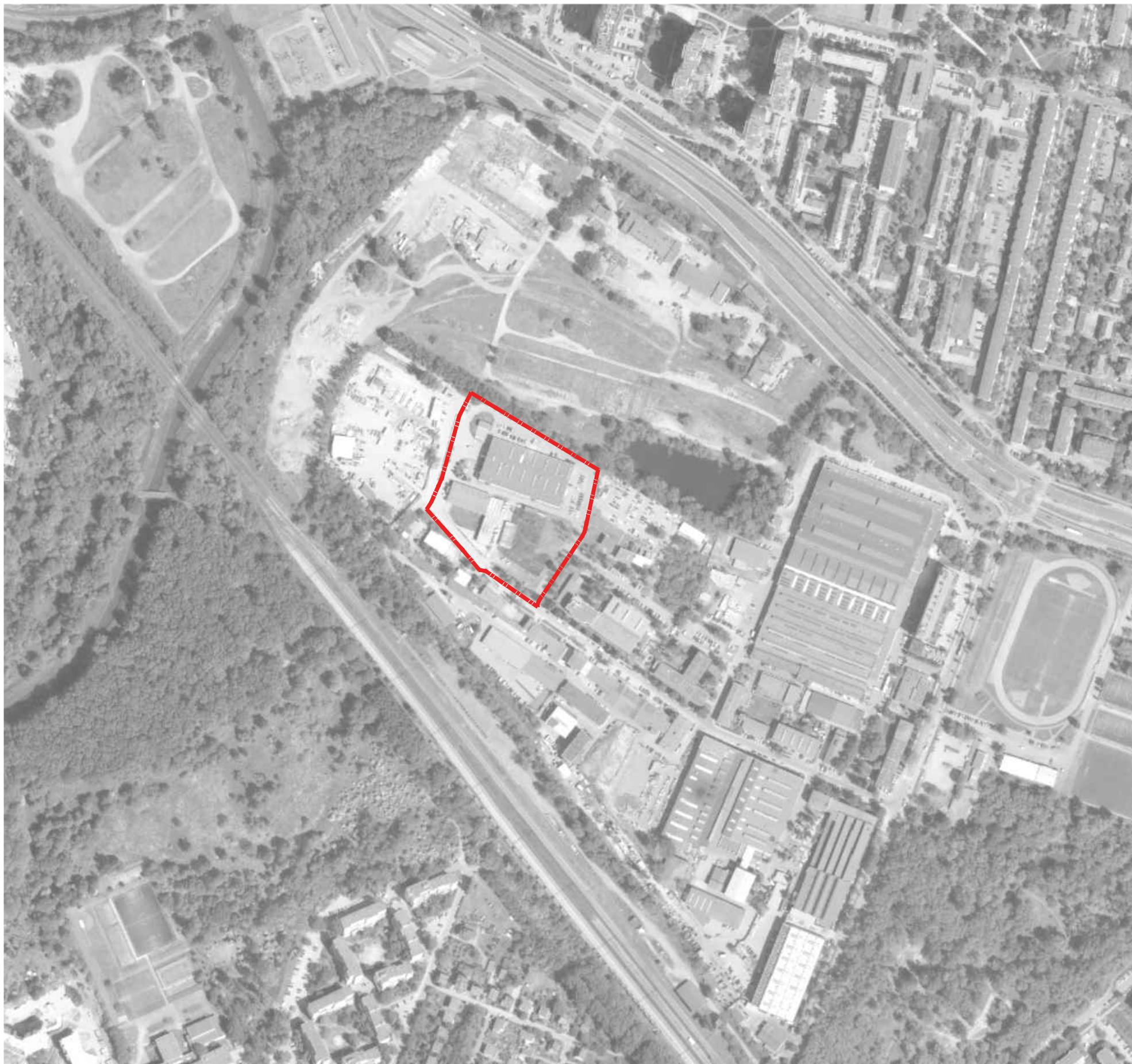




NUTIT REAL ESTATE



BUDOWA BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI
PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ WE
WROCŁAWIU PRZY UL. STARGARDZKIEJ.

DZ. NR 11/1, 11/2, AM2, OB. GĄDÓW MAŁY, WROCŁAW

ZAŁĄCZNIK 13.
ZGODNOŚĆ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ZE
STANDARDAMI, O KTÓRYCH MOWA W ROZDZIALE 3
USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH W
PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH.

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

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
MPP Architektura
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(dawniej MPP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)
ul. Podwale 61/1, 50-010 Wrocław

AUTORZY
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa,
Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat,
Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,



Spis treści

- 02 Dostęp do drogi publicznej
- 03 Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej | MPWiK
- 04 Dostęp do sieci elektroenergetycznej | TAURON
- 05 Odległość od przystanku komunikacyjnego
- 06 Odległość od szkoły podstawowej
- 07 Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole
- 08 Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
- 09 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna
- 10 Wysokość budynków, liczba kondygnacji

*Z pominięciem wyraźnie oznaczonych informacji, wszystkie artykuły, ustępy, punkty i cytowania przywołane w niniejszym załączniku odnoszą się do Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

AUTORZY
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa,
Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat,
Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,



08.2026

KUA

MPP

Art. 17 ust. 1 pkt 1 Ustawy:

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) 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;

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Na niniejszej stronie przedstawiono zaświadczenie Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu z dnia 07.07.2026 r. (TUU.4460.1026.RPW.39080.2026.310528.KW) potwierdzające, że nieruchomość (działka 11/2, AM-2, ob. Gądów Mały), na której zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,

ZARZĄD DRÓG I UTRZYMANIA MIASTA
WE WROCŁAWIU
53-633 Wrocław, ul. Długa 49
tel. 71 355 90 76
www.zdiwm.wroc.pl

Wrocław, dnia 7.07.2026 r.

