

Wrocław, dnia 29.04.2026r.

Lotnicza 100 Sp. z o.o.
ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław

Szanowny panie Prezydencie,

Szanowni państwo Radni,

Szanowni mieszkańcy Wrocławia,

z wielką przyjemnością i satysfakcją informujemy, że zakończyliśmy pracę nad przygotowaniem nowego rozdziału w planie rozwoju zachodniego Wrocławia. Po finalizacji niezbędnych uzgodnień i ukończeniu tzw. procedury pre-wnioskowej, **składamy dziś na Państwa ręce kompletny wniosek o formalne zatwierdzenie kolejnego etapu pozytywnej transformacji terenów położonych w obrębie Gądowa Małego, zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycjach towarzyszących.**

Od ponad piętnastu lat zachodni Wrocław, a w szczególności osiedla takie jak Popowice, Kozanów czy Pilczyce, **podlegają dynamicznym procesom rozwojowym.** Sukces wizerunkowy Wrocławia, stabilna gospodarka, umacniające się centrum akademickie i kulturowe przyciągają od naszego miasta tysiące nowych mieszkańców, a dla kolejnych dziesiątek tysięcy stanowi ono centrum codziennego życia. Sytuacja ta, poza kwestiami społecznymi czy administracyjnymi, stymuluje ważne procesy urbanistyczne, odpowiadające za infrastrukturalną bazę zrównoważonego rozwoju miasta. **Wrocław rośnie i rozwija się, a co za tym idzie, zmienia się jego krajobraz.** Śródmiejska tkanka miejska jest coraz bardziej spójna, historyczne „dziury” są systematycznie wypełniane, a zdegradowane lub opustoszałe kwartały zyskują nowy blask dzięki współpracy sektora publicznego z inwestorami prywatnymi. Realizowane są nowe przedsięwzięcia w zakresie infrastruktury błękitno-zielonej, komunikacji zbiorowej, a stabilna podaż inwestycji mieszkaniowych zatrzymuje niekorzystne procesy związane z tzw. rozlewaniem się miasta.

Nowe, sprawnie funkcjonujące sąsiedztwa powstałe w miejscach, które jeszcze niedawno kojarzone były z upadłymi zakładami czy dawnym przemysłem, przynoszą dziś w efekcie znacznie większe wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków, a **dostępna dzięki nim baza mieszkaniowa pozwala na utrzymanie pozytywnego salda migracji i zwiększenie odsetka osób rozliczających we Wrocławiu swój podatek dochodowy.** A jest to przecież jeden z kluczowych elementów stabilnej i przewidywalnej strategii finansowej miasta, stanowiącej o jego długoterminowym sukcesie. Szczególnie ważne jest to w kontekście prognozowanych zmian demograficznych i klimatycznych, gdyż tylko silne demograficznie ośrodki miejskie mają szansę na utrzymanie swojej pozycji w nadchodzących dekadach. **Stąd tak ważne jest, by we Wrocławiu dobrze się mieszkało i dobrze żyło.** Kluczowe jest przy tym tworzenie przyjaznego otoczenia, ograniczanie zanieczyszczenia powietrza i ochrona środowiska naturalnego, dobra promocja na zewnątrz, sprawna administracja i przewidywalność rozwojowa. **Istotna jest również konsekwencja w**

działaniu, realizowanie zapowiadanych przedsięwzięć i utrzymywanie strategicznych kierunków rozwoju. Są to elementy niezbędne do dalszego rozwoju demograficznego i ekonomicznego miasta.

Wrocław ma przy tym swoją specyfikę wynikającą w dużej mierze z historii i geografii. Starsi z nas dobrze pamiętają czasy, gdy Wrocław borykał się z wieloma problemami infrastrukturalnymi, brakowało nowoczesnej bazy mieszkaniowej, biurowej czy komunikacyjnej. Przez ostatnie dekady wiele miejsc zostało całkowicie odmienionych. Wszystkie istotne projekty ostatnich lat wymagały naprawdę kompleksowych i kosztownych inwestycji. I choć niektóre stały się przedmiotem dyskusji na temat ich wyglądu czy skali, to efekt tych działań jest dziś bezspornie pozytywny. Wszyscy przyzwyczailiśmy się już do pozytywnych efektów transformacji miejskich takich jak Bulwar Staromiejski w miejscu dawnego szpitala im. Babińskiego, otwarcie Kępy Mieszczańskiej na zabudowę mieszkaniowo-usługową, czy rewitalizacja dawnych browarów Piast. Można oczywiście dyskutować na temat szczegółów architektonicznych poszczególnych obiektów, jednak niezależnie od takiej oceny, **miejsca te tętnią dziś życiem, promują Wrocław w całym kraju i za granicą, będąc jednocześnie generatorem solidnych przepływów dla lokalnej gospodarki.**

