

Inwestor:

HCS R.Szychliński spółka komandytowa
ul. Krucza 2a
53-411 Wrocław

Pełnomocnik:

Marcin Dziewoński

Rada Miejska Wrocławia

Sukiennice 9
50-107 Wrocław

za pośrednictwem

Prezydenta Wrocławia

Sukiennice 9
50-107 Wrocław

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących

Na podstawie art. 7 ust. 1 i 6–8 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm. Dz. U. z 2023 r., poz. 553) (dalej: „**Ustawa**”) Inwestor tj. spółka **HCS R.Szychliński spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Kruczej 2a, 53-411 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000938054, REGON: 931588188, NIP: 8991056625, zwraca się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji:

- I. **inwestycji mieszkaniowej** polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie śródmiejskiej z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym nieruchomości składające się z działek ewidencyjnych o numerach: 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 obręb Tarnogaj, AM-5 (dalej jako „**Nieruchomość**”), zgodnie ze spisem stanowiącym załącznik nr 2 do wniosku, położonych przy alei Armii Krajowej i ulicach Tarnogajskiej i Biskupa Bernarda Bogedaina (dalej: „**Inwestycja mieszkaniowa**”)
- II. **inwestycji towarzyszących:**
 1. **inwestycja towarzysząca nr 1, polegająca na przebudowie i modernizacji układu komunikacyjnego w obrębie planowanej inwestycji mieszkaniowej, w tym:**
 - przebudowie ul. Biskupa Bernarda Bogedaina na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa wraz ze zjazdami, chodnikiem, pasem zieleni i miejscami postojowymi oraz wykonaniu projektu ścieżki rowerowej po stronie Parku Tarnogajskiego do uzyskania pozwolenia na budowę,
 - przebudowaniu ul. Tarnogajskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrętu w lewo wraz z wjazdem na teren planowanej inwestycji, budowie chodnika, ścieżki

rowerowej, bezpiecznego przejścia pieszo-rowerowego na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa,

- modernizacji i przebudowie ścieżki rowerowej, chodnika oraz miejsc postojowych wzdłuż al. Armii Krajowej na odcinku od ul. Tarnogajskiej do ul. Bpa Bernarda Bogedaina, włącznie z przejazdem i przejściem dla pieszych przez ul. Tarnogajską,
- budowie sygnalizacji świetlnej z zainstalowaniem programu akomodowanego wraz z modernizacją skrzyżowania al. Armii Krajowej/Bogedaina,
- przebudowie sieci wodociągowej w obrębie ulic Bogedaina i Tarnogajskiej oraz al. Armii Krajowej.

realizowana na działkach ewidencyjnych o numerach 1/6, 4, 5/2, 5/6, 8/2, 1/5 AM-3, obręb Tarnogaj, 1/1, 2, 3/1, 4/2, 4/3, 5/2, 6, 7/3, 10/2, 15/2, 16, 17/2, AM-5, obręb Tarnogaj, 1/2, 4/11 AM-6; obręb Tarnogaj zgodnie ze spisem stanowiącym Załącznik nr 2 do wniosku

2. inwestycja towarzysząca nr 2, polegająca na:

- budowie ścieżki rowerowej na odcinku od ulicy Klimasa do ulicy Gazowej, z częściową przebudową chodnika, przejazdów przez skrzyżowania,

realizowana na działkach: 15/2, AM-5, obręb Tarnogaj, 116/4, 117/5, 117/9, 118/2, 119/15, 126 AM-7 obręb Tarnogaj, zgodnie ze spisem stanowiącym Załącznik nr 2 do wniosku

UZASADNIENIE

Jak wynika z przedstawionych poniżej danych rynkowych, we Wrocławiu od kilku już lat obserwujemy rosnący popyt na nowe mieszkania. Niniejszy wniosek, realizowany w oparciu o Ustawę, której celem było zwiększenie dostępności nowych mieszkań, jest zatem uzasadniony biorąc pod uwagę niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe na terenie Wrocławia. Co więcej, objęty niniejszym wnioskiem projekt, przez swoją lokalizację, koncepcję i przyjęte rozwiązania architektoniczne wpisuje się w wizję rozwoju tego miasta, której ramy zostały zdefiniowane w uchwalonym w 2018 r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* i która doprowadziła do stworzenia we Wrocławiu modelu Osiedla Kompletnego.

I. Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu.

Na pierwotnym rynku mieszkaniowym we Wrocławiu już od trzech lat obserwujemy przewagę popytu nad podażą. Według raportów publikowanych przez analityków rynkowych¹ lata 2016–2018, to lata względnej równowagi na rynku mieszkaniowym. Ilość wprowadzeń nowych projektów odpowiadała wielkości zapotrzebowania na nowe mieszkania. W roku 2019 r. nastąpiło odwrócenie tej tendencji i deweloperzy wprowadzili do sprzedaży nowe projekty na poziomie wyższym o blisko 20% niż wielkość popytu. Ta sytuacja nie trwała długo. W kolejnym roku, w którym wybuchła epidemia COVID, nastąpił duży spadek nowych inwestycji (o 70%) i był on znacznie większy niż spadek sprzedaży (o 30%). W rezultacie o 15% spadła liczba oferowanych nowych mieszkań. Rok 2021 r. jeszcze tą sytuację pogorszył. Liczba nowych inwestycji była na poziomie zbliżonym do roku 2020 (7,5 tys. nowych mieszkań) ale popyt zwiększył się o 25% (ponad 10 tys. sprzedanych mieszkań). W efekcie tej nierównowagi liczba oferowanych na rynku pierwotnym nowych mieszkań skurczyła się do najniższego od 10 lat poziomu 5,7 tys. mieszkań. W roku 2022 r., ze względu na niestabilną sytuację geopolityczną

¹ „Pierwotny rynek mieszkaniowy we Wrocławiu”; raporty JLL.

wywołaną wybuchem wojny w Ukrainie oraz rosnącymi stopami procentowymi, nastąpił znaczny spadek sprzedaży nowych mieszkań (sięgający nawet do 60%). Nie wpłynęło to jednak na znaczny wzrost liczby oferowanych na rynku nowych mieszkań, gdyż deweloperzy wstrzymali uruchamianie nowych inwestycji. W najbliższych latach nie należy więc oczekiwać, że dziura po stronie podaży zostanie zasypana. Stabilizacja stóp procentowych na ustalonym dotychczas poziomie, z perspektywą ich obniżki pod koniec roku lub na początku kolejnego roku, prace legislacyjne dotyczące ustawy stanowiącej podstawę do wprowadzenia programu *Bezpieczny Kredyt 2%*, to czynniki, które w najbliższej przyszłości spowodują wzrost zainteresowania zakupem mieszkań, którego w krótkim okresie nie da się zaspokoić. Do takich samych wniosków prowadzi analiza danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny.

