

Załącznik 1 Art. 2 pkt 2

„Inwestycja mieszkaniowa - przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.”

Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ obejmuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych większej niż 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; a także części tych budynków przeznaczone na działalność handlową i usługową; na działkach ewidencyjnych nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22 i 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 2 Art. 2 pkt 3

„Inwestycja towarzysząca – inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922), dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej.”

Inwestycje towarzyszące obejmują:


- **park nad rzeką Ślężą (teren zieleni urządzonej)** – zagospodarowanie terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placami zabaw dla dzieci, boiskiem do siatkówki, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów, na części działki ewidencyjnej nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, położonej przy ul. Lotniczej 148 we Wrocławiu,
- **filie szkoły podstawowej (szkoła)** – przeznaczenie części nieruchomości na cele edukacyjne (co najmniej 7 pomieszczeń wraz z infrastrukturą towarzyszącą) w standardzie określonym w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, dla uczniów klas I-III jako dodatkowej lokalizacji wskazanej przez Jednostkę Samorządu Terytorialnego szkoły podstawowej, na częściach działek nr 3/24 i 3/16, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu,
- **przebudowę skrzyżowania ulicy Lotniczej (droga publiczna)** w rejonie zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ:
 - wydłużenie lewoskrętu z ul. Lotniczej,
 - budowę ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości Inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę lokalną łącznik drogowy Stargardzka – Lotnicza),
 - budowę dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej,
 - realizację fragmentu Zielonych Tętnic Wrocławia (etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing),wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały oraz części działki nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały we Wrocławiu,
- **budowę I odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza (droga publiczna)**, o klasie ulicy lokalnej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz z niezbędną infrastrukturą



LOTNICZA —100—

techniczną, na działkach nr 3/11, 3/12, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu.

Ww. inwestycje towarzyszące będą służyły obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ.



Marek Nowara
Prezident Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 3 Art. 3

„Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
- pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.”

Działalność handlowa i usługowa planowana jest w ramach:

- wyodrębnionych części inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ,
- inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej.

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 4 Art. 4

„W przypadku gdy inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące mają być prowadzone na tym samym obszarze co inwestycje, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu,
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych,
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiśłany z Zatoką Gdańską,
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra,
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- 13) ustawie z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym, – inwestycje, o których mowa w pkt 1–13, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.”

Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ oraz inwestycje towarzyszące – park nad rzeką Ślężą, filia szkoły podstawowej, przebudowa ulicy Lotniczej oraz budowa I odcinka łącznika drogowego nie będą realizowane na tym samym obszarze, na którym mogłyby być realizowane inwestycje, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy, wskazane powyżej. W ocenie Inwestora nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ oraz inwestycji towarzyszących – parku nad rzeką Ślężą, filii szkoły podstawowej, przebudowy ulicy Lotniczej i budowy I odcinka łącznika drogowego z inwestycjami, o których mowa powyżej. Oświadczenie Inwestora w tej sprawie stanowią odpowiednio załączniki nr 4A, 4B, 4C, 4D i 4E.



LOTNICZA —100—

Inwestor dopuszcza możliwość realizacji inwestycji towarzyszących – przebudowy ulicy Lotniczej i budowy I odcinka łącznika drogowego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, (dalej jako: specustawa drogowa), na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Ostateczna decyzja w tej sprawie nastąpi na etapie przygotowania do realizacji wskazanej powyżej inwestycji w uzgodnieniu z właściwymi organami i instytucjami, oraz po uzyskaniu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ oraz inwestycji towarzyszących. W przypadku gdy będą one realizowane na podstawie przepisów specustawy drogowej, będą miały pierwszeństwo przed inwestycją mieszkaniową Lotnicza 100 – Północ oraz pozostałymi inwestycjami towarzyszącymi. Trzeba jednocześnie podkreślić, że wszystkie objęte wnioskiem inwestycje będą realizowane jako wspólne zamierzenie budowlane.

W związku z tym, że wszystkie objęte wnioskiem inwestycje są ze sobą ściśle związane (planowane inwestycje drogowe – przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego – będą służyły obsłudze komunikacyjnej inwestycji mieszkaniowej), są one projektowane wspólnie i będą realizowane równolegle lub w etapach, co zdaniem Inwestora nie będzie powodowało powstania kolizji inwestycji drogowych z inwestycją mieszkaniową. Niemniej jednak gdyby taka kolizja wystąpiła, pierwszeństwo będą miały inwestycje towarzyszące – przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 5 Art. 5 ust. 1 i 2

„Art. 5. 1. Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.”

Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ oraz inwestycje towarzyszące – park nad rzeką Ślężą, filia szkoły podstawowej, przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego nie znajdują się:

- na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych,
- w otulinie form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6 Art. 5 ust. 3 i 4

„3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ znajduje się na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe i produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Niezależnie, należy dodać, że obecnie na terenie inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ nie są realizowane również funkcje wojskowe ani usług pocztowych.

Teren ten od początku lat 50. XX wieku był wykorzystywany przez Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich (a wcześniej – PKP Zakład Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu) jako baza transportowo-sprzętowa do obsługi inwestycji realizowanych na rzecz PKP. W dniu 21 lutego 1973 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej wydało decyzję o pozwoleniu na budowę bazy sprzętu na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a położonej we Wrocławiu przy ulicy Lotniczej pod nr 100. Następnie na mocy decyzji z dnia 23 maja 1986 r. przekazano w zarząd na rzecz Polskich Kolei Państwowych, Zakład Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – teren niezabudowany, położony we Wrocławiu przy ul. Lotniczej nr 100 i 150. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że tereny o których mowa przeznaczone są zgodnie z opinią urbanistyczną wydaną przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego we Wrocławiu z dnia 16 listopada 1984r. jako **tereny przemysłowe, składowe i budownictwa.**

Późniejsza dokumentacja archiwalna wskazuje zaś, że na tym terenie postawiono m.in. takie budynki i urządzenia jak **betoniarnie, stolarnię, halę produkcyjną, halę mechaniczną, ślusarnie czy kotłownię** (decyzja Wojewody Wrocławskiego z dnia 19 października 1994 r.). W konsekwencji podjętych działań na terenie bazy Lotnicza 100 znajdowały się bocznice kolejowe i pełna infrastruktura potrzebna przedsiębiorstwu do budowy nowych linii kolejowych i remontów starych tras PKP. Już powyższe wskazuje, że tereny te spełniały funkcje kolejowe i produkcyjne.

W dalszej kolejności na mocy zarządzenia nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 1991r. z przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” wydzielono Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu wraz z wszystkimi składnikami mienia będącego we władaniu tych zakładów. Jednocześnie



zarządzeniem nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 1991 r. utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą: „Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – przedsiębiorstwo państwowe”. Zgodnie z tym zarządzeniem w § 5 wskazano, że przedmiotem działania przedsiębiorstwa jest m.in. **roboty torowe-inwestycyjne i remontowe, roboty kubaturowe, elektryfikacja linii kolejowych – inwestycje i remonty, roboty elektroenergetyczne, usługi sprzętowo-transportowe, konstrukcje stalowe i wyroby betoniarские**. Zgodnie zaś z zestawieniem spisu środków trwałych na dzień 30 czerwca 1991 r. w skład majątku Zakładów Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – przedsiębiorstwa państwowego wchodziły m.in. kotły i maszyny energetyczne, maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe czy inne urządzenia techniczne. Również bilans za rok 1993 r. dla Zakładów Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu Przedsiębiorstwo Państwowe sporządzony w dniu 28 marca 1994 r. wykazuje, iż w majątku tego podmiotu znajdowały się urządzenia techniczne, maszyny, wyposażenia produkcyjne, handlowe (str. 3 – uzupełnienie do bilansu).

W latach 90. na terenie tym prowadzono, z wykorzystaniem wyżej wskazanego sprzętu i urządzeń, przede wszystkim działalność związaną z naprawą taboru kolejowego. Niemniej jednak, przedmiotem działalności przedsiębiorstwa państwowego (a później – spółki PRKił S.A.) były m.in. **produkcja drewnianych elementów konstrukcyjnych i opakowań drewnianych, a także produkcja wyrobów z cementu, betonu i gipsu oraz metalowych elementów konstrukcyjnych** (akt przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną z dnia 13 lipca 1994 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Pawłem Błaszczakiem, Rep. [REDAKTED]).

Ponadto funkcjonował tam Zakład Sprzętowo-Transportowy, który, jak wskazuje m.in. sprawozdanie Zarządu spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich S.A. we Wrocławiu z działalności spółki w roku obrotowym od 03.10.1994 r. do 31.12.1995 r., powstał w wyniku uruchomienia produkcji kostki z wibrobetonu oraz pustaków ściennych i stropowych w celu wykorzystania wolnych hal produkcyjnych (str. 10 Sprawozdania). Ponadto w przytoczonym sprawozdaniu stwierdzono, że Zakład Sprzętowo-Transportowy „jest zapleczem przedsiębiorstwa, wydzielonym w formie odrębnej jednostki organizacyjnej. Umiejscowiony jest we Wrocławiu przy ul. Lotniczej 100, gdzie na obszarze 13 ha rozmieszczone są place składowe, obiekty magazynowe, hale napraw z bocznicą kolejową, stacje paliw oraz Zakład Produkcyjno-Handlowy >>Transbruk<<” (str. 9 Sprawozdania). Zakład ten prowadził działalność m.in. w zakresie utrzymania, napraw i bieżących remontów posiadanego sprzętu i transportu, a także produkcji elementów betonowych. Nie ulega wątpliwości, że zasadniczy udział w przychodach PRKił S.A. w podanym roku obrotowym miała sprzedaż produkcji budowlano-montażowej, tj. aż 93% (str. 26 Sprawozdania).

W omawianym roku obrotowym „w ramach Zakładu Sprzętowo-Transportowego stanowiącego zaplecze produkcyjne całego przedsiębiorstwa, uruchomiono dodatkowe usługi zewnętrzne (naprawy i bieżące remonty maszyn i sprzętu transportowego, usługi transportowe) oraz produkcję elementów betonowych” (str. 15 Sprawozdania – pkt III „Działalność spółki w roku obrotowym”).



Reasumując, w czasach transformacji ustrojowej oraz później, w latach 90. i w pierwszej dekadzie lat 2000. tereny na ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu przeznaczone były, jak i wykorzystywane w celach produkcyjnych i kolejowych. Przede wszystkim na tym obszarze dokonywano naprawy taboru kolejowego, wobec funkcjonowania tam Zakładu Produkcyjno-Handlowego „Transbruk”. Ponadto z uwagi na konieczność poszukiwania nowych rozwiązań pozwalających przedsiębiorstwu zachować rentowność uruchomiono produkcję elementów betonowych, a także produkcji kostki z wibrobetonu oraz pustaków ściennych i stropowych. W związku z tym na terenie objętym inwestycją mieszkaniową prowadzono działalność w zakresie usług kolejowych, w tym w branży trakcyjnej oraz robót torowych, a także działalność produkcyjną.

Już w okresie późniejszym, właściciel terenu Lotnicza 100, tj. spółka Trakcja PRKiI S.A. w roku 2016 podjęła decyzję o budowie nowej, nowoczesnej i lepiej do celów spółki zlokalizowanej bazy transportowo-sprzętowej przy węźle kolejowym w Bieńkowicach. Wraz z budową nowej bazy właściciel podjęła kroki zmierzające do zbycia starej bazy, w której prowadzenie działalności było coraz bardziej utrudnione ze względu na budujące się dookoła osiedla mieszkaniowe i ze względu na odległość od głównych węzłów kolejowych.

W roku 2018 teren bazy został sprzedany spółce celowej pod nazwą „Lotnicza 100” sp. z o.o. W roku 2019 roku Trakcja PRKiI S.A. opuściła teren starej bazy przy ul. Lotniczej 100 i przeniosła się ostatecznie do nowo wybudowanej bazy w Bieńkowicach. Przed opuszczeniem starej bazy przy ul. Lotniczej 100 spółka zabrała składy kolejowe, lokomotywy, składy do budowy torowisk, rozebrała i zabrała nawet całe torowiska i rozjazdy.

Pozostawione przez Trakcji PRKiI S.A. budynki i budowle na starej bazie Lotnicza 100 ze względu na zły stan techniczny są systematycznie rozbierane. W 2020 roku zostały rozebrane m.in. obiekty stolarni, zajezdni lokomotyw, magazynu bhp oraz magazynu gazów technicznych. W 2022 roku rozebrany został budynek garażu. Obecnie przygotowywana jest dokumentacja niezbędna do rozbiórki budynku drugiego garażu, położonego na działce 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały. Powierzchnie w istniejących jeszcze budynkach przemysłowych są wynajmowane dla prowadzenia działalności szkoleniowych i usługowych, a w lokalach mieszkań służbowych do zamieszkiwania.

Teren nie jest wykorzystywany jako teren kolejowy od momentu, kiedy w 2019 roku Trakcja PRKiI S.A. ostatecznie wyprowadziła się i zdemontowała całą infrastrukturę kolejową, przenosząc ją do nowo wybudowanej bazy w Bieńkowicach. Obecnie teren nie jest wykorzystywany jako teren kolejowy ani produkcyjny. Poprzez zaprzestanie wykorzystywania gruntów w powyższych celach Wnioskodawca rozumie nie tylko zbędność terenów, ale również ich degradację. Nie są na nim także realizowane funkcje wojskowe ani usług pocztowych.

Potwierdzenie, że teren objęty wnioskiem był w przeszłości wykorzystywany jako teren kolejowy i produkcyjny, stanowią następujące załączniki do wniosku:

- Decyzja Wojewody Wrocławskiego GK. gw. 7224/U/41/94 z dn. 19 października 1994 r. w sprawie nabycia przez Polskie Koleje Państwowe prawa użytkowania wieczystego gruntu, położonego we Wrocławiu przy ul. Lotniczej (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6A,



- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich Spółka Akcyjna we Wrocławiu w roku obrotowym trwającym od 01.01.1996 r. do 31.12.1996 r. – załącznik nr 6B,
- Wypis z rejestru gruntów wg stanu na dzień 20.07.2000, potwierdzający, że Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich we Wrocławiu jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6C,
- Wypis z rejestru gruntów wg stanu na dzień 22.10.2018 r., potwierdzający, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6D,
- Wypis z rejestru budynków wg stanu na dzień 02.11.2018 r., potwierdzający, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest właścicielem budynków, usytuowanych na terenie nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6E,
- Odpis pełny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r., w którym wskazano m.in. przedmiot działalności Spółki – załącznik nr 6F,
- Odpis aktualny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r. – załącznik nr 6G,
- Decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z dnia 21.02.1973 r. o pozwoleniu na budowę – załącznik nr 6H,
- Decyzja z dnia 23.05.1986 r. o przekazaniu w zarząd – załącznik nr 6I,
- Zarządzenie nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r. – załącznik nr 6J,
- Zarządzenie nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r. – załącznik nr 6K,
- Zestawienie spisu środków trwałych na dzień 30.06.1991 r. – załącznik nr 6L,
- Uzupełnienie do bilansu za rok 1993 r. – załącznik nr 6M,
- Akt przekształcenia z dnia 13.07.1994 r., Rep. A nr 14861/94 – załącznik nr 6N.

Dokumenty te jednoznacznie potwierdzają faktyczny sposób użytkowania, zagospodarowania w przeszłości terenu objętego planowaną inwestycją mieszkaniową Lotnicza 100 – Północ.

W związku z planowanym położeniem inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe i produkcyjne, to w myśl art. 5 ust. 4 na takich terenach inwestycja mieszkaniowa możliwa jest nawet w sytuacji sprzeczności ze studium uwarunkowań.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi przy ul. Lotniczej 100 nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.



II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) inwestycja towarzysząca leży na **obszarze jednostki Z** – zieleni dominującej.

Określone w Studium **wyzwania dla jednostek Z** to:

- 1) zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych,
- 2) podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
- 3) kształtowanie pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno – wypoczynkową,
- 4) renaturyzacja rzek w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki,
- 5) wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych,
- 6) zachowanie jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

Określone w Studium kierunki rozwoju dla jednostek Z to:

- 1) **przeznaczenie terenów: Z2** – obszary zieleni, na których dopuszczono następujące klasy przeznaczenia terenu:
 - a) **zielen** – łąki, lasy, zielen miejska, wody powierzchniowe, ogrody działkowe, cmentarze, terenowe urządzenia sportowe, kempingi i pola biwakowe, polany rekreacyjne, ogrody tematyczne,
 - b) **usługi powszechne 2** – gastronomia, obiekty hotelowe, kryte urządzenia sportowe, pomoc społeczna,
 - c) **nauka** – uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze,
 - d) **infrastruktura** – pasażerskie porty, przystanie i mariny, porty rzeczne, lądowiska, dworce kolejowe, dworce autobusowe, linie kolejowe, ullice, drogi wewnętrzne, place, zintegrowane węzły przesiadkowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, pętle i zajezdnie transportu publicznego, obiekty do parkowania pojazdów, główne punkty zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe, stacje gazowe, infrastruktura wodociągowa, infrastruktura kanalizacyjna, wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej, oczyszczanie ścieków, budowle przeciwpowodziowe, zbiórka odpadów, pobór i uzdatnianie wody;
- 2) **wskaźniki dla jednostki:**
 - a) **płatcz wysokościowy: W6** – dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika dla wszystkich dopuszczonych klas przeznaczenia terenu – określone w m.p.z.p.,



- b) **powierzchnia zabudowy:** P17 – zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy – określona w m.p.z.p.,
 - c) **powierzchnia terenu biologicznie czynnego:** B9 – zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu:
 - zieleni – 90%,
 - pozostałych – 80%;
- 3) kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce Z:
- a) **strefa zieleni dominującej**, w której celem jest ochrona i zachowanie najważniejszych elementów poszczególnych krajobrazów oraz przede wszystkim tworzenie spójnego i ciągłego systemu przyrodniczego,
 - b) **obszar przyrodniczo-wypoczynkowy**, w którym najważniejsze jest zapewnienie łączności wewnętrznej – pomiędzy poszczególnymi elementami systemu oraz zewnętrznej – z otoczeniem, które należy do regionalnej i krajowej sieci ekologicznej. Należy dążyć do:
 - ochrony walorów przyrodniczych, ochronnych, krajobrazowych obszaru,
 - integracji naturalnych obszarów zieleni z terenami wypoczynkowymi, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
 - bardzo dobrej dostępności przestrzennej do terenów zieleni,
 - zwiększenia atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez tworzenie ciekawych i oryginalnych kompozycji zieleni,
 - kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i krajobrazowej w formie „parków nadrzecznych” (np.: park Mamuta) wraz z infrastrukturą ścieżek pieszych i rowerowych,
 - zapewnienie ciągłości terenów zieleni wzdłuż całego systemu hydrograficznego miasta,
 - renaturalizacja rzek, w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki,
 - c) **sektor sportowo-rekreacyjny** – wykorzystanie rzek do rekreacji, wypoczynku i rozwoju turystyki (w rozumieniu ponadlokalnym jako sportu dla dzielnicy), w którym do najważniejszych celów należą: polepszenie dostępności oraz ciągłości dojść i dojazdów do rzek oraz podnoszenie jakości istniejącej i kształtowanie nowej infrastruktury turystycznej. W ramach polepszenia dostępności oraz ciągłości dojść i dojazdów do rzek należy dążyć w szczególności do:
 - kształtowania nowych i modernizacji istniejących ciągów pieszo-rowerowych oraz bulwarów wzdłuż rzek dla osiągnięcia ciągłości przemieszczania się,
 - kształtowania czytelnych stref wejściowych na wały, w szczególności w bliskim sąsiedztwie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.



W ramach podnoszenia jakości istniejącej i kształtowania nowej infrastruktury turystycznej, należy dążyć w szczególności do:

- kształtowania obiektów sportowo-rekreacyjnych na wodzie i brzegach poprzez tworzenie wielofunkcyjnych baz sportowo-rekreacyjnych, tworzenie plaż miejskich, łąk rekreacyjnych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych zurbanizowanych i niezurbanizowanych, miejsc spotkań i wydarzeń nad rzekami: placów, bulwarów, promenad, parków i skwerów,
- tworzenie powiązań pieszo-rowerowych terenów sportowo-rekreacyjnych z korytem rzeki.

d) **trasa rowerowa rekreacyjna** – trasa umożliwiająca rekreację i sport, a także, na niektórych odcinkach, uprawianie narciarstwa biegowego, biegów czy jazdy na rolkach, prowadzone często na wałach przeciwpowodziowych. Mają podwójną funkcję, ponieważ chętnie są wykorzystywane do codziennych podróży wewnątrz miasta.

