

Załącznik 7A.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej.

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a Ustawy:

7. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania 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

1. Planowane zapotrzebowanie na wodę.

Dla całego zespołu zabudowy (KWARTAŁY A, B, C) zapotrzebowanie na wodę wynosi:

- Ok. 200 m³/d na cele socjalno-bytowe.

Ponadto przewiduje się zapewnienie wody na potrzeby zewnętrznego gaszenia pożaru z dwóch hydrantów zewnętrznych HP80 przyjmując wstępnie 20l/s, oraz wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej, przyjmując wstępnie 3l/s z założeniem zasilenia hydrantów HP33 w strefach pożarowych garaży podziemnych.

Powyższe zapotrzebowanie oszacowane zostało na podstawie liczby mieszkań (przewidywanej liczby mieszkańców) określonej we wniosku. Wartości mogą ulec zmianom na etapie opracowania projektów budowlanych dla zamierzenia.

Zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu z dnia 29.07.2026 r. (symbol sprawy: 036447/26/KOU/MZa), będącą jedną ze składowych **załącznika nr 13** do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, dla przedmiotowego obszaru została uzgodniona koncepcja budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nr rej. MPWiK 100433/W-K/2025.

Jednocześnie opinia potwierdza, że dostawy wody oraz odbiór ścieków sanitarnych dla inwestycji objętej niniejszym wnioskiem będą możliwe w nawiązaniu do istniejących sieci (odpowiednio wodociągowych i sanitarnych) po zaprojektowaniu i wybudowaniu nowych odcinków sieci i odpowiednich przyłączy do zaprojektowanych budynków. Projekty budowlane oraz realizacja sieci zostaną opracowane w zgodzie z przywołaną wyżej koncepcją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Przewiduje się, iż rozbudowa niezbędnej infrastruktury realizowana będzie wraz z przebudową i rozbudową drogi publicznej ul. Stargardzkiej w ramach inwestycji towarzyszącej w zakresie drogowym.

*Koncepcję budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nr rej. MPWiK 100433/W-K/2025 przedstawiono na ostatnich stronach niniejszego załącznika.

2. Planowane zapotrzebowanie na energię elektryczną.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla poszczególnych kwartałów:

- **Kwartał A** : podstawowe ok. 1052,05 kW, rezerwowe 180,00 kW
- **Kwartał B** : podstawowe ok. 1360,34 kW, rezerwowe 180,00 kW
- **Kwartał C** : podstawowe ok. 1318,39 kW, rezerwowe 180,00 kW

Szacowane całkowite zużycie energii elektrycznej ok. **3 730,90 kWh/rok**.

Powyższe zapotrzebowanie oszacowane zostało na podstawie liczby mieszkań określonej we wniosku i może ulec zmianom na etapie projektu budowlanego (w przypadku korekty liczby mieszkań). Wartości mogą ulec zmianom na etapie opracowania projektów budowlanych dla zamierzenia.

Zgodnie z oświadczeniem TAURON Dystrybucja S.A. z dnia 30.06.2026 r. (nr pisma: TD24-06-0593447-03) będącym jedną ze składowych **załącznika nr 13** do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, istnieje możliwość przyłączenie projektowanego zespołu zabudowy do istniejących sieci elektroenergetycznych oraz zapewnienie dostaw energii elektrycznej. Przyłączenie będzie wymagało budowy stacji transformatorowej TD oraz rozbudowy sieci niskiego i średniego napięcia.

3. Planowany sposób odprowadzania ścieków.

Ścieki sanitarne bytowe będą odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej w poniższych ilościach:

- **Kwartał A** : $G_{\text{śrd}} = \text{ok. } 57 \text{ m}^3/\text{d}$
- **Kwartał B** : $G_{\text{śrd}} = \text{ok. } 75 \text{ m}^3/\text{d}$
- **Kwartał C** : $G_{\text{śrd}} = \text{ok. } 68 \text{ m}^3/\text{d}$

Ścieki z odwodnienia posadzki garażu odprowadzane będą do separatora substancji ropopochodnych.