We Wrocławiu wg. raportu GUS², w okresie styczeń–marzec 2023 r. rozpoczęto budowę 1568 mieszkań. Jest to niewielki wzrost o zaledwie 3,7% więcej niż w analogicznym okresie 2022 r. Z drugiej strony stanowi to bardzo duży spadek, aż o ponad 48% w stosunku do I kwartału 2021 r., kiedy to rozpoczęto budowę 2333 mieszkań.

Duży spadek odnotowujemy też w liczbie wydanych pozwoleń na budowę. W I kwartale tego roku (1358 mieszkań) – spadek o 46,0% w porównaniu z analogicznym okresem 2022 r. i o blisko 45% mniej niż w I kwartale 2021 r. Mając na uwadze to, że projekty deweloperskie wymagają 2-letniego, a czasami nawet 4-letniego okresu na zaprojektowanie i uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji do jego realizacji, to, jeśli ta spadkowa tendencja w wydawaniu decyzji o pozwoleniach na budowę się utrzyma, we Wrocławiu możemy spodziewać się, że mieszkań w ofercie będzie dużo mniej niż chętnych. Taka nierównowaga doprowadzi, w krótkim okresie, do kolejnego wzrostu cen. W latach 2019–2021 ceny wzrosły o 24%³. W roku ubiegłym, mimo spadku sprzedaży, rynek odnotował wzrost cen o kolejne 10%⁴.

Na utrzymujące się zainteresowanie zakupem nowych mieszkań wpływa też fakt, że Wrocław jest głównym ośrodkiem naukowym rejonu Dolnego Śląska, a także największym w regionie rynkiem pracy. Według statystyk GUS we Wrocławiu, w kolejnych latach, będzie następował wzrost ludności w wieku produkcyjnym. Ten wzrost zaczyna się już od 2025 r. W roku 2030 r. liczba osób w tej grupie wyniesie 373 457 tj. o 1,5% więcej niż w roku 2025 r.⁵

Prognoza wykonana przez GUS nie bierze pod uwagę efektu wojny w Ukrainie, tj. napływu ludności z tego państwa do Wrocławia. Przed wybuchem wojny, we Wrocławiu żyło około 100 tys. obywateli Ukrainy. Według oficjalnych statystyk po wybuchu wojny przyjechało tu blisko 188 tys. obywateli Ukrainy⁶. Część z nich zostanie już w tym mieście.

Jednym z głównych czynników hamujących zwiększanie podaży mieszkań jest ograniczona podaż gruntów we Wrocławiu dostosowanych prawnie i planistycznie do realizacji wielorodzinnych budynków mieszkaniowych. Obowiązujące obecnie, uchwalone w 2018 r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* oraz przyjmowane na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zapewniają możliwości realizacji na terenie Wrocławia liczby inwestycji mieszkaniowych zdolnych zaspokoić obecny oraz przewidywany popyt na nowe mieszkania. Sytuacja ta wymaga szybkiej interwencji, czemu może służyć zdolność Rady Miejskiej Wrocławia ustalenia w trybie Ustawy lokalizacji odpowiednich inwestycji mieszkaniowych oraz

² www.statystykamiast.stat.gov.pl/wroclaw

³ „Pierwotny rynek mieszkaniowy we Wrocławiu”; raporty JLL

⁴ „Rynek mieszkaniowy we Wrocławiu” wywiad M. Joks/WGN dla telewizji Echo 24

⁵ „Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030”; Główny Urząd Statystyczny

⁶ „Miejska gościnność: wielki wzrost, wyzwania i szanse. Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach”. Centrum Analiz i Badań. Unia Metropolii Polskich. M. Wojdat, P. Cywiński - Kwiecień 2022r.

niezbędnych inwestycji towarzyszących, których założenia mogą przewidywać rozwiązania odmienne niż w obowiązujących obecnie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i – w niektórych przypadkach – również rozwiązania odmienne niż w aktualnie obowiązującym Studium.

II. Ustawa z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Narzędziem prawnym, którego celem, według prawodawcy, było zmniejszenie w krótkim czasie luki między popytem a podażą nowych mieszkań i doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce nie będą odbiegały od przeciętnych wartości dla rozwiniętych krajów Unii Europejskiej, jest Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji Inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Ustawa, przez swoje uregulowania, ma ograniczyć do minimum i uprościć procedury administracyjne regulujące przygotowanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową. To narzędzie daje organom administracji samorządowej kompetentnym w zakresie planowania przestrzennego instrument pozwalający w szybkim tempie reagować na niedobory w zakresie podaży mieszkań na danym terenie. Jak pokazują doświadczenia z innych polskich miast (m.in. Warszawa, Łódź, Katowice), ustawa co raz częściej jest wykorzystywana do przekształcania terenów przemysłowych, usługowych w tereny przeznaczone na inwestycje mieszkaniowe.

Drugim ważnym celem Ustawy jest też poprawa jakościowego standardu realizowanych w oparciu o nią zespołów zabudowy. Definiując standardy jakim powinny odpowiadać inwestycje mieszkaniowe ustawodawca zadbał o konieczność zapewnienia w ich zakresie dostępu do transportu publicznego, zaplecza edukacyjnego i usługowego, a także terenów zielonych. Ustawowe regulacje dotyczące inwestycji towarzyszących mają zapewnić, że takie elementy, nawet jeśli nie istnieją w momencie podejmowania uchwały, zostaną w sposób szybki zrealizowane w toku realizacji całej inwestycji.

III. Lokalizacja

Teren wnioskowanej Inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest w kwartale ulicy Tarnogajskiej, alei Armii Krajowej oraz ulicy Biskupa Bernarda Bogedaina.

Teren ten stanowi część obszaru przemysłowo-usługowego, położonego pomiędzy terenami mieszkaniowymi i zielonymi, bezpośrednio przy ważnej arterii komunikacyjnej – alei Armii Krajowej i bezpośrednio przy rekreacyjnym obszarze Parku Tarnogajskiego.

Teren ten jest ogrodzony i całkowicie wyłączony z dostępu publicznego: rozcina połączenia funkcjonalne i naturalne trasy komunikacji.

Aktualne zagospodarowanie terenu i okoliczna zabudowa charakteryzują się formą i funkcją charakterystyczną raczej dla tras wylotowych z miasta, niż dla śródmiejskiej alei. Dla całego kwartału ograniczonego aleją Armii Krajowej, ulicą Ziębicką, ulicą Klimasa oraz ulicą Biskupa Bernarda Bogedaina przewidziane w obowiązującym *Studium* przeznaczenie terenu zostało oznaczone symbolem: „AG” (aktywność gospodarcza), czemu odpowiada przeznaczenie tych terenów ustalone w obowiązujących na tym obszarze planach miejscowych. Prowadzi to do faktycznego utrwalania istniejącego obecnie w tym miejscu chaosu przestrzenno-funkcjonalnego.