Strategia rozwoju miasta, którą Państwo wyznaczają, zakłada jednak, że procesy takich pozytywnych transformacji nie będą ograniczały się wyłącznie do Starego Miasta. Miasto jako spójne, dostępne i inkluzywne, powinno być rozwijane równomiernie. W tym właśnie duchu powstała przed laty koncepcja rozłożenia obciążeń generowanych przez mieszkańców oraz przyjezdnych i stworzenia alternatywnych dla Starego Miasta ośrodków lokalnych we wschodniej i zachodniej części miasta. **Jako jeden z tych ośrodków równoważących, został niegdyś wyznaczony rejon dzisiejszego stadionu, wokół którego powstało wiele spektakularnych inwestycji miejskich, dających podwaliny dzisiejszego dalszego rozwoju tej części miasta.**

Stadion Miejski (dziś Tarczyński Arena), nowe węzły komunikacji publicznej, w tym stacja kolejowa Wrocław Stadion oraz połączone z nią przystanki tramwajowe i autobusowe oraz parking P+R, Autostradowa Obwodnica Wrocławia czy projekt WuWa II odmieniły krajobraz okolicznych osiedli, realizując część założeń tzw. Zachodniej Bramy Wrocławia i rozpoczynając nowy rozdział w rozwoju tej części miasta. Dało to impuls do dalszej rozbudowy tkanki śródmiejskiej w tej części miasta, wyrównując poziom rozwoju i dostępność mieszkań.

Jako właściciel jednej z wielu nieruchomości położonych na dawnych terenach kolejowych na Gądowie Małym, wsłuchując się w głoszone przez ekspertów idee i realizując wyznaczone przez Państwa kierunki rozwoju miasta, **podjęliśmy w 2019r. wyzwanie – a jednocześnie zobowiązanie – do realizacji zrównoważonego osiedla o charakterze miasta 15-minutowego, spełniającego wrocławski standard osiedla kompletnego,** które włącza się i będzie kontynuowało rozpoczęte w zachodnim Wrocławiu starania o dalszy, zrównoważony rozwój. Osiedla na miarę współczesnego Wrocławia.

Stworzona przez nasz zespół koncepcja nowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych przy ul. Lotniczej 100 była na przestrzeni ostatnich lat przedmiotem wielu dyskusji oraz prezentacji publicznych, zyskała aprobatę Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, **otrzymała pozytywne opinie Rady Osiedla, a ponad wszystko zyskała przychylność mieszkańców naszego miasta wyrażoną m.in. w ramach konsultacji i prezentacji prowadzonych w różnych grupach społecznych.** Co ważne, koncepcja ta zakłada możliwie największe wykorzystanie opustoszałych, niedostępnych i historycznie zurbanizowanych

terenów, ograniczając jednocześnie ingerencję w środowisko naturalne i ograniczając wykorzystanie terenów jeszcze niezurbanizowanych. Koncepcja ta uwzględniła również potrzebę rozbudowy i sieciowania publicznie dostępnych terenów zielonych, odpowiednie wysycenie usług dla mieszkańców oraz istniejącą, doskonale rozwiniętą komunikację publiczną.