Ścieki po oczyszczeniu odprowadzane będą do kanalizacji bytowej sanitarnej w budynku i dalej, projektowanym, przyłączem do sieci miejskiej.

Na potrzeby wniosku opracowano koncepcję w zakresie infrastruktury wodociągowo- kanalizacyjnej.

4. Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Z uwagi na brak zapewnienia odbioru wód opadowych z terenu inwestycji do sieci miejskich, planuje się zagospodarowanie wód opadowych na działce Inwestycji w projektowanych zbiornikach retencyjnych, częściowe rozsączanie oraz wykorzystywanie wody opadowej np. do podlewania zieleni, spłukiwania toalet, mycia posadzek itp. Z uwagi na ograniczoną ilość terenu dostępnego niezabudowanego i niezadrzewionego, rozsączanie wód opadowych jest możliwe w ograniczonym zakresie. W przypadku odprowadzania wód opadowych do gruntu inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne.

Wody opadowe z terenów utwardzonych po ich oczyszczeniu na separatorze ropopochodnych kierowane będą do układu kanalizacji na terenie inwestycji. Dodatkowo przewiduje się możliwość retencji rurowej.

Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta nr 11552/23 z dnia 17.10.2023 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, przewiduje się zagospodarowanie maksymalnej ilości wód opadowych w granicach inwestycji mieszkaniowej w projektowanych zbiornikach retencyjnych, częściowe rozsączanie oraz wykorzystywanie wody opadowej np. do podlewania zieleni, mycia posadzek w garażach podziemnych itp.

Odprowadzenie ew. nadwyżki wód opadowych odbywać się będzie w oparciu o istniejący, zlokalizowany w północnej i części terenu, kolektor deszczowy będący własnością firmy AKWEDUKT sp. z o.o., w oparciu o zawarte umowy na czas nieokreślony. Oprócz regulowania kwestii odbioru wód deszczowych, umowa sankcjonuje również odbiór wód deszczowych w sytuacji rozbudowy. Zgodnie z zapisami umownymi w przypadku nowych inwestycji polegających m.in. na budowie nowych budynków i budowli, rozbudowie, przebudowie lub modernizacji budynków i budowli istniejących AKWEDUKT sp. z o.o. zobowiązuje się do umożliwienia przyłączenia nowo projektowanych sieci kanalizacyjnych do istniejącej sieci oraz odbioru i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nowych obiektów budowlanych.

Tym samym wody opadowe z terenu inwestycji mieszkaniowej nie będą obciążać sieci MPWIK

Szacowany obliczeniowy spływ deszczu przy zał. miarodajnego deszczu ok. $181,7 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ i 15 min:
 $Q=288 \text{ l/s}$

	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia	Współczynnik spływu	Powierzchnia zredukowana	Q	
	-	m ²	-	m ²	[l/s]	
1	ZABUDOWA, DACHY	4916,94	1	4916,94	94,48	
2	UTWARDZENIA	10 064,86	0,8	8051,89	154,71	
4	ZIELEŃ NA DACHACH	4152,88	0,5	2076,44	39,90	
4	ZIELEŃ NA GRUNCIE	4077,05	0,15	611,56	11,75	
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA				315656,83	300,85	dla qj=192,15 l/s*ha

Bilans wód deszczowych:

Prawdopodobieństwo wystąpienia deszczu: p=10%

Czas trwania deszczu: 15min

Roczna ilość opadów: 750 mm

Miarodajne natężenie opadu (ob. Metodą Błaszczyka): 192,15 l/s

Bilans wód opadowych: Q=300,85 l/s

Zbiornik retencyjny zwymiarowano dla deszczu 10-letniego, 24h o intensywności 9,0 l/(s*ha).

Przyjęto ciągły odpływ wody w ilości 5l/s.

Wymagana pojemność retencyjna zbiornika wynosi 768m³.

Brak odpływu ze zbiornika.

Wymagana pojemność retencyjna zbiornika wynosi 1200 m³.

5. Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

A) Planowane zapotrzebowanie ciepło.