W szczególności, w części, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja -zabudowa ta stanowi fizyczną barierę rozcinającą tereny mieszkaniowe, pogłębiającą efekt bariery komunikacyjnej Alei Armii Krajowej. Arteria ta na tym odcinku całkowicie zatracą swój śródmiejski reprezentacyjny charakter, czytelny w części zachodniej obwodnicy śródmiejskiej (Aleja Hallera, Aleja Wiśniowa). Jednocześnie obecna zabudowa przemysłowa uniemożliwia od strony zachodniej swobodny dostęp do Parku Tarnogajskiego.

Dlatego też – niezależnie od przesłanek wskazanych w punkcie I – realizacja na tym terenie nowej zabudowy mieszkaniowej, uzupełnionej funkcjami usługowymi służącymi mieszkańcom (zarówno planowanego zespołu, jak i okolicznej zabudowy), byłaby dużo bardziej odpowiednią dla tej lokalizacji, niż zabudowa związana z aktywnością gospodarczą - zawsze niosąca pewne uciążliwości i ograniczenia w publicznym użytkowaniu terenu.

IV. Inwestycja

Objęta niniejszym wnioskiem inwestycja zlokalizowana jest w sąsiedztwie Parku Tarnogajskiego, w miejscu z doskonale rozwiniętą infrastrukturą transportu publicznego, zapleczem edukacyjnym, usługowym i rekreacyjnym, spełniającym ustawowe standardy dla lokalizacji w trybie Ustawy inwestycji mieszkaniowej. Jednocześnie wpisuje się też wpisuje we wrocławską ideę Osiedla Kompletnego opartą na sześciu podstawowych wymiarach:

- **życie społeczne:** otwarte osiedle zaprojektowane w sposób stymulujący zachowania wspólnotowe mieszkańców, wzmacniający relacje między sąsiadami i zintegrowanie społeczności lokalnej. W szczególności przewidziano szereg dedykowanych temu celowi funkcji: lokalna hala targowa z czasowym ekobazarem, dedykowane dla mieszkańców powierzchnie biurowe typu co-working – wygodne miejsce pracy wzmacniające więzi zarówno biznesowe, jak i towarzyskie, realizację pomieszczenia przeznaczonego na lokalizację w nim biblioteki osiedlowej, wreszcie kształtowanie przestrzeni między budynkami jako przyjaznej dla pieszych, z licznymi miejscami spotkań. Ponadto w zakresie omawianego wymiaru Osiedla Kompletnego przewidziano inwestycje o znaczeniu także lokalnym, sprzyjające integracji z mieszkańcami okolicznych osiedli: oś zielona prowadząca do parku, lokale gastronomiczne, ogólnodostępne place zabaw;
- **ruch, wypoczynek i zdrowie:** bezpośrednie połączenie z terenem Parku Tarnogajskiego, na osi wschód–zachód: zielona oś rekreacyjna z ciągiem pieszo rowerowym, ścieżki rowerowe w ulicach przyległych do inwestycji mieszkaniowej, uzupełniające i łączące fragmenty istniejącego układu transportu rowerowego (w tym m.in. połączenie ścieżką rowerową pomiędzy aleją Armii Krajowej a ulicą Gazową)
- **odporność osiedla na zmiany klimatu:** zabudowa minimalizująca efekt miejskiej wyspy ciepła (dachy projektowane jako zielone, ograniczenie powierzchni dróg wewnętrznych, dziedzińce kwartałów nad garażami podziemnymi – przykryte warstwą gruntu pozwalającą na naturalną wegetację roślin). Wykorzystanie wód opadowych (gromadzenie do podlewania zieleni, retencja w ogrodach deszczowych, rozsączanie nadmiaru wód opadowych do gruntu zamiast odprowadzania całości do kanalizacji deszczowej). Bioróżnorodność, odporne na warunki miejskie nasadzenia. Instalacje fotowoltaiczne na dachach budynków;
- **zrównoważone budownictwo:** zabudowa zaprojektowana zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, o wysokich parametrach energetycznych, oparta na energii ze źródeł kogeneracyjnych, z pozyskiwaniem energii słonecznej, z ponownym wykorzystaniem wód opadowych do celów gospodarczych;
- **dostępność:** na osiedlu przewidziano różnorodne usługi (społeczne i komercyjne, w tym m.in. punkt przedszkolny, bibliotekę, ekobazar, lokale pod działalność handlową usługową i gastronomiczną), dostępne dla mieszkańców „na piechotę” – partery wszystkich budynków przeznaczone na cele usługowe. Doskonała dostępność do terenów zielonych, a także – dzięki bliskości transportu publicznego – do innych obszarów miasta;
- **tożsamość miejsca:** przestrzeń wspólna projektowana z zachowaniem odpowiedniej gradacji, w tym przestrzeń półpubliczna dla poszczególnych budynków, tarasy sąsiedzkie, całkowita rezygnacja z wygradzania osiedla i jego części, tworzenie miejsc do wspólnej aktywności, architektura wspierająca identyfikację mieszkańców z miejscem.

Opisane powyżej elementy koncepcji inwestycji wpisują się w strategiczną wizję rozwoju Wrocławia przedstawioną w uchwalonym w 2018 r. *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia*, tj. „promowanie i rozwijanie miasta zwartej, policentrycznego, o odpowiednio gęstej i wielofunkcyjnej zabudowie, wygodnego do przemieszczania się pieszo, rowerem i komunikacją publiczną, zmniejszającego uzależnienie od samochodu (...). Na przykład w każdym osiedlu oprócz zabudowy mieszkaniowej powinny się znajdować: centralny plac, rynek lub główna ulica, zgrupowanie różnego rodzaju sklepów, lokali gastronomicznych i usługowych, szkoła, przedszkole, park osiedlowy, boiska sportowe, co najmniej jeden publiczny plac zabaw obiekt, który odróżnia osiedle od innych”⁷.

Podsumowanie:

Zaprezentowane w pkt. I powyżej dane z rynku mieszkaniowego we Wrocławiu pokazują, że na tym rynku występuje nierównowaga - popyt znacznie przewyższa podaż. Długość czasu planowania a następnie realizacji projektu deweloperskiego i niedostateczna ilość terenów z możliwością realizacji na nich inwestycji mieszkaniowych, to dwa główne czynniki hamujące zwiększenie podaży w krótkim czasie. Na tej podstawie jako zasadne jawi się przychylenie się Rady Miejskiej Wrocławia do niniejszego wniosku oraz podjęcie przez nią w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących uchwały ustalającej lokalizację Inwestycji mieszkaniowej w postaci opisanego w niniejszym wniosku projektu realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej „Nowy Tarnogaj” przy Alei Armii Krajowej, na poprodukcyjnych terenach dawnego Transbudu. Dzięki temu możliwe będzie stosunkowo szybkie powiększenie oferty nowych mieszkań na południu Wrocławia, w obszarze o pełnej infrastrukturze transportowej, usługowej i rekreacyjnej, a na tej podstawie zadośćuczynienie rosnącemu ciągle w tym zakresie popytowi, przy równocześnie istniejącym obecnie deficycie mieszkaniowym. Co więcej, planowane przez Inwestora do realizacji objęte niniejszym wnioskiem inwestycje towarzyszące oraz planowane do poniesienia nakłady na oświatę, przyczynią się do podniesienia jakości życia mieszkańców tej części miasta.

Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej w przedmiotowej lokalizacji stanowi zadanie uzasadnione z punktu widzenia urbanistycznego i społecznego.

Zgodnie z art. 7 ust 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, niniejszy wniosek zawiera:

1. Art. 7 ust. 7 pkt 1 Ustawy - 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 terenu objętego wnioskiem przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego stanowiących *Załącznik nr 1_1 i Załącznik 1_2* do niniejszego wniosku:
 - a) dla Inwestycji mieszkaniowej – granice terenu oznaczone literami A_B_C_D_E_F_G_H_I_J_K_A przedstawia *Załącznik nr 1_1*

⁷ *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia*

b) dla Inwestycji towarzyszącej nr 1 – granice terenu oznaczone cyframi i literami 1_2_3_4_5_6_7_8_9_10_D_C_B_A_K_J_I_11_12_13_14_15_16_ 17_18_19_20_21_22_23_24_25_1 przedstawia Załącznik nr 1_1

c) dla inwestycji towarzyszącej nr 2 – granice terenu oznaczone cyframi 1_2_3_4_5_6_7_8_9_10_11_12_13_14_15_1 przedstawia Załącznik nr 1_2

Granice obszaru oddziaływania Inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej nr 1 zostały oznaczone na Załączniku nr 1_1.

Granice obszaru oddziaływania inwestycji towarzyszącej nr 2 zostały oznaczone na Załączniku nr 1_2.

2. Art. 7 ust. 7 pkt 2 Ustawy – określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań :

2.1. Dla Inwestycji mieszkaniowej:

- a. minimalna – 40 000
- b. maksymalna – 64 100 m²

2.2. Dla inwestycji towarzyszących – nie dotyczy

3. Art. 7 ust. 7 pkt 3 Ustawy – określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

3.1. Dla Inwestycji mieszkaniowej:

- a. minimalna - 800
- b. maksymalna – 1442

3.2. Dla inwestycji towarzyszących – nie dotyczy

4. Art. 7 ust. 7 pkt 4 Ustawy – określenie zakresu inwestycji przeznaczanego na działalność handlową lub usługową:

4.1. W obrębie Inwestycji mieszkaniowej na działalność handlową lub usługową planuje się przeznaczyć powierzchnię użytkową: minimum 5000 m², maksimum 7000 m² - w zależności od ostatecznej powierzchni użytkowej mieszkań, każdorazowo nie więcej niż 15 % tej powierzchni. Lokalizacja zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność usługową została pokazana w koncepcji architektoniczno-budowlanej, stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

4.2. W obrębie inwestycji towarzyszących – nie przewiduje się obiektów kubaturowych

5. Art. 7 ust. 7 pkt 5 Ustawy - określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu:

5.1. Dla Inwestycji mieszkaniowej:

Na terenie *Nieruchomości* znajdują się obecnie:

- budynek administracyjno biurowy
- hale produkcyjne
- hale magazynowe

- stacja paliw
- budynek portierni
- budynki usługowo-warsztatowe
- place składowe i manewrowe
- parkingi
- drogi wewnętrzne
- ogrodzenia
- uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną, w szczególności instalacje podziemne, sieci i przyłącza: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczne, teletechniczne, ciepłe.

Wszystkie obiekty budowlane znajdujące się aktualnie na terenie Nieruchomości zostaną rozebrane oraz zutylizowane. Zakres planowanych prac rozbiórkowych planowanych na Nieruchomości przedstawiony został w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

Planuje się też demontaż/unieczynnienie lub ewentualną przebudowę wszystkich instalacji podziemnych kolidujących z planowaną zabudową.

Teren, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji zostanie zabudowany zespołem nowoczesnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z szerokim wachlarzem usług przeznaczonym przede wszystkim do obsługi mieszkańców budynków będących przedmiotem Inwestycji mieszkaniowej, z zapewnionym ogólnym dostępem dla mieszkańców spoza terenu Inwestycji mieszkaniowej, realizowanym w zgodzie z zasadami zrównoważonego projektowania, w szczególności – z zapewnieniem terenów zielonych i rozwiązań proekologicznych, z ograniczeniem ruchu ulicznego oraz związanych z nim uciążliwości dla mieszkańców Inwestycji mieszkaniowej, zielonymi dachami, systemami retencji i ponownego wykorzystania wody opadowej, a także innymi dostępnymi w tym zakresie rozwiązaniami technicznymi lub technologicznymi.

W ramach Inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie śródmiejskiej z usługami służącymi obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem Inwestycji mieszkaniowej, a także mającymi znaczenie lokalne dla innych mieszkańców południowo-wschodniej części Wrocławia.

W ramach zagospodarowanie terenu zostaną zrealizowane następujące inwestycje, w postaci:

- ciągów pieszych,
- ciągu pieszo-rowerowego na osi wschód–zachód ułatwiający dostęp do przyległego Parku Tarnogajskiego,
- ogólnodostępne przestrzenie publiczne z zielenią urządzona i elementami małej architektury,
- elementy zieleni i małej architektury w przestrzeniach wewnętrznych dziedzińcach,
- place zabaw,
- infrastruktura techniczna i drogowa niezbędna do obsługi planowanej inwestycji.

Planowane zagospodarowanie i zabudowę terenu Inwestycji mieszkaniowej – przedstawiono w koncepcji urbanistyczno–architektonicznej, stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych,

rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującym, w dacie sporządzenia projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa oraz postanowieniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.

5.2. Dla inwestycji towarzyszącej:

Na terenie niżej wskazanych inwestycji towarzyszących znajdują się obecnie m.in.:

5.2.1. Inwestycja towarzysząca dotycząca przebudowy ul. Bpa Bernarda Bogedaina na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa wraz ze zjazdami, chodnikiem, pasem zieleni i miejscami postojowymi:

- powierzchnie utwardzone – płyty chodnikowe i betonowe, obrzeża chodnikowe, utwardzone dojazdy do posesji itp.,
- nieutwardzone pobocza z elementami zieleni
- oświetlenie uliczne
- infrastruktura techniczna, w tym m.in.: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, sieci energetyczne i gazowe oraz ciepłne

5.2.2. Inwestycja towarzysząca polegająca na budowie przebudowie ul. Tarnogajskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrętu w lewo wraz z wjazdem na teren planowanej inwestycji, budowa chodnika, ścieżki rowerowej, bezpiecznego przejścia pieszo-rowerowego na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa:

