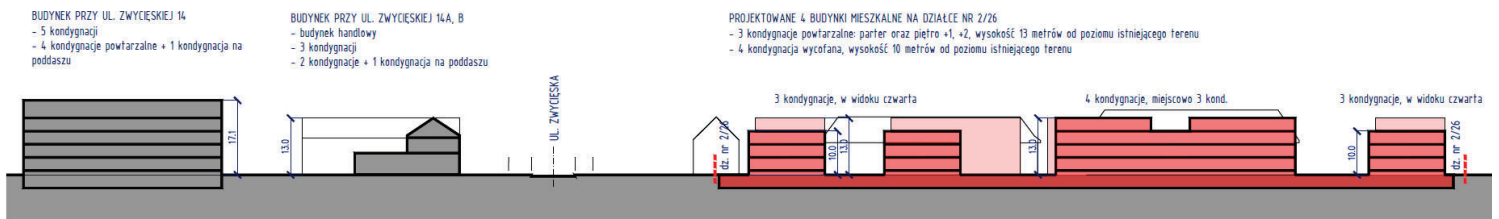
intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych oraz podziemnych – 2,4 (21700 / 9553 m<sup>2</sup>)

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 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.





## WPŁYW NA ŚRODOWISKO

Analizowane zamierzenie nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej, powierzchnia garaży oraz parkingów wraz z dojazdami jest mniejsza niż graniczne 10.000 m<sup>2</sup>, wynosi niecałe 9 tys m<sup>2</sup>. 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.

**7a) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;**

W zakresie określenia wymaganych ustawowo parametrów dla ogólnodostępnych terenów wypoczynku wyjaśnienia oraz obliczenia znajdują się w punkcie nr 12 opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Wymagana powierzchnia dla przedmiotowej działki to powierzchnia równa 1195,125 m<sup>2</sup> (25% powierzchni działki). Zaprojektowano 2099 m<sup>2</sup> zieleni na terenie (892 m<sup>2</sup> zieleni na gruncie rodzimym oraz 2413 m<sup>2</sup> powierzchni na płycie garażu podziemnego – powierzchnia ta liczona w 50%), co jest powierzchnią znacząco większą niż wymagane 1195 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zaprojektowanej i urządzonej zieleni nie jest ogrodzona, ma charakter ogólnodostępny i stanowi przestrzeń przeznaczoną dla rekreacji oraz sportu – jest to między innymi plac zabaw w części wschodniej działki, zielen dostępna dla mieszkańców osiedla oraz ludzi spoza osiedla dostępna do gier, wypoczynku.

Istniejące tereny rekreacyjne oraz tereny zielone w najbliższym otoczeniu planowanej zabudowy to między innymi: park przy rondzie św. Ojca Pio o powierzchni ponad ośmiokrotnie większej niż wymagana powierzchnia, teren wyścigów konnych na Partynicach, boisko na Ołtaszynie. Działka nr 2/26 znajduje się w odległości mniejszej niż 750 metrów pieszo do tych terenów, ponadto niewiele dalej znajduje się jeszcze duży plac zabaw na przy ul. Ułańskiej.

Zaprojektowano 8905 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co przy wskaźniku 28m<sup>2</sup> na 1 osobę daje ilość przewidywanych mieszkańców równą 319. Ilość ta pomnożona przez 4 m<sup>2</sup> daje wymaganą powierzchnię równą 1276 m<sup>2</sup>. W zakresie tego uwarunkowania wymagania również zostały spełnione – przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest przy parku w odległości mniejszej niż 750 metrów (300 metrów) od istniejącego parku przy rondzie Ojca Pio. Park ten ma powierzchnię powyżej 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>), czyli znacząco większą niż wymagane minimum o wartości 1276 m<sup>2</sup>.

**8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;**

Wskazanie nieruchomości wraz z numerami ksiąg wieczystych znajduje się w punkcie nr 3.1. opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Zakresem wniosku objęte są 4 działki, jedna będąca własnością Inwestora – działka nr 2/26 stanowiąca przedmiot inwestycji mieszkaniowej oraz 3 działki drogowe w zakresie inwestycji towarzyszącej:

- działka nr 2/26 KW – [REDAKTOWANE] – inwestycja mieszkaniowa;
- działka nr 2/107 KW – [REDAKTOWANE] - inwestycja towarzysząca;
- działka nr 2/25 KW – [REDAKTOWANE] - inwestycja towarzysząca;
- działka nr 3/2 KW – [REDAKTOWANE] - inwestycja towarzysząca.

