

747

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Wrocławia - Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego - Wrocław
ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: AK REAL ESTATE Sp. z o.o.
Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie
Powiat: wrocławski Gmina: Wrocław
Ulica: Gwiaździsta Nr domu: 62/12 Nr lokalu: 2
Miejscowość: Wrocław Kod pocztowy: 53-413
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- ☒ tak (działki: 026401_1.0013.AR_5.5/13 i 026401_1.0013.AR_5.5/14)
☒ nie (działki: 026401_1.0013.AR_5.5/9, 026401_1.0013.AR_5.5/12, 026401_1.0013.AR_5.4/3, 026401_1.0013.AR_5.4/5, 026401_1.0013.AR_5.6/6)

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- ☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):



Nr tel.(nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o uwzględnienie zmian do Projektu Planu Ogólnego Wrocławia tj. o zmianę części strefy planistycznej „50SU” na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną „SW”.

Wniosek argumentuję dostosowaniem zapisów Planu Ogólnego do aktualnej sytuacji polityczno – gospodarczej, potrzeb mieszkańców Wrocławia oraz stale rosnącego zapotrzebowania na dobrze skomunikowane grunty umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z prowadzoną polityką mieszkaniową miasta Wrocław. Wnioskowana zmiana zgodna jest ze „Strategią Rozwoju Wrocławia 2050”, która wskazuje iż przedmiotowe nieruchomości stanowią prężnie rozwijającą się dzielnicę mieszkaniową Wrocławia, co potwierdza zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich wzdłuż Alei Armii Krajowej. Zmiana przeznaczenia strefy usługowej na funkcję mieszkaniową wydaje się być zgodna ze strategią Gminy Wrocław, która na podstawie Ustawy z 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych już przekształciła duży teren określany mianem „Nowy Tarnogaj” zlokalizowany przy Armii Krajowej z funkcji aktywności przemysłowej na funkcję zabudowy wielorodzinnej.

Dodatkowe argumenty przemawiające za uwzględnieniem zmiany funkcji to:

- dodatkowe wpływy do budżetu Gminy Wrocław w kwocie ok. 20 mln PLN, która zadeklarowana została przez Inwestora w Załączniku nr 3 do Wniosku,
- udział w modernizacji układu drogowego, w tym remont ulicy Gazowej,
- uzupełnienie infrastruktury rowerowej w bezpośrednim otoczeniu inwestycji,
- udział w realizacji infrastruktury transportu publicznego, w tym budowa lub modernizacja przystanków komunikacyjnych,
- zmniejszenie intensywności zabudowy mieszkaniowej względem intensywności zabudowy usługowej,
- niższe obciążenie komunikacyjne dla zabudowy wielorodzinnej niż w przypadku lokali usługowych o funkcji wynajmu krótkoterminowego,
- lepsze wykorzystanie sąsiadujących terenów zielonych przez przyszłych mieszkańców Wrocławia.

Do wniosku załączam:

Załącznik 1: Uwagi do Planu Ogólnego wraz z uzasadnieniem,

Załącznik 2: Wnioskowana strefa Planu Ogólnego załącznik graficzny oraz zdjęcia,

Załącznik 3: Oświadczenie o gotowości do zawarcie Umowy Urbanistycznej.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0013.AR_5.5/9 026401_1.0013.AR_5.5/12 026401_1.0013.AR_5.4/3 026401_1.0013.AR_5.4/5 026401_1.0013.AR_5.6/6 026401_1.0013.AR_5.5/13 026401_1.0013.AR_5.5/14	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę części strefy planistycznej 50SU na <u>strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną "SW"</u> Wnoszę o zmianę / zmniejszenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 8,8 na 4,0 Wnoszę o zmianę / zmniejszenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki z 75% na 50% Wnoszę o zmianę / zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20%

