



PP/5007634

Wrocław, dnia 07.08.2026 r.

NUTIT REAL ESTATE
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
ul. Wadowicka 3C,
30-347 Kraków



Sz.P.
Agnieszka Rybczak
Przewodnicząca Rady Miejskiej
Wrocławia
Rada Miejska Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

za pośrednictwem

Sz.P.
Jacka Sutryka
Prezydenta Miasta Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław

**Dotyczy : Wniosek u ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stargardzkiej
oraz inwestycji towarzyszących – odpowiedź na wezwanie**

Szanowna Pani Przewodnicząca
Szanowny Panie Prezydencie,

Działając w imieniu NUTIT REAL ESTATE FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z siedzibą: ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków REGON: 529177482, NIP: 1080027822, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 1747, reprezentowanego przez Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000264440, NIP: 6772278460 na podstawie art. 7 *Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r. (dz.u. z 2018 r. Poz. 1496) z późniejszymi zmianami* w odpowiedzi na wezwanie z dnia 23 lipca 2026 (sygnatura sprawy WPL-DPP4.6734.3.2026; numer ewidencyjny pisma 00083372/2026/W) przedkładam skorygowany kompletny materiał w ostatecznym brzmieniu z uwzględnieniem uwag przekazanych w w/w wezwaniu.

Szczegółowe odniesienie do poszczególnych punktów wezwania znajduje się w tabeli, będącej załącznikiem do niniejszego pisma.

Deklarujemy jednocześnie spełnienie standardów urbanistycznych w oparciu o istniejącą i planowaną do realizacji infrastrukturę w tym infrastrukturę towarzyszącą, która zostanie zrealizowana w terminach i na warunkach szczegółowo opisanych w Porozumieniu.

Mając powyższe na uwadze, uprzejmie prosimy o uwzględnienie przedłożonych wyjaśnień i korekt wniosku jako kontynuacji wcześniej prowadzonych działań, realizowanych w sposób spójny, transparentny oraz zgodny z obowiązującymi regulacjami i przyjętymi ustaleniami.

Z poważaniem:

Henryk Wojciechowski
Pełnomocnik

Sprawę prowadzi:

Arkadiusz Szczęśniak, Menedżer Projektu

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Załączniki do pisma :

1. Załącznik nr 1 – szczegółowe odniesienie do uwag wymienionych w wezwaniu z dnia 23.07 2026
2. Wniosek z kompletem załączników – wersja papierowa oraz elektroniczna.

Szczegółowe odniesienie do uwag wymienionych w wezwaniu z dnia 23.07 2026

LP.	ZAGADNIENIA WSKAZANE W TREŚCI WEZWANIA	NR ZAŁĄCZNIKA	ODNEISIENIE DO TREŚCI ZAGADNEIŃ
1.	wykazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 7 ust. 7 pkt 12 Ustawy w zw. z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688)). Przedmiotowy wniosek zawiera informację, że jest zgodny z projektem Planu ogólnego Wrocławia. Dokument ten jest w fazie projektowej i nie może stanowić podstawy do stwierdzenia zgodności na potrzeby podjęcia uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących.	ZAŁĄCZNIK NR 12	1. W załączniku 12 uzupełniono wskazany w wezwaniu zakres.. Dodano Załącznik 12A, w którym dodatkowo uzasadniono poprodukcyjny charakter nieruchomości, na której zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa.