**9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;**

Wskazanie nieruchomości wraz z numerami ksiąg wieczystych znajduje się w punkcie nr 3.12. opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. 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.

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.

**10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;**

Wskazanie nieruchomości wraz z numerami ksiąg wieczystych znajduje się w punkcie nr 3.13. opisu do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Na etapie uzgodnień projektu budowlanego zostanie podpisana stosowna umowa pomiędzy zarządcą poniższych działek, czyli ZDiUM-em we Wrocławiu oraz Agencją Mienia Wojskowego a Inwestorem:

- działka nr 2/25 KW – [REDAKTOWANE] - inwestycja towarzysząca;
- działka nr 3/2 KW – [REDAKTOWANE] - inwestycja towarzysząca.

**11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;**

Wskazanie niezgodności z MPZP zostało przedstawione poniżej w formie tabelarycznej. Niezgodność w zakresie MPZP jest na poziomie funkcji podstawowej, dopuszczona jest funkcja ZP - usługi sportu i rekreacji, ogrody tematyczne, polany rekreacyjne itp. - w związku z czym nie ma sensu analizowanie poszczególnych zapisów planu, który nie dopuszcza na terenie działki nr 2/26 zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będącej przedmiotem niniejszego wniosku.

Obowiązujący na terenie działki 2/26 plan miejscowy to plan, 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. Plan ten na terenie działki inwestycji 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.

USTALENIA MPZP		SPOSÓB SPEŁNIENIA USTALEŃ, ZGODNOŚĆ LUB BRAK ZGODNOŚCI
<b>ROZDZIAŁ II – USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>		
§ 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). <u>warunek częściowo spełniony częściowo niespełniony- niezgodność</u>	
§ 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 nalotu 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: 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, (...)		12.2. 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>
§ 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;		Zaprojektowano parking wbudowany, nie wolnostojący, ponadto zaprojektowano jedynie parking jednopoziomowy – warunki zostały spełnione. <u>warunek spełniony - zgodność</u>

6) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;	
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: 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.	13. Zaprojektowano zasilanie przedmiotowego zamierzenia za pomocą istniejących sieci, w tym sieci wodociągowej. <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;	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</u> <u>zgodność</u>

7) obiekty do parkowania; 8) infrastruktura drogowa; 9) obiekty infrastruktury technicznej; 10) stacje i przystanki kolejowe.	
§ 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 wydzieleniu wewnętrznym (A);	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielenia 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 wydzieleniu wewnętrznym dodatkowym (a);	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielenia wewnętrznego (a) w związku z czym niniejszy zapis nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
3) w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie torowisko tramwajowe, zieleni parkową, infrastrukturę drogową;	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielenia wewnętrznego (A) w związku z czym niniejszy zapis nie dotyczy przedmiotowego zamierzenia. <u>warunek spełniony - zgodność</u>
4) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy;	Przedmiotowe zamierzenie nie znajduje się na terenie wydzielenia 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 <b>10 m</b> ;	Zaprojektowano zabudowę o wysokość do <b>14 metrów</b> co jest wartością o 4 metry większą niż dopuszczone 10 metrów w MPZP – <u>warunek niespełniony, brak zgodności</u> .
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 <b>2</b> ;	Zaprojektowano zabudowę o wysokość <b>4 kondygnacji nadziemnych</b> co jest wartością o 2 kondygnacje większą niż dopuszczone 2 metrów w MPZP – <b>warunek niespełniony, brak zgodności.</b>
8) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż <b>20%</b> ;	Zaprojektowano zabudowę o udziale powierzchni zabudowy, obszarze zabudowanym II w stosunku do powierzchni działki o wartości do <b>40%</b> co jest wartością o 20% większą niż dopuszczone 20% w MPZP – <b>warunek niespełniony, brak zgodności.</b>
9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż <b>0,6</b> ;	Zaprojektowano zabudowę o intensywności do <b>2,4 (dla kondygnacji nadziemnych 1,6)</b> co jest wartością większą niż dopuszczone 0,6 w MPZP – <b>warunek niespełniony, brak zgodności.</b>
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 <b>70%</b> 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 m <sup>2</sup> powierzchnia działki - wymagana powierzchnia to minimum 2388,25 m <sup>2</sup> . Zaprojektowano 2699 m <sup>2</sup> powierzchni biologicznie co stanowi ponad <b>28%</b> powierzchni działki, co jest wartością niższą niż wymagane 70% w MPZP – <b>warunek niespełniony, brak zgodności.</b>
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. <u>warunek spełniony – zgodność poza wymogiem obsługi poprzez teren 4KDPL za pośrednictwem wydzielenia wewnętrznego (A).</u>

