

Wrocław, 15 lipca 2024 r.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

MKUA.673.11.2024

Pan

Jacek Sutryk

Prezydent Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego

ul. Świdnicka 53

50-030 Wrocław

OPINIA

dotycząca wniosku Spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. - Północ II o ustalenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz inwestycji towarzyszących w obrębie Gądowa Małego we Wrocławiu. Zakres wniosku dotyczy:

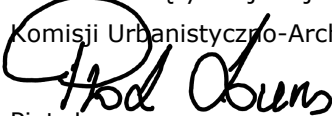
- I. inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie nie więcej niż 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na częściach działek ewidencyjnych nr 12, 3/21, 3/22, i 3/24 (wcześniej nr 3/19, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24), AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (dalej: inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ II),
- II. inwestycji towarzyszącej, polegającej na zagospodarowaniu terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny park z placem zabaw dla dzieci, 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 (dalej: inwestycja towarzysząca - park nad rzeką Ślężą),
- III. inwestycji towarzyszącej, polegającej na realizacji infrastruktury edukacyjnej w celu zwiększenia liczby miejsc edukacyjnych o 4 sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, poprzez nadbudowę i rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, na działce nr 40, AM-15, obręb Pilczyce (dalej: inwestycja towarzysząca - zwiększenie liczby miejsc edukacyjnych w szkole podstawowej),
- IV. inwestycji towarzyszącej, polegającej na przebudowie skrzyżowania ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ, obejmującej:
 1. wydłużenie lewoskrętu z ul. Lotniczej i dobudowanie drugiego pasa do lewoskrętu,
 2. budowę ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości Inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez

- ulicę Lotniczą oraz przez ulicę łącznik drogowy Stargardzka - Lotnicza),
3. budowę dodatkowego pasa ruchu dla relacji prawoskrętnej z ul. Lotniczej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr 1/1, 1/2, AM-2, obręb Gądów Mały oraz częściach działek nr 2, 4/132, AM-2, obręb Gądów Mały i nr 2, AM-3, obręb Gądów Mały we Wrocławiu (dalej: inwestycja towarzysząca - przebudowa ulicy Lotniczej),
- V. inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie technicznej lokalnej drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT, na częściach działek nr 3/11, 3/12, 12, 3/21, 3/24 (wcześniej 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 (dalej: inwestycja towarzysząca – budowa I odcinka łącznika drogowego).

Na podstawie art. 7.1 ust. 12 i 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195,) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniuje pozytywnie wniosek Spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. - Północ II o ustalenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami oraz inwestycji towarzyszących w obrębie Gądowa Małego we Wrocławiu z następującymi uwagami:

- wskazuje się, w kontekście opiniowania wniosków inwestycyjnych, na konieczność przygotowania procedury wyprzedzającej w stosunku do procedury formalnej, w ramach której MKUA będzie mogła zapoznać się z koncepcją planowanej inwestycji i wyrazić opinię na możliwie wczesnym etapie jej procedowania,
- zaleca się wykreowanie systemu publicznych przestrzeni lokalnych rozumianych jako przejścia piesze, miejsca integracji i rekreacji,
- sugeruje się zminimalizowanie ilości miejsc parkingowych na poziomie terenu,
- postuluje się uwzględnienie zasadniczego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z jednoczesnym wprowadzeniem dużej ilości zieleni wysokiej na gruncie rodzimym,
- zaleca się wprowadzenie zwartego szpaleru zieleni wysokiej od strony ul. Lotniczej,
- wskazuje się konieczność wykreowania systemu małej retencji w granicach obszaru objętego inwestycją,
- postuluje się ustanowienie czytelnych i wygodnych powiązań pieszych z głównymi ciągami komunikacyjnymi.

Przewodniczący Miejskiej
Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej


Piotr Lorens