

NUTIT REAL ESTATE



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

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

Załącznik 0.
Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
inwestycji mieszkaniowej

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

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

AUTORZY
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji mieszkaniowej, obejmującej budynki wielorodzinne wraz z garażami podziemnymi, niezbędnym zagospodarowaniem oraz uzbrojeniem terenu, zlokalizowanej przy ulicy Stargardzkiej we Wrocławiu (dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob Gądów Mały, Wrocław).

08.2026

KUA

Zamierzenie planowane jest do realizacji w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej specustawa).

MPP

Niniejsze opracowanie powstało na potrzeby złożenia wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.

Koncepcja w sposób graficzny i tekstowy przedstawia najważniejsze założenia i informacje pozwalające ocenić skalę zamierzenia, powiązania funkcjonalne, przestrzenne i infrastrukturalne w skali miasta, relacje z bezpośrednim otoczeniem oraz w obrębie samej inwestycji, jakość i charakter projektowanych przestrzeni oraz rozwiązań architektonicznych.

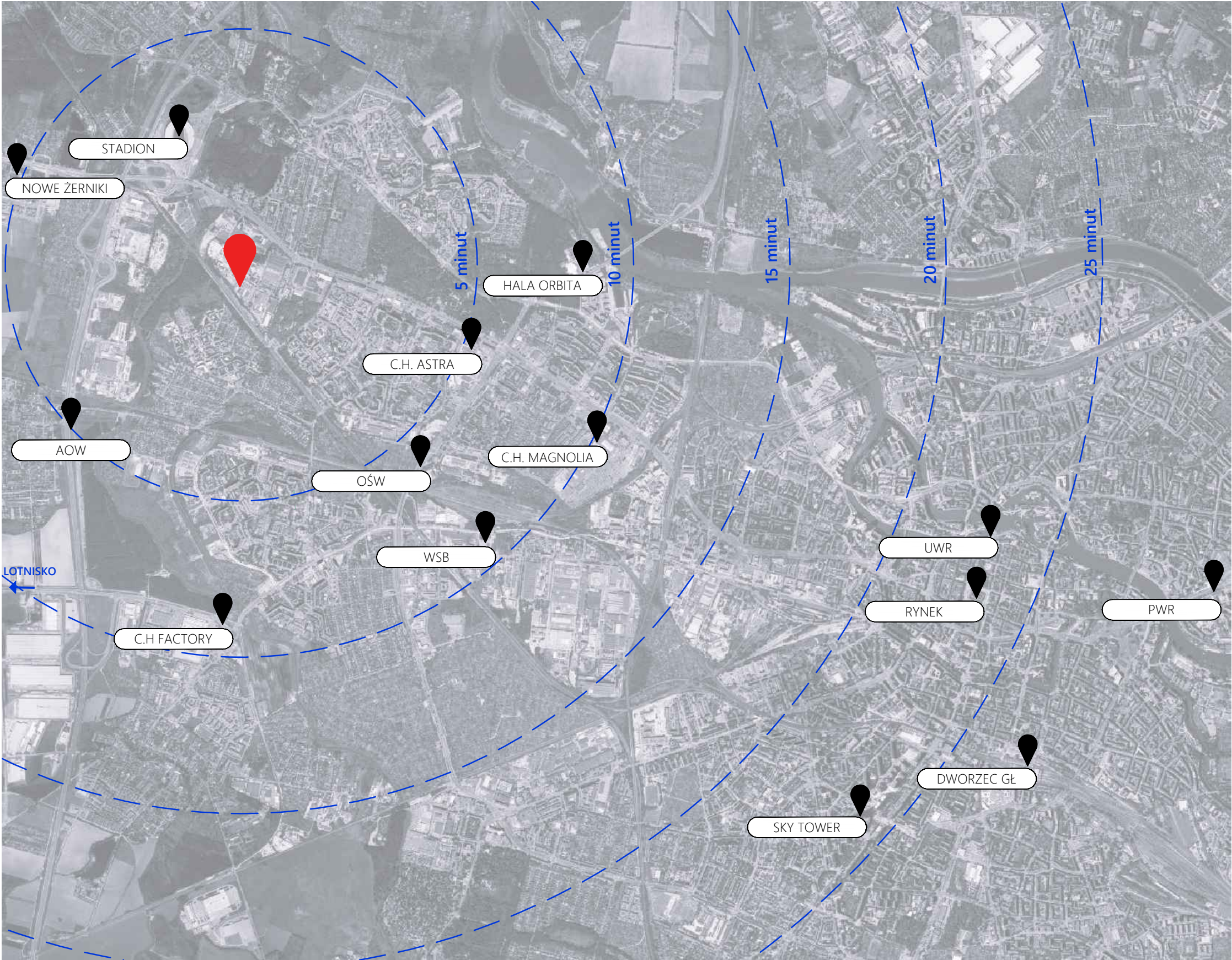
Realizacja inwestycji w oparciu o uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej umożliwi wykorzystanie uzbrojonych, dogodnie skomunikowanych, posiadających dostęp do szerokiego wachlarza usług oraz przestrzeni rekreacyjnych i terenów zielonych, rezerw w granicach miasta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ograniczając tym samym zjawisko ekspansji Wrocławia na tereny podmiejskie. Inwestycja stanowić zarazem będzie istotny krok w kierunku reintegracji zdegradowanych przestrzeni poprzemysłowych z tkanką miejską.

Założenie pod względem funkcji, skali i kompozycji urbanistycznej, nawiązuje do projektowanej sąsiadującej od północy inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - której pierwsze etapy realizowane są obecnie również w oparciu o uchwałę o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - tworząc spójny, wzajemnie uzupełniający się zespół urbanistyczny, stanowiący wartościowe wypełnienie struktury miejskiej tej części miasta.

O ile nie wskazano inaczej wszystkie artykuły, ustępy, punkty przywołane w niniejszym opracowaniu odnoszą się do Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest przy ulicy Stargardzkiej w dzielnicy Gądów Mały we Wrocławiu. Położony na działkach ewidencyjnych (dz. 11/1, 11/2) obręb Gądów Mały, AM2



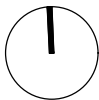
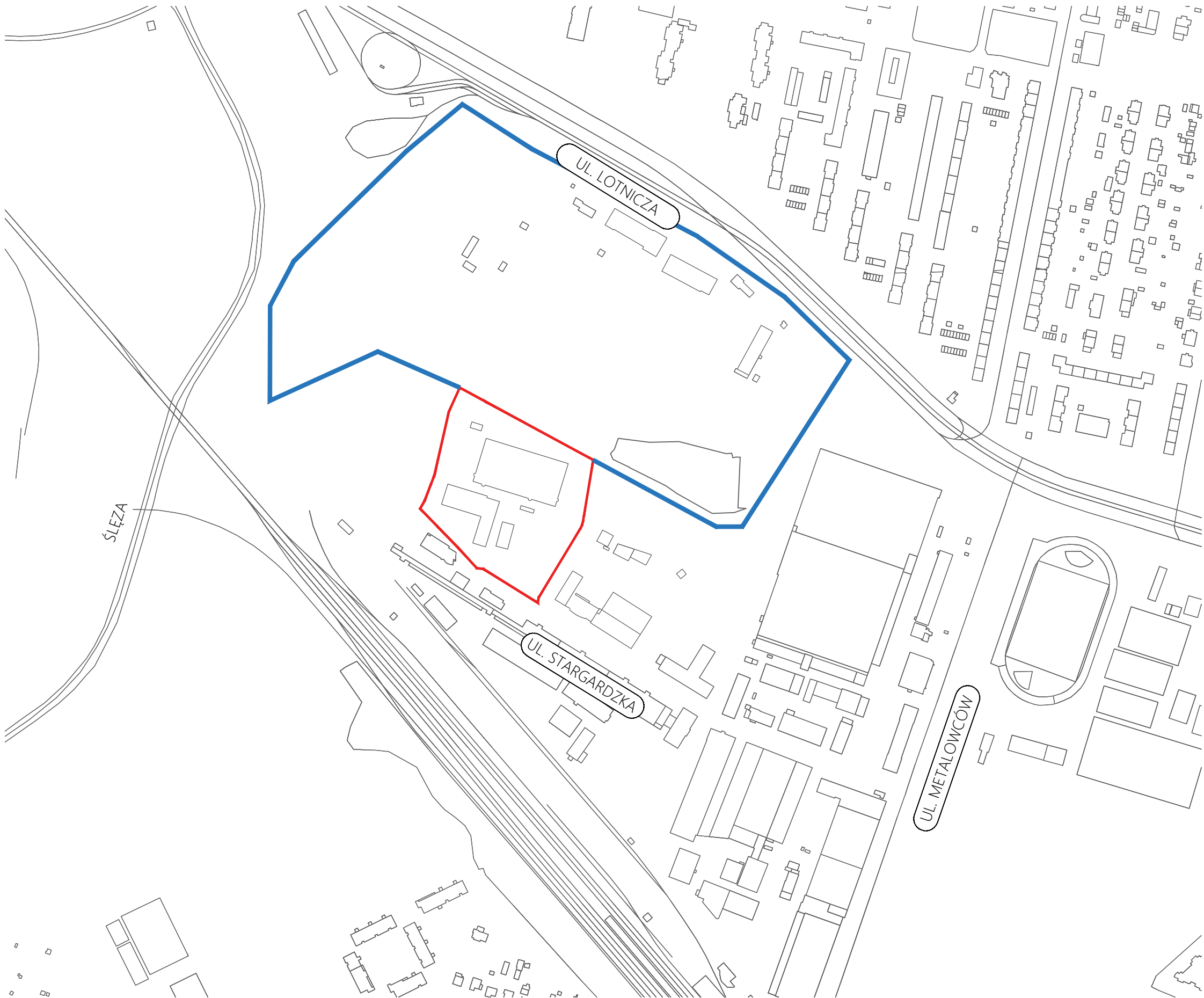
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest przy ulicy Stargardzkiej w dzielnicy Gądów Mały we Wrocławiu. Położony na działkach ewidencyjnych (dz. 11/1, 11/2) obręb Gądów Mały, AM2

Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest pomiędzy dwoma zespołami zabudowy o charakterze wielorodzinnej (Pilczyce, Kuźniki) w bezpośrednim sąsiedztwie tramwaju oraz zielonych terenów rekreacyjnych (tereny nadrzeczne i zalewowe Ślezy, projektowany Park Gądowski). Bezpośrednio nad projektowaną inwestycją znajduje się teren projektowanego osiedla Lotnicza 100.

LEGENDA

- granica zewnętrzna opracowania
- teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



Teren planowanej inwestycji to obszar o pierwotnym charakterze produkcyjnym. Obecnie łączy lekką produkcję z siedzibami hurtowni i powierzchnią magazynową. Brak zachowanej wartościowej zabudowy historycznej.

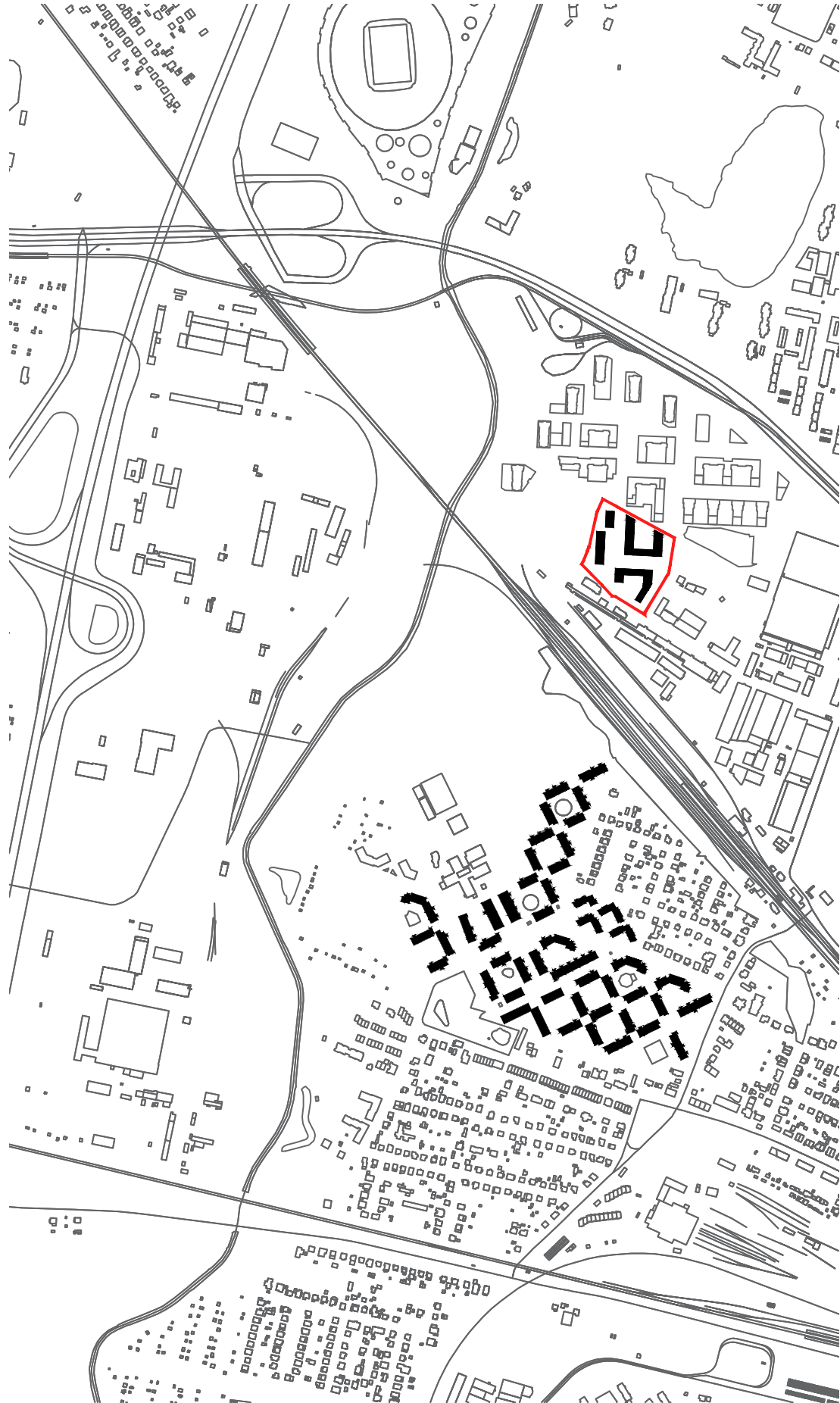
Teren proponowanej inwestycji charakteryzuje się zabudową o niskiej skali, w większości parterowych lub jednopiętrowych budynków przemysłowo-handlowych, otoczonych dużymi parkingami naziemnymi. Przestrzeń ta jest terenem działalności gospodarczej, dostępnym wyłącznie dla klientów. Funkcjonuje głównie jako zaplecze dla lekkiej produkcji oraz działalności hurtowej, a rozległe place parkingowe służą do obsługi transportu towarowego i klientów biznesowych, nie oferując żadnych udogodnień publicznych dla okolicznych mieszkańców.

Ustąpienie pierwotnej funkcji produkcyjnej na rzecz usług i handlu o niskim zagęszczeniu przy tak dogodnym położeniu oraz dostępie do komunikacji miejskiej, stwarza potencjał do lepszego wykorzystania tego terenu i reintegracji go z otoczeniem i resztą miasta.



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak



Idea kolonii

Poszukując wzorca urbanistycznego dla zadania, jakim jest zrealizowanie od podstaw zespołu mieszkaniowego, odwołano się do założeń pobliskiego osiedla Kuźniki, którego powstaniu niemal pół wieku temu towarzyszyły podobne okoliczności. Osiedle realizowano na uprzednio niezainwestowanym obszarze, stanowiącym nieużytek. Miało mieć jednak masę krytyczną, strukturę przestrzenną oraz wszelkie atrybuty infrastrukturalne i społeczne umożliwiające stworzenie autonomicznego od centrum Wrocławia ośrodka o lokalnym charakterze.

Na analogicznych założeniach oparto koncepcję zespołu przy ul. Stargardzkiej. Za kluczowe, oprócz rozwiązań architektonicznych, uznano stworzenie harmonijnej, spójnej przestrzeni, właściwie zhierarchizowanej, z czytelną gradacją stref publicznych i półprywatnych, zapewniającej warunki do rozwoju społeczności lokalnej w skali osiedla, kwartału, jak i budynku. Jej ramy wyznaczają projektowane budynki, spoiwo zaś stanowi zieleń.

(z lewej) Osiedle-kolonia Kuźniki w latach 80-tych XXw.
(źródło:polska-org.pl)
(z prawej) Projektowana zabudowa w kontekście zabudowy osiedla Kuźniki

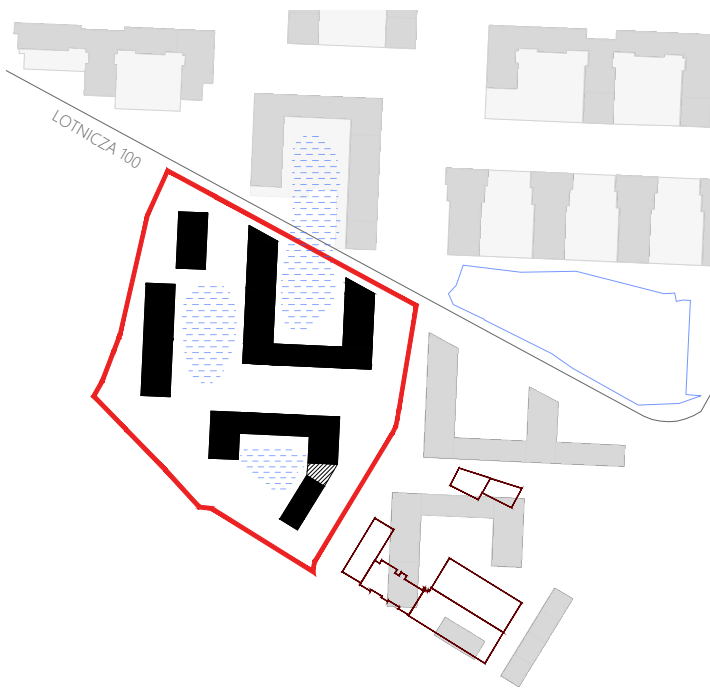
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

RÓŻNORODNOŚĆ

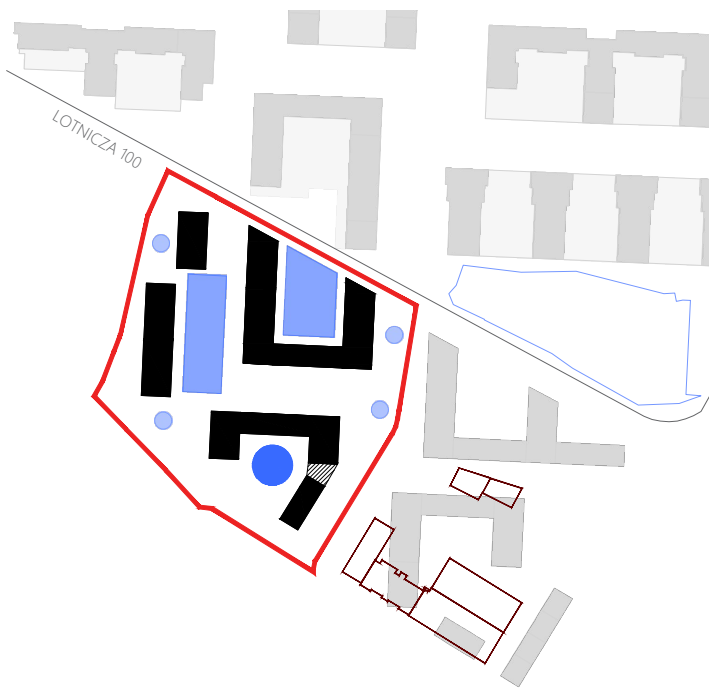
Projekt odpowiada na zróżnicowane potrzeby użytkowników, koncentrując się przede wszystkim na odzyskaniu przestrzeni, która wcześniej była niedostępna dla społeczności miejskiej. Założenie zaprojektowano z myślą o przyszłych lokatorach, tworząc publiczne przestrzenie sprzyjające pogłębianiu relacji sąsiedzkich. Centralnym elementem projektu jest zielony plac, który łączy cały obszar oraz stanowi najważniejszy punkt osiedla spajający wszystkich mieszkańców.