Każdy etap A, B, C zasilany będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej projektowanym przyłączem ciepłowniczym. Węzły ciepłownicze zlokalizowane zostaną na kondygnacjach podziemnych budynków.

Poniżej podano szacowane moce dla węzłów ciepłowniczych w poszczególnych etapach:

- **Kwartal A** : $Q_{\text{całk}}$ = ok. 619 kW
- **Kwartal B** : $Q_{\text{całk}}$ = ok. 730 kW
- **Kwartal C** : $Q_{\text{całk}}$ = ok. 769 kW

W zależności od szczegółowych warunków technicznych ostateczny sposób przyłączenia może ulec zmianie na etapie sporządzania projektu budowlanego.

B) Planowane zapotrzebowanie na infrastrukturę telekomunikacyjną.

Planuje się przyłączenie zespołu zabudowy do sieci teletechnicznej, prowadzonej w przyległej do terenu inwestycji ulicy Stargardzkiej. Przewiduje się doprowadzenie przyłączy instalacji teletechnicznej do poszczególnych kwartałów i budynków w celu zapewnienia dostępu do infrastruktury różnych operatorów. Przewiduje się doprowadzenie przyłączy z wykorzystaniem sieci MKT, w przypadku, gdy zostanie zrealizowana w ramach przebudowy ul. Stargardzkiej.

Informacja o możliwości i warunkach przyłączenia na etapie sporządzania projektu budowlanego.

6. Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Dla mieszkań i usług przewidzianych w ramach inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano maksymalnie 539 miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych. Przeważającą większość tych miejsc zlokalizowano w dwukondygnacyjnych garażach podziemnych towarzyszących każdemu z etapów (517 MP). Ponadto zapewniono 22 miejsca postojowe terenowe, naziemne. W Poniższej tabeli przedstawiono zestawienie miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych według etapów i z podziałem na kondygnacje podziemne:

Kwartał zabudowy	R99 (garaż podziemny -1)	R98 (garaż podziemny -2)	RAZEM
KWARTAŁ A	84	90	174
KWARTAŁ B	106	108	214
KWARTAŁ C	61	68	129
RAZEM (R99+R98)	251	266	517
TEREN	-	-	22
RAZEM			539

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 z późniejszymi zmianami nie definiuje współczynnika miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych.

Przedmiotowa inwestycja posiada dogodny dostęp do istniejącej i projektowanej infrastruktury komunikacji zbiorowej (tramwaj, autobus, kolej) i rowerowej. W związku z tym realizacja jednego z kluczowych założeń Wrocławskiej Polityki Mobilności, którym jest zmniejszenie udziału transportu samochodowego na rzecz komunikacji zbiorowej oraz rowerowej, będzie na tym obszarze ułatwiona. Poza promowaniem korzystania z atrakcyjnej oferty transportu zbiorowego oraz rowerowego istotne jest także ograniczenie zbyt łatwej, a jednocześnie nieuzasadnionej dostępności do przestrzeni parkingowych (co przekłada się nie tylko na problemy komunikacyjne, ale również emisje, generowanie wysp ciepła, ograniczanie naturalnej retencji i rozsączania wód opadowych czy dostępności terenów zielonych dla gruntach rodzimych). Tabela Monitoringu WPM na rok 2026, ewidentnie wskazuje na trendy wzrostowe wśród mieszkańców, jeśli chodzi o oczekiwania w zakresie ograniczenia ruchu samochodów w mieście, nadania wyższych priorytetów komunikacji zbiorowej oraz rozbudowę infrastruktury rowerowej. Są to tendencje naturalne, wynikające zarówno z przesłanek ekonomicznych, ekologicznych, ale również z wygody, zbliżające Wrocław do miast rozwiniętych państw Europejskich.

Obowiązujący na obszarze inwestycji MPZP ustala wskaźnik zapotrzebowania ilości MP w przypadku zabudowy wielorodzinnej na poziomie 1,2 MP/mieszkanie. Uchwała w/s przedmiotowego MPZP podjęta została w 2008 r., a tendencja w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe jest spadkowa. Tym samym dziś ten wskaźnik, przy opisanych powyżej uwarunkowaniach i realnych potrzebach zarówno mieszkańców, jak i miasta, powinien być niższy.