2. określenie granic terenów inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującego teren, którego dotyczy wniosek i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej (art. 7 ust. 7 pkt 1 w zw. z art. 20 Ustawy). Zwraca się uwagę, że granice inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących powinny być przedstawione precyzyjnie i spójnie z częścią opisową wniosku, a w części graficznej powinny wskazywać działki objęte daną inwestycją (mieszkaniową oraz towarzyszącą), przy czym należy wyraźnie rozgraniczyć zasięgi inwestycji mieszkaniowej od inwestycji towarzyszącej. W celu weryfikacji zgodności części graficznej z wymogami określonymi w przepisach oraz sprawdzenia poprawności przyjętej skali opracowania, konieczne jest umieszczenie na rysunku skali lub podziałki liniowej, umożliwiającej jednoznaczną identyfikację i weryfikację przedstawionych odległości oraz zasięgu opracowania, a także określenie obszaru na który ta inwestycja będzie oddziaływać. Załącznik nr 1 przedstawiający granice terenu inwestycji mieszkaniowej objętego wnioskiem został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:500, jednak sam rysunek opracowano w skali 1:1000, na co wskazują odległości pomiędzy punktami osnowy (krzyżami) z ich rzeczywistymi wartościami w terenie. Jednocześnie należy wskazać, że skala mapy zasadniczej może podlegać przeskalowaniu na etapie opracowania rysunku, jednak w każdym przypadku konieczne jest jednoznaczne określenie ostatecznej i prawidłowej skali opracowania.	ZAŁĄCZNIK NR 1	2. W załączniku nr 1 precyzyjnie określono granice inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących w zakresie: drogowym, edukacji i zieleni. Granice są spójne z częścią opisową wniosku. Granice przedstawiono na kopiach map zasadniczych (inwestycja mieszkaniowa, inwestycje towarzyszące w zakresie drogowym i edukacji) i kopii mapy ewidencyjnej (inwestycja towarzysząca w zakresie zieleni) w skalach zgodnych z wymogami Ustawy. Na każdym arkuszu wskazano skalę opracowanego rysunku, a także podziałkę liniową umożliwiającą jednoznaczną identyfikację i weryfikację przedstawionych odległości w druku oraz w wersji elektronicznej. Na każdym rysunku prezentującym granice terenów inwestycji określono jej granicę oddziaływania. W elektronicznej części wniosku dodano pod folder do załącznika nr 1, w którym umieszczono klauzule urzędowe dla wykorzystanych w załączniku map zasadniczych i mapy ewidencyjnej.
3. wykazanie we wniosku, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy (art. 7 ust. 7 pkt 13 Ustawy), tj.:	ZAŁĄCZNIK NR 13	

a)	przedłożenie stosownego zapewnienia zarządcy drogi, że inwestycja objęta wnioskiem tj. inwestycja mieszkaniowa przy ul. Stargardzkiej ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m. Inwestor nie przedłożył wskazanego zapewnienia, a tym samym nie zostało wykazane, że objęta wnioskiem inwestycja odpowiada standardom przewidzianym w Ustawie.	ZAŁĄCZNIK NR 13 ZDIUM	3. a) W załączniku nr 13 przedkładam zaświadczenie ze ZDIUM nr TUU.4460.1026.RPW.39080.2026.3105 28.KW z dn. 07.07.2026 r. potwierdzające, że nieruchomość (dz. 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały), na której znajduje się objęta wnioskiem inwestycja mieszkaniowa posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Stargardzkiej.
b)	przedłożenie aktualnego i ważnego w dacie opracowania potwierdzenia możliwości realizacji podłączenia inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757, z 2026 r. poz. 605) zgodnie z zapotrzebowaniem. Przedłożone pismo (załącznik nr 13) wydane w dniu 23.02.2024 r. zostało wystawione z okresem ważności wynoszącym 2 lata, wobec czego na dzień oceny wniosku nie stanowi aktualnego i ważnego dokumentu potwierdzającego spełnienie wskazanego wymogu.	ZAŁĄCZNIK NR 13 MPWiK ZAŁĄCZNIK NR 7A PKT 1	b) W załączniku nr 13 przedkładam aktualne oświadczenie z MPWiK nr 036447/26/KOU/MZa z dn. 29.07.2026 r. potwierdzające możliwość przyłączenia objętej wnioskiem inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Koncepcję w zakresie infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej, o której jest mowa w powyższym oświadczeniu MPWiK dołączono do załącznika nr 7A.
c)	przedłożenie aktualnego i ważnego potwierdzenia możliwości realizacji podłączenia inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapotrzebowaniem, uzyskanego od właściwego zarządcy infrastruktury. Przedłożone pismo (załącznik nr 13), wydane w dniu 19.02.2024 r., zostało wystawione na okres jednego roku, wobec czego na dzień oceny wniosku nie stanowi aktualnego i ważnego dokumentu potwierdzającego spełnienie wskazanego wymogu.	ZAŁĄCZNIK NR 13 TAURON	c) W załączniku nr 13 przedkładam aktualne oświadczenie z TAURON nr TD26-06-0593447-03 z dn. 30.06.2026 r. potwierdzające możliwość przyłączenia objętej wnioskiem inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej.