TUU.4460.1026.RPW.39080.2026.310528.KW

ZAŚWIADCZENIE

Żgodnie z art. 217 oraz z art. 218 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.06.2026 (data wpływu do ZDIUM: 25.06.2026 r.) NUTIT REAL ESTATE FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z siedzibą: ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, reprezentowanego przez Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, DZIAŁAJĄCY PRZEZ Pełnomocnika Pana Arkadiusza Szczęśniaka

zaświadcza się, że

nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako działka nr 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały położona przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Stargardzkiej (nr drogi: G106420D, dz. nr 4/119, AM-2, obręb Gądów Mały), będącej w zarządzie ZDIUM.

Jednocześnie tut. Zarząd informuje, że:

- dla wnioskowanej działki obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 281 (Uchwała NR XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.), gdzie działka nr 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały przeznaczona jest pod aktywność gospodarczą.
- informacje na temat dróg, znajdujących się w zarządzie ZDIUM, dostępne są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej ZDIUM: <http://bip.zdiwm.wroc.pl> („O ZDIUM” - „Wykaz obiektów w zarządzie ZDIUM” - „1.Drogi”), gdzie m.in. wymienione są działki wchodzące w skład poszczególnych ulic, kategorie, numeracja ulic oraz uchwały o nadaniu kategorii
- w ramach powyższej procedury tut. Zarząd każdorazowo ocenia czy istniejąca infrastruktura drogowa jest wystarczająca dla prowadzenia obsługi komunikacyjnej danej nieruchomości i planowanego na niej zagospodarowania.

Niniejsze zaświadczenie wydaje się na podstawie danych będących w posiadaniu organu oraz dokumentów zgromadzonych w sprawie, celem urzędowego potwierdzenia stanu faktycznego i prawnego na dzień jego wydania i nie zastępuje konieczności uzyskania odpowiednich opinii, zezwoleń, uzgodnień w przypadku każdej zmiany zagospodarowania planowanej na ww. działkach, jak również nie stanowi zezwolenia (decyzji, uzgodnienia) zarządcy drogi o potączeniu działek z drogą publiczną.

Pouczenie

Zaświadczenie nie rozstrzyga o prawach ani obowiązkach stron i stanowi wyłącznie urzędowe potwierdzenie określonych faktów lub stanu prawnego wynikających z posiadanych przez organ ewidencji, rejestrów lub innych danych urzędowych.

KONTAKT:
Katarzyna Wojciechowska
Specjalista Działu Uzgodnień
tel.: 71 -376-07-49 (pn., śr., pt od 8.00 do 14.00)
e-mail: katarzyna.wojciechowska01@zdiwm.wroc.pl

Z upoważnienia Prezydenta
Agnieszka Wróblewska
Kierownik Działu Uzgodnień
Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta
we Wrocławiu
(podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym,
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu)

- OTRZYMUJĄ:
- Pełnomocnik Pan Arkadiusz Szczęśniak,
 - ZDIUM - TUU - aa

- Informacja o danych osobowych przetwarzanych w Zarządzie Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu
- Zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), zwanego dalej RODO, informujemy że:
- administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, ul. Długa 49, 53-633 Wrocław, zwany dalej ZDIUM;
 - z inspektorem ochrony danych w ZDIUM można skontaktować się wysyłając e-maila na adres iod@zdiwm.wroc.pl;
 - Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji statutowych zadań Zarządu oraz zadań powierzonych;
 - podstawą przetwarzania jest 6 ust. 1 lit. c, lit. e oraz art. 9 ust. 2 lit. f RODO;
 - odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą: firmy prowadzące serwis IT systemów informatycznych używanych w ZDIUM, firmy realizujące dla ZDIUM usługi pocztowe, Urząd Miejski Wrocławia oraz podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa;
 - Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą przez okres czasu określony przepisami prawa lub przez okres niezbędny do ustalenia lub dochodzenia roszczeń związanych z realizacją zadań ZDIUM, w tym umów z kontrahentami;
 - posiada Pani/Pan prawo żądania dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania;
 - ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego;
 - podanie danych osobowych w celu realizacji zadań statutowych ZDIUM jest obowiązkowe, jeżeli wynika to z przepisów prawa, a w pozostałym zakresie jest dobrowolne dla uzyskania informacji o sposobie załatwienia sprawy;
 - Pani/Pana dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji ani do profilowania;
 - Pani/Pana dane osobowe (imię i nazwisko, adres zamieszkania) zostały pobrane z serwisu internetowego "Kataster Wrocławia".



Symbol sprawy: 036447/26/KOU/MZa
Numer Klienta: 263009

Wrocław, dnia 29.07.2026

9260080343

263009

NUTIT REAL ESTATE

Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

ul. Wadowicka 3c

30-347 Kraków

Opinia w celu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie „Ustawy z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”- zakresie uzbrojenia terenu odnośnie możliwości zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji mieszkaniowo-usługowej budynki z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przyul. Stargardzkiej we Wrocławiu (oznaczenia geodezyjne: dz. nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały).