- powierzchnie utwardzone – ulica asfaltowa, chodniki, utwardzone dojazdy do posesji, przejścia dla pieszych,
- techniczna infrastruktura transportowa i drogowa – tory tramwajowe, oznakowanie uliczne, wiaty przystankowe
- urządzone tereny zieleni – drzewa, trawniki, niskie nasadzenia
- oświetlenie uliczne
- infrastruktura techniczna, w tym m.in.: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacji ogólnospławnej, sieci energetyczne i gazowe oraz ciepłne, sieć teletechniczna

5.2.3. Inwestycja towarzysząca polegająca na modernizacji i przebudowie ścieżki rowerowej, chodnika oraz miejsc postojowych wzdłuż al. Armii Krajowej na odcinku od ul. Tarnogajskiej do ul. Bpa Bernarda Bogedaina, włącznie z przejazdem i przejściem dla pieszych przez ul. Tarnogajską:

- asfaltowe powierzchnie utwardzone, kostka brukowa, ścieżka rowerowa
- tereny zieleni – drzewa, trawniki, niskie nasadzenia
- oświetlenie uliczne
- infrastruktura techniczna, w tym m.in.: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacji ogólnospławnej, sieci energetyczne i gazowe oraz ciepłne, sieć teletechniczna

5.2.4. Inwestycja towarzysząca polegająca na budowie sygnalizacji świetlnej z zainstalowaniem programu akomodowanego na skrzyżowaniu al. Armii Krajowej/Bogedaina wraz z modernizacją tego skrzyżowania:

- asfaltowe i betonowe powierzchnie utwardzone, chodniki, przejścia dla pieszych
- tereny zieleni

- oświetlenie uliczne
- infrastruktura techniczna, w tym m.in.: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacji ogólnospławnej, sieci energetyczne i gazowe oraz ciepłne, sieć teletechniczna

5.2.5. przebudowa sieci wodociągowej w obrębie ulic Bogedaina i Tarnogajskiej oraz al. Armii Krajowej:

- asfaltowe i betonowe powierzchnie utwardzone, kostka brukowa, chodniki, przejścia dla pieszych
- techniczna infrastruktura transportowa i drogowa – tory tramwajowe, oznakowanie uliczne, wiaty przystankowe
- tereny zielni
- oświetlenie uliczne
- infrastruktura techniczna, w tym m.in.: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacji ogólnospławnej, sieci energetyczne i gazowe oraz ciepłne, sieć teletechniczna

5.2.6. Inwestycja towarzysząca polegająca na budowie ścieżki rowerowej na odcinku od ul. Klimasa do ul. Gazowej, z częściową przebudową chodnika, przejazdów przez skrzyżowania:

- powierzchnie utwardzone – asfaltowa powierzchnia utwardzona, kostka drogowe, chodniki, utwardzone dojazdy do posesji, przejścia dla pieszych, zatoki parkingowe
- techniczna infrastruktura transportowa i drogowa – tory tramwajowe, oznakowanie uliczne, wiaty przystankowe
- urządzone tereny zielni – drzewa, trawniki, niskie nasadzenia
- oświetlenie uliczne
- infrastruktura techniczna, w tym m.in.: sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacji ogólnospławnej, sieci energetyczne i gazowe oraz ciepłne, sieć teletechniczna

W przypadku ewentualnych kolizji z planowanymi inwestycjami towarzyszącymi opisana powyżej infrastruktura zostanie rozebrana, przebudowana lub zabezpieczona.

Zakres prac dotyczący infrastruktury towarzyszącej został wskazany:

1. w opinii Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z dnia 09.05.2023 r. (znak pisma: TUP.446.69.40426.418g0.2023.MK) stanowiącej załącznik nr 13 do niniejszego wniosku oraz
2. w pismach MPWiK z dnia 26.04.2023 stanowiących załącznik nr 14 do niniejszego wniosku – w zakresie inwestycji towarzyszącej wskazanej w pkt. 5.2.5. powyżej

Planowane zagospodarowanie i zabudowę terenu inwestycji towarzyszącej przedstawiono w części graficznej charakterystyki (zał. 5_1 i zał. 5_2) oraz koncepcji urbanistyczno – architektonicznej, stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

Dokładne ustalenie usytuowania elementów zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa oraz warunkami budowy i realizacji wydanymi przez gestorów mediów, zarządcę drogi i innych organów opiniujących oraz postanowieniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących.

6. Art. 7 ust. 7 pkt 6 Ustawy - analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

6.1. Dla Inwestycji mieszkaniowej:

Planowana Inwestycja mieszkaniowa znajduje się na obszarze wyposażonym w pełne uzbrojenie terenu, które przewiduje się połączyć z sieciami uzbrojenia znajdującymi się w pasach drogowych przyległych dróg publicznych: ulicy Tarnogajskiej, alei Armii Krajowej, ulicy Biskupa Bernarda Bogedaina) oraz realizację układu sieci wewnętrznych na terenie samej Inwestycji. Aktualna zabudowa terenu Nieruchomości również jest połączona z układem sieci miejskich poprzez istniejące przyłącza. W ramach inwestycji towarzyszącej nr 1 przewiduje się przebudowę istniejących sieci wody w ulicach Tarnogajskiej i Bogedaina Planowana do realizacji Inwestycja mieszkaniowa zostanie połączona z miejskimi sieciami: wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną (po jej niezbędnej rozbudowie przez operatora – Tauron Dystrybucja SA, zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia), ciepłowniczą oraz telekomunikacyjną. Szczegółowy plan w zakresie uzbrojenia terenu przedstawiono w koncepcji urbanistyczno–architektonicznej, stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku. Od poszczególnych gestorów sieci uzyskano informacje o możliwości przyłączenia lub odpowiednie warunki techniczne (Załączniki 14,15,16,17).