d)	przedłożenie aktualnego i ważnego zaświadczenia Prezydenta Wrocławia o spełnieniu warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy (potwierdzającego, że planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej). Zgodnie z art. 17 ust. 3 Ustawy, spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Jak stanowi art. 17 ust. 5 Ustawy, wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Przedłożone pismo (załącznik nr 13) nie stanowi zaświadczenia o spełnieniu warunków określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 19 Ustawy.	ZAŁĄCZNIK NR 13 SPEŁNIENIE WARUNKÓW W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI PRZYJĘCIA NOWYCH UCZNIÓW W SZKOLE	d) W załączniku nr 13 przedkładam pismo z Urzędu Miejskiego Wrocławia nr WPP-ZSP.6730.21.2026, z dn. 6 sierpnia 2026 r. podpisane przez Pana Marcina Miedzińskiego Zastępcę Dyrektora Wydziału Przedszkoli i Szkół Podstawowych z upoważnienia Prezydenta Wrocławia informujące o tym, że w odległości 1500m od planowanej inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa nr 37 przy ul. Sarbinowskiej 10. Jednocześnie w treści pisma wyrażono zasadność rozważenia przebudowy niniejszej szkoły jako inwestycji towarzyszącej. W piśmie zaznaczono, że zgodnie z art. 17 ust 5 Ustawy wymogi dot. przyjęcia nowych uczniów można spełnić w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.
-----------	--	---	--

	4. przedłożenie zaświadczenia o ostateczności załączonej decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lutego 2026 r., WSR-OS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały (art. 7 ust. 8 pkt 5 Ustawy). Zaznaczyć należy, że co do zasady decyzje ostateczne są wykonalne i mają moc wiążącą	ZAŁĄCZNIK NR 15	4. W załączniku nr 15 obok załączonej decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lutego 2026 r., WSR-OS.6220.14.2024.JG przedkładam: - decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu nr SKO 4213.8.2026 z dn. 29.06.2026 r., która utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lutego 2026 r., WSR-OS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały, - decyzję Prezydenta Wrocławia z dn. 13 lipca 2026 r., WSR-OS.6220.14.2024.JG o przeniesieniu decyzji Prezydenta Wrocławia z 12.02.2026 r., WSR-OS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały, na rzecz NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, - zaświadczenie Prezydenta Wrocławia z dn. 3 sierpnia 2026 r., WSR-OS.6220.14.2024.JG o ostateczności decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 13.07.2026 r., WSROS.6220.14.2024.JG, przenoszącej na rzecz NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12.02.2026 r., WSROS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały.
--	--	------------------------	--

5.	uzupełnienie części graficznej i opisowej charakterystyki inwestycji towarzyszących o planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej - poprzez przygotowanie odrębnego, opisanego załącznika graficznego (art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b w zw. z art. 20 Ustawy) na kopii mapy zasadniczej z zachowaniem skali opracowania, co pozwoli na weryfikację deklarowanych rozwiązań.	ZAŁĄCZNIKI NR 7D, 7E, 7F	5. <i>W załącznikach 7D, 7E, 7F uzupełniono charakterystykę graficzną i opisową inwestycji towarzyszących. W załączniku 7D przedstawiono charakterystykę inwestycji towarzyszącej w zakresie drogi, w załączniku 7E inwestycji towarzyszącej w zakresie edukacji, a w załączniku 7F inwestycji towarzyszącej w zakresie zieleni. Charakterystyki w formie graficznej przedstawiono na kopiach map zasadniczych (inwestycje towarzyszące w zakresie drogi i edukacji) oraz kopii mapy ewidencyjnej (inwestycja towarzysząca w zakresie zieleni) zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 1 Ustawy.</i>
6.	uzupełnienie Załącznika nr 5 poprzez przedstawienie graficznie i opisowo zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, ze wskazaniem przyłączy, sieci oraz pozostałych elementów infrastruktury technicznej. Przedłożony Załącznik nr 5 nie przedstawia zmian dotyczących uzbrojenia terenu (art. 7 ust. 7 pkt 5).	ZAŁĄCZNIK NR 5	6. <i>W załączniku 5 uzupełniono sposób zagospodarowania i uzbrojenia terenu – przedstawiono je w formie graficznej oraz opisowej.</i>
7.	jednoznaczne i poprawne wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 7 ust. 7 pkt 8 Ustawy. Załącznik nr 8 zawiera tabelę przedstawiającą wykaz działek objętych inwestycją towarzyszącą nr 3, jednak brak w niej działki nr 8/2 AM-1, obręb Gądów Mały, pomimo że została ona wymieniona w piśmie przewodnim wniosku, w opisie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.	ZAŁĄCZNIK NR 8	7. <i>W załączniku nr 8 zaktualizowano wykaz działek objętych inwestycją towarzyszącą w zakresie zieleni (wcześniej inwestycja towarzysząca nr 3). Do wykazu dodano działkę nr 8/2 AM-1, ob. Gądów Mały. Zaktualizowany został również wykaz działek w zakresie inwestycji towarzyszącej w zakresie drogowym. Jednocześnie ujednolicono nazewnictwo inwestycji towarzyszących w treści całego wniosku. Zamiast numerów inwestycje towarzyszące otrzymały nazwy jak poniżej: - inwestycja towarzysząca w zakresie drogowym (wcześniej inwestycja towarzysząca nr 2), - inwestycja towarzysząca w zakresie edukacji (wcześniej inwestycja towarzysząca nr 1), - inwestycja towarzysząca w zakresie zieleni (wcześniej inwestycja towarzysząca nr 3).</i>