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0013.AR_5.5/9 026401_1.0013.AR_5.5/12 026401_1.0013.AR_5.4/3 026401_1.0013.AR_5.4/5 026401_1.0013.AR_5.6/6 026401_1.0013.AR_5.5/13 026401_1.0013.AR_5.5/14	☒ tak ☐ nie	SW – strefa Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	50%	40m	20%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody



na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

Załącznik 1: Uwagi do Planu Ogólnego wraz z uzasadnieniem,

Załącznik 2: Wnioskowana strefa Planu Ogólnego załącznik graficzny oraz zdjęcia,

Załącznik 3: Oświadczenie o gotowości do zawarcie Umowy Urbanistycznej.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszczają się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: _____

Data: 30.06.2026

1) Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

2) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

3) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

4) W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

5) Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

6) Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

7) W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

8) Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

9) W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Załącznik nr 1

Działając w imieniu spółki AK REAL ESTATE Sp. z o.o z siedzibą we Wrocławiu (dalej jako „Inwestor”), na podstawie art. 13 i. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) niniejszym wnoszę uwagi do konsultowanego projektu planu ogólnego Gminy Wrocław, w zakresie dotyczącym nieruchomości położonej we Wrocławiu przy **ul. Laskowej 6** składającej się z działek oznaczonych następującymi nr **5/13, 5/14**, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr [REDAKTOWANE] (dalej jako Nieruchomość nr 1), oraz nieruchomości położonej we Wrocławiu przy **ul. Armii Krajowej 45, 45a oraz 45b**, składającej się z działek oznaczonych następującymi nr **5/9, 5/12, 6/6, 4/3 i 4/5** dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr [REDAKTOWANE] (dalej jako “Nieruchomość nr 2”) dalej wspólnie zwane “Nieruchomością”.

W ramach uwag do konsultowanego projektu planu ogólnego w zakresie terenu dotyczącego Nieruchomości, wnoszę o zmianę przeznaczenia części strefy planistycznej opisanej symbolem „50SU” na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną opisaną symbolem „SW” - zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 2 do wniosku.

UZASADNIENIE

Wnioskowana zmiana zgodna jest ze „Strategią Rozwoju Wrocławia 2050”, która wskazuje, iż Nieruchomość, stanowi część prężnie rozwijającej się dzielnicy mieszkaniowej Wrocławia. Mając powyższe na uwadze wnioskowana zmiana funkcji wynika z potrzeby zapewnienia bardziej efektywnego i racjonalnego zagospodarowania terenu, odpowiadającego zarówno jego uwarunkowaniom przestrzennym, aktualnym potrzebom rozwojowym Wrocławia oraz utrzymania spójności dotychczasowej polityki miasta Wrocławia, która została wyrażona w „Strategii Rozwoju Wrocławia 2050”.

Proponowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinną wpisuje się w istniejący kontekst urbanistyczny. W tym miejscu należy podkreślić, że wzdłuż Alei Armii Krajowej zrealizowane zostały lub są w trakcie realizacji liczne inwestycje mieszkaniowe o zbliżonych parametrach zabudowy do planowanej przez spółkę Inwestycji. Ponadto kolejne inwestycje mieszkaniowe są w trakcie uzyskiwania rozstrzygnięć administracyjnych umożliwiających ich realizację jak np. inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20 AM-5 obręb Tarnogaj, położonych również przy alei Armii Krajowej oraz ulicach Tarnogajskiej i Biskupa Bernarda Bogedaina we Wrocławiu.

Jednocześnie wnioskowana przez Inwestora zmiana funkcji nie zaburza ładu przestrzennego – zakładane parametry zabudowy, w szczególności wysokość obiektów, pozostają spójne z otoczeniem

Załącznik nr 1

co przedstawiają załączone zdjęcia prezentujące objętą niniejszymi uwagami Nieruchomość z "lotu ptaka" stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszych uwag. **Wprowadzenie strefy na terenie Nieruchomości stanowi naturalne uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.** Dodatkowo, od strony południowej teren powiązany jest funkcjonalnie z obszarami zieleni, co sprzyja tworzeniu zrównoważonego układu urbanistycznego.