LEGENDA

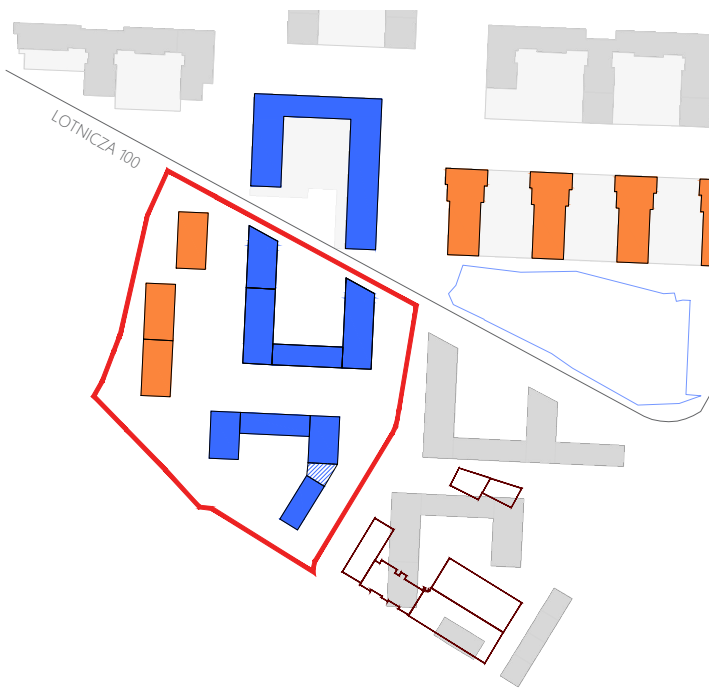
- granica zewnętrzna opracowania
- teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100
- zabudowa istniejąca na terenie sąsiadującym
- potencjalny rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich



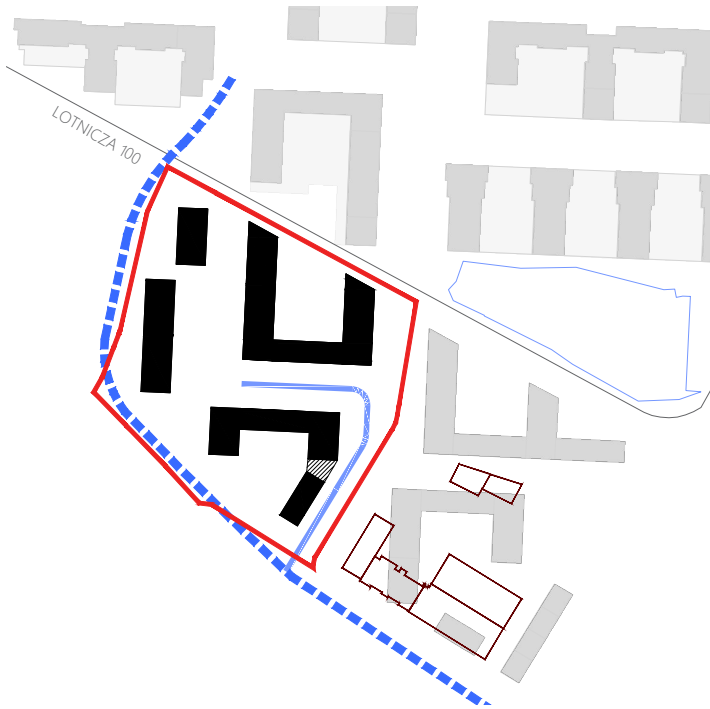
1. tworzenie tkanki miejskiej



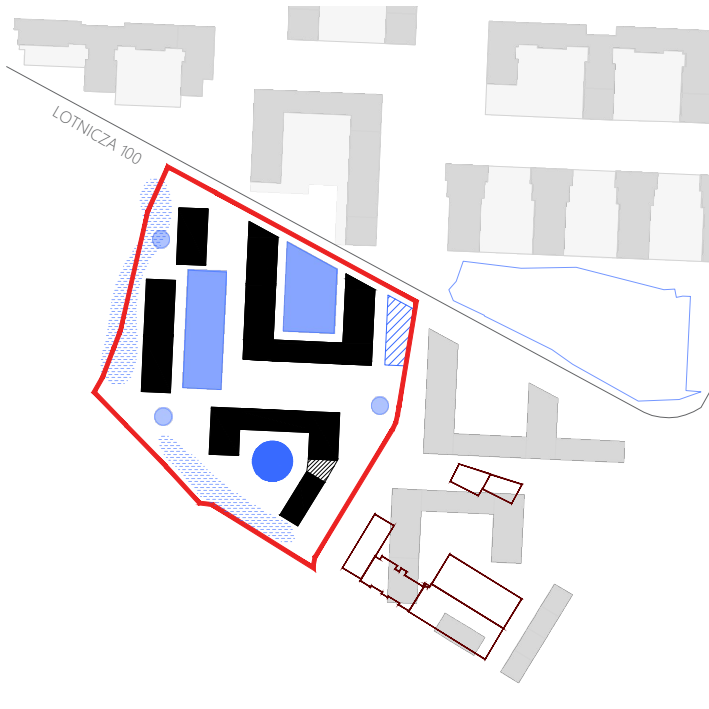
2. przestrzenie budujące społeczność osiedla



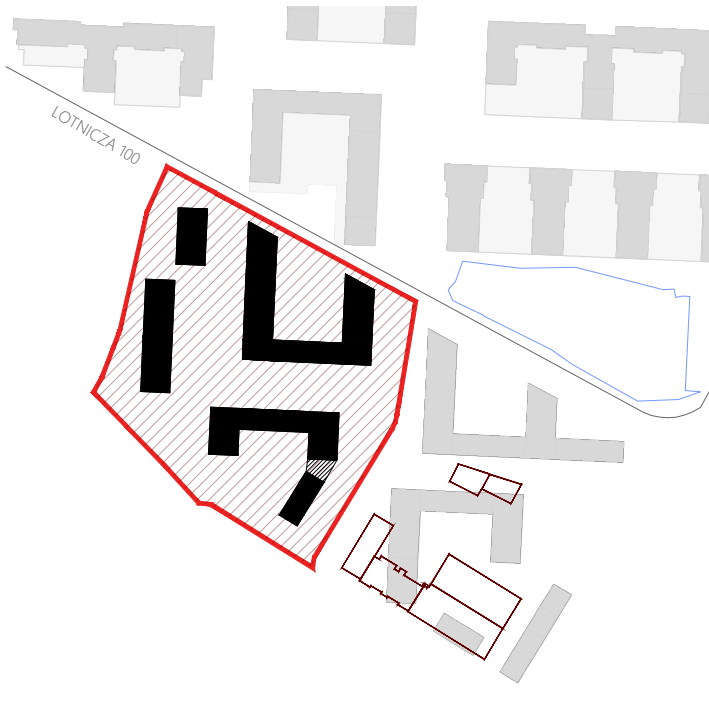
3. spójna struktura zabudowy w kontekście terenów sąsiednich



4. obsługa komunikacyjna



5. różnorodność przestrzeni "zielonych"

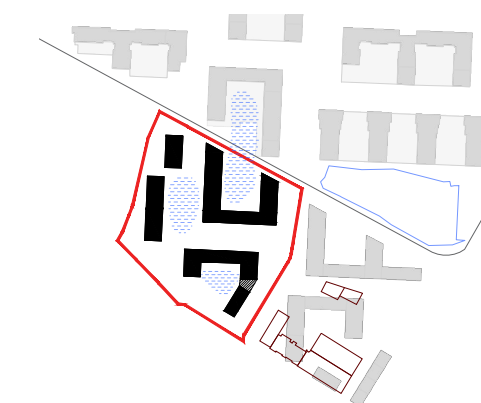


6. nadanie nowej użyteczności terenom poprzemysłowym

ulica Stargardzka ulica wewnętrzna

zadrzewiony centralny plac osiedlowy skwery/place o mniejszej skali wnętrza kwartałów
zielony plac zabaw zieleni izolacyjna

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



Projektowane założenie harmonijnie współgra z układem zabudowy proponowanym przez sąsiadujące inwestycje. Budynki zawierają zróżnicowane typy mieszkań, dostosowane do potrzeb różnych grup użytkowników. Przestrzenie zostały podzielone na strefy publiczne, półprywatne i prywatne, tworząc bogatą ofertę rekreacyjną i społeczną.

Projekt znajduje się w pobliżu istniejącej infrastruktury komunikacyjnej, zarówno miejskiej, jak i kołowej, co zapewnia dogodne połączenie z centrum miasta. W miejscu dotychczas chaotycznym przestrzennie powstanie atrakcyjna tkanka miejska, nawiązująca do charakteru najbliższego otoczenia.



1. Fuzja / Medusa Group / Łódź

2. Suzhou CIFI Easier Life Transparent Factory / SHUIISHI
Architecture and Planning Corp / Suzhou

ŹRÓDŁA:

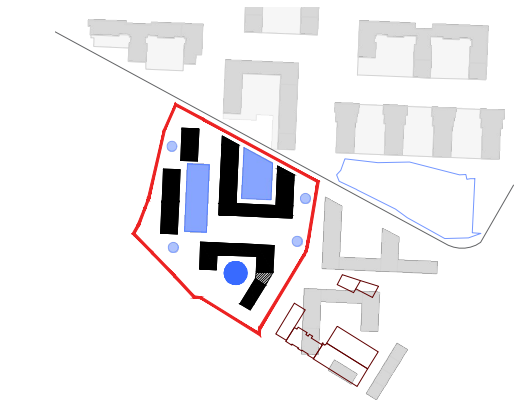
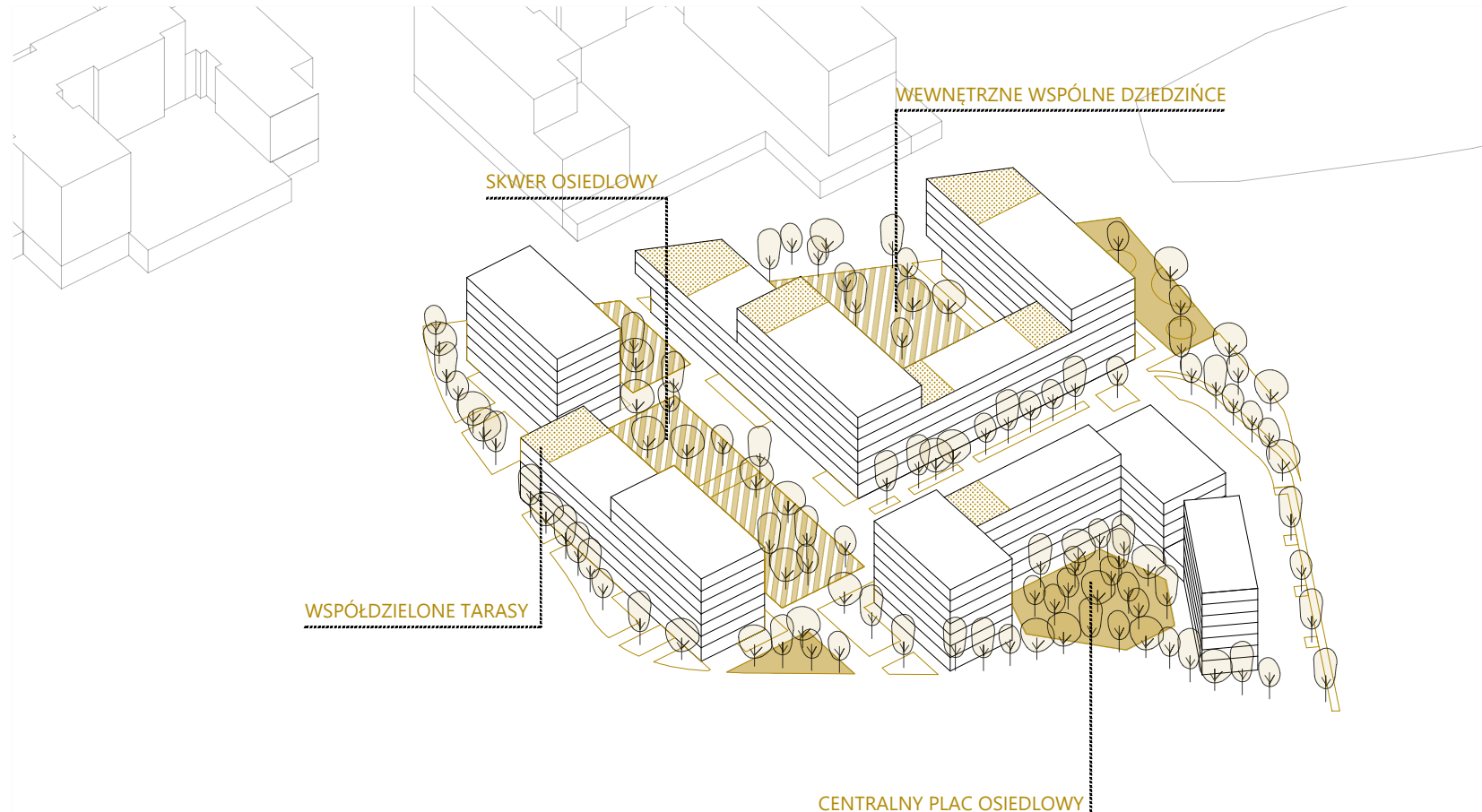
1. <https://fuzja-echo.pl/mieszkania>
2. <https://www.aoya-hk.com/index.php?m=content&c=index&a=show&catid=55&id=1441>

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



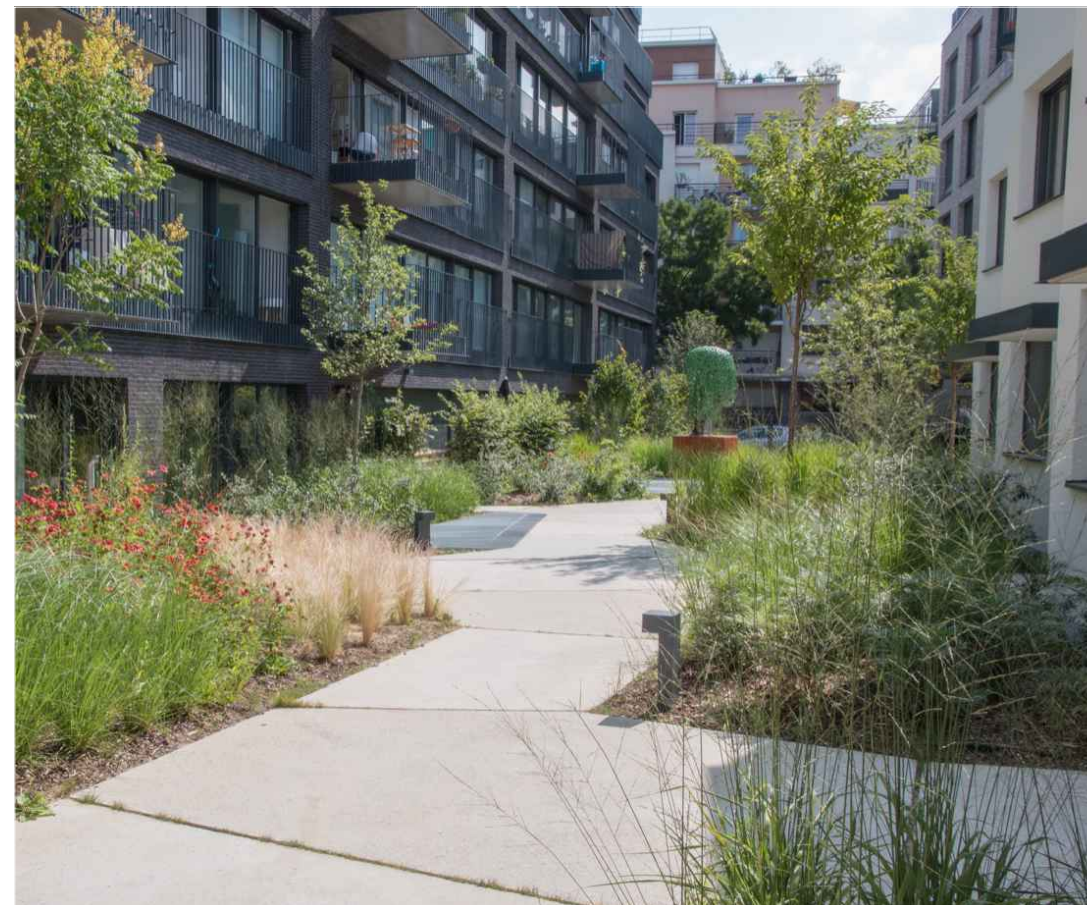
2. Park 'n' Play / JAJA Architects / Kopenhaga



Przestrzeń została wydzielona na poszczególne strefy prywatności bez tworzenia fizycznych barier pomiędzy nimi. Atrakcyjne przestrzenie publiczne wewnątrz osiedla będą stanowić miejsca spotkań dla lokalnej społeczności oraz ułatwiać nawiązywanie relacji sąsiedzkich i budowanie wspólnoty osiedlowej. Taki sposób rozmieszczenia zabudowy wpływa pozytywnie na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Wewnętrzne kwartały mieszkalne oferują bardziej kameralne przestrzenie. Sercem całego założenia jest zadrzewiony plac centralny, który pełni rolę integrującą, stanowiąc przestrzeń dla wszystkich mieszkańców osiedla.



1. Square Public et jardin (Bruxelles-capitale) / Gruelab / Etterbeek



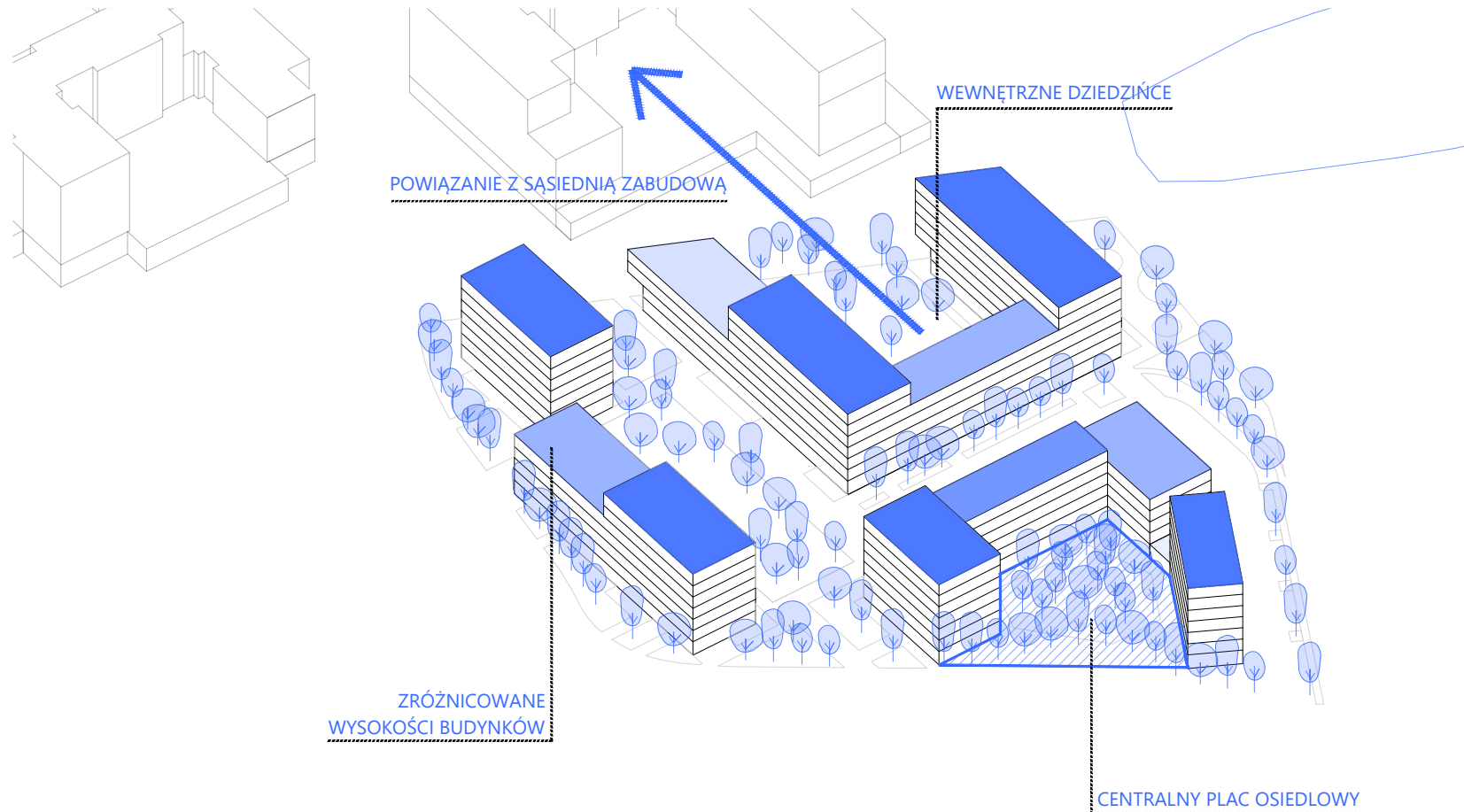
3. Quai de l'Aisne / La Compagnie du Paysage / Pantin

ŹRÓDŁA:

1. <https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architect>
2. <https://brusselsarchitectureprize.be/en/project/public-square>
3. <https://landezine-award.com/aisne-quay-quai-de-laisne>

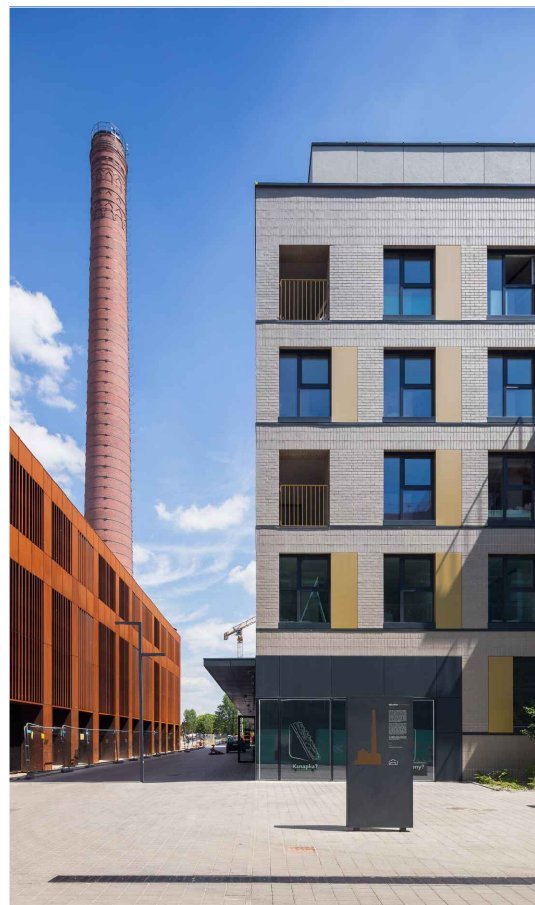
AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak



Zabudowa projektowana jest w taki sposób, aby nawiązywać i łączyć się z założeniem urbanistycznym powstającym na sąsiednich działkach. Takie rozwiązanie pozwala stworzyć przestrzeń wspólną i wnętrza urbanistyczne pomiędzy oddzielnymi inwestycjami. Zabudowa przyjmuje dwie formy: budynków na kształt litery C oraz budynków desek. Od strony północnej kwartały otwierają się na siebie.