Odpowiadając na Państwa pismo z dnia 24.07.2026 uprzejmie informujemy, że dla przedmiotowego obszaru została uzgodniona **koncepcja budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nr rej. MPWiK 100433/W-K/2025.**

Dostawy wody do ww. zabudowy możliwa będzie w nawiązaniu do istniejącej sieci wodociągowej Ø225mm PEHD zlokalizowanej w ul. Stargardzkiej po zaprojektowaniu i wybudowaniu:

- sieci wodociągowej Ø160mm PE HD w ul. Stargardzkiej bocznej na odcinku od istniejącego wodociągu Ø225mm PE HD w ul. Stargardzkiej na wysokości nr 13-15 do wysokości przyłącza wodociągowego do budynku
- sieci wodociągowej Ø225mm i Ø315mm PE HD w ul. Stargardzkiej na odcinku od końcówki sieci wodociągowej w ul. Stargardzkiej Ø225mm PE HD do spięcia z proj. siecią Ø315mmPE HD (wg dokumentacji nr rej. MPWiK 100572/w/2025) na terenie dz. 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały
- oraz przyłączy wodociągowych do budynków.

Odbiór ścieków sanitarnych z przedmiotowych nieruchomości będzie możliwy w nawiązaniu do istniejącej sieci sanitarnej Ø0,2kam zlokalizowanej w ul. Stargardzkiej po zaprojektowaniu i wybudowaniu zgodnie z ww. koncepcją:

- sieci kanalizacji sanitarnej na terenie działek Inwestora o średnicy min. Ø 0,2m kam. w ul. Stargardzkiej bocznej na odcinku od kanału Ø 0,25m w ul. Stargardzkiej studnia S8.5 do studnia S.8.9,
- oraz odpowiednich przyłączy od ww. sieci do projektowanych budynków

*oznaczenia studni wg ww. koncepcji nr rej. MPWiK 100433/W-K/2025.

MPWiK S.A. w planach inwestycyjnych na najbliższe lata 2026-2030 nie przewiduje budowy sieci wod. kan. w rejonie przedmiotowej nieruchomości.

MPWiK S.A., ul. Na Grobli 19, 50-421 Wrocław
tel.: +48 71 34 09 500, mpwik@mpwik.wroc.pl, www.mpwik.wroc.pl
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS: 0000391028
Wysokość kapitału zakładowego/wpłaconego: 484 129 539,74 PLN, Konto: PKO BP SA nr 39 1020 5226 0000 6502 0317 8985
NIP: 896-000-02-56, REGON: 930155369

Zgodnie z Zarządzeniem nr 5364/26 Prezydenta Wrocławia z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, należy kierować się zrównoważonym gospodarowaniem wód opadowych, polegającym na stosowaniu zasady zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia oraz stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu wód, których pełne zagospodarowanie w miejscu opadu nie jest możliwe.

Zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki Inwestora powinno odbywać się poprzez odprowadzanie wód w pierwszej kolejności na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych otwartych oraz innych rozwiązań z zakresu zielono-niebieskiej infrastruktury, następnie do zbiorników retencyjnych zamkniętych zlokalizowanych na własnym terenie.

Dla obszaru pomiędzy ul. Lotniczą, ul. Metalowców, ul. Stargardzką wzdłuż torów kolejowych oraz rzeką Ślężą konieczne jest opracowanie koncepcji dla kanalizacji deszczowej.

Inwestor zainteresowany budową sieci wod. kan. niezbędnej dla zabudowy jw. może zrealizować ww. sieć z własnych środków finansowych, a następnie przekazać odpłatnie sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej do eksploatacji i na majątek MPWiK S.A., na warunkach określonych w stosownej umowie.

W sprawie określenia warunków przyłączenia do sieci wod-kan dla ww. obiektu inwestor powinien zwrócić się z wnioskiem do MPWiK S.A. we Wrocławiu.

Wniosek należy przysyłać elektronicznie na adres e-mail: bok@mpwik.wroc.pl.

MPWiK S.A. w planach inwestycyjnych na najbliższe lata 2026-2030 nie przewiduje budowy sieci w rejonie przedmiotowej nieruchomości.

Niniejsza opinia:
- zastępuje pismo MPWiK - opinie – z dnia 15.07.2026, symbol sprawy:032061/26/KOU/MZa
- ważna jest 2 lata.

Z poważaniem

Katarzyna Warchulska
Lider
Zespół Uzgodnień
Biuro Obsługi Klienta
MPWiK S.A. we Wrocławiu

Otrzymuje:
1. Adresat/Pełnomocnik: Arkadiusz Szczęśniak
e-mail: a.szczesniak@trudevelopment.pl
2. Archiwum MPWiK S.A. aa

Niniejszy dokument jest dokumentem elektronicznym i nie wymaga podpisu odręcznego wystawcy (MPWiK S.A.).



08.2026

KUA

MPP

Art. 17 ust. 1 pkt 2 Ustawy:

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 2) *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp 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 2023 r. poz. 537 i 1688);*

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Na niniejszej stronie przedstawiono opinię Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu z dn. 29.07.2026 r. (symbol sprawy: 036447/26/KOU/MZa) potwierdzającą dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,

Art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy:

*Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma
zapewniony:*

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Na niniejszej stronie przedstawiono oświadczenie TAURON Dystrybucja S.A. z dnia 30.06.2026 r. (nr pisma: TD26-06-0593447-03) potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej.

Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

08.2026

KUA

MPP

Adres do korespondencji:

TAURON Dystrybucja S.A.
Oddział we Wrocławiu
Wydział Przyłączeń
ul. Legnicka 60a, 54-204 Wrocław
info@tauron-dystrybucja.pl
Infolinia: +48 32 606 0 616



Wrocław, dn. 30.06.2026 r.

Nr kancelaryjny: TD26-06-0593447-03

**NUTIT REAL ESTATE FUNDUSZ
INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**
ul. Wadowicka 3C
30-347 Kraków

**OŚWIADCZENIE O MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA DO
SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ORAZ DOSTAW ENERGII ELEKTRYCZNEJ DO
OBIEKTU O MOCY PRZYŁĄCZENIOWEJ POWYŻEJ 180 kW**

Wnioskodawca: NUTIT REAL ESTATE FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

Obiekt: obiekt mieszkaniowo – usługowy z garażami podziemnymi

Adres projektowanego obiektu: Wrocław ul. Stargardzka dz. nr 11/1, 11/2 AM-2 obręb Gądów Mały

1. W odpowiedzi na wniosek MPW, w oparciu o Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne oraz Ustawę z dnia 07.07.2004 roku – Prawo Budowlane oświadczamy, że **istnieje** **możliwość przyłączenia** projektowanego obiektu oraz dostaw energii elektrycznej z mocą przyłączeniową powyżej 180 kW – **3 730,9 kW**.
2. Przyłączenie obiektu będzie wymagało rozbudowy sieci SN i nN oraz budowy stacji transformatorowych SN/nN.
3. Przyłączenie obiektu wymaga:
 - a. uzyskania warunków przyłączenia,
 - b. zawarcia i zrealizowania Umowy o przyłączenie.
4. Niniejsze oświadczenie traci ważność po upływie jednego roku od daty jego wydania, jeżeli w tym okresie nie zostaną wydane warunki przyłączenia.
5. Niniejsze oświadczenie wydaje się w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy / decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego dla obiektu.
6. Niniejsze oświadczenie nie stanowi podstawy do przystąpienia do prac projektowych i budowlanych w zakresie przyłączenia.
7. Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nie narzuca Spółce Dystrybucyjnej obowiązku późniejszego przyłączenia klienta wg opłaty taryfowej oraz w ściśle określonym terminie.
8. Powyższe oświadczenie ma charakter informacyjny i może ulec zmianie.

Z wyrazami szacunku
TAURON Dystrybucja S.A.
 Oddział we Wrocławiu
 Kierownik
 Wydziału Planowania i Rozwoju Sieci
Jarosław Adachowski
Jarosław Adachowski

TAURON Dystrybucja S.A.
ul. Jasnogórska 11, 31-358 Kraków
tel. 12 261 10 00, 71 889 51 11
fax: 12 261 10 01, 71 889 50 19
e-mail: kontakt@tauron-dystrybucja.pl

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia
XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS 0000073321, NIP 6110202860, REGON: 230179216
Kapitał zakładowy (wplacony): 560.450.156,22 zł

[www. tauron-dystrybucja.pl](http://www.tauron-dystrybucja.pl)

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa,
Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat,
Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,



LEGENDA

- graniczna zewnętrzna opracowania
- obszar w promieniu
pieszego dojścia:
500m do przystanków
- drogi komunikacji
autobusowej
- przystanki
autobusowe
- trasa kolei
aglomeracyjnej
- przystanki
kolejowe
- trasa komunikacji
tramwajowej
- przystanki
tramwajowe
- kierunki ruchu dla:
autobusów,
kolei,
tramwajów
- droga dojścia do przystanku

05 ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO

NUTIT REAL ESTATE



08.2026

KUA

MPP

Art. 17 ust. 2 pkt 1 Ustawy:

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) 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);

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Wrocław ma ok. 673 500 mieszkańców (stan z dnia 30.06.2023 r. wg GUS). Odległość do najbliższego przystanku komunikacyjnego nie powinna być większa niż 500m.

Odległość terenu inwestycji mieszkaniowej do najbliższego przystanku:

A) tramwajowego wynosi - 293m.

nazwa przystanku: Pilczyce,
tramwaje linii: 3, 10, 20, 22,
kierunek: Księża Małe, Biskupin, Oporów, Tarnogaj, Leśnica.

B) autobusowego wynosi - 475m.

nazwa przystanku: Metalowców,
autobusy linii: 152,
kierunek: Blacharska, Tarczyński Arena (Królewiecka).

Powyższe odległości nie przekraczają wartości 500m. Powyższe odległości podano na podstawie pomiarów dokonanych na mapach Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia prowadzonego przez Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia. System odpowiada za gromadzenie, analizę i dystrybucję informacji o przestrzeni, obiektach przestrzennych i relacjach między nimi zachodzących.

Warunek spełniony.

C) kolejowego wynosi - 765m.*

nazwa przystanku: Wrocław Kuźniki,
przewoźnicy: KD, POLRegio,
kierunek: Wrocław Główny, Zielona Góra Główna, Głogów, Wołów, Ścinawa.