Proponowana przez Inwestora zmiana przeznaczenia stanowi również odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na terenie Wrocławia, umożliwiając rozwój funkcji mieszkaniowych w dobrze skomunikowanej i zurbanizowanej strukturze miasta.

UWARUNKOWANIA FORMALNO – PRAWNE

Inwestor jest właścicielem Nieruchomości nr 1 a ponadto na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości nr 2 zawartej w dniu 31.01.2024 R. (Rep. A nr 761/2024), Inwestor zamierza nabyć prawo własności Nieruchomości nr 2.

Zgodnie z uchwalonym czternaście lat temu, obowiązującym MPZP (uchwała XXVI/603/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12.05.2012 r - dalej jako „MPZP”) możliwa jest obecnie realizacja jedynie funkcji usługowej.

Na Nieruchomości Inwestor zamierza zrealizować inwestycję polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, chodnikami i niezbędną infrastrukturą techniczną (dalej jako „Inwestycja”). W celu realizacji Inwestycji niezbędnym jest wprowadzenie zmian do obowiązującego od czternastu (14) lat na terenie Nieruchomości Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie przeznaczenia Nieruchomości.

Zważywszy, że w celu realizacji Inwestycji, Inwestor zamierza złożyć w trybie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) (dalej jako „upzp”) wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, na mocy którego Inwestor będzie uprawniony do realizowania Inwestycji (dalej jako „ZPI”). Do przeprowadzenia procedury ZPI zgodnie z zamierzeniami Inwestora, niezbędnym jest, aby nastąpiła zmiana funkcji w konsultowanym projekcie planu ogólnego, dzięki czemu Inwestor mógłby zawrzeć z Gminą Wrocław umowę urbanistyczną (dalej jako „Umowa”), na mocy której Inwestor zrealizuje inwestycję uzupełniającą w rozumieniu art. 37ed upzp (dalej jako „Inwestycja uzupełniająca”). Proponowana przez Inwestora wartość inwestycji uzupełniającej została zadeklarowana w kwocie **20.000.000,00 zł (dwudziestu milionów złotych)**, które to środki zabezpieczą potrzeby mieszkańców zaplanowanej Inwestycji mieszkaniowej oraz poprawią sytuację komunikacyjną i infrastrukturalną dzielnicy Gaj w tym Nieruchomości objętej niniejszymi uwagami. **Oświadczenie Inwestora o gotowości do zawarcia Umowy Urbanistycznej stanowi załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.**

AK REAL ESTATE

Załącznik nr 3 - Oświadczenie o gotowości do zawarcia UMOWY URBANISTYCZNEJ

Zważywszy, że:

- (i) Spółka AK REAL ESTATE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Gwiaździstej 62/12 lok. 2, 53-413 Wrocław, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0001008417, posiadająca nr NIP 8992945959 oraz nr REGON 523951236 (dalej jako „Inwestor”) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 10.04.2025 r. (Rep. A nr 1814/2025) jest właścicielem nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Laskowej 6 składającej się z działek oznaczonych następującymi nr 5/13, 5/14, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr [REDACTED] a ponadto na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Armii Krajowej 45, 45a oraz 45b, składającej się z działek oznaczonych następującymi nr 5/9, 5/12, 6/6, 4/3 i 4/5 dla Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr [REDACTED] w dniu 31.01.2024 R. (Rep. A nr 761/2024) Inwestor zamierza nabyć prawo własności ww. nieruchomości (dalej łącznie zwane „Nieruchomością”),
- (ii) Dla Nieruchomości obowiązuje Uchwała Nr XXVI/603/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którą przeznaczenie Nieruchomości ustalono jako „2U”, tj. usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, produkcja drobna, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej, skwery, oraz jako „3KDD”, tj. ulice (dalej jako „MPZP”),
- (iii) w ramach optymalizacji planowanej inwestycji, Inwestor zamierza zrealizować na Nieruchomości inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym wraz z parkingiem, drogami wewnętrznymi, chodnikami i niezbędną infrastrukturą techniczną (dalej jako „Inwestycja mieszkaniowa”),
- (iv) w związku z obowiązującymi zapisami MPZP nie ma możliwości realizacji Inwestycji mieszkaniowej, Inwestor zamierza złożyć w trybie art. 37 ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) (dalej jako „upzp”) wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, na mocy którego Inwestor będzie uprawniony do realizowania Inwestycji mieszkaniowej (dalej jako „ZPI”),
- (v) zgodnie z postanowieniami upzp, w wypadku, gdy Rada Gminy wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI, Inwestor oraz Rada Gminy zawiera umowę urbanistyczną (dalej jako „Umowa”),