Zróżnicowanie wysokości budynków w obrębie całego założenia pozwala na lepsze doświetlenie wnętrza i uatrakcyjnią przestrzeń.



1. Fuzja / Medusa Group / Łódź



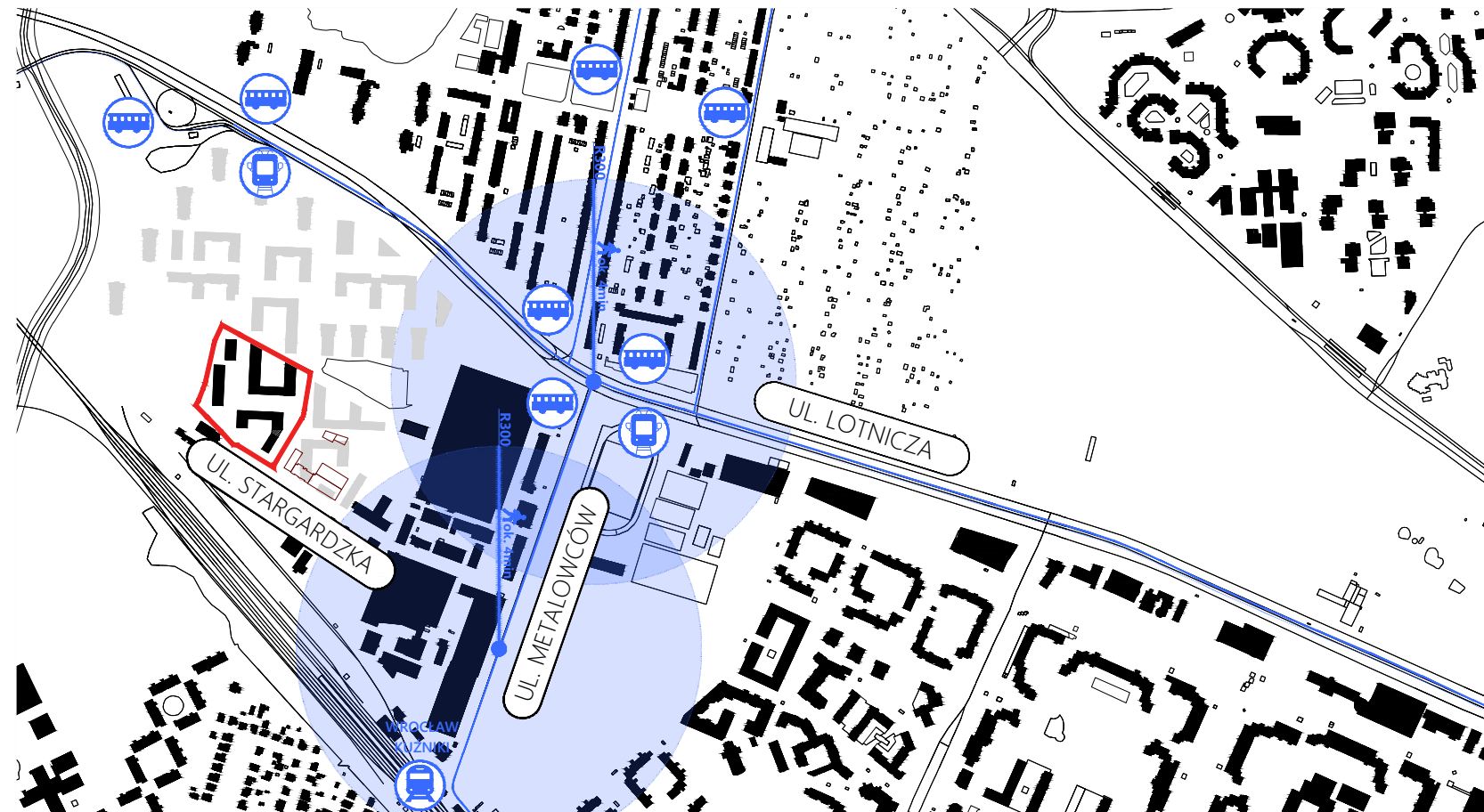
2. Lyon Girondins / SOA / Lyon

ŹRÓDŁA:

1. <https://www.medusagroup.pl/projekty/mieszkaniowe/fuzja-etap-1/>
2. <https://soa.archi.fr/architecture/project/lyon-girondins>

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak



Projektowany teren znajduje się w dobrze skomunikowanej części miasta, co zapewnia łatwy dostęp do kluczowych punktów infrastruktury. Nowa droga i ścieżka rowerowa włączą osiedle w istniejącą sieć komunikacyjną, ułatwiając poruszanie się zarówno pieszo, jak i rowerem. Parkingi samochodowe zlokalizowane na kondygnacjach podziemnych pozwolą na ograniczenie ruchu kołowego na powierzchni, co sprzyja bezpieczeństwu i komfortowi mieszkańców.

Bliskość komunikacji miejskiej zapewnia szybkie połączenie z centrum miasta, a dogodna lokalizacja względem lotniska umożliwia łatwy dostęp do transportu lotniczego. Planowany ciąg pieszy przechodzący przez teren inwestycji będzie łączył pobliskie strefy zielone, wzmacniając integrację przestrzenną i rekreacyjną okolicy.



1. Stacja kolejowa Kuźniki / Wrocław



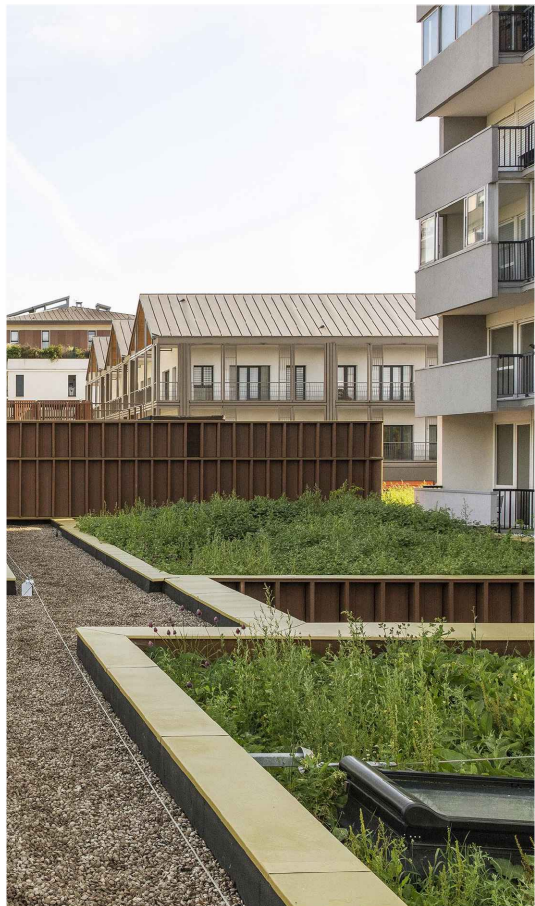
2. Girondins Development Area / BASE Landscape Architecture / Lyon

ŹRÓDŁA:

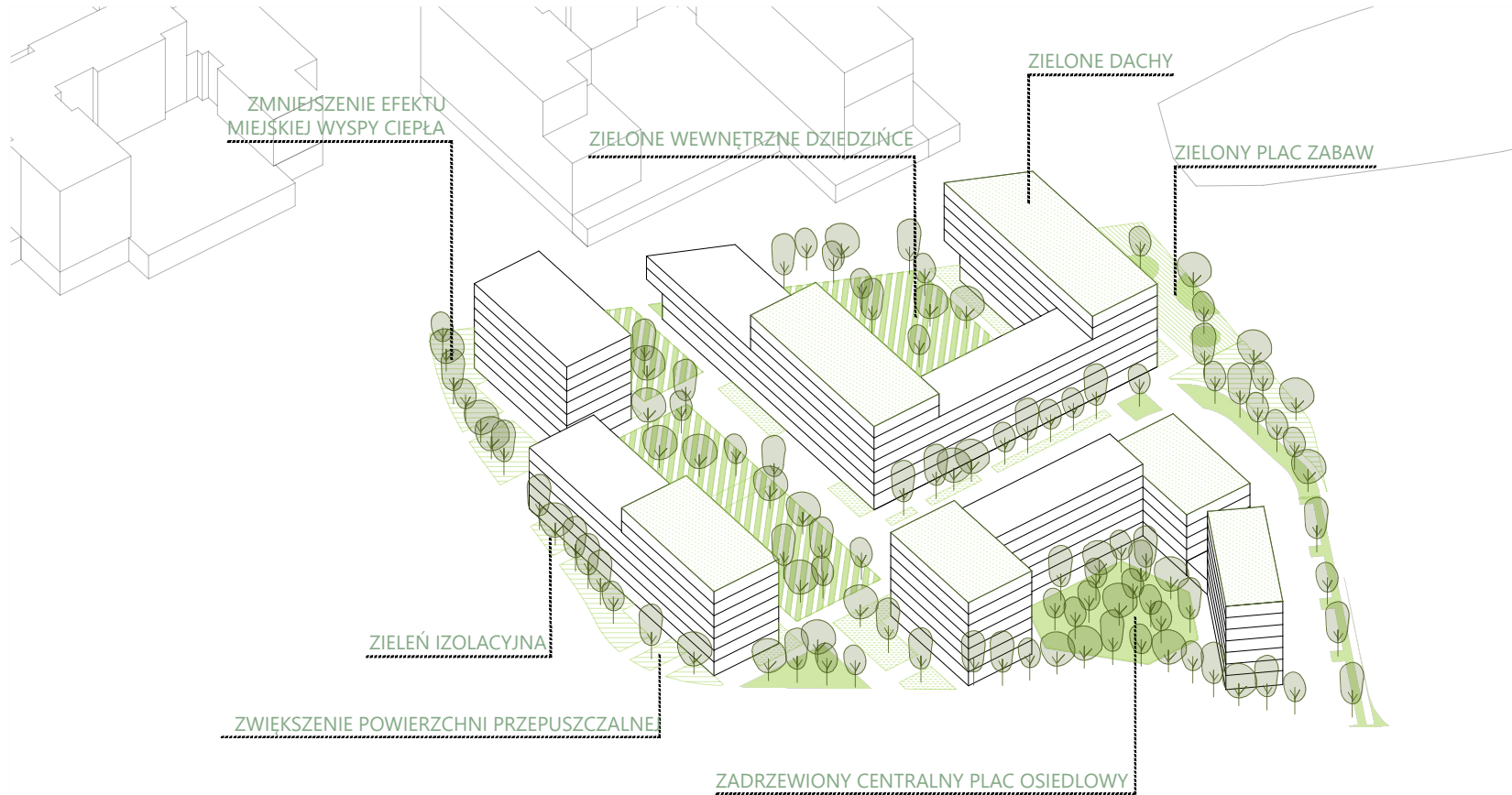
1. <https://polska-org.pl/4613173,foto.html>
2. <https://landezine.com/girondins-development-area-lyon-by-base/>

AUTORZY:

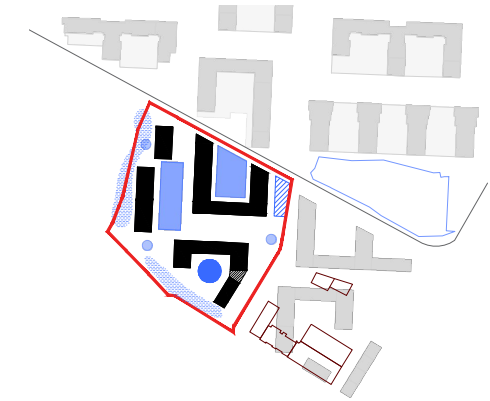
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czapkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak



1. Day nursery and games library / a+ samuel delmas / Vélizy-Villacoublay



ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE:
PROJEKTOWANIE RÓZNORODNYCH PRZESTRZENI ZIELONYCH

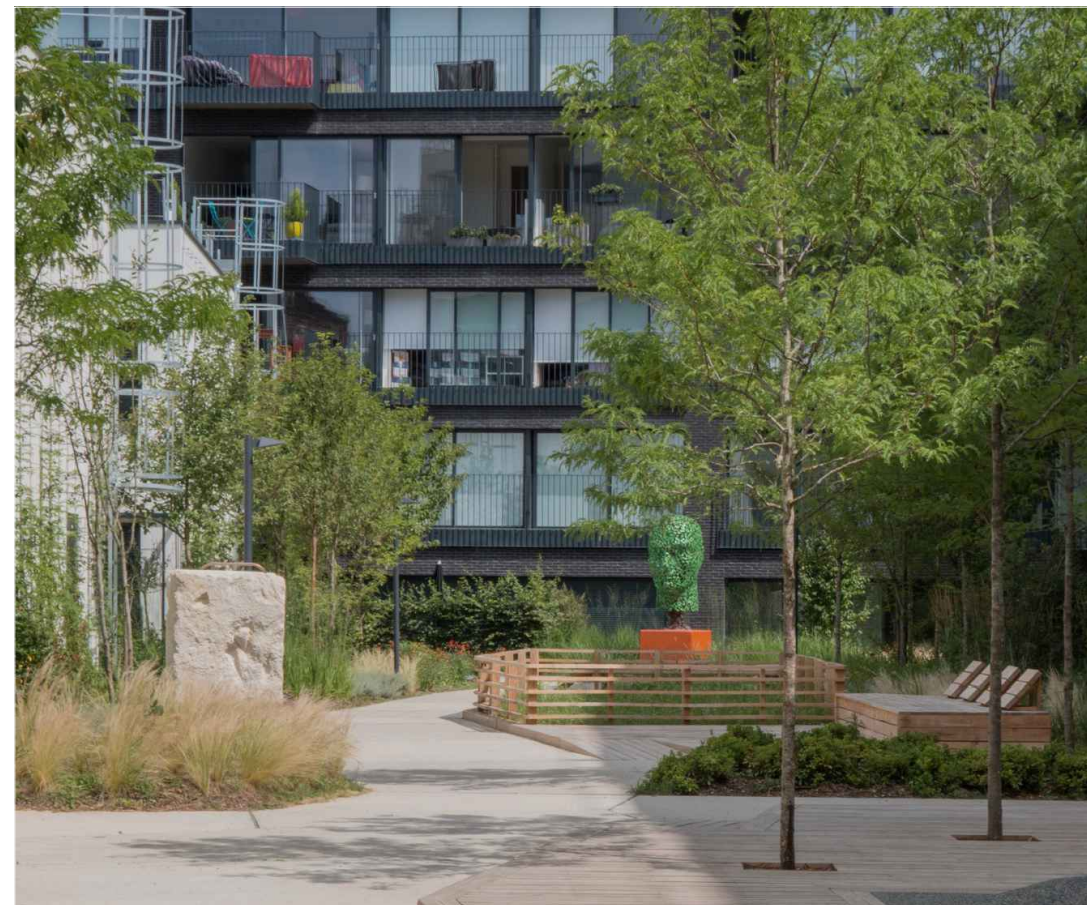


Planowane nasadzenia z wykorzystaniem rodzimych gatunków roślin stworzą przyjazny ekosystem dla całego osiedla, sprzyjający lokalnej faunie i florze. Projekt uwzględnia działania ograniczające negatywny wpływ zabudowy na środowisko, takie jak retencjonowanie wody opadowej i minimalizacja efektu miejskich wysp ciepła. Analiza dendrologiczna pozwoliła na zachowanie jak największej liczby istniejących drzew, co wzbogaca krajobraz i wspiera bioróżnorodność. Centrum całego osiedla stanowi zielony zadrzewiony plac.

Zielone dachy zwiększają powierzchnię terenów zielonych, poprawiając mikroklimat osiedla. Gęste nasadzenia od strony skrzyżowania stanowią naturalną barierę akustyczną, oddzielającą budynki od ulicy i zwiększając komfort mieszkańców.



2. Housing Steinwies- Irisstrasse /Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG / Zurych



3. Quai de l'Aisne / La Compagnie du Paysage / Pantin

ŹRÓDŁA:

1. <https://divisare.com/projects/489736-a-samuel-delmas-thibaut-voisin-day-nursery-and-games-library>
2. <https://landezine.com/housing-steinwies-irisstrasse/>
3. <https://landezine-award.com/aisne-quay-quai-de-laisne>

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

NUTIT REAL ESTATE



NA
OK
OW

08.2026

KUA

MPP

2323_STARGARDZKA_WROCLAW

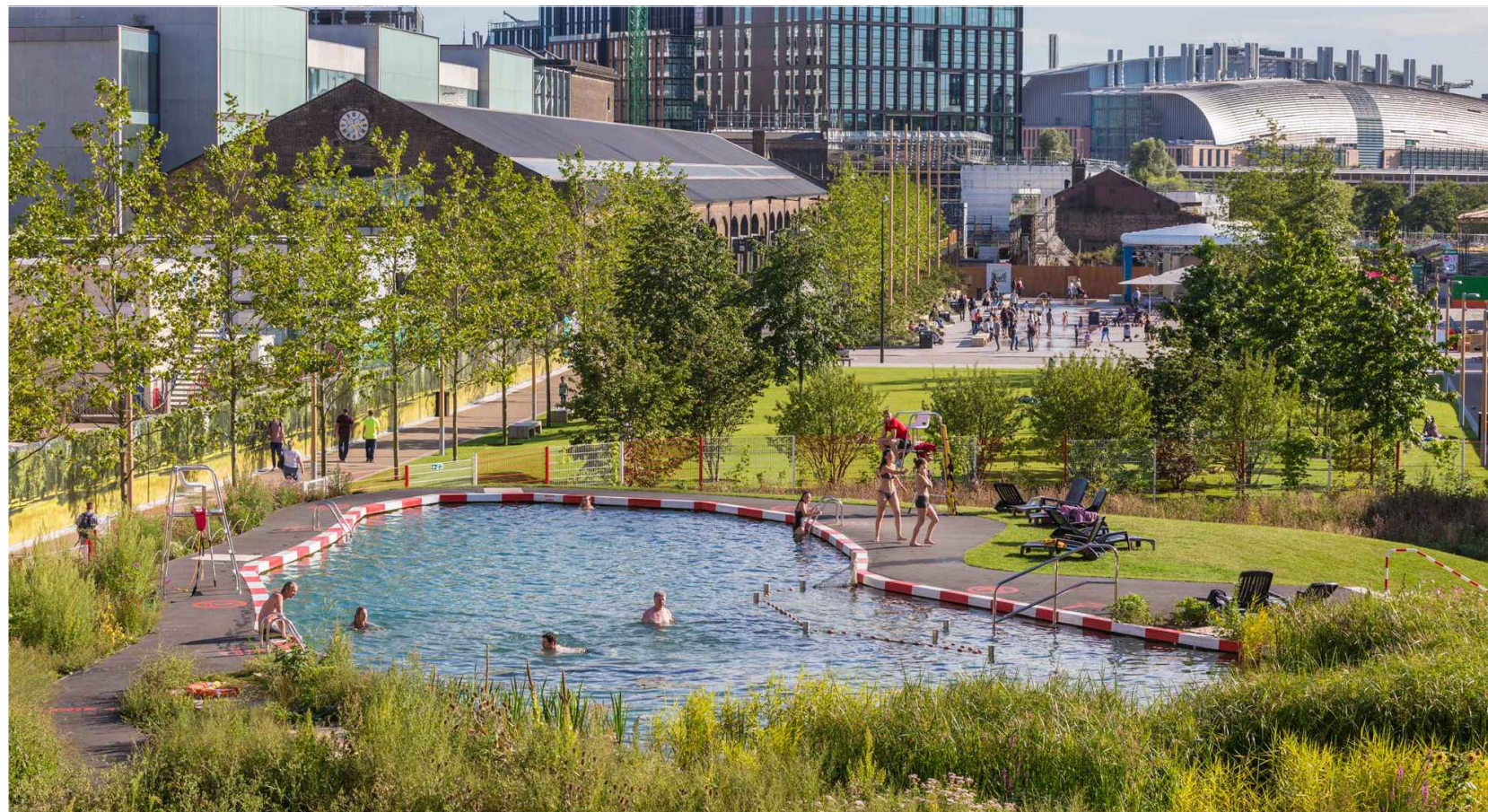


1. Lewis Cubitt Park / Townshend Landscape Architects / Londyn



2. Fuzja / Medusa Group / Łódź

Przywrócenie obszarom zdegradowanym wartości użytkowych i zagospodarowanie terenów przemysłowych, dotychczas niedostępnych dla społeczności miejskiej, pozwala na ożywienie zaniedbanych fragmentów miasta. Tworzenie nowych przestrzeni publicznych, powiązanych z istniejącą infrastrukturą i tkanką miejską, sprzyja integracji społecznej oraz podnosi jakość życia mieszkańców. Projekt stawia na zrównoważony rozwój, łącząc funkcje rekreacyjne, społeczne i ekologiczne, co przyczynia się do rewitalizacji i wzmacnia tożsamość lokalnych społeczności, przekształcając tereny przemysłowe w tętniące życiem przestrzenie miejskie.