* obecnie wartość ta przewyższa 500m, ale wraz z rozwojem zachodniej części Wrocławia tereny na południe od ul. Stargardzkiej mogą w niedalekiej przyszłości ulec przekształceniu i tym samym zmniejszyć dojeżdżalność do przystanku Wrocław Kuźniki do terenów inwestycji mieszkaniowej. Bliskie sąsiedztwo kolei w sposób istotny poszerza możliwości komunikacyjne na terenie inwestycji mieszkaniowej.

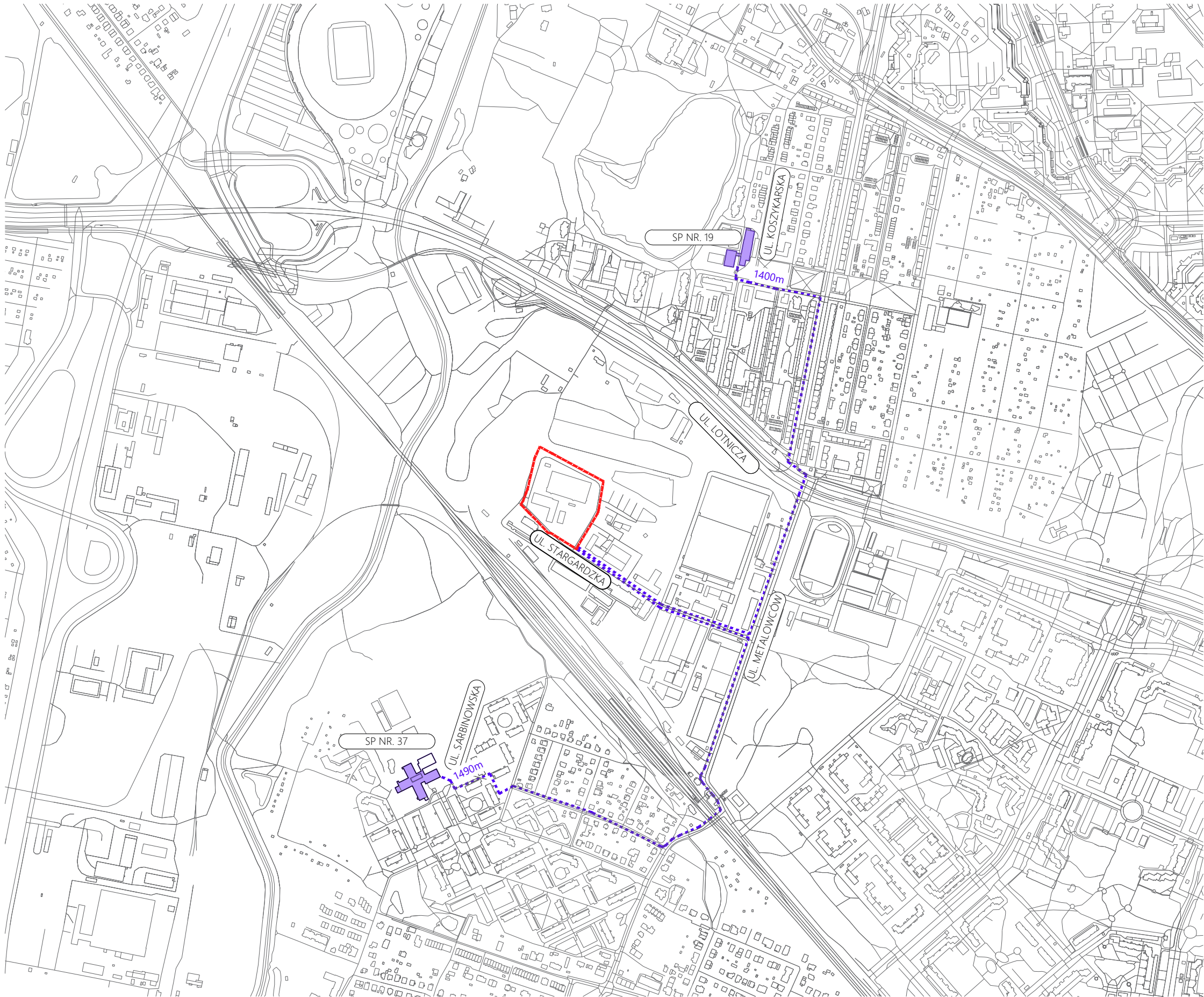
II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzepa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,

2323_STARGARDZKA_WROCLAW



LEGENDA

granica zewnętrzna opracowania
droga dojścia do placówki

06 ODLEGŁOŚĆ OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ

Art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy:

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

§2 Uchwały nr IX/155/24 rady miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Wrocław ma ok. 673 500 mieszkańców (stan z dnia 30.06.2023 r. wg GUS). Odległość do najbliższej placówki nie powinna być większa niż 1500m.

W pobliżu terenu inwestycji mieszkaniowej znajdują się dwie szkoły podstawowe.

- A) Szkoła Podstawowa nr 37 im. kard. S. Wyszyńskiego zlokalizowana przy ul. Sarbinowskiej 10, 54-320 Wrocław. Odległość do powyższej placówki od południowo-wschodniego narożnika dz. 11/2 (AM2, ob. Gądów Mały, Wrocław) będącej terenem inwestycji mieszkaniowej wynosi ok. 1.49km czyli 1490m.
- B) Szkoła Podstawowa nr 19 im. Bolesława Chrobrego zlokalizowana przy ul. Koszykarskiej 2/4, 54-134 Wrocław. Odległość do powyższej placówki od południowo-wschodniego narożnika dz. 11/2 (AM2, ob. Gądów Mały, Wrocław) będącej terenem inwestycji mieszkaniowej wynosi ok. 1.40km czyli 1400m.