Inwestor, pod warunkiem podjęcia uchwały o przystąpieniu przez Radę Miejską Wrocławia do sporządzenia ZPI zgodnego z wnioskiem Inwestora, zobowiązuje się do zawarcia z Gminą Wrocław umowę urbanistyczną, na mocy której Inwestor zrealizuje inwestycję uzupełniającą w rozumieniu art. 37 ed upzp (dalej jako „Inwestycja uzupełniająca”) zgodnie z poniżej opisanymi warunkami:

AK REAL ESTATE Sp. z o.o.

• ul. Gwiaździsta 62/12/2 • 53-413 Wrocław • Polska

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS

kapitał zakładowy 5.000,00 pln

KRS 0001008417 • REGON 523951236 • NIP: 8992945959

AK REAL ESTATE

1. Inwestor zobowiąże się do realizacji Inwestycji uzupełniających dla Inwestycji mieszkaniowej w porozumieniu z Gminą Wrocław.
2. Inwestycje uzupełniające zabezpieczą potrzeby mieszkańców zaplanowanej Inwestycji mieszkaniowej oraz poprawią sytuację komunikacyjną, infrastrukturalną oraz edukacyjną Nieruchomości.
3. Inwestor deklaruje nakłady na wszelkie wskazane przez Gminę Wrocław Inwestycje uzupełniające w kwocie do [REDACTED]
4. Inwestycje uzupełniające będą ściśle powiązane z realizacją Inwestycji mieszkaniowej i będą realizowane w powiązaniu z jej poszczególnymi etapami, określonymi w załączniku do Umowy (dalej jako „**Etapy Inwestycji mieszkaniowej**”).
5. Zgodnie z Umową, Inwestor będzie miał prawo do ustalania tempa realizacji poszczególnych Etapów Inwestycji mieszkaniowej, co wynikać będzie z jej rozmiarów i charakteru procesu budowlanego, z zastrzeżeniem, iż Inwestor zobowiązany jest do zachowania ustalonych pomiędzy Stronami terminów realizacji Inwestycji uzupełniających, opisanych w Umowie jako powiązania poszczególnych Inwestycji uzupełniających z Etapami Inwestycji mieszkaniowej.
6. Inwestor zobowiąże się do realizacji Inwestycji uzupełniających zgodnie z przepisami prawa, w tym przepisami upzp, w zakresie uzgodnionym z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, z Wydziałem Przedszkoli i Szkół Podstawowych Urzędu Miasta Wrocławia (w przedmiocie związanym z realizacją Inwestycji uzupełniających w zakresie edukacji) i z MPWiK Wrocław (w przedmiocie związanym z realizacją inwestycji sieciowej).
7. Zgodnie z Umową Gmina Wrocław zobowiąże się do aktywnego działania i udzielenia Inwestorowi niezbędnych zgód, informacji i pełnomocnictw, w celu sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego w zakresie realizacji Inwestycji uzupełniających
8. Zgodnie z postanowieniami Umowy, w wypadku gdy, dojdzie do zmiany podmiotu legitymującego się prawem do dysponowania Nieruchomością i na cele budowlane lub przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot (w związku ze sprzedażą Nieruchomości lub na mocy jakiegokolwiek innego porozumienia zawartego pomiędzy Inwestorem a osobą trzecią) lub gdy dojdzie do jakichkolwiek przekształceń po stronie Inwestora, w szczególności w postaci: zmiany formy prawnej prowadzenia działalności, połączenia Inwestora z innym podmiotem lub jego przekształcenia, podmiot trzeci realizujący Inwestycję lub podmiot powstały po przedmiotowych zmianach wstąpi w ogół praw i obowiązków Inwestora wynikających z Umowy (w części lub w całości), co nastąpi z mocy prawa w przypadkach przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa (połączenie, przekształcenie) lub potwierdzone zostanie umową o przejęcie długu i wstąpienie w prawa wynikające z Umowy, zawartą za uprzednią odrębną zgodą Gminy Wrocław.