Zagospodarowanie terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placami zabaw dla dzieci, boiskiem do siatkówki, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów, otwarcie dla mieszkańców terenu nadrzecznego poprzez wykreowanie nowych powiązań pieszo-rowerowych terenów mieszkaniowych z korytem rzeki Ślęzy, jest zgodne z polityką przestrzenną określoną dla tego terenu i realizuje określone w Studium dążenia do:

- podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
- kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i krajobrazowej w formie „parków nadrzecznych” (np.: park Mamuta) wraz z infrastrukturą ścieżek pieszych i rowerowych,
- bardzo dobrej dostępności przestrzennej do terenów zieleni,
- kształtowania nowych i modernizacji istniejących ciągów pieszo-rowerowych oraz bulwarów wzdłuż rzek dla osiągnięcia ciągłości przemieszczania się,
- kształtowania czytelnych stref wejściowych na wały, w szczególności w bliskim sąsiedztwie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,
- kształtowanie przestrzeni publicznych zurbanizowanych i niezurbanizowanych, miejsc spotkań i wydarzeń nad rzekami: placów, bulwarów, promenad, parków i skwerów,
- tworzenie powiązań pieszo-rowerowych terenów sportowo-rekreacyjnych z korytem rzeki.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.



Na terenie inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej znajduje się na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe i produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Niezależnie, należy dodać, że obecnie na terenie inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej nie są realizowane również funkcje wojskowe ani usług pocztowych.

Teren ten od początku lat 50. XX wieku był wykorzystywany przez Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich (a wcześniej – PKP Zakład Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu) jako baza transportowo-sprzętowa do obsługi inwestycji realizowanych na rzecz PKP. W dniu 21 lutego 1973r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej wydało decyzję o pozwoleniu na budowę bazy sprzętu na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a położonej we Wrocławiu przy ulicy Lotniczej pod nr 100. Następnie na mocy decyzji z dnia 23 maja 1986r. przekazano w zarząd na rzecz Polskich Kolei Państwowych, Zakład Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – teren niezabudowany, położony we Wrocławiu przy ul. Lotniczej nr 100 i 150. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że tereny o których mowa przeznaczone są zgodnie z opinią urbanistyczną wydaną przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego we Wrocławiu z dnia 16 listopada 1984r. jako **tereny przemysłowe, składowe i budownictwa**.

Późniejsza dokumentacja archiwalna wskazuje zaś, że na tym terenie postawiono m.in. takie budynki i urządzenia jak **betoniarnie, stolarnię, halę produkcyjną, halę mechaniczną, ślusarnie czy kotłownię** (decyzja Wojewody Wrocławskiego z dnia 19 października 1994r.). W konsekwencji podjętych działań na terenie bazy Lotnicza 100 znajdowały się bocznic kolejowe i pełna infrastruktura potrzebna przedsiębiorstwu do budowy nowych linii kolejowych i remontów starych tras PKP. Już powyższe wskazuje, że tereny te spełniały funkcje kolejowe i produkcyjne.

W dalszej kolejności na mocy zarządzenia nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 1991r. z przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” wydzielono Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu wraz z wszystkimi składnikami mienia będącego we władaniu tych zakładów. Jednocześnie zarządzeniem nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 1991r. utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą: „Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – przedsiębiorstwo państwowe”. Zgodnie z tym zarządzeniem w § 5 wskazano, że przedmiotem działania przedsiębiorstwa jest m.in. **roboty torowe-inwestycyjne i remontowe, roboty kubaturowe, elektryfikacja linii kolejowych – inwestycje i remonty, roboty elektroenergetyczne, usługi sprzętowo-transportowe, konstrukcje stalowe i wyroby betoniarskie**. Zgodnie zaś z zestawieniem spisu środków trwałych na dzień 30



czerwca 1991r. w skład majątku Zakładów Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – przedsiębiorstwa państwowego wchodziły m.in. kotły i maszyny energetyczne, maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe czy inne urządzenia techniczne. Również bilans za rok 1993r. dla Zakładów Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu Przedsiębiorstwo Państwowe sporządzony w dniu 28 marca 1994r. wykazuje, iż w majątku tego podmiotu znajdowały się urządzenia techniczne, maszyny, wyposażenia produkcyjne, handlowe (str. 3 – uzupełnienie do bilansu).

W latach 90. na terenie tym prowadzono, z wykorzystaniem wyżej wskazanego sprzętu i urządzeń, przede wszystkim działalność związaną z naprawą taboru kolejowego. Niemniej jednak, przedmiotem działalności przedsiębiorstwa państwowego (a później – spółki PRKil S.A.) były m.in. **produkcja drewnianych elementów konstrukcyjnych i opakowań drewnianych, a także produkcja wyrobów z cementu, betonu i gipsu oraz metalowych elementów konstrukcyjnych** (akt przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną z dnia 13 lipca 1994r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Pawłem Błaszczakiem, Rep. A nr 14861/94).

Ponadto funkcjonował tam Zakład Sprzętowo-Transportowy, który, jak wskazuje m.in. sprawozdanie Zarządu spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich S.A. we Wrocławiu z działalności spółki w roku obrotowym od 03.10.1994r. do 31.12.1995r., powstał **w wyniku uruchomienia produkcji kostki z wibrobetonu oraz pustaków ściennych i stropowych w celu wykorzystania wolnych hal produkcyjnych** (str. 10 Sprawozdania). Ponadto w przytoczonym sprawozdaniu stwierdzono, że Zakład Sprzętowo-Transportowy „jest zapleczem przedsiębiorstwa, wydzielonym w formie odrębnej jednostki organizacyjnej. Umiejscowiony jest we Wrocławiu przy ul. Lotniczej 100, gdzie na obszarze 13ha rozmieszczone są **place składowe, obiekty magazynowe, hale napraw z bocznicą kolejową, stacje paliw oraz Zakład Produkcyjno-Handlowy >>Transbruk<<**” (str. 9 Sprawozdania). Zakład ten prowadził działalność m.in. **w zakresie utrzymania, napraw i bieżących remontów posiadanego sprzętu i transportu, a także produkcji elementów betonowych**. Nie ulega wątpliwości, że zasadniczy udział w przychodach PRKil S.A. w podanym roku obrotowym miała sprzedaż produkcji budowlano-montażowej, tj. aż 93% (str. 26 Sprawozdania).

W omawianym roku obrotowym „w ramach Zakładu Sprzętowo-Transportowego stanowiącego zaplecze produkcyjne całego przedsiębiorstwa, uruchomiono **dodatkowe usługi zewnętrzne (naprawy i bieżące remonty maszyn i sprzętu transportowego, usługi transportowe) oraz produkcję elementów betonowych**” (str. 15 Sprawozdania – pkt III „Działalność spółki w roku obrotowym”).

Reasumując, w czasach transformacji ustrojowej oraz później, w latach 90. i w pierwszej dekadzie lat 2000. tereny na ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu przeznaczone były, jak i wykorzystywane w celach produkcyjnych i kolejowych. Przede wszystkim na tym obszarze dokonywano naprawy taboru kolejowego, wobec funkcjonowania tam Zakładu Produkcyjno-Handlowego „Transbruk”. Ponadto z uwagi na konieczność poszukiwania nowych rozwiązań pozwalających przedsiębiorstwu zachować rentowność uruchomiono produkcję elementów betonowych, a także produkcji kostki z wibrobetonu oraz pustaków ściennych i



LOTNICZA —100—

stropowych. W związku z tym na terenie objętym inwestycją mieszkaniową prowadzono działalność w zakresie usług kolejowych, w tym w branży trakcyjnej oraz robót torowych, a także działalność produkcyjną.

Już w okresie późniejszym, właściciel terenu Lotnicza 100, tj. spółka Trakcja PRKiI S.A. w roku 2016 podjęła decyzję o budowie nowej, nowoczesnej i lepiej do celów spółki zlokalizowanej bazy transportowo-sprzętowej przy węźle kolejowym w Bieńkowicach. Wraz z budową nowej bazy właściciel podjął kroki zmierzające do zbycia starej bazy, w której prowadzenie działalności było coraz bardziej utrudnione ze względu na budujące się dookoła osiedla mieszkaniowe i ze względu na odległość od głównych węzłów kolejowych.

W roku 2018 teren bazy został sprzedany spółce celowej pod nazwą „Lotnicza 100” sp. z o.o. W roku 2019 roku Trakcja PRKiI S.A. opuściła teren starej bazy przy ul. Lotniczej 100 i przeniosła się ostatecznie do nowo wybudowanej bazy w Bieńkowicach. Przed opuszczeniem starej bazy przy ul. Lotniczej 100 spółka zabrała składy kolejowe, lokomotywy, składy do budowy torowisk, rozebrała i zabrała nawet całe torowiska i rozjazdy.

Pozostawione przez Trakcję PRKiI S.A. budynki i budowle na starej bazie Lotnicza 100 ze względu na zły stan techniczny są systematycznie rozbierane. W 2020 roku zostały rozebrane m.in. obiekty stolarni, zajezdni lokomotyw, magazynu bhp oraz magazynu gazów technicznych. W 2022 roku rozebrany został budynek garażu. Obecnie przygotowywana jest dokumentacja niezbędna do rozbiórki budynku drugiego garażu, położonego na działce 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały. Powierzchnie w istniejących jeszcze budynkach przemysłowych są wynajmowane dla prowadzenia działalności szkoleniowych i usługowych, a w lokalach mieszkań służbowych do zamieszkiwania.

Teren nie jest wykorzystywany jako teren kolejowy od momentu, kiedy w 2019 roku Trakcja PRKiI S.A. ostatecznie wyprowadziła się i zdemontowała całą infrastrukturę kolejową, przenosząc ją do nowo wybudowanej bazy w Bieńkowicach. Obecnie teren nie jest wykorzystywany jako teren kolejowy ani produkcyjny. Poprzez zaprzestanie wykorzystywania gruntów w powyższych celach Wnioskodawca rozumie nie tylko zbędność terenów, ale również ich degradację. Nie są na nim także realizowane funkcje wojskowe ani usług pocztowych.

Potwierdzenie, że teren objęty wnioskiem był w przeszłości wykorzystywany jako teren kolejowy i produkcyjny, stanowią następujące załączniki do wniosku:

- Decyzja Wojewody Wrocławskiego GK. gw. 7224/U/41/94 z dn. 19 października 1994 r. w sprawie nabycia przez Polskie Koleje Państwowe prawa użytkowania wieczystego gruntu, położonego we Wrocławiu przy ul. Lotniczej (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – **załącznik nr 6A**,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych Spółka Akcyjna we Wrocławiu w roku obrotowym trwającym od 01.01.1996 r. do 31.12.1996 r. – **załącznik nr 6B**,
- Wypis z rejestru gruntów wg stanu na dzień 20.07.2000, potwierdzający, że Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych we Wrocławiu jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – **załącznik nr 6C**,



LOTNICZA 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
T: 71 712 73 00

NIP 8971862151, KRS 0000763260, Kap. zakł: 1 000 000 zł
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
VI Wydział Gospodarczy KRS

www.lotnicza100.pl

- Wypis z rejestru gruntów wg stanu na dzień 22.10.2018 r., potwierdzający, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6D,
- Wypis z rejestru budynków wg stanu na dzień 02.11.2018 r., potwierdzający, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest właścicielem budynków, usytuowanych na terenie nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6E,
- Odpis pełny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r., w którym wskazano m.in. przedmiot działalności Spółki – załącznik nr 6F,
- Odpis aktualny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r. – załącznik nr 6G,
- Decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z dnia 21.02.1973 r. o pozwoleniu na budowę – załącznik nr 6H,
- Decyzja z dnia 23.05.1986 r. o przekazaniu w zarząd – załącznik nr 6I,
- Zarządzenie nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r. – załącznik nr 6J,
- Zarządzenie nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r. – załącznik nr 6K,
- Zestawienie spisu środków trwałych na dzień 30.06.1991 r. – załącznik nr 6L,
- Uzupełnienie do bilansu za rok 1993 r. – załącznik nr 6M,
- Akt przekształcenia z dnia 13.07.1994 r., Rep. A nr 14861/94 – załącznik nr 6N.

Dokumenty te jednoznacznie potwierdzają faktyczny sposób użytkowania, zagospodarowania w przeszłości terenu objętego planowaną inwestycją towarzyszącą – filią szkoły podstawowej.

W związku z planowanym położeniem inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe i produkcyjne, to w myśl art. 5 ust. 4 na takich terenach inwestycja towarzysząca jest możliwa jest nawet w sytuacji sprzeczności ze studium uwarunkowań.

Na terenie inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi przy ul. Lotniczej 100 nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) inwestycja towarzysząca leży na **obszarze jednostki E4 – Metalowców Stargardzka**, w granicach korytarza drogowego ulicy Lotniczej (klasa G) - ważnej osi komunikacyjnej miasta zapewniającej połączenie z centrum oraz z węzłami autostradowym i przesiadkowym Wrocław Stadion.



W *Studium...* ustalono dla jednostki E4 następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) usługi powszechne 1,
- 2) usługi powszechne 2,
- 3) usługi wielkomiejskie,
- 4) usługi publiczne,
- 5) przemysł,
- 6) nauka,
- 7) infrastruktura,
- 8) infrastruktura specjalna,
- 9) zieleni.

W klasie przeznaczenia terenu „infrastruktura” znajduje się rodzaj przeznaczenia terenu „ulice”.

Planowana inwestycja towarzysząca, polegająca na przebudowie ulicy Lotniczej, mieści się w wyznaczonym w *Studium...* korytarzu drogowym ulicy Lotniczej.

Przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami *Studium...*

Na terenie inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

V. Inwestycja towarzysząca – I odcinek łącznika drogowego.

Inwestycja towarzysząca – I odcinek łącznika drogowego znajduje się na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe i produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Niezależnie, należy dodać, że obecnie na terenie ww. inwestycji towarzyszącej nie są realizowane również funkcje wojskowe ani usług pocztowych.

Teren ten od początku lat 50. XX wieku był wykorzystywany przez Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich (a wcześniej – PKP Zakład Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu) jako baza transportowo-sprzętowa do obsługi inwestycji realizowanych na rzecz PKP. W dniu 21 lutego 1973r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej wydało decyzję o pozwoleniu na budowę bazy sprzętu na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a położonej we Wrocławiu przy ulicy Lotniczej pod nr 100. Następnie na mocy decyzji z dnia 23 maja 1986r. przekazano w zarząd na rzecz Polskich Kolei Państwowych, Zakład Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – teren niezabudowany, położony we Wrocławiu przy ul. Lotniczej nr 100 i 150. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że tereny o których mowa przeznaczone są zgodnie z opinią urbanistyczną wydaną przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego we Wrocławiu z dnia 16 listopada 1984r. jako **tereny przemysłowe, składowe i budownictwa.**



Późniejsza dokumentacja archiwalna wskazuje zaś, że na tym terenie postawiono m.in. takie budynki i urządzenia jak **betoniarnię, stolarnię, halę produkcyjną, halę mechaniczną, ślusarnię czy kotłownię** (decyzja Wojewody Wrocławskiego z dnia 19 października 1994r.). W konsekwencji podjętych działań na terenie bazy Lotnicza 100 znajdowały się bocznice kolejowe i pełna infrastruktura potrzebna przedsiębiorstwu do budowy nowych linii kolejowych i remontów starych tras PKP. Już powyższe wskazuje, że tereny te spełniały funkcje kolejowe i produkcyjne.

W dalszej kolejności na mocy zarządzenia nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 1991r. z przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” wydzielono Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu wraz z wszystkimi składnikami mienia będącego we władaniu tych zakładów. Jednocześnie zarządzeniem nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 1991r. utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą: „Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – przedsiębiorstwo państwowe”. Zgodnie z tym zarządzeniem w § 5 wskazano, że przedmiotem działania przedsiębiorstwa jest m.in. **roboty torowe-inwestycyjne i remontowe, roboty kubaturowe, elektryfikacja linii kolejowych – inwestycje i remonty, roboty elektroenergetyczne, usługi sprzętowo-transportowe, konstrukcje stalowe i wyroby betoniarskie**. Zgodnie zaś z zestawieniem spisu środków trwałych na dzień 30 czerwca 1991r. w skład majątku Zakładów Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu – przedsiębiorstwa państwowego wchodziły m.in. kotły i maszyny energetyczne, maszyny, urządzenia i aparaty specjalne branżowe czy inne urządzenia techniczne. Również bilans za rok 1993r. dla Zakładów Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu Przedsiębiorstwo Państwowe sporządzony w dniu 28 marca 1994r. wykazuje, iż w majątku tego podmiotu znajdowały się urządzenia techniczne, maszyny, wyposażenia produkcyjne, handlowe (str. 3 – uzupełnienie do bilansu).

W latach 90. na terenie tym prowadzono, z wykorzystaniem wyżej wskazanego sprzętu i urządzeń, przede wszystkim działalność związaną z naprawą taboru kolejowego. Niemniej jednak, przedmiotem działalności przedsiębiorstwa państwowego (a później – spółki PRKil S.A.) były m.in. **produkcja drewnianych elementów konstrukcyjnych i opakowań drewnianych, a także produkcja wyrobów z cementu, betonu i gipsu oraz metalowych elementów konstrukcyjnych** (akt przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną z dnia 13 lipca 1994r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Pawłem Błaszczakiem, Rep. A nr 14861/94).

Ponadto funkcjonował tam Zakład Sprzętowo-Transportowy, który, jak wskazuje m.in. sprawozdanie Zarządu spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych S.A. we Wrocławiu z działalności spółki w roku obrotowym od 03.10.1994r. do 31.12.1995r., powstał **w wyniku uruchomienia produkcji kostki z wibrobetonu oraz pustaków ściennych i stropowych w celu wykorzystania wolnych hal produkcyjnych** (str. 10 Sprawozdania). Ponadto w przytoczonym sprawozdaniu stwierdzono, że Zakład Sprzętowo-Transportowy „jest zapleczem przedsiębiorstwa, wydzielonym w formie odrębnej jednostki organizacyjnej. Umiejscowiony jest we Wrocławiu przy ul. Lotniczej 100, gdzie na obszarze 13ha rozmieszczone są **place składowe, obiekty**



magazynowe, hale napraw z boczniką kolejową, stacje paliw oraz Zakład Produkcyjno-Handlowy >>Transbruk<<” (str. 9 Sprawozdania). Zakład ten prowadził działalność m.in. w zakresie utrzymania, napraw i bieżących remontów posiadanego sprzętu i transportu, a także produkcji elementów betonowych. Nie ulega wątpliwości, że zasadniczy udział w przychodach PRKiI S.A. w podanym roku obrotowym miała sprzedaż produkcji budowlano-montażowej, tj. aż 93% (str. 26 Sprawozdania).

W omawianym roku obrotowym „w ramach Zakładu Sprzętowo-Transportowego stanowiącego zaplecze produkcyjne całego przedsiębiorstwa, uruchomiono **dodatkowe usługi zewnętrzne (naprawy i bieżące remonty maszyn i sprzętu transportowego, usługi transportowe) oraz produkcję elementów betonowych**” (str. 15 Sprawozdania – pkt III „Działalność spółki w roku obrotowym”).

Reasumując, w czasach transformacji ustrojowej oraz później, w latach 90. i w pierwszej dekadzie lat 2000. tereny na ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu przeznaczone były, jak i wykorzystywane w celach produkcyjnych i kolejowych. Przede wszystkim na tym obszarze dokonywano naprawy taboru kolejowego, wobec funkcjonowania tam Zakładu Produkcyjno-Handlowego „Transbruk”. Ponadto z uwagi na konieczność poszukiwania nowych rozwiązań pozwalających przedsiębiorstwu zachować rentowność uruchomiono produkcję elementów betonowych, a także produkcji kostki z wibrobetonu oraz pustaków ściennych i stropowych. W związku z tym na terenie objętym inwestycją mieszkaniową prowadzono działalność w zakresie usług kolejowych, w tym w branży trakcyjnej oraz robót torowych, a także działalność produkcyjną.

Już w okresie późniejszym, właściciel terenu Lotnicza 100, tj. spółka Trakcja PRKiI S.A. w roku 2016 podjęła decyzję o budowie nowej, nowoczesnej i lepiej do celów spółki zlokalizowanej bazy transportowo-sprzętowej przy węźle kolejowym w Bieńkowicach. Wraz z budową nowej bazy właściciel podjął kroki zmierzające do zbycia starej bazy, w której prowadzenie działalności było coraz bardziej utrudnione ze względu na budujące się dookoła osiedla mieszkaniowe i ze względu na odległość od głównych węzłów kolejowych.