Powyższe odległość nie przekracza wartości 1500m. Powyższe odległości podano na podstawie pomiarów dokonanych na mapach Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia prowadzonego przez Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia. System odpowiada za gromadzenie, analizę i dystrybucję informacji o przestrzeni, obiektach przestrzennych i relacjach między nimi zachodzących.

Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzepa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,

Wrocław, dnia 10 sierpnia 2026 r.

WPP-ZSP.6730.21.2026

Zaświadczenie nr 5/2026

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 r., poz. 1691) w zw. z art. 17 ust. 3, art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 1754) w zw. z § 2 Uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia, działając z upoważnienia Prezydenta Wrocławia nr 123/II/25 z dnia 1 kwietnia 2025 r.,

zaświadczam, że

planowana inwestycja mieszkaniowa przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu (dz. nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały) o powierzchni użytkowej mieszkań do 22 000 m², pod warunkiem realizacji przebudowy Szkoły Podstawowej nr 37 przy ul. Sarbinowskiej 10, obejmującej w szczególności:

- izolację przeciwwilgociową fundamentów;
- naprawę ścian zewnętrznych;
- termomodernizację elewacji, w tym wymianę istniejących luksferów na okna, koniecznie wymianę wyeksploatowanej stolarki drzwiowej i okiennej;
- wymianę oświetlenia na elewacji;
- termomodernizację dachów;
- przebudowę kominów, wyłazów dachowych (w razie konieczności);
- wymianę rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich, itp.;
- wymianę instalacji odgromowej,
- rozbudowę istniejącego systemu monitoringu zewnętrznego budynku,
- przebudowę instalacji kanalizacji deszczowej i zagospodarowania wód opadowych z dachów na terenie inwestycji

- w celu pokrycia lokalnych potrzeb edukacyjnych, będzie spełniać wymagania z art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754) w zw. z § 2 Uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów

Wydział Przedszkoli i Szkół Podstawowych
ul. Gabrieli Zapolskiej 4; 50-032 Wrocław
tel. +48 717 77 87 06
fax +48 717 77 79 12
wpp@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

urbanistycznych dla miasta Wrocławia, w oparciu o planowaną do realizacji infrastrukturę edukacyjną.

Zaświadczenie traci moc, jeżeli w terminie do 90 dni od dnia doręczenia niniejszego Zaświadczenia nie zostanie podpisane porozumienie, o którym mowa w art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Z up. PREZYDENTA
Marcja Miedzinska
Z-CA DYREKTORA
DEPARTAMENTU EDUKACJI

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).

Art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy:

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

§2 Uchwały nr IX/155/24 rady miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Liczba dzieci (nowi uczniowie) stanowiąca 10% planowanej liczby mieszkańców projektowanej inwestycji mieszkaniowej dla przedstawionej koncepcji wynosi 66 dzieci, a dla planowanej maksymalnej powierzchni użytkowej (załącznik nr 3) mieszkań wynosi 79 dzieci. Poniżej przedstawiono odpowiednie obliczenia dla przedstawionej we wniosku koncepcji oraz dla wariantu z maksymalną powierzchnią użytkową. Planowaną liczbę mieszkańców policzono według art. 17 ust. 9 Ustawy.

$L_m = PUM/W$
 $L_m = 18\ 290,95m^2/28m^2 \approx 653,25 \approx 654$
gdzie:
 L_m - planowana liczba mieszkańców,
 PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań w przedstawionej we wniosku koncepcji,
 W - wskaźnik wg art. 17 ust. 9 Ustawy wynoszący 28m².

$L_d = L_m \cdot 10\%$
 $L_d = 654 \cdot 10\% = 65,4 \approx 66$
gdzie:
 L_d - liczba dzieci, którą powinna przyjąć szkoła podstawowa, wg §2 Uchwały nr IX/155/24 rady miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r.
 L_m - planowana liczba mieszkańców, wg art. 17 ust. 9 Ustawy.

$L_m = PUM_{max}/W$
 $L_m = 22\ 000m^2/28m^2 \approx 785,71 \approx 786$
gdzie:
 L_m - planowana liczba mieszkańców,
 PUM_{max} - powierzchnia użytkowa mieszkań w wariancie maksymalnym,
 W - wskaźnik wg art. 17 ust. 9 Ustawy wynoszący 28m².