Z poważaniem,





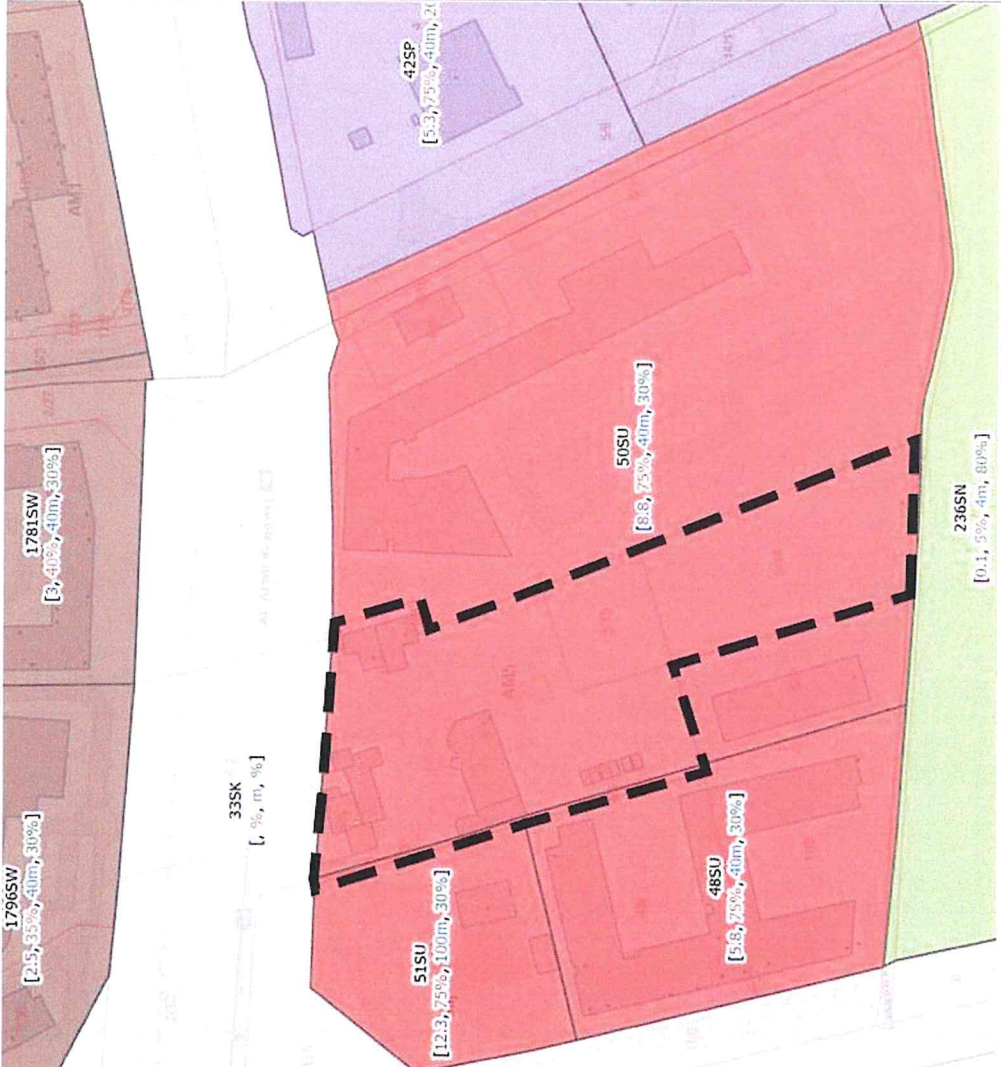






ZAŁĄCZNIK NR 2- WNIOSKOWANA STREFA PLANU OGÓLNEGO ORAZ ZDJĘCIA

Ustalenia planu ogólnego



Strefy planistyczne

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SU - strefa usługowa
- SP - strefa gospodarcza
- SN - strefa zieleni i rekreacji

zakładane wskaźniki

INTENSYWNOŚĆ NADZIEMNA	4,0
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	50%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ	40 m
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA %	20%

Zmiana strefy usługowej na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

DODATKOWE ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA UWZGLĘDNIENIEM ZMIANY FUNKCJI:

Zmiana funkcji zgodnie z niniejszymi uwagami do konsultowanego projektu planu ogólnego Gminy Wrocław umożliwi Inwestorowi realizację Inwestycji, a w konsekwencji Inwestor będzie zobowiązany do zawarcia Umowy urbanistycznej, zgodnie z którą Inwestor zrealizuje inwestycję uzupełniającą o wartości około [REDAKTOWANE] co jest równoznaczne z dodatkowymi wpływami do budżetu Gminy Wrocław w ww. kwocie.

Jednocześnie należy podkreślić, że zakres potrzeb w inwestycji infrastrukturalne w otoczeniu Nieruchomości w ramach inwestycji uzupełniającej został wstępnie zaproponowany przez ZDIUM w trakcie prowadzonych rozmów pomiędzy Inwestorem a Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, których zakres obejmuje m.in.:

- 1) udział w modernizacji układu drogowego, w tym remont ulicy Gazowej,