W roku 2018 teren bazy został sprzedany spółce celowej pod nazwą „Lotnicza 100” sp. z o.o. W roku 2019 roku Trakcja PRKiI S.A. opuściła teren starej bazy przy ul. Lotniczej 100 i przeniosła się ostatecznie do nowo wybudowanej bazy w Bieńkowicach. Przed opuszczeniem starej bazy przy ul. Lotniczej 100 spółka zabrała składy kolejowe, lokomotywy, składy do budowy torowisk, rozebrała i zabrała nawet całe torowiska i rozjazdy.

Pozostawione przez Trakcji PRKiI S.A. budynki i budowle na starej bazie Lotnicza 100 ze względu na zły stan techniczny są systematycznie rozbierane. W 2020 roku zostały rozebrane m.in. obiekty stolarni, zajezdni lokomotyw, magazynu bhp oraz magazynu gazów technicznych. W 2022 roku rozebrany został budynek garażu. Obecnie przygotowywana jest dokumentacja niezbędna do rozbiórki budynku drugiego garażu, położonego na działce 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały. Powierzchnie w istniejących jeszcze budynkach poprzemysłowych są wynajmowane dla prowadzenia działalności szkoleniowych i usługowych, a w lokalach mieszkań służbowych do zamieszkiwania.

Teren nie jest wykorzystywany jako teren kolejowy od momentu, kiedy w 2019 roku Trakcja PRKiI S.A. ostatecznie wyprowadziła się i zdemontowała całą infrastrukturę kolejową, przenosząc ją do nowo



wybudowanej bazy w Bieńkowicach. Obecnie teren nie jest wykorzystywany jako teren kolejowy ani produkcyjny. Poprzez zaprzestanie wykorzystywania gruntów w powyższych celach Wnioskodawca rozumie nie tylko zbędność terenów, ale również ich degradację. Nie są na nim także realizowane funkcje wojskowe ani usług pocztowych.

Potwierdzenie, że teren objęty wnioskiem był w przeszłości wykorzystywany jako teren kolejowy i produkcyjny, stanowią następujące załączniki do wniosku:

- Decyzja Wojewody Wrocławskiego GK. gw. 7224/U/41/94 z dn. 19 października 1994 r. w sprawie nabycia przez Polskie Koleje Państwowe prawa użytkowania wieczystego gruntu, położonego we Wrocławiu przy ul. Lotniczej (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6A,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich Spółka Akcyjna we Wrocławiu w roku obrotowym trwającym od 01.01.1996 r. do 31.12.1996 r. – załącznik nr 6B,
- Wypis z rejestru gruntów wg stanu na dzień 20.07.2000, potwierdzający, że Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich we Wrocławiu jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6C,
- Wypis z rejestru gruntów wg stanu na dzień 22.10.2018 r., potwierdzający, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6D,
- Wypis z rejestru budynków wg stanu na dzień 02.11.2018 r., potwierdzający, że Trakcja PRKII Spółka Akcyjna jest właścicielem budynków, usytuowanych na terenie nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały) – załącznik nr 6E,
- Odpis pełny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r., w którym wskazano m.in. przedmiot działalności Spółki – załącznik nr 6F,
- Odpis aktualny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna wg. stanu na dzień 01.07.2022 r. – załącznik nr 6G,
- Decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z dnia 21.02.1973 r. o pozwoleniu na budowę – załącznik nr 6H,
- Decyzja z dnia 23.05.1986 r. o przekazaniu w zarząd – załącznik nr 6I,
- Zarządzenie nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r. – załącznik nr 6J,
- Zarządzenie nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20.05.1991 r. – załącznik nr 6K,
- Zestawienie spisu środków trwałych na dzień 30.06.1991 r. – załącznik nr 6L,
- Uzupełnienie do bilansu za rok 1993 r. – załącznik nr 6M,
- Akt przekształcenia z dnia 13.07.1994 r., Rep. A nr 14861/94 – załącznik nr 6N.



LOTNICZA —100—

Dokumenty te jednoznacznie potwierdzają faktyczny sposób użytkowania, zagospodarowania w przeszłości terenu objętego planowaną inwestycją towarzyszącą – budową I odcinka łącznika drogowego.

W związku z planowanym położeniem inwestycji towarzyszącej – budowy I odcinka łącznika drogowego na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe i produkcyjne, to w myśl art. 5 ust. 4 na takich terenach inwestycja towarzysząca jest możliwa jest nawet w sytuacji sprzeczności ze studium uwarunkowań.

Na terenie inwestycji towarzyszącej – budowy I odcinka łącznika drogowego nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi przy ul. Lotniczej 100 nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6A Art. 5 ust. 3 i 4

Kopia decyzji Wojewody Wrocławskiego GK. gw. 7224/U/41/94 z dn. 19 października 1994 r.
w sprawie nabycia przez Polskie Koleje Państwowe prawa użytkowania wieczystego gruntu,
położonego we Wrocławiu przy ul. Lotniczej (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały)


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6B Art. 5 ust. 3 i 4

Kopia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych
Spółka Akcyjna we Wrocławiu w roku obrotowym trwającym od 01.01.1996 r. do 31.12.1996 r.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6C Art. 5 ust. 3 i 4

Kopia wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 20.07.2000 r.,
potwierdzającego, że Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych we Wrocławiu
jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu
(dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6D Art. 5 ust. 3 i 4

**Kopia wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 22.10.2018 r.,
potwierdzającego, że Trakcja PRKił Spółka Akcyjna jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości
przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały)
wraz z kopią wyrysu z mapy ewidencyjnej**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6E Art. 5 ust. 3 i 4

**Kopia wypisu z rejestru budynków wg stanu na dzień 02.11.2018 r.,
potwierdzającego, że Trakcja PRKiI Spółka Akcyjna jest właścicielem budynków,
usytuowanych na terenie nieruchomości przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu
(dz. 3/3, 3/4, 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały)**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6F Art. 5 ust. 3 i 4

**Odpis pełny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna
wg stanu na dzień 01.07.2022 r.,
w którym wskazano m.in. przedmiot działalności Spółki**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6G Art. 5 ust. 3 i 4

**Odpis aktualny z KRS dla Spółki Trakcja Spółka Akcyjna
wg stanu na dzień 01.07.2022 r.**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6H Art. 5 ust. 3 i 4

**Decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej
z dnia 21.02.1973 r. o pozwoleniu na budowę**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6l Art. 5 ust. 3 i 4

Decyzja z dnia 23.05.1986 r. o przekazaniu w zarząd



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6J Art. 5 ust. 3 i 4

**Zarządzenie nr 49 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej
z dnia 20.05.1991 r.**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6K Art. 5 ust. 3 i 4

**Zarządzenie nr 58 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej
z dnia 20.05.1991 r.**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6L Art. 5 ust. 3 i 4

**Zestawienie spisu środków trwałych
na dzień 30.06.1991 r.**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 6M Art. 5 ust. 3 i 4

Uzupełnienie do bilansu za rok 1993 r.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

LOTNICZA —100—

Załącznik 6N Art. 5 ust. 3 i 4

Akt przekształcenia z dnia 13.07.1994 r.

Rep. A nr [REDACTED]


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

LOTNICZA 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
T: 71 712 73 00

NIP 8971862151, KRS 0000763260, Kap. zakł: 1 000 000 zł
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
VI Wydział Gospodarczy KRS

www.lotnicza100.pl —

Załącznik 7 Art. 6

„1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:

1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę Izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.”

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ stanowi załącznik nr 7A i zawiera w szczególności informacje w zakresie:

1. Uzasadnienia rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych – str. 6

2. Struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – str. 22

3. Układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej – str. 66

4. Przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – str. 80

5. Etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – str. 86

6. Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi – str. 90

7. Wizualizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej – str. 102

Ponadto w opracowaniu zawarto koncepcje urbanistyczno-architektoniczne dla inwestycji towarzyszących:

- parku nad rzeką Ślężą – **str. 92**
- filii szkoły podstawowej – **str. 52**
- przebudowy ulicy Lotniczej – **str. 98**
- budowy I odcinka łącznika drogowego – **str. 26**

Zaświadczenie z izby samorządu zawodowego architektów o wpisaniu Głównego Projektanta koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – p. mgr inż. arch. Edyty Joanny Białes, posiadającej kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr 442/93/UW – na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: DS-0818, stanowi załącznik nr 7B, a kopia decyzji nr 442/93/UW o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie Głównego Projektanta – załącznik nr 7C.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 7A Art. 6

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej,
z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy,
w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana
(w formacie A3 – dołączona do wniosku)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 7B Art. 6 ust. 4

**Zaświadczenie z izby samorządu zawodowego architektów
o wpisaniu na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP
Głównego Projektanta koncepcji urbanistyczno-architektonicznej
(Nr weryfikacyjny: DS-0818-166C-4E4B-Y77C-3A99)**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 7C Art. 6 ust. 4

**Kopia decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie
Głównego Projektanta koncepcji urbanistyczno-architektonicznej**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 8 Art. 7 ust. 2

„Ustalenie lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może obejmować terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.”

Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ oraz inwestycje towarzyszące – park nad rzeką Ślężą, filia szkoły podstawowej, przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego nie obejmują terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9 Art. 7 ust. 3

„Ustalenie lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może obejmować terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.”

Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ oraz inwestycje towarzyszące – park nad rzeką Ślężą, filia szkoły podstawowej, przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego nie obejmują terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Inwestycje znajdują się w obrębie granic administracyjnych Wrocławia i nie obejmują gruntów rolnych, wymienionych w art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, objęta granicami inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ oraz inwestycji towarzyszących – filia szkoły podstawowej i budowa I odcinka łącznika drogowego, stanowi użytek opisany jako „tereny mieszkaniowe”. Pozostałe działki są opisane jako działki drogowe bądź przemysłowe.

Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą położona jest na części działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, oznaczonej jako „inne tereny zabudowane i nieużytki”.

Wypisy z rejestru gruntów oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej stanowią załączniki nr 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G i 9H.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9A Art. 7 ust. 3

Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr:

3/3, AM-2, obręb Gądów Mały

(wg stanu na dzień: 25.04.2023 r.)


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9B Art. 7 ust. 3

**Wypis z rejestru gruntów dla działek ewidencyjnych nr:
3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/23,
AM-2, obręb Gądów Mały
(wg stanu na dzień: 25.04.2023 r.)**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9C Art. 7 ust. 3

Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr:

3/24, AM-2, obręb Gądów Mały

(wg stanu na dzień: 25.04.2023 r.)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9D Art. 7 ust. 3

Wrys z mapy ewidencyjnej dla działek nr:
3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24,
AM-2, obręb Gądów Mały
(wg stanu na dzień: 25.04.2023 r.)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9E Art. 7 ust. 3

Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działek ewidencyjnych nr:

1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2 oraz 2, AM-3, obręb Gądów Mały

(wg stanu na dzień: 26.04.2023 r.)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9F Art. 7 ust. 3

Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działek ewidencyjnych nr:

1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2 oraz 2, AM-3, obręb Gądów Mały

(wg stanu na dzień: 26.04.2023 r.)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9G Art. 7 ust. 3

Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ewidencyjnej nr:

7/5, AM-1, obręb Gądów Mały

(wg stanu na dzień: 25.04.2023 r.)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 9H Art. 7 ust. 3

Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki ewidencyjnej nr:

7/5, AM-1, obręb Gądów Mały

(wg stanu na dzień: 25.04.2023 r.)



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 10 Art. 7 ust. 6

„Wniosek, o którym mowa w ust. 1, może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym co inwestycja mieszkaniowa.”

Wniosek dotyczy także następujących inwestycji towarzyszących, polegających na:

- zagospodarowaniu terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placami zabaw dla dzieci, boiskiem do siatkówki, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów, na części działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, położonej przy ul. Lotniczej 148 we Wrocławiu (inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą),
- przeznaczeniu części nieruchomości na cele edukacyjne (co najmniej 7 pomieszczeń wraz z infrastrukturą towarzyszącą) w standardzie określonym w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, dla uczniów klas I-III jako dodatkowej lokalizacji wskazanej przez Jednostkę Samorządu Terytorialnego szkoły podstawowej, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na częściach działek nr 3/24 i 3/16, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej),
- przebudowie ulicy Lotniczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały oraz części działki nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały we Wrocławiu (inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej),
- budowie drogi publicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 3/11, 3/12, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu (inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego),

które są objęte tym samym zamierzeniem inwestycyjnym co inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ. Park nad rzeką Ślężą, filia szkoły podstawowej, przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego będą służyły mieszkańcom inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ.

Park nad rzeką Ślężą, który powstanie w wyniku realizacji inwestycji towarzyszącej, będzie stanowił miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Filia szkoły podstawowej zapewni miejsca edukacyjne dla dzieci z planowanej inwestycji mieszkaniowej. Natomiast przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego będą służyły obsłudze komunikacyjnej inwestycji mieszkaniowej.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 11 Art. 7 ust. 7 pkt 1

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

Granice terenu objętego wnioskiem zostały przedstawione na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 11A.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa obejmuje działki nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmenty działek nr 3/22 i 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, położone przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu.

Granice terenu inwestycji mieszkaniowej oznaczono na kopii mapy zasadniczej liniami przerywanymi w kolorze czerwonym.

Granice oddziaływania inwestycji mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Inwestycja towarzysząca obejmuje część działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały.

Granice terenu inwestycji towarzyszącej oznaczono na kopii mapy zasadniczej liniami przerywanymi w kolorze zielonym.

Granice oddziaływania inwestycji mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca obejmuje fragmenty działek nr 3/24 i 3/16, AM-2, obręb Gądów Mały.

Granice terenu inwestycji towarzyszącej oznaczono na kopii mapy zasadniczej liniami przerywanymi w kolorze pomarańczowym. Znajdują się one w granicach inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ.

Granice oddziaływania inwestycji mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Inwestycja towarzysząca obejmuje działki nr 1/1, 1/2, 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały oraz część działki nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały.



Granicę terenu inwestycji towarzyszącej oznaczono na kopii mapy zasadniczej liniami przerywanymi w kolorze fioletowym.

Granice oddziaływania inwestycji mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Inwestycja towarzysząca obejmuje części działek nr 3/11, 3/12, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały.

Granicę terenu inwestycji towarzyszącej oznaczono na kopii mapy zasadniczej liniami przerywanymi w kolorze granatowym. Znajdują się one w granicach inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ.

Granice oddziaływania inwestycji mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 11A Art. 7 ust. 7 pkt 1

**Kopia mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, w skali 1:1000, z zaznaczonymi granicami terenu
objętego wnioskiem**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 12 Art. 7 ust. 7 pkt 2

„Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 31 659 m².

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 39 800 m².

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Nie dotyczy.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 13 Art. 7 ust. 7 pkt 3

„Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.”

- I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.
Planowana minimalna liczba mieszkań wynosi 630.
Planowana maksymalna liczba mieszkań wynosi 830.
Przykładowa liczba mieszkań wynosi 730.
- II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.
Nie dotyczy.
- III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.
Nie dotyczy.
- IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.
Nie dotyczy.
- V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.
Nie dotyczy.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 14 Art. 7 ust. 7 pkt 4

„Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa usług i handlu wynosi 1 500 m².

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa usług i handlu wynosi 7 000 m².

Działalność handlowa i usługowa planowana jest jako wyodrębnione części inwestycji mieszkaniowej (budynków mieszkalnych). Lokale usługowe i handlowe zostaną usytuowane na kondygnacji 1 (parterze) oraz na kondygnacji 2. Dopuszcza się zlokalizowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach.

W ramach inwestycji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych na terenie inwestycji mieszkaniowej powstaną lokale przeznaczone na funkcje usługowe i handlowe (np.: bazar osiedlowy), które będą służyły obsłudze mieszkańców budynków, usytuowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej.

W ramach planowanej działalności usługowej przewiduje się działalność oświatową (filia szkoły podstawowej).

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa wynosi 1 000 m².

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa wynosi 1 700 m².

W ramach inwestycji towarzyszącej powstanie filia szkoły, dostosowana do potrzeb edukacji wczesnoszkolnej, przeznaczona dla uczniów klas I-III szkoły podstawowej. Lokal zapewni miejsca edukacyjne dla mieszkańców inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ.

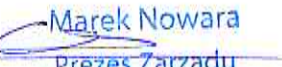
IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 15 Art. 7 ust. 7 pkt 5

„Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Teren objęty inwestycją mieszkaniową położony jest we Wrocławiu, w dzielnicy Gądów Mały, przy ulicy Lotniczej. Składa się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22 i 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały. Teren inwestycji obejmuje swoim zakresem działki będące terenami pokolejowymi i poprodukcyjnymi.

Dzisiejszy obraz tego fragmentu miasta ponosi konsekwencje pierwotnej funkcji. Stanowi on ogrodzoną nieruchomość, na której zlokalizowane są pozostałości zabudowy poprodukcyjnej i magazynowej, w których prowadzone są różne działalności gospodarcze (szkoleniowe i usługowe).



Fot. 1. Aktualny widok na północno - zachodnią część terenu (archiwum własne).

LOTNICZA —100—



Fot. 2. Aktualny widok na południowo - zachodnią część terenu (archiwum własne).

Wybetonowane place stanowią parkingi dla pojazdów. Nieużywane bocznice kolejowe zostały już rozebrane. Teren jest zupełnie odcięty od terenów sąsiadujących, nie ma na nim funkcji kreujących życie miejskie. Swoim zagospodarowaniem nie daje nic lokalnej społeczności, mimo niewątpliwych walorów przyrodniczych, jakimi dysponuje. Planowana inwestycja stanowić będzie jedynie początek zmian, jakie nastąpią w rejonie ulicy Lotniczej.

Istniejące budynki zostaną rozebrane.

Projektowany zespół budynków stanowić będzie mix funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Teren nie będzie ogrodzony.

Obszar objęty inwestycją zmieni swój charakter ze zdegradowanych terenów pokolejowych i poprodukcyjnych, na teren o różnych funkcjach przyjaznych człowiekowi jako pierwszy etap budowy Osiedla Kompletnego Lotnicza 100, które stworzy, zgodnie z celami rozwoju miasta, kompletną, ukończoną i w pełni ukształtowaną i urządzoną, przestrzennie zwartą, a w pewnym stopniu wyodrębnioną całość.



Wizualizacja 1. Widok na południowo - zachodnią część terenu (archiwum własne).

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Teren obecnie jest porośnięty roślinnością ruderalną, głównie drzewami oraz zaroślami krzewów. Na terenie działki przebywają bezdomni i odbywają się libacje. Obszar ten jest silnie zaśmiecony. Na działce funkcjonuje sieć przedseptów. Działka jest częściowo ogrodzona. Na przedmiotowym terenie brak obecnie utwardzonych szlaków komunikacyjnych. W południowo – wschodniej części działki biegnie nitka sieci elektroenergetycznej. Brak innych elementów uzbrojenia terenu.



Fot. 3. Aktualny widok na południowo - zachodnią część terenu (archiwum własne).



Wizualizacja 2. Widok na ogólnodostępny plac zabaw w Parku nad rzeką Ślężą (archiwum własne).

LOTNICZA 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
T: 71 712 73 00

NIP 8971862151, KRS 0000763260, Kap. zakł: 1 000 000 zł
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
VI Wydział Gospodarczy KRS

www.lotnicza100.pl —

W ramach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ powstanie inwestycja towarzysząca – Park nad rzeką Ślężą, w ramach której powstaną ciągi piesze, plac zabaw, siłownia, boisko do siatkówki plażowej).

Planowane prace obejmą:

- inwentaryzację istniejącej zieleni,
- wykonanie projektu,
- wytyczenie i budowę tras komunikacyjnych,
- realizację nowych nasadzeń,
- budowę ogólnodostępnego placu zabaw, siłowni na wolnym powietrzu i boiska do siatkówki plażowej,
- dostarczenie i montaż elementów małej architektury.

Planowany park stanie się ważnym punktem na zielonej mapie Wrocławia – miejscem rekreacji okolicznych mieszkańców i łącznikiem między istniejącymi terenami zieleni.