Poniżej przedstawiono podstawowe dane dla planowanej zabudowy na działce nr 2/26.

maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki: 40% (3618 / 9553 m<sup>2</sup>)  
intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych – 1,6 (13570 / 9553 m<sup>2</sup>)  
intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych oraz podziemnych – 2,4 (21700 / 9553 m<sup>2</sup>)  
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)

**12) wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Plan Ogólny jeszcze nie obowiązuje) dla miasta Wrocławia definiuje analizowany obszar (północna część ulicy Zwycięskiej przy ul. Ołtaszyńskiej) jako Obszar Zieleni, teren w bezpośrednim sąsiedztwie działki Inwestora definiuje 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 (Studium to dokument wskazujący pewne ramy, kierunki i ogólne wskazania wymagające uszczegółowienia na późniejszym etapie planistycznym). Przedmiotowe opracowanie – wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących wraz z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną - 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.

Niezależnie od powyżej opisanej intencji Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych dopuszcza niezgodność wnioskowanej funkcji mieszkaniowej z zapisami Studium jeżeli przedmiotowy teren ma charakter między innymi powojkowy. Przedmiotowa działka jest terenem powojkowym, została nabyta od Agencji Mienia Wojskowego - w latach 1935-1940 (około 1938) wybudowano zespół obiektów koszarowych dla żandarmerii zmotoryzowanej wojsk armii niemieckiej. Po II wojnie światowej po jednej stronie ulicy Zwycięskiej znajdowały się koszary Polskie, po stronie północnej, a po drugiej stronie ulicy, południowej koszary Północnej Grupy Wojsk radzieckich – zasadnicza część budynków koszarowych. Po roku 1991 po wycofaniu się z polski wojsk radzieckich teren pokoszarowy zaczął podlegać przekształceniom, praktycznie cały teren od strony południowej ulicy Zwycięskiej został przekształcony w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, część po stronie północnej która w dużej części stanowiła przestrzeń niezabudowaną podlega wolniejszemu przekształceniu.

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





W zakresie braku sprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego wyjaśniam, że we Wrocławiu istnieje Park Kulturowy "Stare Miasto", który obejmuje historyczne centrum miasta, w tym Stare Miasto i Wyspy Odrzańskie (Ostrów Tumski, Wyspa Piasek, Wyspa Młyńska, Wyspa Słodowa, Wyspa Bielarska, Tamka) – przedmiotowa działka zlokalizowana jest około 5,5 km od wrocławskiego Rynku. Granice parku wyznaczają m.in. Fosa Miejska, Wyspy Odrzańskie, Ogród Botaniczny, Ostrów Tumski, park Słowackiego, Promenada Staromiejska i plac Kościuszki.

Przedmiotowy teren nie znajduje się na terenie parku kulturowego, w związku z czym nie jest sprzeczny z jego zapisami.