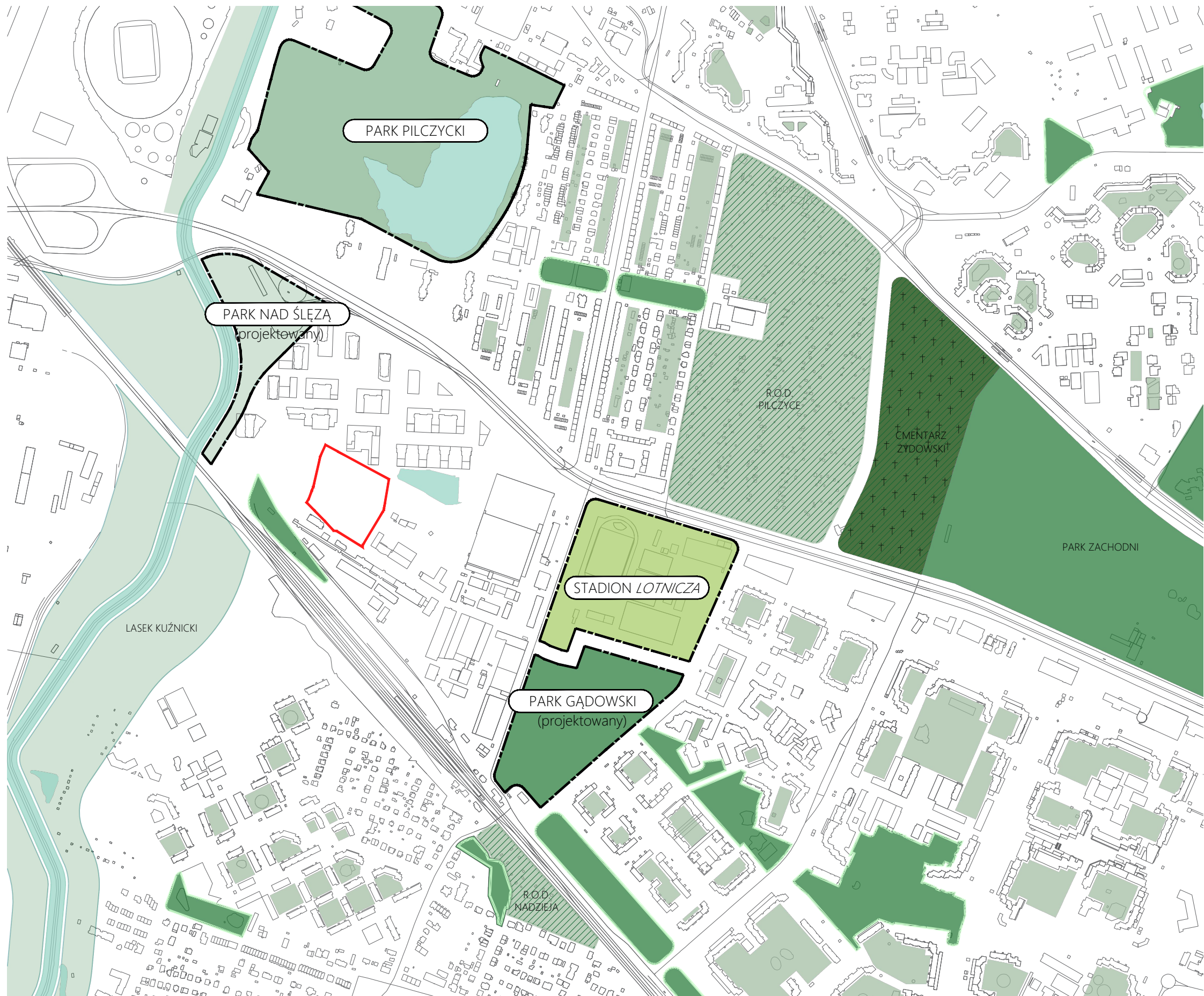
$L_d = L_m \cdot 10\%$
 $L_d = 786 \cdot 10\% = 78,6 \approx 79$
gdzie:
 L_d - liczba dzieci, którą powinna przyjąć szkoła podstawowa, wg §2 Uchwały nr IX/155/24 rady miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r.
 L_m - planowana liczba mieszkańców, wg art. 17 ust. 9 Ustawy

Na niniejszej stronie przedstawiono zaświadczenie Prezydenta Miasta Wrocławia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszące potwierdzające możliwość przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej spełniającej wymogi art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy.

Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej
Nie dotyczy.

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,



LEGENDA

- granica zewnętrzna opracowania
- zielen we wnętrzach urbanistycznych
- zielen nadrzeczna
- zielen parkowa
- tereny rekreacji (stadion Lotnicza, kąpielisko Glinianki)
- zielen w formie skwerów, bulwarów, zieleniców
- zielen cmentarna
- ogrody działkowe

08A DOSTĘP DO URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU

NUTIT REAL ESTATE



08.2026

KUA

MPP

Art. 17 ust. 4 Ustawy:

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

§3 Uchwały nr IX/155/24 rady miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r.

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

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Najbliższymi urządzonymi terenami wypoczynku, rekreacji, sportu są:

- A) Stadion Sportowy Lotnicza przy ul. Lotniczej 72,
- B) Park Pilczycki,
- C) Park Gądowski (projektowany),
- D) Park nad Ślężą (projektowany).

Planowaną liczbę mieszkańców policzono według art. 17 ust. 9 Ustawy.

$L_m = PUM / W$
 $L_m = 18\,290,95 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 \approx 653,25 \approx 654$

gdzie:

- L_m - planowana liczba mieszkańców,
- PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań,
- W - wskaźnik wg art. 17 ust. 9 Ustawy wynoszący 28 m².

Wymagana powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:

$P_r = L_m \cdot W$
 $P_r = 654 \cdot 4 \text{ m}^2 = 2\,616 \text{ m}^2$

gdzie:

- P_r - wymagana powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu policzona wg art. 17 ust. 4 Ustawy,
- L_m - planowana liczba mieszkańców,
- W - wskaźnik wg art. 17 ust. 4 Ustawy wynoszący 4 m².