Park pozwoli otworzyć tę część miasta na rzekę Ślężę. Projekt zostanie sporządzony z maksymalnym poszanowaniem istniejącej tu zieleni i z wycinkami ograniczonymi do absolutnego minimum. Wprowadzone nowe gatunki drzew, krzewów i bylin będą zgodne z siedliskiem. Nie zostaną wprowadzone gatunki inwazyjne. Stworzone zostaną sprzyjające bioróżnorodności siedliska dla bezkręgowców, płazów, drobnych ssaków, ptaków i nietoperzy. Powieszone zostaną budki dla nietoperzy oraz wybranych gatunków ptaków (po konsultacji z ornitologiem i chiropterologiem). W runie parku pozostawione zostanie martwe drewno, pozwalające na rozwój licznych gatunków owadów i innych bezkręgowców. Teren parku zostanie wykorzystany do edukacji ekologicznej.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Obszar objęty inwestycją zmieni swój charakter ze zdegradowanych terenów pokolejowych i poprodukcyjnych, na teren o różnych funkcjach przyjaznych człowiekowi jako pierwszy etap budowy Osiedla Komplementnego Lotnicza 100, które stworzy, zgodnie z celami rozwoju miasta, kompletną, ukończoną i w pełni ukształtowaną i urządzone, przestrzennie zwartą, a w pewnym stopniu wyodrębnioną całość. Lokal będzie znajdował się w budynku sąsiadującym z terenami zielonymi, planowanym Parkiem nad rzeką Ślężą.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Ulica Lotnicza jest drogą klasy GP. Na odcinku przyległym do Inwestycji ulica posiada dwie jednokierunkowe jezdnie szer. 7 metrów i pas rozdziału. Na każdej z jezdni wyznaczono dwa pasy ruchu. Nawierzchnia jezdni jest bitumiczna w dobrym stanie technicznym. Przy jezdniach po zewnętrznej stronie pasa drogowego wyznaczono obustronne chodniki a po stronie północnej również ścieżkę rowerową. Ulica wyposażona jest w oświetlenie uliczne. W rejonie skrzyżowania ze zjazdem Lotnicza 100 wyznaczono dodatkowe pas dla relacji skrętnej lewo.



Po południowej stronie ulicy przebiega wydzielone torowisko tramwajowe obsługujące kilka linii tramwajowych.

Ulica przenosi ruch lokalny i tranzytowy (droga krajowa nr 94) – jest to główny wjazd do miasta od strony zachodniej i AOW. Natężenie ruchu jest umiarkowane wzrastające do dużego i bardzo dużego w porach szczytów komunikacyjnych.

Wlot podporządkowany (Lotnicza 100) – zjazd ma charakter przemysłowy – wykształcony w ramach wcześniejszej obsługi obszarów aktywności gospodarczej. Jezdnia ma szerokość 6 metrów – brak chodników.

Skrzyżowanie ul. Lotnicza – Lotnicza 100 jest skrzyżowaniem zwykłym objętym nadzorem sygnalizacji świetlnej. Na wlocie ul. Lotniczej od centrum funkcjonuje dodatkowy pas dla relacji skrętnej w lewo (na wlocie przeciwnym brak wydzielonego pasa dla relacji prawoskrętnej) .

Przez skrzyżowanie przebiegają linie autobusowe i tramwajowe. Ruch komunikacji zbiorowej obsługiwany jest z przystanków tramwajowych i autobusowych zlokalizowanych po zachodniej stronie skrzyżowania – przystanki autobusowe wyznaczono w zatokach. Dodatkowo w pobliżu skrzyżowania po stronie zachodniej funkcjonuje pętla tramwajowo-autobusowa, a po stronie wschodniej (na kierunku do centrum) estakada nad torami tramwajowymi.

Skrzyżowanie objęte jest nadzorem sygnalizacji świetlnej włączonej do systemu centralnego sterowania ruchem. W obszarze skrzyżowania wyznaczono osygnalizowane ciągi przejść dla pieszych (z wyjątkiem wlotu wschodniego) zapewniających bezpieczne skomunikowanie wszystkich stron skrzyżowania. Ruch pieszy jest mały związany przede wszystkim z funkcjonowaniem przystanków komunikacji zbiorowej (skomunikowanie pasażerskie osiedla po północnej stronie ul. Lotniczej) .

Planowane zmiany:

1. Przebudowa ul. Lotniczej.

Dla zapewnienia właściwych warunków ruchu, niezbędne jest wykształcenie 2-ch pasów zjazdowych dla relacji lewoskrętnej z ul. Lotniczej – każdy z pasów o szerokości 3,00 m (dla zapewnienia wyspy dzielącej o szerokości min. 2,00 m, niezbędna jest korekta jezdni ul. Lotniczej, obejmująca m.in. wykonanie poszerzenia jezdni po stronie północnej, wraz z przebudową kolizyjnego uzbrojenia).

2. Przebudowa zjazdu.

Dla zapewnienia właściwych warunków ruchu, niezbędne jest poszerzenie istniejącego zjazdu do szerokości 12.0 m, celem zapewnienia 4 pasów ruchu – 2 dla relacji wjazdowych i 2 dla relacji wyjazdowych, każdy o szerokości 3,00m.



3. Przebudowa chodników/dojść i ścieżki rowerowej

Dla zapewnienia właściwych warunków ruchu pieszych i rowerzystów niezbędna jest przebudowa istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości 3,00m.

Projektuje się rozdzielenie przestrzeni dla pieszych i rowerzystów poprzez wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości 3,00m oraz przylegającego prawostronnego chodnika o szerokości 2,00m. Zakres przebudowy obejmuje długość od krawędzi przebudowanego zjazdu do ul. Metalowców.

Należy również przebudować istniejący układ pieszo-rowerowy w zakresie dojść/dojazdów do pobliskiego przystanku tramwajowego oraz przejścia/przejazdu przez ulicę Lotniczą.

4. Zielone Tętnice Wrocławia

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Na terenie planowanego łącznika z ul. Stargardzkiej do ul. Lotniczej nie występuje żadna istotna infrastruktura techniczna poza pozostałościami (w większości prawdopodobnie unieczynionymi) sieci podziemnych po byłych zakładach przemysłowych.

Założenia projektowe:

- kategoria drogi droga publiczna
- klasa drogi L
- szerokość pasów ruchu 2 x 3,00 m
- szerokość chodników min. 2,00 m
- szerokość ścieżek rowerowych min. 2,00 m

Na przedmiotowym odcinku zaproponowano ulicę o szerokości jezdni 6,00 m lokalnie oddzieloną od ciągów pieszych i rowerowych pasem zieleni szerokości 2,00 m. W pasie tym przewidziano możliwość wykonania nasadzeń krzewów i roślinności okrywowej. Po stronie wschodniej zarezerwowano teren pod chodnik o szerokości 2,00m. Po stronie zachodniej przewidziano budowę chodnika i ścieżki rowerowej o szerokościach 2,00 m z kontynuacją aż do połączenia z istniejącymi ciągami pieszymi i rowerowymi na ul. Lotniczej.

Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 16 Art. 7 ust. 7 pkt 6

„Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Sieci i przyłącza

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (DN250 w ul. Lotniczej, Dn250 na terenie osiedla mieszkaniowego wzdłuż ul. Lotniczej). Ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji miejskiej (sanitarnej i/lub ogólnospławnej).

Wody opadowe z terenu inwestycji odprowadzane będą układem kanałów grawitacyjnych do:

- istniejącego wylotu DN600 do rzeki Ślęzy, na warunkach zgodnych z posiadanym lub w razie potrzeby nowym pozwoleniem wodnoprawnym,

Wody opadowe z jezdni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do rzeki lub stawu zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Projekt przewiduje częściowe zatrzymanie wód opadowych w miejscu jego powstawania poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak zielone tarasy, nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne, a także system ogrodów deszczowych.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Inwentaryzacja istniejących sieci miejskich – mapa znajduje się w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącej **załącznik nr 7A – str. 83**

Sieci projektowane – mapy znajdują się w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącej **załącznik nr 7A – str. 84 – 85**

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Inwestycja towarzysząca nie wymaga podłączenia do sieci miejskiej.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Powiązanie inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej – jako lokalu wbudowanego - zostało ujęte w pkt I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ. Sieci projektowane – mapy znajdują się w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącej **załącznik nr 7A – str. 84 – 85**

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.



LOTNICZA —100—

Powiązanie inwestycji towarzyszącej – przebudowa ulicy Lotniczej - będzie realizowane na zasadach ogólnych, zgodnie z procedurą realizacji drogi publicznej.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Powiązanie inwestycji towarzyszącej – budowa I odcinka łącznika drogowego - będzie realizowane na zasadach ogólnych, zgodnie z procedurą realizacji drogi publicznej.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 17 Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit a

„Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

- **Planowane zapotrzebowanie na wodę budynków inwestycji mieszkaniowej:**
- ilościowe:
 - woda na cele socjalno-bytowe: łącznie $Q_{\text{śrd}} = 331,60 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{śrmc}} = 9\,948,0 \text{ m}^3/\text{m-c}$,
 - woda na cele przeciwpożarowe – zewnętrzne – $20 \text{ dm}^3/\text{s}$ dla każdego budynku,
 - woda na cele przeciwpożarowe – wewnętrzne – $10 \text{ dm}^3/\text{s}$ dla każdego budynku,
 - ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości;
- przyłączenie do następujących sieci wodociągowych:
 - istniejącej sieci DN225/Dn250 w ulicy Lotniczej,
- w celu zasilania w wodę oraz zabezpieczenia p.poż. zespołu budynków przy ul. Lotniczej, zaprojektowano układ sieci wodociągowej zapewniającej dwustronne zasilenie osiedla w wodę. Wpięcia wodociągu zaplanowano do istniejącej sieci rozdzielczej Dn225/250 w ul. Lotniczej w trzech punktach:
 - 1 – trójnik na wysokości budynków M1a
 - 2 – trójnik na wysokości budynków M1b;
 - 3 – trójnik na wysokości budynku M14 (Lotnicza 100 - Południe)

Układ sieci oraz rozmieszczenie hydrantów zewnętrznych, umożliwiają realizację sieci wodociągowej zgodnie z zaplanowanym etapowaniem inwestycji.

- ewentualne kolizje sieci zostaną usunięte na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy.
- **Planowane zapotrzebowanie na energię budynków inwestycji mieszkaniowej:**
- zasilanie podstawowe na całość: ok. 2710 kW,
- zasilanie rezerwowe na całość: ok. 456 kW,
- ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości;
- przyłączenie do stacji transformatorowych planowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej podłączonych do istniejącej sieci elektroenergetycznej ulicy Lotniczej.
- **Planowany sposób odprowadzania ścieków bytowych:**



- ilość ścieków bytowych: łącznie ok. $Q_{\text{rd}} = 298,44 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_{\text{rmc}} = 8\,953,2 \text{ m}^3/\text{m-c}$ z zastrzeżeniem, że ilość ta może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości;

przyłączenie do następujących istniejących sieci kanalizacji sanitarnej:

za pomocą trzech kanałów $\varnothing 0,25$ w ulicy Lotniczej, ścieki odprowadzane grawitacyjnie. Nie przewiduje się montażu przepompowni.

- **Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- odprowadzanie wód do istniejącego kanału Dn600 z wylotem do rzeki Ślęzy, obsługujący cały teren Inwestycji (Inwestor posiada zgodę wodnoprawną na zrzut wód opadowych w ilości maksymalnej 365,89 l/s)
- wody z dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do odbiorników podczyszczone będą na separatorach substancji ropopochodnych.
- szczegółowe usytuowanie kanałów, ogrodów deszczowych, urządzeń odparowująco-rozsączających, na terenie Inwestycji nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Bilans:

Założenia: Deszcz o częstotliwości $C=2$ lata i jednostkowym natężeniu $q_{\text{max}} = 140,8 \text{ l/s*ha}$

- ilość wód opadowych z terenu objętego wnioskiem – 446,97 l/s (z całości inwestycji 1734,99 l/s)
- ilość wód opadowych odprowadzanych do instalacji deszczowej - 235,74 l/s
- zrzut wylotem do rzeki Ślęzy – 220,34 l/s (Zgoda wodno-prawna)
- zatrzymanie wód opadowych na terenie inwestycji poprzez zaprojektowane ukształtowanie terenu (chodniki odwadniane do terenów zielonych, obniżone krawężniki), projektowane ogrody deszczowe zatrzymujące wodę z tarasów - 15,4 l/s
- ewentualne kolizje sieci zostaną usunięte na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy.

Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

- **Planowane zapotrzebowanie na ciepło:**

- zamawiana moc cieplna dla warunków obliczeniowych: 3588 kW

z zastrzeżeniem, że wskazana moc może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości;

- przyłączenie do następujących sieci ciepłowniczych:

- na terenach spółdzielni mieszkaniowej na wysokości ulicy Lotniczej, (ostateczne trasy zaprojektowane będą przez projektanta Fortum)

- ewentualne kolizje sieci zostaną usunięte na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy.

- **Planowane zapotrzebowanie na teletechnikę:**

- przyłączenie do istniejących sieci teletechnicznych w ulicy Lotniczej lub innych wskazanych przez gestora sieci w warunkach przyłączenia do sieci.

- **Planowane zapotrzebowanie dla miejsc postojowych:**

- Planowana max liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie więcej niż 800m.p. na terenie objętym wnioskiem. Dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 15% z ogólnej ilości miejsc postojowych jako parkingów abonamentowych na działkach Inwestora (nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/21, 3/23, 3/24, 3/3 AM-2, obręb Gądów Mały), położonych przy ul. Lotniczej 100, 102 we Wrocławiu.
- Planowany bilans miejsc postojowych:
- - do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
- a) nie mniej niż 0,5 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni poniżej 37,99 m²;
- b) nie mniej niż 0,8 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni od 38-49,99 m²;
- c) nie mniej niż 1 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni od 50-69,99 m²;
- d) nie mniej niż 1,5 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni powyżej 70 m².

Dopuszcza się zlokalizowanie nie więcej niż 15% z powyższego zapotrzebowania w parkingach abonamentowych położonych na terenach Inwestora sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową.

W zakresie mieszkań powyżej 65 m² dopuszcza się miejsca postojowe zależne.

- - do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową;
- od 10 do 15 miejsc parkingowego na 1000 m² powierzchni użytkowej tych funkcji;
- nie więcej niż 100 miejsc postojowych;

- **Planowana max liczba miejsc postojowych dla rowerów:**

- - do obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:
- nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowo na mieszkanie,
- nie więcej niż 415 miejsc,

- **Planowany sposób zagospodarowania odpadów:**

- miejsca gromadzenia odpadów stałych planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia w parterach budynków, dostępne z zewnątrz oraz dostępne dla osób niepełnosprawnych;



- odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wrocławia, co zapewni prawidłowe funkcjonowanie inwestycji mieszkaniowej w tym zakresie.

I. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Planowane zapotrzebowanie na energię:

27 sztuk solarnych latarni parkowych z energooszczędnym źródłem światła 40W LED.

2546,92 h rocznie x 0,04 kWh = 101,88 kWh rocznie.

Sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

Wody opadowe i roztopowe będą wnikały bezpośrednio do gruntu – teren nie zostanie utwardzony.

Planowane zapotrzebowanie na wodę, ciepło oraz planowany sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych:

Nie dotyczy.

Planowany sposób zagospodarowania odpadów:

Gromadzenie odpadów stałych w planowanych koszach na odpady (elementach małej architektury) rozmieszczonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych / pieszych.

II. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Planowane zapotrzebowanie na wodę:

- ilość wody na cele socjalno-bytowe: ok. 4,2 m³/d, z zastrzeżeniem, że wskazana ilość to może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 80% ww. wartości;
- przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej w ul. Lotnicza 100 po rozbudowie sieci.

Planowane zapotrzebowanie na energię:

- zasilanie podstawowe: ok. 80 kW, z zastrzeżeniem, że wskazana wielkość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 80% ww. wartości;
- zasilanie rezerwowe: nie dotyczy;
- przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej w ul. Lotnicza 100 po rozbudowie sieci poprzez złącze kablowe lub stacje transformatorowe;
- dokładne usytuowanie złączy lub stacji oraz tras kablowych nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Planowany sposób odprowadzania ścieków bytowych:

- ilość ścieków bytowych: ok. 4,0 m³/d, z zastrzeżeniem, że ilość ta może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 80% ww. wartości;
- przyłączenie do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej Ø 0,3 m w ul. Lotnicza 100 po rozbudowie sieci.



Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- ilość wód: max. 2 dm³/s, z zastrzeżeniem, że wskazana ilość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 80% ww. wartości;
- odprowadzanie wód z dachu pomieszczeń szkoły oraz terenu wokół szkoły odprowadzane będą układem kanałów grawitacyjnych do istniejącego wylotu DN600 do rzeki Ślęzy, na warunkach zgodnych z posiadanym pozwoleniem wodno-prawnym. W razie potrzeby inwestor uzyska nowe pozwolenie wodnoprawne na odprowadzenie wód opadowych do środowiska.

Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu

Planowane zapotrzebowanie na ciepło:

- przydział mocy cieplnej: 175 kW, z zastrzeżeniem, że wskazana moc może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 80% ww. wartości;
- przyłączenie do istniejącej sieci ciepłowniczej D150 w drodze osiedlowej.

Planowane zapotrzebowanie na teletechnikę:

- przepustowość przyłącza telekomunikacyjnego 100 Mb/s, z zastrzeżeniem, że wskazana wielkość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 80%;
- przyłączenie do istniejącej sieci wzdłuż ulicy Konstruktorskiej lub innej wskazanej przez gestora sieci w warunkach przyłączenia do sieci.

Planowana liczba miejsc postojowych (dalej: „mp”):

- dla samochodów osobowych:
 - wskaźnik: 2 mp – 3 mp / 100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 3 mp,
 - w tym 1 miejsce postojowe przeznaczone do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
- dla rowerów:
 - wskaźnik: min. 20 mp / 100 dzieci na zmianę i jednocześnie nie mniej niż 10 mp.

Planowany sposób zagospodarowania odpadów:

- planowane miejsce gromadzenia odpadów stałych zostanie wyгородzone ażurowym ogrodzeniem oraz będzie dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m. Wrocławia.


III. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Zapotrzebowanie inwestycji towarzyszącej – przebudowa ulicy Lotniczej - będzie realizowane na zasadach ogólnych, zgodnie z procedurą realizacji drogi publicznej.



IV. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Zapotrzebowanie inwestycji towarzyszącej – budowa I odcinka łącznika drogowego - będzie realizowane na zasadach ogólnych, zgodnie z procedurą realizacji drogi publicznej.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 18. Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit b

„Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

• **W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane / zbudowane:**

- budynki inwestycji mieszkaniowej o następujących funkcjach:

- mieszkaniowe wielorodzinne – funkcja główna – na kondygnacjach od 1 do 14,
- usługowe lub handlowe nieuciążliwe o charakterze lokalnym – funkcja uzupełniająca – zlokalizowana na kondygnacji 1 i ewentualnie 2 (czyli na parterze i ewentualnie 1 piętrze)
- garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych i rowerów – funkcja uzupełniająca – zlokalizowane na kondygnacjach 1 (parterze), ewentualnie 2 (pierwszym piętrze) i -1 (podziemnej),
- pomieszczenia techniczne (w tym m. in. węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy, stacje transformatorowe, rozdzielnie elektryczne, separatory substancji ropopochodnych i inne niezbędne) zlokalizowane na kondygnacji 1 (parter) i -1 (podziemnej),
- komunikacja wewnętrzna,
- zieleni na części stropodachów;

- zagospodarowanie terenu i / lub części stropodachów obejmujące:

- ciągi piesze między budynkami,
- skwery ogólnodostępne z elementami zieleni, małą architekturą, w tym infrastrukturą wypoczynkową i rekreacyjną lub sportową, (dalej: skwery ogólnodostępne)
- boiska,
- elementy zieleni i małej architektury,
- place zabaw,
- dojazdy do planowanych budynków;
- pomieszczenia techniczne (w tym m. in. węzły cieplne, pomieszczenia przyłączy, stacje transformatorowe, rozdzielnie elektryczne, separatory substancji ropopochodnych i inne niezbędne) zlokalizowane na kondygnacji -1 (podziemnej),

- infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji;

Ponadto:

- w projekcie zagospodarowania terenu zostaną zastosowane rozwiązania uwzględniające potrzeby wszystkich obywateli, w tym osób: starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci,

- w projekcie zagospodarowania terenu zostaną uwzględnione różnorodne formy małej architektury,

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

- **Obsługa komunikacyjna samochodowa budynków inwestycji mieszkaniowej:**

- z ulicy Lotniczej;
- z planowanych dróg wewnętrznych i planowanych dojazdów do budynków.