6.2. Dla inwestycji towarzyszących:

a) Inwestycja towarzysząca nr 1

- przebudowa układu drogowego ul. Biskupa Bernarda Bogedaina, fragment ul. Tarnogajskiej, fragment Al. Armii Krajowej - rozbudowa skrzyżowania Armii Krajowej - Bogedaina w zakresie zmiany geometrii pasów ruchu oraz wyposażenia w sygnalizację świetlną wpiętą sprzętowo i programowo w system „ITS”. Budowa sygnalizacji świetlnej wymaga połączenie z istniejącą kanalizacją telekomunikacyjną z najbliższymi skrzyżowaniami wyposażonymi w system „ITS” oraz połączenie z siecią elektroenergetyczną. Dokładne rozwiązania po otrzymaniu szczegółowych wytycznych w zakresie wymogów dla systemu „ITS”, na etapie opracowywania dokumentacji budowlanej.
- Przebudowa ul. Bogedaina polegająca między innymi na wymianie nawierzchni jezdni, wybudowaniu chodnika po wschodniej stronie ulicy wraz z lokalizacją miejsc postojowych. Taka przebudowa wymaga wybudowanie nowej infrastruktury drogowej towarzyszącej tj. kanalizacji deszczowej, oświetlenia ulicznego, kanalizacji MKT. Infrastruktura ta będzie powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną w przyległych ulicach. Dodatkowo będzie przebudowana sieć wodociągowa fi 250 mm żeliwna na sieć o średnicy fi 225 mm PEHD RC na odcinku od węzła dn300/dn250 żel. w skrzyżowaniu ul. Armii Krajowej do ul. Czesława Klimasa.
- Przebudowa ul. Tarnogajskiej polegająca między innymi na zmianie konstrukcji i wymianie nawierzchni jezdni, wybudowaniu chodnika po wschodniej stronie ulicy oraz drogi rowerowej. Taka przebudowa wymaga przebudowy istniejącej infrastruktury drogowej towarzyszącej tj. oświetlenia ulicznego, MKT oraz odwodnienia. Infrastruktura ta będzie powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną w przyległych ulicach. Dodatkowo będzie przebudowana sieć wodociągowa fi 175 mm żeliwna / fi 250 mm żeliwna na sieć o średnicy fi 315 mm PEHD RC na odcinku od redukcji dn500/dn3000 żel. w skrzyżowaniu ul. Armii Krajowej i ul. Tarnogajskiej (bez przebudowy redukcji) do wysokości hydrantu (włącznie) przy ul. Tarnogajskiej 12.

- Przebudowa fragmentu al. Armii Krajowej na odcinku od ul. Tarnogajskiej do ul. Bogedaina polegająca między innymi na przebudowie chodnika i dwukierunkowej drogi rowerowej oraz przebudowie istniejącego parkingu. Wymagać to będzie przebudowy istniejącej infrastruktury drogowej towarzyszącej tj. oświetlenia ulicznego, MKT oraz odwodnienia.

W/w rozbudowy i przebudowy pasów ruchu oraz sieci mogą powodować konieczność usuwania kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu. Kolizje będą usunięte po uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci na podstawie odrębnej procedury administracyjnej.

- b) **Inwestycja towarzysząca nr 2** – budowa drogi rowerowej/ciągu pieszo rowerowego w ul. Tarnogajskiej na fragmencie od ul. Czesława Klimasa do ul. Gazowej. Przebudowa ul. Tarnogajskiej polegająca na budowie drogi rowerowej i ciągu pieszo rowerowego chodnika po wschodniej stronie ulicy. Wymagać to będzie przebudowy istniejącej infrastruktury drogowej towarzyszącej tj. oświetlenia ulicznego, MKT oraz odwodnienia. Przebudowana infrastruktura drogowa towarzysząca będzie powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną w przyległych ulicach.

7. Art. 7 ust. 7 pkt 7 Ustawy - charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

- a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, liczby niezbędnych miejsc postojowych jak również sposób zagospodarowywania odpadów,
- b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

7.1. Charakterystyka Inwestycji mieszkaniowej została przedstawiona w formie opisowej i graficznej, w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, stanowiącej Załącznik nr 4_1 (forma opisowa) i Załącznik nr 5_1 (forma graficzna) do niniejszego wniosku

7.2. Charakterystyka inwestycji towarzyszących została przedstawiona w formie opisowej i graficznej, w charakterystyce inwestycji towarzyszących, stanowiącej Załącznik nr 4_2 (forma opisowa) i Załącznik nr 5_1 i 5_2 (forma graficzna) do niniejszego wniosku

8. Art. 7 ust. 7 pkt 8 Ustawy - wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

INWESTYCJA MIESZKANIOWA					
Lp.	Nazwa obrębu	Nr arkusza mapy	Numer działki	Identyfikator działki	Numer księgi wieczystej
1	Tarnogaj	5	5/12	026401_1.0025.AR_5.5/12	
2	Tarnogaj	5	5/11	026401_1.0025.AR_5.5/11	
3	Tarnogaj	5	5/10	026401_1.0025.AR_5.5/10	
4	Tarnogaj	5	5/3	026401_1.0025.AR_5.5/3	
5	Tarnogaj	5	5/9	026401_1.0025.AR_5.5/9	
6	Tarnogaj	5	5/8	026401_1.0025.AR_5.5/8	
7	Tarnogaj	5	5/20	026401_1.0025.AR_5.5/20	
8	Tarnogaj	5	5/17	026401_1.0025.AR_5.5/17	
9	Tarnogaj	5	5/15	026401_1.0025.AR_5.5/15	
10	Tarnogaj	5	5/16	026401_1.0025.AR_5.5/16	
11	Tarnogaj	5	5/5	026401_1.0025.AR_5.5/5	
12	Tarnogaj	5	5/6	026401_1.0025.AR_5.5/6	
13	Tarnogaj	5	5/14	026401_1.0025.AR_5.5/14	
14	Tarnogaj	5	5/13	026401_1.0025.AR_5.5/13	
15	Tarnogaj	5	5/19	026401_1.0025.AR_5.5/19	
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA 1					
Lp.	Nazwa obrębu	Nr arkusza mapy	Numer działki	Identyfikator działki	Numer księgi wieczystej
1	Tarnogaj	3	1/5	026401_1.0025.AR_3.1/5	
2	Tarnogaj	3	1/6	026401_1.0025.AR_3.1/6	
3	Tarnogaj	3	4	026401_1.0025.AR_3.4	
4	Tarnogaj	3	5/2	026401_1.0025.AR_3.5/2	
	Tarnogaj	3	5/6	026401_1.0025.AR_3.5/6	
5	Tarnogaj	3	8/2	026401_1.0025.AR_3.8/2	
	Tarnogaj	5	1/1	026401_1.0025.AR_5.1/1	
6	Tarnogaj	5	2	026401_1.0025.AR_5.2	
7	Tarnogaj	5	3/1	026401_1.0025.AR_5.3/1	
8	Tarnogaj	5	4/2	026401_1.0025.AR_5.4/2	
9	Tarnogaj	5	4/3	026401_1.0025.AR_5.4/3	
10	Tarnogaj	5	5/2	026401_1.0025.AR_5.5/2	
11	Tarnogaj	5	6	026401_1.0025.AR_5.6	
12	Tarnogaj	5	7/3	026401_1.0025.AR_5.7/3	
13	Tarnogaj	5	10/2	026401_1.0025.AR_5.10/2	
14	Tarnogaj	5	15/2	026401_1.0025.AR_5.15/2	
15	Tarnogaj	5	16	026401_1.0025.AR_5.16	
16	Tarnogaj	5	17/2	026401_1.0025.AR_5.17/2	
17	Tarnogaj	6	1/2	026401_1.0025.AR_6.1/2	
18	Tarnogaj	6	4/11	026401_1.0025.AR_6.4/11	
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA 2					
Lp.	Nazwa obrębu	Nr arkusza mapy	Numer działki	Identyfikator działki	Numer księgi wieczystej
1	Tarnogaj	5	15/2	026401_1.0025.AR_5.15/2	
2	Tarnogaj	7	116/4	026401_1.0025.AR_7.116/4	
3	Tarnogaj	7	117/5	026401_1.0025.AR_7.117/5	
4	Tarnogaj	7	117/9	026401_1.0025.AR_7.117/9	
5	Tarnogaj	7	118/2	026401_1.0025.AR_7.118/2	
6	Tarnogaj	7	119/15	026401_1.0025.AR_7.119/15	
7	Tarnogaj	7	126	026401_1.0025.AR_7.126	