8.	jednoznaczne i poprawne wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości – art. 7 ust. 7 pkt 10 Ustawy. Działka nr 9/6 AM - 1 obręb Gądów Mały, nie stanowi terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych. Jednocześnie zgodnie z art. 38 ust. 1 Ustawy, w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.	ZAŁĄCZNIK NR 10	8. <i>W załączniku nr 10 skorygowano listę nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości – art. 7 ust. 7 pkt 10 Ustawy. Tym samym, przywołana w wezwaniu, działka nr 9/6, AM-1, ob. Gądów Mały niestanowiąca terenów śródlądowych wód płynących, dróg publicznych oraz obszarów kolejowych została wykreślona ze spisu działek, których dotyczy ten załącznik.</i>
9.	przedłożenie wizualizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej – przedłożone wizualizacje nie dają możliwości zapoznania się z nimi osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej oraz uniemożliwiają jednoznaczną identyfikację miejsca – art. 7 ust. 8 pkt 1 Ustawy w zw. z art. 6 ust. 3 Ustawy.	ZAŁĄCZNIK NR 0 WIZUALIZACJA Z LOTU PTAKA	9. <i>W załączniku nr 0 prezentującym koncepcję urbanistyczno-architektoniczną przedstawiono wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, z lotu ptaka, w większym oddaleniu, w kontekście rozpoznawalnych we Wrocławiu terenów i budynków jak np. Stadion Miejski Tarczyński Arena czy park zachodni.</i>
10.	wskazanie inwestora inwestycji, którym zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 1 Ustawy, jest podmiot lub osoba zamierzająca realizować lub realizująca inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą. Dokumenty przedłożone do wniosku (w tym zaświadczenia, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach) uzyskane są przez inne podmioty niż Wnioskodawca. Należy wyjaśnić rozbieżności w oznaczeniu inwestora oraz jednoznacznie potwierdzić, kto jest inwestorem zamierzenia objętego wnioskiem.	NAZWA INWESTORA WE WNIOSKU	10. <i>Podmiotem zamierzającym realizować objęte niniejszym wnioskiem inwestycje mieszkaniową oraz towarzyszące jest NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą przy ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków. Dokumenty przedłożone do wniosku, w tym zaświadczenia i m.in. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach przeniesiono lub uzyskano ponownie na wyżej wskazany podmiot.</i>
11.	przedłożenie oświadczenia inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 (art. 7 ust. 8 pkt 2 Ustawy). Załączone oświadczenie zostało podpisane przez pełnomocnika, którego zakres umocowania nie obejmuje składania oświadczeń w imieniu Wnioskodawcy.	ZAŁĄCZNIK NR 14	11. <i>W załączniku nr 14 przedkładam oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 (art. 7 ust. 8 pkt 2 Ustawy). Oświadczenie podpisane jest przez Henryka Wojciechowskiego – pełnomocnika NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Do wniosku dołączam pełnomocnictwo szczególne dla Henryka Wojciechowskiego upoważniające pełnomocnika m.in. do składania oświadczeń w przedmiotowej sprawie.</i>