- **Obsługa komunikacyjna piesza poprzez:**


- istniejące i projektowane chodniki zlokalizowane wzdłuż ulicy Lotniczej;
- infrastrukturę planowaną na terenie inwestycji mieszkaniowej: ciągi piesze między budynkami, skwery ogólnodostępne;
- teren zieleni urządzonej w ramach parku planowanego jako inwestycja towarzysząca;

- **Obsługa komunikacyjna rowerowa poprzez:**

- infrastrukturę istniejącą:
 - W pierwszym etapie ścieżkę rowerową w ulicy Lotniczej,
 - W drugim etapie ścieżkę rowerową w ulicy Lotniczej i infrastrukturę drogową umożliwiającą komunikację rowerową w drodze dojazdowej SKDW (ul. Stargardzka);
- infrastrukturę planowaną na terenie inwestycji mieszkaniowej:
 - dojazdy i ciągi pieszo-jezdne prowadzące do planowanych budynków,
- ścieżki pieszo-rowerowe na terenie zieleni urządzonej oraz w ramach parku planowanego jako inwestycja towarzysząca;

- **Obsługa pożarowa poprzez:**

- ulicę Lotniczą;
- drogi wewnętrzne;
- części skwerów ogólnodostępnych planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej;
- dojazdy do budynków planowane na terenie inwestycji mieszkaniowej;
- obszar urządzonej przeznaczony pod komunikację pieszą i rowerową, elementy zieleni i małej architektury na gruncie rodzimym – planowany w środkowej części terenu inwestycji mieszkaniowej;
- szczegółowe rozwiązania dotyczące ochrony przeciwpożarowej zewnętrznej zawarte zostaną w projekcie budowlanym.



• **Bilans terenu**

BILANS TERENU	Powierzchnia [m2]	Udział do powierzchni inwestycji Mieszkaniowej	Udział do terenu po wydzieleniu drogi publicznej	Udział do powierzchni inwestycji Mieszkaniowej wraz z parkiem nad Słazą
Powierzchnia terenu pod inwestycje Towarzyszące poza inwestycją Mieszkaniową	26 597			
Powierzchnia terenu pod inwestycję Mieszkaniową	31 745	100,00%		
Powierzchnia terenu pod inwestycję Mieszkaniową bez drogi publicznej	28 879		100,00%	
Powierzchnia terenu pod inwestycję Mieszkaniową wraz z parkiem nad Słazą	44 014			100,00%
Powierzchnia zabudowy w obrysie przyziemia	8 672	27,32%	30,12%	19,86%
Powierzchnia zabudowy w obrysie kondygnacji mieszkalnej	4 800	15,12%	16,67%	10,99%
Powierzchnia biologicznie czynna	7 975	25,12%	27,70%	45,57%
Zielen na gruncie	6 600	20,79%	22,85%	49,38%
Powierzchnia całkowita części nadziemnej	71 072			
Intensywność zabudowy (część nadziemna)		2,24	2,47	1,63

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (dalej: PTIM): ok. 31 745 m2 z zastrzeżeniem, że:
 - PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIM policzona została jako suma powierzchni działek nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22, oraz fragmentów działek nr 3/21, 3/23, 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały,
 - w przypadku podziałów działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej, we wniosku o pozwoleniu na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
- powierzchnia zabudowy w obrysie kondygnacji mieszkalnej: ok. 4 800 (max 17% powierzchni zabudowy);
- powierzchnia zabudowy kondygnacji przyziemia : ok. 8 672 m2 (max 32% PTIM);
- wskaźnik powierzchni zabudowy: 32% PTIM;
- powierzchnia biologicznie czynna: ok. 7 975 m2 (min 25% PTIM);
 - na gruncie rodzimym: ok. 6 600 m2 (ok. 20,79% PTIM),
- powierzchnia całkowita (liczona jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych z pominięciem balkonów i loggii) łącznie: 71 072 m2:
- powierzchnia użytkowa nadziemna mieszkań i usług: 46 800 m2:
 - mieszkań: 39 800 m2;
 - funkcji usługowej lub handlowej: 7 000 m2;
- wysokość budynku przy głównym wejściu do budynku: 48 m n.p.t.;
- liczba kondygnacji nadziemnych: od 6 do 14



- liczba kondygnacji podziemnych: 1;

- ww. wartości bezwzględne mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego – z zachowaniem ww. minimalnych i maksymalnych wskaźników: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy.

- Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

W ramach inwestycji zostaną zrealizowane:

- pielęgnacja istniejącej zieleni,
- nowe nasadzenia,
- wytyczenie i budowa tras komunikacyjnych,
- budowa ogólnodostępnego placu zabaw, siłowni na wolnym powietrzu i boiska do siatkówki plażowej,
- dostarczenie i montaż elementów małej architektury.

Obsługa komunikacyjna samochodowa będzie odbyła się od strony ulicy Lotniczej i inwestycji mieszkaniowej.

Obsługa komunikacyjna piesza planowana jest chodnikami od strony ul. Lotniczej i inwestycji mieszkaniowej.

II. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

W ramach ww. inwestycji towarzyszącej część nieruchomości zostanie przeznaczona na cele edukacyjne (co najmniej 7 pomieszczeń wraz z infrastrukturą towarzyszącą) w standardzie określonym w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, dla uczniów klas I-III jako dodatkowej lokalizacji wskazanej przez Jednostkę Samorządu Terytorialnego szkoły podstawowej, dla uczniów klas I-III szkoły podstawowej, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na częściach działek nr 3/24 i 3/16, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu. Lokal będzie składał się m.in. z:

- 7 Sal lekcyjnych po 25 uczniów każda,
- bloku administracyjnego,
- pomieszczeń pomocniczych dla funkcji oświatowych w postaci stołówki/świetlicy, pokoju nauczycielskiego, sanitariatów oraz komunikacji,
- pomieszczeń technicznych.

Zagospodarowanie terenu będzie uwzględniało:

- plac wejściowy do budynku,
- patio szkolne wraz z placem zabaw,
- patio o funkcji edukacyjnej z możliwością sadzenia roślin – tzw. „warzywniak”,
- przestrzenie edukacyjne w ramach inwestycji towarzyszącej – parku nad rzeką Ślężą,
- ciągi piesze,

- ciągi pieszo-jezdne, zapewniające komunikację (w tym droga pożarowa oraz strefa dostaw),
- elementy zieleni i małej architektury,
- miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów,
- miejsce gromadzenia odpadów.

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Obsługa komunikacyjna samochodowa dla dzieci z inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ poprzez:

- drogę osiedlową.

Obsługa komunikacyjna samochodowa dla dzieci z okolicznych osiedli poprzez:

- ulicę Lotniczą, drogę publiczną i drogę osiedlową.

Obsługa komunikacyjna piesza dla dzieci z inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ poprzez:

- chodniki zlokalizowane wzdłuż drogi osiedlowej.

Obsługa komunikacyjna piesza dla dzieci z okolicznych osiedli poprzez:

- chodniki zlokalizowane wzdłuż ul. Lotniczej, następnie chodniki wzdłuż drogi publicznej planowanej na osiedlu i ciągi piesze,
- ciągi piesze w sąsiadującym parku nad rzeką Ślężą od strony pętli tramwajowej, przystanków i stadionu miejskiego.

Obsługa komunikacyjna rowerowa poprzez:

- drogę rowerową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Lotniczej.

Obsługa pożarowa poprzez:

- ulicę Lotniczą i drogę osiedlową,
- dojazd zlokalizowany na działce w jej zachodniej części w bezpośrednim sąsiedztwie parku nad rzeką Ślężą.

III. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Ulica Lotnicza jest drogą klasy GP. Na odcinku przyległym do inwestycji ulica posiada dwie jednokierunkowe jezdnie szer. 7 metrów i pas rozdziału. Na każdej z jezdni wyznaczono dwa pasy ruchu. Nawierzchnia jezdni jest bitumiczna w dobrym stanie technicznym. Przy jezdniach po zewnętrznej stronie pasa drogowego wyznaczono obustronne chodniki a po stronie północnej również ścieżkę rowerową. Ulica wyposażona jest w oświetlenie uliczne. W rejonie skrzyżowania ze zjazdem Lotnicza 100 wyznaczono dodatkowe pas dla relacji skrajnej lewo.

Po południowej stronie ulicy przebiega wydzielone torowisko tramwajowe obsługujące kilka linii tramwajowych.

Ulica przenosi ruch lokalny i tranzytowy (droga krajowa nr 94) – jest to główny wjazd do miasta od strony zachodniej i AOW. Natężenie ruchu jest umiarkowane wzrastające do dużego i bardzo dużego w porach szczytów komunikacyjnych.

Wlot podporządkowany (Lotnicza 100) – zjazd ma charakter przemysłowy – wykształcony w ramach wcześniejszej obsługi obszarów aktywności gospodarczej. Jezdnia ma szerokość 6 metrów – brak chodników.

Skrzyżowanie ul. Lotnicza – Lotnicza 100 jest skrzyżowaniem zwykłym objętym nadzorem sygnalizacji świetlnej. Na wlocie ul. Lotniczej od centrum funkcjonuje dodatkowy pas dla relacji skrętnej w lewo (na wlocie przeciwnym brak wydzielonego pasa dla relacji prawoskrętnej).

Przez skrzyżowanie przebiegają linie autobusowe i tramwajowe. Ruch komunikacji zbiorowej obsługiwany jest z przystanków tramwajowych i autobusowych zlokalizowanych po zachodniej stronie skrzyżowania – przystanki autobusowe wyznaczono w zatokach. Dodatkowo w pobliżu skrzyżowania po stronie zachodniej funkcjonuje pętla tramwajowo-autobusowa, a po stronie wschodniej (na kierunku do centrum) estakada nad torami tramwajowymi.

Skrzyżowanie objęte jest nadzorem sygnalizacji świetlnej włączonej do systemu centralnego sterowania ruchem. W obszarze skrzyżowania wyznaczono osygnalizowane ciągi przejść dla pieszych (z wyjątkiem wlotu wschodniego) zapewniających bezpieczne skomunikowanie wszystkich stron skrzyżowania. Ruch pieszy jest mały związany przede wszystkim z funkcjonowaniem przystanków komunikacji zbiorowej (skomunikowanie pasażerskie osiedla po północnej stronie ul. Lotniczej).

Planowane zmiany:

5. Przebudowa ul. Lotniczej.

Dla zapewnienia właściwych warunków ruchu, niezbędne jest wykształcenie 2-ch pasów zjazdowych dla relacji lewoskrętnej z ul. Lotniczej – każdy z pasów o szerokości 3,00 m (dla zapewnienia wyspy dzielącej o szerokości min. 2,00 m, niezbędna jest korekta jezdni ul. Lotniczej, obejmująca m.in. wykonanie poszerzenia jezdni po stronie północnej, wraz z przebudową kolizyjnego uzbrojenia).

6. Przebudowa zjazdu.

Dla zapewnienia właściwych warunków ruchu, niezbędne jest poszerzenie istniejącego zjazdu do szerokości 12.0 m, celem zapewnienia 4 pasów ruchu – 2 dla relacji wjazdowych i 2 dla relacji wyjazdowych, każdy o szerokości 3,00m.

7. Przebudowa chodników/dojść i ścieżki rowerowej



Dla zapewnienia właściwych warunków ruchu pieszych i rowerzystów niezbędna jest przebudowa istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości 3,00m.

Projektuje się rozdzielenie przestrzeni dla pieszych i rowerzystów poprzez wykonanie ścieżki rowerowej o szerokości 3,00m oraz przylegającego prawostronnego chodnika o szerokości 2,00m. Zakres przebudowy obejmuje długość od krawędzi przebudowanego zjazdu do ul. Metalowców.

Należy również przebudować istniejący układ pieszo-rowerowy w zakresie dojść/dojazdów do pobliskiego przystanku tramwajowego oraz przejścia/przejazdu przez ulicę Lotniczą.

8. Zielone Tętnice Wrocławia

IV. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Aktualnie, na terenie planowanego łącznika z ul. Stargardzkiej do ul. Lotniczej, nie występuje żadna istotna infrastruktura techniczna poza pozostałościami (w większości prawdopodobnie unieczynionymi) sieci podziemnych po byłych zakładach przemysłowych.

Na terenie znajdują się betonowe płyty pełniące funkcję dróg wewnętrznych.

Założenia projektowe Inwestycji Towarzyszącej - łącznika ul. Lotnicza – ul. Metalowców:

Łącznik ul. Stargardzkiej z ul. Lotniczą - pierwszy odcinek

Założenia:

- kategoria drogi droga publiczna
- klasa drogi L
- szerokość pasów ruchu 2 x 3,00 m
- szerokość chodników min. 2.00 m
- szerokość ścieżek rowerowych min. 2,00 m

Na przedmiotowym odcinku zaproponowano ulicę o szerokości jezdni 6,00 m lokalnie oddzieloną od ciągów pieszych i rowerowych pasem zieleni szerokości 2,00 m. W pasie tym przewidziano możliwość wykonania nasadzeń krzewów i roślinności okrywowej. Po stronie wschodniej zarezerwowano teren pod chodnik o szerokości 2,00 m. Po stronie zachodniej przewidziano budowę chodnika i ścieżki rowerowej o szerokościach 2,00 m z kontynuacją aż do połączenia z istniejącymi ciągami pieszymi i rowerowymi na ul. Lotniczej.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 18A Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit b

**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy
i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych,
przedstawione w formie graficznej**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 19 Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit c

„Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

BILANS TERENU	Powierzchnia [m2]	Udział do powierzchni Inwestycji Mieszkaniowej	Udział do terenu po wydzieleniu drogi publicznej	Udział do powierzchni Inwestycji Mieszkaniowej wraz z parkiem nad Słazą
Powierzchnia terenu pod Inwestycję Towarzyszącą poza Inwestycją Mieszkaniową	26 597			
Powierzchnia terenu pod Inwestycję Mieszkaniową	31 745	100,00%		
Powierzchnia terenu pod Inwestycję Mieszkaniową bez drogi publicznej	28 879		100,00%	
Powierzchnia terenu pod Inwestycję Mieszkaniową wraz z parkiem nad Słazą	44 014			100,00%
Powierzchnia zabudowy w obrysie przyziemia	8 672	27,32%	30,12%	19,86%
Powierzchnia zabudowy w obrysie kondygnacji mieszkalnej	4 800	15,12%	16,67%	10,99%
Powierzchnia biologicznie czynna	7 975	25,12%	27,70%	45,57%
Zielen na gruncie	6 600	20,79%	22,85%	49,38%
Powierzchnia całkowita część nadziemnej	71 072			
Intensywność zabudowy (część nadziemna)		2,24	2,47	1,63

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (dalej: PTIM): ok. 31 745 m² z zastrzeżeniem, że:
 - PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIM policzona została jako suma powierzchni działek nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22, oraz fragmentów działek nr 3/21, 3/23, 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały,
 - w przypadku podziałów działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej, we wniosku o pozwoleniu na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
- powierzchnia zabudowy w obrysie kondygnacji mieszkalnej: ok. 4 800 (max 17% powierzchni zabudowy);
- powierzchnia zabudowy kondygnacji przyziemia : ok. 8 672 m² (max 32% PTIM);
- wskaźnik powierzchni zabudowy: 32% PTIM;
- powierzchnia biologicznie czynna: ok. 7 975 m² (min 25% PTIM);
 - na gruncie rodzimym: ok. 6 600 m² (ok. 20,79% PTIM),
- powierzchnia całkowita (liczona jako suma powierzchni całkowitych kondygnacji

nadziemnych z pominięciem balkonów i loggii) łącznie: 71 072 m²:

- powierzchnia użytkowa nadziemna mieszkań i usług: 46 800 m²:

- mieszkań: 39 800 m²;
- funkcji usługowej lub handlowej: 7 000 m²;

- wysokość budynku przy głównym wejściu do budynku: 47 m n.p.t.;

- liczba kondygnacji nadziemnych: od 6 do 14

- liczba kondygnacji podziemnych: 1;

- ww. wartości bezwzględne mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego – z zachowaniem ww. minimalnych i maksymalnych wskaźników: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy.

• **Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:**

Dla przedmiotowej inwestycji została wydana Decyzja (znak Pisma: WSR-OS.6220.58.2022.AP) z dnia 3 kwietnia 2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko.

Klasyfikacja przedsięwzięcia

Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z późn. zm.) przedsięwzięcie należy do kategorii mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

– zgodnie z §3, ust. 1, pkt 58b: garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a,

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garaży wbudowanych ok. 1,68 ha, powierzchnia dróg i dojazdów to ok. **1,2839 ha**, w związku z tym łączna powierzchnia garaży, i parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 2,9639 ha.

– zgodnie z §3, ust. 1, pkt 62: drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

– Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. **1,289 km**.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.



- **Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:**
 - powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej: 12 269 m²,
 - powierzchnia terenu zieleni urządzonej: 11 500 m²,
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%.
- **Dane charakteryzujące wpływ inwestycji towarzyszącej na środowisko:**

Nie dotyczy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

- planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839);
- zgodnie z art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283) przedsięwzięcie to zamierzenie budowlane lub inna ingerencja w środowisko polegająca na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin; przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty;
- przedsięwzięciem w rozumieniu ww. przepisu, jako przedmiot inwestycji towarzyszącej, jest zatem zamierzenie budowlane polegające na lokalizacji filii publicznej szkoły podstawowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Lotniczej 100 w lokalu przeznaczonym na funkcje usługowe;
- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 57 ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę usługową inną niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;
- przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia (zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia);
- zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52–55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;



- przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego (zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia);
- Zgodnie z 3 ust. 1 pkt 60 ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 oraz obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg oraz obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- wszystkie elementy klasyfikujące przedsięwzięcie mogące oddziaływać na środowisko (zgodnie z ww. rozporządzeniem) zostały ujęte w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia, będącego załącznikiem do wniosku o wydanie decyzji Środowiskowej.

W ramach inwestycji nie przewiduje się:

- znaczących uciążliwości, kumulacji zanieczyszczeń i trwałych zmian w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji,
- trwałego i znaczącego wpływu na lokalny klimat,
- znaczących źródeł emisji gazów cieplarnianych,
- potencjalnych źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych,
- emisji promieniowania,
- emisji zakłóceń elektromagnetycznych na poziomie szkodliwym,
- emisji zakłóceń w paśmie radioelektrycznym.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.

Marek Nowara

Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 20 Art. 7 ust. 7 pkt 8

„Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Nieruchomości, na których zostaną zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, wskazano w tabeli poniżej.

Lp.	Numer działki	Arkusz mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	3/3	2	Gądów Mały	
2.	3/10	2	Gądów Mały	
3.	3/11	2	Gądów Mały	
4.	3/12	2	Gądów Mały	
5.	3/14	2	Gądów Mały	
6.	3/15	2	Gądów Mały	
7.	3/16	2	Gądów Mały	
8.	3/17	2	Gądów Mały	
9.	3/18	2	Gądów Mały	
10.	3/19	2	Gądów Mały	
11.	3/21	2	Gądów Mały	
12.	3/22	2	Gądów Mały	
13.	3/23	2	Gądów Mały	
14.	3/24	2	Gądów Mały	

Wypisy z rejestru gruntów oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej stanowią załączniki nr 9A, 9B, 9C i 9D.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nieruchomość, na której zostaną zlokalizowane obiekty objęte ww. inwestycją towarzyszącą, wskazano w tabeli poniżej.

Lp.	Numer działki	Arkusz mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	7/5	1	Gądów Mały	



Uproszczony wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej stanowią odpowiednio załączniki nr 9G i 9H.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Nieruchomości, na których zostaną zlokalizowane obiekty objęte ww. inwestycją towarzyszącą, wskazano w tabeli poniżej.

Lp.	Numer działki	Arkusze mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	3/16	2	Gądów Mały	
2.	3/24	2	Gądów Mały	

Wypisy z rejestru gruntów oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej stanowią załączniki nr 9B, 9C i 9D.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nieruchomości, na których zostaną zlokalizowane obiekty objęte ww. inwestycją towarzyszącą, wskazano w tabeli poniżej.

Lp.	Numer działki	Arkusze mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	1/1	2	Gądów Mały	
2.	1/2	2	Gądów Mały	
3.	2	2	Gądów Mały	
4.	4/132	2	Gądów Mały	
5.	2	3	Gądów Mały	

Uproszczony wypis z rejestru gruntów oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej stanowią załączniki nr 9E i 9F.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nieruchomości, na których zostaną zlokalizowane obiekty objęte ww. inwestycją towarzyszącą, wskazano w tabeli poniżej.

Lp.	Numer działki	Arkusze mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	3/11	2	Gądów Mały	
2.	3/12	2	Gądów Mały	
3.	3/16	2	Gądów Mały	
4.	3/17	2	Gądów Mały	

LOTNICZA —100—

5.	3/18	2	Gądów Mały
6.	3/19	2	Gądów Mały
7.	3/21	2	Gądów Mały
8.	3/23	2	Gądów Mały
9.	3/24	2	Gądów Mały

Wypisy z rejestru gruntów oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej stanowią załączniki nr 9B, 9C i 9D.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 21 Art. 7 ust. 7 pkt 9

„Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.”

Zgodnie z art. 35 ust. 1 Ustawy właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 22 Art. 7 ust. 7 pkt 10

„Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.”