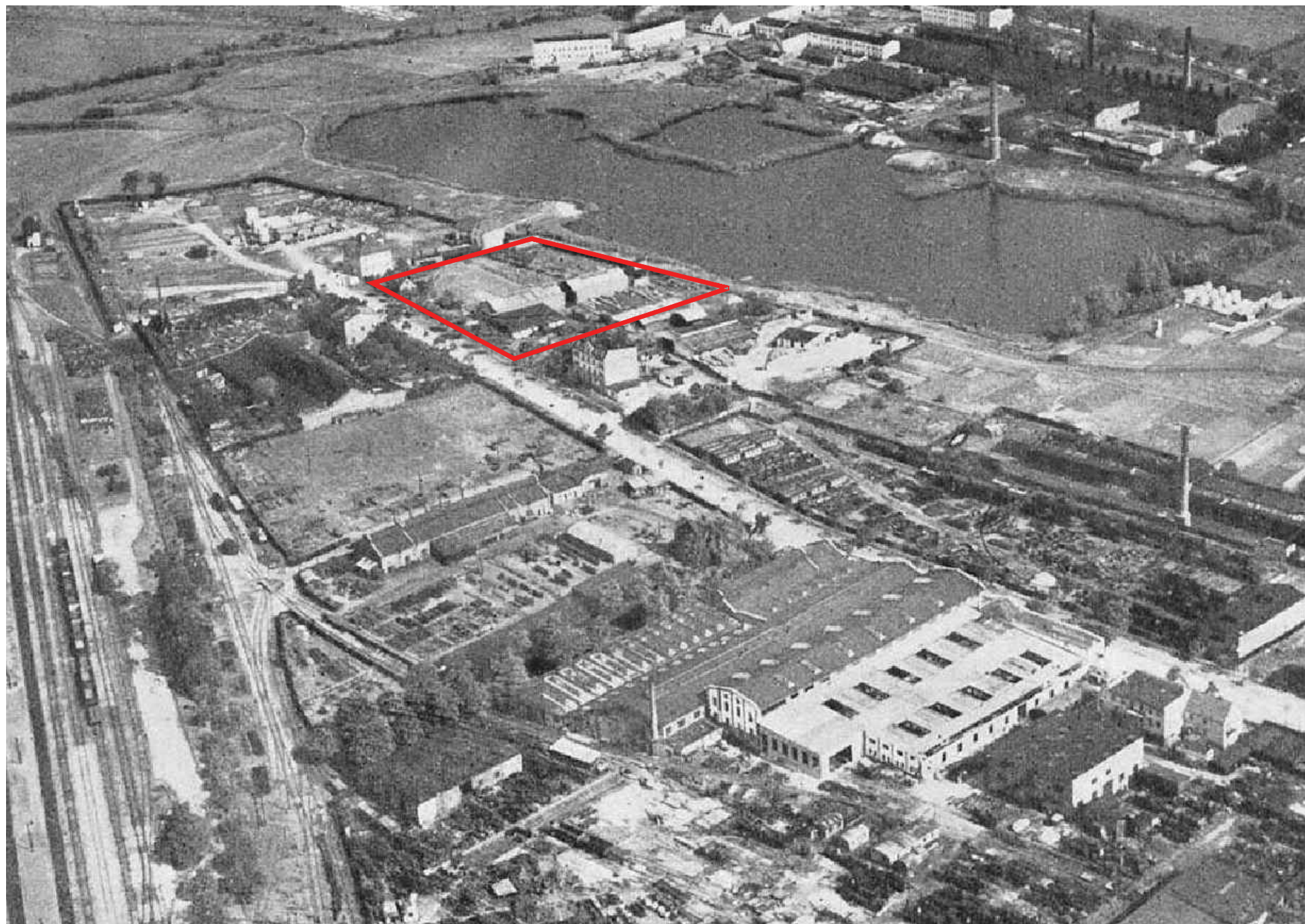
3. The King's Cross Pond Club / Townshend Landscape Architects / Londyn

ŹRÓDŁA:

1. <https://landezine.com/lewis-cubitt-park-by-townshend-landscape-architects/>
2. <https://www.fakt.pl/wydarzenia/polska/lodz/fuzja-w-lodzi-otworzyla-ogrody-anny-i-wciaz-remontuje-kompleks-bylych-zakladow-karola/bv5c8gt>
3. <https://landezine.com/lewis-cubitt-park-by-townshend-landscape-architects/>

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



Teren między ul. Lotniczą a linią kolejową nr 349, położony na pograniczu Gądowa Małego i Kuźnik, pierwotnie należał do wsi Schmiedefeld i przez wieki funkcjonował jako obszar folwarczny. W drugiej połowie XIX wieku okolica zaczęła się stopniowo urbanizować i industrializować, głównie dzięki biegnącej w pobliżu linii kolejowej.

Na początku XX wieku, w pobliżu planowanej inwestycji, powstał zespół budynków zakładu remontowego taboru kolejek wąskotorowych Orenstein und Koppel Aktiengesellschaft für Feld und Kleinbahnbedarf, który po 1945 roku przekształcono w Fabrykę Maszyn Rolniczych PILMET. Zespół ten został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. W pobliżu terenu inwestycji znajduje się również zbiornik wodny, który znacząco zmniejszył się w porównaniu do archiwalnych zdjęć z początku XX wieku.

Tereny poniżej linii kolejowej pierwotnie o podmiejskim charakterze z niską zabudową mieszkaniową. W latach 80. XX wieku, na obszarze sąsiadującym z planowaną inwestycją, rozpoczęto budowę osiedla składającego się z czterdziestu bloków o charakterze kolonii z ogródkami na parterze, które wyróżniają się przejrzystą siatką ulic i interesującą artykulacją elewacji, uzyskaną poprzez różne głębokości balkonów i loggii.

Na terenie planowanej inwestycji nie zachowały się żadne obiekty o wartości historycznej. Obecnie jest to zdegradowany obszar postindustrialny, pełniący funkcję magazynowo-usługową. W północnym sąsiedztwie planowanej inwestycji przewidziana jest budowa nowego osiedla usługowo-mieszkaniowego pod nazwą Lotnicza 100.

LEGENDA

— teren planowanej inwestycji mieszkaniowej

Zdjęcie lotnicze z pocz. XXw. przedstawiające teren inwestycji i otaczającą zabudowę (źródło:polska-org.pl)

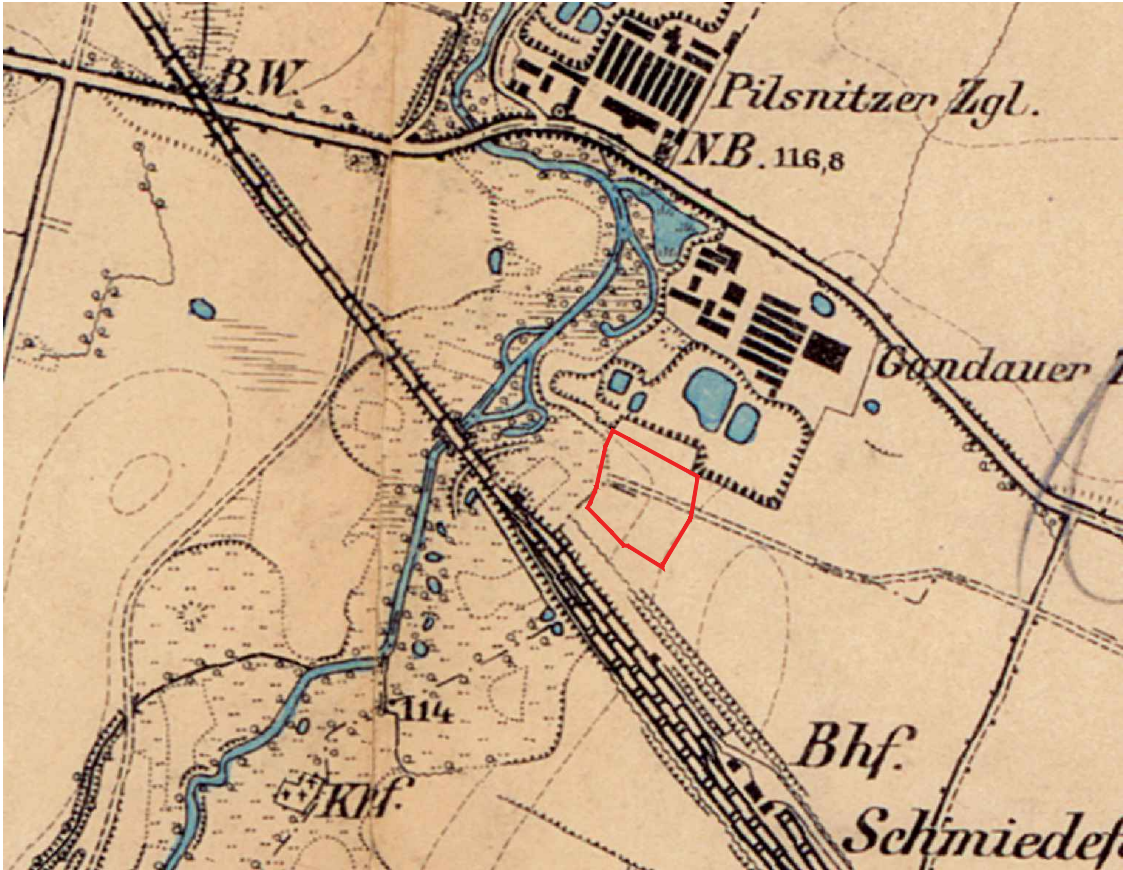
AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

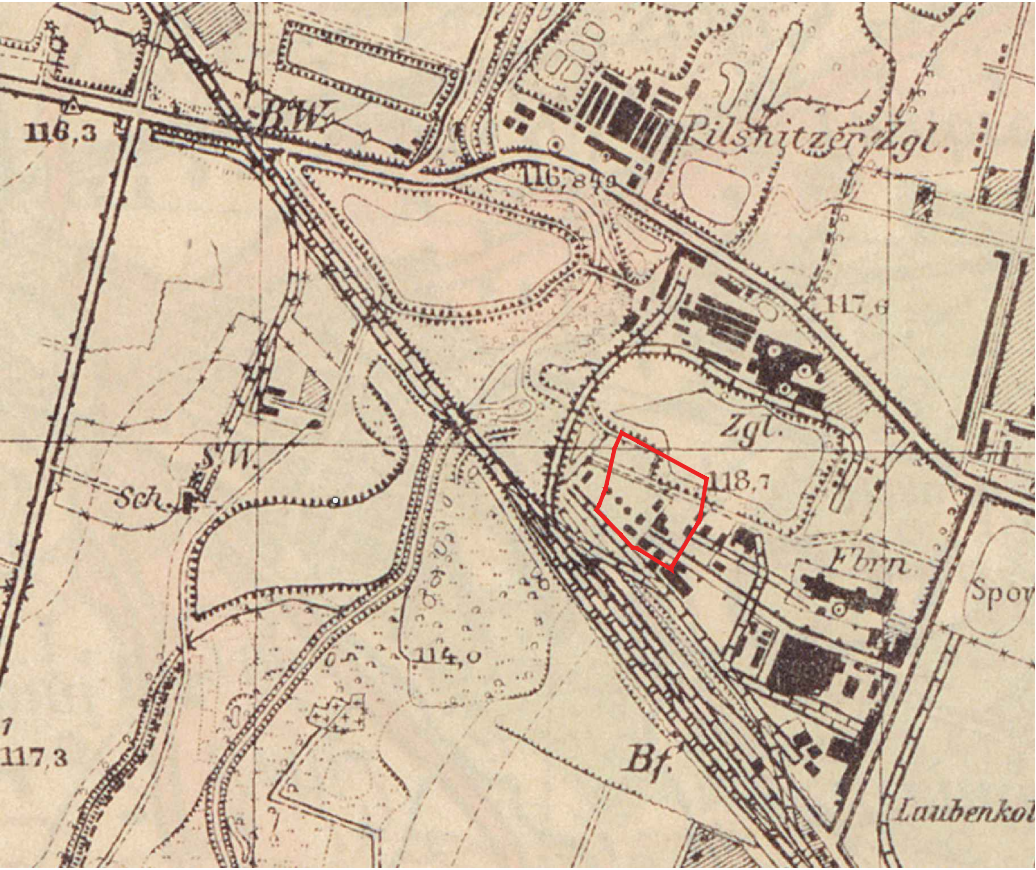
LEGENDA

— granica zewnętrzna opracowania

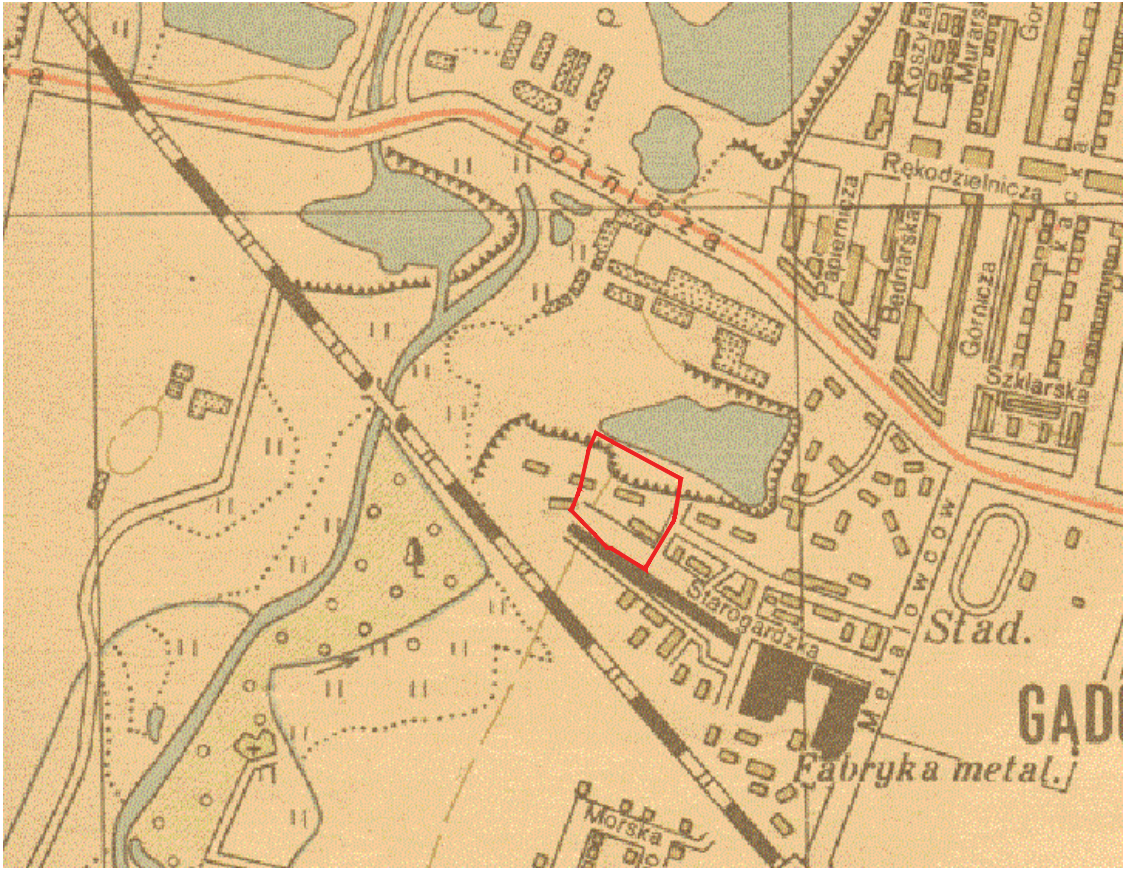
08.2026
KUA
MPP



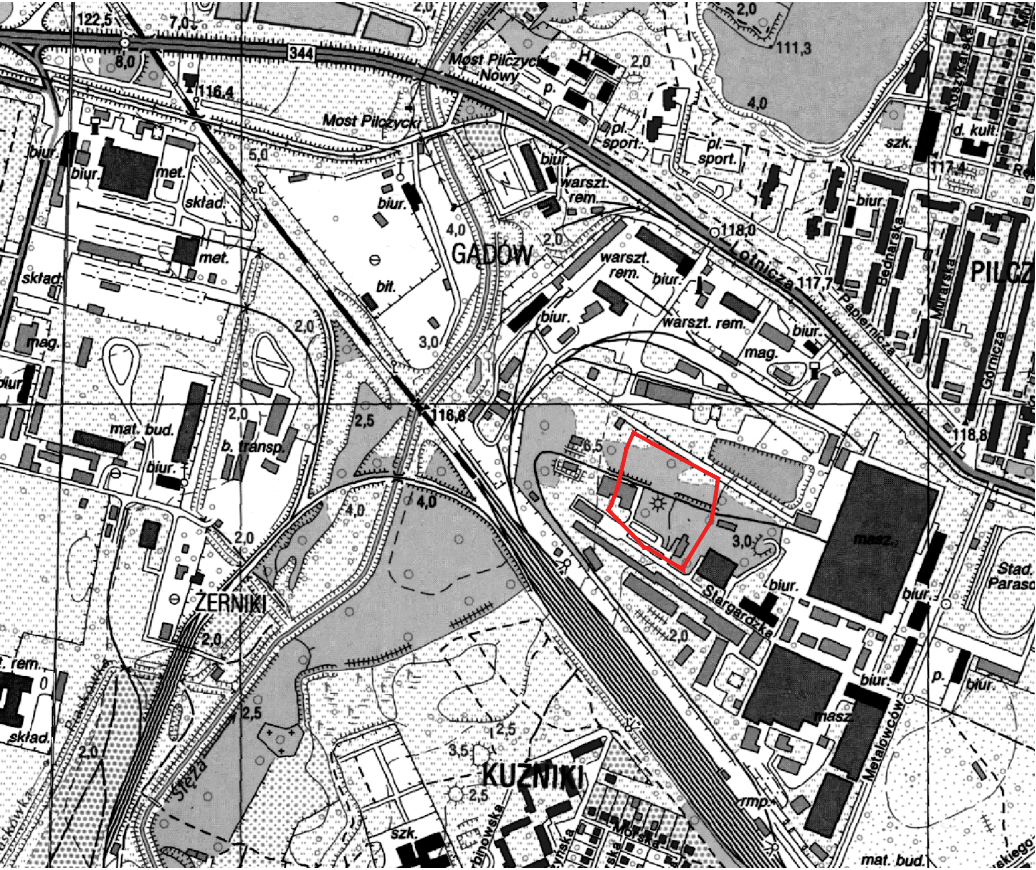
MAPA - II POŁ. XIX WIEKU



MAPA - I POŁ. XX WIEKU



MAPA - 1960



MAPA - II POŁ. XX WIEKU



(źródło:polska-org.pl)

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



DWORZEC KOLEJOWY KUŹNIKI - 1930/1944



DWORZEC KOLEJOWY KUŹNIKI - 1938



KOLONIA INDUSTRIALNA SCHMIEDEFELD BEI BRESLAU - 1928



NIEISTNIEJĄCA ZABUDOWA (RÓG METALOWCÓW I STARGARDZKIEJ) -1920

(źródło:polska-org.pl)

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

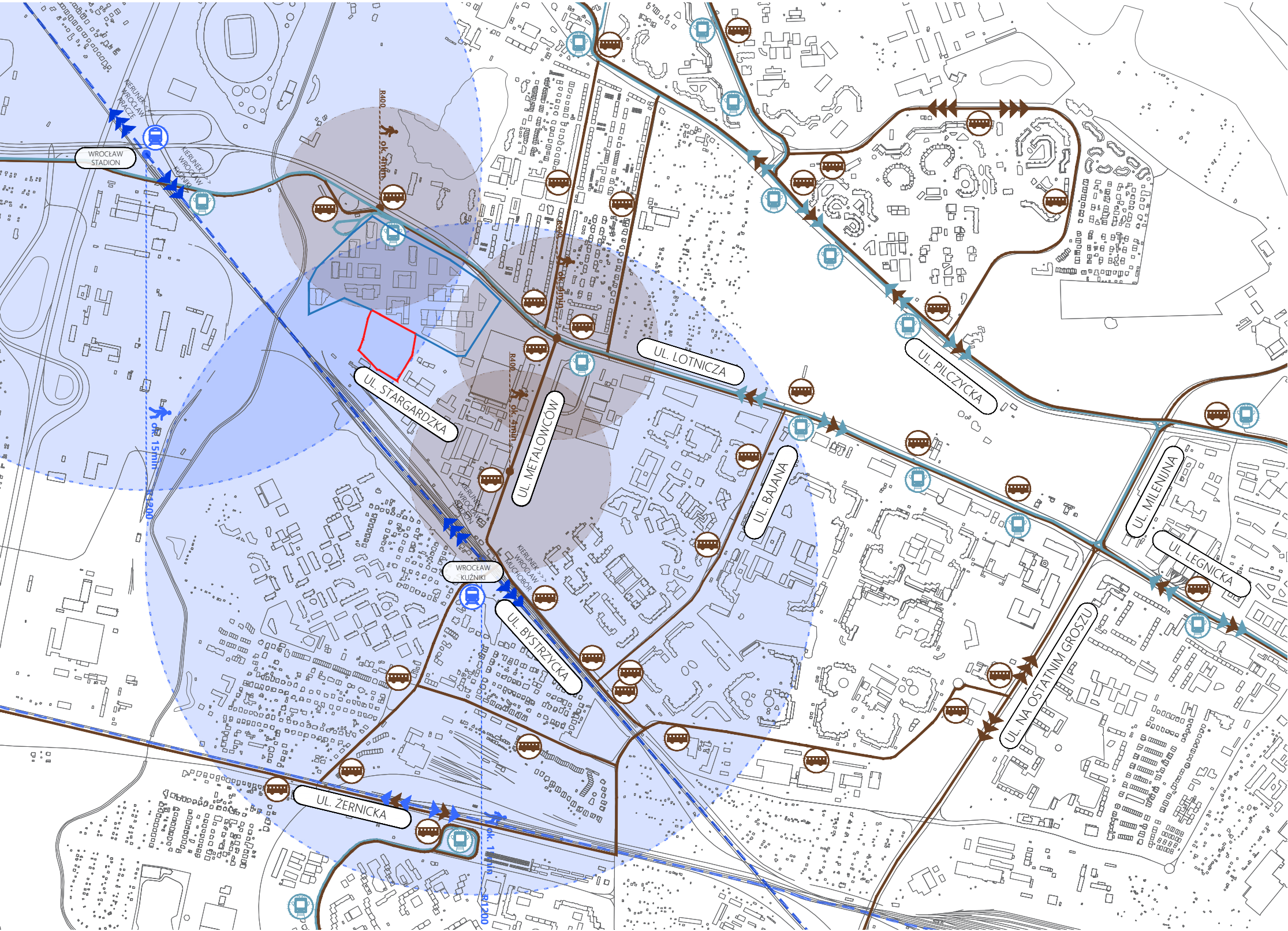


LEGENDA

- granica zewnętrzna opracowania
- teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100
- trasa rowerowa
- główne ciągi piesze
- stacja roweru miejskiego