12	przedłożenie aktualnego zaświadczenia o posiadaniu kwalifikacji zawodowych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i w zakresie posiadanych uprawnień dla mgr inż. arch. Zbigniewa Maćkowa – art. 7 ust. 8 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 4 Ustawy. Przedłożone zaświadczenie (załącznik nr 17) straciło ważność 30 czerwca 2026 r.	ZAŁĄCZNIK NR 17	12. W załączniku nr 17 przedkładam aktualne zaświadczenie o posiadaniu kwalifikacji zawodowych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i w zakresie posiadanych uprawnień dla mgr. inż. arch. Zbigniewa Maćkowa. Przedłożone zaświadczenie jest ważne do 30 czerwca 2027 r.
1)	rozbieżności pomiędzy parametrami minimalnymi i maksymalnymi planowanej inwestycji obejmującymi m.in. powierzchnię użytkową mieszkań oraz liczbę mieszkań, a także wyjaśnienie rozbieżności co do zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, dla której w założeniach inwestycji wskazano wartość 1079,36 m ² , natomiast w parametrach minimalnych określono wartość 0 m ² . Zwraca się uwagę, że zgodnie z art. 3 Ustawy powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie może być mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań,	ZAŁĄCZNIK NR 2	1) Usunięto rozbieżności pomiędzy parametrami minimalnymi i maksymalnymi planowanej inwestycji. W załączniku nr 2 przedstawiono minimalną i maksymalną ilość mieszkań, a w załączniku nr 3 odpowiadające im wartości minimalnej i maksymalnej powierzchni mieszkań.
		ZAŁĄCZNIK NR 3	
		ZAŁĄCZNIK NR 4	Wprowadzono poprawki w załączniku nr 4 przedstawiającym zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową. Powierzchnia dedykowana tym funkcjom wynosi 1079,36m ² i stanowi 5,9% powierzchni użytkowej mieszkań, spełniając tym samym zapis art. 3 Ustawy. Usunięto zapis mówiący o minimalnej wartości powierzchni handlowej lub usługowej wynoszącej 0m ² . Doprecyzowano, że powierzchnia 1079,36m ² będzie realizowana etapowo (w związku z możliwością realizowania Inwestycji mieszkaniowej etapami).
2)	nieścisłości dotyczących oznaczeń graficznych w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 7: – brak oznaczenia przejścia bramowego w legendzie, – błędne oznaczenie powierzchni utwardzonej, ścieżki rowerowej – oznaczenie w legendzie ma kolor czerwony natomiast na rysunku szary, – skala oznaczeń na rysunku nie zgadza się ze skalą oznaczeń w legendzie, – kolor oznaczenia w legendzie „zjazd na działkę z drogi publicznej” nie zgadza się z kolorem na rysunku,	ZAŁĄCZNIK NOWY NR 7B	2) Poprawiono rysunek będący załącznikiem 7B (charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej) w zakresie nieścisłości dotyczących oznaczeń graficznych: - do legendy dodano oznaczenie przejścia bramowego, - poprawiono kolor oznaczenia powierzchni utwardzonej ścieżki rowerowej, tak aby odpowiadał kolorowi ścieżki na rysunku, - poprawiono skalę legendy, tak aby odpowiadała skali oznaczeń na rysunku, - poprawiono kolor oznaczenia „zjazdu na działkę z drogi publicznej” w legendzie, tak aby zgadzał się z kolorem tego oznaczenia w warstwie rysunkowej.
3)	zgodnie z charakterystyką inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej (załącznik nr 7) na potrzeby wniosku opracowano koncepcję w zakresie infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej – jednak inwestor nie załączył wspomnianej koncepcji do wniosku,	ZAŁĄCZNIK NR 7A	3) Do załącznika nr 7A dodano opracowaną na potrzeby wniosku koncepcję w zakresie infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej.