Zgodnie z art. 38 ust. 1 w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową nie przechodzą przez tereny śródlądowych wód płynących i obszary kolejowe, natomiast przechodzą przez tereny dróg publicznych.

Nieruchomości, przez które będą przechodziły sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową, wskazano w tabeli poniżej:

Lp.	Numer działki	Arkusze mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	1/1	2	Gądów Mały	
2.	1/2	2	Gądów Mały	
3.	4/1	2	Gądów Mały	
4.	4/2	2	Gądów Mały	
5.	2	2	Gądów Mały	

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy. Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją towarzyszącą – park nad Ślężą nie przechodzą przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją towarzyszącą nie przechodzą przez tereny śródlądowych wód płynących i obszary kolejowe, natomiast przechodzą przez tereny dróg publicznych.

Nieruchomości, przez które będą przechodziły sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową, wskazano w tabeli poniżej:



Lp.	Numer działki	Arkusz mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	1/1	2	Gądów Mały	
2.	1/2	2	Gądów Mały	
3.	4/1	2	Gądów Mały	
4.	4/2	2	Gądów Mały	
5.	2	2	Gądów Mały	

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją towarzyszącą nie przechodzą przez tereny śródlądowych wód płynących i obszary kolejowe, natomiast przechodzą przez tereny dróg publicznych.

Nieruchomości, przez które będą mogły przechodzić sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją towarzyszącą, wskazano w tabeli poniżej:

Lp.	Numer działki	Arkusz mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	1/1	2	Gądów Mały	
2.	1/2	2	Gądów Mały	
3.	1/5	2	Gądów Mały	
4.	1/8	2	Gądów Mały	
5.	3/22	2	Gądów Mały	
6.	4/1	2	Gądów Mały	
7.	4/2	2	Gądów Mały	
8.	4/131	2	Gądów Mały	
9.	4/132	2	Gądów Mały	
10.	5/6	2	Gądów Mały	
11.	5/8	2	Gądów Mały	
12.	5/10	2	Gądów Mały	

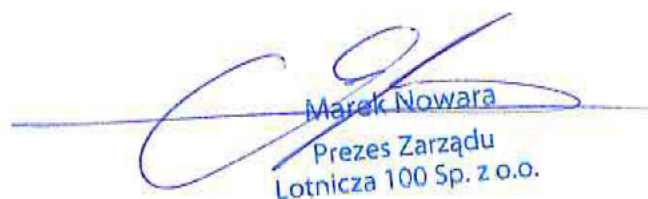
13.	5/11	2	Gądów Mały	
14.	9/30	14	Gądów Mały	

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją towarzyszącą nie przechodzą przez tereny śródlądowych wód płynących i obszary kolejowe, natomiast przechodzą przez tereny dróg publicznych.

Nieruchomości, przez które będą mogły przechodzić sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją towarzyszącą, wskazano w tabeli poniżej:

Lp.	Numer działki	Arkusze mapy	Obręb	Numer księgi wieczystej
1.	1/1	2	Gądów Mały	
2.	1/2	2	Gądów Mały	
3.	4/1	2	Gądów Mały	
4.	4/2	2	Gądów Mały	
5.	2	2	Gądów Mały	


 Marek Nowara
 Prezes Zarządu
 Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 23 Art. 7 ust. 7 pkt 11

„Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.). Teren inwestycji mieszkaniowej jest położony na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym symbolem 1AG, w granicach wydzielenia wewnętrznego C.

W załączniku nr 23A wskazano zakres, w jakim planowana inwestycja mieszkaniowa uwzględnia, a w jakim nie uwzględnia, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Na terenie inwestycji towarzyszącej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.). Inwestycja towarzysząca jest położona na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym symbolem 3ZP.

W załączniku nr 23B wskazano zakres, w jakim planowana inwestycja towarzysząca uwzględnia, a w jakim nie uwzględnia, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Na terenie inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.). Teren inwestycji towarzyszącej jest położony na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym symbolem 1AG, w granicach wydzielenia wewnętrznego C.

W załączniku nr 23C wskazano zakres, w jakim planowana inwestycja towarzysząca uwzględnia, a w jakim nie uwzględnia, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Na terenie inwestycji towarzyszącej – przebudowy ulicy Lotniczej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części osiedla Pilczyce we Wrocławiu (uchwała Nr XXV/568/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2012 r.). Teren inwestycji towarzyszącej jest położony



częściowo w granicach tego planu miejscowego, na terenach oznaczonych w nim symbolami 1KDG oraz 5KDT-A.

W załączniku nr 23D wskazano zakres, w jakim planowana inwestycja towarzysząca uwzględnia, a w jakim nie uwzględnia, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Na terenie inwestycji towarzyszącej – budowy I odcinka łącznika drogowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.). Teren inwestycji towarzyszącej jest położony na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym symbolem 1AG, w granicach wydzielenia wewnętrznego C.

W załączniku nr 23E wskazano zakres, w jakim planowana inwestycja towarzysząca uwzględnia, a w jakim nie uwzględnia, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 23A Art. 7 ust. 7 pkt 11

Wyciąg z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.) dla terenu 1AG.

Lp.	Parametry określone w mpzp	Ustalenia mpzp dla terenu 1AG	Ustalenia zawarte we wniosku dla inwestycji mieszkaniowej	Zbieżność / Rozbieżność
1.	przeznaczenie terenu podstawowe	- aktywność gospodarcza - <u>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</u> - wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym A, - <u>infrastruktura drogowa</u> , - zieleni parkowa, - <u>skwery</u>	- <u>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</u> - <u>infrastruktura drogowa</u> , - <u>skwery</u>	CZĘŚCIOWA ZBIEŻNOŚĆ
2.	przeznaczenie terenu uzupełniające	- wody powierzchniowe, - <u>terenowe urządzenia sportowe</u> , - kryte urządzenia sportowe, - obiekty lecznictwa zwierząt, - <u>urządzenia infrastruktury technicznej</u> , - wytwarzanie energii cieplnej, - wytwarzanie energii elektrycznej, - telekomunikacja, - bazy logistyczne (z ograniczeniami), - bocznice kolejowe, - lądowiska wyłącznie dla helikopterów	- <u>terenowe urządzenia sportowe</u> , - <u>urządzenia infrastruktury technicznej</u>	ZBIEŻNOŚĆ
3.	nieprzekraczalna linia zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu	zgodnie z rysunkiem PZT	ZBIEŻNOŚĆ
4.	maksymalna wysokość budynków i budowli	a. 30 m - poza wydzieleniem wewnętrznym C, b. 54 m - w wydzieleniu wewnętrznym C	maksymalnie 54 m (cały teren objęty wnioskiem znajduje się w wydzieleniu wewnętrznym C)	ZBIEŻNOŚĆ
5.	minimalna liczba kondygnacji budynków	budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m ² , nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich obszaru zabudowanego	nie zaplanowano budynków, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m ²	NIE DOTYCZY

6.	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	a. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów kształcenia dodatkowego - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu, b. dla pozostałych przeznaczeń - co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu	a. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu	ZBIEŻNOŚĆ
7.	zieleń	na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń	na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń	ZBIEŻNOŚĆ
8.	ograniczenia wzdłuż ulicy Lotniczej	pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 5 m należy przeznaczyć na zieleń wysoką i średniowysoką, w tym szpaler drzew, z dopuszczeniem przerwania tego pasa w miejscach dojazdu do terenu	pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 5 m przeznaczono na zieleń wysoką i średniowysoką, w tym szpaler drzew, z dopuszczeniem przerwania tego pasa w miejscach dojazdu do terenu	ZBIEŻNOŚĆ
9.	osłonięcie placów składowych	osłonięcie otwartych placów składowych od strony ul. Lotniczej oraz terenu 1KD-Z i 2KD-Z	nie zaprojektowano placów składowych	NIE DOTYCZY
10.	dojazd do terenu	dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KD-Z, 2KD-Z, 5KDW oraz z ulicy Lotniczej	dojazd do terenu zaplanowano od strony ulic Lotniczej	ZBIEŻNOŚĆ
11.	wskaźnik miejsc parkingowych dla mieszkań	a. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1.2 m.p. / 1 mieszkanie,	przyjęto bilansowanie miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zależności od powierzchni mieszkania, w następujący sposób: a. nie mniej niż 0,5 m.p. na każdy lokal o pow. poniżej 35,99 m ² , b. nie mniej niż 0,8 m.p. na każdy lokal o pow. od 36 do 45,99 m ² , c. nie mniej niż 1 m.p. na każdy lokal mieszkalny o pow. od 46 do 67,99 m ² , d. nie mniej niż 1,5 m.p. na każdy lokal mieszkalny o pow. powyżej 68 m ²	ROZBIEŻNOŚĆ



12.	wskaźnik miejsc parkingowych dla pozostałych funkcji	<u>b. dla handlu detalicznego małopowierzchniowego i wielkopowierzchniowego B - 20 m. p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży,</u> <u>c. dla gastronomii i rozrywki - 15 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,</u> <u>d. dla obiektów kształcenia dodatkowego - 15 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,</u> <u>e. dla poradni medycznych i pracowni medycznych - 10 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,</u> <u>f. dla obiektów upowszechniania kultury - 10 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,</u> <u>g. dla terenowych i krytych urządzeń sportowych - 15 m. p. na 100 miejsc użytkowych</u>	dla usług i handlu – 10-15 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług i handlu (w zależności od rodzaju usług)	ZBIEŻNOŚĆ
13.	ograniczenia wysokości ze względu na ruch lotniczy	na rysunku planu wskazano orientacyjny przebieg linii definiujących powierzchnię stożkową ograniczającą wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice wg dokumentacji rejestracyjnej lotniska	planowana wysokość zabudowy nie będzie kolidować z powierzchnią stożkową ograniczającą wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice	ZBIEŻNOŚĆ
14.	infrastruktura techniczna	a. dopuszcza się infrastrukturę techniczną, b. linie elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne	a. dopuszcza się infrastrukturę techniczną, b. linie elektroenergetyczne zaplanowano wyłącznie jako podziemne	ZBIEŻNOŚĆ



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 23B Art. 7 ust. 7 pkt 11

Wyciąg z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.) dla terenu 3ZP.

Lp.	Parametry określone w obowiązującym mpzp	Ustalenia mpzp dla terenu 3ZP	Ustalenia zawarte we wniosku dla inwestycji towarzyszącej - parku nad Ślężą	Ocena zgodności
1.	przeznaczenie terenu	podstawowe: <u>a. zieleni urządzonej,</u> <u>b. wody powierzchniowe,</u> <u>c. infrastruktura drogowa.</u> uzupełniające: <u>a. place zabaw,</u> <u>b. terenowe urządzenia sportowe,</u> <u>c. ogrody tematyczne,</u> <u>z wyłączeniem ogrodów zoologicznych i botanicznych,</u> <u>d. obiekty tresury zwierząt,</u> <u>e. wieże widokowe,</u> <u>f. urządzenia infrastruktury technicznej,</u> <u>g. lądowiska - wyłącznie dla helikopterów</u>	podstawowe: <u>a. zieleni urządzonej,</u> <u>b. wody powierzchniowe,</u> <u>c. infrastruktura drogowa.</u> uzupełniające: <u>a. place zabaw,</u> <u>b. terenowe urządzenia sportowe,</u> <u>c. ogrody tematyczne,</u> <u>z wyłączeniem ogrodów zoologicznych i botanicznych,</u> <u>d. obiekty tresury zwierząt,</u> <u>e. wieże widokowe,</u> <u>f. urządzenia infrastruktury technicznej,</u>	ZBIEŻNOŚĆ
2.	ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu	wzdłuż jednej krawędzi skarp rzeki Ślęzy obowiązuje pas o szerokości nie mniejszej niż 4 m, umożliwiający prowadzenie prac konserwacyjnych	nie dotyczy – skarpy rzeki Ślęzy znajdują się poza granicami działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały	NIE DOTYCZY
3.	ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu	w granicach wydzielenia wewnętrznego A, wyznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się torowisko tramwajowe	nie dotyczy – wydzielenie wewnętrzne A znajduje się poza granicami działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały	NIE DOTYCZY
4.	dojazd do terenu	dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KD-Z, z ulicy Lotniczej oraz od ulicy zbiorczej będącej przedłużeniem 1KD-Z w kierunku północnym	zaplanowano dojazd z ulicy Lotniczej	ZBIEŻNOŚĆ

5.	wskaźnik miejsc parkingowych	dla terenowych i krytych urządzeń sportowych – 15 m. p. na 100 miejsc użytkowych	5 miejsc parkingowych zaplanowano na terenie inwestycji mieszkaniowej	ZBIEŻNOŚĆ
6.	parkingi	dopuszcza się wyłącznie parkingi terenowe otwarte	nie zaplanowano parkingów terenowych	NIE DOTYCZY
7.	obiekty do parkowania pojazdów	obiekty do parkowania pojazdów dopuszcza się wyłącznie na terenie po zachodniej stronie rzeki Ślęzy	nie zaplanowano obiektów do parkowania pojazdów	ZBIEŻNOŚĆ
8.	infrastruktura techniczna	dopuszcza się infrastrukturę techniczną	zaplanowano budowę infrastruktury technicznej	ZBIEŻNOŚĆ



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 23C Art. 7 ust. 7 pkt 11

Wyciąg z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.) dla terenu 1AG.

Lp.	Parametry określone w mpzp	Ustalenia mpzp dla terenu 1AG	Ustalenia zawarte we wniosku dla inwestycji towarzyszącej – filii szkoły podstawowej	Zbieżność / Rozbieżność
1.	przeznaczenie terenu podstawowe	<ul style="list-style-type: none"> - aktywność gospodarcza, w tym obiekty kształcenia dodatkowego rozumiane jako obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, w tym <u>szkoły</u>, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym A, - <u>infrastruktura drogowa</u>, - zieleni parkowa, - <u>skwery</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>szkoła</u>, - <u>infrastruktura drogowa</u>, - <u>skwery</u> 	CZĘŚCIOWA ZBIEŻNOŚĆ
2.	przeznaczenie terenu uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - wody powierzchniowe, - <u>terenowe urządzenia sportowe</u>, - kryte urządzenia sportowe, - obiekty lecznictwa zwierząt, - <u>urządzenia infrastruktury technicznej</u>, - wytwarzanie energii cieplnej, - wytwarzanie energii elektrycznej, - telekomunikacja, - bazy logistyczne (z ograniczeniami), - bocznicie kolejowe, - lądowiska wyłącznie dla helikopterów 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>terenowe urządzenia sportowe</u>, - <u>urządzenia infrastruktury technicznej</u> 	ZBIEŻNOŚĆ
3.	nieprzekraczalna linia zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu	zgodnie z rysunkiem PZT	ZBIEŻNOŚĆ



4.	maksymalna wysokość budynków i budowli	a. 30 m - poza wydzieleniem wewnętrznym C, b. 54 m - w wydzieleniu wewnętrznym C	szkoła będzie miała od 1 do 3 kondygnacji i będzie stanowiła lokal wbudowany w pierwsze kondygnacje budynku mieszkalnego	ZBIEŻNOŚĆ
5.	minimalna liczba kondygnacji budynków	budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m ² , nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich obszaru zabudowanego	nie zaplanowano budynków, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmują pomieszczenia handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m ²	NIE DOTYCZY
6.	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	a. <u>dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów kształcenia dodatkowego - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu,</u> b. dla pozostałych przeznaczeń - co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu	co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu	ZBIEŻNOŚĆ
7.	zieleni	na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni	na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaplanowano zieleni	ZBIEŻNOŚĆ
8.	osłonięcie placów składowych	osłonięcie otwartych placów składowych od strony ul. Lotniczej oraz terenu 1KD-Z i 2KD-Z	nie zaprojektowano placów składowych	NIE DOTYCZY
9.	dojazd do terenu	dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KD-Z, 2KD-Z, 5KDW oraz z ulicy Lotniczej	dojazd do terenu zaplanowano od strony ulic Lotniczej	ZBIEŻNOŚĆ
10.	wskaźnik miejsc parkingowych	<u>d. dla obiektów kształcenia dodatkowego - 15 m. p. na 1000 m² powierzchni użytkowej,</u>	dla usług i handlu – 10-15 m.p. na 1000 m ² powierzchni użytkowej usług i handlu (w zależności od rodzaju usług)	ZBIEŻNOŚĆ



LOTNICZA —100—

11.	ograniczenia wysokości ze względu na ruch lotniczy	na rysunku planu wskazano orientacyjny przebieg linii definiujących powierzchnię stożkową ograniczającą wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice wg dokumentacji rejestracyjnej lotniska	planowana wysokość zabudowy nie będzie kolidować z powierzchnią stożkową ograniczającą wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Wrocław-Strachowice	ZBIEŻNOŚĆ
12.	infrastruktura techniczna	a. dopuszcza się infrastrukturę techniczną, b. linie elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne	a. dopuszcza się infrastrukturę techniczną, b. linie elektroenergetyczne zaplanowano wyłącznie jako podziemne	ZBIEŻNOŚĆ



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 23D Art. 7 ust. 7 pkt 11

Wyciąg z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części osiedla Pilczyce we Wrocławiu (uchwała Nr XXV/568/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2012 r.) dla terenów 1KDG oraz SKDT-A.

Lp.	Parametry określone w obowiązującym mpzp	Ustalenia mpzp dla terenu 1KDG	Ustalenia zawarte we wniosku dla inwestycji towarzyszącej – przebudowa ulicy Lotniczej	Ocena zgodności
1.	przeznaczenie terenu	1) ulice, 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A	ulica	ZBIEŻNOŚĆ
2.	ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	handel detaliczny małopowierzchniowy A dopuszcza się wyłącznie w obiektach o powierzchni sprzedaży do 10 m ²	nie dotyczy – w ramach inwestycji towarzyszącej nie zaplanowano handlu detalicznego małopowierzchniowego A	NIE DOTYCZY
3.	ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 4 m	nie dotyczy	NIE DOTYCZY
4.	ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje ulica klasy głównej	ulica klasy głównej	ZBIEŻNOŚĆ
5.	ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązuje torowisko tramwajowe	nie dotyczy – przebudowa nie obejmuje przebudowy torowiska tramwajowego	NIE DOTYCZY
6.	ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Obowiązują obustronne chodniki	nie dotyczy – inwestycja nie obejmuje budowy chodników (należy dodać, że po obu stronach ulicy Lotniczej znajdują się chodniki)	NIE DOTYCZY



7.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje ścieżka rowerowa	zaplanowano budowę ścieżki rowerowej po południowej stronie ulicy Lotniczej wzdłuż nieruchomości inwestora do ulicy Metalowców wraz z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę lokalną – I odcinek łącznika drogowego)	ZBIEŻNOŚĆ
8.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje zieleń	zaplanowano budowę Zielonej Tętnicy Wrocławia etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing	ZBIEŻNOŚĆ
9.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje powiązanie chodnika z ciągami pieszo-rowerowymi na terenach 4KDPR/1 i 4KDPR/4	nie dotyczy – miejsca styków ciągów pieszo-rowerowych z chodnikiem znajdują się poza terenem objętym inwestycją towarzyszącą	NIE DOTYCZY
10.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje powiązanie chodników i ścieżki rowerowej z chodnikami i trasami rowerowymi na terenach 5KDT-A i 3KDW/1	planowana ścieżka rowerowa zostanie powiązana z istniejącymi trasami rowerowymi	ZBIEŻNOŚĆ

Lp.	Parametry określone w obowiązującym mpzp	Ustalenia mpzp dla terenu 5KDT-A	Ustalenia zawarte we wniosku dla inwestycji towarzyszącej – przebudowa ulicy Lotniczej	Ocena zgodności
1.	przeznaczenie terenu	1) pętle transportu publicznego, 2) węzeł integracyjny, 3) infrastruktura drogowa, 4) skwery, 5) obiekty infrastruktury technicznej	zieleni (fragment Zielonej Tętnicy Wrocławia)	ZBIEŻNOŚĆ
2.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje trasa rowerowa	nie dotyczy – w ramach inwestycji powstanie fragment Zielonej Tętnicy Wrocławia etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing	NIE DOTYCZY



LOTNICZA —100—

3.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje parking dla rowerów	nie dotyczy	NIE DOTYCZY
4.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	obowiązuje zielen	zaplanowano budowę fragmentu Zielonej Tętnicy Wrocławia etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing	ZBIEŻNOŚĆ
5.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Powierzchnia obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej budynków w ramach węzeł integracyjny nie może być większa niż 200 m2	nie dotyczy	NIE DOTYCZY
6.	ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m	nie dotyczy	NIE DOTYCZY



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 23E Art. 7 ust. 7 pkt 11

Wyciąg z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (uchwała Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.) dla terenu 1AG.