- 2) uzupełnienie infrastruktury rowerowej poprzez realizację brakujących odcinków tras rowerowych w obrębie Inwestycji oraz jej bezpośredniego otoczenia,
- 3) udział w realizacji infrastruktury transportu publicznego, w tym budowie lub modernizacji przystanków komunikacyjnych.

Szczegółowy zakres, lokalizacja oraz forma realizacji poszczególnych elementów infrastruktury zostaną doprecyzowane na dalszym etapie prac, po podjęciu uchwały przez Radę Miejską Wrocławia w zakresie zgody na przystąpienie sporządzenia ZPI zgodnie z wnioskiem Inwestora, w uzgodnieniu z właściwymi jednostkami gminy.

Jednocześnie należy wskazać, że zmiana **przeznaczenia części strefy planistycznej ze strefy opisanej symbolem „50SU” na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, tj. strefę opisaną symbolem „SW”, poza umożliwieniem realizacji Inwestycji, która bezsprzecznie stanowi uatrakcyjnienie obszaru Nieruchomości oraz wzbogaca ten obszar o infrastrukturę, z której będą korzystali mieszkańcy Wrocławia, jednocześnie przyczyni się do:**

- 1) zmniejszenia intensywności planowanej zabudowy mieszkaniowej względem zabudowy usługowej,
- 2) niższe obciążenie komunikacyjne dla zabudowy wielorodzinnej niż w przypadku lokali usługowych o funkcji wynajmu krótkoterminowego,
- 3) lepsze wykorzystanie sąsiadujących terenów zielonych przez przyszłych mieszkańców Wrocławia.

Mając na uwadze powyższe, zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie przedłożonych uwag w toku dalszych prac nad planem ogólnym.

Z poważaniem,