4)	jednoznaczne przedstawienie informacji zawartych w części opisowej obejmującej charakterystykę inwestycji mieszkaniowej z informacjami przedstawionymi w części graficznej:		
	a) z części opisowej, w tym z załącznika nr 7 (str. 6) wynika, że koncepcja zakłada siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, natomiast w części graficznej, w tym na projekcie zagospodarowania terenu (załącznik nr 7) zaprojektowano cztery budynki mieszkalne. Powyższa treść wymaga ujednolicenia części opisowej z częścią graficzną na wszystkich załącznikach odnoszących się do tej treści,	ZAŁĄCZNIK NR 7A	4) a) W załączniku nr 7A skorygowano pomyłkę pisarską, wg której koncepcja zakłada siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W rzeczywistości zaprojektowano cztery budynki mieszkalne, które na potrzeby niniejszego opracowania oznaczono jako kwartały A, B, C. Doprowadzono do zgodności pomiędzy charakterystyką inwestycji mieszkaniowej w wersji opisowej i graficznej.
	b) z części opisowej, w tym z załącznika nr 7 (str. 6), wynika, że koncepcja zakłada budynki minimum czterokondygnacyjne, natomiast w części graficznej, w tym na projekcie zagospodarowania terenu (załącznik nr 7) część budynku ma tylko 1 kondygnację.	ZAŁĄCZNIK NR 7A	4) b) W załączniku nr 7A skorygowano pomyłkę pisarską, wg której koncepcja zakłada budynki minimum czterokondygnacyjne. W rzeczywistości w kwartale C (południowo-wschodnia cz. zespołu) zaprojektowano budynek, który w części jest jednokondygnacyjny. Doprowadzono do zgodności pomiędzy charakterystyką inwestycji mieszkaniowej w wersji opisowej i graficznej.

5)	liczba miejsc postojowych – załącznik nr 0 Koncepcja Urbanistyczno Architektoniczna (str. 50-51) zawiera zestawienie liczby miejsc postojowych wraz z ich graficznym przedstawieniem w strukturze garażu podziemnego. Należy zauważyć, że miejsca zależne nie wliczają się do wskaźnika liczby miejsc postojowych. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z Ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1077) art. 17 ust. 4a pkt 2 ustanawiający minimalny wskaźnik miejsc postojowych (1,5) został uchylony, wobec czego obowiązujące przepisy nie określają obecnie minimalnego wskaźnika liczby miejsc postojowych dla inwestycji mieszkaniowej. Zwraca się również uwagę, że wskazany w projekcie wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie odnosi się wyłącznie do przyjętej wartości 391 mieszkań, natomiast nie uwzględnia deklarowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań, tj. odpowiednio 104 oraz 441 lokali mieszkalnych. W związku z powyższym należy przedłożyć wyjaśnienia oraz skorygowane zestawienie liczby miejsc postojowych, uwzględniające deklarowany wskaźnik w odniesieniu do minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań, wraz z jednoznacznym wskazaniem liczby miejsc postojowych wymaganych dla każdego z przyjętych wariantów realizacji inwestycji. Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a Ustawy, wniosek zawiera charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie niezbędnej liczby miejsc postojowych.	ZAŁĄCZNIK NR 0 (str. 50-51) ZAŁĄCZNIK NR 7A	5) <i>W załączniku nr 0 (koncepcja urbanistyczno-architektoniczna) przedstawiono obecny bilans miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Do bilansu nie wliczono miejsc zależnych pokazanych na rzutach kondygnacji podziemnych: R99 (garaż podziemny -1), R98 (garaż podziemny -2). W związku z uchYLENIEM minimalnego wskaźnika miejsc postojowych z Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Inwestor zarekomendowano wskaźniki miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych oparte na strukturze lokali mieszkalnych oraz usługowych i handlowych przyjętej dla planowanej inwestycji. W załączniku nr 0 (str. 50-51) oraz w załączniku nr 7A przedstawiono zakładane minimalne współczynniki. W załączniku nr 7A podano minimalne zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w odniesieniu do przedstawionej koncepcji oraz zdefiniowanych w załączniku nr 2 ilości minimalnej oraz maksymalnej mieszkań. W przypadku zmiany ilości mieszkań i struktury osiedla na etapie sporządzania projektu budowlanego liczba miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych zostanie stosownie zaktualizowana w oparciu o przyjęte współczynniki.</i>
-----------	--	--	---