Wyteżona praca szerokiego grona osób zaangażowanych w przygotowanie projektu była podstawą do zatwierdzenia przez Radę Miejską zmian planistycznych, otwierających formalną ścieżkę do realizacji tych ambitnych zamierzeń i oczekiwanych społecznie zmian w strukturze osiedla. **Państwa decyzja o podjęciu uchwał z grudnia 2023r. oraz kwietnia 2024r. o lokalizacji przy ul. Lotniczej 100 inwestycji mieszkaniowej zaowocowała wieloma przełomowymi decyzjami, w tym przede wszystkim ustanowieniem bezprecedensowej w swojej skali partycypacji inwestorów w rozwój infrastruktury publicznej, znacznie wykraczającej poza utrwalone standardy rynkowe i przepisy prawa.**

Jest to tym bardziej istotne, gdyż bezpośrednimi **beneficjentami tych inwestycji wynoszących ponad 20 mln. zł są obecni i przyszli mieszkańcy okolicznych osiedli.** Dzięki porozumieniom podpisanym przez Gminę Wrocław z inwestorami, to mieszkańcy będą głównymi odbiorcami nowej infrastruktury parkowej nad Ślężą, nowych przestrzeni edukacyjnych w ramach rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 7 przy ulicy Koszykarskiej czy nowej sieci dróg pieszo-rowerowych w rejonie ul. Lotniczej. Inwestycje te, zwane inwestycjami towarzyszącymi, choć znacząco obciążają budżet inwestycji, są jednocześnie społecznie sprawiedliwe i we właściwy sposób dzielą potencjalne zyski z inwestycji pomiędzy wszystkich interesariuszy – z mieszkańcami osiedla na czele. Zapewniają jednocześnie terminową realizację infrastruktury miejskiej, niezbędnej dla procesu zrównoważonego rozwoju, bez nadwyżęzania budżetu miasta.

Kolejnym **pozytywnym efektem podjętych uchwał było włączenie się kolejnych podmiotów prywatnych do planu pozytywnej transformacji Gądowa Małego.** Właściciele sąsiednich terenów, wierząc w konsekwentną realizację tego kierunku rozwoju miasta, zadeklarowało swoją partycypację w pozytywnej transformacji, **zwiększając tym samym pulę środków przeznaczonych na rozwój infrastruktury publicznej do ponad 80 mln zł.** dla kolejnych etapów realizowanych na podstawie specustawy z 2018r. **Jest to absolutnie rekordowa wysokość środków inwestorów prywatnych przeznaczona na cele publiczne we Wrocławiu, a prawdopodobnie w całej Polsce.**

Szanowni Państwo, wygasająca niebawem **specustawa mieszkaniowa to obecnie jedyny instrument legislacyjny, który daje możliwość takiego usankcjonowania tzw. inwestycji towarzyszących w przedstawionej skali.** Oprócz czystej korzyści finansowej dla mieszkańców, jest on również bezpieczny pod względem formalno-prawnym. Twarde gwarancje udzielane przez inwestorów w celu zabezpieczenia ich zobowiązań sprawiają, że zakres oraz kolejność realizacji poszczególnych elementów inwestycji zostaną dochowane zgodnie z wolą miasta.

Wyznaczyliście Państwo słuszny kierunek rozwoju naszego miasta. Chcąc konsekwentnie wypełniać nasze zobowiązania względem Państwa i wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców Wrocławia, składamy dziś niniejszy wniosek o podjęcie stosownych uchwał umożliwiających kontynuację tego ambitnego przedsięwzięcia jakim jest pozytywna transformacja Gądowa Małego w zakresie osiedla kompletnego Lotnicza 100 – Południe. Informujemy jednocześnie, że prace przed realizacyjne wynikające z porozumień zawartych na podstawie poprzednich uchwał prowadzone są zgodnie z ustaleniami i

harmonogramem. Wydane zostały już m.in. pierwsze decyzje o pozwoleniach na budowę, a kolejne procesy administracyjne są na ukończeniu.

Dziękujemy Państwu za dotychczasowe zaufanie i liczymy na możliwość kontynuacji przedstawianych zamierzeń inwestycyjnych dla jeszcze lepszego Wrocławia. Prosimy tym samym o pozytywne przyjęcie naszego wniosku i poparcie pozytywnej transformacji Gądowa Małego na kolejnych etapach formalnych procedury wynikającej ze specustawy mieszkaniowej.

Z wyrazami szacunku



Patrycja Nowara-Szmigiel

Wiceprezes Zarządu



Kamil Pakosz

Wiceprezes Zarządu