**13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. (...)** Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić: 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, (...) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, (...) do sieci elektroenergetycznej. (...) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się: (...) 500 m, od przystanku komunikacyjnego (...) w odległości nie większej niż (...) 1500 m od szkoły podstawowej, (...) Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (...) minimalną liczbę miejsc postojowych

wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

#### 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).

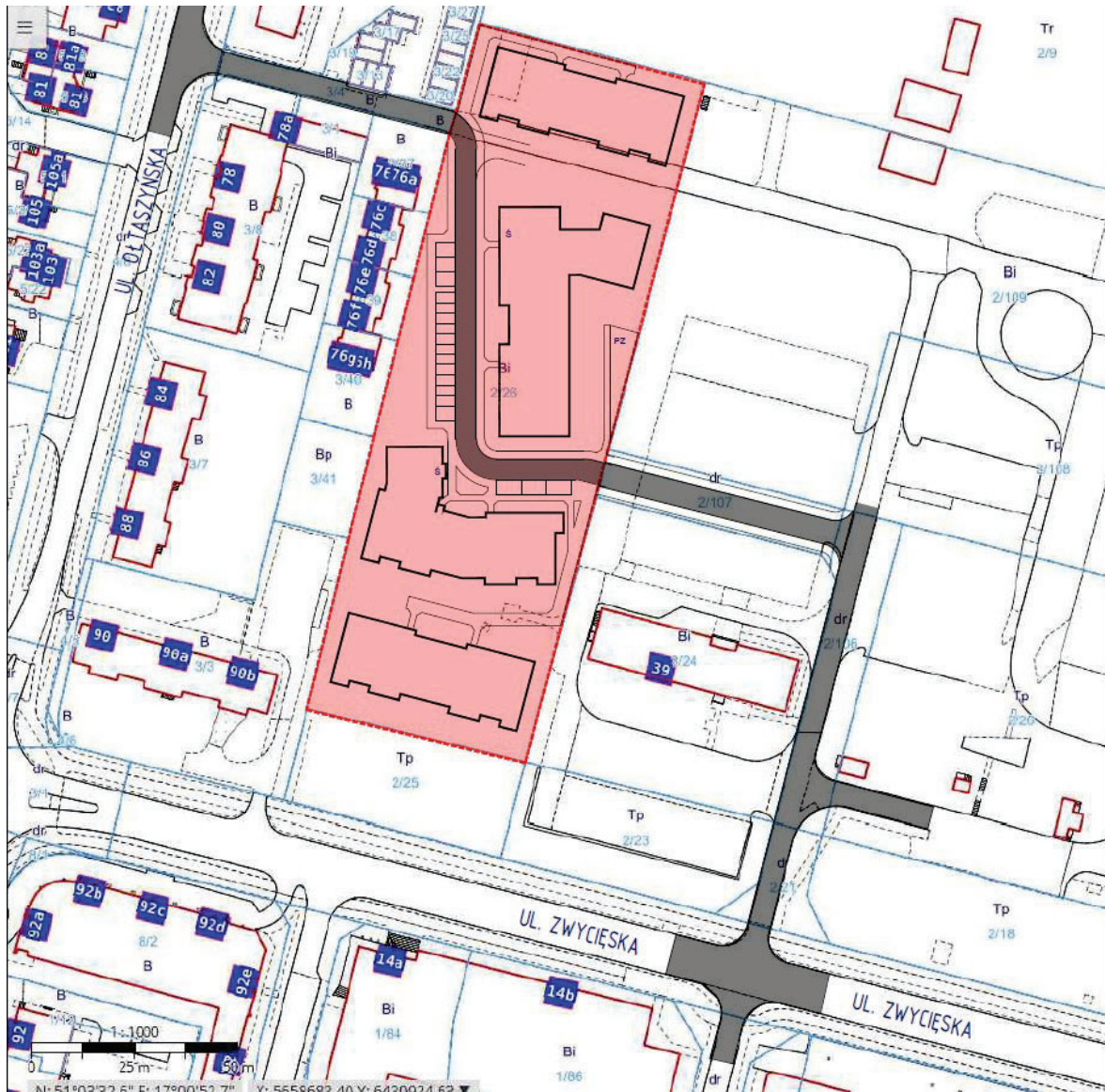


Przedmiotowy teren posiada istniejące zjazdy z drogi publicznej. Poniżej zdjęcie pokazujące zjazd istniejący od strony ulicy Ołtaszyńskiej, zdjęcie pokazuje istniejącą nawierzchnię drogi wewnętrznej (kostka betonowa). Za bramą widoczna nawierzchnia asfaltowa na terenie działki Inwestora. Zdjęcie wykonano w roku 2025 – działka posiada fizyczny dostęp do drogi publicznej.