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

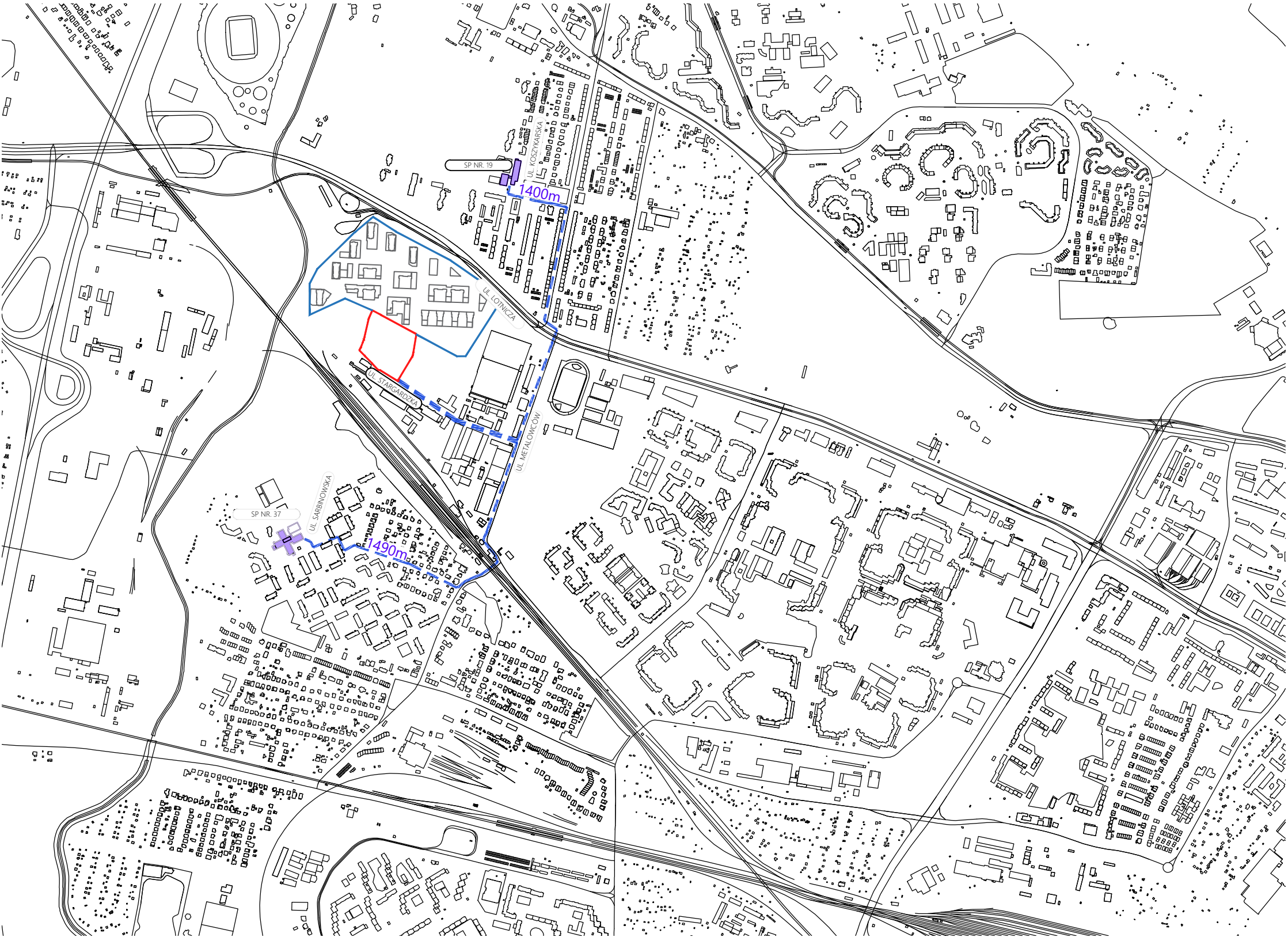


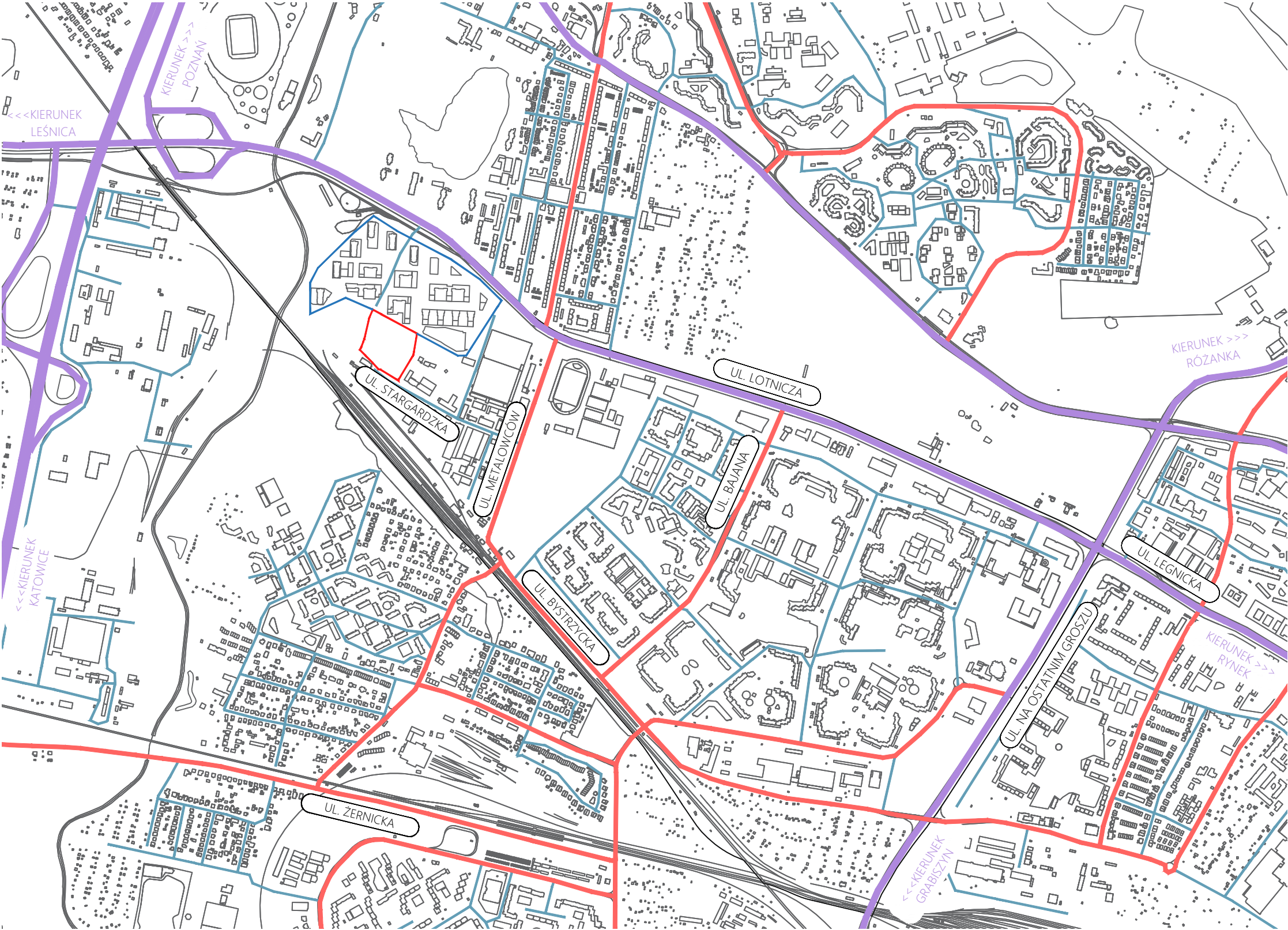
LEGENDA

- granica zewnętrzna opracowania
- teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100
- obszar w promieniu pieszego dojścia: 300m, 1000m do przystanków
- drogi komunikacji autobusowej
- przystanki autobusowe
- trasa kolei aglomeracyjnej
- przystanki kolejowe
- trasa komunikacji tramwajowej
- przystanki tramwajowe
- kierunki ruchu dla: autobusów, kolei, tramwajów
- szacowany czas dojścia do przystanków ok. XXmin

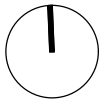


AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

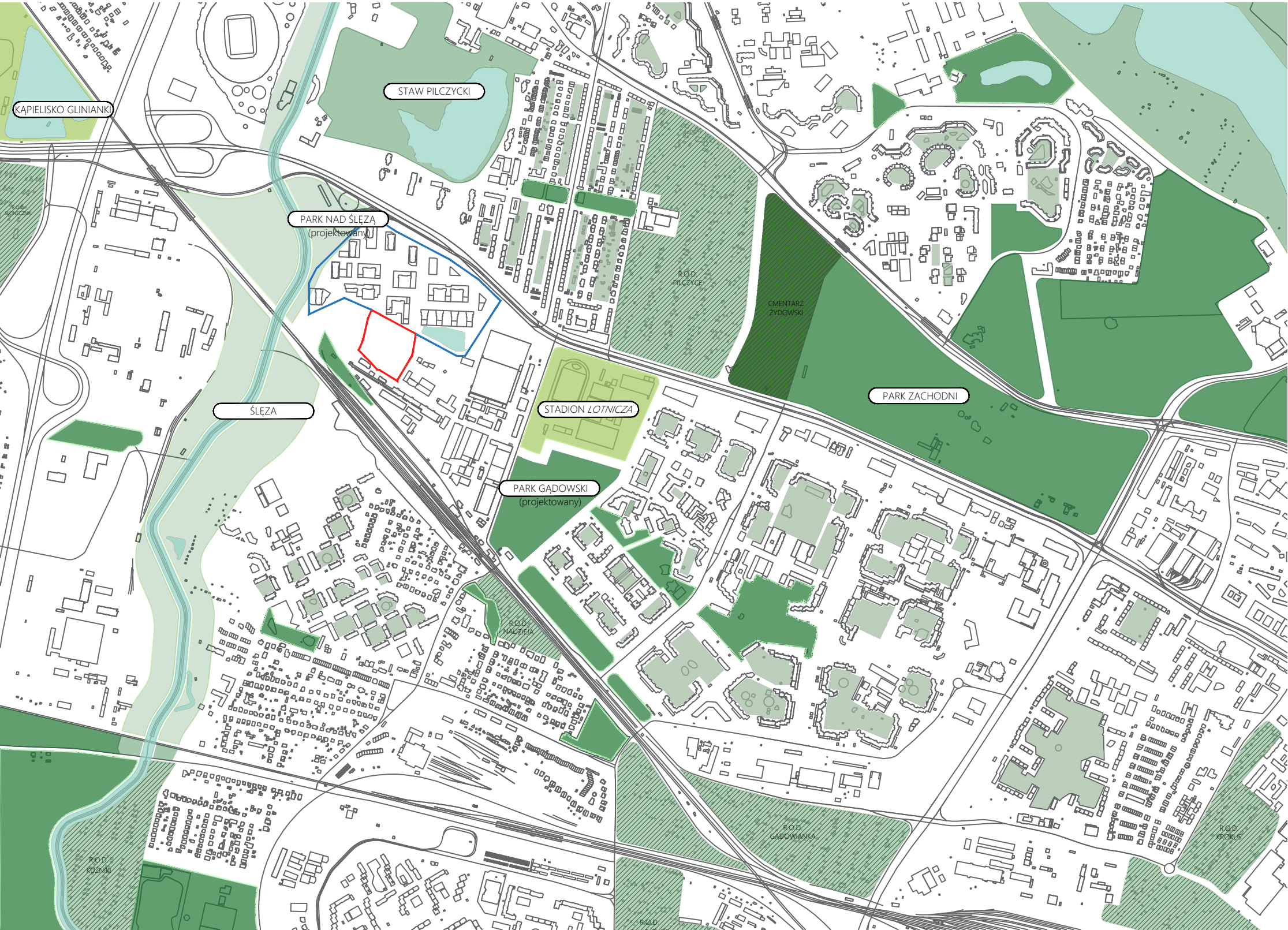




- LEGENDA
- granica zewnętrzna opracowania
 - teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100
 - główne drogi tranzytowe
 - drogi lokalne
 - drogi dojazdowe

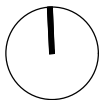


AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



LEGENDA

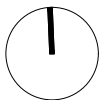
- granica zewnętrzna opracowania
- teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100
- rzeka Ślęza
- zielen we wnętrzach urbanistycznych
- zielen nadrzeczna
- zielen parkowa
- tereny rekreacji (stadion Lotnicza, kąpielisko Glinianki)
- zielen w formie skwerów, bulwarów, zielenców
- zielen cmentarna
- ogrody działkowe



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

LEGENDA

- granica zewnętrzna opracowania
- teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100
- zabudowa istniejąca i projektowana

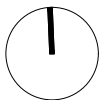


AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

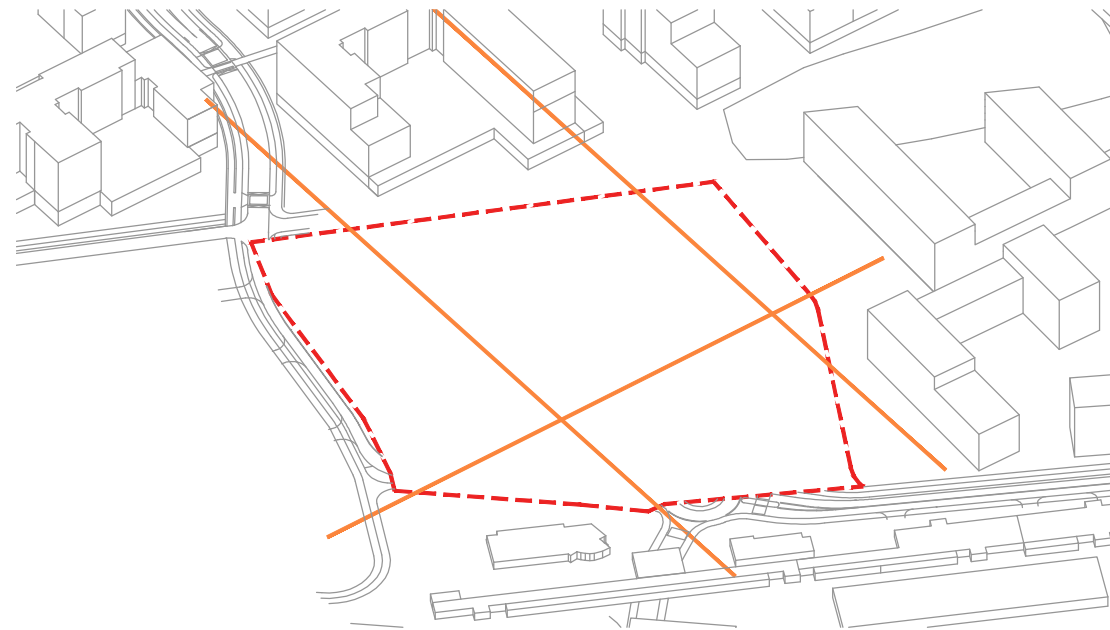


LEGENDA

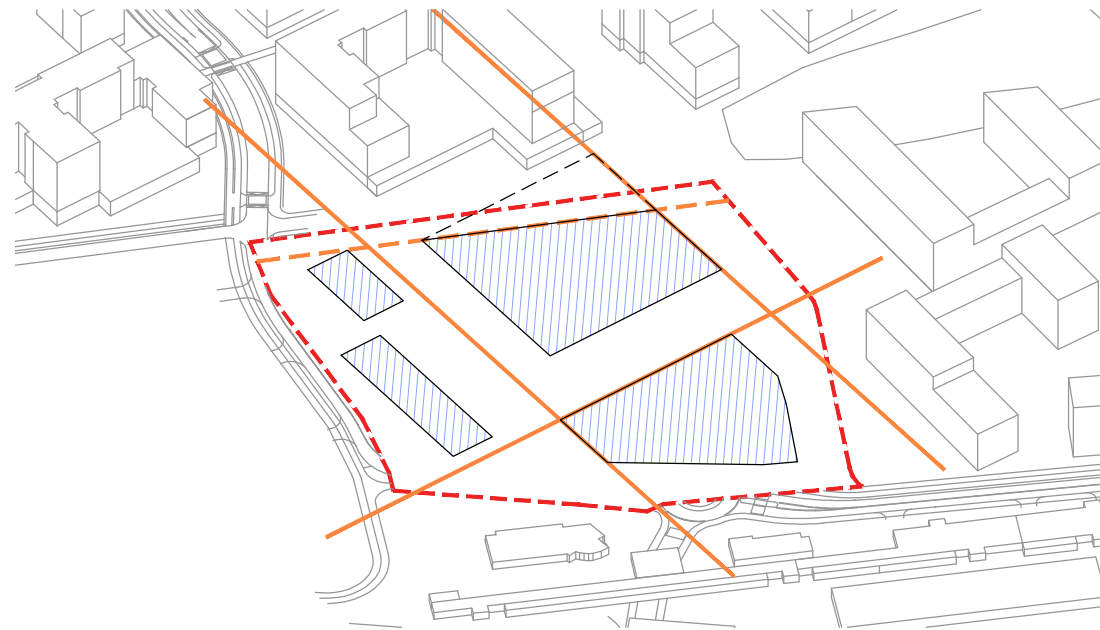
- granica zewnętrzna opracowania
- teren sąsiedniej projektowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100
- rzeka Słęża
- ciąg pieszy usługowo - rekreacyjny
- zielen nadrzeczna
- tereny nad wodą, na trasie ciągu pieszego, usługowo - rekreacyjnego
- parki na trasie ciągu pieszego, usługowo - rekreacyjnego
- bulwary na trasie ciągu pieszego, usługowo - rekreacyjnego



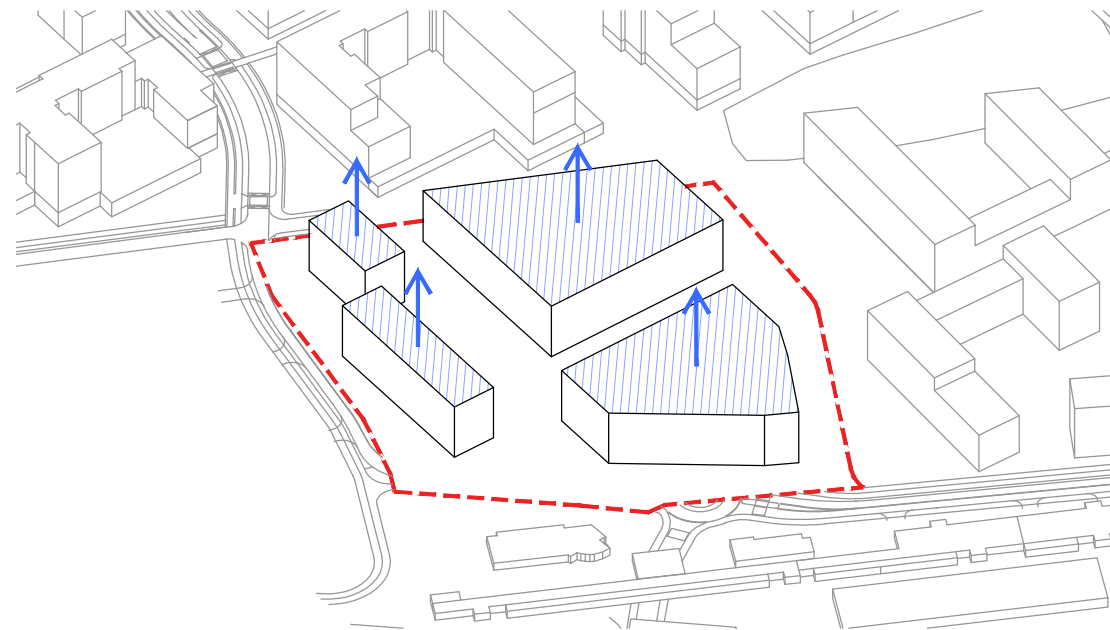
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