Reasumując współczynnik miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych w obszarze projektowanej inwestycji powinien przede wszystkim odzwierciedlać kierunek rozwoju Wrocławia w odniesieniu do zarządzania komunikacją w mieście, być podyktowany dostępem do istniejącego w bliskim położeniu zasobu infrastruktury komunikacji zbiorowej i rowerowej, a przy tym uwzględniać realne tempo zmian zachodzących na tym polu. Ilość miejsc postojowych powinna jednocześnie być dopasowana do struktury osiedla, co przełoży się na ład przestrzenny projektowanego obszaru eliminując parkowanie samochodów w miejscach do tego nieprzeznaczonych.

Dlatego rekomendowane przez Inwestora 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

Zapotrzebowanie dla miejsc postojowych uzależnione będzie od zakresu wniosku o pozwolenie na budowę oraz docelowej struktury lokali mieszkalnych i usługowych i zostanie ustalane na etapie opracowania projektu budowlanego. Dla założonej koncepcji, zgodnie z przedstawioną (z załączniku 0) strukturą lokali mieszkalnych i usługowych, zapotrzebowanie to wynosi 370 MP:

- liczba mieszkań o pow. nie większej niż 30,99m²: 20 – **10MP**
- liczba mieszkań o pow. w przedziale 31m² do 45m²: 210 – **168MP**
- liczba mieszkań o pow. powyżej 45m² do 75m²: 146 – **146MP**
- liczba mieszkań o pow. powyżej 75m²: 17 – **26MP**
- dla lokali handlowych lub usługowych o łącznej pow. 1079,36m²: – **20MP**

Docelowe minimalne potrzeby parkingowe mogą oscylować w przedziale 340 MP (dla wskazanej we wniosku min. liczby mieszkań = 373) do 470 MP (dla wskazanej we wniosku max. liczby mieszkań = 472).

Zatem zaprojektowana ilość miejsc postojowych [MP] dla samochodów osobowych jest większa niż minimalne zapotrzebowanie na te miejsca obliczone wg rekomendowanych przez Inwestora współczynników zarówno dla przedstawionej koncepcji jak i zdefiniowanej w załączniku nr 2 maksymalnej liczby mieszkań.

7. Liczba miejsc postojowych dla rowerów.

W ramach inwestycji mieszkaniowej zapewniono 404 miejsca rowerowe [MR] w formie stojaków rowerowych w garażach podziemnych. Przewiduje się również możliwość wykonania stojaków w terenie.

Poniżej, w tabeli nr 2, przedstawiono zestawienie miejsc rowerowych [MR] według kwartałów i z podziałem na kondygnacje podziemne:

Kwartał zabudowy	R99 (garaż podziemny -1)	R98 (garaż podziemny -2)	RAZEM
KWARTAŁ A	80	86	166
KWARTAŁ B	68	74	142
KWARTAŁ C	40	56	96
RAZEM	188	216	404

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

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

Przy rekomendowanym przez Inwestora współczynniku miejsc rowerowych [MR] oraz przy strukturze mieszkań (widocznej w załączniku nr 0 z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną) dla zaprojektowanych 393 lokali mieszkalnych minimalne ilości MP wynoszą:

- dla Kwartalu A - 61 MP,
- dla Kwartalu B - 84 MP,
- dla Kwartalu C - 52 MP,
- dla wszystkich Kwartalów (A, B, C) - 197 MP

Zaprojektowana ilość miejsc rowerowych [MR] (zestawienie w tabeli nr 2) jest większa niż minimalne zapotrzebowanie na te miejsca obliczone wg rekomendowanego przez Inwestora współczynnika. Spełnione są zatem wymagania w odniesieniu do przedstawionej w koncepcji ilości mieszkań (393) oraz do ich ilości minimalnej (min. 187MR) i maksymalnej (236MR) zdefiniowanej w załączniku nr 2.