K

9. Art. 7 ust. 7 pkt. 9 Ustawy - wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Numer działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej	Adres
Inwestycja towarzysząca 1:					
1/5	026401_1.0025.AR_3.126	0025	Tarnogaj		Al. Armii Krajowej
Inwestycja towarzysząca 2:					
126	026401_1.0025.AR_7.126	0025	Tarnogaj		ul. Gazowa 20

10. Art. 7 ust. 7 pkt. 10 Ustawy - wskazanie nieruchomości o których mowa w art. 38 ust.1. wg katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej,

Lp.	Nazwa obrębu	Nr arkusza mapy	Numer działki	Identyfikator działki	Numer księgi wieczystej
1	Tarnogaj	3	1/6	026401_1.0025.AR_3.1/6	
2	Tarnogaj	3	4	026401_1.0025.AR_3.4	
3	Tarnogaj	3	5/2	026401_1.0025.AR_3.5/2	
4	Tarnogaj	3	8/2	026401_1.0025.AR_3.8/2	
5	Tarnogaj	3	1/5	026401_1.0025.AR_3.1/5	
6	Tarnogaj	3	5/6	026401_1.0025.AR_3.5/6	
7	Tarnogaj	5	1/1	026401_1.0025.AR_5.1/1	
7	Tarnogaj	5	2	026401_1.0025.AR_5.2	
8	Tarnogaj	5	3/1	026401_1.0025.AR_5.3/1	
9	Tarnogaj	5	4/2	026401_1.0025.AR_5.4/2	
10	Tarnogaj	5	4/3	026401_1.0025.AR_5.4/3	
11	Tarnogaj	5	5/2	026401_1.0025.AR_5.5/2	
12	Tarnogaj	5	6	026401_1.0025.AR_5.6	
13	Tarnogaj	5	7/3	026401_1.0025.AR_5.7/3	
14	Tarnogaj	5	10/2	026401_1.0025.AR_5.10/2	
15	Tarnogaj	5	15/2	026401_1.0025.AR_5.15/2	
16	Tarnogaj	5	16	026401_1.0025.AR_5.16	
17	Tarnogaj	5	17/2	026401_1.0025.AR_5.17/2	
18	Tarnogaj	5	15/2	026401_1.0025.AR_5.15/2	
19	Tarnogaj	6	1/2	026401_1.0025.AR_6.1/2	
20	Tarnogaj	6	4/11	026401_1.0025.AR_6.4/11	
21	Tarnogaj	7	116/4	026401_1.0025.AR_7.116/4	
22	Tarnogaj	7	117/5	026401_1.0025.AR_7.117/5	
23	Tarnogaj	7	117/9	026401_1.0025.AR_7.117/9	
24	Tarnogaj	7	118/2	026401_1.0025.AR_7.118/2	
25	Tarnogaj	7	119/15	026401_1.0025.AR_7.119/15	

11. Art. 7 ust. 7 pkt 11 Ustawy - wskazanie, w jakim zakresie inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

11.1. W zakresie Inwestycji mieszkaniowej:

Dla terenu, na którym przewidziana jest realizacja Inwestycji mieszkaniowej objętej niniejszym wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalony *uchwałą nr XIV/381/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łagiewnickiej i biskupa Bernarda Bogedaina we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2019 r. poz. 6089)*. Zakres, w jakim Inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń tego planu miejscowego pokazano w zestawieniu tabelarycznym, stanowiącym Załącznik nr 7 do niniejszego wniosku

11.2. W zakresie inwestycji towarzyszących:

Dla terenów, na których planowana jest realizacja inwestycji towarzyszących objętych niniejszym wnioskiem obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwała nr XIV/381/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łagiewnickiej i biskupa Bernarda Bogedaina we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2019 r. poz. 6089) – w odniesieniu do Inwestycji towarzyszącej nr 1;
- 2) uchwała nr LXIV/1663/14 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Tarnogajskiej i Księdza Czesława Klimasa we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r. poz. 4448) – w odniesieniu do Inwestycji towarzyszącej nr 2;
- 3) uchwała nr XXIX/1006/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nyskiej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2009 r. Nr 22 poz. 571) – w odniesieniu do Inwestycji towarzyszącej nr 1;
- 4) uchwała nr LI/1348/22 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Międzyleskiej i Gazowej we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2022 r. poz. 1751) – w odniesieniu do Inwestycji towarzyszącej nr 2.

Zakres, w jakim objęte niniejszym wnioskiem inwestycje towarzyszące nie uwzględniają ustaleń wskazanych planów miejscowych pokazano w zestawieniu tabelarycznym, stanowiącym Załącznik nr 7 do niniejszego wniosku

12. Art. 7 ust. 7 pkt 12 Ustawy - wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust 4 oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

12.1 W zakresie Inwestycji mieszkaniowej:

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, o którym mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy, a który to który w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny a obecnie funkcja ta nie jest realizowana. W związku z tym nie istnieje konieczność wskazania, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Opracowanie zawierające

informację o wykorzystywaniu w przeszłości terenu Inwestycji mieszkaniowej na cele produkcyjne stanowi załącznik nr 8 do niniejszego wniosku.

Na terenie Nieruchomości i w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie utworzono parku kulturowego

12.2. W zakresie inwestycji towarzyszących:

Dla terenów, na których przewiduje się lokalizację Inwestycji towarzyszącej obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonego uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia. Zgodnie ze studium na tych terenach dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury (w tym w szczególności infrastrukturę drogową, w tym rowerową i uzbrojenie terenu). Inwestycja towarzysząca nr 1 znajduje się w obszarze jednostki D4 Tarnogaj AG, natomiast inwestycja towarzysząca nr 2 – w obszarze jednostki D4 Tarnogaj M.

Na terenach, na których lokalizowane będą inwestycje towarzyszące nie u tworzono parku kulturowego.

13. Art. 7 ust. 7 pkt 13 Ustawy - wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy:

13.1 Art. 17 ust. 1 Ustawy - inwestycja mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) **bezpośredni dostęp do drogi publicznej** - warunek jest spełniony. Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych tj. ul. Tarnogajskiej i ul. Bogedaina.