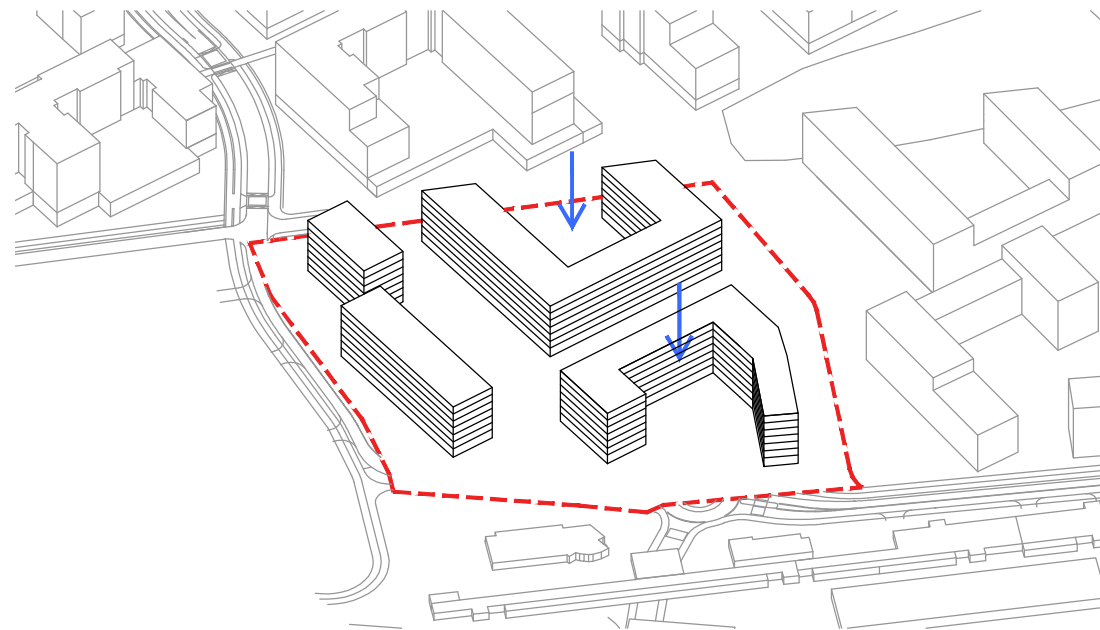
1. kierunki projektowanej zabudowy



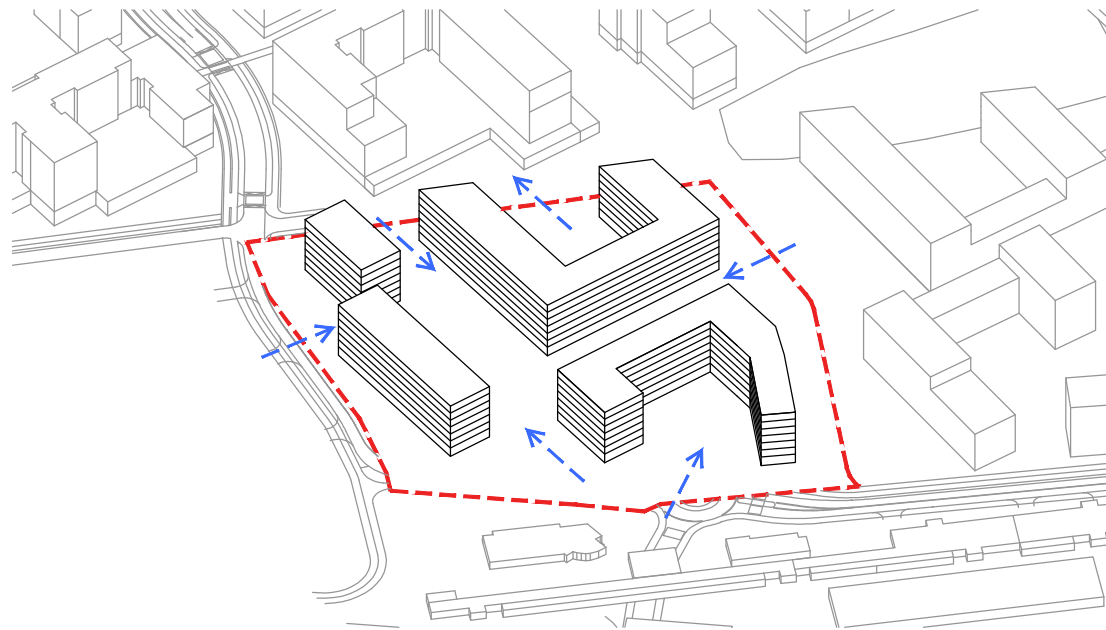
2. obszar projektowanej zabudowy i linia cięcia zgodnie z granicą opracowywanego terenu



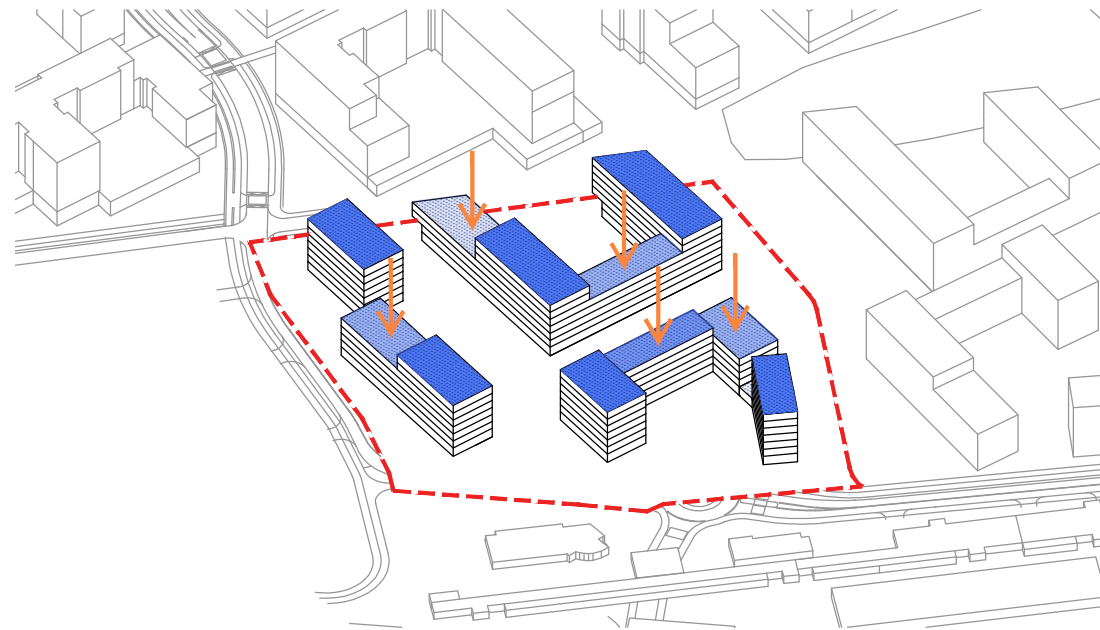
3. wyciągnięcie brył zgodnie z płaszczyznami projektowanej zabudowy i linią cięcia



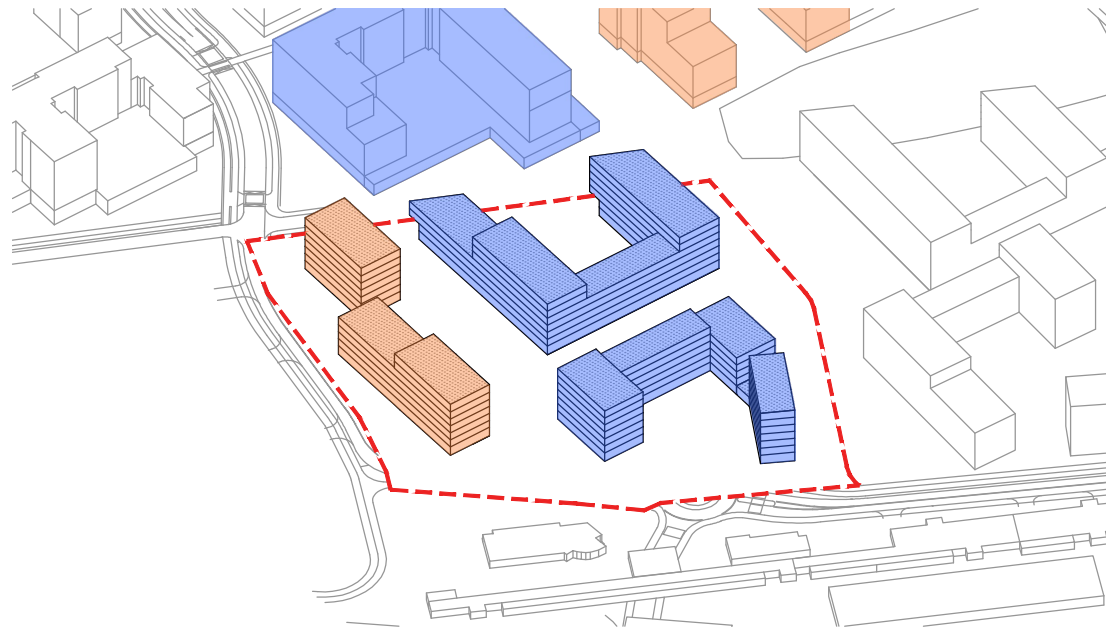
4. wytworzenie wnętrz kwartałów



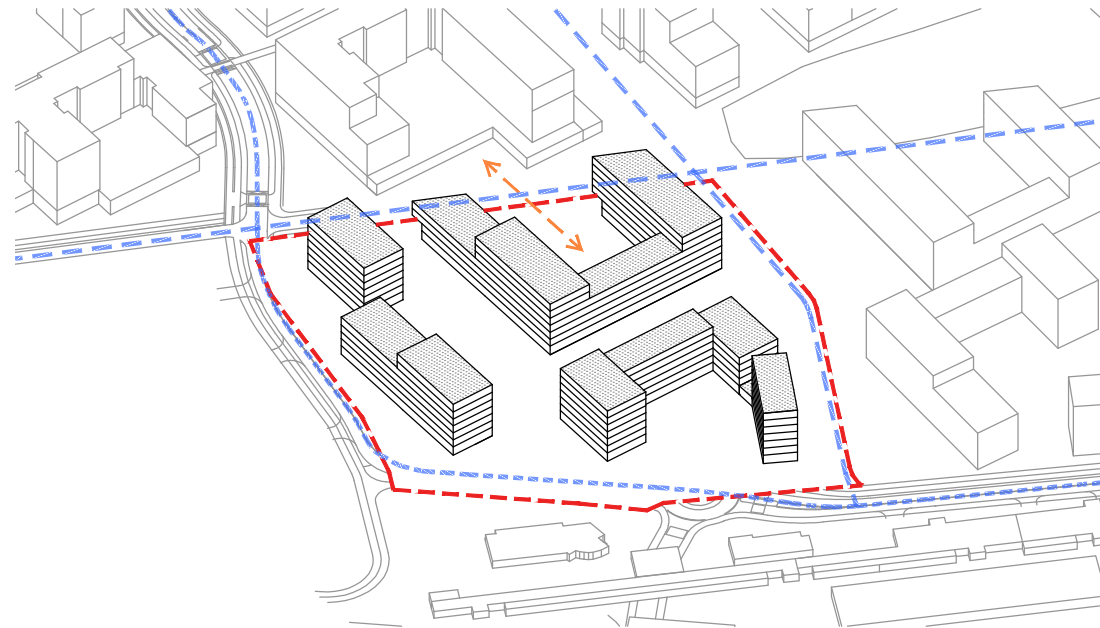
5. otwarcie wnętrza kwartałów



6. dostosowanie wysokości poszczególnych budynków



7. powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z sąsiednią zabudową



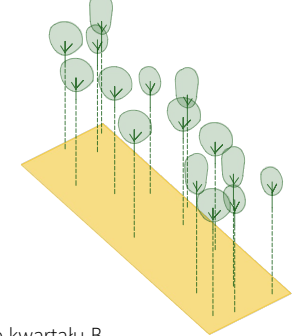
8. powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Kształtowanie planowanej zabudowy tworzy dziedzińce
wewnątrz kwartałów, które stają się przestrzeniami
skierowanymi głównie w stronę mieszkańców i budowania
wspólnoty osiedla.

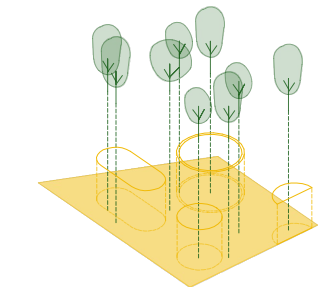
LEGENDA

wnętrza kwartałów

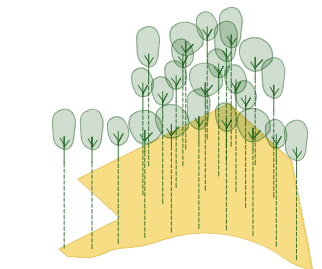
1. wnętrze kwartału A



2. wnętrze kwartału B



3. wnętrze kwartału C

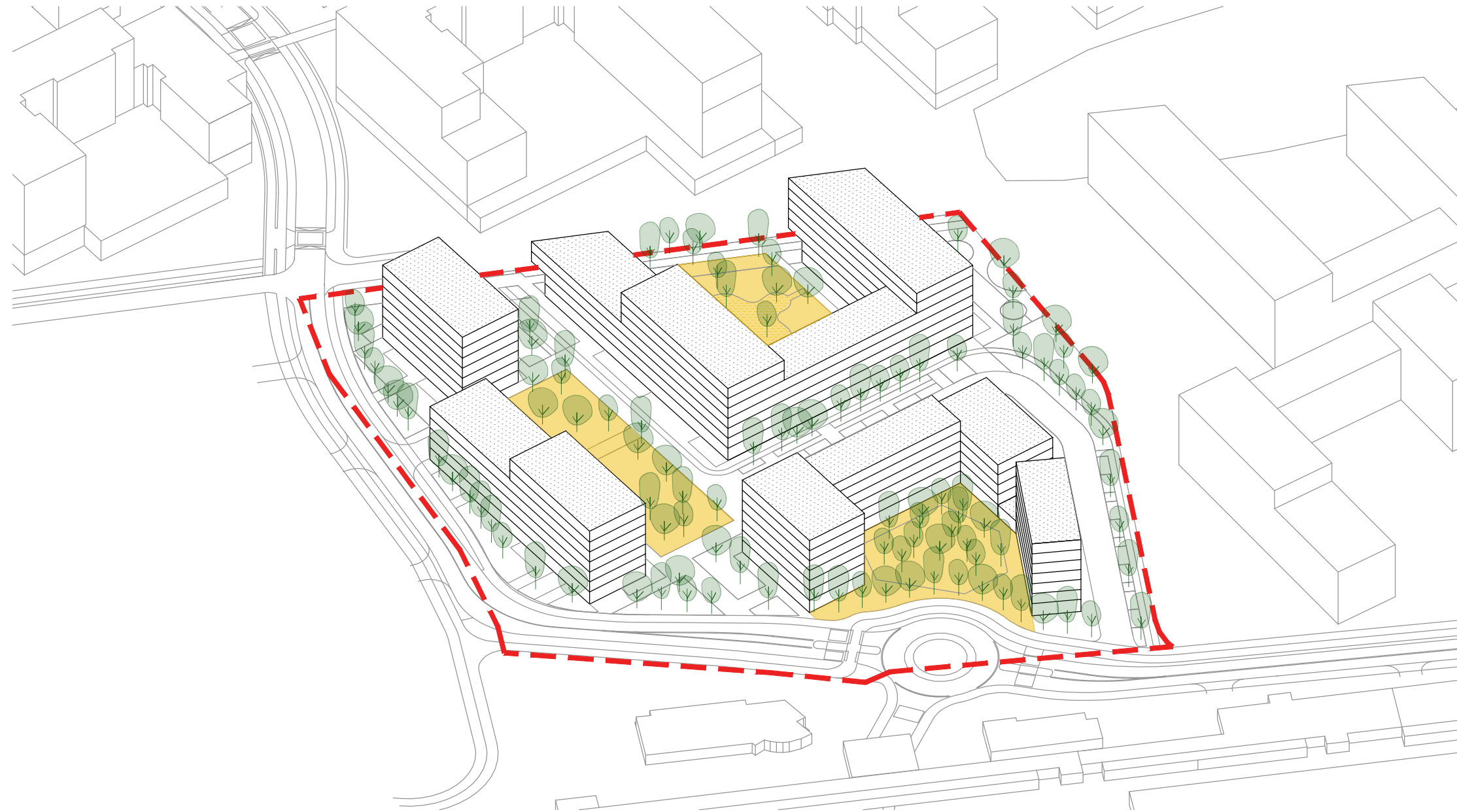


REFERENCJE



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



ŹRÓDŁO REFERENCJI:

<https://afasiaarchzine.com/2016/12/lan-22/lan-mixed-use-development-lyon-5/>



ETAP 1



ETAP 2



ETAP 3

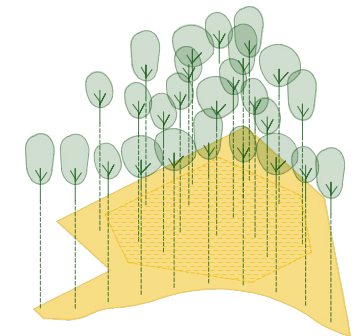


Atrakcyjne przestrzenie publiczne wewnątrz osiedla będą stanowić miejsca spotkań dla lokalnej społeczności oraz integrować mieszkańców.

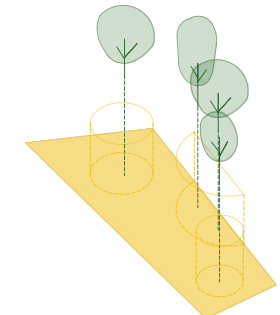
LEGENDA

 przestrzeń publiczną

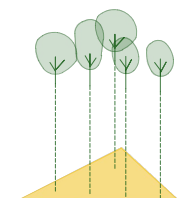
1. centralny plac osiedlowy



2. plac zabaw



3. zielony skwer

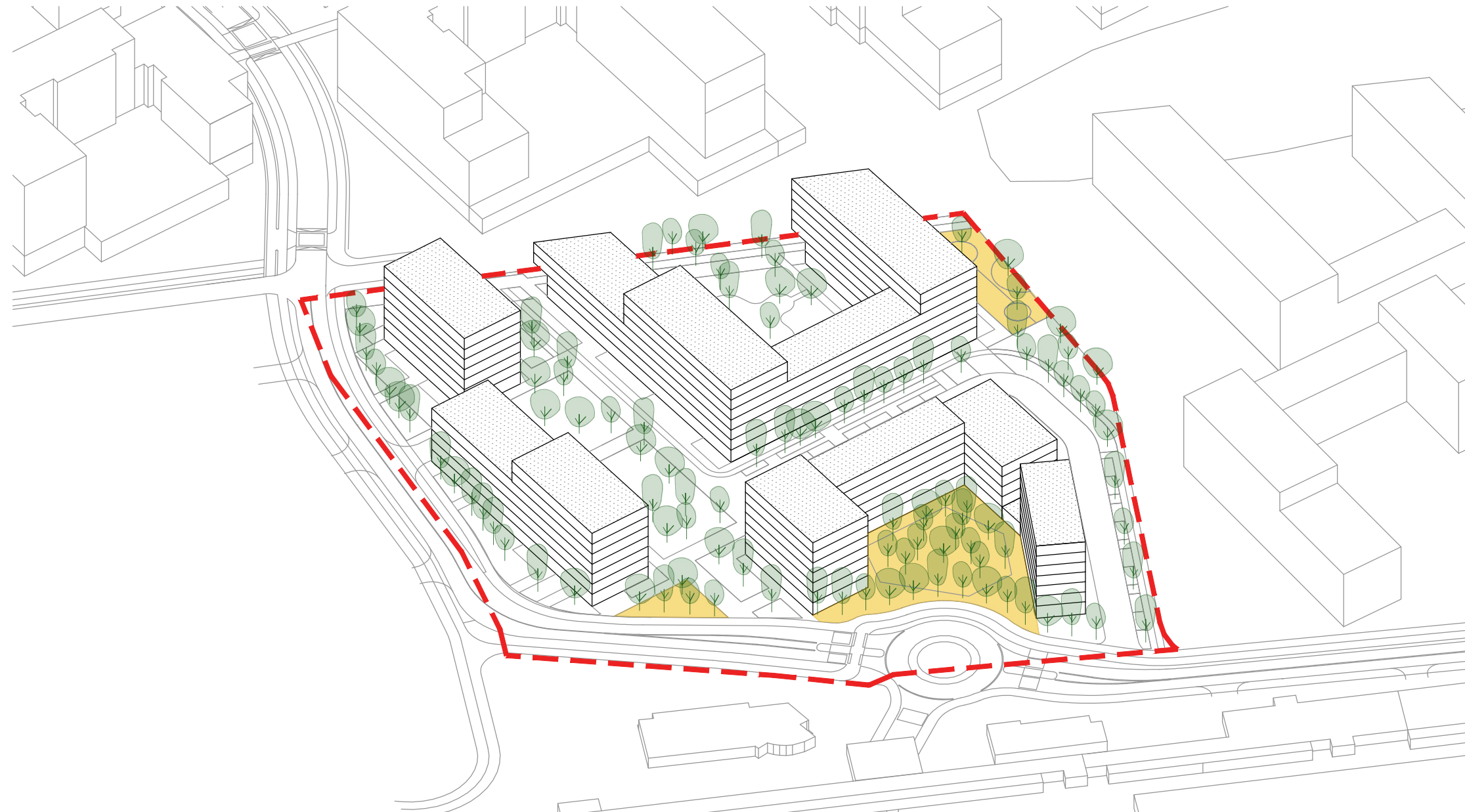


REFERENCJE



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



ŹRÓDŁO REFERENCJI:

<https://worldlandscapearchitect.com/core-city-park-d-i-r-t-studio/?v=b870c45f9584>

Obszar opracowania jest dobrze skomunikowany z resztą miasta dzięki nowo projektowanej infrastrukturze drogowej, obsługującej działkę. Proponowane usytuowanie przystanku komunikacji miejskiej pozwoli na wygodny dostęp do transportu publicznego.