Najbliższymi urządzone tereny wypoczynku, rekreacji, sportu spełniają wymóg wymaganej powierzchni wg art. 17 ust. 9 Ustawy. Poniżej przedstawiono poszczególne obliczenia.

A) Stadion Sportowy Lotnicza zlokalizowany jest na dz. AM3, ob. Gądów Mały:

dz. 3/9	- 61 660 m ² ,
dz. 3/8	- 5 542 m ² ,
dz. 4/17	- 10 402 m ² ,
dz. 5/107	- 979 m ² ,
dz. 5/352	- 11 189 m ² ,

o łącznej powierzchni - 87 772 m²,

B) Park Pilczycki zlokalizowany jest na dz. AM14, ob. Pilczyce:

dz. 9/33	- 198 453 m ²
dz.10	- 7 080 m ²

o łącznej powierzchni - 205 533 m²

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,



LEGENDA

- graniczna zewnętrzna opracowania
- zielen we wnętrzach urbanistycznych
- zielen nadrzeczna
- zielen parkowa
- tereny rekreacji (stadion Lotnicza, kąpielisko Glinianki)
- zielen w formie skwerów, bulwarów, zielenców
- zielen cmentarna
- ogrody działkowe

08B DOSTĘP DO URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJU LUB SPORTU

NUTIT REAL ESTATE



08.2026

KUA

MPP

C) Park Gądowski (projektowany) zlokalizowany jest na dz. AM3, ob. Gądów Mały:

dz. 4/18	-19 257m ²
dz. 4/19	-18 059m ²
dz. 5/351	-26 753m ²
dz. 5/349	-529m ²

o łącznej powierzchni - 64 598m²

D) Park nad Ślężą (projektowany) zlokalizowany jest na dz. AM1, ob. Gądów Mały:

dz. 7/1	-12 878m ²
dz. 7/4	-6 458m ²
dz. 7/5	-12 270m ²
dz. 7/6	-1 184m ²

o łącznej powierzchni - 32 790m²

Powyżej przywołane najbliższe urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu znajdują się w poniżej wskazanych odległościach od terenu inwestycji mieszkaniowej:

- A) Stadion Sportowy *Lotnicza* - 535m,
- B) Park Pilczycki - 700m,
- C) Park Gądowski (projektowany) - 510m,
- D) Park nad Ślężą (projektowany) - 300m.

Powyższe odległości nie przekraczają wartości 1500m. Powyższe odległości podano na podstawie pomiarów dokonanych na mapach Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia prowadzonego przez Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia. System odpowiada za gromadzenie, analizę i dystrybucję informacji o przestrzeni, obiektach przestrzennych i relacjach między nimi zachodzących.

Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzepa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,

Art. 17 ust. 4a pkt 1 Ustawy:

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

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

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

BILANS TERENU	
Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej	21 484,00m ²
Powierzchnia zabudowy	4 916,94m ²
Powierzchnia terenów utwardzonych w tym:	10 064,86m ²
drogi publiczne i wew.	3 052,90m ²
ścieżki rowerowe	634,46m ²
place	2317,44m ²
chodniki	3010,73m ²
powierzchnia żwirowa	1 049,33m ²
Powierzchnia biologicznie czynna w tym:	6 570,20m ²
zielen ogólnodostępna na stropie (całość)	1 669,22m ²
zielen ogólnodostępna na stropie (50%)	834,61m ²
zielen ogólnodostępna na stropie (całość) - dachy	2 483,66m ²
zielen ogólnodostępna na stropie (50%) - dachy	1 241,83m ²
ogródki mieszkaniowe na stropie (całość)	678,45m ²
ogródki mieszkaniowe na stropie (50%)	339,23m ²
zielen ogólnodostępna na gruncie	4 077,05m ²
ogródki mieszkaniowe na gruncie	77,48m ²

21 484,00m² - 100%
6 570,20m² - x
x=(6 570,20m² * 100%)/21 484,00m²≈30,58m%

Powierzchnia biologicznie czynna - 6 570,20m² to ok. 30,58 % powierzchni działek inwestycji mieszkaniowej.

834,61m² + 4 077,05m²=4 911,66m²
6 570,20m² - 100%
4 911,66m² - x
x=(4 911,66m² * 100%)/6 570,20m²≈74,76%

Teren urządzony, nieogrodzony, ogólnodostępny - 4 911,66m² to ok. 74,76% powierzchni biologicznie czynnej.
Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej
Nie dotyczy.

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzepa, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,



LEGENDA

granica zewnętrzna opracowania

zielen ogólnodostępna: spełniająca warunek 50% powierzchni biologicznie czynnej

zielen prywatna: ogródki mieszkaniowe



LEGENDA

granica zewnętrzna
opracowania

IX liczba kondygnacji

Art. 17 ust. 6 pkt 2:

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

§4 ust. 1 i 2 Uchwały nr IX/155/24 rady miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r.

1. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Wrocław ma ok. 673 500 mieszkańców (stan z dnia 30.06.2023 r. wg GUS). Żaden z budynków objętych inwestycją mieszkaniową nie przekracza wysokości 14 kondygnacji nadziemnych. Najwyższe projektowane budynki mają 7 kondygnacji nadziemnych.

Warunek spełniony.

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Wojciech Chorzępa,
Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat,
Joanna Major, Jan Wańczyk, Marta Wolak,