W zakresie obsługi komunikacyjnej przedmiotowego zamierzenia zaprojektowano rozwiązanie wykorzystujące oba istniejące kierunki połączenia z istniejącym układem drogowym, 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. Dojazd na teren działki Inwestora poprzez działkę nr 2/107 został zapewniony poprzez zapisy w akcie notarialnym sprzedaży/kupna działki 2/26.



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 – załącznik nr 10. Ponadto przedkładamy w załączniku nr 14 - zaświadczenie ZDIUM z dnia 26.06.2025 (pismo nr TUU.4460.1030.2025.RPW/45162/2025/196237.2025.MKO) o dostępie do drogi publicznej (dwustronnym).

#### DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ, KANALIZACYJNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ

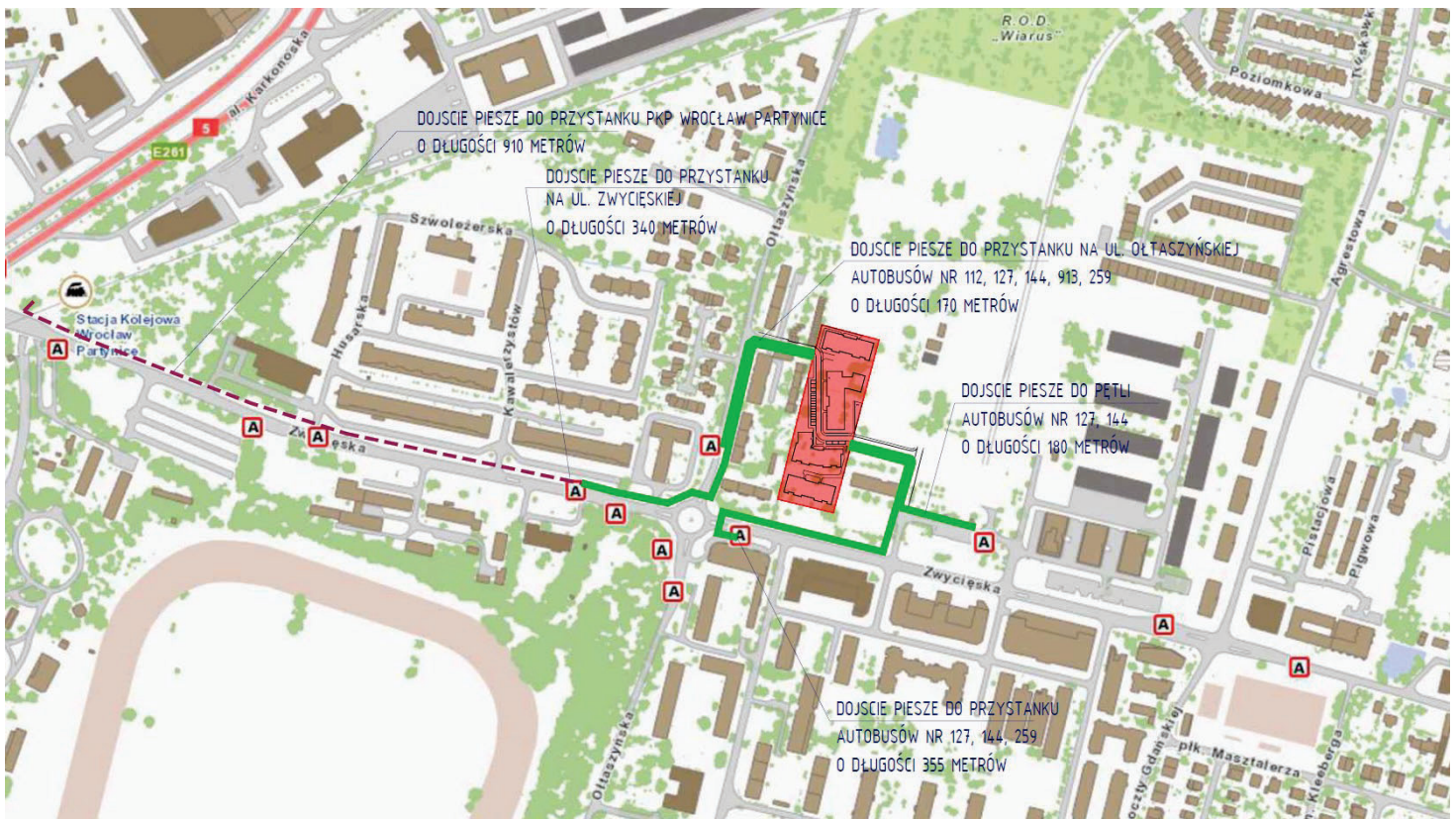
Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do działek drogowych z infrastrukturą techniczną. Dostęp zapewniony jest zarówno od strony zachodniej do działki drogowej o numerze 3/4, jak również do działek 2/107, 2/106, 2/21 od strony wschodniej lub za pośrednictwem działki nr 2/25 di działki nr 3/2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



Na rysunku PZT pokazano przewidywany przebieg przyłączy wod-kan poprzez działkę nr 2/25 oraz 3/2 (zakończenie formalne przyłączy na działce Inwestora nr 2/26).

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. Oftaszyńskiej przy rondzie św. Ojca Pio w kierunku Krzyki (170 metrów po stronie zachodniej działki). Tym samym wymóg ustawowy 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.

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





## DOSTĘP DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ

Wymagania Ustawy w zakresie ilości uczniów, których przyjąć ma szkoła podstawowa (28 m<sup>2</sup> PUM na 1 osobę) określają liczbę osób dla planowanej inwestycji na poziomie 319 osób, wymagania Ustawy oraz uchwały Rady Miasta Wrocław określają ilość uczniów na poziomie 10% tej liczby, czyli zakłada się ilość 32 uczniów w szkole w związku z realizacją przedmiotowego założenia.

Obecnie w sąsiedztwie przedmiotowej działki 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](http://www.wroclaw.pl).







Fot. Janusz Krzeszowski

Przedmiotowe założenie znajdować się będzie w bezpośrednim sąsiedztwie nowo otwartej szkoły podstawowej.

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 700-800m<sup>2</sup>, 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 rozdzielnia / wydawalnia posiłków, gdzie istniejąca kuchnia w drugiej części budynku,
- 2-3 gabinety specjalistyczne,
- pokój nauczycieli z WC dla personelu,
- pomieszczenie gospodarcze, (pomieszczenie dla ekipy sprzątajacej oraz kotłownia w drugiej części budynku)

**14) dołączenie uzgodnienia, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;**

Przedmiotowe zamierzenie nie jest zlokalizowane na terenie kolejowym, w związku z czym nie wymaga uzgodnienia w tym zakresie.

**15) dołączenie uzgodnienia, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;**

Przedmiotowe zamierzenie nie jest zlokalizowane na terenie portów czy przystani morskich, w związku z czym nie wymaga uzgodnienia w tym zakresie.

**16) dołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.13)**

Przedmiotowe zamierzenie nie wymaga oceny oddziaływania na środowisko w związku z czym nie ma konieczności uzyskania uzgodnienia w tym zakresie. Punkt ten został opisany w opisie do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, projektowany garaż wbudowany wraz z dojazdami nie przekracza granicznej wartości 10.000 m2 powierzchni.

**17) dołączenie porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte**

Porozumienie nie zostało zawarte, dopiero na etapie uzgodnień projektu budowlanego zostanie podpisana stosowna umowa pomiędzy zarządcą poniższych działek, czyli ZDiUM-em we Wrocławiu oraz Agencją Mienia Wojskowego a Inwestorem w zakresie inwestycji towarzyszącej: działka nr 2/107 KW – [REDAKTOWANE] - inwestycja towarzysząca; działka działka nr 2/25 KW – [REDAKTOWANE] , nr 3/2 KW – [REDAKTOWANE] – inwestycja towarzysząca.

**18) określenie planowanej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów oraz rodzajów obiektów do parkowania;**

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

zewnątrzne dla rowerów. Przewiduje się około 92 miejsc postojowych dla rowerów, 0,5 miejsca dla każdego mieszkania.



PODPIS ZAUFANY

TOMASZ MARIAN  
GAWRON-GAWRZYŃSKI

12.09.2025 08:59:50 [GMT+2]

Dokument podpisany elektronicznie  
podpisem zaufanym

Pełnomocnik,

...n. Tomasz Gawron-Gawrzyński

## ZAŁĄCZNIKI:

- |                      | Informacja o załączniku  | Uwagi:  |
|----------------------|--|---|
| <b>Załącznik 1.</b>  | Pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową  |   |
| <b>Załącznik 2.A</b> | określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać na kopii mapy zasadniczej  |   |
| <b>Załącznik 2.B</b> | określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać na kopii mapy zasadniczej dla inwestycji towarzyszącej – przekształcenie przedszkola przy ul. Kurpiów 28 |   |
| <b>Załącznik 3.</b>  | koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6   | Koncepcja zawiera wszelkie uzasadnienia oraz informacje o projektowanych parametrach zamierzenia jak również informacje o spełnieniu wymaganych standardów. |
| <b>Załącznik 4.</b>  | Zaświadczenie z izby samorządu zawodowego architektów o wpisaniu na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP Głównego Projektanta koncepcji urbanistyczno-architektonicznej                |   |
| <b>Załącznik 5.</b>  | Kopia decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie Głównego Projektanta koncepcji urbanistyczno-architektonicznej                            |   |
| <b>Załącznik 6.</b>  | oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13  |   |
| <b>Załącznik 7.</b>  | oświadczenie inwestora, że teren wniosku nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 7 ust 2 ustawy                                 |   |
| <b>Załącznik 8.</b>  | oświadczenie inwestora, że teren wniosku nie obejmuje terenów wymagających zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o których mowa w art. 7 ust 3 ustawy                                  |   |
| <b>Załącznik 9.</b>  | Wypisy, wyrisy dla działek w zakresie opracowania oraz zakresie oddziaływania  |   |
| <b>Załącznik 10.</b> | analiza warunków drogowo-ruchowych możliwości skomunikowania terenów przy ul. Zwycięskiej we Wrocławiu – opracowanie Fried-Pol Paweł Fried   |   |
| <b>Załącznik 11.</b> | WARUNKI PRZYŁĄCZENIA do sieci elektroenergetycznej nr WP/001765/2025/O05R01 z dnia 2025-01-21  |   |
| <b>Załącznik 12.</b> | Wypisy dla działki nr 3/2 AM-12  |   |

- Zał. 13.** Oświadczenie Inwestora, że teren będący przedmiotem wniosku w przeszłości był terenem wykorzystywanym jako teren wojskowy, a obecnie funkcja ta nie jest na tym terenie realizowana.
- Zał. 14.** Zaświadczenie ZDIUM z dnia 26.06.2025 (pismo nr TUU.4460.1030.2025.RPW/45162/2025/196237.2025.MKO) o dostępie do drogi publicznej (dwustronnym)
- Zał. 15.** Zaświadczenie MPWiK z dnia 16.07.2025 (pismo nr 030856/25/KOU/ACy)
- Zał. 16.** Niezależny załącznik graficzny pokazujący linii zabudowy, wskazania lokalizacji urządzonego ogólnodostępnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, elementów zagospodarowania terenu oraz legendy, a także uzupełnienie części opisowej, która będzie spójna z częścią graficzną
- Zał. 17.** Podpisane porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej związanej z inwestycją mieszkaniową przy ul. Zwycięskiej
- Zał. 18.** pismo nr WPP-DSP.6730.2.2025 z Urzędu Miasta Wrocławia Wydział Przedszkoli i Szkół Podstawowych
- Zał. 19.** Fragment aktu notarialnego – umowy sprzedaży działki nr 2/26 – dokumentujący zakup działki od Agencji Mienia Wojskowego
- Zgodnie z uwagą nr 3 pisma o sygnaturze sprawy WPL-DPP4.6734.2.2025, numer ewidencyjny pisma 00080764/2025/W
- Zgodnie z uwagą nr 8 pisma o sygnaturze sprawy WPL-DPP4.6734.2.2025, numer ewidencyjny pisma 00080764/2025/W
- W związku z uwagą nr 1 z pisma WPL-DPP4.6734.2.2025, 00080764/2025/W