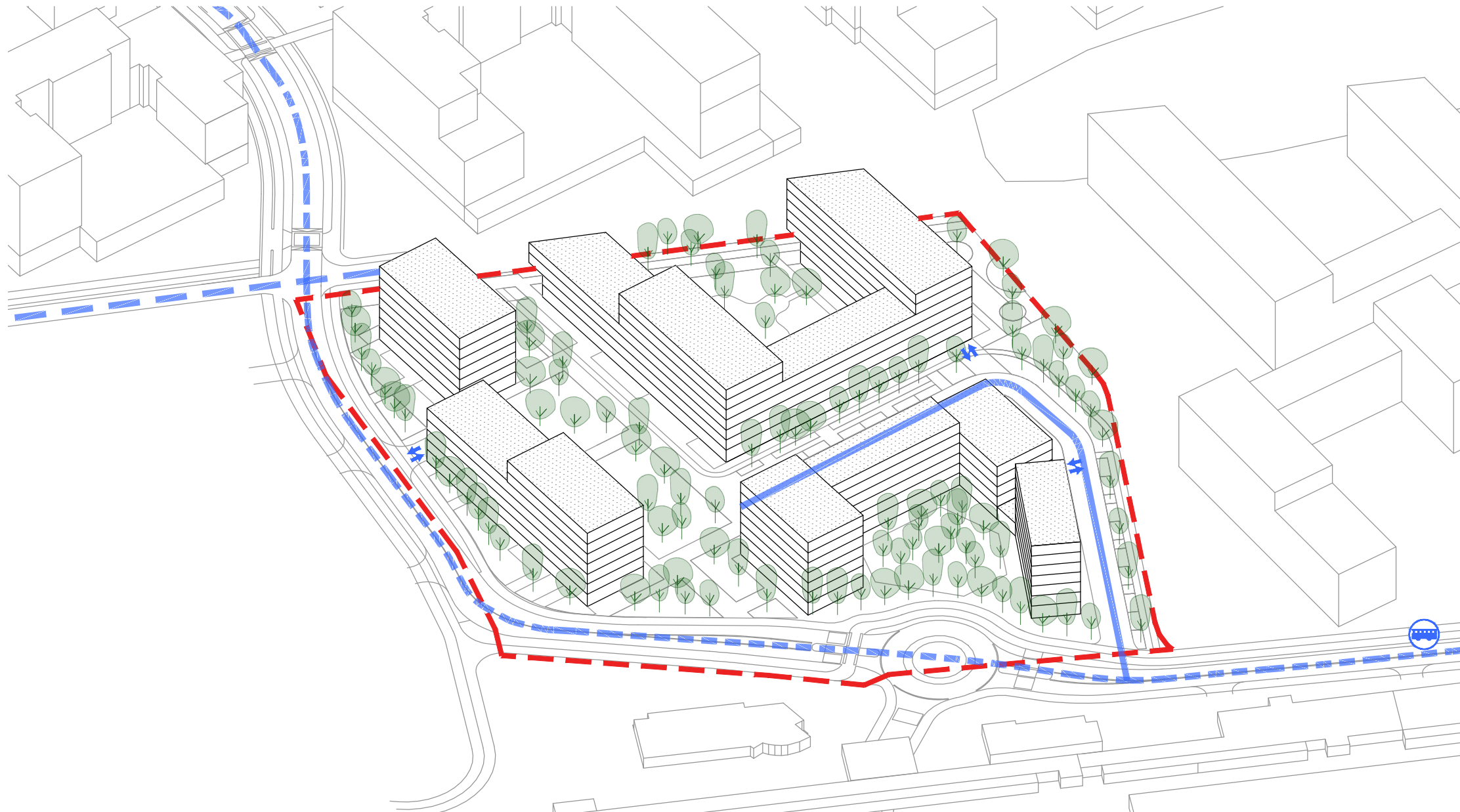
LEGENDA

 komunikacja kołowa w obrębie działki

 komunikacja kołowa poza obszarem opracowania

 proponowana lokalizacja przystanku autobusowego

 wjazd/wyjazd z garażu podziemnego



REFERENCJE



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

ŹRÓDŁO REFERENCJI:

<https://www.wearemunicipal.co.uk/experience/st-johns-hill>

Ciągi komunikacyjne pieszo - rowerowe tworzą sieć połączeń między działką a miastem.
Projektowana ścieżka rowerowa wewnątrz osiedla, bezpośrednio łączy się z "zewnętrzną" infrastrukturą dla rowerzystów.



LEGENDA

- komunikacja piesza w obrębie działki
- - - komunikacja piesza poza obszarem opracowania
- ścieżki rowerowe w obrębie działki
- - - ścieżki rowerowe poza obszarem opracowania
- R proponowana lokalizacja stacji roweru miejskiego

REFERENCJE



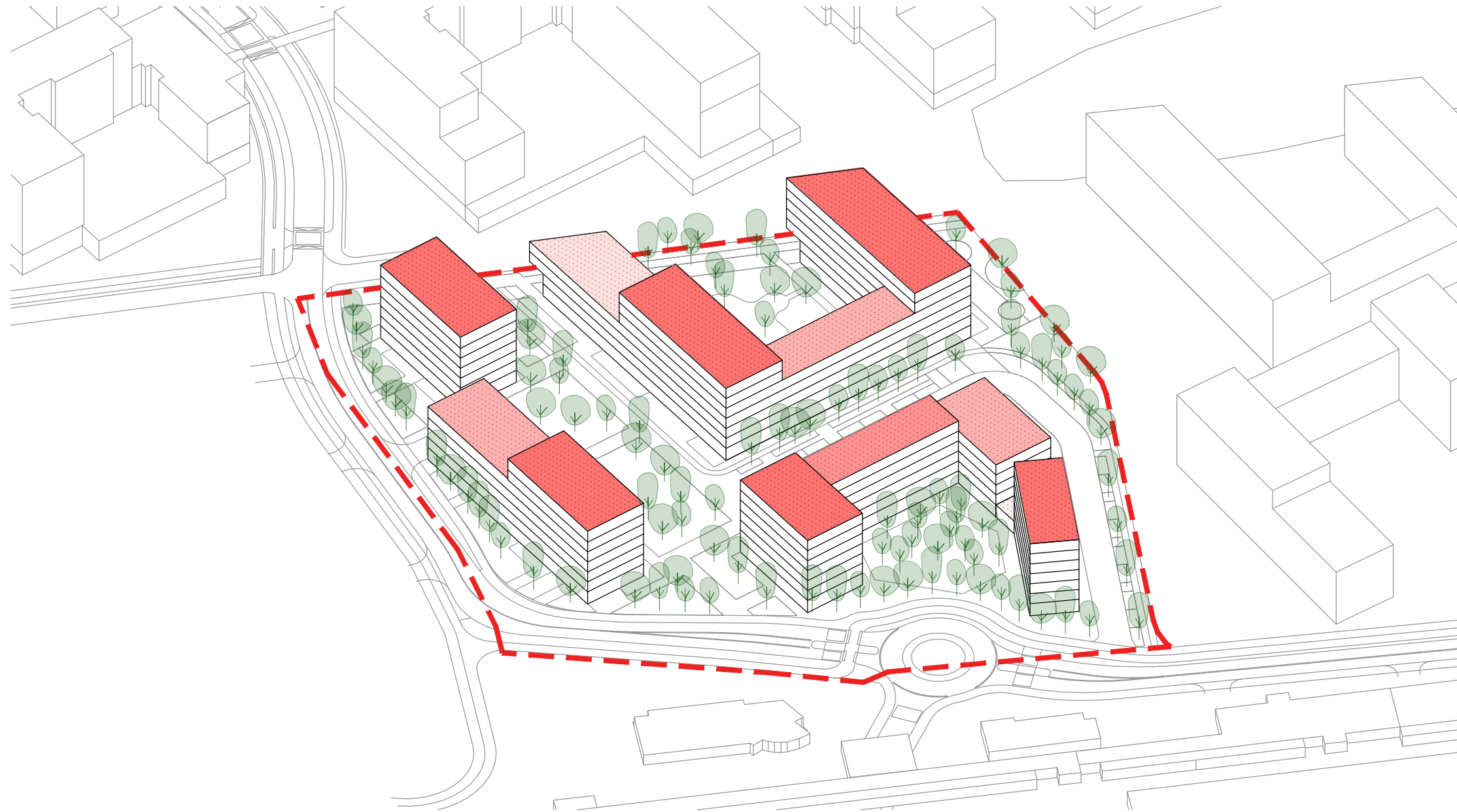
AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

ŹRÓDŁO REFERENCJI:

<https://vivalapanda.medium.com/the-beauty-of-illegibility-51125c0e042>

Zróżnicowanie wysokości budynków umożliwiło
odpowiednie doświetlenie wszystkich wnętrz.



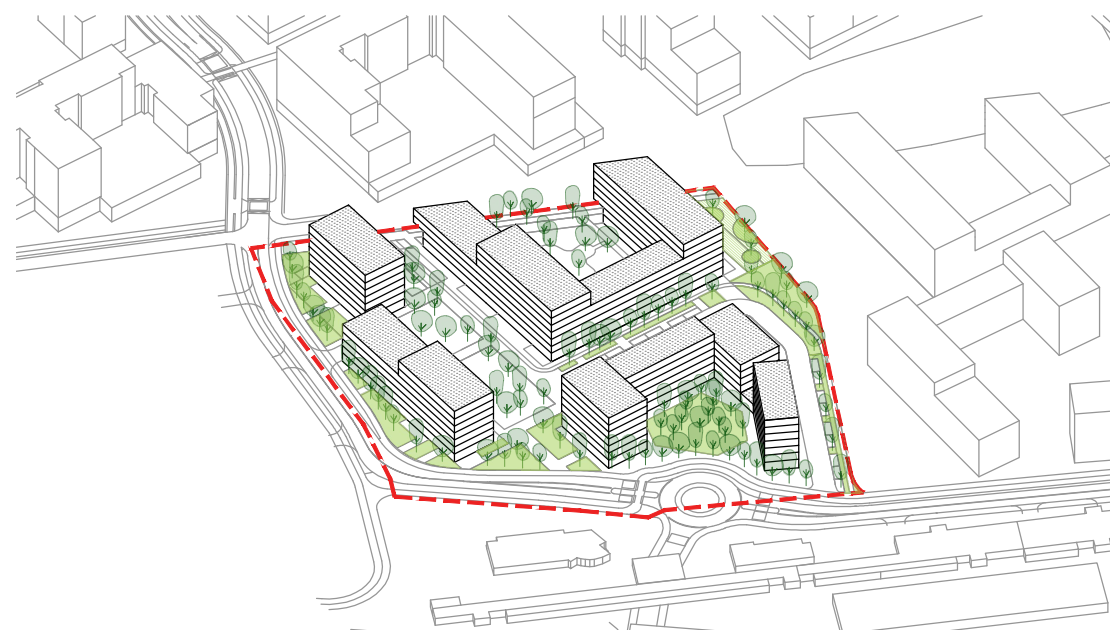
LEGENDA

- 1 kondygnacja
- 4 kondygnacje
- 5 kondygnacji
- 6 kondygnacji
- 7 kondygnacji

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

Zieleń na terenie opracowywanego obszaru pełni różne funkcje i przyjmuje różne formy. Planowane nasadzenia wraz z rodzimymi gatunkami stworzą przyjazny i zróżnicowany ekosystem dla całego osiedla. Projektowana zieleń wewnątrz kwartałów stanowi przestrzeń skierowaną głównie dla mieszkańców. Dzięki odpowiedniemu kształtowaniu zabudowy, efekt "wydzielenia od reszty osiedla" jest możliwy bez stawiania dodatkowych ogrodzeń i płotów.



1. zieleń publiczna



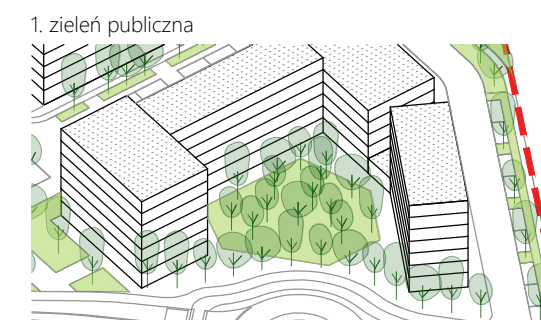
2. zieleń prywatna i pół-publiczna



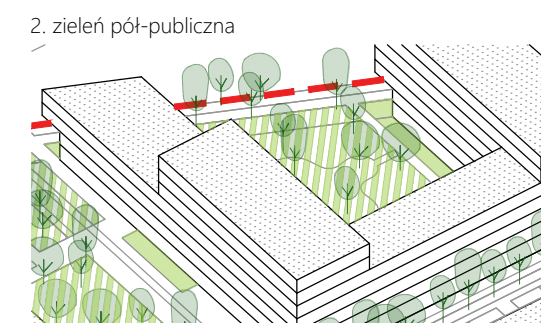
3. zieleń izolacyjna



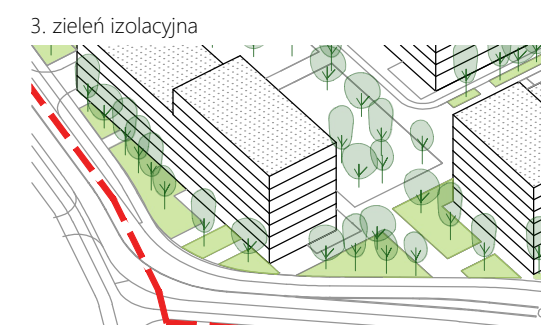
4. zielone dachy



1. zieleń publiczna



2. zieleń pół-publiczna



3. zieleń izolacyjna

REFERENCJE



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

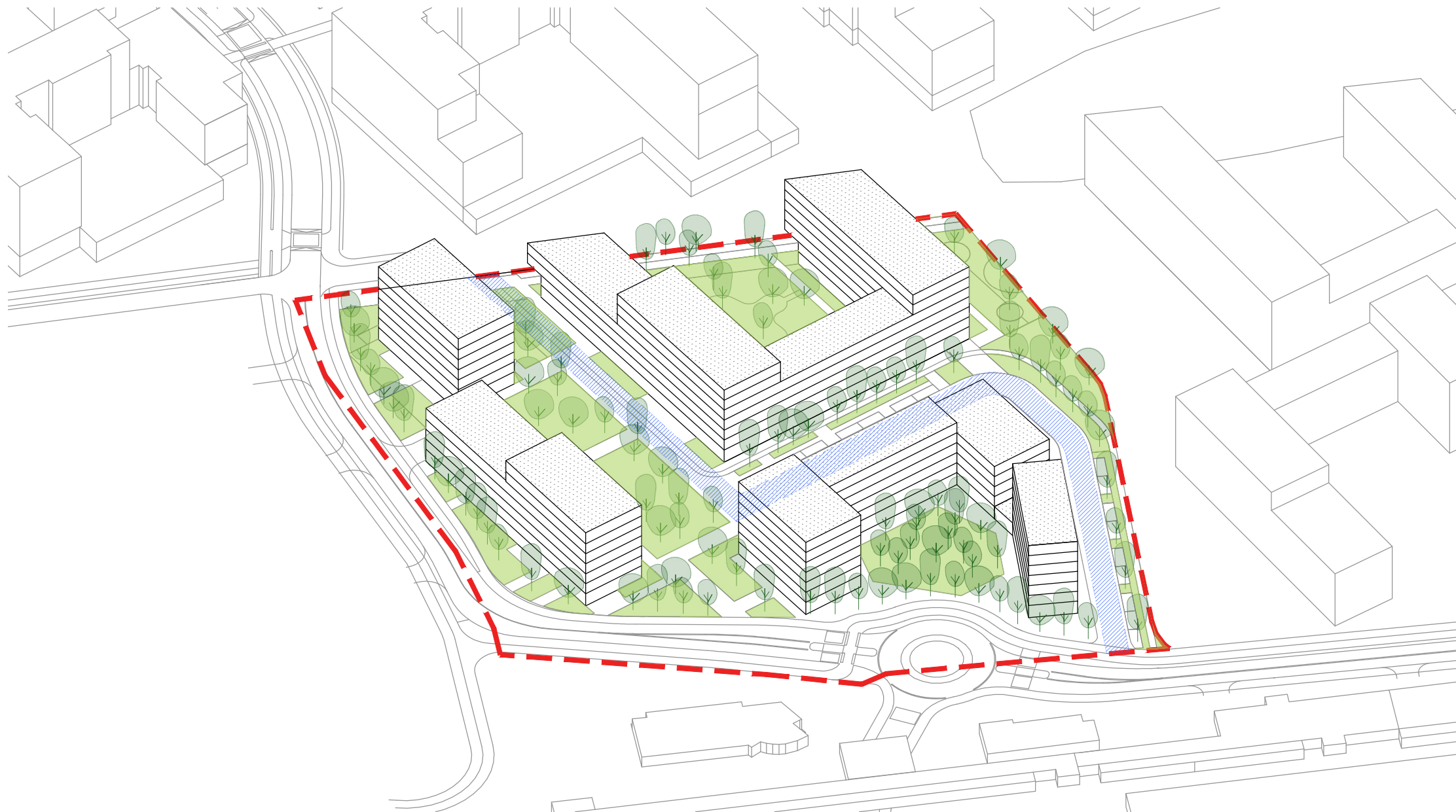
ŹRÓDŁO REFERENCJI:

https://www.lan-paris.com/en/projects/ivry?ssp_iabi=1682879771138

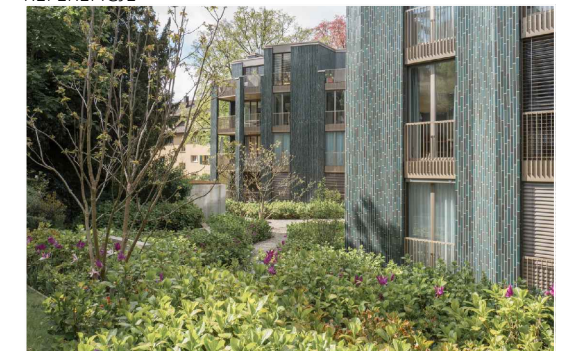
Na projektowanym terenie, maksymalizuje się tworzenie nawierzchni przepuszczalnych, biologicznie czynnych. Utwardzenia zostały zastosowane tam gdzie jest to niezbędne: w przypadku dróg, chodników i ścieżek. Takie rozwiązanie zapobiega powstawaniu wyspy ciepła. W drodze prowadzone są instalacje i sieci. Aby zapobiegać uszkodzaniu infrastruktury zastosowano barierę korzeniową która kieruje wzrostem korzeni roślin i zapobiega ewentualnemu zniszczeniu instalacji poprzez niekontrolowany rozrost drzew.