Przy ewentualnej zmianie ilości mieszkań i struktury osiedla na etapie sporządzania projektu budowlanego liczba miejsc rowerowych [MR] zostanie stosownie zaktualizowana.

8. Planowany sposób zagospodarowania odpadów.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewiduje się gromadzenie odpadów komunalnych w formie wyodrębnionych pomieszczeń na odpady zlokalizowanych w parterach poszczególnych budynków/ kwartałów A, B, C.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia na odpady w parterach budynków. Powstające odpady na etapie eksploatacji będą zbierane selektywnie w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach. Powstające odpady będą miały charakter komunalny. Odpady, powstające w np. w wyniku remontu, których nie wolno magazynować w pojemnikach ustawionych i odbieranych cyklicznie przez gminę, będą zagospodarowane przez firmy prowadzące prace (które będą wytwórcami odpadów przyjmujących na siebie obowiązek zagospodarowania powstałych odpadów, posiadających wymagane prawem zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami) lub przekazywane do mobilnych lub stacjonarnych PSZOK.

Szczegółowe rozmieszczenie miejsc do gromadzenia odpadów, określenie ich powierzchni i ilości nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego.

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. b Ustawy:

7. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej

9. Charakterystyka zabudowy (przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych).

Inwestycja mieszkaniowa objęta niniejszym wnioskiem zlokalizowana jest przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu, na dz. 11/2, 11/1, AM2, ob. Gądów Mały, AM2, Wrocław. Granice terenu objętego niniejszym wnioskiem wskazano w formie graficznej w **załączniku nr 1**.

W ramach inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano cztery budynki mieszkalne wielorodzinne. Kompozycja urbanistyczna nawiązuje do układu budynków na sąsiedniej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100. Zabudowę tworzą dwa kwartały B, C oraz blok zabudowy A (dwa budynki usytuowane liniowo wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji) dla uproszczenia nazywany w niniejszym opracowaniu także kwartałem A. Podział na kwartały odpowiada zarazem etapowaniu zamierzenia. Wysokości budynków (min. - 1 kondygnacja, max.- 7 kondygnacji) i odległości między nimi uwzględniają uwarunkowania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w zakresie m.in. przesłaniania i nasłonecznienia. Wszystkich budynki projektowane są jako mieszkalne wielorodzinne, z dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi.

Uszczegółowienie usytuowania zabudowy na działkach, jej ostateczna forma oraz rozwiązania w zakresie zagospodarowania i uzbrojenia terenu zostaną określone na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującą literą prawa.

10. Charakterystyka zagospodarowania terenu.

Zagospodarowanie terenu oparto na układzie kwartałowym budynków (A, B, C), w oparciu o ramy koniecznej do zaprojektowania infrastruktury wyznaczając w sposób czytelny strefy zieleni ogólnodostępnej, pół-publicznej oraz prywatnej.

Przez teren działek (dz. nr 11/1, 11/2, AM2, ob. Gądów Mały, Wrocław) poprowadzono drogę wewnętrzną z wjazdem od południa z ul. Stargardzkiej. Wzdłuż drogi przebiegają obustronnie: 1) pasy zieleni, na których zaplanowano szpalery drzew, 2) chodniki, oraz ścieżka rowerowa przylegająca do prawej strony drogi.

Na terenie zaprojektowano sekwencję placów i skwerów (**strefa zieleni ogólnodostępnej**) o różnej, skali i przeznaczeniu. We wnętrzu kwartału C zlokalizowano przestrzeń wspólną założenia, przylegającą do pasa drogi publicznej, służącą jako miejsce codziennych spotkań mieszkańców oraz ewentualne miejsce kameralnych wydarzeń w życiu społeczności. Przestrzeń ma charakter miejski, z

usługami zlokalizowanymi w parterach otaczających ją budynków, z elementami zieleni uporządkowanej. Strefa usytuowana w południowej części działki ma szansę stać się ważnym elementem dla lokalnej społeczności i wytworzyć tożsamość miejsca w obrębie projektowanego zespołu. Otwarcie kwartału od strony południowej umożliwia płynne przejście między strefą publicznego ciągu komunikacyjnego a przestrzenią osiedla. Wzdłuż ulicy Stargardzkiej, projektowany jest gęsty szpaler drzew izolujący skwer od pasa drogowego. We wschodniej części osiedla zlokalizowano plac zabaw (przylegający do wschodniej granicy działki 11/1). Przestrzenie publiczne osiedla będą wyposażone w meble miejskie, infrastrukturę rowerową, oświetlenie terenu dopasowane do indywidualnego charakteru każdej z tych przestrzeni.

Przestrzenie publiczne w maksymalnym stopniu zlokalizowano na gruncie rodzimym, umożliwiając nasadzenie znacznej ilości drzew.

Współpraca pomiędzy Inwestorem zamierzenia objętego niniejszym wnioskiem oraz inwestycji Lotnicza 100 umożliwiła płynną kontynuację przestrzeni publicznych w kierunku północnym, tworząc kameralne, zazielenione ciągi komunikacji pieszej.

Przestrzeń pomiędzy kwartałami A i B oraz wewnątrz kwartału B zagospodarowano zielonymi dziedzińcami (**strefa zieleni pół-publicznej**). Dziedzińce częściowo zlokalizowane są na gruncie rodzimym, co umożliwia wykonanie większej ilości drzew. Wnętrza te są otwarte, nieogrodzone. Kwartal B pozostaje otwarty w kierunku północnym oferując tym samym widok na zbiornik wodny zlokalizowany na terenie sąsiedniej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100. Kwartal C pozostaje otwarty w kierunku południowym, tworząc publiczny skwer miejski i przestrzeń dla lokalnej społeczności - układ budynków usytuowanych względem siebie pod różnymi kątami tworzy nieregularne przestrzenie pomiędzy blokami zapraszające do zielonego wnętrza.

Strefa zieleni prywatnej realizowana jest poprzez przylegające do mieszkań w parterze ogródki indywidualne. Ogródki zlokalizowano zarówno we wnętrzach kwartałów jak i po zewnętrznym obwodzie zabudowy.

Strefy zieleni opisane powyżej ze względu na charakter dostępności uzupełniają skupiska **zieleni izolacyjnej** zlokalizowane po zachodniej stronie, przy budynkach części A. Teren ten w dużej mierze pozostaje gruntem rodzimym umożliwiając stworzenie istotnej bariery akustycznej, a także wizualnej od ul. Stargardzkiej.

Zagospodarowanie terenu wokół inwestycji mieszkaniowej nie zostanie ogrodzone i pozostanie ogólnodostępne.

Art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. c Ustawy:

7. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

11. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej.

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej	21 484 m ²
dz. 11/1	11 662 m ²
dz. 11/2	9 822 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	18 291 m ²
Liczba mieszkań	393
Powierzchnia zabudowy	4 916,94 m ²
Wskaźnik powierzchni zabudowy	22,89% (max. 40%)
Powierzchnia biologicznie czynna	6 570,20 m ² 30,58% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej)
Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych	30 427 m ²
Powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych	20 873 m ²
Powierzchnia całkowita	51 300 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych, max. wysokość zabudowy:	4-7 kondygnacji, ok. 21,95m (max. 25,00m)

KWARTAŁ A	5-7 kondygnacji, ok. 21,95m
KWARTAŁ B	4-7 kondygnacji, ok. 21,95m
KWARTAŁ C	1-7 kondygnacji, ok. 21,95m
Liczba kondygnacji podziemnych	2
KWARTAŁ A	2
KWARTAŁ B	2
KWARTAŁ C	2

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej mogą ulec niewielkim zmianom wynikającym ze szczegółowszego opracowania projektu na etapie sporządzania projektu budowlanego.

12. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko.

Zgodnie z art. 71, ust. 2, pkt 2, w nawiązaniu do art. 173, ust. 2, pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami), planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zamierzenie nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników, niemniej konieczne było uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, którą przedstawiono w **załączniku nr 15** do wniosku.

*Koncepcja budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej nr rej. MPWiK 100433/W-K/2025.