Lp.	Parametry określone w mpzp	Ustalenia mpzp dla terenu 1AG	Ustalenia zawarte we wniosku dla inwestycji towarzyszącej – budowa I odcinka łącznika drogowego	Zbieżność / Rozbieżność
1.	przeznaczenie terenu podstawowe	- aktywność gospodarcza - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym A, - infrastruktura drogowa, - zieleń parkowa, - skwery	ulica lokalna	ROZZBIEŻNOŚĆ
2.	przeznaczenie terenu uzupełniające	- wody powierzchniowe, - terenowe urządzenia sportowe, - kryte urządzenia sportowe, - obiekty lecznictwa zwierząt, - <u>urządzenia infrastruktury technicznej</u> , - wytwarzanie energii cieplnej, - wytwarzanie energii elektrycznej, - telekomunikacja, - bazy logistyczne (z ograniczeniami), - bocznice kolejowe, - lądowiska wyłącznie dla helikopterów	- <u>urządzenia infrastruktury technicznej</u>	ZBIEŻNOŚĆ
3.	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	a. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów kształcenia dodatkowego - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu, b. dla pozostałych przeznaczeń - co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu	na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaplanowano zieleń	ROZZBIEŻNOŚĆ
4.	zieleń	na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń	na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych zaplanowano zieleń	ZBIEŻNOŚĆ



LOTNICZA

—100—

5.	ograniczenia wzdłuż ulicy Lotniczej	pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 5 m należy przeznaczyć na zieleni wysoką i średniowysoką, w tym szpaler drzew, z dopuszczeniem przerwania tego pasa w miejscach dojazdu do terenu	pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 5 m przeznaczono na zieleni wysoką i średniowysoką, w tym szpaler drzew, z dopuszczeniem przerwania tego pasa w miejscach dojazdu do terenu	ZBIEŻNOŚĆ
6.	dojazd do terenu	dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KD-Z, 2KD-Z, SKDW oraz z ulicy Lotniczej	dojazd do terenu zaplanowano od strony ulic Lotniczej	ZBIEŻNOŚĆ
7.	infrastruktura techniczna	a. dopuszcza się infrastrukturę techniczną, b. linie elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne	a. dopuszcza się infrastrukturę techniczną, b. linie elektroenergetyczne zaplanowano wyłącznie jako podziemne	ZBIEŻNOŚĆ

Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 24 Art. 7 ust. 7 pkt 12

„Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest spreczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest spreczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.”

Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy warunek niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Nie dotyczy – teren inwestycji mieszkaniowej był w przeszłości wykorzystywany jako teren kolejowy i produkcyjny, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Niezależnie, należy dodać, że obecnie na terenie inwestycji mieszkaniowej nie są realizowane również funkcje wojskowe ani usług pocztowych. W ten sposób spełniona jest przesłanka z art. 5 ust. 4 ustawy, więc warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenu inwestycji mieszkaniowej.

Opis sposobu użytkowania i zagospodarowania w przeszłości terenu objętego inwestycją mieszkaniową wraz z dokumentami, które jednoznacznie potwierdzają faktyczny sposób użytkowania, przedstawiono w **załączniku nr 6** oraz w **załącznikach nr 6A – 6N**.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi przy ul. Lotniczej 100 nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) inwestycja towarzysząca leży na **obszarze jednostki Z – zieleni dominującej**.

Określone w Studium **wyzwania dla jednostek Z** to:

- 1) zagospodarowanie przestrzeni w sposób nienaruszający funkcjonowania ekosystemów leśnych, wodnych i łąkowych oraz ciągłości korytarzy ekologicznych,
- 2) podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,



- 3) kształtowanie pasmowego systemu nadrzecznych krajobrazów zieleni urządzonej i naturalnej wraz z infrastrukturą rekreacyjno – wypoczynkową,
- 4) renaturyzacja rzek w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki,
- 5) wykreowanie połączeń pomiędzy obszarami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a terenami zieleni na obszarach zurbanizowanych,
- 6) zachowanie jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory.

Określone w Studium kierunki rozwoju dla jednostek Z to:

- 1) **przeznaczenie terenów: Z2** – obszary zieleni, na których dopuszczono następujące klasy przeznaczenia terenu:
 - a) **zieleni** – łąki, lasy, zieleni miejska, wody powierzchniowe, ogrody działkowe, cmentarze, terenowe urządzenia sportowe, kempingi i pola biwakowe, polany rekreacyjne, ogrody tematyczne,
 - b) **usługi powszechne 2** – gastronomia, obiekty hotelowe, kryte urządzenia sportowe, pomoc społeczna,
 - c) **nauka** – uczelnie wyższe, obiekty naukowe i badawcze,
 - d) **infrastruktura** – pasażerskie porty, przystanie i mariny, porty rzeczne, lądowiska, dworce kolejowe, dworce autobusowe, linie kolejowe, ulice, drogi wewnętrzne, place, zintegrowane węzły przesiadkowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, pętle i zajezdnie transportu publicznego, obiekty do parkowania pojazdów, główne punkty zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe, stacje gazowe, infrastruktura wodociągowa, infrastruktura kanalizacyjna, wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej, oczyszczanie ścieków, budowie przeciwpowodziowe, zbiórka odpadów, pobór i uzdatnianie wody;
- 2) **wskaźniki dla jednostki:**
 - a) **płatcz wysokościowy:** W6 – dopuszczalna maksymalna wartość wskaźnika dla wszystkich dopuszczonych klas przeznaczenia terenu – określone w m.p.z.p.,
 - b) **powierzchnia zabudowy:** P17 – zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy – określona w m.p.z.p.,
 - c) **powierzchnia terenu biologicznie czynnego:** B9 – zalecana minimalna wartość wskaźnika dla klas przeznaczenia terenu:
 - zieleni – 90%,
 - pozostałych – 80%;
- 3) kierunki rozwoju wynikające z polityk dla poszczególnych dziedzin w jednostce Z:

- a) **strefa zieleni dominującej**, w której celem jest ochrona i zachowanie najważniejszych elementów poszczególnych krajobrazów oraz przede wszystkim tworzenie spójnego i ciągłego systemu przyrodniczego,
- b) **obszar przyrodniczo-wypoczynkowy**, w którym najważniejsze jest zapewnienie łączności wewnętrznej – pomiędzy poszczególnymi elementami systemu oraz zewnętrznej – z otoczeniem, które należy do regionalnej i krajowej sieci ekologicznej. Należy dążyć do:
- ochrony walorów przyrodniczych, ochronnych, krajobrazowych obszaru,
 - integracji naturalnych obszarów zieleni z terenami wypoczynkowymi, przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
 - bardzo dobrej dostępności przestrzennej do terenów zieleni,
 - zwiększenia atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez tworzenie ciekawych i oryginalnych kompozycji zieleni,
 - kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i krajobrazowej w formie „parków nadrzecznych” (np.: park Mamuta) wraz z infrastrukturą ścieżek pieszych i rowerowych,
 - zapewnienie ciągłości terenów zieleni wzdłuż całego systemu hydrograficznego miasta,
 - renaturalizacja rzek, w szczególności Dobrej, Ślęzy, Ługowiny, Kasiny i Brochówki,
- c) **sektor sportowo-rekreacyjny** – wykorzystanie rzek do rekreacji, wypoczynku i rozwoju turystyki (w rozumieniu ponadlokalnym jako sportu dla dzielnicy), w którym do najważniejszych celów należą: polepszenie dostępności oraz ciągłości dojść i dojazdów do rzek oraz podnoszenie jakości istniejącej i kształtowanie nowej infrastruktury turystycznej. W ramach polepszenia dostępności oraz ciągłości dojść i dojazdów do rzek należy dążyć w szczególności do:
- kształtowania nowych i modernizacji istniejących ciągów pieszo-rowerowych oraz bulwarów wzdłuż rzek dla osiągnięcia ciągłości przemieszczania się,
 - kształtowania czytelnych stref wejściowych na wały, w szczególności w bliskim sąsiedztwie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.
- W ramach podnoszenia jakości istniejącej i kształtowania nowej infrastruktury turystycznej, należy dążyć w szczególności do:
- kształtowania obiektów sportowo-rekreacyjnych na wodzie i brzegach poprzez tworzenie wielofunkcyjnych baz sportowo-rekreacyjnych, tworzenie plaż miejskich, łąk rekreacyjnych,
 - kształtowanie przestrzeni publicznych zurbanizowanych i niezurbanizowanych, miejsc spotkań i wydarzeń nad rzekami: placów, bulwarów, promenad, parków i skwerów,
 - tworzenie powiązań pieszo-rowerowych terenów sportowo-rekreacyjnych z korytem rzeki.



- d) **trasa rowerowa rekreacyjna** – trasa umożliwiająca rekreację i sport, a także, na niektórych odcinkach, uprawianie narciarstwa biegowego, biegów czy jazdy na rolkach, prowadzone często na wałach przeciwpowodziowych. Mają podwójną funkcję, ponieważ chętnie są wykorzystywane do codziennych podróży wewnątrz miasta.

Zagospodarowanie terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park nadrzeczny z placami zabaw dla dzieci, boiskiem do siatkówki, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów, otwarcie dla mieszkańców terenu nadrzecznego poprzez wykreowanie nowych powiązań pieszo-rowerowych terenów sportowo-rekreacyjnych z korytem rzeki Ślęzy, jest zgodne z polityką przestrzenną określoną dla tego terenu i realizuje określone w Studium dążenia do:

- podnoszenie atrakcyjności społecznej terenów zieleni poprzez kształtowanie układów kompozycyjnych i przystosowanie dla sportu i rekreacji przy zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości i wartości przyrodniczych,
- kształtowania pasmowego systemu nadrzecznych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i krajobrazowej w formie „parków nadrzecznych” (np.: park Mamuta) wraz z infrastrukturą ścieżek pieszych i rowerowych,
- bardzo dobrej dostępności przestrzennej do terenów zieleni,
- kształtowania nowych i modernizacji istniejących ciągów pieszo-rowerowych oraz bulwarów wzdłuż rzek dla osiągnięcia ciągłości przemieszczania się,
- kształtowania czytelnych stref wejściowych na wały, w szczególności w bliskim sąsiedztwie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową,
- kształtowanie przestrzeni publicznych zurbanizowanych i niezurbanizowanych, miejsc spotkań i wydarzeń nad rzekami: placów, bulwarów, promenad, parków i skwerów,
- tworzenie powiązań pieszo-rowerowych terenów sportowo-rekreacyjnych z korytem rzeki.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Na terenie inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi przy ul. Lotniczej 100 nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Nie dotyczy – teren inwestycji towarzyszącej był w przeszłości wykorzystywany jako teren kolejowy i produkcyjny, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Niezależnie, należy dodać, że obecnie na terenie inwestycji towarzyszącej nie są realizowane również funkcje wojskowe ani usług pocztowych. W ten



sposób spełniona jest przesłanka z art. 5 ust. 4 ustawy, więc warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenu inwestycji towarzyszącej.

Opis sposobu użytkowania i zagospodarowania w przeszłości terenu objętego inwestycją towarzyszącą wraz z dokumentami, które jednoznacznie potwierdzają faktyczny sposób użytkowania, przedstawiono w załączniku nr 6 oraz w załącznikach nr 6A – 6N.

Na terenie inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi przy ul. Lotniczej 100 nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.) inwestycja towarzysząca leży na **obszarze jednostki E4 – Metalowców Stargardzka**, w granicach korytarza drogowego ulicy Lotniczej (klasa G) - ważnej osi komunikacyjnej miasta zapewniającej połączenie z centrum oraz z węzłami autostradowym i przesiadkowym Wrocław Stadion.

W *Studium...* ustalono dla jednostki E4 następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 10) usługi powszechne 1,
- 11) usługi powszechne 2,
- 12) usługi wielkomiejskie,
- 13) usługi publiczne,
- 14) przemysł,
- 15) nauka,
- 16) infrastruktura,
- 17) infrastruktura specjalna,
- 18) zieleni.

W klasie przeznaczenia terenu „infrastruktura” znajduje się rodzaj przeznaczenia terenu „ulice”.

Planowana inwestycja towarzysząca, polegająca na przebudowie ulicy Lotniczej, mieści się w wyznaczonym w *Studium...* korytarzu drogowym ulicy Lotniczej.

Przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami *Studium...*

Na terenie inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.



V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy – teren inwestycji towarzyszącej był w przeszłości wykorzystywany jako teren kolejowy i produkcyjny, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane. Niezależnie, należy dodać, że obecnie na terenie inwestycji towarzyszącej nie są realizowane również funkcje wojskowe ani usług pocztowych. W ten sposób spełniona jest przesłanka z art. 5 ust. 4 ustawy, więc warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenu inwestycji towarzyszącej.

Opis sposobu użytkowania i zagospodarowania w przeszłości terenu objętego inwestycją towarzyszącą wraz z dokumentami, które jednoznacznie potwierdzają faktyczny sposób użytkowania, przedstawiono w załączniku nr 6 oraz w załącznikach nr 6A – 6N.

Na terenie inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Teren inwestycji towarzyszącej nie jest objęty granicami parku kulturowego. Jednocześnie, terenowi przy ul. Lotniczej 100 nie nadano statusu obszaru rewitalizacji lub obszaru zdegradowanego uchwałą rady miasta i nie stanowi on terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 25 Art. 7 ust. 7 pkt 13

„Wskazanie, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdz. 3 ustawy.”

Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycje towarzyszące odpowiadają standardom lokalizacji inwestycji, określonym w rozdz. 3 ustawy, co wykazano w załącznikach nr 30 – 32 oraz 35 – 38.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 26 Art. 7 ust. 8 pkt 3

„Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy.”

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy realizacja inwestycji mieszkaniowych jest możliwa na obszarze kolejowym, o którym mowa w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, o ile nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Nie dotyczy – inwestycja mieszkaniowa nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, z uwagi na to, że nie jest to czynny obszar kolejowy.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, z uwagi na to, że nie jest to czynny obszar kolejowy.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, z uwagi na to, że nie jest to czynny obszar kolejowy.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 27 Art. 7 ust. 8 pkt 4

„Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy.”

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy realizacja inwestycji mieszkaniowych jest możliwa na obszarze portów i przystani morskich, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, o ile nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania infrastruktury portowej i infrastruktury dostępowej oraz nie powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa morskiego, a także dla transportu towarów do oraz z portów i przystani morskich.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Nie dotyczy – inwestycja mieszkaniowa nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy – inwestycja towarzysząca nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 28 Art. 7 ust. 8 pkt 5

„Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922).”

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Południe.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi **załącznik nr 28A.**

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Oświadczenie inwestora, że inwestycja towarzysząca nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej stanowi **załącznik nr 28B.**

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi **załącznik nr 28A.**

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Oświadczenie inwestora, że inwestycja towarzysząca nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej stanowi **załącznik nr 28C.**

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Oświadczenie inwestora, że inwestycja towarzysząca nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej stanowi **załącznik nr 28D.**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 28A Art. 7 ust. 8 pkt 5

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 29 Art. 7 ust. 8 pkt 6

„Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 ustawy, o ile zostało zawarte.”

- I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.
Nie dotyczy.
- II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.
Nie dotyczy.
- III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.
Nie dotyczy.
- IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.
Nie dotyczy.
- V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.
Nie dotyczy.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 30 Art. 17 ust. 1 pkt 1

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

„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.”

Wymóg, określony w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy, można zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy spełnić w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa jest usytuowana na terenie, który ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z drogi publicznej – ul. Lotniczej, o nadanej kategorii drogi publicznej nr ewidencyjny K94, w obrębie działki nr 2, AM-2, obręb Gądów Mały.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej przedstawia zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo nr TUU.4262.1026.11314.2022.AN/35893 z dnia 27.04.2022 r.), stanowiące **załącznik nr 30A**.

Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej jest planowana z ulicy Lotniczej, w miejscu istniejącego zjazdu.

Wraz z inwestycją mieszkaniową zrealizowane zostaną następujące inwestycje towarzyszące: przebudowa ulicy Lotniczej i budowa I odcinka łącznika drogowego Lotnicza – Metalowców, służące obsłudze komunikacyjnej tej inwestycji, w ramach których nastąpi:

- przebudowa skrzyżowania ulicy Lotniczej wraz z wydłużeniem lewoskrętu,
- budowa dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej,
- budowa ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę lokalną łącznik drogowy Lotnicza – Metalowców),
- budowa I odcinka łącznika drogowego Lotnicza – Metalowców, w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem,
- budowa Zielonej Tętnicy Wrocławia etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing.



Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej została pozytywnie wstępnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo nr TUU.466.38.21818.28520.2023.EK z dnia 24.03.2023 r., stanowiące załączniki nr 30B).

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na działce nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, położonej przy ul. Lotniczej we Wrocławiu, która posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Lotniczej (droga krajowa nr 94) – dz. nr 5/4, AM-1, obręb Gądów Mały poprzez działki nr 6, 7/6, AM-1, obręb Gądów Mały (droga wewnętrzna w zarządzie ZDIUM – teren pętli tramwajowo-autobusowej).

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji towarzyszącej do drogi publicznej przedstawia zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo nr TUU.4460.3880.71550.76694.2022.PD z dnia 09.09.2022 r.), stanowiące załącznik nr 30C.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca będzie miała dostęp pośredni do drogi publicznej poprzez planowaną ulicę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m, której parametry zapewnią wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych. Planowana droga wewnętrzna będzie powiązana z drogą publiczną – planowaną do realizacji w ramach inwestycji towarzyszącej – ulicą lokalną, stanowiącą I odcinek łącznika drogowego Lotnicza – Metalowców. Ulica lokalna zostanie wybudowana w ramach inwestycji towarzyszącej i oddana do użytku przed oddaniem do użytkowania lokalu dla filii szkoły podstawowej.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Inwestycja towarzysząca położona jest pasie drogi publicznej ul. Lotniczej (droga krajowa nr 94).

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z drogi publicznej – ul. Lotniczej, o nadanej kategorii drogi publicznej nr ewidencyjny K94, w obrębie działki nr 2, AM-2, obręb Gądów Mały.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji towarzyszącej do drogi publicznej przedstawia zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (pismo nr TUU.4262.1026.11314.2022.AN/35893 z dnia 27.04.2022 r.), stanowiące załącznik nr 30A.

Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 30A Art. 17 ust. 1 pkt 1

**Zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu
(pismo nr TUU.4262.1026.11314.2022.AN/35893 z dnia 27.04.2022 r.),
potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 30B Art. 17 ust. 1 pkt 1

Wstępna opinia ZDiUM

**w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji mieszkaniowej
(pismo nr TUU.466.38.21818.28520.2023.EK z dnia 24.03.2023 r.)**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 30C Art. 17 ust. 1 pkt 1

**Zaświadczenie wydane przez Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu
(pismo nr TUU.4260.3880.71550.76694.2022.PD z dnia 9.09.2022 r.),
potwierdzające dostęp terenu inwestycji towarzyszącej – parku nad Ślężą do drogi publicznej**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 31 Art. 17 ust. 1 pkt 2

DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ

„Inwestycję lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony 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 2018 r. poz. 1152).”

Wymóg, określony w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy, można zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy spełnić w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przedstawia pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu z dn. 09.09.2022r r., (symbol sprawy: TUU.4260.3880.71550.76694. 2022.PD), stanowiące załącznik nr 31A.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Planowany teren zieleni urządzonej nie będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu oraz nie będzie korzystał z sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wody opadowe będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji towarzyszącej do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przedstawia pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu z dn. 09.09.2022r r., (symbol sprawy: TUU.4260.3880.71550.76694.2022.PD), stanowiące załącznik nr 31A.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.

Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 31A Art. 17 ust. 1 pkt 2

Pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu z dn. 22.07,2022r.
(symbol sprawy: 051411/22/KOU/MZa, potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej
do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodny z zapotrzebowaniem


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 32 Art. 17 ust. 1 pkt 3

DOSTĘP DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ

„Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej”.

Wymóg, określony w art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy, można zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy spełnić w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej przedstawia pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 20.05.2022 r. (nr sprawy: 883/2022), stanowiące **załącznik nr 32A**.

Pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 18.07.2022 r. (Sygnatura TD/OWR/OME/2022-07-18/0000002), dotyczące zgody na usunięcie kolizji sieci elektroenergetycznej, stanowi **załącznik nr 32B**.

Warunki techniczne usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej nr TD/OWR/OME/K/WT/KM/188/2022, OME6/MK-2922 z dn. 18.07.2022 r., stanowią **załącznik nr 32C**.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który, w razie konieczności, posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej poprzez teren Inwestycji Mieszkaniowej. Oświetlenie Parku na rzeką Ślężą, z uwagi na wykorzystanie lamp solarnych, nie spowoduje wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną i nie wymaga podłączenia do sieci.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji towarzyszącej do sieci elektroenergetycznej przedstawia pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 20.05.2022 r. (nr sprawy: 883/2022), stanowiące **załącznik nr 32A**.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.



Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej przedstawia pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 20.05.2022 r. (nr sprawy: 883/2022), stanowiące załącznik nr 32A.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Inwestycja ta nie spowoduje wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną. Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci elektroenergetycznej przedstawia pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 20.05.2022 r. (nr sprawy: 883/2022), stanowiące załącznik nr 32A.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 32A Art. 17 ust. 1 pkt 3

**Pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 20.05.2022 r.
(nr sprawy: 883/2022), potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej
do sieci elektroenergetycznej, zgodny z zapotrzebowaniem**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 32B Art. 17 ust. 1 pkt 3

Pismo Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dn. 18.07.2022 r.

(Sygnatura TD/OWR/OME/2022-07-18/0000002),

dotyczące zgody na usunięcie kolizji sieci elektroenergetycznej


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 32C Art. 17 ust. 1 pkt 3

**Warunki techniczne usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej
nr TD/OWR/OME/K/WT/KM/188/2022, OME6/MK-2922, z dn. 18.07.2022 r.**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 33

DOSTĘP DO SIECI TELEKOMUNIKACYJNEJ

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci telekomunikacyjnej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowa do sieci telekomunikacyjnej przedstawia pismo Orange Polska z dn. 02.06.2022, (nr pisma: TTDSIKU-21381/22/TK), stanowiące załącznik nr 33A. Opinia została wydana na wniosek pełnomocnika Inwestora.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci telekomunikacyjnej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowa do sieci telekomunikacyjnej przedstawia pismo Orange Polska z dn. 02.06.2022, (nr pisma: TTDSIKU-21381/22/TK), stanowiące załącznik nr 33A. Opinia została wydana na wniosek pełnomocnika Inwestora.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 33A

**Pismo Orange Polska z dn. 02.06.2022 r. (nr pisma: TTDSIKU-21381/22/TK),
potwierdzające dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej
do sieci telekomunikacyjnej, zgodny z zapotrzebowaniem**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 34

DOSTĘP DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Inwestycja mieszkaniowa jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci ciepłowniczej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej przedstawiają warunki techniczne przyłączenia wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., stanowiące załączniki nr 34A – 34E.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Inwestycja towarzysząca jest usytuowana na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci ciepłowniczej.

Potwierdzenie dostępu terenu inwestycji towarzyszącej do sieci ciepłowniczej przedstawiają warunki techniczne przyłączenia wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., stanowiące załączniki nr 34E.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 34A

**Warunki techniczne przyłączenia nr nr WRO/WTP/F/2023/1571/K1 z dn. 14.04.2023 r.,
wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem
dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej
(budynek M1a)**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

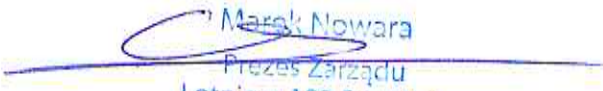
Załącznik 34B

**Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1572/K1 z dn. 4.04.2023 r.
wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem
dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej
(budynek M1b)**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 34C

**Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1573 z dn. 14.04.2023 r.,
wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem
dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej
(budynek M2a)**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

LOTNICZA 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
T: 71 712 73 00

NIP 8971862151, KRS 0000763260, Kap. zakł: 1 000 000 zł
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
VI Wydział Gospodarczy KRS

www.lotnicza100.pl —

Załącznik 34D

**Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1574 z dn. 14.04.2023 r.,
wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem
dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej
(budynek M2b)**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 34E

**Warunki techniczne przyłączenia nr WRO/WTP/F/2023/1575/K1 z dn. 14.04.2023 r.,
wydane przez Fortum Power and Heat Polska sp. z o.o., potwierdzające zgodny z zapotrzebowaniem
dostęp terenu inwestycji mieszkaniowej do sieci ciepłowniczej
(budynek M3)**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 35 Art. 17 ust. 2 pkt 1

ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO

„Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 500 m 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).”

Wymóg, określony w art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy, można zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy spełnić w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

W odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji mieszkaniowej znajdują się następujące przystanki komunikacji miejskiej:

1) 30 m – przystanek Pilczyce, słupek 12410, dla linii tramwajowych nr:

3	w kierunku	Księżę Małe	przez	plac Jana Pawła II i plac Dominikański,
10	w kierunku	Biskupin	przez	plac Jana Pawła II i plac Grunwaldzki,
20	w kierunku	Oporów	przez	plac Orłąt Lwowskich i Dworzec Świebodzki,
33	w kierunku	Sępolno	przez	plac Jana Pawła II i plac Grunwaldzki;

2) 30 m – przystanek Pilczyce, słupek 12409, dla linii tramwajowych nr:

3, 10, 20	w kierunku	Leśnica,
33	w kierunku	Pilczyce;

3) 100 m – przystanek Pilczyce, słupek 12506, dla linii autobusowych nr:

128	w kierunku	Zakrzów	przez	Kuźniki (stacja kolejowa), Popowice (stacja kolejowa), Kromera, Psie Pole (Rondo Lotników Polskich), Przedwiośnie (stacja kolejowa),
243 (nocny)	w kierunku	Księżę Wielkie	przez	Rynek, Dworzec Autobusowy, Dworzec Główny,



253 (nocny)	w kierunku	Sępólno	przez	Rynek, Dworzec Autobusowy, Dworzec Główny;
----------------	------------	---------	-------	--

4) 100 m – przystanek Pilczyce, słupek 12505, dla linii autobusowych nr:

128	w kierunku	Pilczyce,
243 (nocny)	w kierunku	Leśnica,
253 (nocny)	w kierunku	Leśnica;

5) 235 m – przystanek Pilczyce, słupek 12531, dla linii autobusowych nr:

128	w kierunku	Zakrzów	przez	Kuźniki (stacja kolejowa), Popowice (stacja kolejowa), Kromera, Psie Pole (Rondo Lotników Polskich), Przedwiośnie (stacja kolejowa),
243 (nocny)	w kierunku	Księżę Wielkie	przez	Dworzec Autobusowy, Dworzec Główny.

6) 475 m – przystanek Metalowców, słupek 12527, dla linii autobusowych nr:

128	w kierunku	Pilczyce		
-----	------------	----------	--	--

7) 480 m – przystanek Metalowców, słupek 12528, dla linii autobusowych nr:

128	w kierunku	Zakrzów	przez	Kuźniki (stacja kolejowa), Popowice (stacja kolejowa), Kromera, Psie Pole (Rondo Lotników Polskich), Przedwiośnie (stacja kolejowa)
-----	------------	---------	-------	---

Pomiaru odległości dokonano z wykorzystaniem serwisu mapowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia <https://www.geoportal.wroclaw.pl>. Za drogę dojścia przyjęto chodniki i przejścia dla pieszych.

Drogę dojścia do ww. przystanków komunikacji miejskiej przedstawiono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 35A. Rozkłady jazdy stanowią załączniki nr 35B, 35C i 35D.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

W odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji towarzyszącej znajdują się następujące przystanki komunikacji miejskiej:



- 40 m – pętla autobusowa Pilczyce – słupek nr 12531, dla linii autobusowych nr 128, 243 (nocny), 245 (nocny),
- 168 m – przystanek autobusowy Pilczyce, słupek nr 12506, dla linii autobusowych nr 128, 243 (nocny), 245 (nocny), 253 (nocny),
- 215 m – przystanek tramwajowy Pilczyce, słupek nr 12410, dla linii tramwajowych nr 3, 10, 20, 33,
- 263 m – przystanek tramwajowy Pilczyce, słupek nr 12409, dla linii tramwajowych nr 3, 10, 20, 33,
- 315 m – przystanek autobusowy Pilczyce, słupek nr 12505, dla linii autobusowych nr 128, 243 (nocny), 253 (nocny).

Pomiaru odległości dokonano z wykorzystaniem serwisu mapowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia <https://www.geoportal.wroclaw.pl>. Za drogę dojścia przyjęto chodniki i przejścia dla pieszych.

Drogę dojścia do ww. przystanków komunikacji miejskiej przedstawiono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 35E. Przykładowe rozkłady jazdy stanowią załączniki nr 35D.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

W odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji towarzyszącej znajdują się następujące przystanki komunikacji miejskiej:

- 230 m – przystanek tramwajowy Pilczyce, słupek nr 12409, dla linii tramwajowych nr 3, 10, 20, 33,
- 257 m – przystanek tramwajowy Pilczyce, słupek nr 12410, dla linii tramwajowych nr 3, 10, 20, 33,
- 305 m – przystanek autobusowy Pilczyce, słupek nr 12506, dla linii autobusowych nr 128, 243 (nocny), 245 (nocny), 253 (nocny),
- 305 m – przystanek autobusowy Pilczyce, słupek nr 12505, dla linii autobusowych nr 128, 243 (nocny), 253 (nocny)

Drogę dojścia do ww. przystanków komunikacji miejskiej przedstawiono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 35F. Przykładowe rozkłady jazdy stanowią załączniki nr 35B i 35C.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.



Załącznik 35A Art. 17 ust. 2 pkt 1

**Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji mieszkaniowej
do przystanków komunikacji miejskiej**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 35B Art. 17 ust. 2 pkt 1

Kierunki jazdy z przystanków Pilczyce – linie tramwajowe i autobusowe:
słupki nr 12409, 12410, 12505, 12506, 12531



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 35C Art. 17 ust. 2 pkt 1

Kierunki jazdy z przystanków Metalowców – linie tramwajowe i autobusowe:
słupki nr 12409, 12410, 12505, 12506



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 35D Art. 17 ust. 2 pkt 1

**Przykładowe rozkłady jazdy z przystanków Pilczyce i Metalowców – linie tramwajowe i autobusowe:
słupki nr 12407, 12409, 12410, 12503, 12505, 12506, 12525, 12526**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 35E Art. 17 ust. 2 pkt 1

**Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji towarzyszącej
– parku nad Ślężą do przystanków komunikacji miejskiej**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 35F Art. 17 ust. 2 pkt 1

**Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji towarzyszącej
– filii szkoły podstawowej do przystanków komunikacji miejskiej**


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 36 Art. 17 ust. 2 pkt 2

ODLEGŁOŚĆ OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ I MOŻLIWOŚĆ PRZYJĘCIA DO NIEJ DZIECI

„Inwestycję mieszkaniową lokalizują się w miastach, których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, w odległości nie większej niż 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. Odległość od szkoły ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp.”

Wymóg, określony w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy, można zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy spełnić w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Liczba nowych uczniów z planowanej inwestycji mieszkaniowej została ustalona zgodnie z przepisami ustawy i stanowi 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, gdzie liczba mieszkańców to iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m²:

- planowana powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi: od 31 659 m² do 39 800 m²,
- planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi: od 1 131 do 1 421,
- liczba dzieci stanowi 7% planowanej liczby mieszkańców, tj. od 79 do 100.

W odległości 520 m od granicy terenu inwestycji drogą dojścia ciągiem pieszym lub pieszo-jezdnym położona jest Szkoła Podstawowa nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7, przy ulicy Koszykarskiej 2/4 we Wrocławiu.

Pomiaru odległości dokonano z wykorzystaniem serwisu mapowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia <https://www.geoportal.wroclaw.pl>. Za drogę dojścia przyjęto chodniki i przejścia dla pieszych.

Drogę dojścia do ww. szkoły podstawowej przedstawiono na rysunku, stanowiącym załącznik nr 36A.

Prezydent Wrocławia wydał zaświadczenie nr WPP-DSP.6730.1.2023 z dn. 19.01.2023 r., dotyczące spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej. Zaświadczenie stanowi załącznik nr 36B.

W wyniku rozmów z Departamentem Edukacji UMW ustalono, że Inwestor wesprze rozbudowę infrastruktury szkolnej w sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej poprzez budowę na terenie inwestycji mieszkaniowej filii szkoły, dostosowanej do potrzeb edukacji wczesnoszkolnej, przeznaczonej dla uczniów klas I-III szkoły podstawowej (7 klas), która zapewni miejsca edukacyjne dla 175 nowych uczniów, w tym dla:

- 1) wszystkich nowych uczniów z inwestycji mieszkaniowej oraz



- 2) co najmniej 75 nowych uczniów z planowanej przez inwestora inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe.

Lokal będzie spełniał standardy dla tego typu placówek określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Oddanie do użytku filii szkoły z miejscami dla 175 dzieci nastąpi nie później niż wraz z oddaniem czwartego budynku inwestycji mieszkaniowej, przy czym oddanie lokali mieszkańcom tego budynku będzie poprzedzone udostępnieniem Miastu lokalu dla filii szkoły.

Inwestor udostępni lokal Miastu na cele edukacyjne za symboliczną opłatą 1 zł, na trzydzieści lat, z możliwością wypowiedzenia umowy przez Miasto z rocznym wyprzedzeniem. Miasto będzie ponosić jedynie koszty związane z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem lokalu (w tym przeglądy techniczne, remonty, itp.). Inwestorowi nie będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy. Po trzydziestu latach najmu lokalu Miastu będzie przysługiwało prawo kontynuacji najmu lokalu na cele edukacyjne według stawek czynszu ustalonych w Zarządzeniu Prezydenta w sprawie wysokości czynszu dla lokali gminnych przeznaczonych na cele oświatowe lub wykupu lokalu na cele edukacyjne na warunkach rynkowych nie wyższych niż cena zdefiniowana przez biegłego rzeczoznawcę.

Po uruchomieniu szkoły Inwestor w porozumieniu z Miastem może zdecydować, że będzie w lokalu prowadził szkołę samodzielnie z pomocą profesjonalnego podmiotu.

- II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy.

- III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Nie dotyczy.

- IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

- V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 36A Art. 17 ust. 2 pkt 2

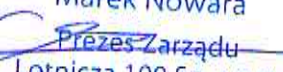
**Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji mieszkaniowej
do szkoły podstawowej położonej w sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 36B Art. 17 ust. 2 pkt 2

**Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr WPP-DSP.6730.1.2023 z dn. 19.01.2023 r.,
dotyczące spełnienia warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy,
w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej**

Marek Nowara

Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

LOTNICZA 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
T: 71 712 73 00

NIP 8971862151, KRS 0000763260, Kap. zakł: 1 000 000 zł
Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu
VI Wydział Gospodarczy KRS

www.lotnicza100.pl —

Załącznik 37 Art. 17 ust. 4

DOSTĘP DO URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU

„Inwestycję 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 miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, w odległości nie większej niż 1 500 m. Odległość ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.”

Wymóg, określony w art. 17 ust. 4 ustawy, można zgodnie z art. 17 ust. 5 ustawy spełnić w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi: od 1 131 do 1 421.

Wymagana minimalna powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, do których mieszkańcy terenu inwestycji mieszkaniowej mają mieć dostęp: planowana liczba mieszkańców x 4 m², tj. od 4 524 m² do 5 684 m².

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – od granicy terenu inwestycji drogą dojścia ciągiem pieszym lub pieszo-jezdnym położone są w odległości:

- 1) 0 m – park nad Ślężą, który zostanie zrealizowany w ramach inwestycji towarzyszącej, o powierzchni ok. 1,2 ha,
- 2) 310 m – Park Pilczycki wraz ze Stawem Glinianki Pilczyckie, o powierzchni ok. 20,5 ha,
- 3) 440 m – zespół Stadionu Sportowego „Lotnicza”, o powierzchni ok. 9 ha,
- 4) 750 m – Park Gądowski, o powierzchni ok. 6,5 ha,
- 5) 1 200 m – Park Zachodni, o powierzchni ok. 25,5 ha,
- 6) 1 390 m – Skwer Ks. Jabłońskiego o powierzchni ok. ha.

Pomiaru odległości dokonano z wykorzystaniem serwisu mapowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia <https://www.geoportal.wroclaw.pl>. Za drogę dojścia przyjęto chodniki i przejścia dla pieszych.

Drogę dojścia do ww. terenów wypoczynku oraz sportu lub rekreacji przedstawiono na załączniku nr 37A.

Ponadto w ramach inwestycji mieszkaniowej zrealizowane zostaną:

- przestrzenie do integracji społecznych i rozwijania wśród mieszkańców zachowań proekologicznych – ogrody społeczne z rabatami warzywnymi i sadami owocowymi na terenie inwestycji mieszkaniowej,

— plac zabaw dla dzieci.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Nie dotyczy.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 37A Art. 17 ust. 4

**Rysunek, przedstawiający drogę dojścia z terenu inwestycji mieszkaniowej
do terenów wypoczynku oraz sportu lub rekreacji**



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 38 Art. 17 ust. 6

LICZBA KONDYGNACJI BUDYNKÓW

„Budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.”

(..) Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

I. Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ.

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie będą wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Inwestycja mieszkaniowa obejmuje budynki o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych wynoszącej nie więcej niż 14.

II. Inwestycja towarzysząca – park nad rzeką Ślężą.

Nie dotyczy.

III. Inwestycja towarzysząca – filia szkoły podstawowej.

Planowana filia szkoły podstawowej będzie miała od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych. Część nieruchomości przeznaczona na cele edukacyjne będzie stanowiła lokal użytkowy w parterze budynku mieszkalno - usługowego.

IV. Inwestycja towarzysząca – przebudowa ulicy Lotniczej.

Nie dotyczy.

V. Inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego.

Nie dotyczy.


Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 39 Art. 17 ust. 9

„Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².”

Planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej została ustalona zgodnie z następującym wzorem:

$$PLM = PUM/28 \text{ m}^2 \text{ i wynosi: od 1 131 do 1 421,}$$

przy czym niższa z wartości dotyczy liczby mieszkańców obliczonej dla $PUM_{min} = 31\,659 \text{ m}^2$, a wyższa dla $PUM_{max} = 39\,800 \text{ m}^2$.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 40 Art. 19 ust. 1

„Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2.”

Gmina Wrocław nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w art. 19 ust. 2 ustawy.



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załącznik 41

INWESTYCJE NA RZECZ TKANKI MIEJSKIEJ

Wraz z inwestycją mieszkaniową Lotnicza 100 – Północ Inwestor zrealizuje następujące inwestycje na rzecz tkanki miejskiej, które będą służyły mieszkańcom Wrocławia:

- zagospodaruje teren zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placami zabaw dla dzieci, boiskiem do siatkówki, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów,
- wybuduje filię szkoły, dostosowaną do potrzeb edukacji wczesnoszkolnej, przeznaczoną dla dzieci z klas I-III szkoły podstawowej (lokal będzie spełniał standardy określone dla tego typu placówek w powszechnie obowiązujących przepisach),
- przebuduje skrzyżowanie ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ wraz z wydłużeniem lewoskrętu i budową dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej,
- wybuduje I odcinek łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie ulicy lokalnej w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem,
- wybuduje ścieżki rowerowe:
 - w parku nad rzeką Ślężą,
 - wzdłuż ulicy Lotniczej do ul. Metalowców wraz z przejazdami rowerowymi wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę lokalną łącznik drogowy Stargardzka – Lotnicza)
- zrealizuje jeden z etapów Zielonej Tętnicy wzdłuż ulicy Lotniczej (etap.1 część etap.1a zgodnie z rysunkiem H koncepcji Green Landing),
- nasadzi drzewa oraz krzewy i rośliny ozdobne,
- założy ogrody deszczowe,
- wybuduje osiedlowy bazar kupców,
- wybuduje przestrzeń do integracji społecznych i do rozwijania wśród mieszkańców zachowań proekologicznych
 - ogrody społeczne z rabatami warzywnymi i sadami owocowymi,
- weźmie udział w opracowaniu i wdrożeniu polityki lojalności podatkowej w celu uzyskania przez Miasto stałego, corocznego odpisu PIT (w wysokości 48,5%) od jak największej liczby mieszkańców zamieszkujących planowaną inwestycję, dzięki wprowadzeniu spójnej polityki zachęt – od Inwestora i od Miasta.



LOTNICZA —100—

Ponadto realizując Osiedle Kompletne Lotnicza 100 Inwestor:

- będzie dążyć do zapewnienia samowystarczalności energetycznej z wytwarzania czystej energii na terenie osiedla i poszanowania energii w okresie eksploatacji obiektów i instalacji,
- zrealizuje inteligentne rozwiązania Smart City oraz zintegruje je z systemami miejskimi,
- wprowadzi systemy/programy zachęcające do współdzielenia w obszarach korzystania z pojazdów elektrycznych i miejsc postojowych.

Dzięki zamianie terenów powstanie także eksperymentalna instalacja do zagospodarowania części odpadów wytwarzanych przez mieszkańców Osiedla.

Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.