Dodatkowo Inwestor uzyskał opinię wstępną z dnia 09 maja 2023 r. (znak pisma: TUP.446.69.40426.41886.2023.MK) w sprawie obsługi komunikacyjnej dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, w której Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta pozytywnie zaopiniował ogólny zakres zmian w układzie komunikacyjnym przedstawiony w Załączniku nr 3 oraz opisany w charakterystyce inwestycji towarzyszących stanowiących Załączniki nr 4_2, 5_1, 5_2 do niniejszego wniosku informując jednocześnie o konieczności uwzględnienia w kolejnych etapach uzgodnień projektowych i realizacyjnych elementów opisanych w pkt. 1 – 5 tej opinii. Kopia opinii stanowi Załącznik nr 13 do niniejszego wniosku.

- 2) **dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028)** - warunek jest spełniony. Inwestycja jest zlokalizowana na obszarze, który ma możliwość podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji. Sieci wodne i kanalizacyjne znajdują się w drogach bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją

Uzyskano informację MPWiK w zakresie możliwości podłączenia inwestycji do sieci wody , kanalizacji sanitarnej i deszczowej (Załącznik nr 14) W ramach inwestycji towarzyszącej nr 1, celem zapewnienia dostawy wody dla inwestycji, zostaną przebudowane sieci wodociągowe w ul. Bogedaina i ul. Tarnogajskiej.

- 3) **zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej** - warunek jest spełniony, potwierdzają warunki techniczne przyłączenia wydane przez Tauron

Dystrybucja SA (Załącznik nr 15) Inwestycja jest zlokalizowana na obszarze, który ma możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Sieci elektroenergetyczne znajdują się w pasach drogowych bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją.

13.2. Art. 17 ust. 2 Ustawy - inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 500m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);**

Inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana w odległości od 100 m do 300 m od przystanków komunikacyjnych publicznego transportu zbiorowego w postaci komunikacji tramwajowej oraz autobusowej, obliczonej zgodnie z art. 17 ust. 10 Ustawy, licząc d granicy terenu Inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji, co zostało pokazane na Załączniku nr 18 do niniejszego wniosku.

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

Zgodnie z zaświadczeniem Prezydenta Wrocławia z dnia 9 maja 2023 r. (znak pisma: WPP-DSP.6730.2.2023), stanowiącym Załącznik nr 19 do niniejszego wniosku, Inwestycja mieszkaniowa spełnia wymóg, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Ustawy, co potwierdza wydane przez Prezydenta Wrocławia zaświadczenia z dnia 9 maja 2023 r. (znak pisma: WPP-DSP.6730.2.2023) stanowiące Załącznik nr 19 do niniejszego wniosku, na podstawie zobowiązania się Inwestora do przekazania wielokrotności 30.000,00 zł netto, na każde dziecko wygenerowane przez inwestycję z przeznaczeniem na rozbudowę infrastruktury edukacyjnej.

13.3. Art. 17 ust. 4 Ustawy - inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². 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 – warunek spełniony

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie położonym w odległości 30 m od Parku Tarnogajskiego. Odległość, o której mowa w zdaniu poprzedzającym została obliczona zgodnie z art. 17 ust. 10 Ustawy.

Minimalna wymagana Ustawą powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku dla planowanej Inwestycji mieszkaniowej wynosi 0,916 ha. Park Tarnogajski ma powierzchnię 5,5 ha. Lokalizacja Inwestycji mieszkaniowej względem Parku Tarnogajskiego została pokazana na Załączniku nr 20 do niniejszego wniosku.

13.4. Art. 17 ust. 6 Ustawy - budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne - nie dotyczy.
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych - wysokość budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji objętej niniejszym wnioskiem nie przekracza 14 kondygnacji, co zostało pokazane w Załączniku nr 3

13.5. Artykuł 19 Ustawy – zgodność z lokalnymi standardami urbanistycznymi:

Gmina Wrocław nie określiła w drodze uchwały, lokalnych standardów urbanistycznych a zatem standardy wskazane w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 są obowiązujące, co wynika z treści art. 19 ust. 1 Ustawy.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 do wniosku dołącza się:

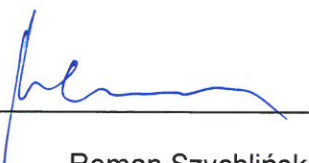
1. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6; - załącznik 3
2. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13; załącznik 9, załącznik 10
3. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 – nie dotyczy
4. Uzgodnienie, 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; - nie dotyczy
5. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021, poz. 247,784 i 922); - załącznik 11
6. Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte. – nie dotyczy

Stosownie do art. 20 Ustawy przepisy art. 7-19 stosuje się odpowiednio do inwestycji towarzyszących.

Zestawienie wszystkich dokumentów załączonych do wniosku zawiera poniższa tabela:

Nr załącznika	Tytuł załącznika
Zał. 1_1	Określenie granic terenu objętego wnioskiem - inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca nr 1
Zał. 1_2	Określenie granic terenu objętego wnioskiem - inwestycja towarzysząca nr 2
Zał. 2	Wykaz działek, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową oraz inwestycjami towarzyszącymi
Zał. 3	Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna
Zał. 4_1	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej
Zał. 4_2	Charakterystyka inwestycji towarzyszących w formie opisowej
Zał. 5_1	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nr 1 w formie graficznej
Zał. 5_2	Charakterystyka inwestycji towarzyszącej nr 2 w formie graficznej
Zał. 6	Warunki ochrony ppoż – podstawowe założenia
Zał. 7	Określenie zakresu, w jakim inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące nie uwzględniają ustaleń MPZP
Zał. 8	Uzasadnienie poprodukcyjnego charakteru nieruchomości na której zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa

Załącz. 9	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13
Załącz. 10	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji towarzyszących z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13
Załącz. 11	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji mieszkaniowej
Załącz. 12	Oświadczenie inwestora o braku konieczności uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji towarzyszących
Załącz. 13	Opinia ZDIUM – w sprawie obsługi komunikacyjnej inwestycji mieszkaniowej
Załącz. 14	Informacja MPWIK o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej
Załącz. 15	Tauron Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
Załącz. 16	Informacja Fortum o możliwości przyłączenia do sieci ciepłej
Załącz. 17	Informacja Vectra/ Orange o możliwości przyłączenia do sieci teletechnicznej
Załącz. 18	Wykazanie spełnienia standardu w zakresie dostępu do przystanku komunikacyjnego
Załącz. 19	Zaświadczenie o spełnieniu standardów lokalizacji w zakresie dostępu do edukacji
Załącz. 20	Wykazanie spełnienia standardu w zakresie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji
Załącz. 21	Decyzja o nadaniu uprawnień oraz zaświadczenie o wpisie na listę architektów autora koncepcji
Załącz. 22	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców
Załącz. 23	Oświadczenie inwestora o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
Załącz. 24	Nośnik danych z wersją elektroniczną
Załącz. 25	Pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora wraz z opłatą skarbową



Roman Szychliński
Prezes Zarządu