LEGENDA

nawierzchnie niewymagające utwardzenia



REFERENCJE



AUTORZY:

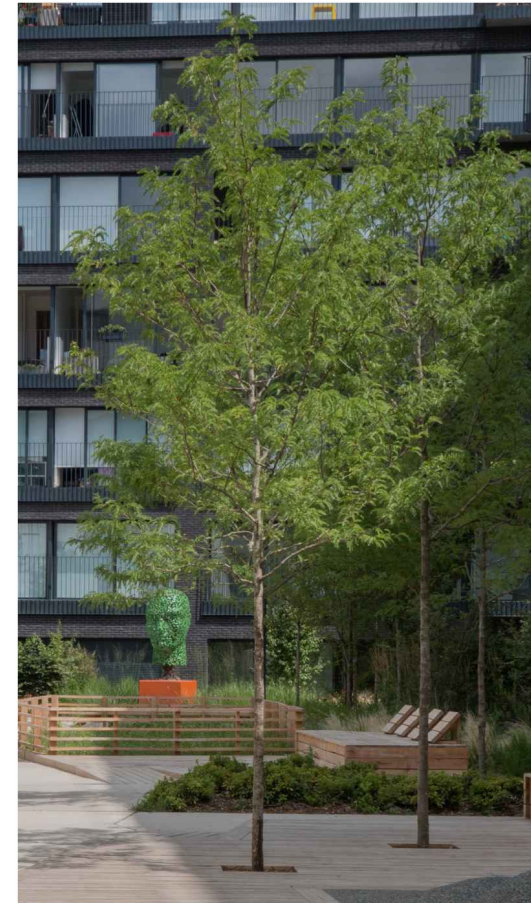
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

ŹRÓDŁO REFERENCJI:

<https://landezine.com/housing-steinwies-irisstrasse/>



1. Quai de l'Aisne / La Compagnie du Paysage / Pantin



2. Quai de l'Aisne / La Compagnie du Paysage / Pantin



3. Le Bourg Dwellings / archi5 / Montreuil



4. Quai de l'Aisne / La Compagnie du Paysage / Pantin

ŹRÓDŁA:

1. <https://landezine-award.com/aisne-quay-quai-de-laisne/>
2. <https://landezine-award.com/aisne-quay-quai-de-laisne/>
3. <https://archi5.fr/en/portfolio/lebour-montreuil/>
4. <https://landezine-award.com/aisne-quay-quai-de-laisne/>

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



1. Les promenades / Osty et associés, Encore Heureux / Reims



2. Housing Steinwies- Irisstrasse / Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG / Zurich



3. Housing Steinwies- Irisstrasse /Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG / Zurich



4. Housing Steinwies- Irisstrasse /Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG / Zurich

ŹRÓDŁA:

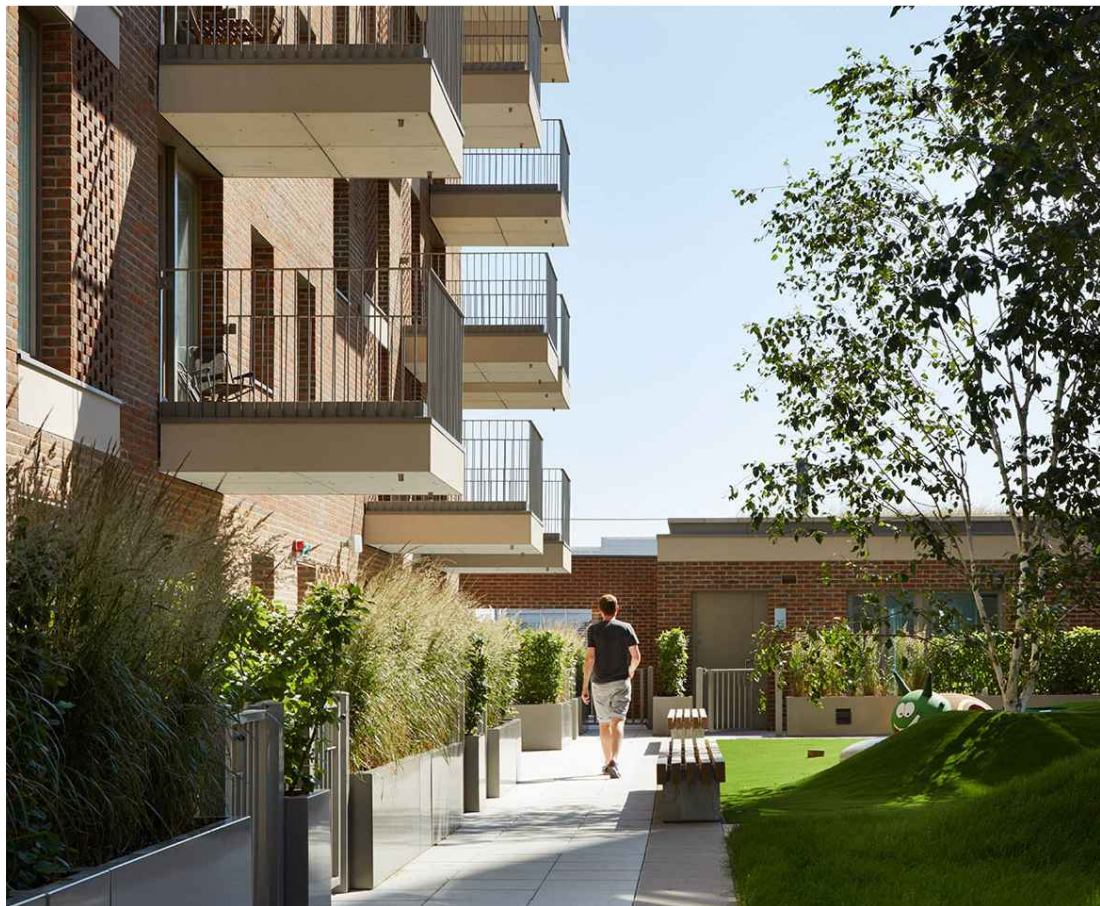
1. <https://www.osty.fr/fr/projets/view/3/les-promenades>
2. <https://landezine.com/housing-steinwies-irisstrasse/>
3. <https://landezine.com/housing-steinwies-irisstrasse/>
4. <https://landezine.com/housing-steinwies-irisstrasse/>

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



1. Brentford Lock West / Mae Architects / Londyn



2. Newground / Material Store / Londyn



3. Lyon Girondins / SOA / Lyon



4. Goldsmith Street / Mikhail Riches / Norwich

ŹRÓDŁA:
1. <https://www.mikhailriches.com/project/brentford-lock-west/>
2. <https://bdlandarch.com/the-material-store/>
3. <https://soa.archi.fr/architecture/project/lyon-girondins>
4. <https://www.mikhailriches.com/project/goldsmith-street/>

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



1. Park 'n' Play / JAJA Architects / Kopenhaga



2. Suzhou CIFI Easier Life Transparent Factory / SHUIISHI Architecture and Planning Corp / Suzhou



3. Square Public et jardin (Bruxelles-capitale) / Gruelab / Etterbeek



4. Elephant Park / Churchman Thornhill Finch / Londyn

ŹRÓDŁA:

1. <https://www.archdaily.com/884956/park-n-play-jaja-architect>
2. <https://www.aoya-hk.com/index.php?m=content&c=index&a=show&catid=55&id=1441>
3. <https://www.gruelab.eu/projets/square-etterbeek>
4. <https://landezine-award.com/south-gardens-elephant-park/>

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



LEGENDA

	granica opracowania
	granice działek
	obrysy garaży podziemnych
	droga pożarowa
	projektowana zabudowa
	zabudowa istniejąca
	ilość kondygnacji
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	przejście bramowe
	zjazd z drogi publicznej
	zjazd z drogi pożarowej
	miejsce postojowe zewnętrzne
	proponowana lokalizacja stacji rowerów miejskich
	drzewa projektowane
	drzewa projektowane - nasadzenia kompensacyjne (61 szt.)
	drzewa istniejące do zachowania
	zieleni na stropodachach garażu (liczona jako 50%)*
	zieleni na gruncie rodzimym
	ogródki prywatne na stropodachach garażu (liczona jako 50%)*
	ogródki prywatne na gruncie rodzimym
	trawnik z geokratą na stropodachach garażu (liczona jako 50%)*
	trawnik z geokratą na gruncie rodzimym
	powierzchnia utwardzona drogi wewnętrznej
	powierzchnia utwardzona ul. Stargardzkiej
	powierzchnia utwardzona chodniki / dojścia
	powierzchnia utwardzona ścieżki rowerowe
	powierzchnia przepuszczalna place/skwery
	powierzchnia utwardzona place / skwery
	strefa placu zabaw

* Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

** Zgodnie z uwagami Departamentu Strategii i Zrównoważonego Rozwoju UM Wrocław

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wołak



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU 2/2

BILANS TERENU	
pow. terenu	21484 m ²
pow. zabudowy	4916.94 m ²
pow. utwardzona	10064.86 m ²
w tym:	
drogi publiczne i wew.	3052.90 m ²
ścieżki rowerowe	634.46 m ²
place	2317.44 m ²
chodniki	3010.73 m ²
pow. zwirowa	1049.33 m ²
pow. biologicznie czynna	6570.20 m ²
w tym:	
zielen ogólnodostępna na stropie (całość)-teren	1669.22 m ²
zielen ogólnodostępna na stropie (50%) - teren	834.61 m ²
zielen ogólnodostępna na stropie (całość) - dachy	2483.66 m ²
zielen ogólnodostępna na stropie (50%) - dachy	1241.83 m ²
zielen ogólnodostępna na gruncie	4077.05 m ²
ogródki mieszkaniowe na stropie (całość)	678.45 m ²
ogródki mieszkaniowe na stropie (50%)	339.23 m ²
ogródki mieszkaniowe na gruncie	77.48 m ²
wymagana min. pow. biologicznie czynna*	6445.20 m ²
	30 %
pow. zieleni gólnodostępnej w pow. zieleni biol. czynnej	74.76 %
pow. zieleni na stropie nad ostatnią kondygnacją (dachy) w pow. zieleni biol. czynnej	18.90 %

BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH W TERENIE:	
miejsca przy drodze wewnętrznej	22 szt.

PUM
(powierzchnia użytkowa mieszkań):
KW A - 5 568,7 m²
KW B - 7 556,5 m²
KW C - 5 165,77 m²
razem: 18 290,95 m²

PUU
(powierzchnia użytkowa lokali usługowych):
PUU w kwartale A - 207,97 m²
PUU w kwartale B - 0 m²
PUU w kwartale C - 871,39 m²
razem: 1079,36 m² (5,9% PUM)

* Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
** Zgodnie z uwagami Departamentu Strategii i Zrównoważonego Rozwoju UM Wrocław

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



LEGENDA	
	granica opracowania
	granice działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	obrysy działek sąsiednich
	projektowana zabudowa
	zabudowa istniejąca
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartału / zespołu zabudowy
	granice między kwartałami / etapami
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	przejście bramowe
	zjazd z drogi publicznej
	zjazd z drogi pożarowej

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



LEGENDA

	granica opracowania
	granice działek
	projektowana zabudowa
	ilość kondygnacji
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	przejście bramowe
	zjazd z drogi publicznej
	zjazd z drogi pożarowej
	powierzchnia utwardzona place / skwery
	drzewa projektowane
	drzewa projektowane - nasadzenia kompensacyjne (61 szt.)
	drzewa istniejące do zachowania
	drzewa istniejące do usunięcia
	nr drzewa wg inwentaryzacji dendrologicznej
	zieleni niska do usunięcia

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



LEGENDA	
	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m ² -30m ²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m ² -45m ²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m ² -50m ²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m ² -58m ²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m ² -75m ²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m ² -82m ²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru: **0.9**

$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

- oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych, Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika: **0.95**

PUM
(powierzchnia użytkowa mieszkań):

KW A - 5 568,7 m²
KW B - 7 556,5 m²
KW C - 5 165,77 m²

razem: 18 290,95 m²

PUU
(powierzchnia użytkowa lokali usługowych):

PUU w kwartale A - 207,97 m²
PUU w kwartale B - 0 m²
PUU w kwartale C - 871,39 m²

razem: 1079,36 m² (5,9% PUM)

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

LEGENDA

	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m ² -30m ²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m ² -45m ²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m ² -50m ²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m ² -58m ²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m ² -75m ²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m ² -82m ²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru: **0.9**

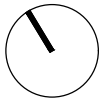
$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

- oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych; Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika: **0.95**



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak



LEGENDA	
	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m ² -30m ²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m ² -45m ²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m ² -50m ²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m ² -58m ²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m ² -75m ²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m ² -82m ²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru: **0.9**

$$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

- oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych; Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika: **0.95**



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

LEGENDA

	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m ² -30m ²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m ² -45m ²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m ² -50m ²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m ² -58m ²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m ² -75m ²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m ² -82m ²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru: **0.9**

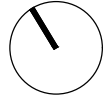
$$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

- oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych; Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika: **0.95**



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

LEGENDA

	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m ² -30m ²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m ² -45m ²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m ² -50m ²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m ² -58m ²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m ² -75m ²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m ² -82m ²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru: **0.9**

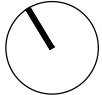
$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

- oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych; Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika: **0.95**



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

LEGENDA

	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m²-30m²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m²-45m²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m²-50m²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m²-58m²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m²-75m²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m²-82m²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru: **0.9**

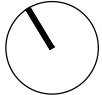
$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

- oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych; Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika: **0.95**



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak



LEGENDA

	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m ² -30m ²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m ² -45m ²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m ² -50m ²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m ² -58m ²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m ² -75m ²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m ² -82m ²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru: **0.9**

$$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

P_{WM} - oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych; Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika: **0.95**

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

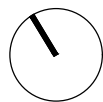
LEGENDA

	granica opracowania
	obrysy działek inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
A	oznaczenie kwartału / zespołu zabudowy
(A1)	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej
	zieleni na stropodachach nad ostatnią kondygnacją (liczona jako 50%)*

BILANS ZIELENI
NA DACHACH - OSTATNICH KONDYGNACJI:

zieleni ogólnodostępna na stropie (całość) - dachy	2483.66
zieleni ogólnodostępna na stropie (50%) - dachy	1241.83m ²

*Rozmieszczenie zieleni na rys. dachu ma charakter poglądowy. Szczegółowa lokalizacja i bilans zieleni na dachach zostaną przedstawione w projekcie budowlanym.



AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak





LEGENDA	
	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	ilość kondygnacji
	oznaczenie kwartalu / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	wejście główne do budynku
	wejście do lokalu usługowego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia holi [H]
	powierzchnia usług [U]
	powierzchnia pomieszczeń innych [P+]
	mieszkania 1-pokojowe [1PK] 26m²-30m²
	mieszkania 2-pokojowe [2PK] 32m²-45m²
	mieszkania 2-pokojowe + kuchnia [2PK+] 45m²-50m²
	mieszkania 3-pokojowe [3PK] 48m²-58m²
	mieszkania 3-pokojowe + kuchnia [3PK+] 60m²-75m²
	mieszkania 4-pokojowe [4PK] 75m²-82m²
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	granica przynależności mieszkań i innych powierzchni do danej klatki schodowej

Powierzchnie mieszkań podane na rysunkach są przybliżonymi powierzchniami użytkowymi mieszkań (PUM) wyliczonymi na podstawie poniższych informacji*.

*współczynnik przyjęty do wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) z powierzchni wewnętrznej mieszkania wg wzoru:

$P_{UM} = P_{WM} \cdot 0.9$

gdzie:

P_{UM} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)

- oznacza powierzchnię wewnętrzną mieszkania (BEZ ścian zewnętrznych, ścian korytarzy i ścian międzylokalowych; Z powierzchnią ewentualnych ścian działowych i szachtów)

Powierzchnie pozostałych pomieszczeń: innych [P+] oraz holi [HOL] policzono na podstawie współczynnika:



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



LEGENDA	
	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
A	oznaczenie kwartału / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia pomieszczeń technicznych [T]
	powierzchnia hali garażu [G]
A1	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	miejsca postojowe [MP] dla samochodów osobowych 2,5x5m
	zależne miejsca postojowe [MP] dla samochodów osobowych 2,5x5m
	miejsca rowerowe [MR] w formie stojaków rowerowych

miejsca postojowe [MP] dla samochodów osobowych

	KW_A	KW_B	KW_C	RAZEM
R99	84	106	61	251
R98	90	108	68	266
RAZEM dla KW	174	214	129	517
TEREN	-	-	-	22

*Do bilansu miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie wliczono miejsc zależnych pokazanych na rzutach kondygnacji podziemnych: R99 (garaż podziemny -1), R98 (garaż podziemny -2).

**Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie definiuje współczynnika miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych.

Rekomendowane współczynniki miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych wynoszą:

- nie mniej niż 0,5 MP na każde mieszkanie o powierzchni nie większej niż- 30,99m²,
- nie mniej niż 0,8 MP na każde mieszkanie o powierzchni w przedziale 31m² do 45m²,
- nie mniej niż 1 MP na każde mieszkanie o powierzchni powyżej 45m² do 75m²,
- nie mniej niż 1,5 MP na każde mieszkanie o powierzchni powyżej 75m²
- nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową

***W załączniku nr 7 pt. *Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej* opisano m.in. wzrostowe tendencje korzystania z komunikacji zbiorowej przez mieszkańców Wrocławia udokumentowane w aktualnej Tabeli Monitoringu Wrocławskiej Tabeli Mobilności (WPM), z których bezpośrednio wynika rekomendowany powyżej przez Inwestora współczynnik MP.

miejsca rowerowe [MP] w formie stojaków rowerowych

	KW_A	KW_B	KW_C	RAZEM
R99	80	68	40	188
R98	86	74	56	216
RAZEM R99+R98	166	142	96	404

****Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie definiuje współczynnika miejsc rowerowych [MR].

Rekomendowany przez Inwestora współczynnik MR pozwalający na obsługę inwestycji mieszkaniowej zakłada nie mniej niż 0,5 MP na każde mieszkanie.

AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY
STRUKTURA MIESZKAŃ_R98_GARAŻ PODZIEMNY -2

NUTIT REAL ESTATE



08.2026

KUA

MPP

LEGENDA

	granica opracowania
	obrysy działek Inwestora dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały
	oznaczenie kwartału / zespołu zabudowy
	wjazd / wyjazd z garażu podziemnego
	powierzchnia klatek schodowych [KL]
	powierzchnia pomieszczeń technicznych [T]
	powierzchnia hali garażu [G]
	oznaczenie klatek schodowych w kwartale
	miejsca postojowe [MP] dla samochodów osobowych 2,5x5m
	zależne miejsca postojowe [MP] dla samochodów osobowych 2,5x5m
	miejsca rowerowe [MR] w formie stojaków rowerowych

miejsca postojowe [MP] dla samochodów osobowych

	KW_A	KW_B	KW_C	RAZEM
R99	84	106	61	251
R98	90	108	68	266
RAZEM dla KW	174	214	129	517
TEREN	-	-	-	22

*Do bilansu miejsc postojowych dla samochodów osobowych nie wliczono miejsc zależnych pokazanych na rzutach kondygnacji podziemnych: R99 (garaż podziemny -1), R98 (garaż podziemny -2).

**Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie definiuje współczynnika miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych.

Rekomendowane współczynniki miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych wynoszą:

- nie mniej niż 0,5 MP na każde mieszkanie o powierzchni nie większej niż 30,99m²,
- nie mniej niż 0,8 MP na każde mieszkanie o powierzchni w przedziale 31m² do 45m²,
- nie mniej niż 1 MP na każde mieszkanie o powierzchni powyżej 45m² do 75m²,
- nie mniej niż 1,5 MP na każde mieszkanie o powierzchni powyżej 75m²
- nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową

***W załączniku nr 7 pt. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej opisano m.in. wzrostowe tendencje korzystania z komunikacji zbiorowej przez mieszkańców Wrocławia udokumentowane w aktualnej Tabeli Monitoringu Wrocławskiej Tabeli Mobilności (WPM), z których bezpośrednio wynika rekomendowany powyżej przez Inwestora współczynnik MP.

miejsca rowerowe [MP] w formie stojaków rowerowych

	KW_A	KW_B	KW_C	RAZEM
R99	80	68	40	188
R98	86	74	56	216
RAZEM R99+R98	166	142	96	404

****Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie definiuje współczynnika miejsc rowerowych [MR].

Rekomendowany przez Inwestora współczynnik MR pozwalający na obsługę inwestycji mieszkaniowej zakłada nie mniej niż 0,5 MP na każde mieszkanie.

AUTORZY:

Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz, Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska, Marta Wolak

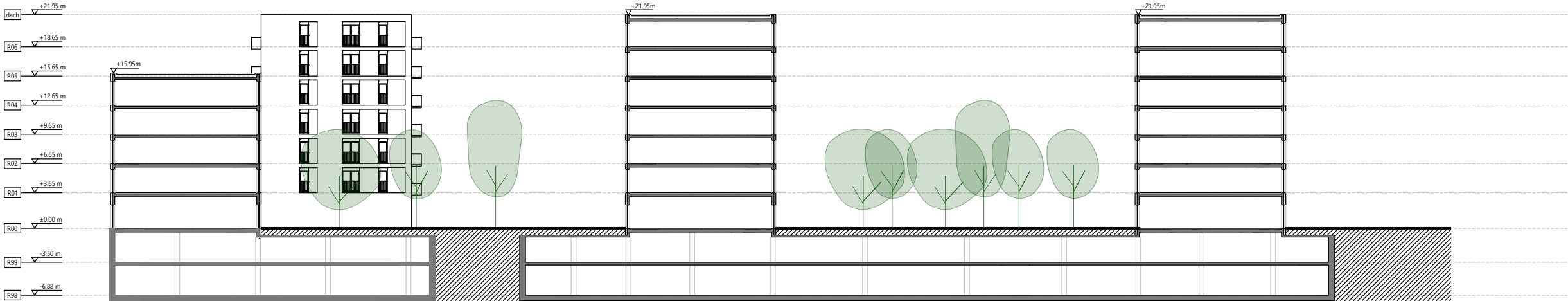
2323_STARGARDZKA_WROCŁAW



08.2026

KUA

MPP



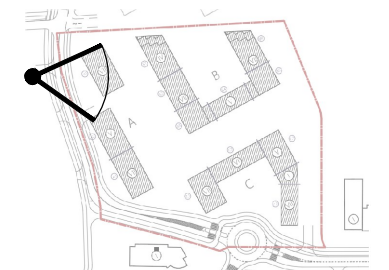
PRZĘKRÓJ A-A

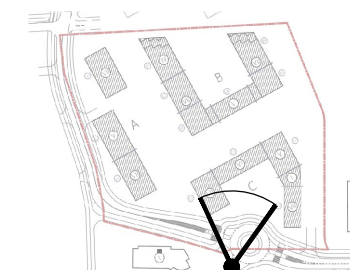


PRZĘKRÓJ B-B

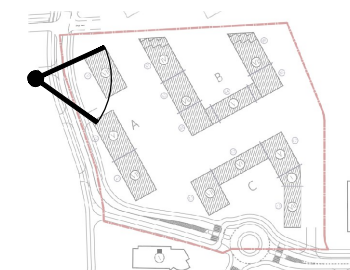
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



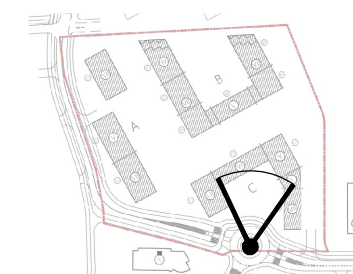




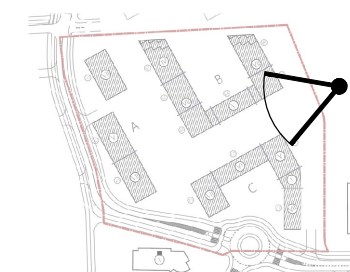
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



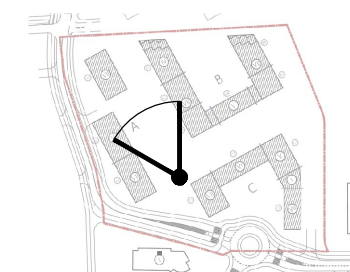
AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak



AUTORZY:
Zbigniew Maćków, Szymon Brzezowski, Aleksandra Czupkiewicz,
Martyna Gebler, Martyna Iberat, Joanna Major, Natalia Rowińska,
Marta Wolak

Dokument przygotowano dla:

NUTIT REAL ESTATE



przez:

