

LOTNICZA 100 – POŁUDNIE



WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ LOTNICZA 100 – POŁUDNIE ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

ZAŁ. 17.1. KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

PODSTAWA PRAWNA

USTAWA

z dnia 5 lipca 2018 r.

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Rozdział 2

Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych

Art. 6. [Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna]

1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.
2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:
 - 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
 - 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.
3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.
4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

FORMALNOŚCI

NINIEJSZĄ KONCEPCJĘ URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNĄ SPORZĄDZILI:

mgr inż. arch. Tomasz Boniecki - biuro projektowe: ISBA Grupa Projektowa

nr upr. 2/00/DUW upr. budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń - zgodnie z art. 6 ust. 4 Ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Justyna Basińska
mgr inż. arch. Ewa Banach
mgr inż. arch. Dorota Jarodzka-Śródka
mgr inż. arch. Kazimierz Śródka
mgr inż. arch. Agnieszka Boreczek-Sinkiewicz
mgr inż. arch. Wojciech Krassowski
mgr inż. arch. Jakub Świerczyński
mgr inż. arch. Jarosław Kuziemko
mgr inż. arch. Paweł Fencel
mgr inż. arch. Dawid Huczyński
dr inż. arch. Weronika Lechowska
mgr inż. Rafał Grabarczyk
mgr inż. Piotr Skiba
mgr inż. Piotr Dowolski

SPIS DZIAŁÓW

1) Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Lokalizacja inwestycji zabudowy mieszkaniowej uwzględniająca charakter zabudowy miejscowości i okolicy.

- zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy.

STRONA 4

2) Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczegółowe określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zgodnie z art.6 ust. 2 pkt 1 Ustawy

STRONA 28

3) Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

Funkcja podstawowa.

- zgodnie z art.6 ust. 2 pkt 2 Ustawy.

STRONA 66

4) Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

- zgodnie z art.6 ust.2 pkt 3 Ustawy.

STRONA 84

5) Etapy realizacji proponowanej zabudowy

i zagospodarowania terenu

- zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy.

STRONA 92

6) Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

- zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy

STRONA 96

7) Wizualizacja

proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej

- zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy

STRONA 118

1

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych.

Lokalizacja inwestycji zabudowy mieszkaniowej
uwzględniająca charakter zabudowy
miejscowości i okolicy.

- zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy.

LOTNICZA 100 – POŁUDNIE - KOLEJNY KROK W KIERUNKU POZYTYWNEJ TRANSFORMACJI



Szybka rozbudowa infrastruktury za prywatne pieniądze

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. to unikalna szansa dla gminy na szybką rozbudowę infrastruktury za prywatne pieniądze. Mieszkańcy zyskują nowe szkoły, drogi czy tereny rekreacyjne, które realizowane są znacznie szybciej niż standardowe projekty gminne, co nie ma nigdy miejsca przy inwestycjach realizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym modelu każda złotówka zysku inwestora pracuje na wyższy standard życia obecnych mieszkańców, tworząc nowoczesną przestrzeń publiczną, która zostaje w rękach gminy na lata.



Geneza i Potencjał Miejsca

Teren objęty inwestycją mieszkaniową zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie wrocławskiego Stadionu Miejskiego, reprezentacyjnej części Wrocławia, w zwartej strukturze przestrzennej miasta, w otoczeniu zieleni, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz istniejących osiedli mieszkaniowych.

Teren od dawna nie pełni funkcji przemysłowych, obecnie stanowi zabetonową i pozbawioną zieleni przestrzeń. Teren jest ogrodzony i niedostępny dla mieszkańców, stanowiąc wyraźną barierę w powiązaniach przestrzennych. Jego obecne zagospodarowanie nie odpowiada miejscu usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, potrzebom mieszkańców, a także nie spełnia współczesnych standardów kształtowania zabudowy.



Od przemysłowej izolacji do miejskiej harmonii

Przeniesienie w 2018 roku prowadzonej na tym obszarze działalności na obrzeża miasta otworzyło nowy etap w historii tego miejsca. Pojawiła się realna możliwość dostosowania funkcji tego terenu do miejsca usytuowania w tkance miejskiej i zagospodarowania zgodnego z konsekwentnie realizowaną przez Miasto polityką przestrzenną, której celem jest wykreowanie obszaru wokół Stadionu Miejskiego na trzecią po wrocławskim rynku i okolicach Hali Stulecia reprezentacyjną część Wrocławia – zachodnią bramę do miasta.



Lotnicza 100 – Nowe Oblicze Zachodniej Bramy Wrocławia

W 2023 i 2024 roku na wniosek Spółki Lotnicza 100 Rada Miejska Wrocławia podjęła dwie uchwały lokalizacyjne dla inwestycji mieszkaniowych Lotnicza 100 – Północ i Północ II. Inwestycje te stanowią dwa pierwsze etapy realizacji Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Dzięki usytuowaniu wzdłuż ulicy Lotniczej utworzą brakującą pierzeję zachodniej bramy do miasta.



Lotnicza 100 Południe: Dopelnienie idei Osiedla Kompletnego

Planowana inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Południe stanowi trzeci etap realizacji osiedla, który domyka jego strukturę urbanistyczną. Koncepcja zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej z lokalnymi usługami, terenami zielonymi i rekreacyjnymi dla mieszkańców. Szczególny nacisk położono na tworzenie wysokiej jakości przestrzeni wspólnych, sprzyjających integracji społecznej, aktywności fizycznej oraz codziennemu wypoczynkowi mieszkańców. Projekt wpisuje się harmonijnie w otoczenie, tworząc sieć nowych powiązań przestrzennych z otaczającymi terenami. Projektowane powiązania piesze i funkcjonalne z otaczającą tkanką miejską mają na celu przełamanie istniejących barier przestrzennych i pełne włączenie nowej zabudowy w strukturę miasta.



Architektura Jutra i Zrównoważony Rozwój

Przyjęte w projekcie rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne są odpowiedzią na współczesne wyzwania miast związane z potrzebą adaptacji do zmian klimatu, rewitalizacją terenów poprzemysłowych i włączania terenów obecnie niezainwestowanych, a usytuowanych w zwartej zabudowie, do tkanki miejskiej. Są również wyrazem wdrażania idei zrównoważonego rozwoju, w której kluczową rolę odgrywają nowoczesne rozwiązania proekologiczne, takie jak rozbudowane tereny zielone, ogrody deszczowe oraz zastosowanie materiałów przyjaznych środowisku. Szczególny nacisk położono na wysoką jakość przestrzeni publicznych, zapewnienie łatwego dostępu do usług codziennych oraz terenów zielonych, a także zróżnicowanie zabudowy. Te elementy łącznie przyczyniają się do stworzenia otoczenia zapewniającego mieszkańcom wysoki komfort życia, sprzyjającego integracji społecznej i aktywności fizycznej.

BETONOWA PUSTYNIA ZATOPIONA W ZIELENI

„Należy dążyć do uzupełnienia zabudowy oraz jej rozwoju w nawiązaniu do istniejącej tkanki zabudowy, kształtując je w zwarte formy zabudowy oraz opierając na dostępie do infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej i transportu zbiorowego.” Strategia Wrocław 2050

ISTNIEJĄCA MODELOWA INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

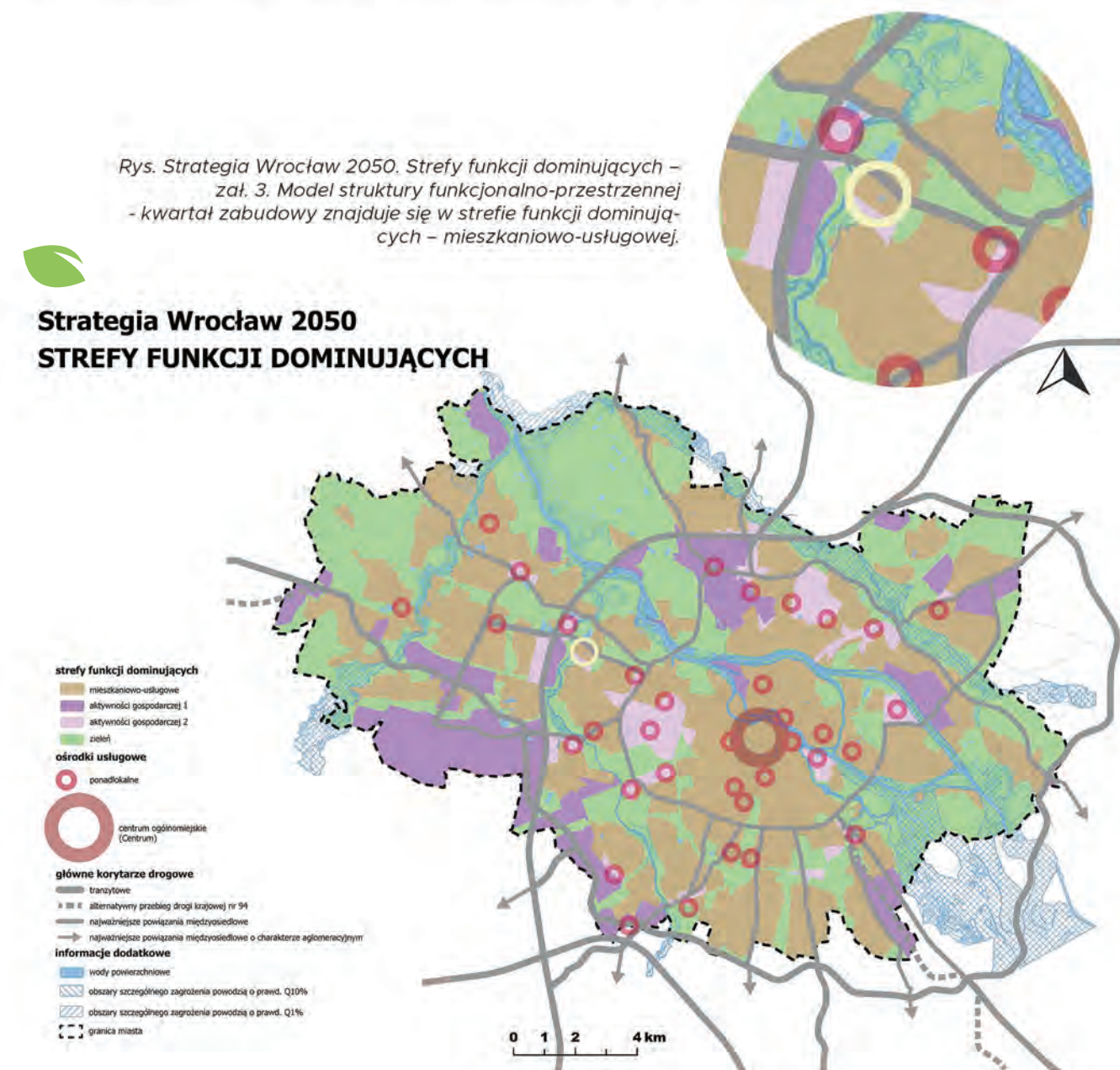
*„W pierwszej kolejności należy uzupełniać zabudowę
na obszarach wyposażonych w infrastrukturę.”
Strategia Wrocław 2050*

1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

LOTNICZA 100 DEMONSTRATOREM STRATEGII WROCŁAWIA 2050



Osiedle Kompletnie Lotnicza 100 wpisuje się w nakreślone w strategicznych dokumentach miejskich cele i zasady kształtowania polityki przestrzennej Wrocławia:



Rys. Strategia Wrocław 2050. Strefy funkcji dominujących – zał. 3. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej – kwartał zabudowy znajduje się w strefie funkcji dominujących – mieszkaniowo-usługowej.

Kwartał zabudowy ograniczony ramami ulic Lotniczej, Metalowców i Stargardzkiej oraz naturalną granicą w postaci cieku wodnego rzeki Ślęzy, usytuowany jest w strefie o ukształtowanym priorytecie funkcji mieszkaniowo-usługowych. Zgodnie z kierunkami rozwoju nakreślonymi w dokumencie Strategia Wrocław 2050, obszar ten podlega kluczowym ustaleniom i rekomendacjom w zakresie kształtowania polityki przestrzennej:

Zgodnie z określonymi w Strategii Wrocław 2050 głównymi ustaleniami i rekomendacjami dotyczącymi kształtowania polityki przestrzennej Wrocławia:

„Należy dążyć do kształtowania miasta o zwartych strukturach przestrzennych, gęstości zabudowy odpowiedniej do charakteru osiedla. Należy dążyć do kształtowania miasta kompaktowego, rozrastającego się od obszarów już zurbanizowanych, położonych jak najbliżej centrum miasta oraz istniejących struktur urbanistycznych, ze wskazaniem uzupełniania w pierwszej kolejności obszarów w sąsiedztwie centrum oraz istniejących zwartych struktur zabudowy, z dostępem do infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej, i dostępem do transportu zbiorowego, wyposażonej w elementy błękitno-zielonej infrastruktury.”, Strategia Wrocław 2050

„Należy dążyć do tworzenia kompletnych struktur osiedlowych zapewniających mieszkańcom i mieszkańcom dostęp do różnorodnej oferty mieszkaniowej, zieleni i usług, w tym usług publicznych, oraz infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej, co minimalizuje konieczność nadmiernego przemieszczania się i wpływa na wzrost jakości życia. Należy dążyć do tworzenia nieogrodzonych osiedli mieszkaniowych i przestrzeni publicznych, nieogradzania przestrzeni niewymagających ogrodzenia lub kształtowania osiedli mieszkaniowych i przestrzeni publicznych w sposób nieutrudniający przemieszczanie się przez nie.” Strategia Wrocław 2050

„Należy dążyć do transformacji terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji, w tym terenów pokolejowych i poprzemysłowych, w zrównoważoną, wielofunkcyjną i pełnowartościową tkankę miejską, uwzględniając potrzeby rozwoju społeczno-gospodarczego.” Strategia Wrocław 2050

„Zieleń powinna tworzyć spójny ekosystem. Ważne jest zapewnienie ciągłości systemu zieleni, uwzględniając przebieg istniejących korytarzy ekologicznych oraz łącząc je z wprowadzaniem nowych obszarów i form zieleni, w tym z błękitno-zieloną infrastrukturą. Wymaga to uzupełnienia o nowe tereny istniejących struktur zieleni, w tym obszarów objętych formami ochrony przyrody. Kluczowe jest wspieranie działań mających na celu rozwój i utrzymanie ciągłości zieleni poza granicami miasta, w tym korytarzy ekologicznych.” Strategia Wrocław 2050



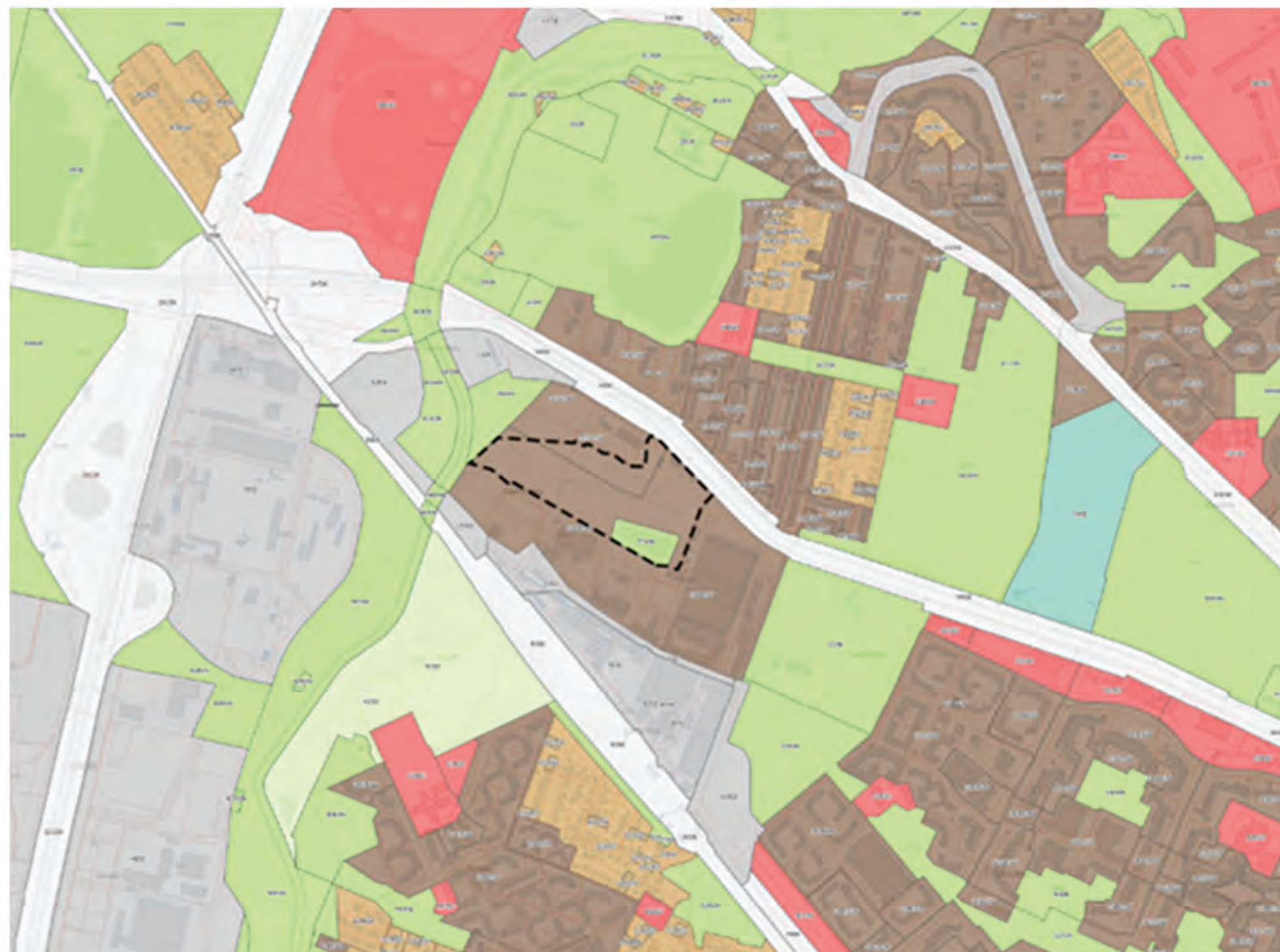
PROJEKT REALIZUJE ZAŁOŻENIA PLANU OGÓLNEGO

Zgodnie z projektem Planu Ogólnego Wrocławia kwartał zabudowy położony pomiędzy ulicami Lotniczą, Metalowców, Stargardzką a rzeką Ślężą znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną otoczonej terenami zieleni.

Założenia inwestycji Lotnicza 100 – Południe są zgodne z tym projektem. Teren po dawnych funkcjach przemysłowych zostanie przekształcony w Osiedle Kompletne – łączące funkcje mieszkaniowe z usługowymi. Osiedle będzie otwarte i stanie się integralną częścią tkanki miejskiej, dzięki wykreowaniu licznych powiązań z otaczającymi terenami, wyposażeniu w tereny rekreacyjne dla mieszkańców i usługi podstawowe.

„Na terenie Wrocławia na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, transformację w kierunku mieszkaniowym przechodzić będą 3 obszary poprzemysłowe: w rejonie ul. Lotniczej, ul. Tarnogajskiej i Stoczni Zacisze. Zostały one włączone do stref SW, na co pozwoliło wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.”

Str. 9 uzasadnienia do projektu Planu Ogólnego



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Warto zaznaczyć, że kierunek zmian przyjęty przez Miasto Wrocław w projekcie Planu Ogólnego jest spójny z działaniami właścicieli nieruchomości znajdujących w przedmiotowym kwartale.

Taka zbieżność celów między samorządem a inwestorami prywatnymi przyspiesza procesy rewitalizacyjne i zwiększa szansę na spójne zagospodarowanie przestrzeni.



Lista podjętych działań konsekwentnie realizowanych przez inwestorów i samorząd:

1. Inwestor Lotnicza 100 Sp. z o.o., Inwestycja: Lotnicza 100 – Północ

- Pozytywne opinie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z 18.09.2023 r. i 16.10.2023 r., dotyczące wniosku Spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących (MKUA.673.52.2023 i MKUA.673.59.2023),
- Pozytywna opinia Rady Osiedla Pilczyce – Kuźniki – Popowice Płn. dotycząca planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Lotniczej 100 we Wrocławiu, wyrażona w uchwale Nr XX-I/182/23 z dnia 7 grudnia 2023 r.,
- Porozumienie Nr III/2023 określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie: inwestycji drogowej, inwestycji edukacyjnej oraz zieleni zawarte w dniu 14 grudnia 2023 r. pomiędzy Gminą Wrocław a Lotniczą 100,
- Uchwała Nr LXXVI/1980/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 – Północ”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 grudnia 2023 r. poz. 7302,
- Umowa drogowa Nr TXU/4/44/2024, której przedmiotem jest określenie szczegółowych warunków technicznych realizacji przez Spółkę przebudowy układu drogowego w zakresie określonym w uchwale Nr LXXVI/1980/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 – Północ”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu oraz Porozumieniu Nr III/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r.,
- Decyzja Wojewody Dolnośląskiego Nr I-D-21/26 z dnia 16 marca 2026 r. pozwolenie na budowę na przebudowę drogi krajowej Nr 94 (ul. Lotnicza) w zakresie budowy skrzyżowania z projektowaną drogą gminną (łącznik ul. Lotniczej z ul. Stargardzką (działki nr 3/31, nr 3/12, nr 3/32 i nr 12/2, AM-2, obręb Gądów Mały),
- Decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 617/2026 z dnia 31 marca 2026 roku, pozwolenie na budowę dla inwestycji obejmującej: budowę pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka - Lotnicza o klasie technicznej drogi lokalnej we Wrocławiu wraz z rozbiórką budynku trafostacji (dz. nr 3/28, AR-2, obręb Gądów Mały, (lokalizacja inwestycji ul. Lotnicza, Wrocław, obręb Gądów Mały, AR_2, dz. nr 3/32, 3/28, 12/2, 3/31, 3/12),
- Decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 769/2026 z dnia 22 kwietnia 2026 r. pozwolenie na budowę dla inwestycji pn.: nadbudowa i rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7, lokalizacja inwestycji: ul. Koszykarska 2-4, Wrocław, (obwód Pilczyce, AR_15, dz. nr 40),
- Decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 651/2026 z dnia 8 kwietnia 2026 r. pozwolenie na budowę dla inwestycji pn.: budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, (dz. nr 3/10, 3/30, 12/1, 3/27, AR_2, obręb Gądów Mały).

2. Inwestor Lotnicza 100 Sp. z o.o., Inwestycja: Lotnicza 100 – Północ II

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12 lipca 2023 r. dla przedsięwzięcia pn. budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (znak sprawy: WSR-OG.6220.150.2022.AP.BD),

- Pozytywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 15 lipca 2024 r., dotycząca wniosku Spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. – Północ II o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w obrębie Gądowa Małego we Wrocławiu (MKUA.673.11.2024),

- Porozumienie Nr I/2024 określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie: inwestycji drogowej, inwestycji edukacyjnej oraz zieleni zawarte w dniu 6 września 2024 r. pomiędzy Gminą Wrocław a Lotniczą 100,

- Uchwała Nr VII/118/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 – Północ II”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 23 września 2024 r. poz. 4737,

- **Decyzja Nr 335/2026 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 lutego 2026 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, przy ul. Lotniczej 104 we Wrocławiu.**

3. Inwestor Lotnicza 100 Sp. z o.o., Inwestycja: Lotnicza 100 – Południe

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 3 kwietnia 2023 r. dla przedsięwzięcia pn. budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (znak sprawy: WSR-OS.6220.58.2022.AP),

- Pozytywna opinia Rady Osiedla Pilczyce – Kuźniki – Popowice Płn. dotycząca planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Lotniczej 100 we Wrocławiu, wyrażona w uchwale Nr XXXVII/291/25 z dnia 11 czerwca 2025 r.,

- Pozytywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 24 lutego

2025 r. do pre wniosku spółki Lotnicza 100 sp. z o.o. dotyczącego planowanej inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (MKUA.6734.13.2025),

- Pre wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe przy ul. Lotniczej we Wrocławiu.

4. Inwestor: TRU Development Sp. z o.o., Inwestycja: TRU Development – Stargardzka

- Pozytywna opinia Rady Osiedla Pilczyce – Kuźniki – Popowice Płn. dotycząca planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Stargardzkiej we Wrocławiu, wyrażona w uchwale Nr XXXI/254/24 z dnia 13 listopada 2024 r.,

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.02.2026 r. dla przedsięwzięcia pn. budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu (znak sprawy: WSR-OS.6220.14.2024.JG),

- Pre wniosek o ustalenie lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej TRU Stargardzka przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu z dnia 19 grudnia 2024 r.

5. Inwestor: Nieruchomości Zbigniew Piechociński – Inwestycja: Stargardzka

- Wniosek o wydanie decyzji środowiskowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu (znak sprawy WSR-OS.6220.130.2025.AN).

6. Inwestor: RM Group – Inwestycja: Metalowców / Stargardzka

- Pozytywna opinia Rady Osiedla Pilczyce – Kuźniki – Popowice Płn. dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Metalowców oraz ul. Stargardzkiej we Wrocławiu, wyrażona w uchwale Nr XXXVII/292/25 z dnia 11 czerwca 2025 r.,

- Pre wniosek o ustalenie lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowej przy ul. Metalowców oraz ul. Stargardzkiej we Wrocławiu.

7. Inwestor: Lotnicza 100 Sp. z o.o. – Inwestycja: Lotnicza 100 - Zachód (w przygotowaniu)

Prace koncepcyjne dla zagospodarowania terenu pod poprawę układu drogowego i wielofunkcyjny obiekt z funkcjami mieszkalnymi.

KOLEJNY ETAP OSIEDLA KOMPLETNEGO ZREALIZOWANY ZOSTANIE W OPARCIU O:

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



Zanim inwestor złożył oficjalny wniosek w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. przeszedł przez zalecane, 14-miesięczne konsultacje z miastem (tzw. **procedurę pre-wnioskową**). Podczas licznych rozmów i konsultacji urzędnicy postawili inwestorowi bardzo surowe wymagania. Dotyczyły one m.in. wysokości budynków, ilości zieleni, dróg oraz zapewnienia miejsc dla dzieci w pobliskiej szkole podstawowej. Inwestor na bieżąco poprawiał projekt według tych wytycznych. Wniosek został **pozytywnie zaopiniowany** przez:

- **Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną** (opinia MKUA.6734.13.2025 z dnia 24.02.2025 r.),
- **Radę Osiedla Pilczyce – Kuźniki – Popowice Płn.** (uchwała Nr XXXVII/291/25 z dnia 11.06.2025 r.).

Oficjalne rekomendacje od miejskiego Zespołu Koordynującego Inwestor otrzymał w marcu, lipcu oraz w czerwcu. **Co zmieniło się w projekcie po zakończeniu procedury pre-wnioskowej?**

1. Miejsce do wypoczynku: Powstanie ogólnodostępny park ze stawem w środku. Teren ten pozostanie prywatną własnością inwestora, ale każdy będzie mógł z niego korzystać.

2. Więcej zieleni: Dodatkowo inwestor urządzi drugi teren zielony (na zachód od rzeki Ślęzy), jeśli sąsiedni deweloper nie zrealizuje swoich planów.

3. Więcej trawników i roślin: Co najmniej 31 % terenu zajmie zieleni (tzw. powierzchnia biologicznie czynna). To o 6 % więcej niż wymagają ogólne przepisy prawa.

4. Jeszcze większe wsparcie dla szkoły: Inwestor wyremontuje dodatkowo halę sportową w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej. Wszystkie prace w szkole zrobi od razu, przy 1. etapie budowy osiedla.

5. Mniejsza zabudowa: Budynki będą niższe, a wokół stawu zostanie więcej wolnej przestrzeni.

6. Szybszy remont dróg: Prace drogowe zostaną przyspieszone. Powstaną one już podczas budowy 1., 2. and 3. etapu osiedla (a nie pod koniec budowy, jak planowano wcześniej).

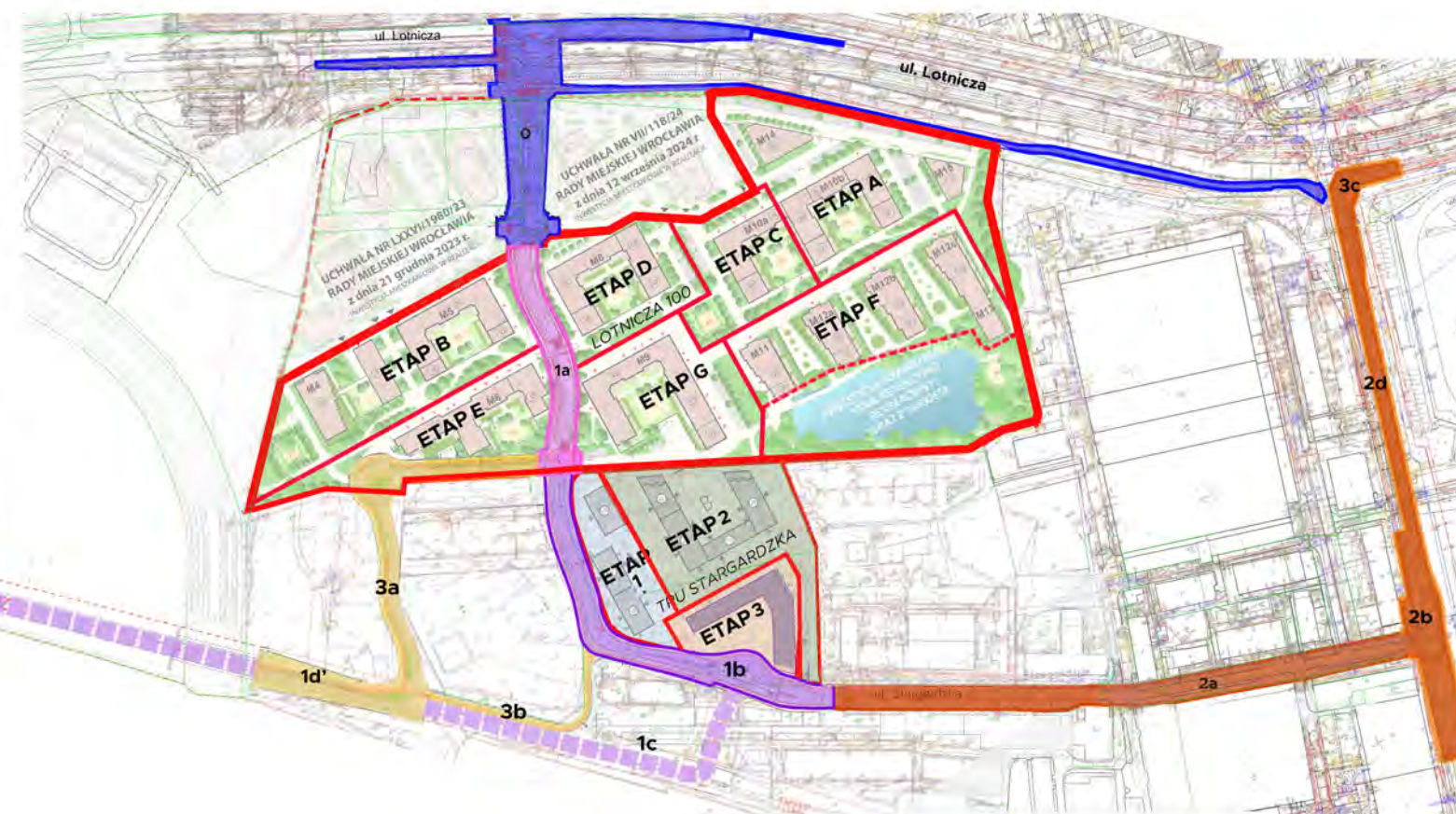
7. Nowe drogi i ścieżki rowerowe: Inwestor wybuduje i przebuduje więcej dróg, niż planowano na początku. Powstanie m.in. dodatkowy pas ruchu na wlocie ul. Metalowców w ul. Lotniczą, nowe ścieżki rowerowe i chodniki (przy ul. Metalowców i ul. Stargardzkiej) oraz nowa ulica łącząca osiedle z Aleją Śląską.

Zakres realizowanych na własny koszt inwestora inwestycji z zakresu drogowej obejmuje:



- 1) budowę drugiego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT, (zakres **1a**);
- 2) budowę brakującego odcinka ulicy Stargardzkiej do ulicy lokalnej (łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza), w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT, (zakres **1b**);
- 3) modernizację istniejącego odcinka ulicy Stargardzkiej w zakresie możliwych do wykonania elementów infrastruktury technicznej w granicach istniejącego pasa drogowego, (zakres **2a**);
- 4) przebudowę skrzyżowania ulicy Stargardzkiej z ulicą Metalowców, w postaci budowy sygnalizacji świetlnej wraz z dostosowaniem geometrii skrzyżowania o dodatkowe relacje skrętne oraz MKT, (zakres **2b**);
- 5) budowę dodatkowego pasa ruchu na wlocie ulicy Metalowców do ulicy Lotniczej, (zakres **2c**);
- 6) budowę ścieżki rowerowej w ulicy Metalowców na odcinku od skrzyżowania z ulicą Stargardzką do skrzyżowania z ulicą Lotniczą, (zakres **2d**);
- 7) budowa połączenia ulicy Stargardzkiej z ul. Lotniczą w standardzie drogi publicznej (zakres **3a**);
- 8) budowa ścieżki rowerowej, chodników (zakres **3b**);
- 9) budowę drogi zbiorczej (przedłużenie do al. Śląskiej - jezdnia, chodnik, droga rowerowa, odwodnienie, MKT i oświetlenie wraz z obiektem mostowym); (zakres **1d'**)

Co ważne: **inwestor przekaze nieodpłatnie na własności Gminy Wrocław działki wydzielone pod drogi publiczne wraz z poczynionymi nakładami**



REALIZACJA OSIEDLA KOMPLETNEGO LOTNICZA 100 UMOŻLIWI ZREALIZOWANIE WAŻNYCH INWESTYCJI PUBLICZNYCH NA RZECZ GMINY WROCŁAW I LOKALNEJ SPOŁECZNOŚCI

Zakres realizowanych na własny koszt inwestora inwestycji z zakresu zieleni:

Park nad Stawem - w ramach inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wykonane zostanie zagospodarowanie zbiornika wodnego wraz z jego otoczeniem na **ogólnodostępny teren rekreacyjno-wypoczynkowy z pomostami, ścieżkami pieszymi i pieszorowerowymi, oświetleniem** i elementami małej architektury oraz niezbędą infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 3/35 i 3/26,

Inwestycja wpłynie na podniesienie standardu życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznej.

Koncepcja zakłada możliwość kontynuacji funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych na sąsiednich nieruchomościach.

Park przy rzece Ślęza - inwestycja towarzysząca, polegająca na zagospodarowaniu terenu położonego **na zachód od rzeki Ślęzy**, obejmującym uprzątnięcie terenu, badanie gruntu, opracowanie dokumentacji projektowej wraz ze wszystkimi niezbędnymi pozwoleniami, realizację ścieżek o nawierzchni mineralnej (nieingerujących w system korzeniowy), ukształtowanie terenu, dostarczenie i montaż małej architektury oraz infrastruktury rekreacyjnej, nasadzenie roślin według projektu drzew, krzewów, rabat i łąk kwiatowych (I etap), na częściach działek ewidencyjnych o numerach 8/2, 13/3, 13/4, 13/5, 1/6, 9/6, AM-1, obręb Gądów Mały.



Zakres realizowanych na własny koszt inwestora inwestycji z zakresu edukacji:

Inwestycja towarzysząca, polegająca na rozbudowie i remoncie Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, obejmującej:

- 1) remont elewacji, węzła sanitarnego i szatni istniejącego budynku sali gimnastycznej,
- 2) budowę 6 sal lekcyjnych i 2 pracowni
- 3) budowę zewnętrznego boiska szkolnego i zagospodarowanie terenu rekreacyjnego



Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r to **unikalna szansa dla gminy na szybką rozbudowę infrastruktury za prywatne pieniądze**. Mieszkańcy zyskują nowe szkoły, drogi czy tereny rekreacyjne, które realizowane są znacznie szybciej niż standardowe projekty gminne, co nie ma nigdy miejsca przy inwestycjach realizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym modelu **każda złotówka zysku inwestora pracuje na wyższy standard życia obecnych mieszkańców, tworząc nowoczesną przestrzeń publiczną, która zostaje w rękach gminy na lata.**

Poza katalogiem:

zrealizowana zostanie **rozbudowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej**



LOTNICZA 100 – NOWE OBLCZE ZACHODNIEJ BRAMY WROCŁAWIA

„Należy wzmacniać i akcentować ważne wjazdy do miasta, kreować bramy kompozycyjne, zapewniające identyfikację z przestrzenią.”
Strategia Wrocław 2050

„Należy dążyć do transformacji terenów pokolejowych i przemysłowych w zrównoważoną i pełnowartościową tkankę miejską.”
Strategia Wrocław 2050

Obecnie na podstawie uchwał lokalizacyjnych podjętych w latach 2023 i 2024 przez Radę Miejskiej Wrocławia wzdłuż ulicy Lotniczej powstają pierwsze dwa etapy Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 Północ i Północ II w formie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Uzupełnią one brakującą pierzeję ulicy Lotniczej.

Nadal jednak interwencji wymaga kilkuhektarowy teren pokolejowy położony w głębi kwartału zabudowy, objęty niniejszym opracowaniem, tak by w przyszłości wszystkie 3 etapy osiedla Lotnicza 100 (Północ, Północ II i Południe) stanowiły kompletną jednostkę mieszkaniową.

PUSTKA WYSOKOŚCIOWA

Południowa strona ul. Lotniczej

ISTNIEJĄCE DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE

Północna strona ul. Lotniczej

ZACHODNIA BRAMA WROCŁAWIA

Obecny stan



ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
MIESZKANIOWA

Północna strona ul. Lotniczej

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
MIESZKANIOWA

↑
CENTRUM
15 MINUT

LOTNICZA 100
POŁUDNIE

LOTNICZA 100
PÓŁNOC II

PUSTKA W OTOCZENIU ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

LOTNICZA 100 - PÓŁNOC

NADRZĘDNYM CELEM PRZY PROJEKTOWANIU OSIEDLA KOMPLETNEGO LOTNICZA 100 BYŁO ZREALIZOWANIE OCZEKIWAŃ MIESZKAŃCÓW

OSIEDLE KOMPLETNE LOTNICZA 100 realizuje postulaty „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”. Autorzy dokumentu klarownie wyznaczają kierunki w zakresie roli rzek w mieście oraz zagospodarowania wód deszczowych.

Rozdział 4. „POLITYKA ZAMIESZKIWANIA” Pkt. 5.4 Polityka ogólnomiejska
(...) Śleza stanowi oś, wzdłuż której zostały ulokowane duże osiedla mieszkaniowe Wrocławia tj.: Maślice, Półczyce, Kuźniki, Nowy Dwór, Muchobór Mały i Muchobór Wielki, Grabiszyn, Oporów, Krzyki, Klecina, Partynice. Funkcja mieszkaniowa jest wzbogacona przez liczne obszary i obiekty związane ze sportem i rekreacją usytuowane w sąsiedztwie Ślezy.(...). **Dolina Ślezy stanowi ważny obszar, w którym możliwe jest stworzenie atrakcyjnej przestrzeni do wypoczynku codziennego, w szczególności dla mieszkańców osiedli skupionych wzdłuż rzeki.**

Rozdział 4. „POLITYKA SEKTOROWA” Pkt. 6.4 Polityka ochrony wód
„Należy dążyć do: (...) retencjonowania niezanieczyszczonych wód opadowych na obszarach zainwestowanych, m.in. poprzez zakładanie zbiorników wodnych i wykorzystywanie wód opadowych do nawadniania terenów zieleni, renaturalizacji zdegradowanych dolin rzecznych, szczególnie Ślezy.”

Zgodność koncepcji **OSIEDLA W PEŁNI KOMPLETNEGO LOTNICZA 100** z założeniami „RAPORT Osiedla kompletne I i II”
„Konsultacje społeczne wytycznych przestrzennych dla obszaru Jagodna, Jerzmanowa-Jarnołtowa, Śródmieścia Południowego i Maślic Małych na rzecz osiedla kompletnego.”



„Raport jest źródłem wiedzy o potrzebach zgłoszonych przez mieszkańców i mieszkanki Wrocławia, występujących w tym momencie na obszarze poszczególnych osiedli”

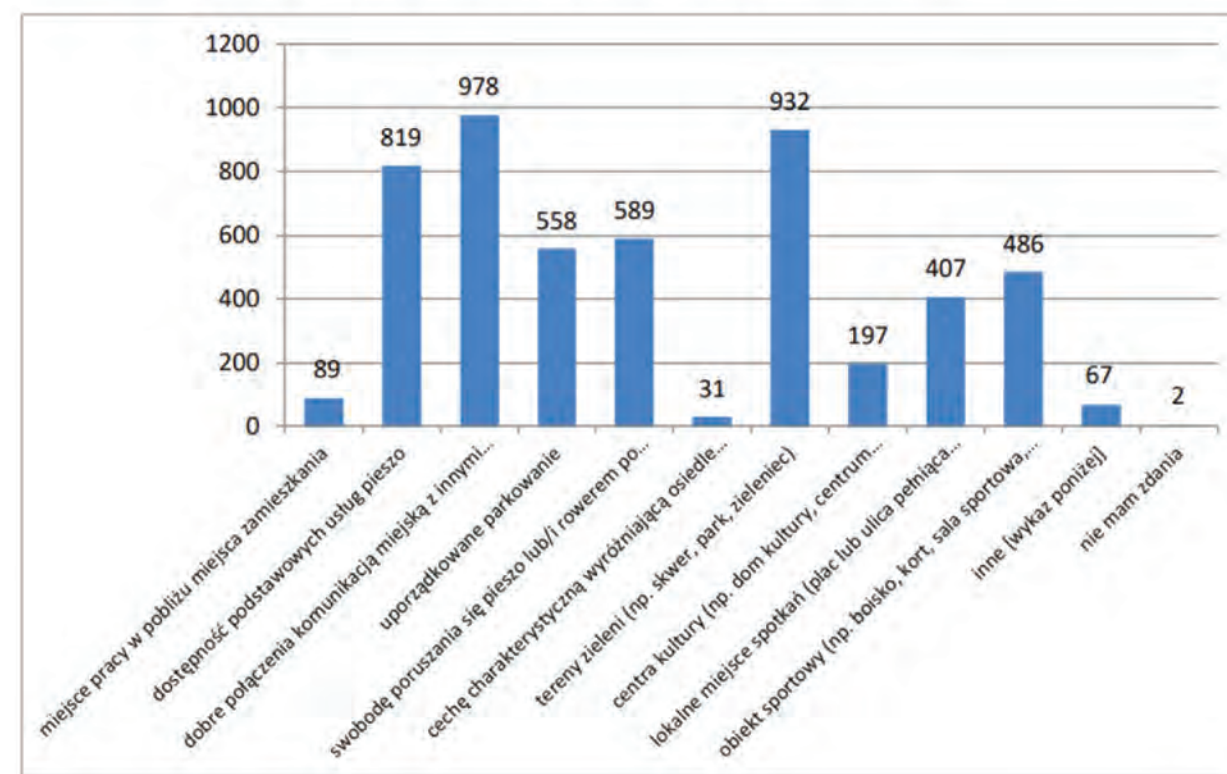
NADRZĘDNYM CELEM PRZY PROJEKTOWANIU OSIEDLA KOMPLETNEGO LOTNICZA 100 BYŁO ZREALIZOWANIE OCZEKIWAŃ MIESZKAŃCÓW

OSIEDLE KOMPLETNE LOTNICZA 100 jest odpowiedzią na potrzeby mieszkańców zawarte w opracowanych przez Miasto Wrocław raportach: „Osiedla Kompletne”

„Na kanwie przeprowadzonych konsultacji można zaproponować definicję tyleż śmiałą, co niemalże trywialną w swej prostocie – OSIEDLE KOMPLETNE TO TAKIE, NA KTÓRYM DOBRZE SIĘ MIESZKA. Zaspokaja ono bowiem podstawowe potrzeby mieszkańców (obecność usług podstawowych), ma swój charakter, zapewnia dostęp do edukacji, zieleni, w tym miejsc spotkań, posiada dobrze zorganizowane, utrzymane, bezpieczne i szybkie arterie komunikacyjne (z uwzględnieniem dobrze rozwiniętej komunikacji zbiorowej) oraz trasy piesze i rowerowe prowadzone wewnątrz osiedla i łączące je z osiedlami sąsiednimi.”

<https://www.wroclaw.pl/rozprawia/jak-urzadzic-osiedle-kompletne-raport-z-konsultacji>

PYTANIE 1. Co Pana(i) zdaniem powinno posiadać osiedle kompletne, czyli takie, w którym dobrze się mieszka? [Prosimy zaznaczyć maksymalnie 5 odpowiedzi.]



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

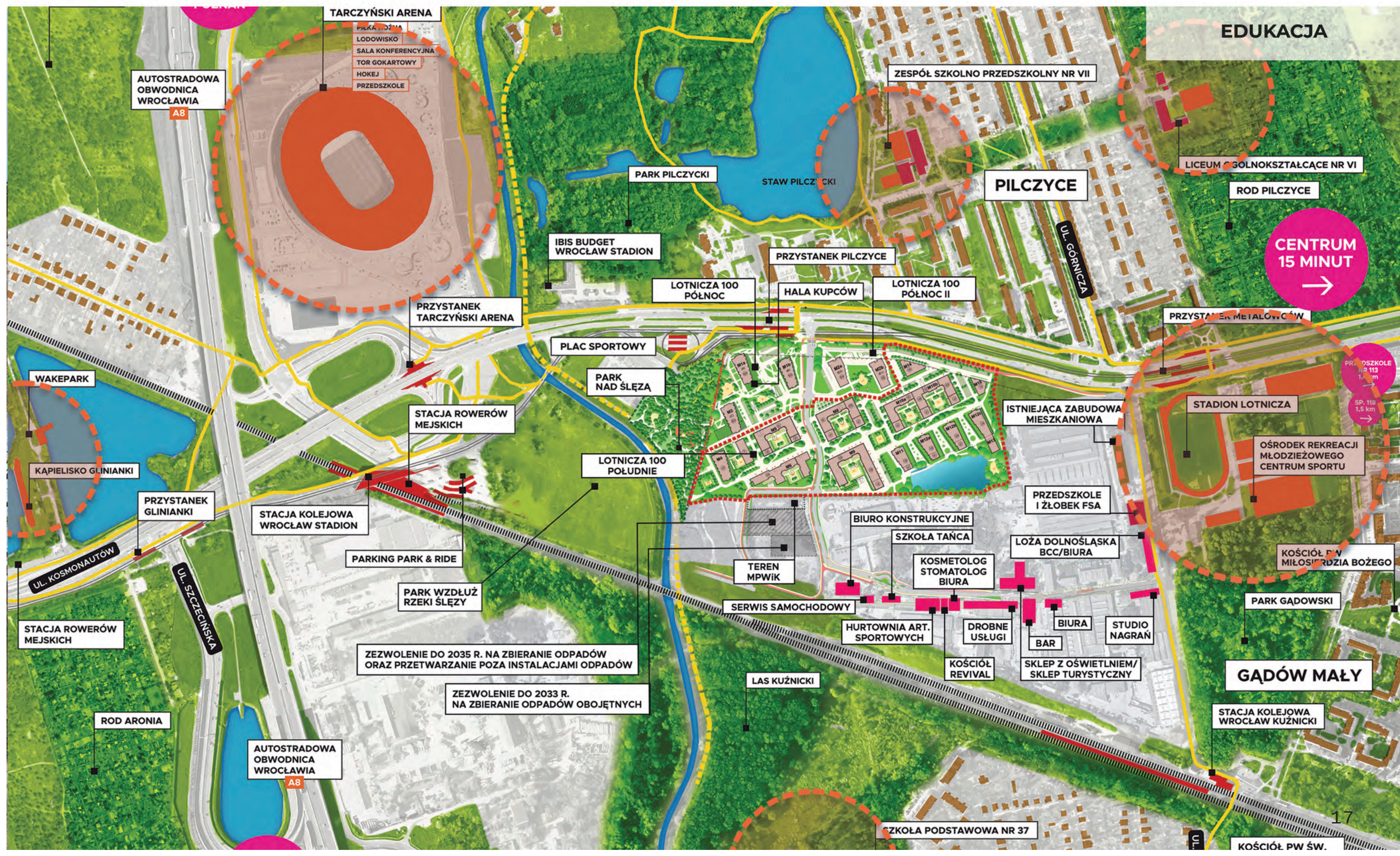
3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



1



1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

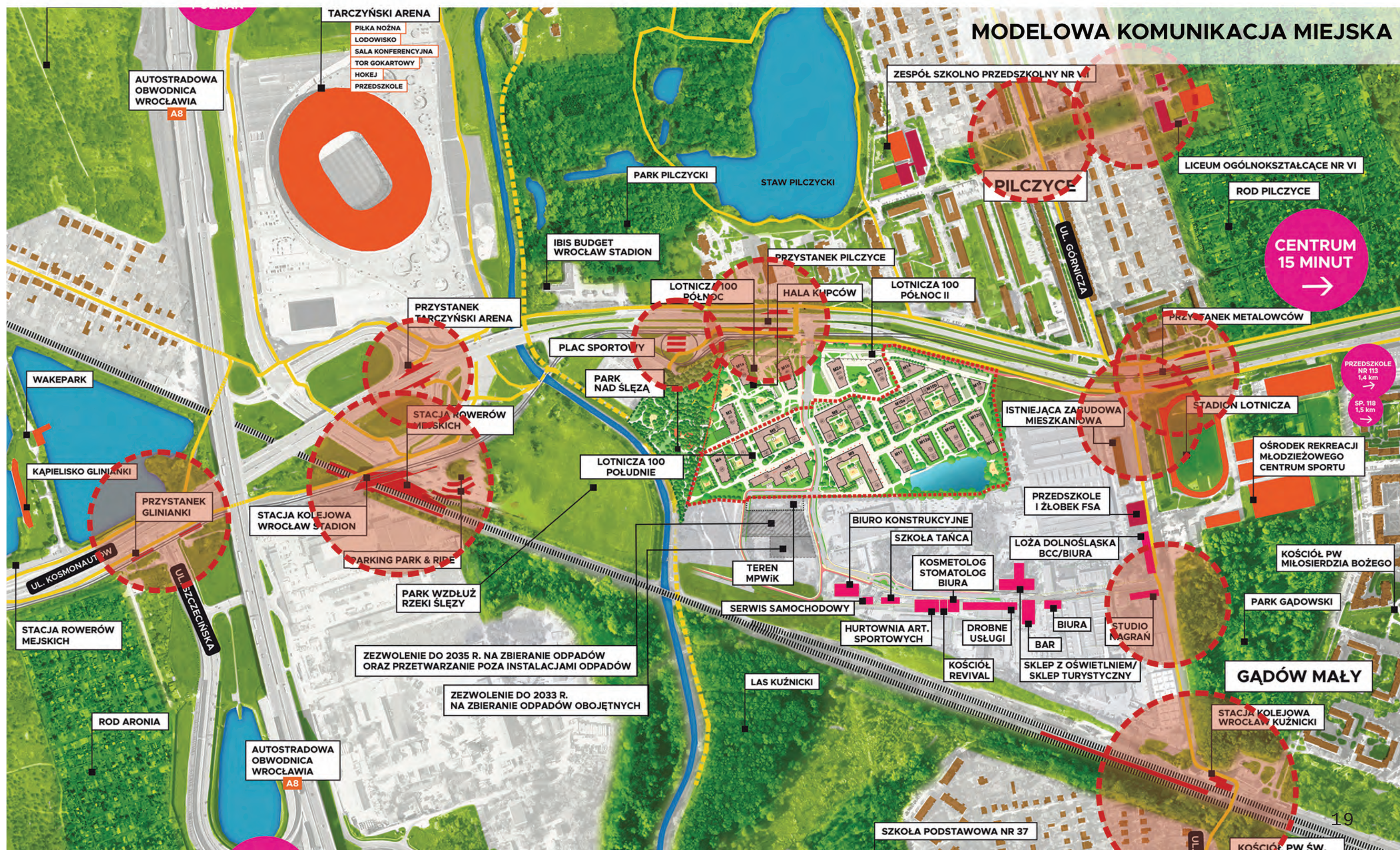
3 Układ urbanistyczny
zespołów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu.

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

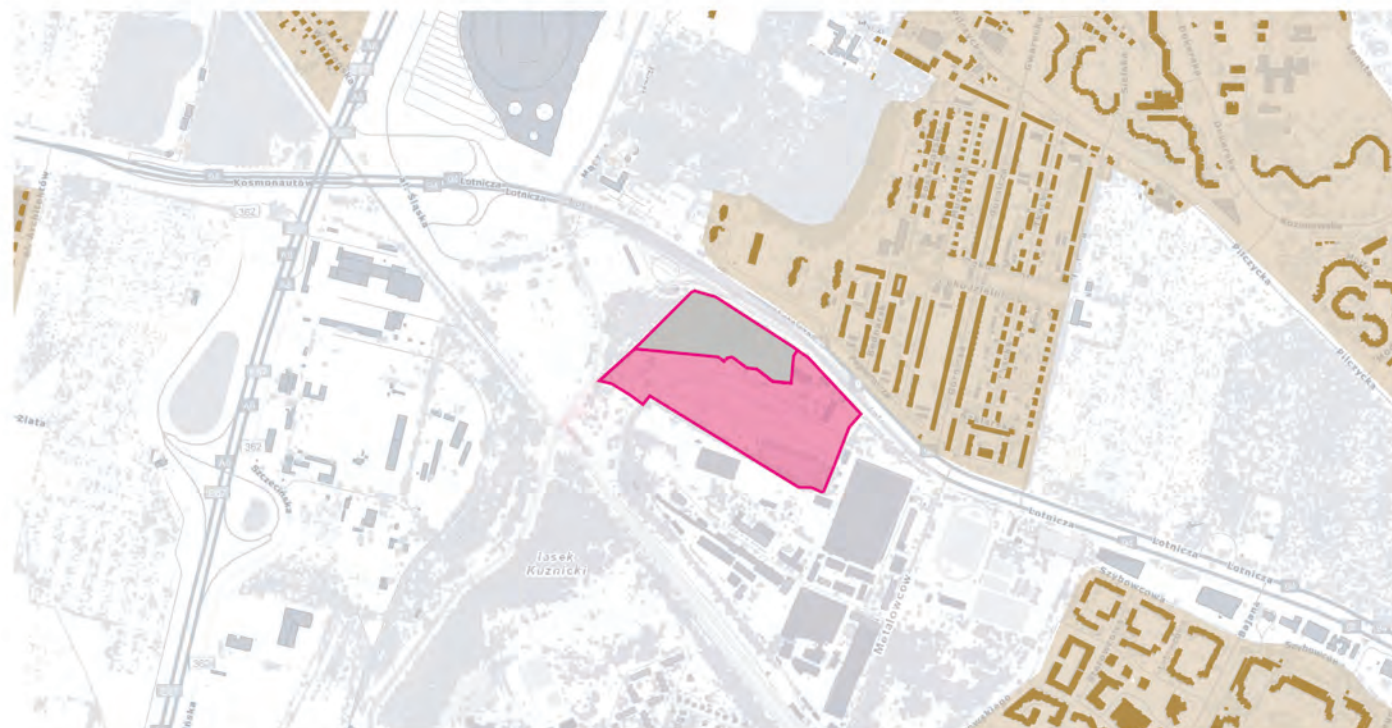
7 Wizualizacja



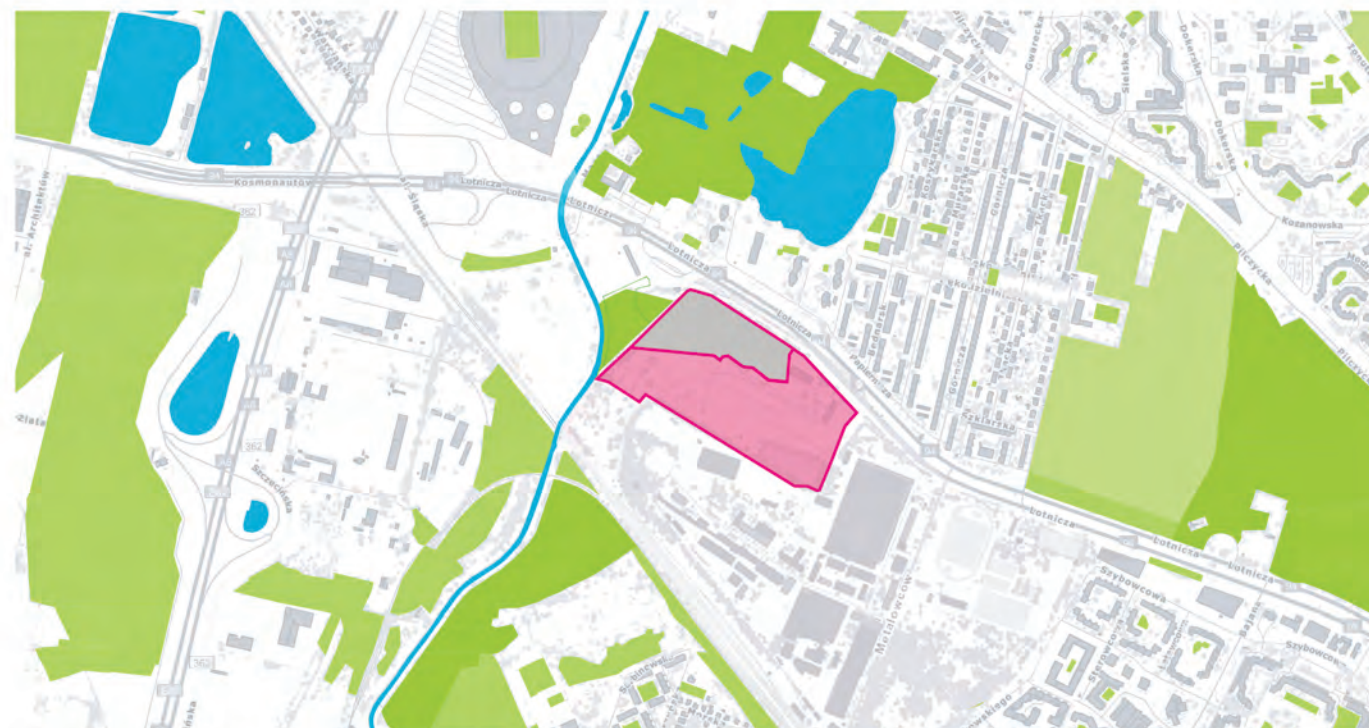
1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych.

UWARUNKOWANIA URBANISTYCZNE

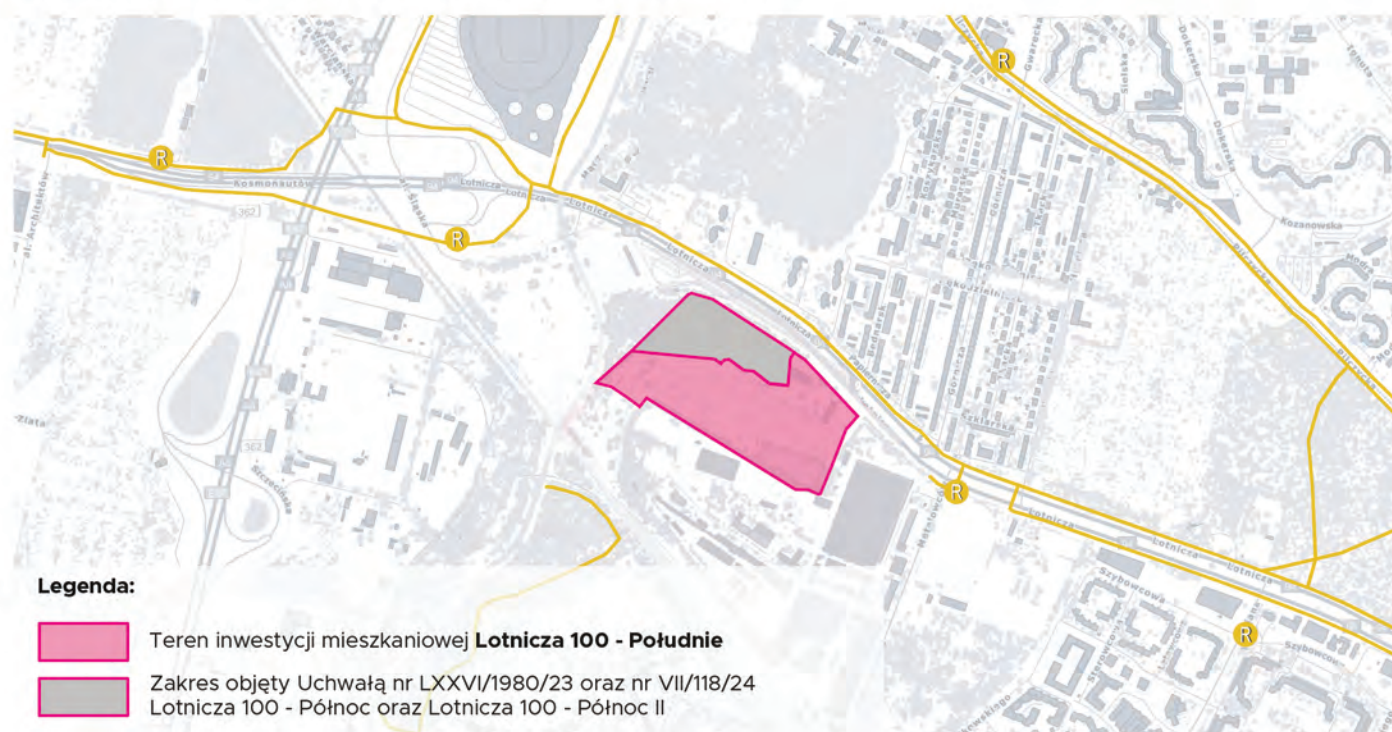
ANALIZA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



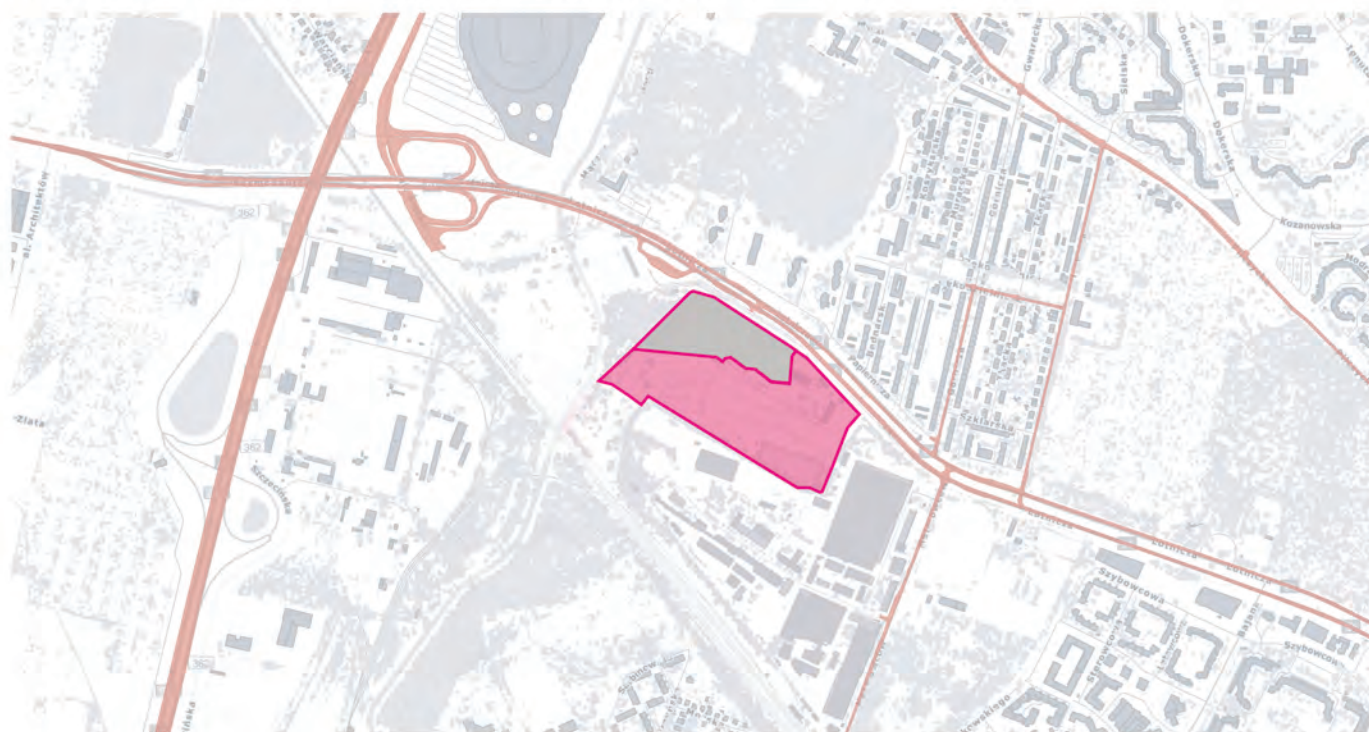
ANALIZA ISTNIEJĄCEJ ZIELENI



ANALIZA ISTNIEJĄCYCH ŚCIEŻEK ROWEROWYCH



ANALIZA ISTNIEJĄCEJ GŁÓWNEJ INFRASTRUKTURY DROGOWEJ



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

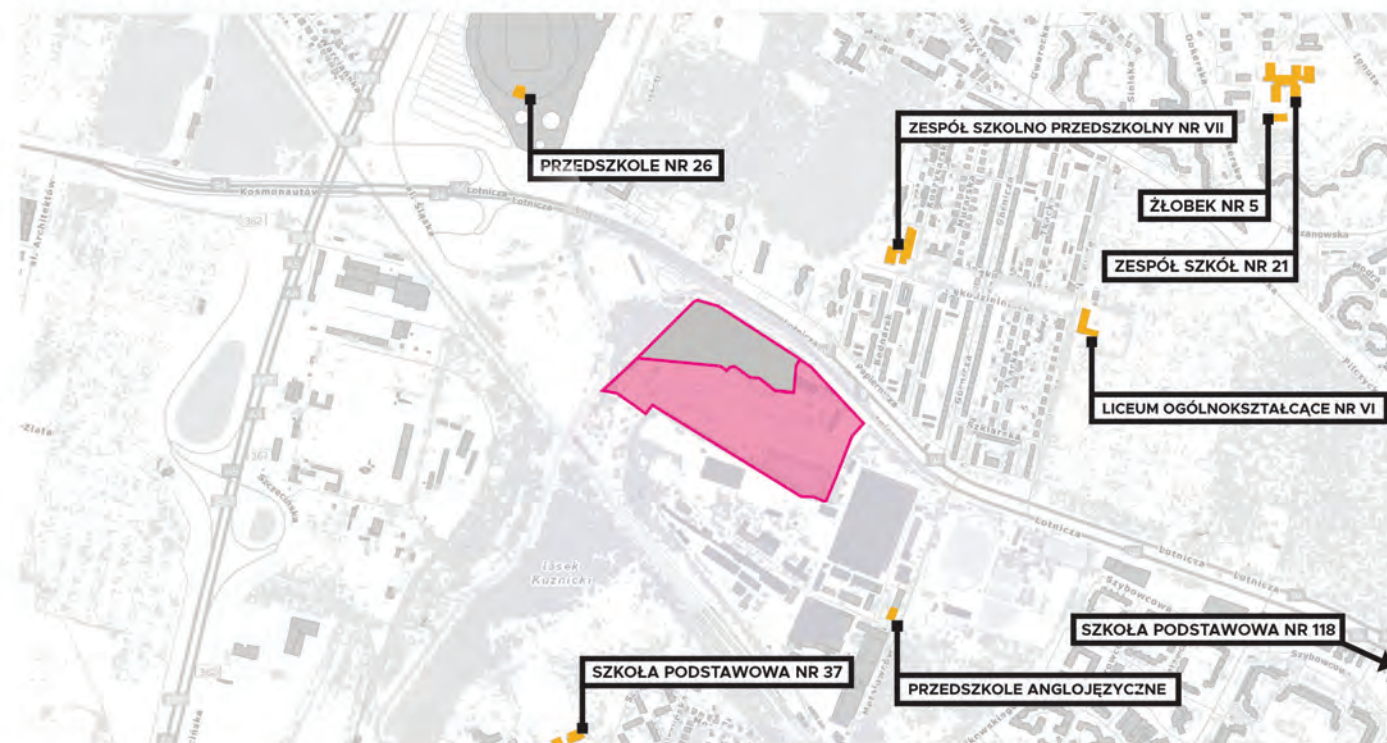
4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu.

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

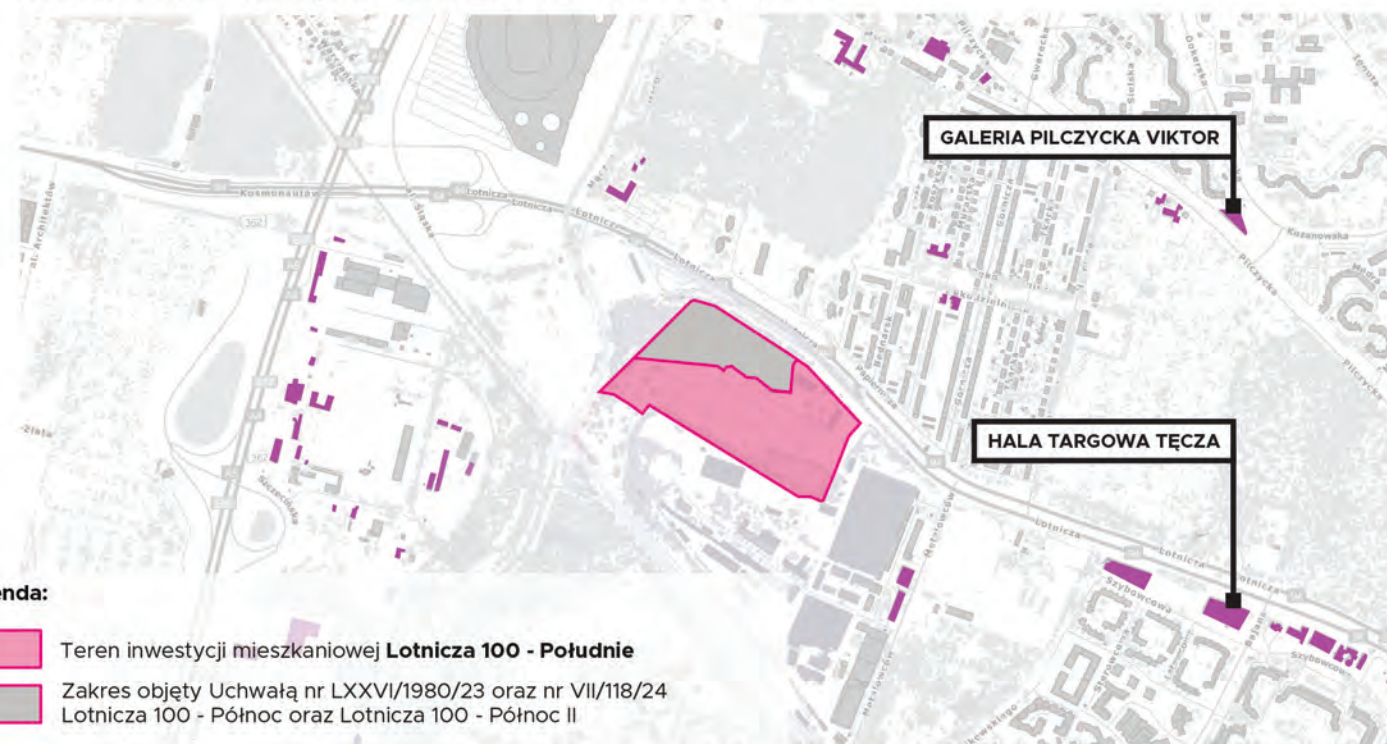
6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja

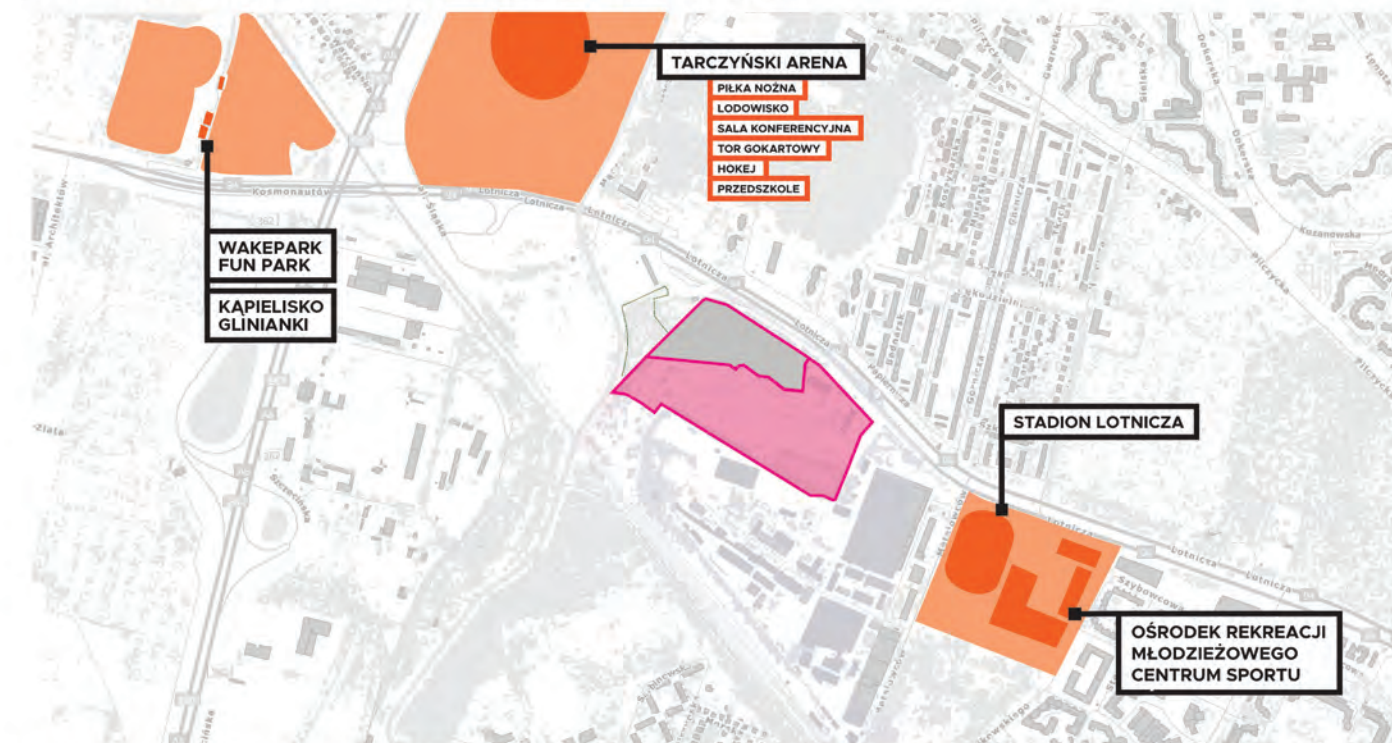
ANALIZA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY OŚWIATOWEJ



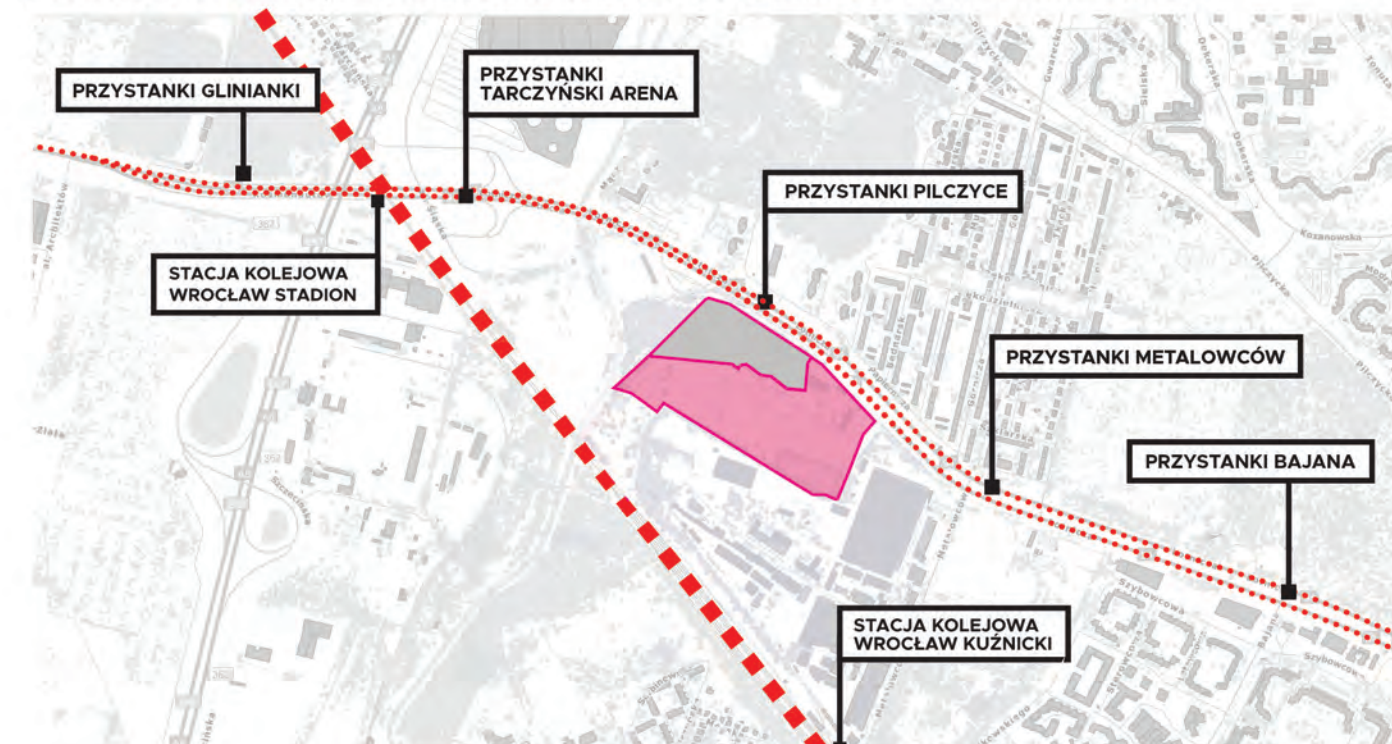
ANALIZA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY HANDLOWEJ



ANALIZA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SPORTOWEJ



ANALIZA ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ I TRAMWAJOWEJ



Legenda:

- Teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe
- Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23 oraz nr VII/118/24 Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 - Północ II

1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

LOTNICZA 100 REALIZUJE OSIEDLE KOMPLETNE W JEDNEJ Z NAJLEPIEJ SKOMUNIKOWANYCH CZĘŚCI WROCŁAWIA

SKALA 1:5000



LOTNICZA 100 TO DOSTĘP DO PRZYSTANKÓW TRANSPORTU PUBLICZNEGO W ODLEGŁOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 500 M

Wykorzystanie potencjału usytuowania Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 w miejscu charakteryzującym się bardzo dobrą dostępnością transportu zbiorowego.

Teren objęty inwestycją mieszkaniową położony jest przy ul. Lotniczej 100, 102 we Wrocławiu. Jest on doskonale obsługiwany komunikacją publiczną o dużych możliwościach przewozowych i szerokim wachlarzu dostępnych połączeń. W odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji mieszkaniowej znajdują się następujące przystanki komunikacji miejskiej:

1. 130m – przystanek Pilczyce, słupek 12410, dla linii tramwajowych nr:

3	w kierunku	Księża Małe
10	w kierunku	Biskupin
20	w kierunku	Oporów
22	w kierunku	Tarnogaj

2. 130m – przystanek Pilczyce, słupek 12409, dla linii tramwajowych nr:

3, 10, 20	w kierunku	Leśnica
22	w kierunku	Pilczyce

3. 200 m – przystanek Pilczyce, słupek 12506, dla linii autobusowych nr:

152	w kierunku	Blacharska
243	w kierunku	Księża Wielkie
253	w kierunku	Sępólno

Rys. 1. Schemat komunikacji dziennej
w sąsiedztwie Osiedla Kompletnego
Lotnicza 100.

Źródła: https://www.wroclaw.pl/komunikacja/schematy-komunikacji-zbiorowej#galeria_artikulowa2

MODELOWA
KOMUNIKACJA
MIEJSKA



DOSTĘPNOŚĆ ROZWINIĘTEGO
SYSTEMU KOMUNIKACJI
MIEJSKIEJ



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych.



1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny
zespółów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu.

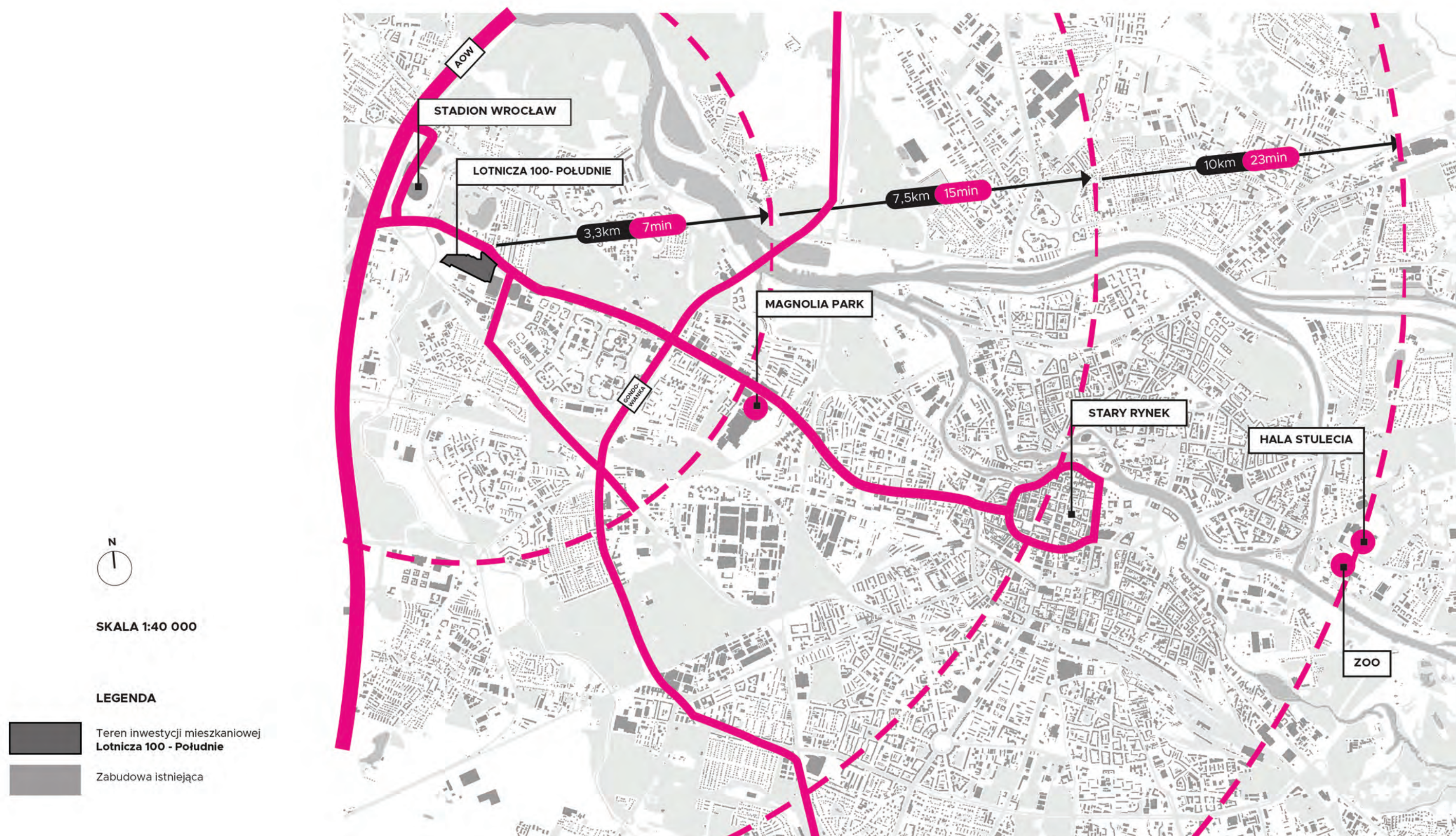
5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



INWESTYCJA ZLOKALIZOWANA 15 MINUT OD CENTRUM WROCŁAWIA



INWESTYCJA MIESZKANIOWA LOTNICZA POŁUDNIE PRETENDENTEM DO SPEŁNIENIA WROCŁAWSKIEGO STANDARDU ZIELONEGO BUDYNKU

Wrocławski Standard Zielonego Budynku to program miejski promujący przy projektowaniu nowych bądź modernizacji istniejących budynków zastosowanie rozwiązań zwiększających odporność miasta na zmiany klimatu.

Szczegółowe wytyczne koncentrują się na wdrożeniu rozwiązań technicznych i projektowych minimalizujących wpływ inwestycji na środowisko.

Program obejmuje sześć kluczowych obszarów:

- 1) zrównoważoną mobilność i dostępność,
- 2) lokalizację i powiązanie z otoczeniem,
- 3) zdrowie, jakość i rozwiązania budowlane,
- 4) zieleni i zagospodarowanie terenu,
- 5) zagospodarowanie wód opadowych,
- 6) efektywność energetyczną budynków.



ZIELEŃ I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

**5 obligatoryjnych
oraz minimum 2 do wyboru**



ZAGOSPODAROWANIE WÓD OPADOWYCH

**2 obligatoryjne
oraz minimum 2 do wyboru**



EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA

**3 obligatoryjne
oraz minimum 2 do wyboru**



ZDROWIE, JAKOŚĆ I ROZWIĄZANIA BUDOWLANE (Z WYKORZYSTANIEM GOZ)

Minimum 3 do wyboru



ZRÓWNOWAŻONA MOBILNOŚĆ I DOSTĘPNOŚĆ

**1 obligatoryjny oraz minimum
2 do wyboru**



LOKALIZACJA I POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM

Minimum 2 do wyboru

1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny
zespołów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu.

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



ZIELEŃ I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

KRYTERIA INWESTYCYJNE	WYMAGALNOŚĆ	REALIZACJA	WARUNEK POZYTYWNEJ OCENY
DLA BUDYNKU Z DZIAŁKĄ			
1. Powierzchnia błkitno-zielonej infrastruktury - minimalna z MPZP lub DWZ x 1,0-1,5	OBLIGATORYJNE	☒	spełnienie kryteriów obligatoryjnych oraz spełnienie min. 2 kryteriów do wyboru
2. Zachowanie wszystkich drzew powyżej 200 cm w obwodzie	OBLIGATORYJNE	☒	
3. Kompensacja wycinki	OBLIGATORYJNE	☒	
4. Projekt zabezpieczenia istniejącej zieleni i gleby na czas budowy, sposób wykorzystania ziemi	OBLIGATORYJNE	☒	
5. Rezygnacja ze sztucznych materiałów okrywowych	OBLIGATORYJNE	☐	
6. Zachowanie lub przesadzenie mniejszych drzew o prawidłowo ukształtowanych koronach	DO WYBORU	☐	
7. Zielony dach	DO WYBORU	☐	
8. Zielone ściany	DO WYBORU	☐	
9. Stosowanie gatunków roślin biocenotycznych i zagospodarowanie zieleni wielopiętrową, wielogatunkową	DO WYBORU	☒	
10. Wprowadzenie lub zachowanie ekostrefy	DO WYBORU	☐	
11. Umożliwienie powiązań przyrodniczych z otoczeniem	DO WYBORU	☒	
12. Drzewa o pokroju naturalnym na parkingach terenowych	DO WYBORU	☒	
13. Min. 3 drzew widoczne z każdego okna z pomieszczeń przewidzianych do przebywania ludzi	DO WYBORU	☒	
14. Wprowadzenie nowych drzew o pokroju koron naturalnym	DO WYBORU	☐	
15. Zachowanie istniejącego drzewostanu	DO WYBORU	☒	
16. Zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych/ parkingach terenowych	DO WYBORU	☒	



ZAGOSPODAROWANIE WÓD OPADOWYCH

KRYTERIA INWESTYCYJNE	WYMAGALNOŚĆ	REALIZACJA	WARUNEK POZYTYWNEJ OCENY
27. Zagospodarowanie całości wód opadowych w budynku i na działce (z przelewem awaryjnym)	OBLIGATORYJNE	☒ MW/1	spełnienie kryteriów obligatoryjnych oraz spełnienie min. 2 kryteriów do wyboru
28. Rozwiązania oparte na przyrodzie - zagospodarowanie min. 40% wód opadowych	OBLIGATORYJNE	☒	
29. Podlewianie zieleni - zagospodarowanie min. 20% wód opadowych	DO WYBORU	☐	
30. Wykorzystanie wód opadowych w instalacjach budynku	DO WYBORU	☐	
31. Zielone/ retencjonujące dachy/ zielone ściany ekstensywne	DO WYBORU	☐	



WROCŁAWSKI STANDARD ZIEŁONEGO BUDYNKU



EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA

KRYTERIA INWESTYCYJNE	WYMAGALNOŚĆ	REALIZACJA	WARUNEK POZYTYWNEJ OCENY
32. Zapotrzebowanie na energię pierwotną	OBLIGATORYJNE	☒	spełnienie kryteriów obligatoryjnych oraz spełnienie min. 2 kryteriów do wyboru
33. Zapotrzebowanie na energię użytkową	OBLIGATORYJNE	☒	
34. Bezemisyjne źródła energii: a) efektywny system ciepłowniczy b) pompa ciepła z instalacją PV c) biogaz/biometan d) odnawialne źródła energii (alternatywnie)	OBLIGATORYJNE	☒	
35. Magazyn energii	DO WYBORU	☒	
36. Monitoring zużycia mediów	DO WYBORU	☒	
37. Zarządzanie zużyciem mediów: a) ogrzewanie b) chłodzenie c) oświetlenie d) ciepła woda użytkowa e) klimatyzacja i wentylacja	DO WYBORU	☒	
38. Kompensacja mocy biernej	DO WYBORU	☒	



ZDROWIE, JAKOŚĆ I ROZWIĄZANIA BUDOWLANE

KRYTERIA INWESTYCYJNE	WYMAGALNOŚĆ	REALIZACJA	WARUNEK POZYTYWNEJ OCENY
39. Ochrona przed hałasem	DO WYBORU	☒	spełnienie mini. 3 kryteriów do wyboru
40. Nasadzenie zieleni izolującej	DO WYBORU	☒	
41. Brak ogrodzeń i otwartość obiektu dla mieszkańców	DO WYBORU	☒	
42. Ograniczenie zanieczyszczenia światłem	DO WYBORU	☒	
43. Kompostownik	DO WYBORU	☐	
44. Wykorzystanie materiałów do ponownego użycia: a) materiały budowlane z rozbiórek b) wykorzystanie z drzew z wycinek, jeżeli nastąpią, do budowy mebli, małej architektury	DO WYBORU	☒	
45. Wykorzystanie materiałów naturalnych	DO WYBORU	☐	
46. Rozwiązania uwzględniające dobre warunki solarne	DO WYBORU	☒	
47. Jasne nawierzchnie odbijające promieniowanie słoneczne	DO WYBORU	☒	
48. Zastosowanie konstrukcji modułowych/ prefabrykowanych	DO WYBORU	☐	
49. Rozwiązania minimalizujące kolizje z ptakami	DO WYBORU	☐	

*Dla budynków istniejących wymagane jest spełnienie min. 1 kryterium do wyboru.



ZRÓWNOWAŻONA MOBILNOŚĆ I DOSTĘPNOŚĆ

KRYTERIA INWESTYCYJNE	WYMAGALNOŚĆ	REALIZACJA	WARUNEK POZYTYWNEJ OCENY
50. Brak barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami	OBLIGATORYJNE	☒	spełnienie kryterium obligatoryjnego oraz min. 2 kryteriów do wyboru
51. Zamknięte miejsce postojowe dla rowerów wbudowane w budynek, zabezpieczone przed ogólnym dostępem	DO WYBORU	☒	
52. Miejsca do ładowania rowerów elektrycznych i hulajnóg	DO WYBORU	☒	
53. Zadaszenie wiat rowerowych z wykorzystaniem elementów organicznych lub OZE	DO WYBORU	☒	
54. Miejsca na pojazdy współdzielone	DO WYBORU	☒	
55. Stacje ładowania samochodów elektrycznych	DO WYBORU	☒	
56. Miejsca postojowe kiss&ride	DO WYBORU	☐	
57. Co najmniej 80% miejsc postojowych w garażu podziemnym	DO WYBORU	☒	



LOKALIZACJA I POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM

KRYTERIA INWESTYCYJNE	WYMAGALNOŚĆ	REALIZACJA	WARUNEK POZYTYWNEJ OCENY
58. Odległość do szkoły do 1500 m	DO WYBORU	☒	spełnienie min. 2 kryteriów do wyboru
59. Odległość do przedszkola do 1500 m	DO WYBORU	☒	
60. Odległość do usług handlu do 1000 m	DO WYBORU	☒	
61. Odległość do terenu zieleni ogólnodostępnej do 300 m	DO WYBORU	☒	
62. Odległość do przystanku transportu publicznego do 500 m	DO WYBORU	☒	
63. Istniejące sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie nieruchomości (wod-kan, elektroenergetyczna, gazowe)	DO WYBORU	☒	
64. Brak konieczności budowy nowego odcinka drogi publicznej (ograniczenie śladu węglowego na etapie inwestycji)	DO WYBORU	☐	
65. Możliwość powiązania pieszego z terenem zieleni	DO WYBORU	☒	
66. Nawiązanie skalą, formą lub gabarytem do istniejącego układu urbanistycznego w sąsiedztwie	DO WYBORU	☒	
67. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne ograniczające potencjalną uciążliwość budynku dla sąsiedztwa	DO WYBORU	☒	

Ekstremalne zjawiska pogodowe, rosnące koszty energii, potrzeba retencji wód opadowych i ochrony przed upałami wymagają od samorządów nowego podejścia do inwestycji budowlanych. Standard Zielonego Budynku jest odpowiedzią na te wyzwania. Budownictwo nie jest już rozumiane wyłącznie jako proces tworzenia obiektów, ale jako świadome kształtowanie przestrzeni, które odpowiada na wyzwania klimatyczne, społeczne i zdrowotne. Obszar łączy zatem trzy kluczowe wymiary: dobrostan mieszkańców, wysoką jakość projektowanych rozwiązań oraz minimalizowanie negatywnego wpływu na środowisko w całym cyklu życia budynku.

2

Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczegółowe określenie
podstawowych funkcji zabudowy
i zagospodarowania terenu.

- zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy.

LOTNICZA 100 OSIEDLE W PEŁNI KOMPLETNE

Naszym celem jest zaprojektowanie i zrealizowanie na przestrzeni najbliższych lat kolejnego we Wrocławiu dobrego miejsca do życia – osiedla komfortowego, bezpiecznego i ekologicznego, spełniającego kryteria prawdziwego osiedla kompletnego, na które oprócz budynków mieszkalnych składają się publiczne przestrzenie wypoczynkowo-rekreacyjne, lokale usługowe, lokalne układy drogowe oraz pozostała infrastruktura miejska.

Projektując Lotniczą 100 czujemy wielką odpowiedzialność za jakość, trwałość i długoterminowe funkcjonowanie proponowanych rozwiązań projektowych. Nasze spojrzenie wykracza znacząco poza standardowe podejście inwestycyjne, nie zamykamy się bowiem ani harmonogramowo ani obszarowo w standardowych ramach inwestycji deweloperskiej. Nadrzędnym celem było i jest dla nas stworzenie dobrze funkcjonującej części miasta, zaprojektowanej i zbudowanej z wykorzystaniem najlepszej wiedzy i doświadczeń, czerpiąc w tym celu z dialogu i współpracy z wszystkimi wydziałami urzędu miasta.

Od samego początku postrzegamy należące do nas tereny przy ul. Lotniczej jako jedną z części tworzonego na nowo kwartału miasta w obrębie ulic Lotniczej, Metalowców i Stargardzkiej. Uważamy, że stoimy przed realną szansą na szeroko zakrojoną, pozytywną transformację znacznych obszarów miejskich, której początkiem będzie osiedle Lotnicza 100 oraz sąsiednie inwestycje, a w przyszłości transformacja ta będzie kontynuowana przez kolejnych inwestorów na kolejnych obszarach Gądowa Małego i nie tylko.

Stan istniejący

Dzisiejszy obraz tego fragmentu miasta ponosi konsekwencje pierwotnej funkcji. Stanowi on ogrodzoną nieruchomość, na której zlokalizowane są pozostałości zabudowy poprodukcyjnej i magazynowej, w których wybetonowane place stanowią parkingi dla pojazdów. Nieużywane bocznice kolejowe zostały już rozebrane. Teren jest zupełnie odcięty od terenów sąsiadujących, nie ma na nim funkcji kreujących życie miejskie. Swoim zagospodarowaniem nie daje nic lokalnej społeczności, mimo niewątpliwych walorów przyrodniczych, jakimi dysponuje.

Planowane zagospodarowanie terenu

Planowana inwestycja mieszkaniowa stanowi kontynuację transformacji kwartału w kierunku mieszkaniowym, zapoczątkowaną realizacją wzdłuż ulicy Lotniczej inwestycji mieszkaniowych Lotnicza 100 – Północ i Lotnicza 100 – Północ II.

Obszar objęty inwestycją zmieni swój charakter ze zdegradowanych terenu pokolejowego i poprodukcyjnego, na teren o różnych funkcjach przyjaznych człowiekowi jako kolejny etap budowy Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Powstanie, zgodnie z celami rozwoju miasta, kompletna, ukończona i w pełni ukształtowana, urządzona, przestrzeń nie zwarta, a w pewnym stopniu wyodrębnioną całość.

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

System zieleni zostanie rozwiązany jako spójny dla całego osiedla i będzie stanowił system powiązanych ze sobą obszarów tak funkcjonalnie, jak i kompozycyjnie.

We współpracy z sąsiadami w centralnej części kwartału powstanie osiedlowa przestrzeń rekreacyjna wokół istniejącego stawu, która dopełni system zieleni miejskiej i zapewni jego ciągłość.

Osiedle będzie nieogrodzone, powiązane z istniejącą siecią dróg pieszych i rowerowych, zostaną także utworzone nowe połączenia piesze i rowerowe pomiędzy terenami zielonymi i rekreacyjnymi.

„Osiedla mieszkaniowe należy kształtować jako jednostki kompletne, wyposażone w niezbędną infrastrukturę, w tym usługi (komercyjne i publiczne), przestrzenie publiczne, zielen (w tym ogrody działkowe) i tereny rekreacji, z dobrym dostępem do infrastruktury technicznej, infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, a także do transportu zbiorowego, co wpływa na jakość i komfort życia mieszkańców.” Strategia Wrocław 2050

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

W ramach realizacji **OSIEDLA KOMPLETNEGO** w skład którego wchodzi **Inwestycja Lotnicza 100 - Południe** zrealizowane zostaną:

I. inwestycja mieszkaniowa, polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, w tym zagospodarowanie zbiornika wodnego wraz z otoczeniem na ogólnodostępny teren rekreacyjno-wypoczynkowy z pomostami, ścieżkami pieszymi i pieszko-rowerowymi, oświetleniem i elementami małej architektury (**Park nad Stawem**), oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 3/35 i 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały,

II. inwestycja towarzysząca polegająca na budowie i przebudowie dróg publicznych, obejmującej:

1) budowę drugiego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT, (zakres **1a**),

2) budowę brakującego odcinka ulicy Stargardzkiej do ulicy lokalnej (łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza), w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT, (zakres **1b**),

3) modernizację istniejącego odcinka ulicy Stargardzkiej w zakresie możliwych do wykonania elementów infrastruktury technicznej w granicach istniejącego pasa drogowego, (zakres **2a**),

4) przebudowę skrzyżowania ulicy Stargardzkiej z ulicą Metalowców, w postaci budowy sygnalizacji świetlnej wraz z dostosowaniem geometrii skrzyżowania o dodatkowe relacje skrętne oraz MKT, (zakres **2b**),

5) budowę dodatkowego pasa ruchu na wlocie ulicy Metalowców do ulicy Lotniczej, (zakres **2c**),

6) budowę ścieżki rowerowej w ulicy Metalowców na odcinku od skrzyżowania z ulicą Stargardzką do skrzyżowania z ulicą Lotniczą, (zakres **2d**),

7) budowę połączenia ulicy Stargardzkiej z ul. Lotniczą w standardzie drogi publicznej, (zakres **3a**),

8) budowę ścieżki rowerowej i chodników, (zakres **3b**), 9) budowę drogi zbiorczej (przedłużenie do al. Śląskiej – jezdnia, chodnik, droga rowerowa, odwodnienie, MKT i oświetlenie wraz z obiektem mostowym), (zakres **1d'**),

na częściach działek ewidencyjnych nr 3/25, 3/26, 4/80, 11/1, 11/2, 4/119, 4/158, 4/159, AM-2 oraz nr 2, 4/16, 3/9, 1/8, AM-3, obręb Gądów Mały we Wrocławiu (inwestycja towarzysząca – rozbudowa układu drogowego),

III. inwestycja towarzysząca, polegająca na rozbudowie i remoncie Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, obejmującej:

1) **remont sali gimnastycznej**, w tym część sportowa, elewacja, węzeł sanitarny i szatnia,

2) **budowę sześciu sal lekcyjnych i dwóch pracowni** wraz z niezbędnymi zespołami toalet, komunikacją wraz z łącznikiem, strefą rekreacyjną, klatką schodową i windą,

3) **budowę zewnętrznego boiska szkolnego** i zagospodarowanie terenu rekreacyjnego wraz z elementami małej architektury, na działce ewidencyjnej o numerze 40 AM-15, obręb Pilczyce (inwestycja towarzysząca – zwiększenie liczby miejsc edukacyjnych w szkole podstawowej).

IV. inwestycja towarzysząca, polegająca na zagospodarowaniu terenu położonego na zachód od rzeki Ślęzy, obejmującym uprzątnięcie terenu, badanie gruntu, opracowanie dokumentacji projektowej wraz ze wszystkimi niezbędnymi pozwoleniami, realizację ścieżek o nawierzchni mineralnej (nieingerujących w system korzeniowy), ukształtowanie terenu, dostarczenie i montaż małej architektury oraz infrastruktury rekreacyjnej, nasadzenie roślin według projektu drzew, krzewów, rabat i łąk kwietnych (I etap), na częściach działek ewidencyjnych o numerach 8/2, 13/3, 13/4, 13/5, 1/6, 9/6, AM-1, obręb Gądów Mały (inwestycja towarzysząca – **Park przy rzece Śleza**).

LEGENDA:

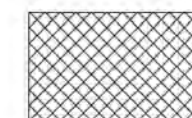


Granica terenu objętego wnioskiem = obszar na który inwestycja będzie oddziaływać



Zakres Terenu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe

Inwestycje Towarzyszące realizowane w ramach powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe:



Zakres Inwestycji Towarzyszącej realizowanej w ramach powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej: rozbudowa układu drogowego

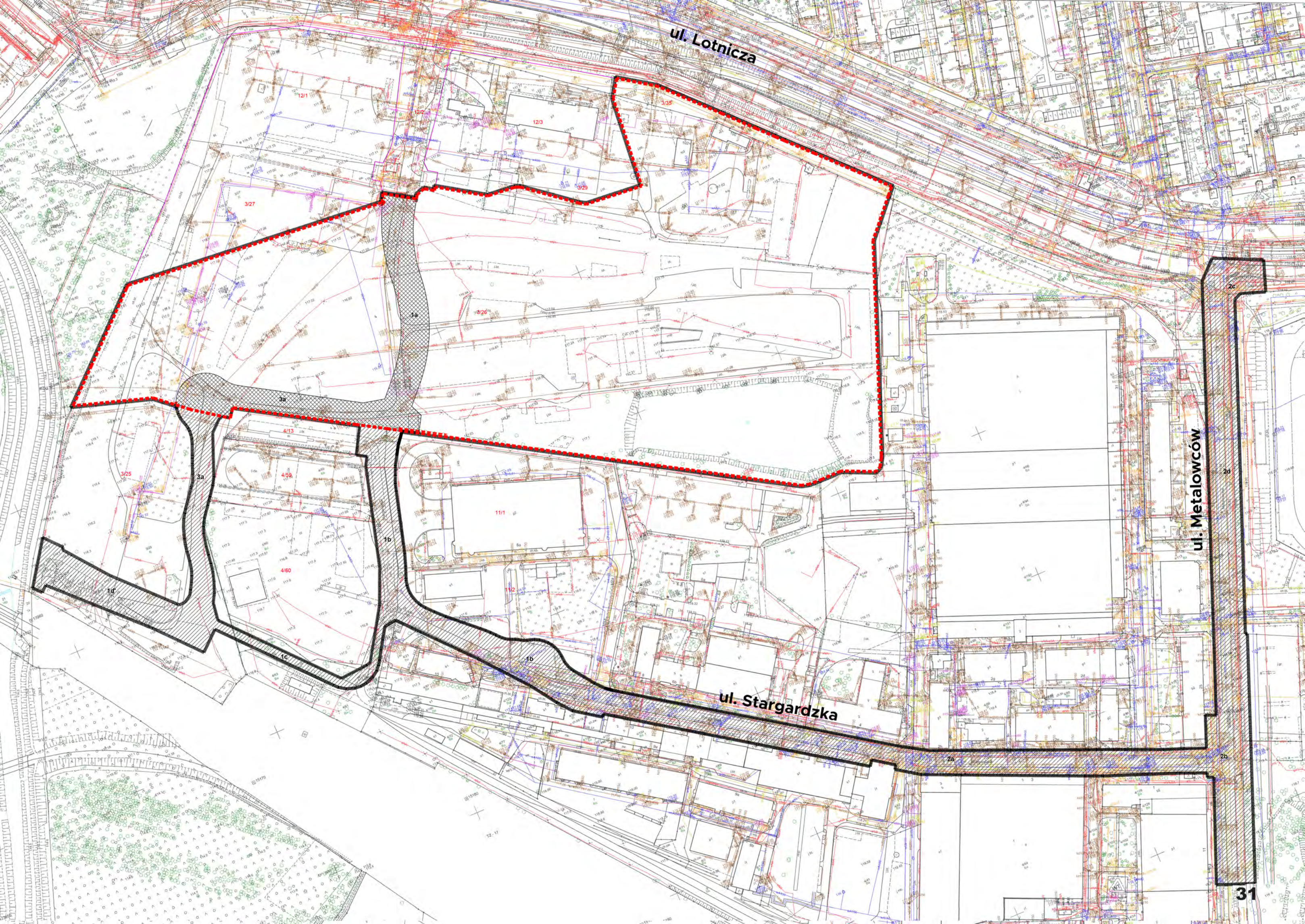
Inwestycje Towarzyszące realizowane poza terenem Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe:



Zakres Inwestycji Towarzyszącej realizowanej poza terenem Inwestycji Mieszkaniowej - rozbudowa układu drogowego

SKALA 1:2000

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej



ul. Lotnicza

ul. Metalowców

ul. Stargardzka

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Planowane zagospodarowanie terenu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe przewiduje:

a) **wydzielenie pod Park nad Stawem** - zbiornik wodny wraz z otoczeniem, który zostanie zagospodarowany na ogólnodostępny teren rekreacyjno-wypoczynkowy

b) wprowadzenie **nieprzekraczalnych linii zabudowy**, dzięki czemu wyznaczone zostały strefy z zakazem zabudowy tak, aby w przyszłości zagwarantować realizację kluczowych, ponadosiedlowych połączeń pieszych, pieszo-rowerowych oraz drogowych

c) wprowadzenie obszarów przeznaczonych pod funkcje wypoczynku: tzw. **przestrzeni "półprywatnej"** dla mieszkańców oraz obszarów ogólnodostępnych terenów wypoczynku

e) wprowadzenie strefowania wysokości zabudowy wyrażoną w maksymalnej ilości kondygnacji,

Na dzień złożenia wniosku teren wnioskowany pod realizację Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.).

W MPZP nie przewidziano żadnych limitów intensywności zabudowy ani powierzchni zabudowy, a min. współczynnik powierzchni biologicznie czynnej to jedynie 15%. Możliwa jest realizacja inwestycji o dużo większej od wnioskowanej intensywności zabudowy i o dużo mniejszym bilansie terenów zieleni, np: zabudowę biurową o wys. 54m, pow. zabudowy 80%, intensywności zabudowy 8,0.

Lokalizacja projektu **Lotnicza 100 - Południe obniża znacząco dopuszczane w MPZP wskaźniki zabudowy oraz zwiększa udział zieleni.**

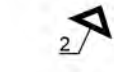
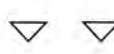
Poniższa tabela pokazuje **zalety realizacji Osiedla Kompletnego**:

Przeznaczenie terenu:	Lotnicza 100 - Południe funkcja: MW	Aktualne MPZP funkcja: AG	RÓŻNICA MW vs. AG
Powierzchnia terenu w m2	83 812	83 812	ta sama powierzchnia
Współczynnik intensywności zabudowy	1,81	bez ograniczeń np. 8,0	ponad 4-krotnie mniejsza intensywność
Powierzchnia użytkowa w m2 (PUM+PUL dla MW) / (GLA dla AG)	96 560	bez ograniczeń np. 482 750	ponad 4-krotnie mniejsza powierzchnia użytkowa
Powierzchnia nadziemna po obrysie ścian zewnętrznych w m2	151 916	bez ograniczeń np. 603 446	ponad 4-krotnie mniejsza powierzchnia zabudowy
Powierzchnia zabudowy w m2	31 893	bez ograniczeń np. 67 050	ponad 2-krotnie mniejsza powierzchnia zabudowy
Udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu	38,05%	bez ograniczeń np. 80%	ponad 4-krotnie mniejsza intensywność
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	31 %	15%	2-krotnie większy bilans powierzchni biologicznie czynnej
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w m2	25 982	12 572	2-krotnie większa powierzchnia czynna
Wysokość budynków	max 38,5 m	max 54m	budynki niższe o ponad 15m
Inwestycje towarzyszące na koszt inwestora	TAK	NIE	inwestycje towarzyszące na koszt Inwestora

LEGENDA:

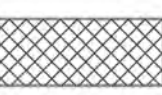
Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 - Południe:

-  Zakres Terenu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe
-  Tereny MW/ 1 oraz MW/2
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Obszary o wyznaczonej maksymalnej ilości kondygnacji
-  Obszary ogólnodostępnych terenów wypoczynku (powierzchnia biologicznie czynna min.50%)
-  Obszary przeznaczone pod funkcje wypoczynku nad garażami

-  Zjazd z drogi publicznej od ul. Lotniczej poprzez I odcinek łącznika - KDL - w realizacji (Uchwała nr LXXVII/1980/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r.w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 - Północ”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu)
-  Zjazd z drogi publicznej od ul. Stargardzkiej
-  Zjazdy realizowane na podstawie służebności przejazdu (w ramach Inwestycji Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 Północ II)

-  Zakres Inwestcji - Park nad Stawem

Inwestycje Drogowe realizowane w ramach powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe:

-  Zakres Inwestycji Towarzyszącej realizowanej w ramach powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej: rozbudowa układu drogowego

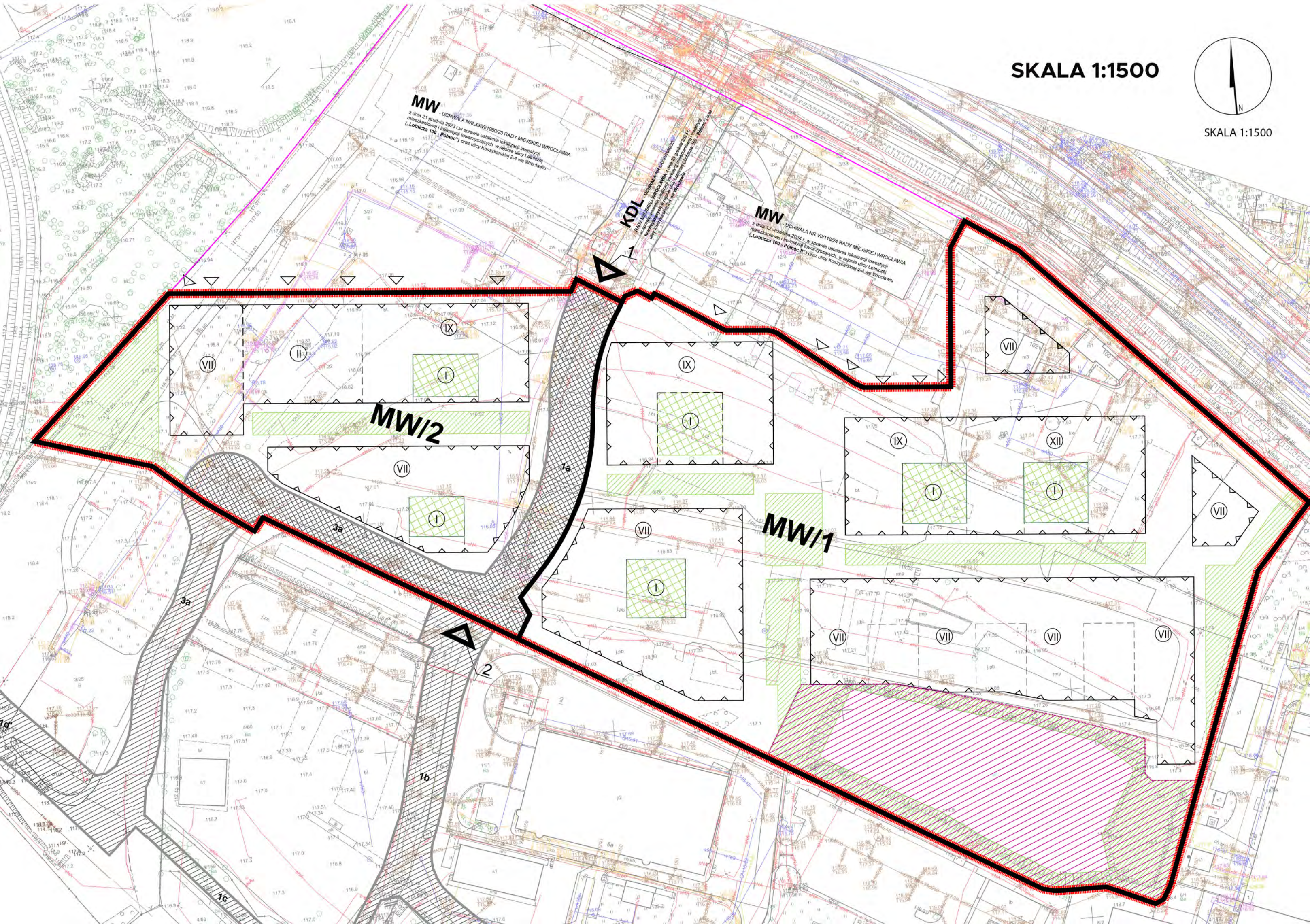
Inwestycje Drogowe realizowane poza terenem Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe:

-  Zakres Inwestcji Towarzyszącej realizowanej poza terenem Inwestycji Mieszkaniowej - rozbudowa układu drogowego

SKALA 1:1500



SKALA 1:1500



ZAGOSPODAROWANIE TERENU

W ramach realizacji **OSIEDLA KOMPLETNEGO** w skład którego wchodzi **Inwestycja Lotnicza 100 - Południe** zrealizowane zostaną:

I. Inwestycja mieszkaniowa, polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 3/35 i 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 – Południe) wraz z realizacją ogólnodostępnego, rekreacyjno-wypoczynowego **Parku nad Stawem**.

II. Inwestycja towarzysząca polegająca na budowie i przebudowie dróg publicznych w sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

- a) realizowana na terenie inwestycji mieszkaniowej
- b) realizowana poza terenem inwestycji mieszkaniowej

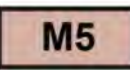
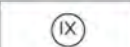
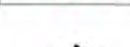
III. inwestycja towarzysząca, polegająca na rozbudowie i remoncie Szkoły Podstawową nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu na działce ewidencyjnej o numerze 40 AM-15, obręb Pilczyce,

IV. inwestycja towarzysząca polegająca na realizacji pierwszego etapu zagospodarowania terenu położonego na zachód od rzeki Ślęzy na ogólnodostępny teren rekreacyjno-wypoczynkowy ze ścieżkami pieszymi, ukształtowaniem terenu, małą architekturą oraz infrastrukturą rekreacyjną, na częściach działek ewidencyjnych o numerach 8/2, 13/3, 13/4, 13/5, 1/6, 9/6, AM-1, obręb Gądów Mały (inwestycja towarzysząca – **Park przy rzece Ślęzy**).

Bilans zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie terenu:	MW/1 Lotnicza 100 - Południe Wschód	MW/2 Lotnicza 100-Południe Zachód	SUMA MW Lotnicza 100 - Południe
Powierzchnia terenu w m2	60 242	23 570	83 812
Współczynnik intensywności zabudowy	1,86	1,70	1,81
Powierzchnia użytkowa PUM w m2	65 945	21 855	86 700
Powierzchnia nadziemna po obrysie ścian zewnętrznych w m2	111 920	39 996	151 916
Powierzchnia zabudowy w m2	22 613	9 280	31 893
Udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu	37,53%	39,37%	38,05%
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	31,39%	30%	31 %
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w m2	18 911	7 071	25 982
Wysokość budynków (max. wysokość nie przekracza wysokości budynków zlokalizowanych w promieniu mniejszym niż 250m od planowanych budynków)	max 38,5 m	max 34 m	max 38,5 m
Inwestycje towarzyszące na koszt inwestora	TAK		

LEGENDA:

-  **Inwestycja mieszkaniowa Lotnicza 100 - Południe**
-  **Inwestycja towarzysząca:** Rozbudowa układu drogowego na terenie inwestycji mieszkaniowej
-  **Inwestycja towarzysząca:** Rozbudowa układu drogowego poza terenem inwestycji
-  **Inwestycja** Park nad stawem
-  **M5** Projektowane budynki w ramach inwestycji mieszkaniowej
-  Liczba kondygnacji
-  Główne wejścia do budynków
-  Wejścia do lokali usługowych
-  Wjazdy do garaży wbudowany
-  Drogi
-  Miejsca postojowe
-  Chodniki i ciągi pieszo - jezdne
-  Drzewa istniejące
-  Drzewa projektowane
-  Zielen niska
-  Działka pod zielen parkową
-  Połączenia pieszo-rowero z parkiem / stadionem
-  Wjazdy
-  **MW/2** Oznaczenie terenu





DECYZJA NR 590/2026
Z 27.03.2027R. POZWOLENIE
NA BUDOWĘ DLA ZADANIA:
"PARK NAD RZĘKĄ ŚLĘZĄ"
(dz. nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały)

DECYZJA NR 651/2026 Z 8.04.2026R.
POZWOLENIE NA BUDOWĘ TRZECH
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
(dz. nr 3/10, 3/30, 12/1, 3/27 AM-2
obrub Gądów Mały)

DECYZJA NR 617/2026 Z DNIA 31.03.2026 R.
POZWOLENIE NA BUDOWĘ PIERWSZEGO
ODCINKA ŁĄCZNIKA DROGOWEGO

DECYZJA NR 335/2026 Z 24.02.2026R.
POZWOLENIE NA BUDOWĘ DWÓCH
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
(dz. nr 12/3, 3/33, 3/34, 3/29, AM-2
obrub Gądów Mały)

WNIOSEK PRELEX Z DNIA 19.12.2024R.
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ
(dz. nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały)

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH
Z DNIA 12.02.2026R. „BUDOWA BUDYNKÓW MIESZ-
KALNYCH Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W PARTERACH,
GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM
TERENU ORAZ NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECH-
NICZNĄ WE WROCŁAWIU PRZY UL. STARGARDZKIEJ”,
(dz. nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały)

DECYZJA NR I-D-21/26 Z 16.03.2026R.
POZWOLENIE NA BUDOWĘ NA PRZEBUDOWĘ
UL. LOTNICZEJ W REJONIE ZJAZDU

SKALA 1:1500



SKALA 1:1500

INWESTYCJA
STAW RETENCYJNO-REKREACYJNY
WRAZ Z PARKIEM

CHARAKTERYSTYCZNE RZUTY KONDYGNACJI

- KONDYGNACJE POWTARZALNE

- STRUKTURA WIELKOŚCI MIESZKAŃ

Struktura wielkości mieszkań została ukształtowana na podstawie najnowszych badań, dotyczących zapotrzebowania rynku.

	PUM MIN.	LICZBA MIESZKAŃ MIN.	PUM MAX.	LICZBA MIESZKAŃ MAX	PUU PLANOWA MAX	PUU PLANOWA MIN
ETAP POŁUDNIE	8 000 M ²	160	87 800 M ²	1 830	16 800 M ²	400 M ²



1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny
zespołów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

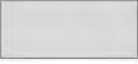
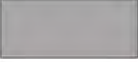
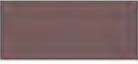
6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja

CHARAKTERYSTYCZNE RZUTY KONDYGNACJI SCHEMAT KONDYGNACJI -1 I/LUB -2 - STRUKTURA FUNKCJONALNA

SKALA 1:2000

LEGENDA

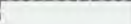
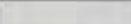
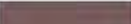
-  Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe
-  Hala garażowa
-  Komunikacja wewnętrzna
-  Pomieszczenia techniczne
w tym m. in. pomieszczenia
na odpadki, węzły ciepłne,
pomieszczenia przyłączy.
-  Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23 oraz nr VII/118/24
Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 - Północ II
-  Lokale usługowe
-  Miejsca parkingowe
- mieszkania
-  Miejsca
parkingowe zależne
- mieszkania
-  Wjazd / wyjazd
do/z garażu.



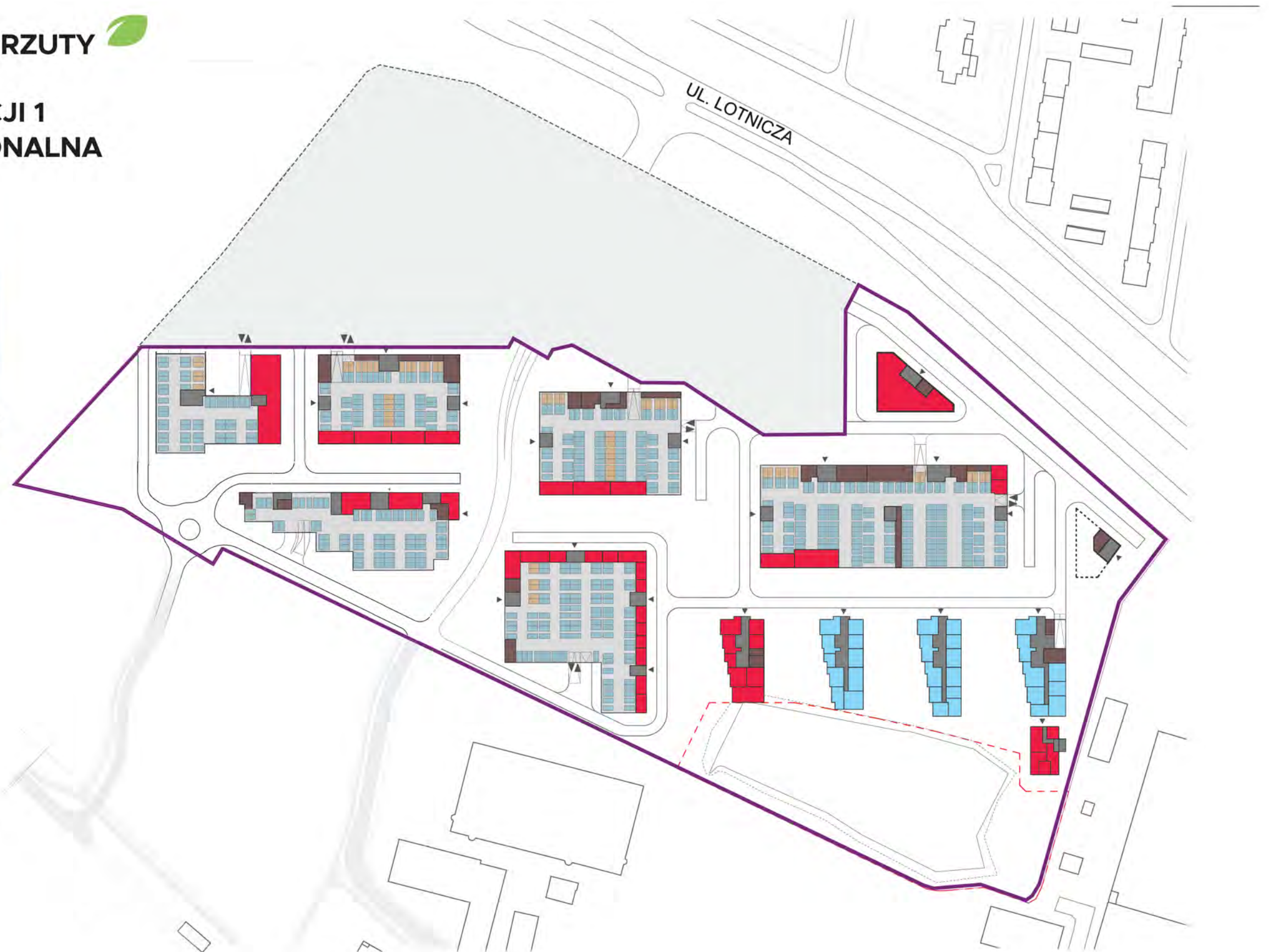
CHARAKTERYSTYCZNE RZUTY KONDYGNACJI SCHEMAT KONDYGNACJI 1 - STRUKTURA FUNKCJONALNA

SKALA 1:2000

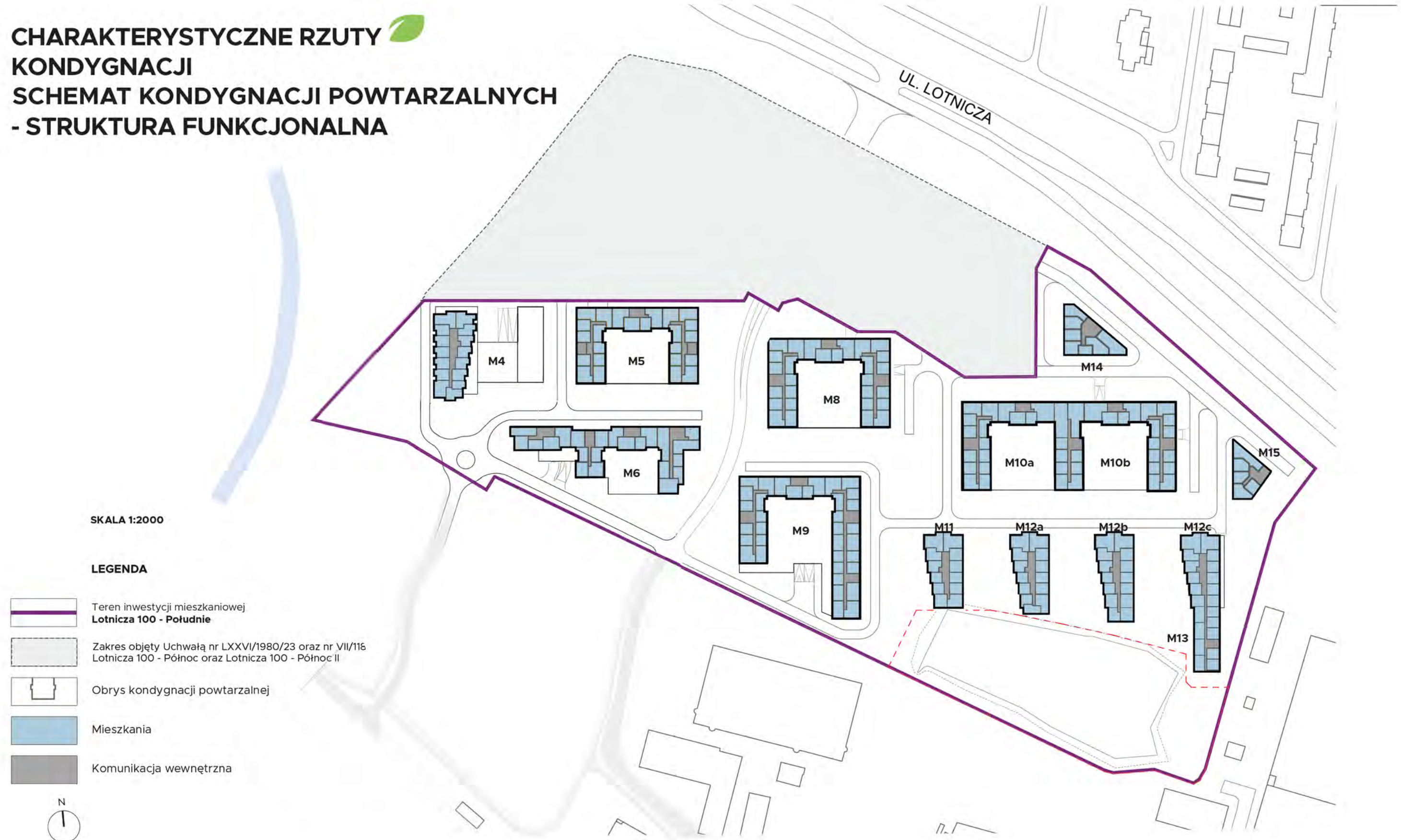
LEGENDA

-  Teren inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe
-  Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23
oraz nr VII/118/24 - Lotnicza 100 - Północ
oraz Lotnicza 100 - Północ II
-  Hala garażowa
-  Komunikacja wewnętrzna
-  Pomieszczenia techniczne
w tym m. in. pomieszczenia
na odpadki, węzły ciepłne,
pomieszczenia przyłączy.
-  Lokale usługowe
-  Lokale mieszkalne

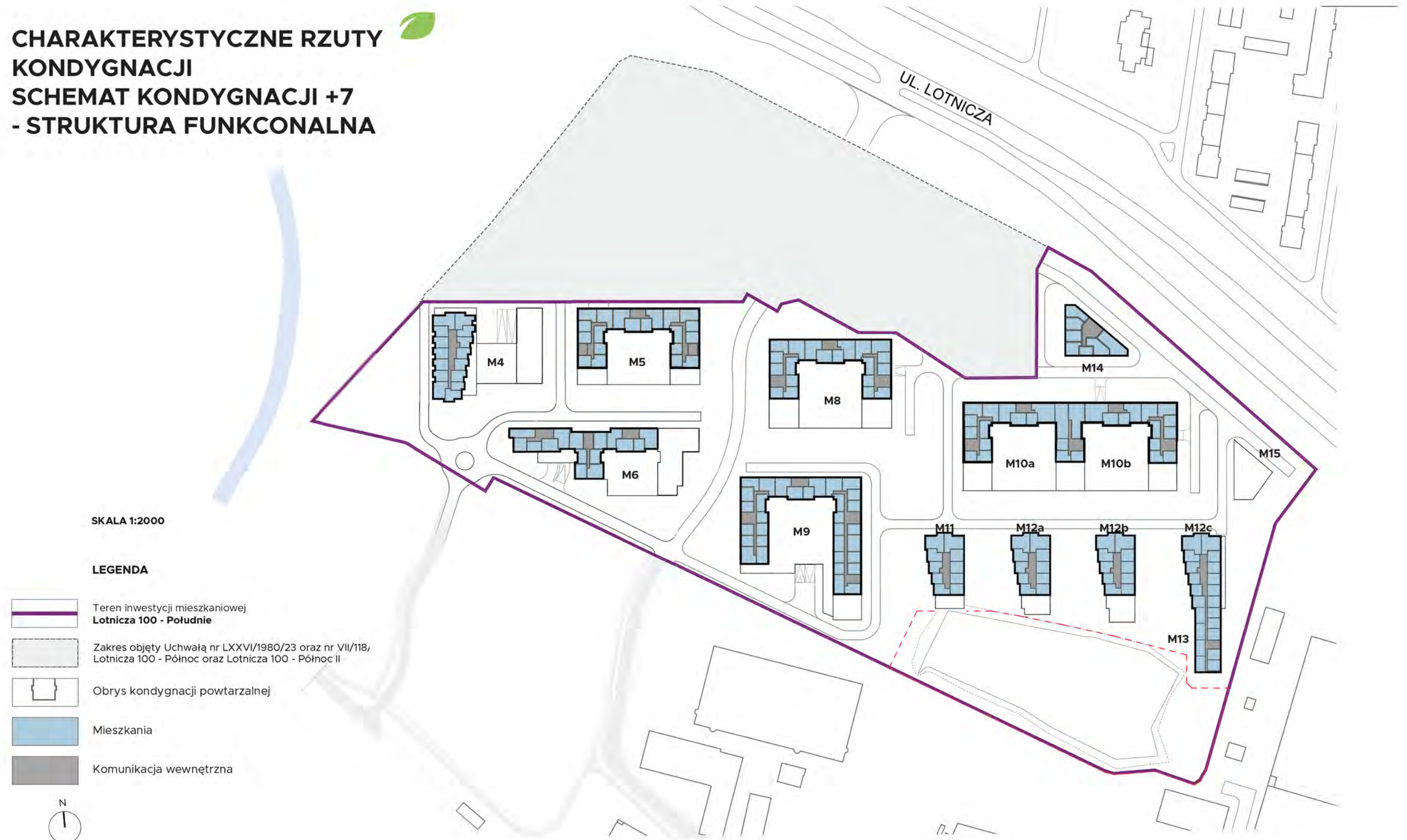
-  Miejsca parkingowe
- mieszkania
-  Miejsca
parkingowe zależne
- mieszkania
-  Wjazd / wyjazd
do/z garażu.
-  Wejście do budynku



CHARAKTERYSTYCZNE RZUTY KONDYGNACJI SCHEMAT KONDYGNACJI POWTARZALNYCH - STRUKTURA FUNKCJONALNA



CHARAKTERYSTYCZNE RZUTY KONDYGNACJI SCHEMAT KONDYGNACJI +7 - STRUKTURA FUNKCONALNA



MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH

Liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych ustalono po przeprowadzeniu analizy wysokiej dostępności w sąsiedztwie Osiedla innych niż samochodowe środków transportu, w szczególności komunikacji publicznej. Wzięto również pod uwagę możliwość zaspokojenia swoich codziennych potrzeb bez konieczności podejmowania dalszych podróży. Przyjęte założenia realizują w pełni wrocławską politykę zrównoważonej mobilności, która wskazuje, że należy tak modelować zachowania uczestników ruchu, żeby nadać priorytet transportowi nie samochodowemu.

Przedstawione rozwiązania stanowią zachętę do korzystania z transportu nie samochodowego dzięki:

- zaplanowaniu usług podstawowych na terenie Osiedla, co ograniczy potrzebę podróży ponad osiedlowych,
- bezpośredniemu dostępowi do sprawnie funkcjonującego transportu zbiorowego, o szerokim wachlarzu połączeń i dużej częstotliwości kursowania,
- włączeniu Osiedla do sieci dróg rowerowych,
- miejscom postojowym dla rowerów oraz stacji obsługi rowerów,
- zaprojektowaniu na Osiedlu wygodnych i bezpiecznych przestrzeni dla ruchu pieszego, powiązanych z istniejącymi przestrzeniami publicznymi w sąsiedztwie Osiedla,
- ograniczeniu liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych do niezbędnego minimum, co wpłynie na zmniejszenie liczby aut na terenie Osiedla i zajęcia terenu przez nie, a jednocześnie zwiększy komfort poruszania się pieszo i rowerem.

Planowane zapotrzebowanie dla miejsc postojowych

Planowana max liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych będzie uzależniona od zakresu wniosku o pozwolenie na budowę oraz przyjętej docelowo średniej wielkości mieszkań i będzie ustalana na etapie projektu budowlanego.

Dla założonej koncepcji wynosi **ok. 1 830** miejsc postojowych.

Przyjmuje się, że docelowa liczba miejsc postojowych dla samochodów mieściła się będzie w przedziale od 200 do nie więcej niż 2 678 m.p.

• Planowany bilans miejsc postojowych:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 95 m², przy czym dopuszcza się miejsca postojowe zależne,
- nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni od 75 do 94,99 m², przy czym dopuszcza się miejsca postojowe zależne,
- nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 55 do 74,99 m²,
- nie mniej niż 0,8 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni od 42 do 54,99 m²,
- nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni poniżej 41,99 m².
- nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej na działalność handlową lub usługową.

Projektowana inwestycja realizuje założenia nowoczesnej, zrównoważonej urbanistyki poprzez optymalizację liczby miejsc postojowych w oparciu o doskonałą dostępność komunikacji zbiorowej. Dzięki bezpośredniemu sąsiedztwu kluczowych węzłów transportowych, mieszkańcy zyskują realną alternatywę dla posiadania własnego samochodu, co pozwala na ograniczenie wskaźnika parkingowego przy jednoczesnym promowaniu transportu niskoemisyjnego.

Ponad 80% miejsc postojowych zostanie zlokalizowanych w garażach podziemnych co pozwoli na odzyskanie cennej przestrzeni pod wysokiej jakości zieleni oraz strefy rekreacyjne, co skutecznie niweluje zjawisko miejskiej wyspy ciepła i poprawia komfort akustyczny. Nieliczne, niezbędne miejsca postojowe na terenie zostaną wykonane z wykorzystaniem geokraty, co zapewni pełną przepuszczalność wód opadowych do gruntu, a ich lokalizacja w otoczeniu gęstych nasadzeń roślinnych pozwoli na estetyczne wkomponowanie aut w krajobraz i zminimalizowanie ich wpływu na wizualny odbiór osiedla. Wyeliminowanie tradycyjnych nawierzchni asfaltowych na rzecz rozwiązań proekologicznych tworzy bezpieczną, przyjazną pieszym przestrzeń, która znacząco podnosi standard całego zamierzenia budowlanego.

POTENCJAŁ LOKALIZACJI

Tereny przy ul. Lotniczej 100 według ustaleń Studium i Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały w całości przeznaczone na aktywność gospodarczą. Likwidacja połączenia z infrastrukturą kolejową spowodowała, że teren ten nie jest już odpowiedni dla działalności przemysłowej, a co za tym idzie będzie ulegać dalszej degradacji. Jednocześnie bardzo dynamiczny w ostatnich latach rozwój tej części Wrocławia w połączeniu z oczywistymi walorami przyrodniczymi, tak bardzo podkreślanymi we współczesnym podejściu do projektowania miast, czynią z terenów objętych niniejszym opracowaniem miejsce o niezwykłym potencjale, obecnie całkowicie niedostępnym dla mieszkańców.

Rozwinięta komunikacja publiczna w rejonie Stadionu Miejskiego, w tym Zintegrowany Węzeł Przesiadkowy i Autostradowa Obwodnica Wrocławia, dworzec PKP Kuźniki, bliskość terenów rekreacyjnych Kąpieliska Glinianki, wspaniałe tereny spacerowe wzdłuż rzeki Ślęzy obejmujące Las Kuźnicki i Park Pilczycki, obiekty rekreacyjne wokół Stadionu Sportowego „Lotnicza” wraz z przyległym Parkiem Gądowskim, Stadion Tarczyński Arena, niedalekie sąsiedztwo osiedli mieszkaniowych – wszystkie te atrybuty sprawiają, że omawiany obszar jest predestynowany do realizacji w tym miejscu funkcji

mieszkaniowej w formie osiedla kompletnego.

Przyjęta w październiku 2025 r. Strategia Wrocław 2050 i opracowywany Plan ogólny gminy Wrocław – dwa najważniejsze aktualnie dokumenty polityki przestrzennej Wrocławia, uwzględniają nową funkcję – obszar ten znajduje się odpowiednio w strefie funkcji dominujących mieszkaniowo-usługowych oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W tym momencie jednak jedynym trybem, który pozwala zrealizować założenia polityki przestrzennej określone w najnowszych dokumentach planistycznych, jest ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

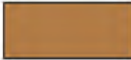
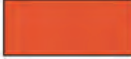
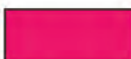
Ten tryb to szansa na szybkie zaspokojenie części potrzeb lokalowych Wrocławia, miasta zbliżającego się oficjalnie do statusu milionowej metropolii. Wszystko to jest możliwe bez ponoszenia przez gminę dodatkowych nakładów na budowę infrastruktury komunikacyjnej i bez narażania się na często towarzyszące nowym inwestycjom sprzeczności z powodu degradacji przyrody, wycinki drzew, czy ingerencji w istniejącą zabudowę, itd.

W naszym projekcie zmieniamy poprzemysłową betonową pustynię w zielone, tętniące życiem osiedle.

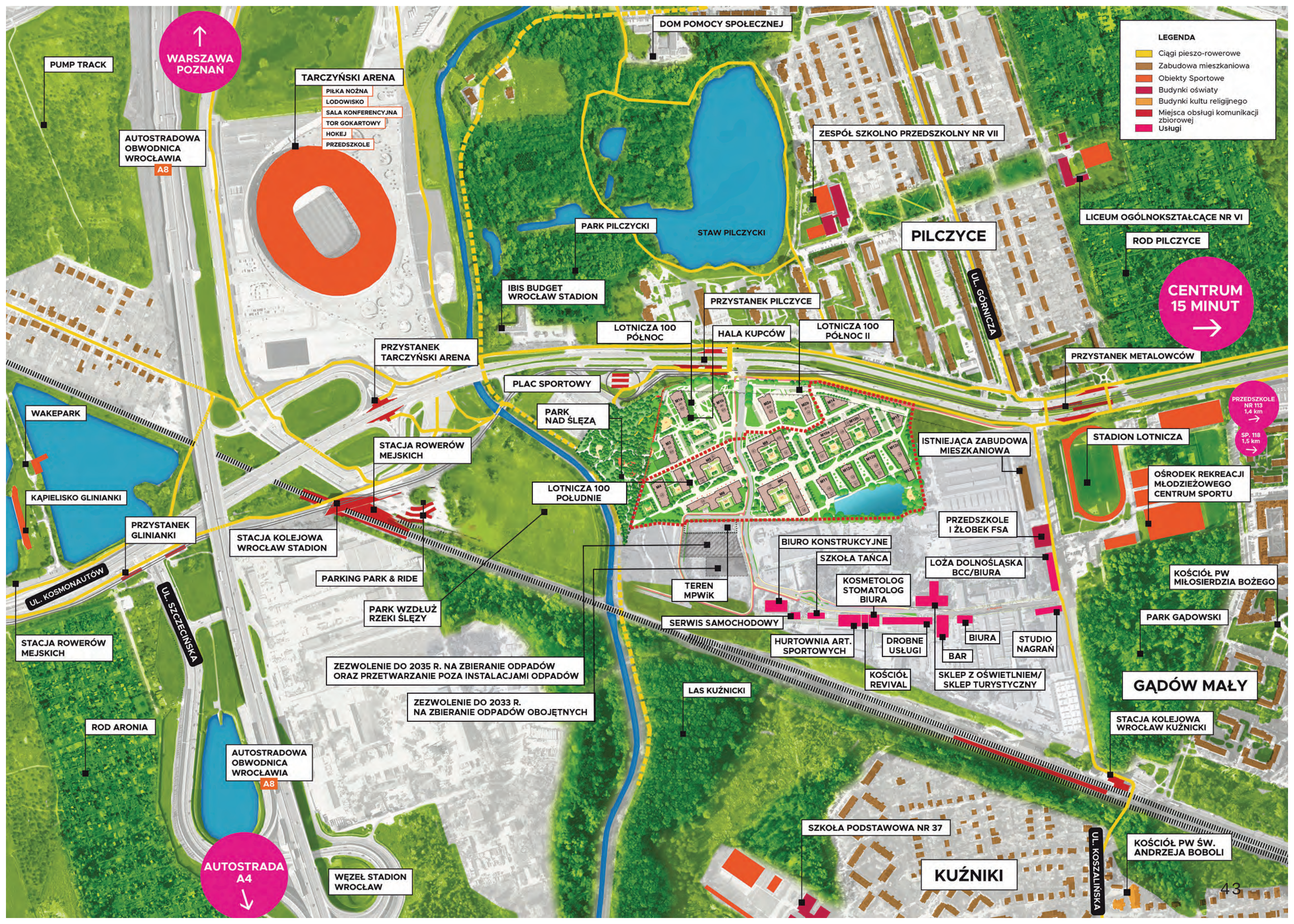
Osiedle otwarte dla całej lokalnej społeczności, osadzone w najbardziej zielonym miejscu Wrocławia – w sąsiedztwie parków: Kuźnickiego, Gądowskiego, Pilczyckiego ze Stawem Pilczyckim i Zachodniego.

Do listy dołączamy nowopowstający park nad rzeką Ślzą, realizowany wraz z inwestycjami mieszkaniowymi Lotnicza 100 – Północ i Północ II, a także nowo projektowany wraz z inwestycją Lotnicza 100 – Południe park nad stawem w centralnej części kwartału, który będzie częścią większej centralnej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej w kwartale.

Innowacyjność, kompletność i w dużej mierze samowystarczalność inwestycji, zapewni naszemu miastu opinię, że Wrocław jest dobrym miejscem do życia nie tylko obecnych mieszkańców, ale i przyszłych pokoleń.

	Ciągi pieszo-rowerowe		Budynki kultu religijnego
	Zabudowa mieszkaniowa		Miejsca obsługi komunikacji zbiorowej
	Obiekty sportowe		Usługi
	Budynki oświaty		





LEGENDA

- Ciągi pieszo-rowerowe
- Zabudowa mieszkaniowa
- Obiekty Sportowe
- Budynki oświaty
- Budynki kultu religijnego
- Miejsca obsługi komunikacji zbiorowej
- Usługi

↑
**WARSZAWA
POZNAŃ**

**CENTRUM
15 MINUT**
→

PRZEDSZKOLE
NR 113
1,4 km
→
SP. 118
1,5 km
→

TARCZYŃSKI ARENA
PIŁKA NOŻNA
LÓDOWISKO
SALA KONFERENCYJNA
TOR GOKARTOWY
HOKEJ
PRZEDSZKOLE

PILCZYCE

ROD PILCZYCE

GĄDÓW MAŁY

KUŹNIKI

**WĘZEŁ STADION
WROCŁAW**

**AUTOSTRADA
A4**
↓

**AUTOSTRADOWA
OBWODNICA
WROCŁAWIA**
A8

**AUTOSTRADOWA
OBWODNICA
WROCŁAWIA**
A8

PUMP TRACK

WAKEPARK

KAPIELISKO GLINIANKI

**STACJA ROWERÓW
MEJSKICH**

ROD ARONIA

PARKING PARK & RIDE

**PARK WZDŁUŻ
RZĘKI ŚLĘZY**

**ZEZWOLENIE DO 2035 R. NA ZBIERANIE ODPADÓW
ORAZ PRZETWARZANIE POZA INSTALACJAMI ODPADÓW**

**ZEZWOLENIE DO 2033 R.
NA ZBIERANIE ODPADÓW OBOJĘTNYCH**

PARK NAD ŚLĘZĄ

**LOTNICZA 100
POŁUDNIE**

**TEREN
MPWiK**

SERWIS SAMOCHODOWY

LAS KUŹNICKI

**HURTOWNIA ART.
SPORTOWYCH**

**DROBNE
USŁUGI**

**KOŚCIÓŁ
REVIVAL**

BIURA

**STUDIO
NAGRAŃ**

**SKLEP Z OŚWIETLNIEM/
SKLEP TURYSTYCZNY**

PARK GĄDOWSKI

STADION LOTNICZA

**OŚRODEK REKREACJI
MŁODZIEŻOWEGO
CENTRUM SPORTU**

**PRZEDSZKOLE
I ŻŁOBEK FSA**

**ŁOŻA DOLNOŚLĄSKA
BCC/BIURA**

**KOSMETOLOG
STOMATOLOG
BIURA**

SZKOŁA TAŃCA

BIURO KONSTRUKCYJNE

HALA KUPCÓW

**LOTNICZA 100
PÓŁNOC II**

PRZYSTANEK PILCZYCE

**LOTNICZA 100
PÓŁNOC**

PLAC SPORTOWY

**PRZYSTANEK
TARCZYŃSKI ARENA**

**IBIS BUDGET
WROCŁAW STADION**

PARK PILCZYCKI

STAW PILCZYCKI

ZESPÓŁ SZKOLNO PRZEDSZKOLNY NR VII

LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCE NR VI

DOM POMOCY SPOŁECZNEJ

UL. KOSMONAUTÓW

UL. SZCZECIŃSKA

UL. GÓRNICZA

UL. KOSZALIŃSKA



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu.

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



LOTNICZA 100 TO ROZWIĄZANIA W SFERZE SMART CITY

Projektowane osiedle będzie wpisane w tkankę miasta, uzupełniając tę część o niezbędne funkcje oraz infrastrukturę - nie tylko dla nowych mieszkańców, ale również dla wszystkich okolicznych osiedli.

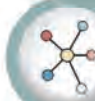
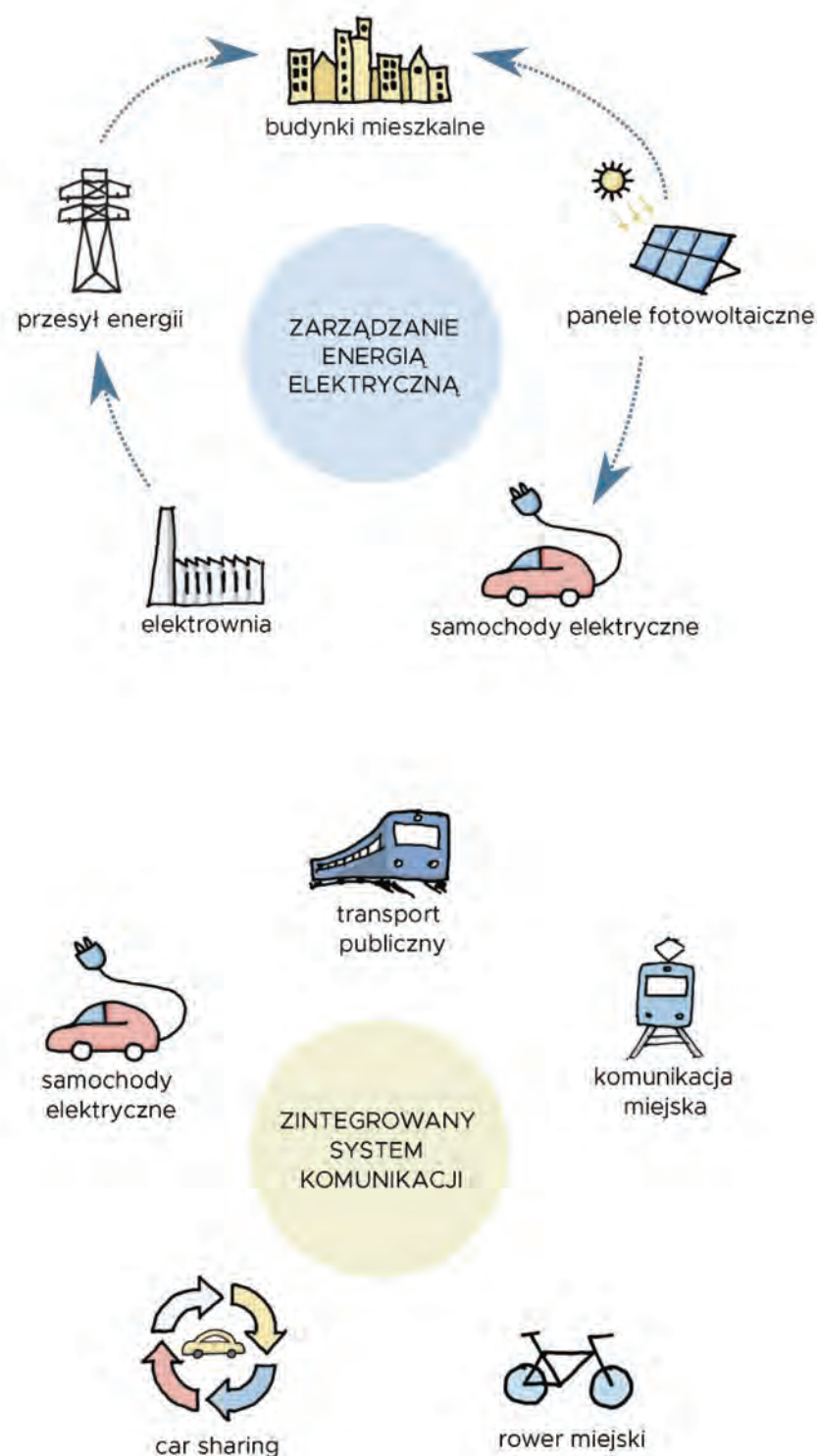
Obecny trend rozwoju miast idzie w stronę miasta inteligentnego, również we Wrocławiu, dlatego projektowane osiedle musi odpowiadać tej idei. Ma być jak najbardziej autonomiczne, ale wspomagające okoliczne osiedla. Musi cechować się elastycznością - w przestrzeni i czasie.

Z jednej strony wyposażone będzie w najnowsze systemy integrujące komunikację czy zarządzanie energią, a z drugiej musi pozostawać z równowadze z otaczającą je naturą.

Na terenie projektowanej zabudowy oraz parkingach przewidziano wydajne, zrównoważone oświetlenie. Będzie sterowane samoczynnie za pomocą wielokanałowego zegara astronomicznego zgodnie z porami zachodu i wschodu słońca.

Na dachach budynków przewidziano efektywne energetycznie systemy fotowoltaiczne o mocy odpowiadającej zapotrzebowaniu na energię elektryczną dla urządzeń pomocniczych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

Dla stanowisk postojowych znajdujących się wewnątrz budynku lub przyległych do budynku zapewnia się możliwość zainstalowania inteligentnych punktów ładowania pojazdów elektrycznych

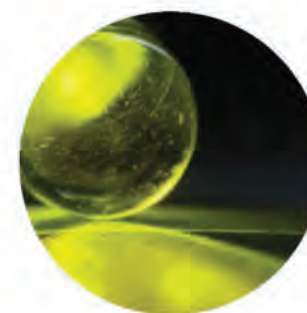


SMART CITY



ENERGIA ELEKTRYCZNA

samowystarczalność części wspólnych
optymalizacja i bilansowanie energii
elektrycznej w lokalnej sieci



ŚWIATŁO

wysoka wydajność lamp ulicznych
materiały nadające się do recyklingu
oprawy LED



PANELE FOTOWOLTAICZNE

zlokalizowane na dachach budynków
zwiększona sprawność systemu
energia dla urządzeń pomocniczych



SAMOCCHODY ELEKTRYCZNE

inteligentne stacje ładowania
samochodów elektrycznych
sterowanie ze smartfonu

1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

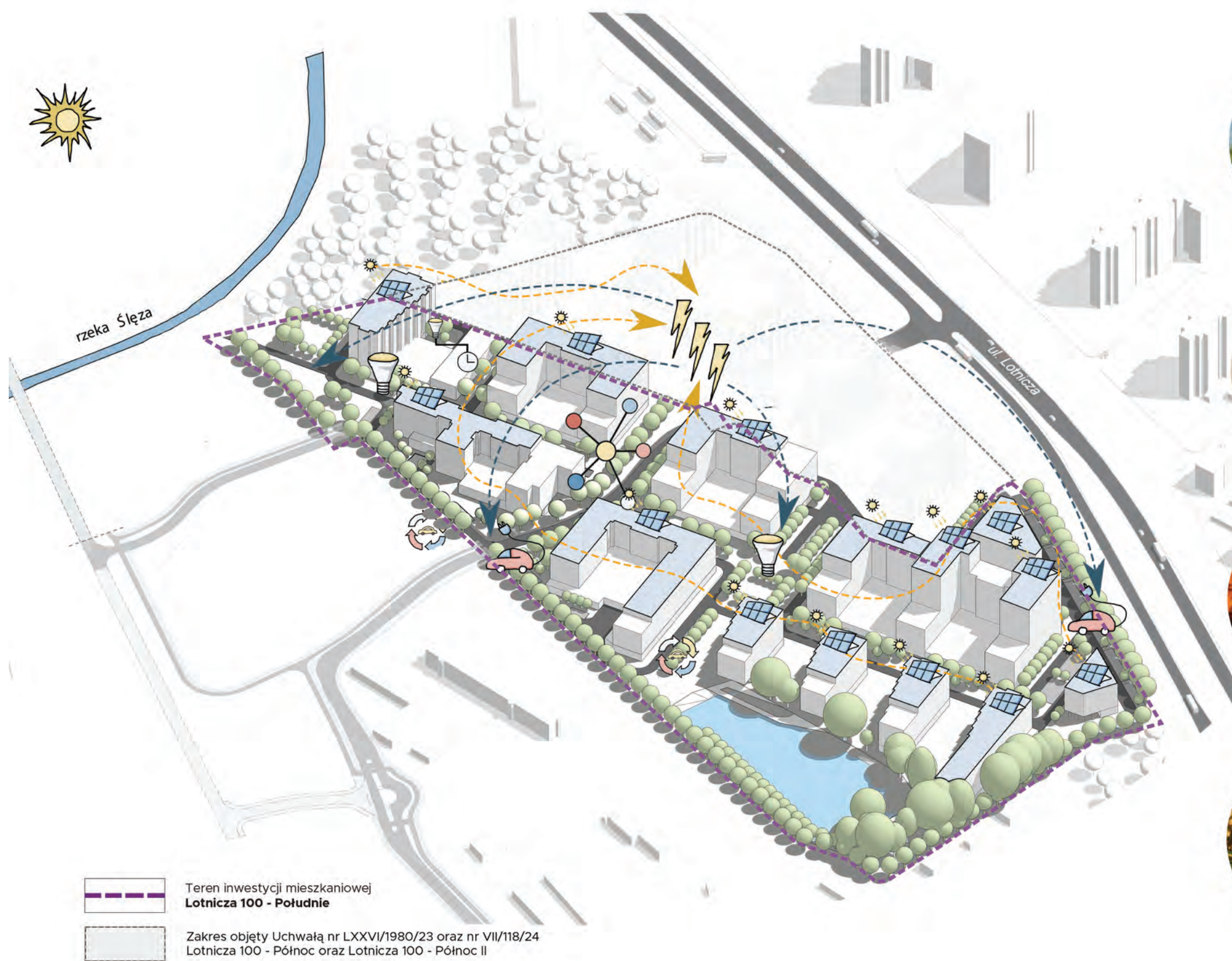
3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



SMART CITY



WSPÓŁDZIELENIE

przestrzeń do parkowania
współdzielonych pojazdów:
rowery, hulajnogi, samochody



BEZPIECZEŃSTWO

zdalna kontrola dostępu
do budynków, ochrona na osiedlu,
monitoring, osiedle nieogrodzone



AUTOMATYZACJA

oświetlenie osiedla
sterowane zegarem astronomicznym
natężenie zmienne w ciągu doby



ZINTEGROWANE SYSTEMY

systemy informatyczne zbierające
dane i wyświetlające informacje,
np. o komunikacji miejskiej, czy
zanieczyszczeniu powietrza

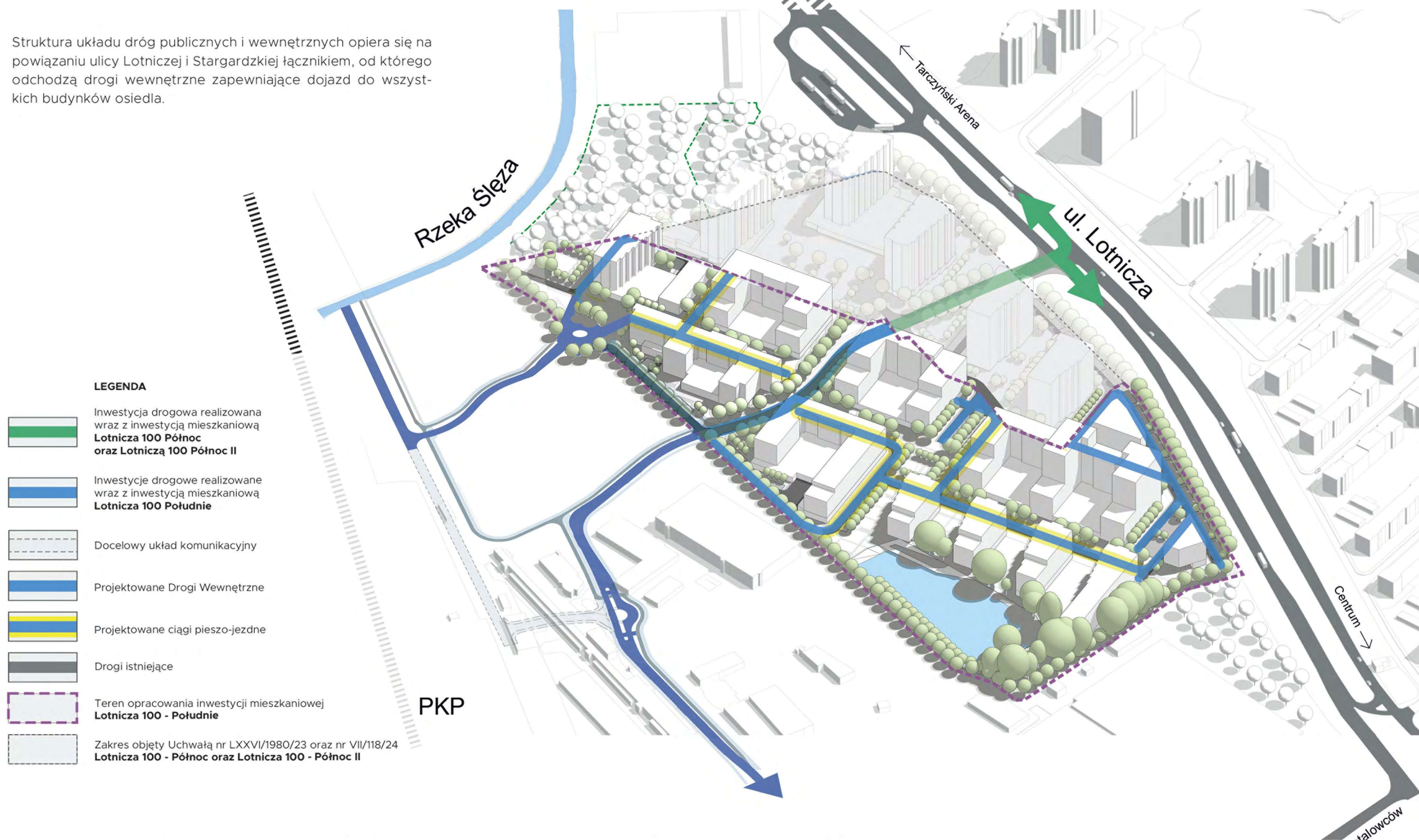


SCHEMAT POŁĄCZEŃ KOMUNIKACJI KOŁOWEJ

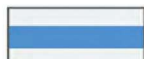
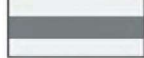
Struktura układu dróg publicznych i wewnętrznych opiera się na powiązaniu ulicy Lotniczej i Stargardzkiej łącznikiem, od którego odchodzą drogi wewnętrzne zapewniające dojazd do wszystkich budynków osiedla.



ZRÓWNOWAŻONA MOBILNOŚĆ



LEGENDA

-  Inwestycja drogowa realizowana wraz z inwestycją mieszkaniową **Lotnicza 100 Północ oraz Lotniczą 100 Północ II**
-  Inwestycje drogowe realizowane wraz z inwestycją mieszkaniową **Lotnicza 100 Południe**
-  Docelowy układ komunikacyjny
-  Projektowane Drogi Wewnętrzne
-  Projektowane ciągi pieszo-jezdne
-  Drogi istniejące
-  Teren opracowania inwestycji mieszkaniowej **Lotnicza 100 - Południe**
-  Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23 oraz nr VII/118/24 **Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 - Północ II**

REALIZACJA POLITYKI ZRÓWNOWAŻONEJ MOBILNOŚCI NA OSIEDLU KOMPLETNYM LOTNICZA 100

Nadrzędnym celem przy projektowaniu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 było osiągnięcie wysokiej jakości życia jego przyszłych mieszkańców, przede wszystkim dzięki dostępności na terenie osiedla szerokiej gamy: punktów usługowych, handlowych, sportowych, zdrowia, opieki nad dziećmi, edukacji oraz miejsc pracy i wypoczynku, tak aby mieszkańcy Osiedla mogli zaspokoić zdecydowaną większość swoich codziennych potrzeb pieszo. Niemniej istotne było także zapewnienie mieszkańcom możliwości sprawnego przemieszczania się w mieście dzięki bezpośredniemu dostępowi do sieci komunikacji zbiorowej, infrastruktury drogowej i autostradowej, sieci ścieżek rowerowych i pieszych.

Określona w miejskich dokumentach strategicznych dla Wrocławia polityka zrównoważonej mobilności wskazuje na potrzebę takiego modelowania zachowań uczestników ruchu, które pozwoli na nadanie priorytetu transportowi niesamochodowemu.

Przyjęto zatem następujące założenia w zakresie kształtowania mobilności mieszkańców Osiedla Kompletnego Lotnicza 100:

1. nadanie priorytetu transportowi niesamochodowemu:

- a. zbiorowemu,
- b. rowerowemu,
- c. ruchowi pieszemu,

2. stworzenie dobrze funkcjonującego układu ulic,

3. racjonalne zaplanowanie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

ELEKTROMOBILNOŚĆ

Dostępność wszystkich potrzebnych usług (sklepów, przedszkola, filii szkoły podstawowej, punktów usługowych) na miejscu zmniejsza konieczność i potrzebę wyjeżdżania poza teren osiedla. Dzięki temu redukuje się ilość produkowanego przez samochody CO₂. Na osiedlu będzie funkcjonować carsharing oraz wypożyczalnia aut elektrycznych. Znajda się tu także punkty ładowania samochodów elektrycznych, warsztat naprawy rowerów, wypożyczalnia hulajnóg elektrycznych i stacja rowerów miejskich.



Stworzenie dobrze funkcjonującego układu drogowego zaplanowano poprzez uzupełnienie siatki ulic na terenie i w sąsiedztwie Osiedla Kompletnego Lotnicza 100.

Obsługa komunikacyjna zabudowy będzie odbywała się z ulic Lotniczej i Stargardzkiej. Obecnie teren objęty inwestycją mieszkaniową ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z ulicy Lotniczej. Dzięki zaplanowanej rozbudowie układu drogowego powstanie łącznik drogowy pomiędzy ulicami Lotniczą a Stargardzką, a także brakujący odcinek ulicy Stargardzkiej do łącznika. Przebudowane zostanie skrzyżowanie ulic Stargardzkiej z Metalowców.

Dzięki zaplanowanej rozbudowie układu drogowego w rejonie inwestycji zapewniona zostanie właściwa obsługa komunikacyjna Osiedla. Zrealizowany zostanie określony w dokumentach strategicznych postulat dobrze funkcjonującego systemu dróg.

„Uwzględnienie idei zrównoważonej mobilności podczas projektowania nowych budynków oraz adaptacji istniejących pozwala lepiej zarządzać przestrzenią. Korzyścią jest ograniczenie emisji szkodliwych gazów, zmniejszenie korków i hałasu na ulicach, poprawa komfortu podróżowania. Uwzględnianie różnych form transportu poprawia więc jakość życia mieszkańców i poprawia jakość środowiska.” Opis wymagań i kryteriów oceny zgodności



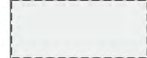
SZEROKI KOMPLEKS LOKALI USŁUGOWYCH



Osiedle W PEŁNI KOMPLETNE zapewnia mieszkańcom dostęp do szerokiego wachlarza usług. Większość z nich zlokalizowano w parterach budynków mieszkalnych. Sposób rozmieszczenie lokali ma na celu równomierną dystrybucję usług o charakterze podstawowym na terenie osiedla oraz stworzenie centrotwórczych hubów: handlowego, gastronomicznego, aktywności fizycznej oraz rekreacji.

„Należy dążyć do lokalizowania usług centrotwórczych w parterach zabudowy ako dostępnych bezpośrednio z przestrzeni publicznych, takich jak ulice czy place.”

Strategia Wrocław 2050

- LEGENDA**
-  Graficzne przedstawienie nasycenia usług w poziomie parterów
 -  Schematyczna ścieżka przedstawiająca ruch w obrębie inwestycji
 -  Teren opracowania inwestycji mieszkaniowej **Lotnicza 100 - Południe**
 -  Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23 oraz nr VII/118/24 **Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 - Północ II**



LOKALE USŁUGOWE DEDYKOWANE OCHRONIE ZDROWIA

DLA LOKALNEJ SPOŁECZNOŚCI

Trudno mówić o osiedlu prawdziwie kompletnym i osiedlu na którym można żyć bez samochodu bez uzupełnienia go o funkcje ochrony zdrowia.

W północnej części Osiedla zaprojektowano unikatową przestrzeń, w której skupiona będzie sieć prywatnych wysokospecjalistycznych praktyk medycznych różnych dziedzin. Począwszy od często zaniedbywanej profilaktyki poprzez wyspecjalizowane badania, aż po zabiegi chirurgii jednego dnia, najlepsi specjaliści i eksperci w swoich dziedzinach, a także najnowocześniejszy sprzęt medyczny zapewnią najwyższą jakość usług.

Założenia funkcjonalne:

- specjalistyczne zabiegi chirurgii jednego dnia;
- sieć wysokospecjalistycznych praktyk medycznych z różnych dziedzin;
- możliwość wykonania kompleksowych badań medycznych;
- dostęp do laboratoriów i nowoczesnego sprzętu medycznego;



LOKALE USŁUGOWE I PRZESTRZENIE PUBLICZNE SPRZYJAJĄCE INTEGRACJI SPOŁECZNEJ

Zgodnie z ideą stworzenia **OSIEDLA W PEŁNI** **KOMPLETNEGO** zaproponowano mix funkcji* oraz usług potrzebnych do życia jego mieszkańcom.

LEGENDA

-  Granica terenu inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe
-  Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23 oraz nr VII/118/24
Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 - Północ II

* na schemacie przedstawiono przykładowe rodzaje usług zlokalizowanych na osiedlu

KATEGORIE USŁUG:

- | | |
|---|-------------------------|
|  | Gastronomia |
|  | Handel/Usługi |
|  | Spędzanie wolnego czasu |
|  | Społeczne |

POZOSTAŁE:

- Miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów,
pomieszczenia techniczne oraz pomieszczenia
do gromadzenia odpadów

- 
- Lokale mieszkalne

-  Rowerownia
-  Stacja rowerów miejskich
-  Wypożyczalnia pojazdów elektrycznych

„Należy dążyć do kształtowania wysokiej jakości przestrzeni wspólnych sprzyjających nawiązywaniu relacji i więzi społecznych, które będą zaspokajać potrzeby społeczne”
Strategia Wrocław 2050

nabrzeże zbiornika
przygotowane do zapewnienia
Integracji społecznej

Na rysunku przedstawiono przykładowy masterplan rozmieszczenia lokali usługowych z podziałem na ich funkcje.

1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja

LISTA OGÓLNODOSTĘPNYCH USŁUG, PLANOWANYCH NA OSIEDLU KOMPLETNYM LOTNICZA 100



Nadrzędnym celem przy projektowaniu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 jest osiągnięcie wysokiej jakości życia jego przyszłych mieszkańców, przede wszystkim dzięki dostępności na terenie osiedla szerokiej gamy: punktów usługowych, handlowych, sportowych, zdrowia, opieki nad dziećmi, edukacji oraz miejsc pracy i wypoczynku, tak aby mieszkańcy Osiedla mogli zaspokoić zdecydowaną większość swoich codziennych potrzeb pieszo.

1. Edukacja:

- przedszkole;
- punkt opieki nad dziećmi w wieku od 1 do 3 lat;
- przystanek Nemo – interaktywna świetlica dla zajęć pozalekcyjnych.

2. Sport i rekreacja:

- pomieszczenia dla siłowni, fitnessu, jogi;
- pomieszczenia dla SPA – Saunarium;
- sala do gry w tenisa stołowego;
- boisko wielofunkcyjne;
- siłownia na wolnym powietrzu;
- nabrzeżna zbiornika przygotowane do zapewnienia integracji społecznej;
- ponad osiedlowy autorski plac zabaw dla trzech grup wiekowych;
- plaża miejska nad rzeką wraz z przestrzenią eventową;
- taras widokowy z panoramą na Stadion Miejski Arena Tarczyński;
- wypożyczalnia sprzętu sportowego.

3. Ochrona zdrowia:

- gabinety lekarskie i specjalistyczne;
- apteka;
- diagnostyka medyczna;
- lekarz rodzinny, stomatolog, ortodonta;
- gabinet rehabilitacji.

4. Integracja społeczna:

- osiedlowe sady owocowe – społeczne.

5. Usługi różne:

- usługi ślusarskie – dorabianie kluczy;
- punkt krawiecki;
- notariusz;
- biuro Radcy Prawnego;
- biuro Rachunkowe;
- magazyny do wynajęcia.

6. Gastronomia:

- restauracja tematyczna 1;
- restauracja tematyczna 2;
- restauracja tematyczna 3;
- bar;
- kawiarnia;
- cukiernia;
- lodziarnia;
- paczkarnia.

7. Uroda:

- fryzjer;
- barber;
- salon kosmetyczny.

8. Handel:

- piekarnia;
- osiedlowy bazar kupców stoiska: spożywcze
- chemia gospodarcza, odzież;
- sklepy spożywcze małe;
- sklep spożywczy dyży;
- kwaciarnia i sklep z upominkami;
- warzywniak;
- drogeria;
- sklep z winami;
- apteka.

9. Usługi dla zwierząt:

- punkt weterynaryjny,
- hotel dla zwierząt,
- fryzjer dla zwierząt,
- wybieg ogólnodostępny, ogrodzony dla psów.

10. Elektromobilność:

- wypożyczalnia pojazdów elektrycznych;
- miejsca parkingowe dedykowane samochodom elektrycznym z punktami ładowań.

11. Wsparcie dla rozwoju komunikacji rowerowej:

- rowerownie w budynkach i na terenie;
- punkt mycia i serwisowania rowerów;
- miejsca postojowe dla rowerów;
- ścieżki rowerowe, połączone z istniejącą infrastrukturą rowerową,
- stacja roweru miejskiego.

12. Delegatury:

- punkt pocztowy;
- punkt bankowy wraz z bankomatem i wpłatomatem;
- paczkomaty.

13. Usługi związane z obsługą osiedla:

- centralna portiernia – ochrona i monitoring całego osiedla;
- centralne biuro wspólnot mieszkaniowych;
- centrum obsługi mieszkańca – serwis 24h.

14. Miejsca postojowe na terenie osiedla:

- miejsca postojowe na terenie osiedla: w garażach podziemnych i na terenie.

15. Miejsca pracy:

- w usługach i handlu na terenie osiedla powstanie kilkaset miejsc pracy.

SIEĆ POŁĄCZEŃ PIESZYCH I ROWEROWYCH

PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI PIESZEJ I ROWEROWEJ



Dzięki realizacji osiedla Lotnicza 100 powstanie wyjątkowa mapa połączeń i szlaków pieszych i rowerowych, które nie mogły być do tej pory realizowane ze względu na przemysłowy charakter tego terenu. Powiązane zostaną ze sobą tereny nad rzeką Ślężą i miejskie parki usytuowane w zachodniej części Wrocławia.

Główny ciąg pieszy na kierunku wschód - zachód, stanowiący kompozycyjną oś założenia umożliwia jednocześnie połączenie przylegających do inwestycji terenów rekreacyjnych. W jego środkowej części zaprojektowano place o funkcji centrowej. Na północ i południe odchodzą podrzędne ciągi piesze penetrujące całe osiedle łącząc przestrzeń w spójną i funkcjonalną całość. Projekt zakłada swobodny dostęp pieszych do całego osiedla bez barier i wygrodzeń. Jednocześnie wyróżnienie stref publicznych, półpublicznych, prywatnych i półprywatnych zapewni mieszkańcom poczucie integracji i bezpieczeństwa.

LEGENDA

-  Schematyczne ciągi komunikacji pieszej
-  Przestrzeń półprywatna
-  Projektowane ścieżki rowerowe
-  Istniejące ścieżki rowerowe
-  Teren opracowania inwestycji mieszkaniowej **Lotnicza 100 - Południe**
-  Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23 oraz nr VII/118/24 **Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 - Północ II**



„Należy dążyć do tworzenia nieogrodzonych osiedli mieszkaniowych i przestrzeni publicznych, nieogradzania przestrzeni niewymagających ogrodzenia lub kształtowania osiedli mieszkaniowych i przestrzeni publicznych w sposób nieutrudniający prze-mieszczania się przez nie.”
Strategia Wrocław 2050



Włącznie terenu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 do miejskiej sieci dróg rowerowych wraz z zaplanowaniem miejsc postojowych dla rowerów i stacji obsługi rowerów. Teren objęty inwestycją mieszkaniową zostanie włączony do sieci wrocławskich ścieżek rowerowych dzięki wybudowaniu nowych dróg rowerowych:

1. w ulicy Lotniczej, na odcinku od zjazdu na teren inwestycji do ulicy Metalowców, wraz z przejazdami rowerowymi wzdłuż przejść pieszych,
2. w łączniku drogowym Stargardzka – Lotnicza,
3. w ulicy Stargardzkiej – tam, gdzie jest to możliwe,
4. w zielonym pasażu przebiegającym przez centrum planowanego zespołu zabudowy.
5. w ul. Metalowców

W niewielkiej odległości od terenu inwestycji (ok. 500 m), przy skrzyżowaniu ulic Lotniczej i Metalowców znajduje się **stacja roweru miejskiego Lotnicza/Metalowców**, a dwie kolejne – przy pobliskich stacjach kolejowych (Bystrzycka/Idzikowskiego i Wrocław/Stadion). W ramach osiedla **powstaną w sumie 900 miejsca postojowe dla rowerów oraz stacja obsługi rowerów.**

Duża liczba istniejących tras rowerowych w sąsiedztwie terenu inwestycji mieszkaniowej, wzbogacona o kolejne powiązania, które powstaną jako towarzyszące planowanej inwestycji, umożliwi mieszkańcom osiedla **swobodne poruszanie się po mieście rowerem**, a zaplanowane liczne miejsca postojowe dla rowerów – bezpieczne przechowywanie i zachętę do posiadania roweru. Wysoka dostępność transportu rowerowego **będzie stanowiła alternatywę dla transportu samochodowego.** Jest to zgodne z polityką Wrocławia określoną w Studium Wrocławia, i realizuje określony w nim **priorytet dla transportu niesamochodowego – ruchu rowerowego.**

Wykreowanie na terenie Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 bezpiecznych i wygodnych przestrzeni dla ruchu pieszego. Osiedle powstanie z kompletnym wyposażeniem, w tym **dostępem do usług podstawowych w zasięgu pieszego.** Zostanie ono ukształtowane w sposób **sprzyjający budowaniu lokalnego życia społecznego**, dzięki **wielofunkcyjności przestrzeni wspólnych**, miejscom **współdzielonym** przez różnych użytkowników, **dostępnym dla każdego**, pozwalającym na **integrację międzypokoleniową**, co:

1. zapewni mieszkańcom **wysoką jakość zamieszkiwania**,
2. ograniczy potrzebę podróży, zgodnie z założeniami **miasta 15-minutowego.**

Główny ciąg pieszy, stanowiący centralną przestrzeń publiczną osiedla, **będzie przebiegał równolegle do ulicy Lotniczej i połączy tereny rekreacyjno-wypoczynkowe** nad Ślężą z terenami sportowo-rekreacyjnymi przy Stadionie Lotnicza. Poza tym powstaną ciągi piesze wewnątrz zespołu zabudowy wpięte do istniejącej sieci komunikacji pieszej. Pozwoli to na:

1. **wzbogacenie istniejącej siatki połączeń pieszo-rowerowych** poprzez wykreowanie nowych powiązań,
2. **otwarcie terenów rekreacyjnych obecnie niedostępnych dla mieszkańców**, m.in. terenu nad rzeką Ślężą,
3. **stworzenie przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społecznej.**

Osiedle jest zaprojektowane jako otwarte, nieogrodzone. Przestrzenie publiczne wewnątrzosiedlowe będą dostępne także dla mieszkańców sąsiednich osiedli i będą **włączone do miejskiego systemu przestrzeni publicznych.** Tam, gdzie jest to możliwe ruch pieszy będzie separowany od ruchu kołowego.

Mieszkańcy będą mieli dostęp do usług podstawowych w odległości nie większej niż kwadrans od miejsca zamieszkania.

Dzięki dużej liczbie wygodnych przestrzeni do przemieszczania się pieszo i usytuowaniu usług podstawowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej w znaczny sposób zostanie zminimalizowana potrzeba podróży ponadosiedlowych. Realizuje to określone w dokumentach strategicznych Wrocławia, m.in. Studium Wrocławia, Wrocławskiej Polityce Mobilności, postulaty:

- kształtowania miasta w taki sposób, który pozwoli na **zmniejszenie odległości do pokonania**, lub wyeliminuje potrzebę podjęcia podróży poprzez **tworzenie możliwości zaspokajania wielu potrzeb lokalnie**,
- **sytuowania skupisk miejsc zamieszkania**, pracy, nauki i korzystania z usług **wzdłuż tras transportu zbiorowego o dużych możliwościach przewozowych**, a także
- **nadania priorytetu dla transportu nie samochodowego – ruchu pieszego.**



„Należy zapewnić powiązania piesze i rowerowe dostosowane do otoczenia.” Strategia Wrocław 2050

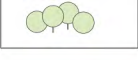
SIEĆ ZIELONYCH POŁĄCZEŃ PIESZYCH I ROWEROWYCH

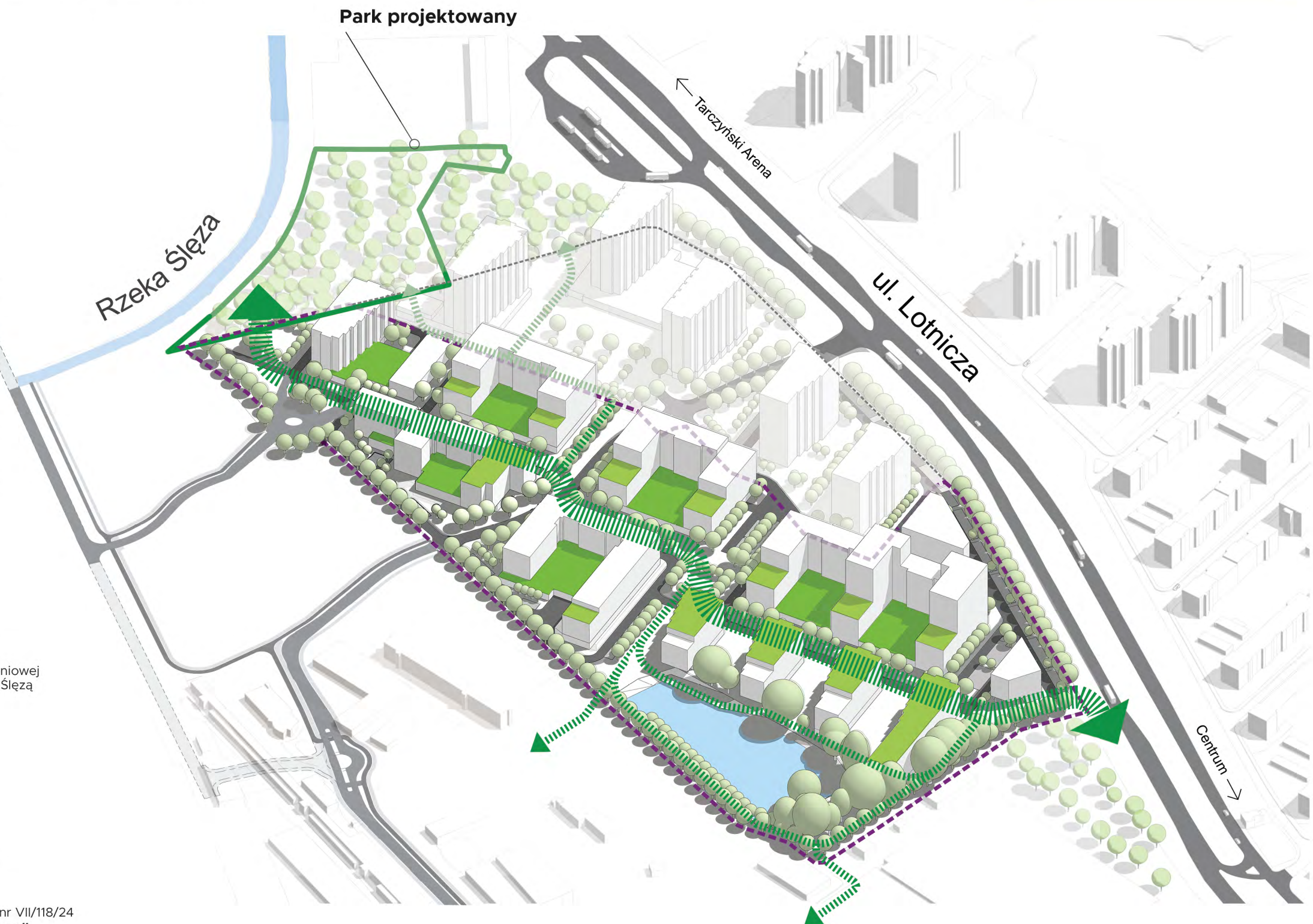
Osiedla Kompletne Lotnicza 100 umożliwią połączenie zrewitalizowanych terenów nadrzecznych z Lasem Kuźnickim od strony południowej. Główny ciąg pieszy osiedla będzie jednocześnie łącznikiem od strony wschodniej. Efekt tego połączenia zostanie wzmocniony przez atrakcyjnie skomponowaną wzdłuż ciągu zieleni. Teren osiedla nie zostanie ogrodzony.

„Należy dążyć do kształtowania ciągów pieszych i pieszo-rowerowych w miarę możliwości w formie zielonych ciągów, w tym prowadzonych w ramach terenów zieleni.”
Strategia Wrocław 2050

„Należy dążyć do kształtowania zieleni w formie spójnego ekosystemu, tworząc jego ciągłość w oparciu o korytarze rzek oraz rozwój terenów zieleni i wprowadzania łączników z różnych form zieleni lub błękitno-zielonej infrastruktury.”
Strategia Wrocław 2050



- LEGENDA**
-  Kierunki przebiegu liniowej zieleni urządzonej łączącej istniejące założenia parkowe
 -  Inwestycja towarzysząca do Inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ/Północ II - Park nad rzeką Ślężą
 -  Zielone enklawy na garażach
 -  Dachy zielone
 -  Drzewa
 -  Teren opracowania inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe
 -  Zakres objęty Uchwałą nr LXXVI/1980/23 oraz nr VII/118/24 Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 - Północ II



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja

LOTNICZA 100 ZREALIZUJE ZIELONE ROZWIĄZANIA

W dzisiejszym świecie, w dobie katastrofy klimatycznej, rozwoju nowych technologii i wzrostu świadomości ekologicznej, dążymy do zachowania równowagi we wszystkich tych aspektach. Chcemy mieszkać w przyjaznym, zielonym i zdrowym środowisku, jednocześnie nie rezygnując ze współczesnych wygód i udogodnień. Czy jest możliwe stworzenie osiedla, które pozwoli na harmonijne połączenie ekologii, zrównoważonego rozwoju i komfortu mieszkańców? Jak najbardziej!

Na Osiedlu Kompletnym Lotnicza 100 promuje się postawy i zachowania proekologiczne, takie jak carsharing czy wypożyczalnie pojazdów elektrycznych. Efektywne wykorzystanie naturalnych zasobów i zarządzanie odpadami minimalizuje zanieczyszczenie środowiska. Wykorzystanie inteligentnego rolnictwa pozwala na lokalną produkcję żywności i zminimalizowanie śladu węglowego. Liczne rozwiązania z zakresu architektury i architektury krajobrazu sprzyjają mie-

jskiej bioróżnorodności, poprawiają jakość powietrza i polepszają warunki życia mieszkańców. Odpowiednio zaprojektowane tereny zieleni sprzyjają zapylaczom. Zastosowanie nowoczesnych technologii pozwoli na recykling wód opadowych, innowacyjną gospodarkę odpadami i ściekami oraz efektywne wykorzystanie zasobów. Ogrody deszczowe oraz nawierzchnie wodoprzepuszczalne zapobiegają uciekaniu wody z terenu osiedla.



ARCHITEKTURA I NAWIERZCHNIE

Na osiedlu powstaną energooszczędne budynki zbudowane z zastosowaniem najnowocześniejszych rozwiązań w zakresie oszczędności wody, ciepła i energii, a także redukcji emisji CO₂. Część nawierzchni zostanie wykonana z materiałów wodoprzepuszczalnych.

„Należy dążyć do kształtowania zieleni, uwzględniając potrzeby adaptacji miasta do zmiany klimatu, w tym retencję wody i przeciwdziałanie erozji wodnej.”
Strategia Wrocław 2050

www.ic.fsc.org/en/what-is-fsc



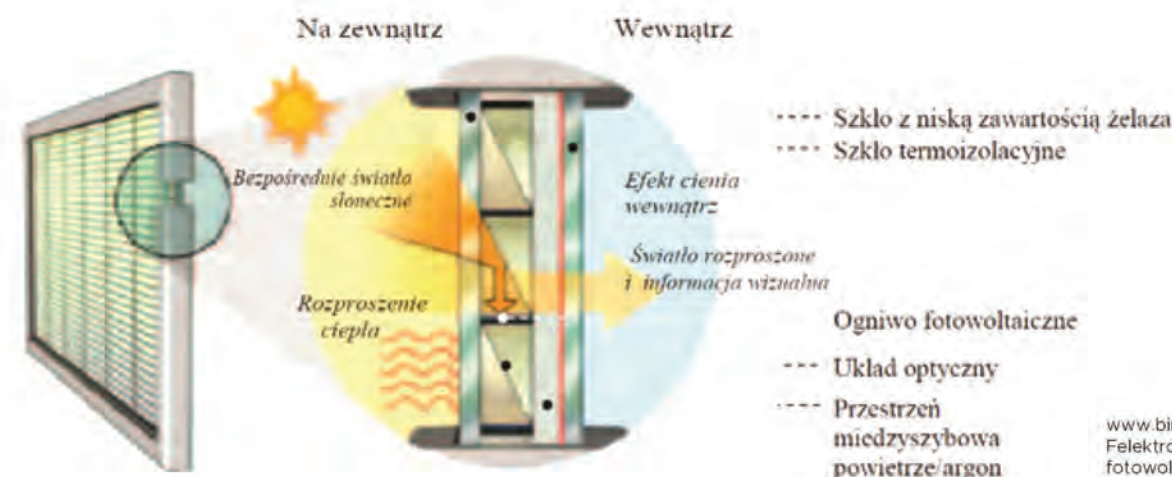
ENERGOOSZCZĘDNOŚĆ I PRODUKCJA ENERGII

Zastosowane zostaną odnawialne źródła energii w postaci solarów i paneli fotowoltaicznych na dachach i południowych elewacjach budynków.

Budynki będą wybudowane w energooszczędnych, nowoczesnych technologiach. Wykorzystane zostanie energooszczędne oświetlenie LED. Staranne docieplenie budynków zminimalizuje straty ciepła.



Katharina Steinbauer – TerraWay



www.bing.com/newtabredir?url=http%3A%2F%2Ffelektroonline.pl%2Fnews%2F5849%2COgniwa-fotowoltaiczne-w-szkle-SunGuard-PV-GU

LOTNICZA 100 ZREALIZUJE ROZWIĄZANIA PRZYRODNICZE

Projekt lotnicza 100 wraz z licznymi nasadzeniami drzew, krzewów i drzew owocowych, łącząc wraz z nimi otaczające parki, będzie stanowił „zielone płuca” dla tej części miasta.

Uprawa ogrodów warzywnych będzie należała do członków wspólnoty - będą to tak zwane „community gardens”. Ogrody takie zdobywają coraz większą popularność na świecie. Mieszkańcy poświęcają swój czas na uprawę roślin, a w zamian otrzymują zdrowe, organiczne warzywa. Dowiedzono też, że takie ogrody pełnią funkcje terapeutyczne oraz budują poczucie wspólnoty wśród mieszkańców. Innowacją będzie przeniesienie części ogródków działkowych na dachy budynków.

Zwierzęta to nasi przyjaciele, ważny element ekosystemów i nierzadko członkowie naszych rodzin. Osiedle Lotnicza 100 jest przestrzenią przyjazną zwierzętom – zarówno tym dzikim, jak i udomowionym. Zastosowane zostaną ogrody deszczowe oraz ogrodzenia w formie zielonych ścian, stanowiące korytarze ekologiczne dla ptaków, drobnych ssaków i innych zwierząt. Tradycyjne trawniki zastąpione zostaną przyjaznymi zapylaczom łąkami kwietnymi. Na budynkach znajdą się budki lęgowe dla ptaków, a na terenach zielonych - domki dla owadów. Dobór roślin zapewni obfitość pokarmu dla ptaków, ssaków i bezkręgowców.

Zwierzęta dzikie

Wiedząc, jak ważna jest bioróżnorodność, zapewniamy możliwość współistnienia zwierząt i ludzi na naszym kompletnym osiedlu. Łąki kwietne i hotele dla owadów zapewnią środowisko do życia dla bezkręgowców. Ptaki otrzymają budki lęgowe. Będą też mogły pożywiać się owadami, tworząc prawidłowe łańcuchy pokarmowe. Zastosowanie łąk kwietnych, gatunków rodzimych i odpornych na choroby odmian roślin pozwoli na uniknięcie stosowania pestycydów, które zagrażają zapylaczom. Wybrane starannie gatunki roślin będą zapewniały bazę pokarmową dla wielu gatunków zapylaczy, ptaków i drobnych ssaków. Nasadzenia drzew i krzewów zapewnią schronienie i miejsce do gniazdowania. Odpowiednio ukształtowane brzegi pozwolą płazom na korzystanie ze zbiornika retencyjnego. Zbiornik będzie też źródłem wody dla ptaków

i owadów. Zastosowane oświetlenie nie będzie zakłócać cyklu życiowego nietoperzy i ptaków aktywnych nocą.

Zwierzęta domowe

W projektowanym w sąsiedztwie osiedla parku znajdzie się wybieg dla psów z urządzeniami do ćwiczeń agility. Przy wejściu na osiedle zainstalowana zostanie samoobsługowa stacja mycia psów. Na terenie osiedla pojawią się kosze na psie odchody. Wśród usług oferowanych na osiedlu znajdą się usługi dedykowane właścicielom zwierząt – sklep zoologiczny, weterynarz i psi fryzjer.



„Należy dążyć do kształtowania zieleni w sposób zrównoważony, łącząc działania mające na celu rozwój i ochronę przyrody z jej funkcjami użytkowymi związanymi ze sportem, rekreacją oraz wypoczynkiem, a także wszelkimi działaniami związanymi z kształtowaniem infrastruktury komunikacyjnej i bezpieczeństwem.”
Strategia Wrocław 2050

LOTNICZA 100 TO WAŻNY ELEMENT W SYSTEMIE ZIELENI W MIEŚCIE

Osiedle Lotnicza 100 położone jest w jednej z najbardziej zielonych części Wrocławia. W bezpośrednim sąsiedztwie osiedla leży **Park Pilczycki**. Jest to rozległy, seminaturalny obszar lasu łęgowego, położony na osiedlu Pilczyce, w dolinie rzeki Ślęzy, na terenie dawnych glinianek. Pilczyckie zbiorniki wodne należą do najcenniejszych we Wrocławiu. Park obejmuje swoją powierzchnią około 6 hektarów.

Po drugiej stronie osiedla, za torami kolejowymi, leży rozległy, obejmujący ponad 9 hektarów, **Las Kuźnicki**. Jest to piękny las, oddzielony od osiedla Kuźniki rozległą łąką.

Niecałe 2km od Osiedla Lotnicza 100 znajduje się **Park Gądowski**, obecnie bujnie zadrzewiona, 6-hektarowa przestrzeń pomiędzy ul. Idzikowskiego, Bystrzycką i Metalowców.

Dodatkowo, po drugiej stronie ulicy Lotniczej rozciąga się ogromny, obejmujący 75 hektarów, **Park Zachodni**. Mieszkańcy korzystają tutaj z kilku placów zabaw i siłowni plenerowej.

Tereny zieleni rozciągają się aż do rzeki Odry i dalej, do Osobowic.

Na tym tle aktualnie zagospodarowany teren jawi się jako pozbawiona zieleni pustynia. Osiedle Kompletne Lotnicza 100 zmieni ten stan rzeczy, oddając tej przestrzeni jej właściwe miejsce w ciągu korytarza ekologicznego zachodniego Wrocławia. Osiedle charakteryzować się będzie uspokojonym ruchem i wysyceniem zielenią. Przestrzenie publiczne będą stanowiły ogólnodostępne, zielone arterie łączące sąsiadujące tereny. Pasaże, place, nabrzeża stawu oraz nabrzeża rzeki zostaną uporządkowane, zrewitalizowane i oddane mieszkańcom zarówno Osiedla Lotnicza 100 jak i mieszkańcom okolicznych, istniejących osiedli.

„Należy dążyć do tworzenia nowych obszarów zieleni ogólnodostępnej, kształtując ciągłość systemu zieleni w mieście.”

Strategia Wrocław 2050

Osiedle kompletne Lotnicza 100 to osiedle otoczone zielenią i wypełnione nowymi nasadzeniami.

Życie w zielonym, przyjaznym przyrodzie otoczeniu jest korzystne przede wszystkim dla mieszkańców. Liczne badania dowodzą, że przebywanie wśród zieleni oddziałuje pozytywnie na zdrowie psychiczne i fizyczne ludzi. **Obecność zbiorników wodnych korzystnie wpłynie na mikroklimat osiedla, a liczne nasadzenia poprawią jakość powietrza. Bliskość zwierząt** jest szczególnie ważna dla dzieci, a bioróżnorodne ekosystemy są doskonałą podstawą do edukacji przyrodniczej, prowadzonej przez placówki edukacyjne osiedla.

Modelowe rozwiązania, wprowadzone na Osiedlu Kompletnym, będą wzorem dla kolejnych realizacji w całym Wrocławiu i dumą naszego miasta.

Osiedle kompletne
Lotnicza 100 to osiedle
otoczone zielenią
i wypełnione
nowymi nasadzeniami.

Park Gądowski



Las Kuźnicki



Park Zachodni



Park Pilczycki



"ZIELEŃ BEZ GRANIC"

LOTNICZA 100 TO MYŚLENIE NIE TYLKO O LUDZIACH, ALE TAKŻE O ICH PUPILACH

W raporcie FEDIAF 2025 (European Pet Food Industry Federation) wskazano, że w Europie zwierzęta domowe posiada 49% gospodarstw domowych.

Polska jest jednym z liderów w Europie – niemal co drugie gospodarstwo domowe (ok. 49%) posiada psa lub kota.

Odpowiedzią na zapotrzebowanie na Osiedlu lotnicza 100 zapewniamy komfort czworonożnym pupilom oraz ich właścicielom. Projektowane tereny zieleni zapewnią ścieżki, umożliwiające długie, spokojne spacery. Na jego terenie znajdzie się ogrodzony wybieg dla psów z urządzeniami do ćwiczeń agility. Na tym terenie psy będą mogły biegać bez obaw o zagubienie się czy konflikty z innymi mieszkańcami osiedla. Będą się tu mogły też odbywać profesjonalne szkolenia dla psów i ich właścicieli.

Wśród dodatkowych usług oferowanych na osiedlu znajdą się usługi dedykowane właścicielom zwierząt –

- sklep zoologiczny,
- weterynarz,
- psi fryzjer,
- hotel dla zwierząt.

Swoje usługi będzie też świadczył psi behawiorysta. Osiedle po zrealizowaniu będzie położone na skrzyżowaniu terenów spacerowych / parków. Miejsce to ma szansę stać się docelowym miejscem spotkań właścicieli czworonogów z całej okolicy.

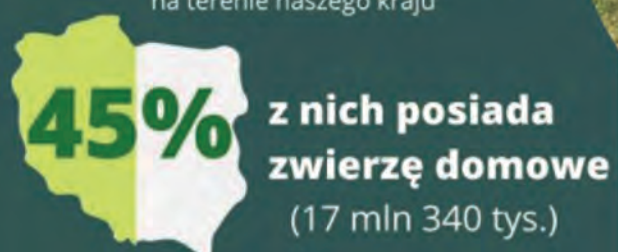
Na Osiedlu Lotnicza 100 zapewniona będzie kompletna opieka nad pupilami. Wśród szerokiego pakietu oferowanych usług znajdą się także te dedykowane właścicielom zwierząt.



Wyniki badania FEDIAF w kontekście Polski

38 MLN 372 TYS. OSÓB

to liczba obywateli mieszkająca obecnie na terenie naszego kraju



LICZBA ZWIERZĄT DOMOWYCH W MLN (2019 R.)



STREFY DLA ZWIERZĄT



CONCIERGE LOTNICZA 100

Aplikacja dedykowana lokalnej, osiedlowej społeczności lotnicza 100

Poza wysoką jakością przestrzeni do życia czy przyjazną architekturą, mieszkańcy OSIEDLA KOMPLETNEGO LOTNICZA 100 z pewnością docenią nowoczesne rozwiązania technologiczne zaprojektowane specjalnie z myślą o ich wygodzie, bezpieczeństwie i integracji.

Lifestyle management, czyli zadania WSPÓŁCZESNEGO concierge to zadania zarówno poważne:

- aranżowanie spotkań,
- wyprawianie bankietów i tym podobnych,
- zakup biletów,
- opieka nad dzieckiem,
- wynajem samochodu,
- rezerwacja współdzielonych miejsc parkingowych na wypadek przyjazdu gości,
- zdalne zarządzanie mieszkaniem,

jak i takie na które mieszkańcy po prostu nie mają ochoty lub zdrowia:

- wyprowadzanie psa,
- zawożenie dzieci do szkoły,
- robienie zakupów,
- rezerwacja stolika w restauracji.



LOTNICA 100 UWZGLĘDNIĄ POTRZEBY ADAPTACJI DO ZMIAN KLIMATU

Koncepcja osiedla zakłada jak największe zatrzymanie wody deszczowej na terenie działki przez projektowane ogrody na tarasach.

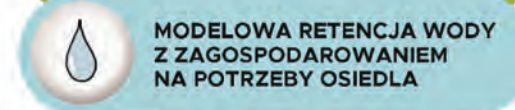
Na terenie pomiędzy budynkami wszystkie chodniki mają tak ukształtowane spadki, aby woda mogła spływać na trawniki do ogrodów deszczowych z muldami retencyjnymi. Wszystkie daszki elementów małej architektury będą pokryte rozchodnikami.

Niezatrzymana woda deszczowa, po uprzednim oczyszczeniu, ma być odprowadzana do rzeki Ślęzy oraz do istniejącego stawu, dzięki czemu infrastruktura miasta nie będzie obciążana, a jednocześnie wody opadowe zostaną w naturalny sposób skanalizowane.

Staw i rzeka są głównymi punktami rekreacyjnymi dla mieszkańców. Wokół nich występuje roślinność wodna, stanowiąca schronienie dla rozmaitych zwierząt, szczególnie ptaków i płazów. Tam gdzie będzie istniała możliwość można rozważyć zastosowanie podziemnych komór drenazowych.

„Należy dążyć do kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania stref funkcji dominujących z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, dbając o utrzymanie i budowanie ciągłości błękitno-zielonej infrastruktury.”

Strategia Wrocław 2050



STAW

naturalna retencja wody
rekreacja dla mieszkańców osiedla
pomosty i zaaranżowane nabrzeże



OGRODY DESZCZOWE

retencja wody
roślinność utrzymująca wilgoć
poprawa mikroklimatu



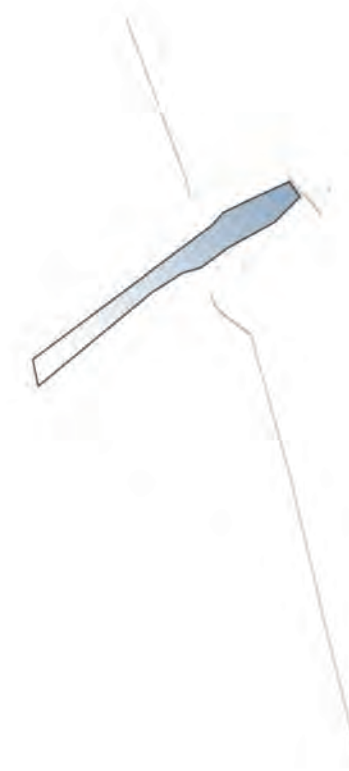
OGRODY NA DACHACH

ochrona przed przegrzewaniem
zatrzymanie i odparowywanie wody
poprawa komfortu mieszkańców



OBNIŻONE KRAWĘŻNIKI

spływ wody na trawniki
muldy retencyjne
przerwy w krawężnikach



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



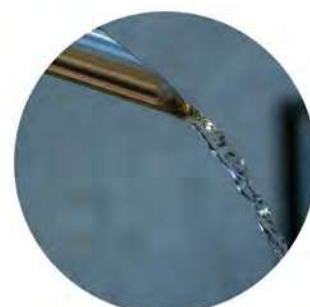
 Dachy na budynkach służące przytrzymywaniu spływu wód deszczowych o powierzchni 10 175 m² z czego 6 395 m², będzie stanowiła urządzona zieleni a 3780 m² powierzchnie placów zabaw i komunikacji

 Ogrody deszczowe służące przytrzymywaniu spływu wód deszczowych w ramach powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym: 22 000 m²



RZĘKA

oczyszczona woda deszczowa odprowadzana do rzeki
odciążenie sieci miejskiej
dostęp do rzeki dla mieszkańców



DRENAŻ

podziemne komory drenażowe
nowoczesne rozwiązanie
zastępujące kanały rurowe



ZIELONE DACHY

rozchodniki na dachach małej architektury
większa powierzchnia terenu biologicznie czynnego



ROŚLINNOŚĆ WODNA

większa bioróżnorodność
schronienie dla zwierząt
dobre miejsce dla ptaków i płazów



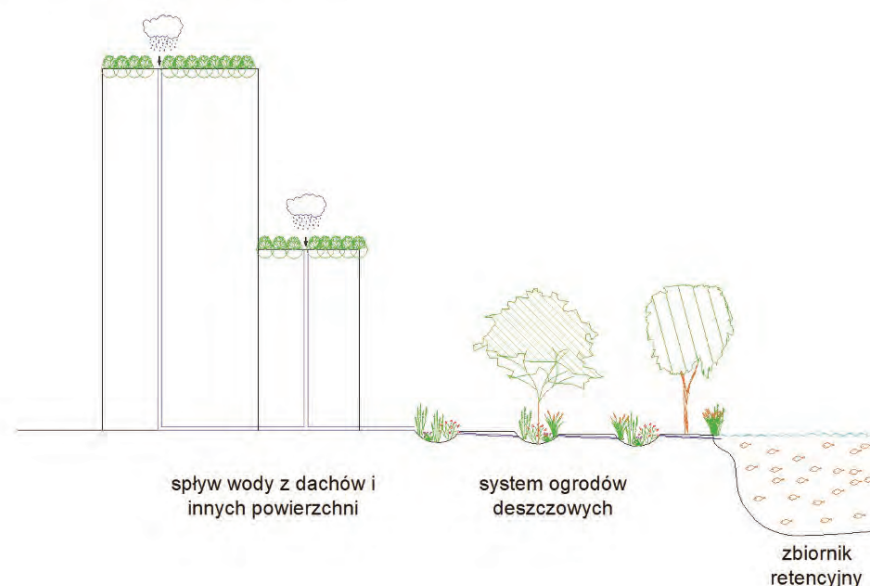
MAŁA RETENCJA I OSZCZĘDNOŚĆ WODY

Zmiany klimatu i wiążące się z nimi, coraz bardziej powszechne, okresy suszy przeplatane gwałtownymi, nawałnymi opadami deszczu, stanowią olbrzymi problem dla miast. Gwałtowny opad wiąże się z przeciążeniem systemu kanalizacji deszczowej, który nie jest w stanie przyjąć na raz takiej ilości wody. Skutkuje to zalaniem ulic i domów, zaś cenna woda spływa szybko po zabetonowanych powierzchniach, trafia do rzek i dalej do morza.

Wyzwaniem jest takie zaprojektowanie odprowadzenia wody deszczowej, aby jak największą jej ilość retencjonować w miejscu opadu, a w konsekwencji udostępnić ją roślinom. Służy temu tak zwana zielono-niebieska infrastruktura. Dalszym krokiem jest wykorzystanie deszczówki do celów bytowych i sanitarnych w zastępstwie cennej wody wodociągowej, co skutkuje zmniejszeniem zużycia wody pitnej.

Na Osiedlu Kompletnym Lotnicza 100 planujemy wdrożenie działań umożliwiających zarówno retencję wody opadowej, jak i jej pełne wykorzystanie do różnych zastosowań na terenie osiedla, zgodnie z wrocławską „Polityką adaptacji do zmian klimatu”, a nawet ponad jej wymagania.

Model ogrodu deszczowego



urban rain gardens - Google Search | Design giardino, Giardinaggio urbano, Architettura paesaggistica (pinterest.com)



Nigel Dunnett (@NigelDunnett) on Twitter | Landscape and urbanism, Landscape design, Rain garden (pinterest.fr)



ekologiczny system odprowadzania wody



umożliwiające retencję wody



podziemne komory drenażowe nowoczesne rozwiązanie zastępujące kanały rurowe



LOTNICZA 100 WYKORZYSTUJE ISTNIEJĄCY STAW DO RETENCJI

Na terenie projektowanego, modelowego osiedla leży zbiornik retencyjny o powierzchni ponad 7 500 m² lustra wody. Pozwala to na zaplanowanie odpływu wód opadowych do wspomnianego zbiornika, a nie do kanalizacji deszczowej, a następnie na ich pobranie do potrzeb bytowych i sanitarnych Osiedla.

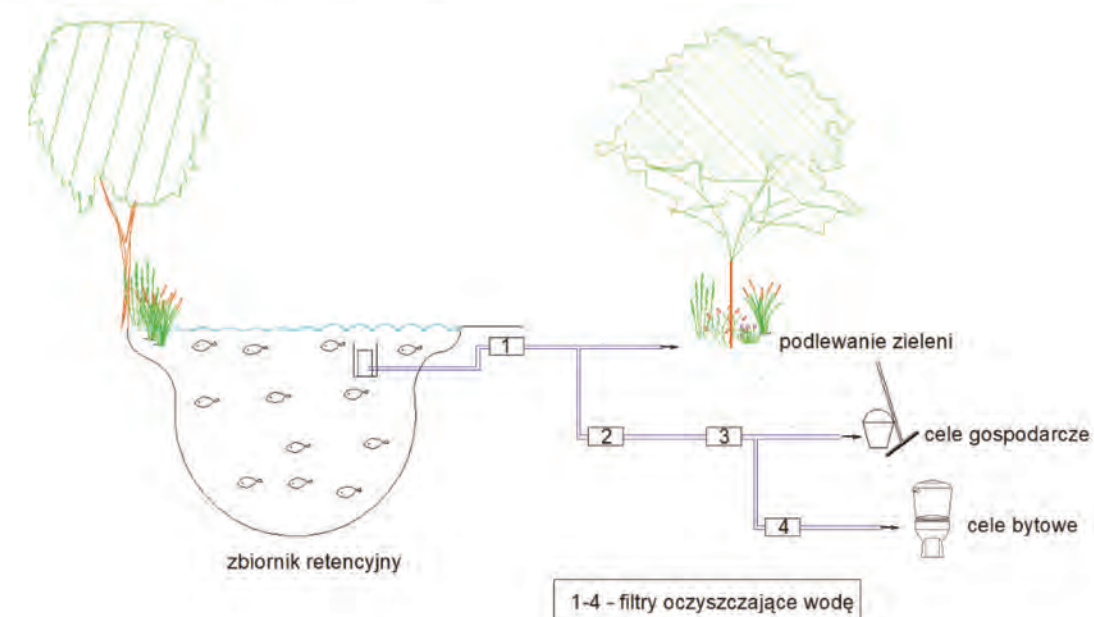
Aby spowolnić odpływ wód i umożliwić ich wykorzystanie przez rośliny, zaplanowano ich retencję poprzez **system ogrodów deszczowych**. Ogrody takie to specjalnie przygotowane niecki wypełnione odpowiednim podłożem i starannie dobranymi roślinami. Stanowią system naczyń połączonych. W czasie deszczu woda zbierana z dachów i powierzchni dróg i chodników jest odprowadzana do ogrodów deszczowych. Obniżone krawężniki i specjalny system ażurowych krawężników "KerbFlow" pozwoli na zebranie wody deszczowej z powierzchni dróg i parkingów i przechwycenie jej, umożliwiając małą retencję w pasach drogowych.

Woda opadowa bezpiecznie przelewa się do kolejnych elementów systemu, nie powodując obciążenia kanalizacji deszczowej i nie zalewając osiedla. Po wypełnieniu wszystkich ogrodów, nadmiar wody przelewa się do zbiornika retencyjnego. Posadzone w ogrodach deszczowych rośliny tolerują drastyczne zmiany poziomu wody – od suszy po zalanie. Stanowią ważny element zagospodarowania zielenią terenu osiedla, przyczyniając się do poprawy mikroklimatu i uatrakcyjnienia przestrzeni. Sprzyjają wzbogaceniu bioróżnorodności na terenie osiedla. Obecność roślin pozwala na zatrzymanie części zanieczyszczeń, spływających wraz z deszczówką.

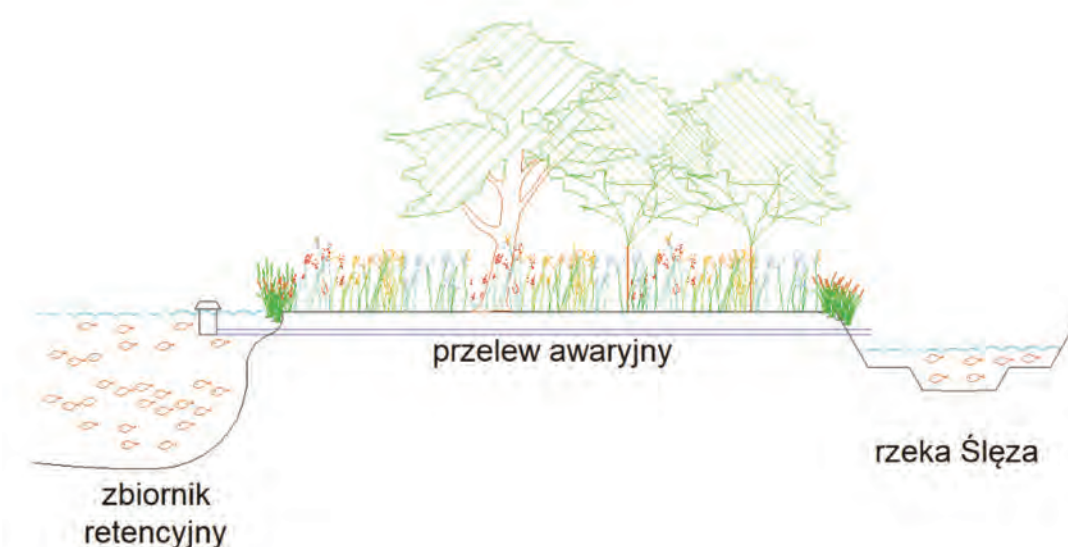
Do zbiornika retencyjnego będzie dostawać się woda przefiltrowana przez roślinność i podłoże w systemie ogrodów deszczowych. Tylko w razie wyjątkowo obfitego, nawalnego deszczu może wystąpić sytuacja, w której zbiornik retencyjny zostanie całkowicie wypełniony. Wtedy zostanie wykorzystany zrzut awaryjny do rzeki Ślęzy. Zmagazynowana w zbiorniku retencyjnym woda zostać wykorzystana ponownie. Dzięki temu możliwe jest zagospodarowanie opadu w miejscu jego wystąpienia. Po wstępnym oczyszczeniu woda będzie pobierana w celu podlewania zieleni na osiedlu. Zaimplementowana zostanie instalacja pobierająca wodę do celów gospodarczych – na przykład do celów gospodarczych i technicznych. W ramach tego poboru woda będzie oczyszczana tak, by mogła być bezpiecznie zastosowana do tych celów. Wreszcie będzie możliwość wykorzystania retencjonowanej deszczówki do celów bytowych – do napełniania zbiorników spłuczek w toaletach wszystkich mieszkań i punktów usługowych. Tak zwana „woda szara” będzie poddana oczyszczaniu tak, aby spełnić odpowiednie wymagania. (Każda z tych instalacji będzie posiadać zabezpieczenia w razie braku opadów tak, by można było zastąpić wodę ze zbiornika wodą zapewnianą przez miejską sieć wodociągową.) Wartością dodaną jest **wykreowanie wokół otwartego zbiornika wodnego wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej**, dzięki czemu zbiornik będzie stanowił obiekt szczególny, wyróżniający Osiedle i identyfikujący je.

Zastosowane w projekcie rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi wskazują na priorytet budowania odporności Osiedla na zmiany klimatu. W rezultacie **wykorzystane zostaną naturalne zasoby wody i jednocześnie zmniejszone zostanie zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci**. Zastosowane rozwiązania będą stanowić także model dla innych, powstających w przyszłości, osiedli.

Wykorzystanie wody przez ogród deszczowy



Przelew awaryjny



3

**Układ urbanistyczny zespołów
zabudowy i kompozycji
architektonicznej.**

1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny
zespółów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja

**KOMPOZYCJA OSIEDLA ZOSTAŁA SKONCENTROWANA
WZDŁUŻ CENTRALNEJ OSI SPACEROWEJ WSCHÓD - ZACHÓD**

Legenda:

 teren Inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe

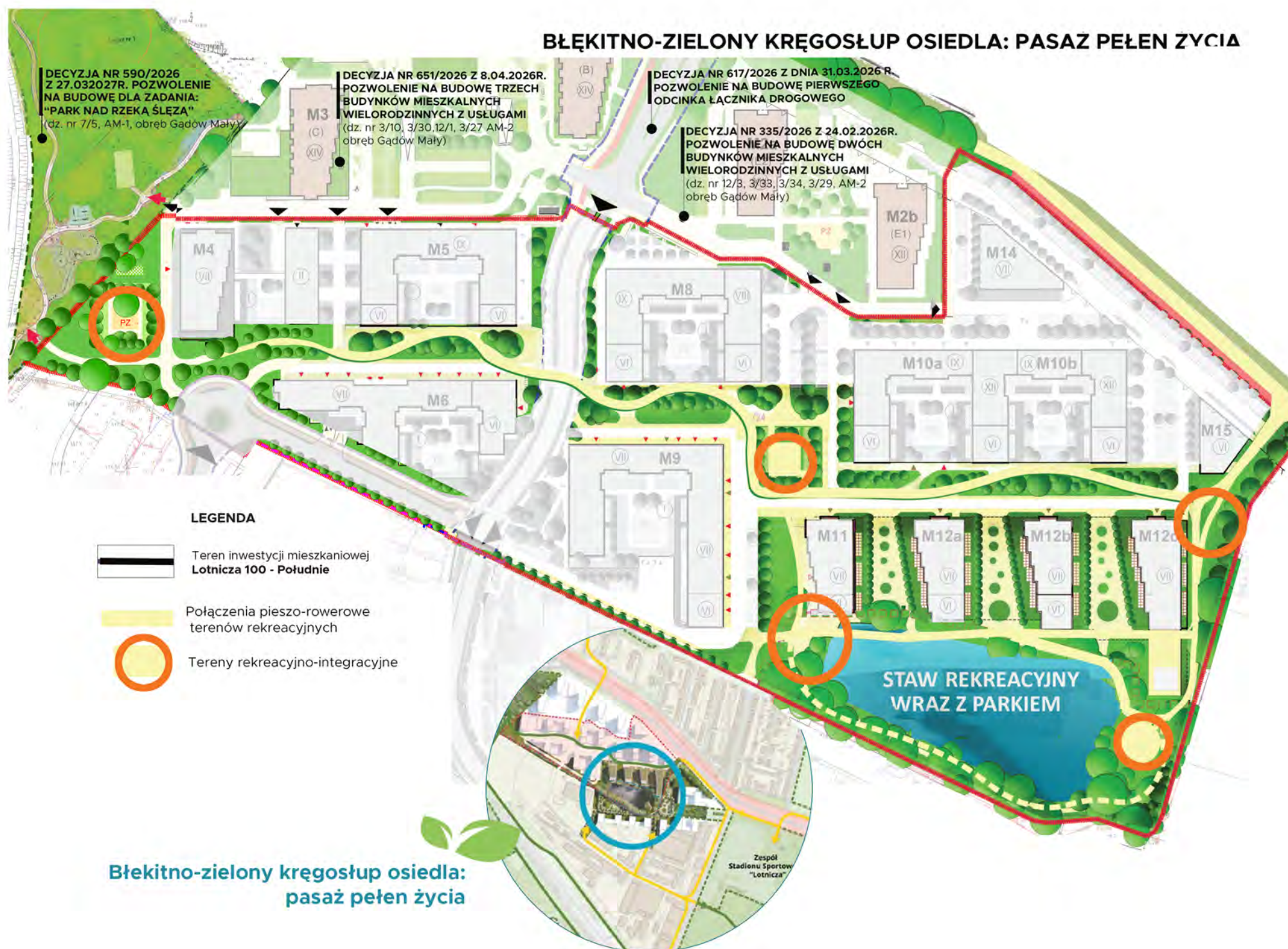
LOTNICZA 100 ZREALIZUJE WYSOKIEJ JAKOŚCI PRZESTRZENIE SPOŁECZNE I REKREACYJNE

Przy planowaniu stref wypoczynkowych, w tym wszelkich terenów zielonych na osiedlu Lotnicza 100, wyszliśmy z założenia, że powinny one należeć do systemu „naczyń połączonych”, a więc systemu wszystkich terenów parkowych, spacerowych i rekreacyjno-sportowych dostępnych dla wszystkich mieszkank i mieszkańców Wrocławia. Właśnie z tego powodu stworzyliśmy koncepcję „przenikania” terenów zielonych oraz ścieżek spacerowych przez cały teren Lotnicza 100, zamieniając betonową pustynię w zieloną oazę.

Przestrzeń publiczna osiedla, która integruje lokalnie mieszkańców, nie stanowi więc jednego, głównego, wybetonowanego placu, tylko szereg lokalnych miejsc nanizanych na oś pieszo-rowerową wschód-zachód i połączonych ze sobą. Wzdłuż osi wschód-zachód usytuowane są lokale usługowe. Przestrzeń ta zostanie zagospodarowana i wyposażona w elementy małej architektury, zieleni, miejsca do siedzenia i funkcje usługowe.

Jednym z większych miejsc ogólnodostępnych integrujących mieszkańców jest przestrzeń wypoczynkowo-rekreacyjna wokół zbiornika wodnego

W związku z tym, że na naszym terenie położony jest też naturalny zbiornik wodny (staw), postanowiliśmy, że centralna część terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych będzie zorganizowana właśnie dookoła tego zbiornika, namawiając sąsiadów (m.in. TRU Development), by ich projektowane tereny zielone były zorganizowane w zgodzie z naszą koncepcją. Dzięki temu w centralnej części kwartału pomiędzy ulicami Lotniczą, Metalowców i Stargardzką – w miejscu dzisiaj niedostępnym i zdegradowanym – powstanie ogólnodostępna strefa rekreacyjno-wypoczynkowa połączona z pozostałymi terenami zielonymi w okolicy służąca wszystkim mieszkańcom Wrocławia.



CHARAKTER ZABUDOWY

Nowoczesna brama do miasta i przestrzeń, która żyje

Projektując to miejsce, nie patrzyliśmy tylko na same budynki, ale na całą okolicę. Chcieliśmy, aby osiedle stało się naturalną częścią Wrocławia i jego ważnym punktem orientacyjnym.

Brama Zachodnia Wrocławia

Lokalizacja zobowiązuje! Bliskość stadionu Tarczyński Arena i zjazdu z autostradowej obwodnicy (AOW) zainspirowała nas do stworzenia czegoś wyjątkowego. Wysokość budynków (sięgająca 54 metrów) idealnie pasuje do sąsiedniej zabudowy przy ul. Lotniczej. Dzięki temu, wjeżdżając do miasta od strony autostrady, powita Cię nowoczesna, wielkomiejska Brama Zachodnia, która robi wrażenie i zapada w pamięć.

Wszystko, czego potrzebujesz, na miejscu

Wierzmy, że sercem dobrego osiedla są ludzie i różnorodność. Dlatego nie budujemy tylko "sypialni". Stworzyliśmy przestrzeń wielofunkcyjną, gdzie w jednym miejscu możesz mieszkać, pracować, wyjść na kawę czy załatwić codzienne sprawy. To oszczędność Twojego czasu i sposób na budowanie prawdziwych sąsiedzkich relacji.

Bezpieczne i spokojne ulice

Zadbaliśmy też o mądry dojazd. Nowa droga połączy ulice Lotniczą i Stargardzką, ułatwiając poruszanie się po okolicy. Co ważne dla Twojego komfortu – w środku osiedla celowo "zakrzywiliśmy" przebieg drogi. Ten prosty zabieg naturalnie uspokaja ruch samochodowy, sprawiając, że spacerowanie między budynkami jest bezpieczne i przyjemne, a hałas silników zostaje ograniczony do minimum.

UKSZTAŁTOWANIE ARCHITEKTURY

Twoje miejsce między miastem a naturą

Projektując tę przestrzeń, myśleliśmy o tym, jak połączyć wielkomiejski styl z domowym spokojem i bliskością przyrody. Efektem jest nowoczesne osiedle, które żyje w rytmie słońca i otaczającej go zieleni.

Wielkomiejski styl od strony ul. Lotniczej

Wzdłuż ulicy Lotniczej postaviliśmy na odważną, wysoką zabudowę, która nadaje okolicy prestiżowy charakter. Całość wieńczy efektowny budynek z dynamicznym narożnikiem – to on będzie wizytówką Twojego nowego sąsiedztwa i charakterystycznym punktem na mapie miasta.

Osiedle dopasowane do "linijki słońca"

Wewnątrz osiedla zaprojektowaliśmy przytulne kwartały mieszkalne z usługami na parterach – dzięki temu świeże pieczywo czy kawa będą zawsze pod ręką. Co ważne, budynki ustawiliśmy pod specjalnym kątem. Dzięki temu zabiegowi słońce zagląda do mieszkań przez większą część dnia, tworząc jasne i pełne pozytywnej energii wnętrza.

Zieleń na wyciągnięcie ręki

Jeśli szukasz oddechu, pokochasz część osiedla położoną najbliżej parku i rzeki Ślęzy. Wysokie, punktowe budynki zostały rozmieszczone tak, aby jak najwięcej mieszkańców mogło cieszyć się kojącym widokiem na parkowe alejki i tereny rekreacyjne nad wodą.

Kawa z widokiem na staw

Największą perełką jest zabudowa tuż przy stawie. Dzięki zastosowaniu tarasowego układu budynków, piękny widok na wodę i starodrzew mają nie tylko osoby z pierwszej linii, ale także ich sąsiedzi z tyłu. To idealne miejsce na poranną kawę z widokiem, który nigdy się nie nudzi.

PRZESTRZENIE SPOŁECZNE I REKREACYJNE

Zielone płuca i życie, które toczy się niespiesznie

Największym skarbem tej inwestycji jest rekreacyjna oś zieleni, która łączy Park Pilczycki, Las Kuźnicki i Park Gądowski w jedną, wielką „zieloną tętnicę” Wrocławia. To nie tylko ścieżka, to przestrzeń do oddychania w środku miasta.

Place pełne spotkań i smaków

Główny deptak to miejsce, gdzie życie zwalnia. Znajdziesz tu:

- Plac przy stawie – serce gastronomii. Idealne miejsce na kolację przy wodzie czy popołudniowe lody.
- Pasaż ciągnącej się zieleni i ciągów pieszo-rowerowych
- Strefy aktywności – blisko rzeki Ślęzy zaprojektowaliśmy przestrzenie sportowe oraz wypoczynkowe.

Zieleń, która wspina się wyżej

Przyroda nie kończy się na poziomie gruntu. Wprowadziliśmy ją również na tarasy nad garażami, dzięki czemu mieszkańcy zyskują prywatne ogrody, a miasto lepiej radzi sobie z deszczówką i letnimi upałami. Spacerując szerokimi alejami wśród drzew i ozdobnych krzewów, poczujesz się jak w nowoczesnym uzdrowisku.

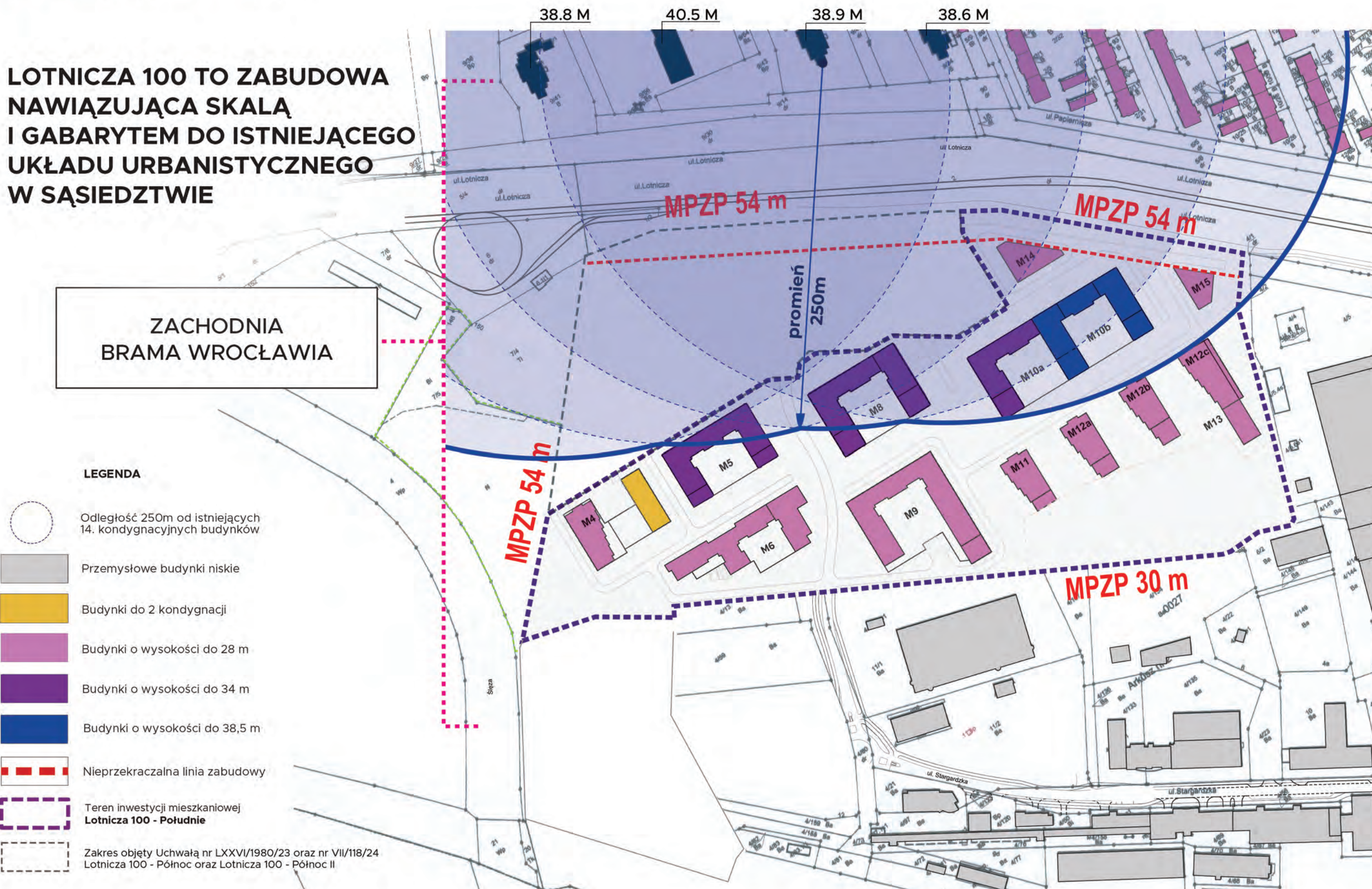
Bezpieczeństwo i cisza

Ruch samochodowy na głównym ciągu pieszym ograniczyliśmy do absolutnego minimum (tylko dojazdy do garaży i służby ratunkowe). Dzięki temu Twoje dzieci mogą swobodnie biegać, a Ty możesz cieszyć się ciszą, jakiej trudno szukać przy głównych arteriach miasta.





**LOTNICZA 100 TO ZABUDOWA
NAWIĄZUJĄCA SKALĄ
I GABARYTEM DO ISTNIEJĄCEGO
UKŁADU URBANISTYCZNEGO
W SĄSIEDZTWIE**



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

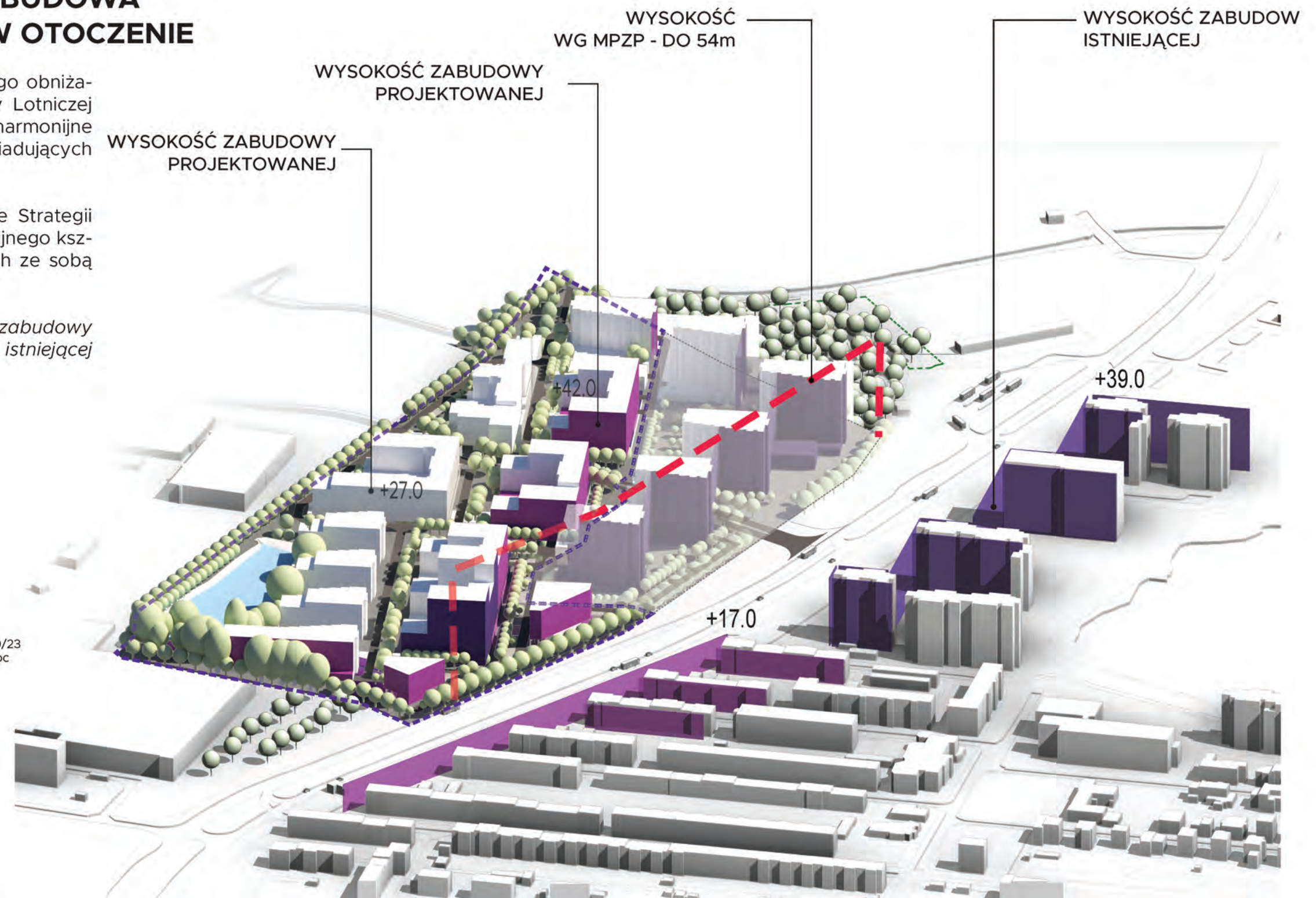
7 Wizualizacja

LOTNICZA 100 TO ZABUDOWA WKOMPONOWANA W OTOCZENIE

Zaprojektowany układ schodkowego obniżania wysokości zabudowy od ulicy Lotniczej do zbiornika wodnego pozwala na harmonijne ukształtowanie wysokości sąsiadujących ze sobą budynków.

Realizuje to wyrażone w projekcie Strategii Wrocław 2050 dążenie do harmonijnego kształtowania wysokości sąsiadujących ze sobą budynków:

- „należy dążyć do uzupełniania zabudowy oraz jej rozwoju w nawiązaniu do istniejącej tkanki zabudowy (...)”

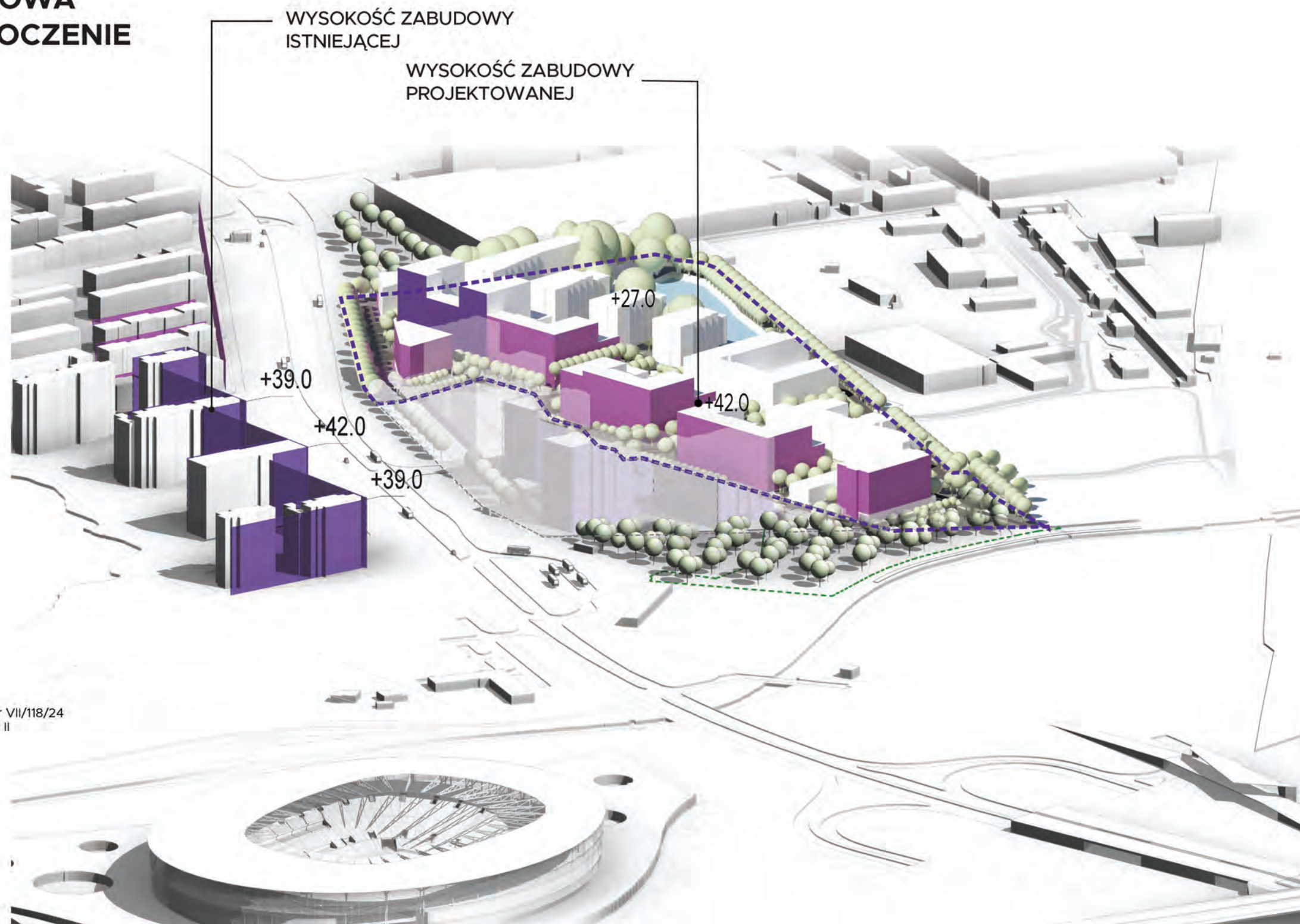
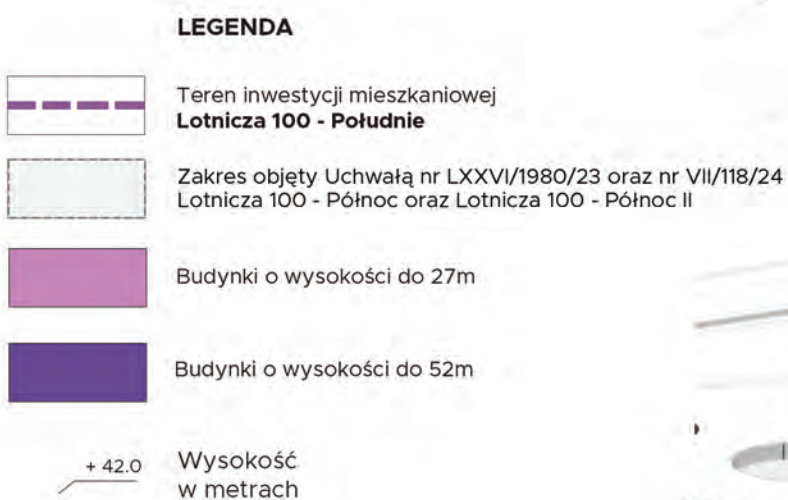


LOTNICZA 100 TO ZABUDOWA WKOMPONOWANA W OTOCZENIE

Zróznicowanie wysokości zabudowy od 7-kondygnacyjnej w południowej części działki do 14-kondygnacyjnej wzdłuż ulicy Lotniczej, gwarantuje harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejące i planowane otoczenie.

• „należy dążyć do świadomego kształtowania relacji między wysokościami sąsiadujących ze sobą budynków, w tym generalnej zasady ograniczenia różnic w wysokości do maksymalnie dwóch kondygnacji”,

• “Na stykach obszarów sąsiadujących ze sobą stylów zamieszkiwania należy dążyć do harmonizowania układów kompozycyjnych i skali zabudowy”.



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

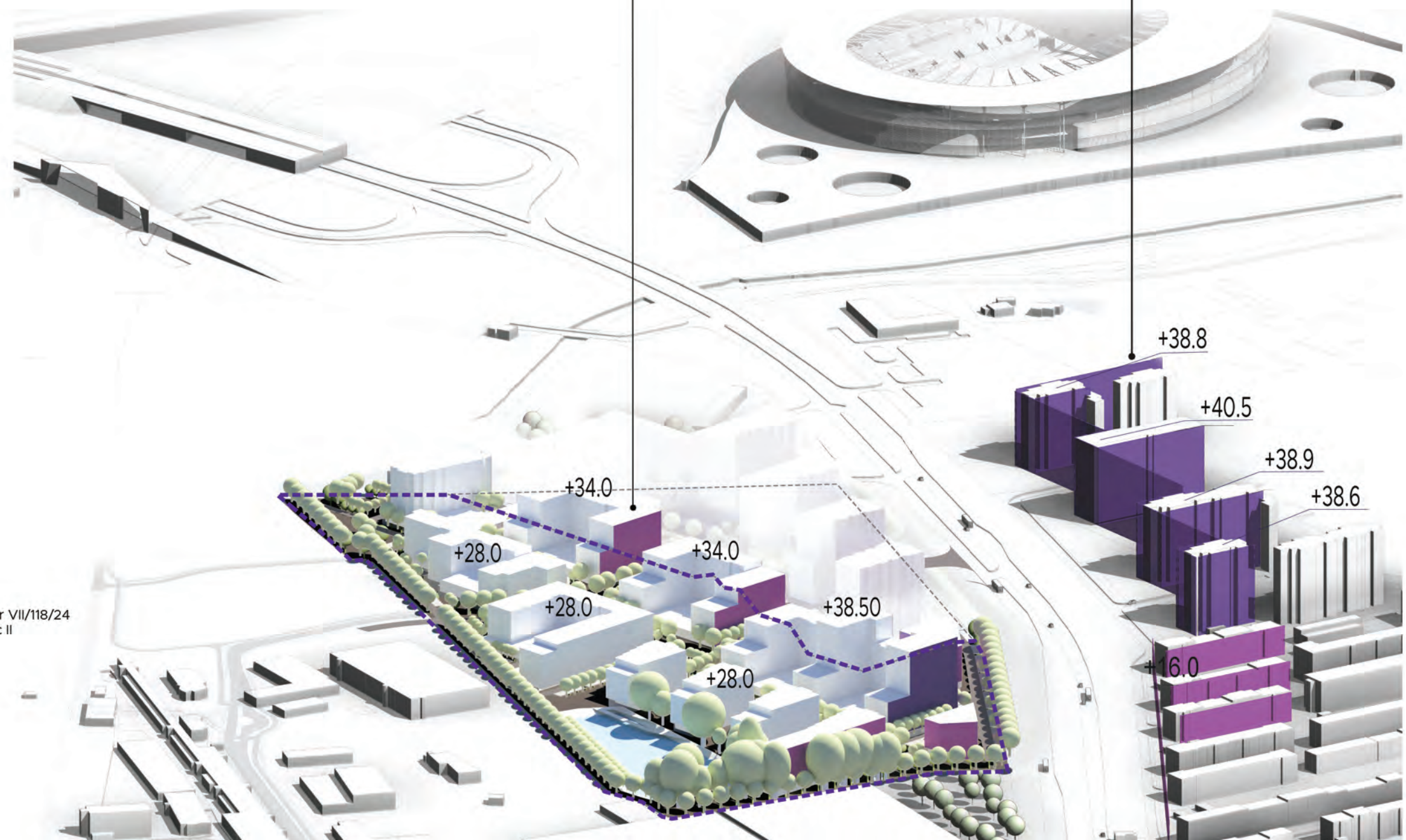
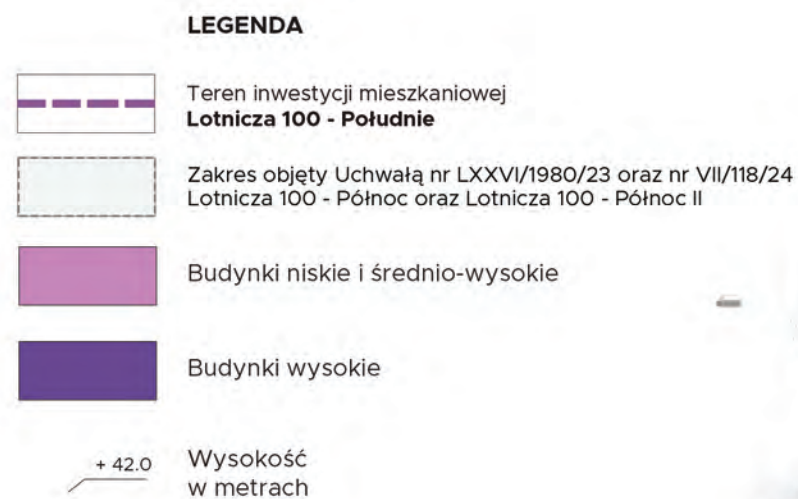
5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

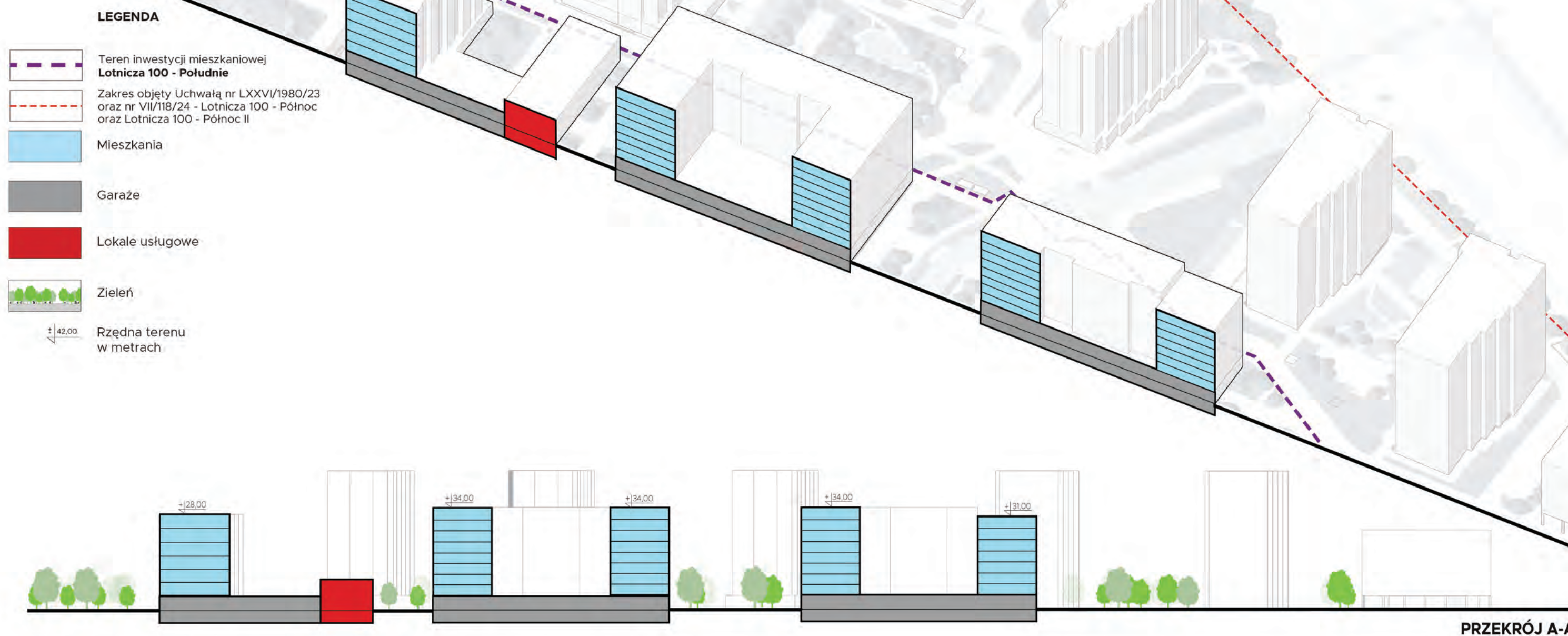
7 Wizualizacja

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
PROJEKTOWANEJ

WYSOKOŚĆ ZABUDOWY
ISTNIEJĄCEJ



PRZEKRÓJ URBANISTYCZNY



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

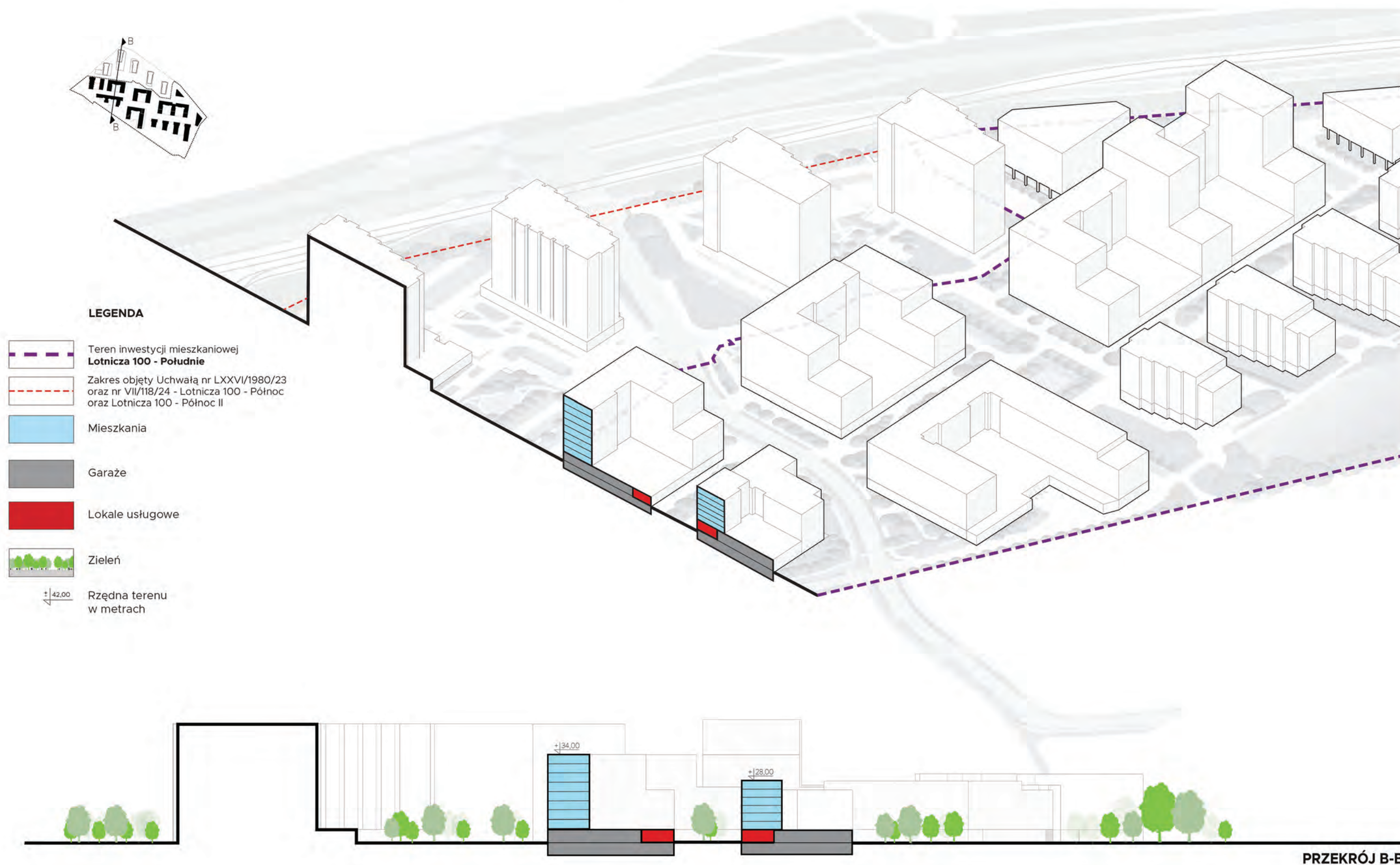
3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

ELEWACJA POŁUDNIOWA - OD STRONY UL. STARGARDZKIEJ



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

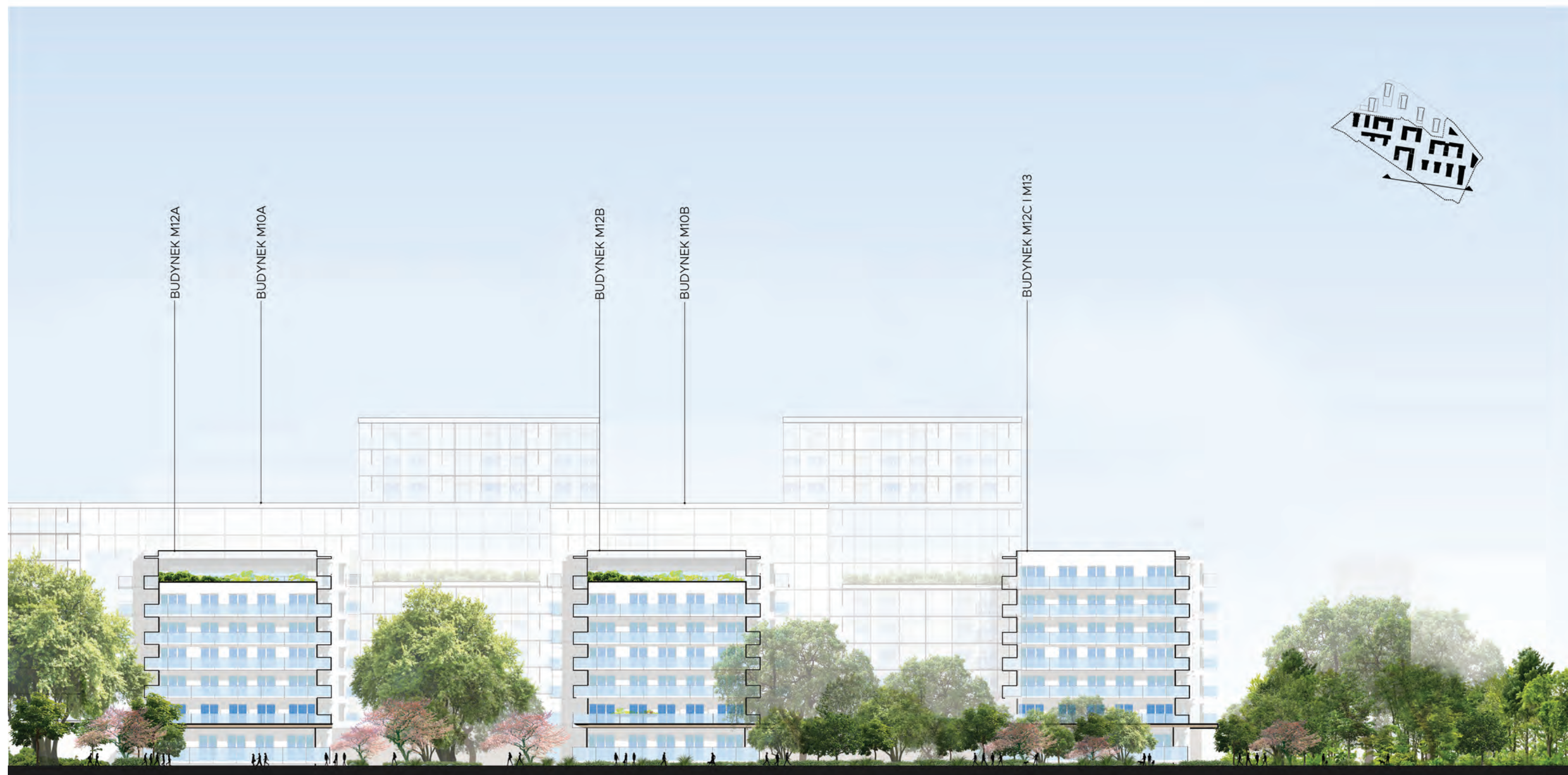
3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.



1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

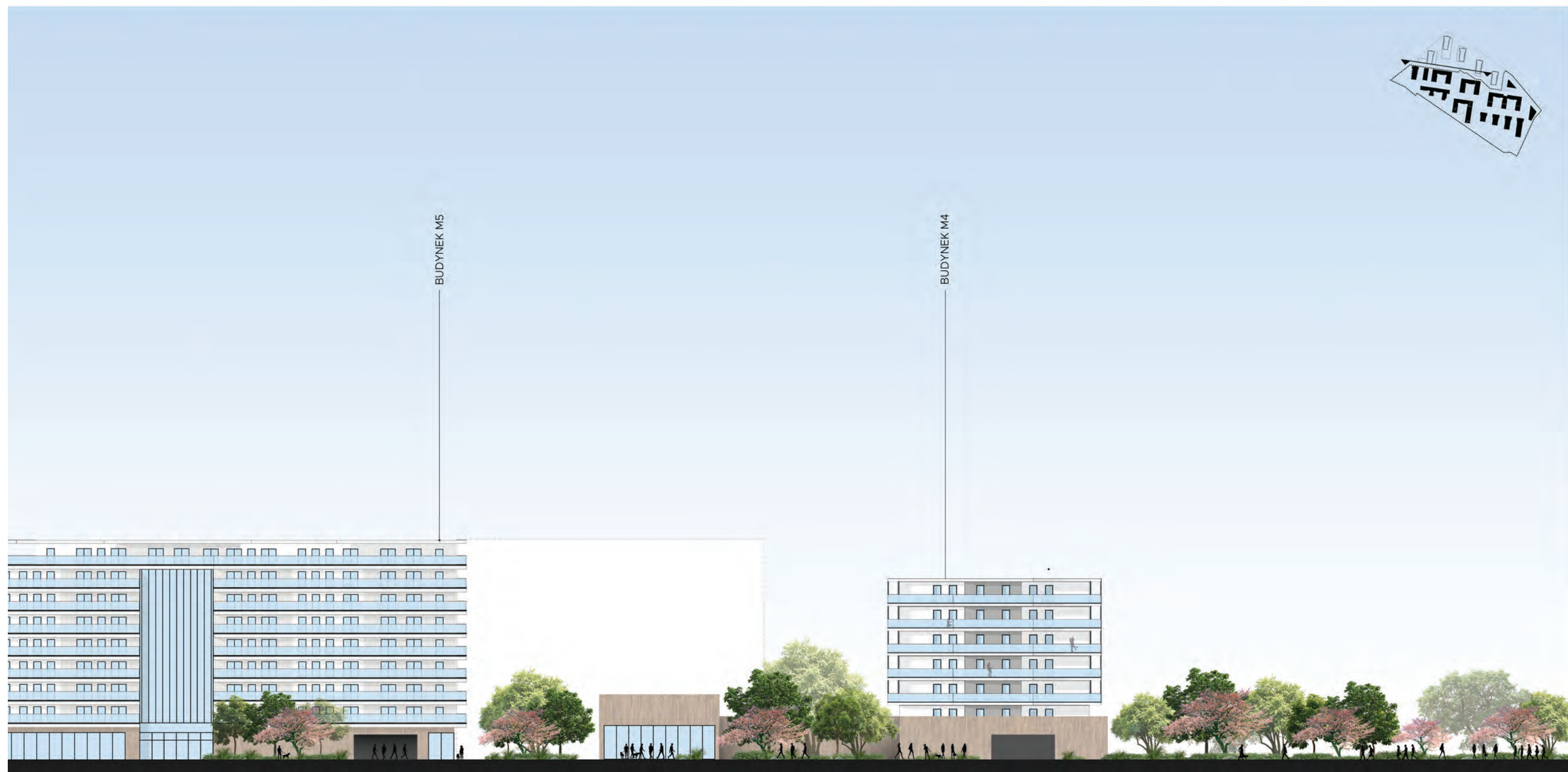
**3 Układ urbanistyczny
zespółów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.**

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

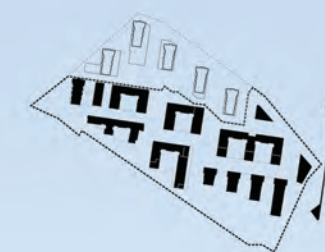
6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

ELEWACJA WSCHODNIA - OD STRONY UL. METALOWCÓW



BUDYNEK M12C+M13

BUDYNEK M15

BUDYNEK M10B

BUDYNEK M14

1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

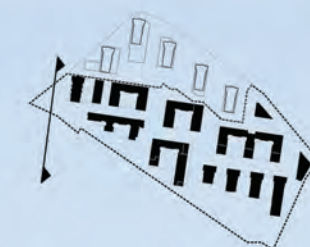
**3 Układ urbanistyczny
zespółów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.**

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



4

Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu.

4

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu.

oraz dróg publicznych i wewnętrznych
niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy
i zagospodarowania terenu.

- zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy.

Planowane zapotrzebowanie na wodę budynków inwestycji mieszkaniowej:

ilościowe:

Woda na cele socjalno-bytowe: łącznie $Q_{\text{śrd}} = 742,60 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{śrmc}} = 22\,278 \text{ m}^3/\text{m-c}$,

Woda na cele przeciwpożarowe – zewnętrzne – $20 \text{ dm}^3/\text{s}$ dla każdego budynku,

Woda na cele przeciwpożarowe – wewnętrzne – $10 \text{ dm}^3/\text{s}$ dla każdego budynku,

Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości;

Przyłączenie do następujących sieci wodociągowych:

Istniejącej sieci DN225/Dn250 w ulicy Lotniczej,

W celu zasilania w wodę oraz zabezpieczenia p.poż. zespołu budynków przy ul. Lotniczej, zaprojektowano układ sieci wodociągowej zapewniającej dwustronne zasilenie osiedla w wodę. Wpicie zaplanowano w istniejący odcinek w500 w ul. Lotniczej poprzez projektowaną sieć wodociagową wzdłuż łącznika Lotnicza-Stargardzka

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

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

Planowane zapotrzebowanie na energię budynków inwestycji mieszkaniowej:

Zasilanie podstawowe na całość: ok. 9748 kW

Zasilanie rezerwowe na całość: ok. 2160 kW

Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości;

Przyłączenie do stacji transformatorowych planowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej podłączonych do istniejącej sieci elektroenergetycznej ulicy Lotniczej.

Planowany sposób odprowadzania ścieków bytowych:

Ilość ścieków bytowych: została obliczona w oparciu o wytyczne MPWiK (5l/1000 mieszkańców) i wynosi $24,28 \text{ l/s}$ z zastrzeżeniem, że ilość ta może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości;

Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Hutniczej poprzez kanał Dn250 na terenie osiedla mieszkaniowego, a następnie wzdłuż ul. Lotniczej.

Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

Odprowadzanie wód do istniejącego stawu o powierzchni ok. 7500 m^2 projektowanym wylotem w ilości określonej na etapie projektu budowlanego

Odprowadzanie wód do istniejącego kanału Dn600 z wylotem do rzeki Ślęzy, obsługujący cały teren Inwestycji (Inwestor posiada zgodę wodnoprawną na zrzut wód opadowych w ilości maksymalnej $365,89 \text{ l/s}$)

Wody z dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do odbiorników podczyszczone będą na separatorach substancji ropopochodnych.

Szczegółowe usytuowanie kanałów, ogrodów deszczowych, urządzeń odparowująco-rozsączających, na terenie Inwestycji nastąpi na etapie projektu budowlanego.

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

Ilość wód opadowych z terenu objętego wnioskiem z uwzględnieniem współczynników uszczelnienia zlewni – ok $629,5 \text{ l/s}$

Ilość wód opadowych odprowadzanych do instalacji deszczowej – $629,5 \text{ l/s}$

Zrzut wylotem do rzeki Ślęzy – ok. $125,29 \text{ l/s}$

Zatrzymanie wód opadowych na terenie inwestycji poprzez projektowane ogrody deszczowe zatrzymujące wodę z tarasów, oraz odprowadzenie wód do przebudowanego stawu na terenie Inwestycji z uwzględnieniem współczynników uszczelnienia zlewni w ilości – $422,4 \text{ l/s}$

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

Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

Planowane zapotrzebowanie na ciepło:

zamawiana moc cieplna dla warunków obliczeniowych: $8\,783 \text{ kW}$

z zastrzeżeniem, że wskazana moc może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości;

przyłączenie do następujących sieci ciepłowniczych:

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

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

Planowane zapotrzebowanie na teletechnikę:

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

INWENTARYZACJA ISTNIEJĄCYCH SIECI

Wodociągi

W ul. Lotniczej przebiegają 3 wodociągi. Na działki Inwestora wyprowadzone jest przyłącze wody o średnicy Ø100. Na terenie inwestycji rozprowadzona jest wewnętrzna instalacja wody zimnej zasilająca starą zabudowę oraz zewnętrzną instalację p. poż.

Kanalizacja sanitarna

Na terenie inwestycji stwierdzono istniejące układy instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, również ogólnospławnej i deszczowej, odprowadzających ścieki częściowo do istniejących szamb a częściowo do istniejącego czynnego przyłącza KS250. Istniejące odcinki instalacji nie będą mogły być wykorzystane do obsługi planowanej zabudowy – przeznaczone są w całości do rozbiórki.

Kanalizacja deszczowa

Na terenie działek Inwestora znajdują się:

- przyłącze kanalizacji deszczowej odprowadzające wody opadowe z pierwszej linii zabudowań działki, do kanału deszczowego w ul. Lotniczej
- kanał deszczowy z wylotem do rzeki Ślęzy obsługujący pozostałe tereny Inwestora
- staw o powierzchni ok 7,5 tys m² , głębokości 5,0m
- kanał deszczowy z wylotem do rzeki Ślęzy – obsługujący tereny leżące na południu od przedmiotowej inwestycji, oraz ul. Stargardzką- zarurowany rów oznaczony S-41 Dn500 z wylotem do rzeki Ślęzy, zlokalizowany wzdłuż linii kolejowej i odwadniający ul. Metalowców.

Ciepło sieciowe

Na terenach istniejących osiedli na północ od ul. Lotniczej, znajdują się dwa ciepłociągi (w głębi osiedla mieszkaniowego oraz wzdłuż ul. Lotniczej). Na terenie inwestycji stwierdzono istniejący układ instalacji wewnątrzbudowlanej CO, która rozprowadza ciepło z jednego z istniejących budynków, gdzie prawdopodobnie jest lokalne przygotowanie ciepła. Istniejąca sieć ciepłownicza nie jest związana w żaden sposób z sieciami FORTUM. W całości przeznaczona jest do rozbiórki.

Gazociąg

Po północnej stronie ul. Lotniczej na terenie istniejących osiedli znajdują się gazociągi Dn150 i Dn300.

Teletechnika

Na terenie objętym opracowaniem istnieje kanalizacja kablowa Orange Polska S.A. oraz kanalizacja kablowa wielootworowa Netia S.A.

Sieci energetyczne

Istniejące na terenie inwestycji fragmenty sieci i przyłączy będą przeznaczone do rozbiórki lub przebudowy.

1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

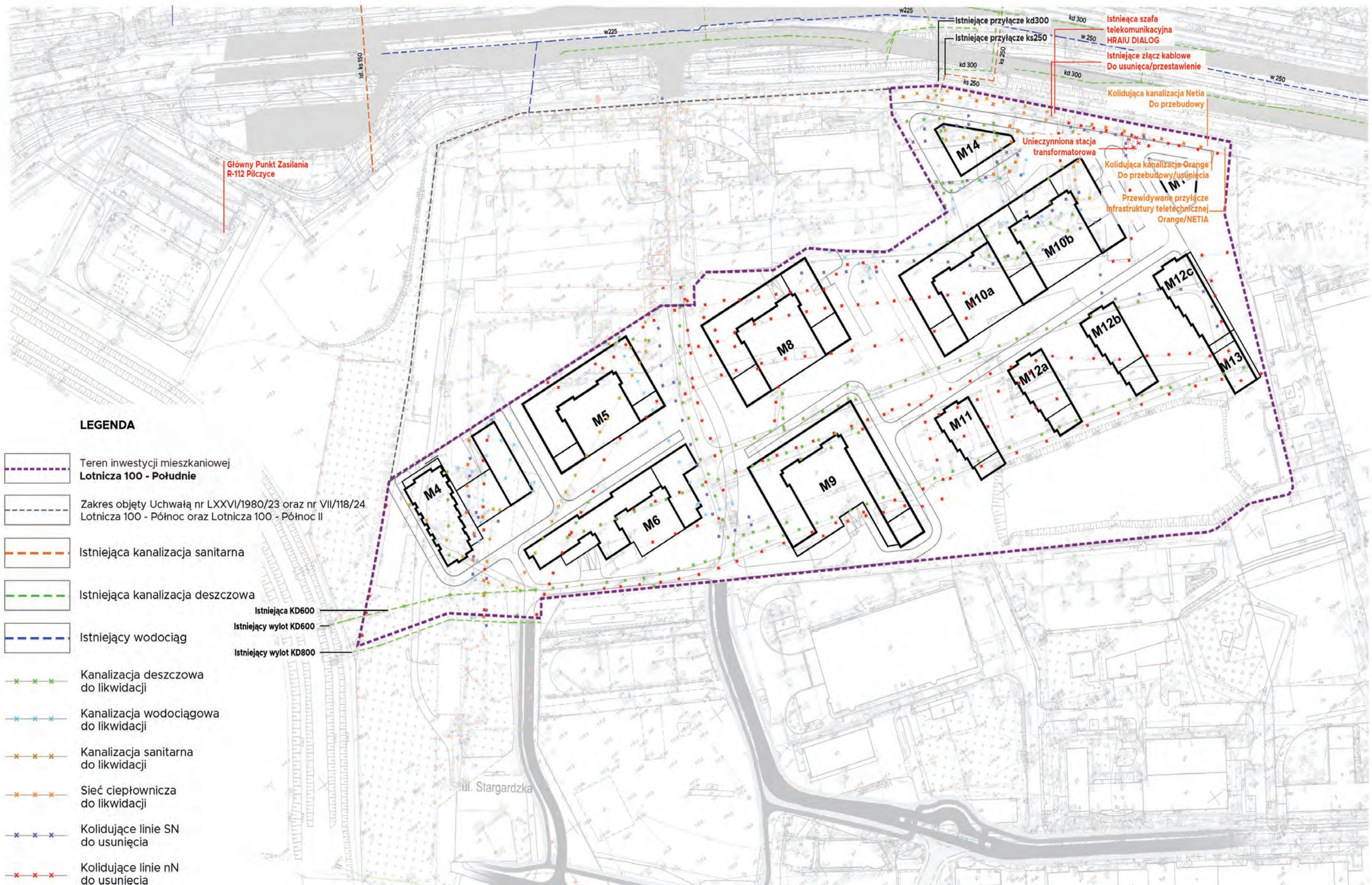
3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja





1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

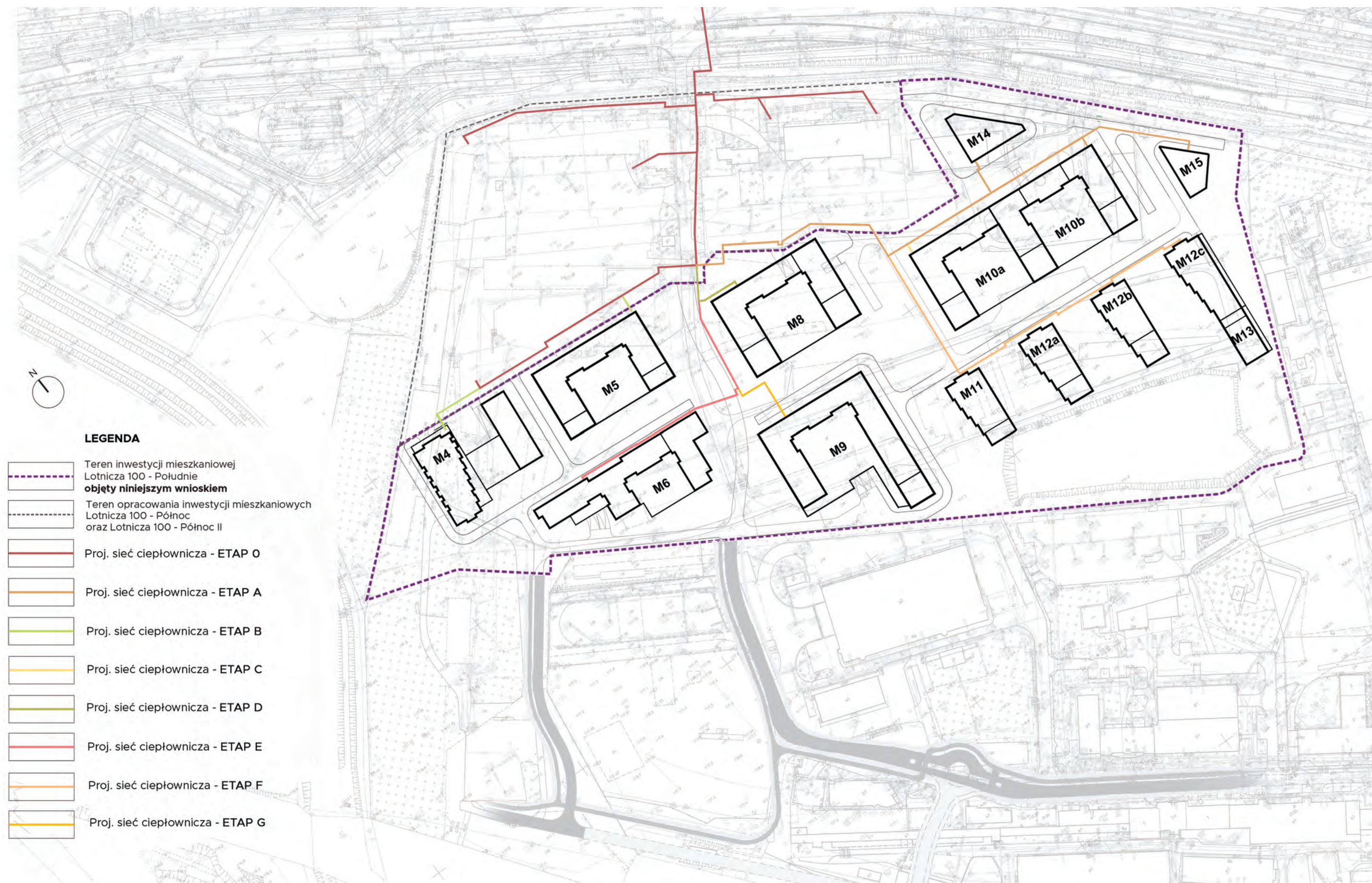
5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu.



1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

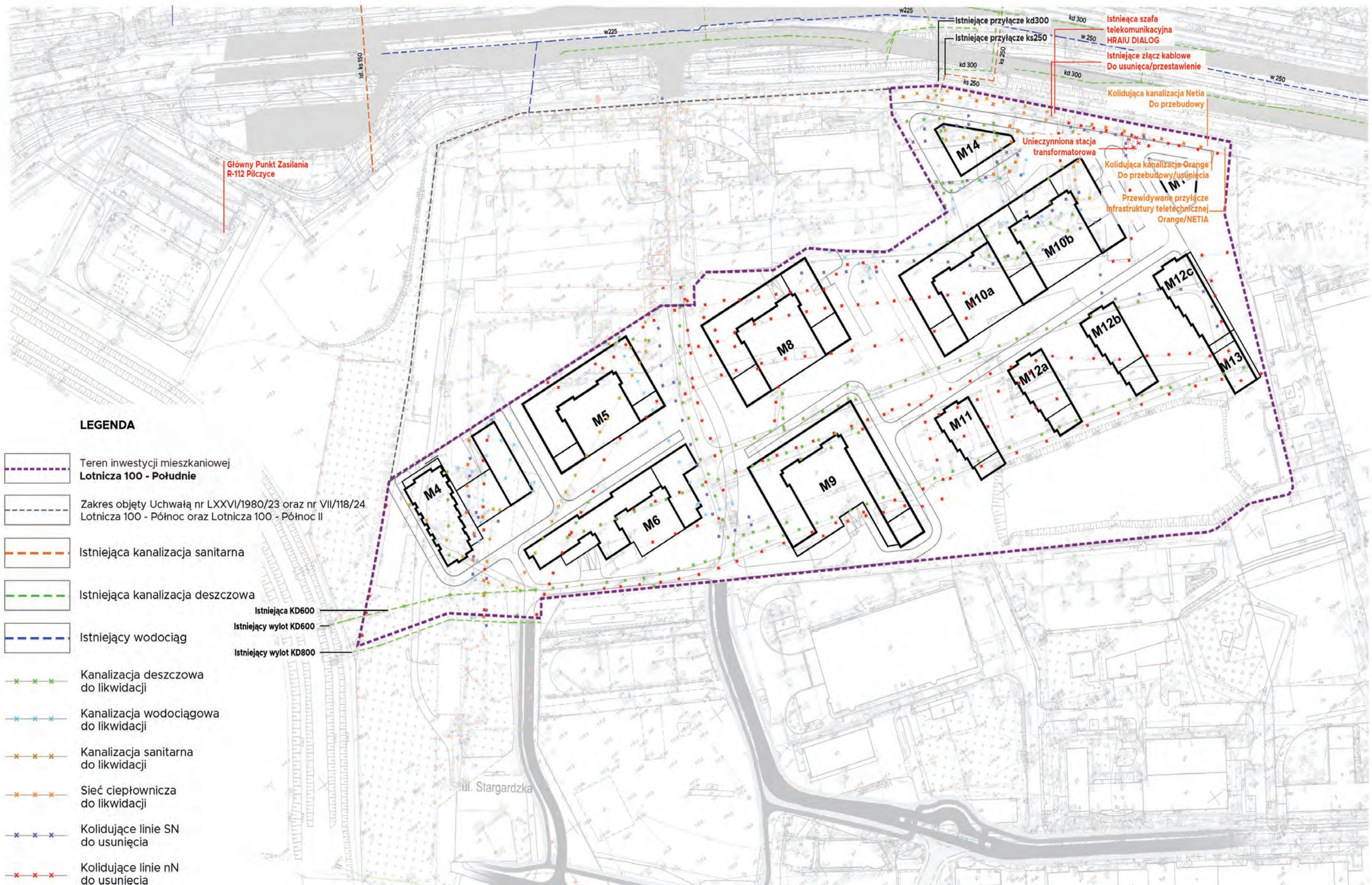
3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja



5

Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

i zagospodarowania terenu

- zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy.

1 Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

7 Wizualizacja

Bilans zagospodarowania terenu:

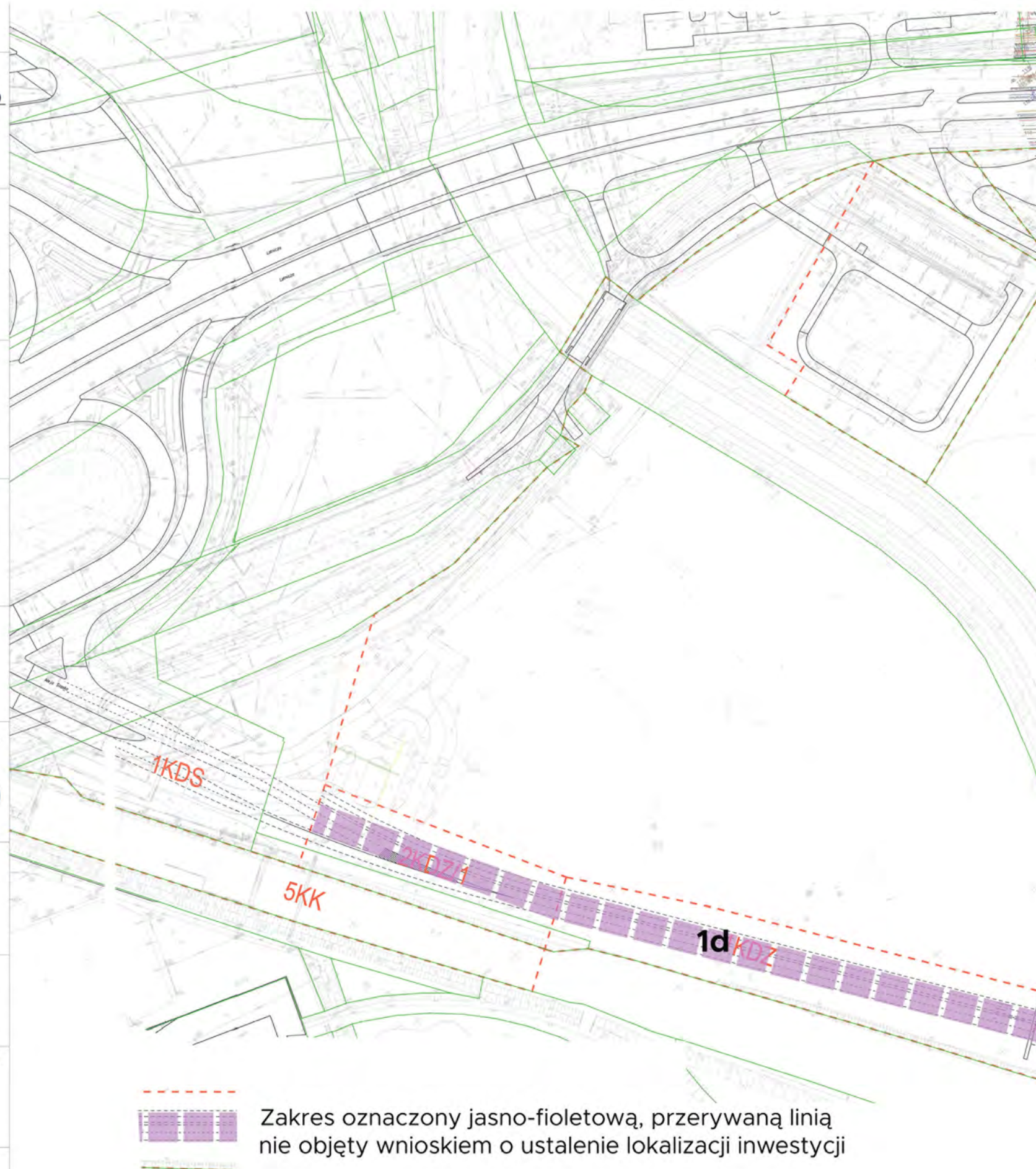
Przeznaczenie terenu:	MW/1 Lotnicza 100 - Południe Wschód	MW/2 Lotnicza 100-Południe Zachód	SUMA MW Lotnicza 100 - Południe
Powierzchnia terenu w m2	60 242	23 570	83 812
Współczynnik intensywności zabudowy	1,86	1,70	1,81
Powierzchnia użytkowa PUM w m2	65 945	21 855	86 700
Powierzchnia nadziemna po obrysie ścian zewnętrznych w m2	111 920	39 996	151 916
Powierzchnia zabudowy w m2	22 613	9 280	31 893
Udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu	37,53%	39,37%	38,05%
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	31,39%	30%	31 %
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w m2	18 911	7 071	25 982
Wysokość budynków (max. wysokość nie przekracza wysokości budynków zlokalizowanych w promieniu mniejszym niż 250m od planowanych budynków)	max 38,5 m	max 34 m	max 38,5 m
Inwestycje towarzyszące na koszt inwestora	TAK		

TEREN	POWIERZCHNIA TERENU	WSPÓŁCZYNNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY NADZIEMNEJ	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NADZIEMNA	OZNACZENIE ETAPU	POWIERZCHNIA TERENU ETAPU	OZNACZENIE BUDYNKU	PUM w m2	PUL w m2	IŁOŚĆ MIESZKAŃ
MW/1 LOTNICZA POŁUDNIE WSCHÓD	60 242	1,86	111 920	ETAP A	14 689	M10b	13 014	400	271
						M14	1 463	220	30
						M15	1 463	220	30
				ETAP C	5 854	M10a	5 814	400	121
				ETAP D	7 450	M8	9 982	150	208
				ETAP G	10 016	M9	11 388	800	228
				ETAP F	22 233	M11	4 620	500	75
						M12a	5 180	400	84
						M12b	5 320	0	86
						M12c	5 320	30	86
						M13	2 381	0	38
MW/2 LOTNICZA POŁUDNIE ZACHÓD	23 570	1,70	39 996	ETAP B	23 570	M4	4 276	1 890	89
						M5	9 700	300	202
				ETAP E		M6	7 879	550	164
SUMA	#ADR!	1,81	151916		83 812		87 800	5 860	1 712

Etapy realizacji proponowanej zabudowy zostaną przewidziane na etapie opracowywania wniosków o pozwolenia na budowę. Inwestor zastrzega sobie możliwość modyfikacji kolejności etapów z uwzględnieniem zachowania bilansów w poszczególnych terenach MW/1 oraz MW/2.

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

Lp.	Nr działek	Zadanie
1a.	cz. dz. nr 3/26 (wcześniej część działki nr 3/24), AM-2, obręb Gądów Mały	budowa drogi - jezdni, ścieżki rowerowej, chodników, odwodnienia, oświetlenia, MKT oraz zieleni - drugiego odcinka łącznika drogowego Stargardzka - Lotnicza , w standardzie drogi publicznej (zakres 1a)
1b.	cz. dz. nr 4/80, 11/1, 11/2, 4/119, AM-2, obręb Gądów Mały	budowa drogi - jezdni, ścieżki rowerowej, chodników, odwodnienia, oświetlenia, MKT oraz zieleni - brakującego odcinka ulicy Stargardzkiej do ulicy lokalnej (łącznika drogowego Stargardzka - Lotnicza) , w standardzie drogi publicznej (zakres 1b)
1c.	cz. dz. 3/25, 4/120, 4/165, 4/167, 4/77, 4/72, 9, 4/81, 4/80, 4/82, 4/83, 4/158, AM-2, obręb Gądów Mały	zakończenie prac koncepcyjnych połączenia układu drogowego od ul. Stargardzkiej do al. Śląskiej (zakres 1c)
1d.	cz. dz. 3/25, AM-2 i 7/5, 4, 9/6, AM-1	zakończenie prac koncepcyjnych połączenia układu drogowego od ul. Stargardzkiej do al. Śląskiej oraz podpisanie umowy z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu w trybie art. 16
2a.	cz. dz. 4/119, AM-2, obręb Gądów Mały	modernizacja istniejącego odcinka ulicy Stargardzkiej w zakresie możliwych do wykonania elementów infrastruktury-technicznej w granicach istniejącego pasa drogowego (zakres 2a)
2b.	cz. dz. nr 4/119, AM-2, oraz nr 2 i 4/16, AM-3, obręb Gądów Mały	przebudowa skrzyżowania ulicy Stargardzkiej z ulicą Metalowców - w postaci budowy sygnalizacji świetlnej wraz z dostosowaniem geometrii skrzyżowania o dodatkowe relacje skrętne, MKT (zakres 2b)
2c.	cz. dz. 2, 4/16, 3/9, AM-3, obręb Gądów Mały	budowa dodatkowego pasa ruchu na wlocie ulicy Metalowców do ulicy Lotniczej (zakres 2c)
2d.	cz. dz. 2, 4/16, 3/9, AM-3, obręb Gądów Mały	budowa ścieżki rowerowej w ulicy Metalowców na odcinku od skrzyżowania z ulicą Stargardzką do skrzyżowania z ulicą Lotniczą (zakres 2d)
3a.	cz. dz. 3/25, 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały	budowa drogi - jezdni, ścieżki rowerowej, chodników w standardzie drogi publicznej (zakres 3a)
3b.	cz. dz. 3/25, 4/158, 4/159, 4/80, AM-2, obręb Gądów Mały	budowa ścieżki rowerowej, chodników (zakres 3b)



1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

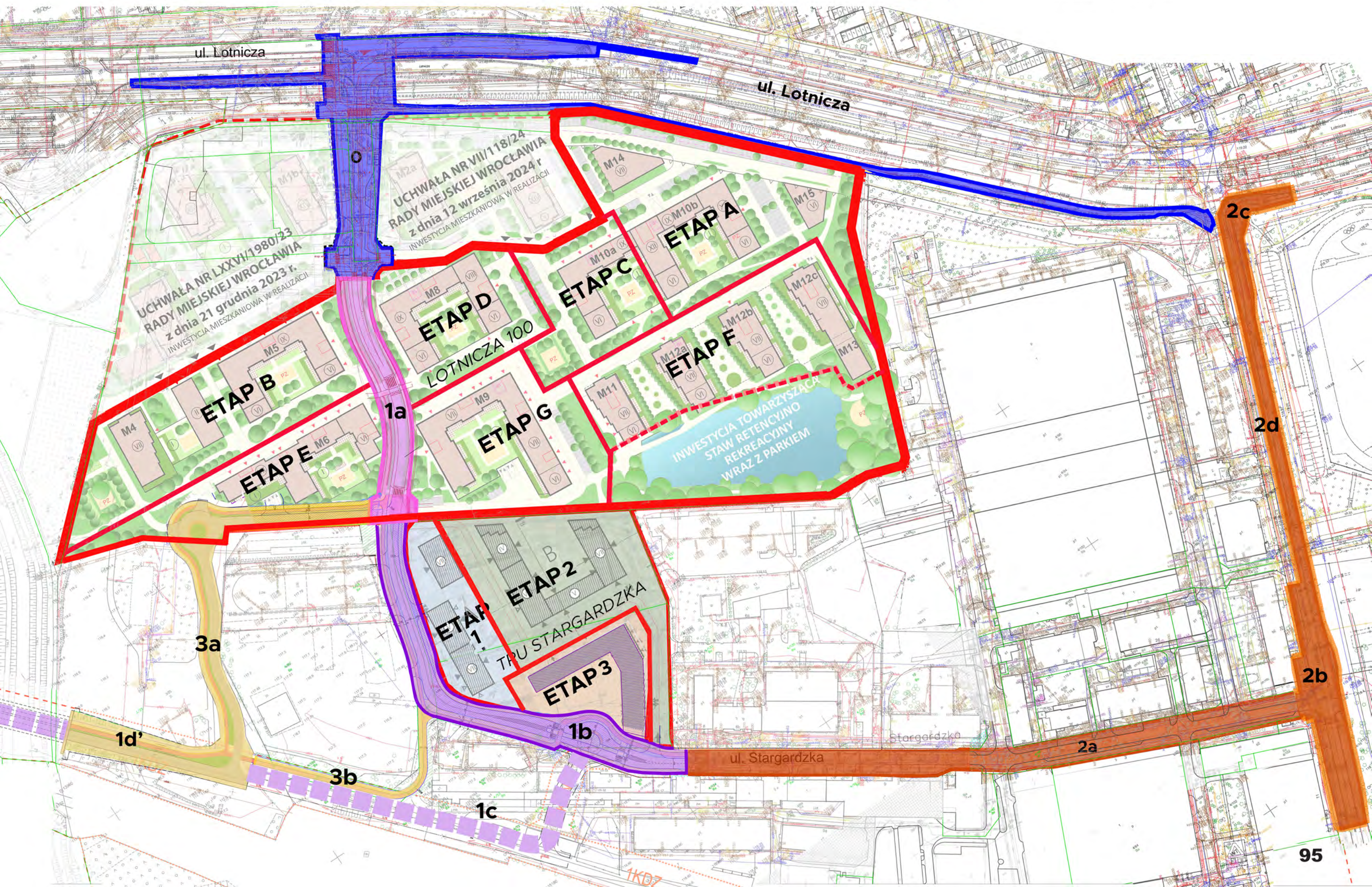
3 Układ urbanistyczny
zespołów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powiązanie przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi.

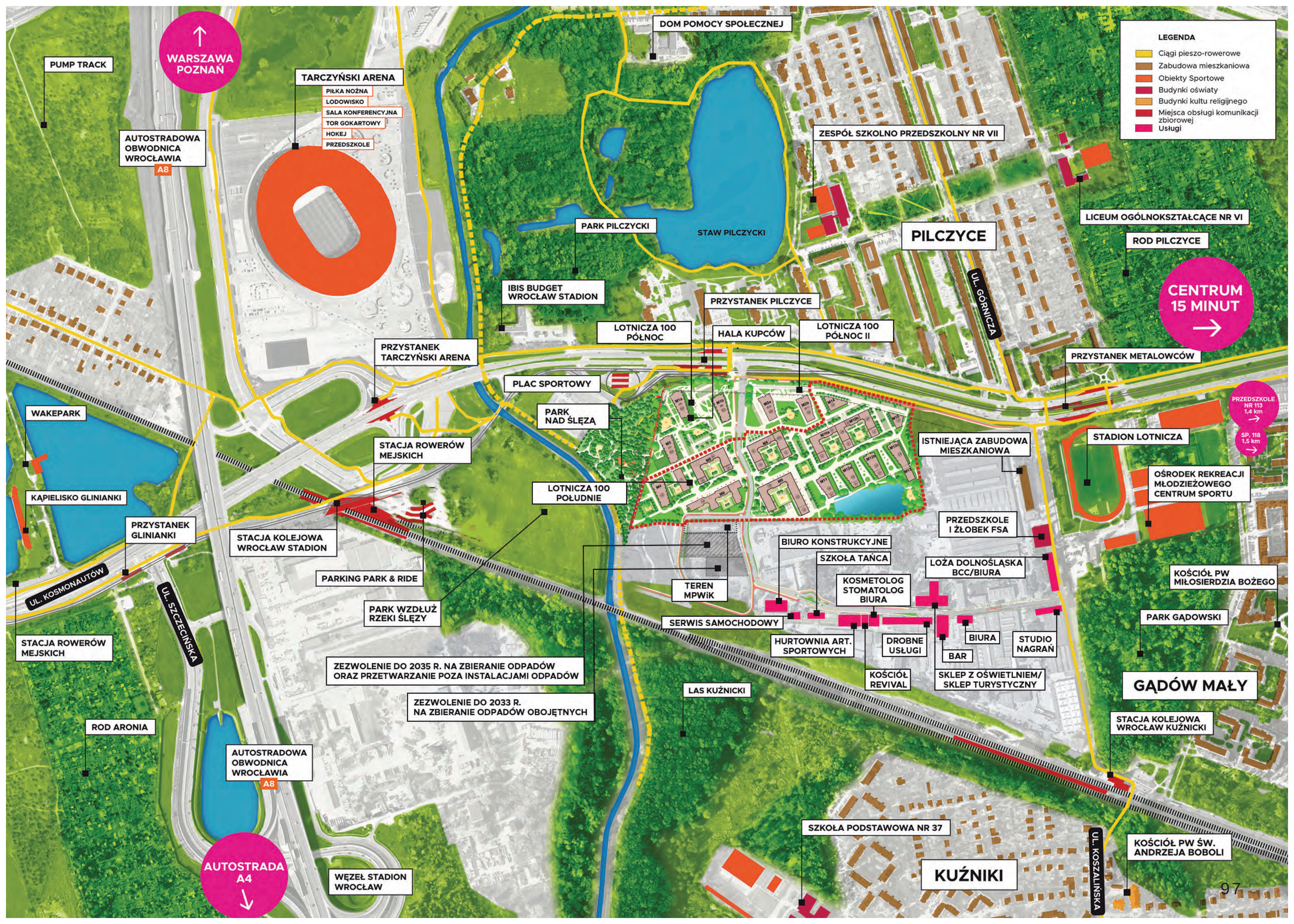
7 Wizualizacja



6

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

- zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy.



LEGENDA

- Ciągi pieszo-rowerowe
- Zabudowa mieszkaniowa
- Obiekty Sportowe
- Budynki oświaty
- Budynki kultu religijnego
- Miejsca obsługi komunikacji zbiorowej
- Usługi

↑
WARSZAWA
POZNAŃ

CENTRUM
15 MINUT
→

PRZEDSZKOLE
NR 113
1,4 km
→
SP. 118
1,5 km
→

AUTOSTRADA
A4
↓

PUMP TRACK

WARSZAWA
POZNAŃ

AUTOSTRADOWA
OBWODNICA
WROCŁAWIA
A8

TARCZYŃSKI ARENA

- PIŁKA NOŻNA
- LODOWISKO
- SALA KONFERENCYJNA
- TOR GOKARTOWY
- Hokej
- PRZEDSZKOLE

DOM POMOCY SPOŁECZNEJ

ZESPÓŁ SZKOLNO PRZEDSZKOLNY NR VII

LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCE NR VI

ROD PILCZYCE

PILCZYCE

PARK PILCZYCKI

STAW PILCZYCKI

IBIS BUDGET
WROCŁAW STADION

PRZYSTANEK PILCZYCE

LOTNICZA 100
PÓŁNOC

HALA KUPCÓW

LOTNICZA 100
PÓŁNOC II

PRZYSTANEK
TARCZYŃSKI ARENA

PLAC SPORTOWY

PARK
NAD ŚLĘZĄ

STACJA ROWERÓW
MEJSKICH

LOTNICZA 100
POŁUDNIE

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
MIESZKANIOWA

STADION LOTNICZA

OŚRODEK REKREACJI
MŁODZIEŻOWEGO
CENTRUM SPORTU

PRZEDSZKOLE
I ŻŁOBEK FSA

KOŚCIÓŁ PW
MIŁOSIERDZIA BOŻEGO

PARK GĄDOWSKI

GĄDÓW MAŁY

STACJA KOLEJOWA
WROCŁAW KUŹNICKI

KOŚCIÓŁ PW ŚW.
ANDRZEJA BOBOLI

KUŹNIKI

SZKOŁA PODSTAWOWA NR 37

LAS KUŹNICKI

SERWIS SAMOCHODOWY

HURTOWNIA ART.
SPORTOWYCH

DROBNE
USŁUGI

KOŚCIÓŁ
REVIVAL

SKLEP Z OŚWIETLNIEM/
SKLEP TURYSTYCZNY

BIURA

STUDIO
NAGRAŃ

ŁOŻA DOLNOŚLĄSKA
BCC/BIURA

KOSMETOLOG
STOMATOLOG
BIURA

SZKOŁA TAŃCA

BIURO KONSTRUKCYJNE

TEREN
MPWiK

ZEZWOLENIE DO 2035 R. NA ZBIERANIE ODPADÓW
ORAZ PRZETWARZANIE POZA INSTALACJAMI ODPADÓW

ZEZWOLENIE DO 2033 R.
NA ZBIERANIE ODPADÓW OBOJĘTNYCH

PARK WZDŁUŻ
RZĘKI ŚLĘZY

PARKING PARK & RIDE

STACJA KOLEJOWA
WROCŁAW STADION

PRZYSTANEK
GLINIANKI

KAPIELISKO GLINIANKI

WAKEPARK

STACJA ROWERÓW
MEJSKICH

UL. KOSMONAUTÓW

UL. SZCZECIŃSKA

ROD ARONIA

AUTOSTRADOWA
OBWODNICA
WROCŁAWIA
A8

WĘZEŁ STADION
WROCŁAW

INWESTYCJA - PARK NAD STAWEM

Wraz z Inwestycją Mieszkaniową Lotnicza 100 - Południe zrealizowany zostanie **Park nad Stawem**, inwestycja polegająca na zagospodarowaniu zbiornika wodnego wraz z otoczeniem na ogólnodostępny teren wypoczynkowo-rekreacyjny z pomostami, ścieżkami pieszymi, oświetleniem oraz elementami małej architektury dla ścieżek pieszych, na części działki ewidencyjnej o numerze 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały (inwestycja towarzysząca – park nad stawem).

Rekreacyjny **Park nad Stawem** obejmuje część dz. ewidencyjnej 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu.

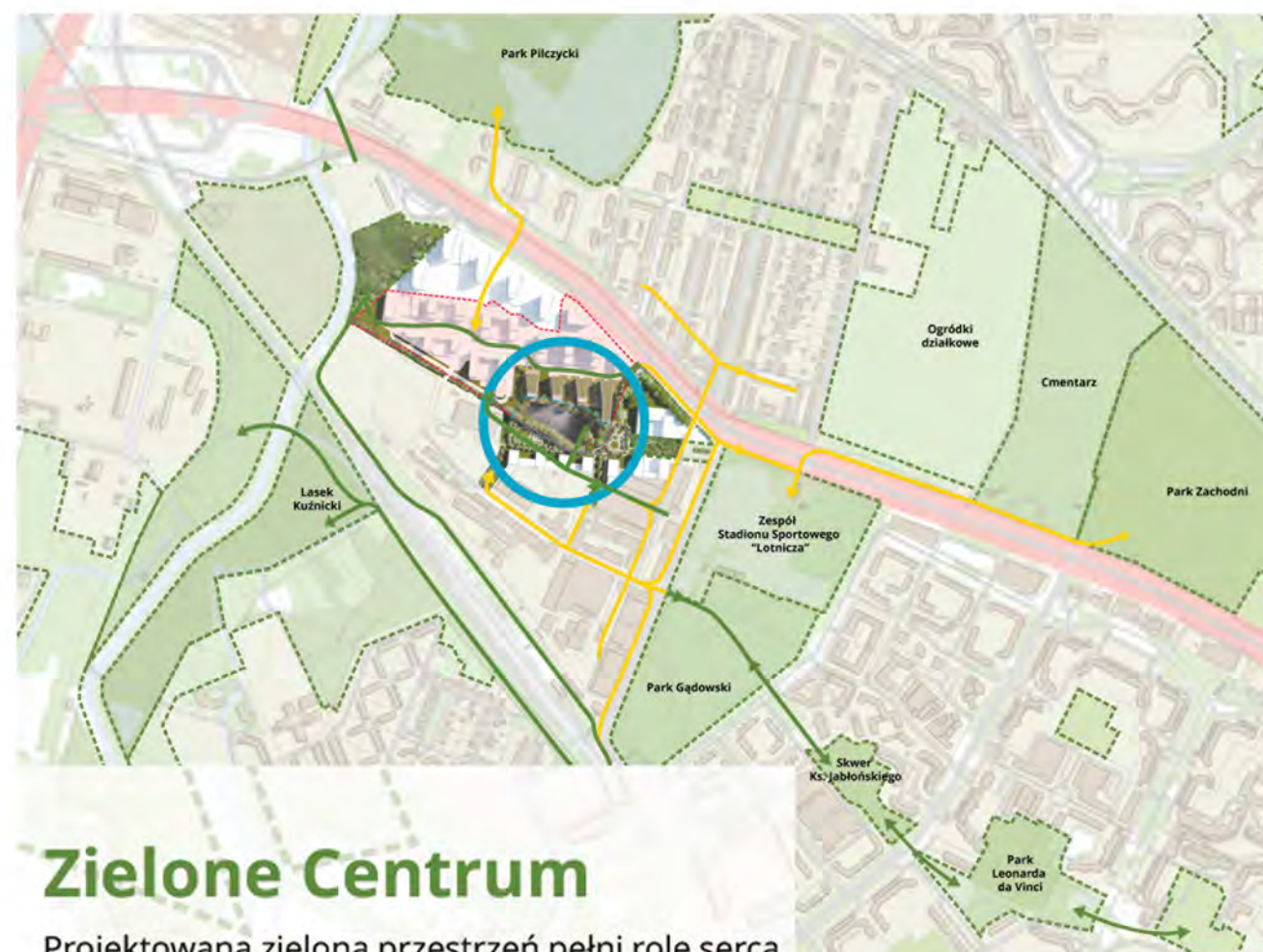
Granice terenu rekreacyjnego przy stawie oznaczono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1.1, liniami w kolorze różowym. Znajdują się one w granicach terenu inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe.

Granice oddziaływania inwestycji mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.

Inwest. **Park nad Stawem** polega na zagospodarowaniu zbiornika wodnego wraz z otoczeniem na ogólnodostępny teren wypoczynkowo-rekreacyjny z pomostami, ścieżkami pieszymi, oświetleniem oraz elementami małej architektury dla ścieżek pieszych, na części działki ewidencyjnej o numerze 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały.

Granice oddziaływania inwestycji mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.

Park nad Stawem stanie się częścią unikalnego pasażu pieszo-rowerowego, zaprojektowanego jako malowniczy łącznik między dwoma światami wody i rekreacji. Ten zielony trakt spina osiedle efektowną klamrą: od wschodniej strony prowadzi wprost na urokliwe nadbrzeża rzeki Ślęzy, by z drugiej strony otworzyć widok na rekreacyjno-retencyjny staw, stanowiący naturalne miejsce wypoczynku. To bezpieczna, wolna od aut przestrzeń, która zaprasza do porannego joggingu, rodzinnych spacerów czy weekendowych wycieczek rowerowych bez opuszczania własnego sąsiedztwa.



Zielone Centrum

Projektowana zielona przestrzeń pełni rolę serca i łącznika miejskiego systemu przyrody. Stanowi punkt centralny w strukturze urbanistycznej, integrując otaczające parki, ogródki działkowe, lasy i inne tereny rekreacyjne w spójną całość.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

6 Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

7 Wizualizacja

BŁĘKITNO-ZIELONY KRĘGOSŁUP OSIEDLA: PASAŻ PEŁEN ŻYCIA

SKALA 1:1500

DECYZJA NR 590/2026 Z 27.03.2027R. POZWOLENIE NA BUDOWĘ DLA ZADANIA: "PARK NAD RZEKĄ ŚLĘZĄ" (dz. nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały)

DECYZJA NR 651/2026 Z 8.04.2026R. POZWOLENIE NA BUDOWĘ TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI (dz. nr 3/10, 3/30, 12/1, 3/27 AM-2 obręb Gądów Mały)

DECYZJA NR 617/2026 Z DNIA 31.03.2026 R. POZWOLENIE NA BUDOWĘ PIERWSZEGO ODCINKA ŁĄCZNIKA DROGOWEGO

DECYZJA NR 335/2026 Z 24.02.2026R. POZWOLENIE NA BUDOWĘ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI (dz. nr 12/3, 3/33, 3/34, 3/29, AM-2 obręb Gądów Mały)

LEGENDA

 Teren inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe

 Połączenia pieszo-rowerowe terenów rekreacyjnych

 Tereny rekreacyjno-integracyjne

WNIOSEK PRELEX Z DNIA 19.12.2024R. O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ (dz. nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały)

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH Z DNIA 12.02.2026R. „BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W PARTERACH, GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ WE WROCŁAWIU PRZY UL. STARGARDZKIEJ” (dz. nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały)

STAW REKREACYJNY WRAZ Z PARKIEM

INWESTYCJA - PARK NAD STAWEM CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

Park nad Stawem to inwestycja, która polega na adaptacji zbiornika wodnego wraz z otoczeniem na ogólnodostępny teren wypoczynkowo-rekreacyjny z pomostami, ścieżkami pieszymi, oświetleniem oraz elementami małej architektury dla ścieżek pieszych i pieszorowerowych, na części dz.ew. o numerze 3/26, AM-2, obręb Gądów Mały.



Legenda:



teren Inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe

Zagospodarowanie istniejącego zbiornika wodnego na zbiornik retencyjno-rekreacyjny wraz z otoczeniem na ogólnodostępny teren wypoczynkowo-rekreacyjny będzie polegało m.in. na:

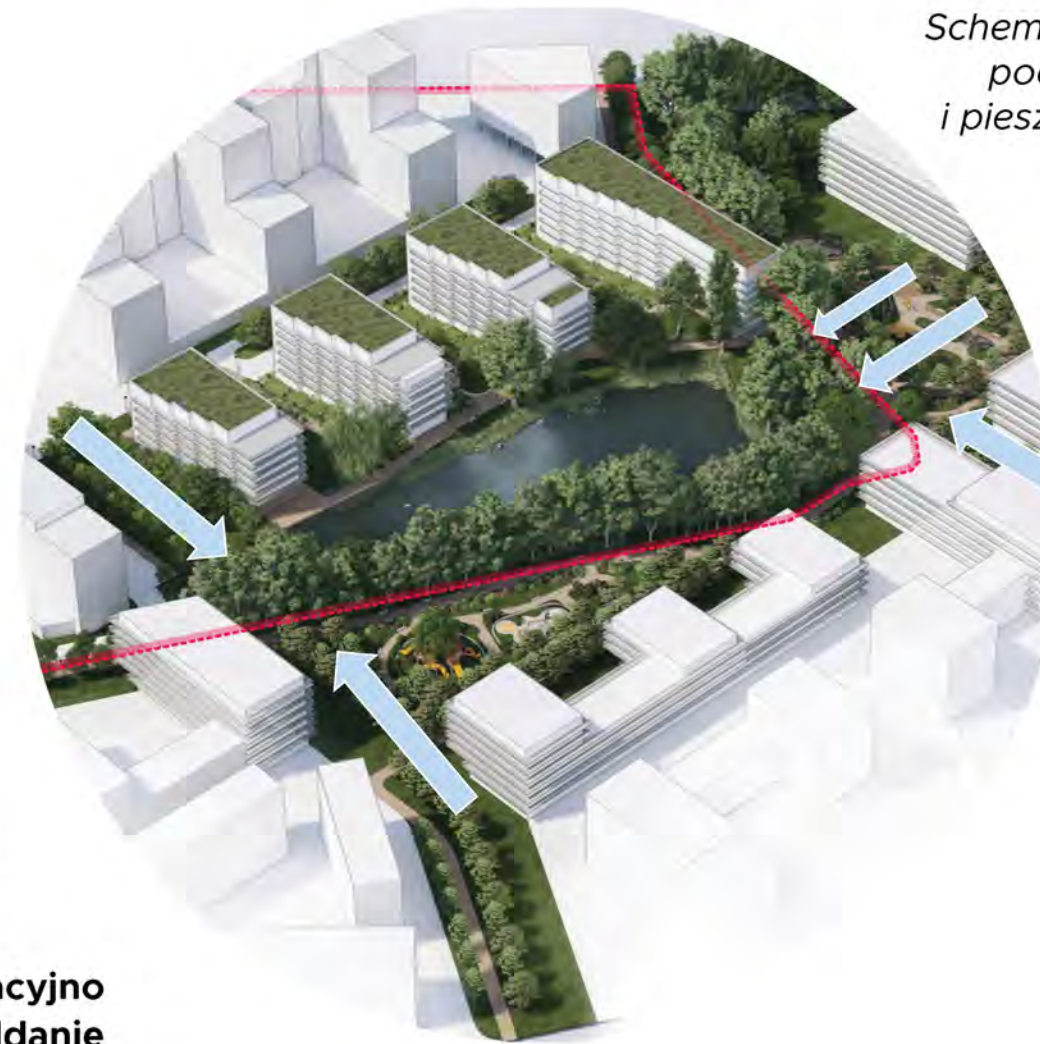
- oczyszczenie stawu,
- uregulowanie linii brzegowej,
- wykonanie pomostów i ścieżek
- ścieżki piesze i pieszorowerowe
- przystosowanie stawu do pełnienia funkcji zbiornika retencyjnego,
- wykonanie inwestycji hydrotechnicznych,
- oświetlenie terenu
- pielęgnacja zieleni i nasadzenia.

Powierzchnia przeznaczona pod Park nad Stawem to 10 742 m².

Dodatkowo tereny rekreacyjno - wypoczynkowe realizowane będą wraz z przyległymi etapami inwestycji mieszkaniowej. **Łącznie wraz z Inwestycją Mieszkaniową zrealizowany zostanie teren rekreacyjno - wypoczynkowy o powierzchni nie mniejszej 12 991 m².**

Niniejsza koncepcja przedstawia możliwości kontynuacji założeń rekreacyjno - wypoczynkowych na sąsiednich nieruchomościach, co umożliwiłoby oddanie mieszkańcom Wrocławia terenu o powierzchni ponad 2ha.

Schemat docelowych połączeń pieszych i pieszorowerowych



LEGENDA:

Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 - Południe:

Zakres Terenu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe

Tereny MWI 1 oraz MWI2

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Obszary o wyznaczonej maksymalnej ilości kondygnacji

Obszary przeznaczone pod funkcje wypoczynku nad garażami

Obszary ogólnodostępnych terenów wypoczynku (powierzchnia biologicznie czynna min.50%)

1 Zjazd z drogi publicznej od ul. Lotniczej poprzez I odcinek łącznika - KDL - w realizacji (Uchwała nr LXXVI/1980/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie ulicy Lotniczej („Lotnicza 100 - Północ”) oraz ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu)

2 Zjazd z drogi publicznej od ul. Stargardzkiej

Zjazdy realizowane na podstawie służebności przejazdu (w ramach Inwestycji Lotnicza 100 - Północ oraz Lotnicza 100 Północ II)

Inwestycje Towarzyszące realizowane w ramach powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe:

Zakres Inwestycji Towarzyszącej realizowanej w ramach powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej: rozbudowa układu drogowego

Zakres Inwestycji - Park nad Stawem

Inwestycje Towarzyszące realizowane poza terenem Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe:

Zakres Inwestycji Towarzyszącej realizowanej poza terenem Inwestycji Mieszkaniowej - rozbudowa układu drogowego

SKALA 1:1 000

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu

POZYTYWNY WPŁYW INWESTYCJI - PARK NAD STAWEM NA LOKALNĄ SPOŁECZNOŚĆ

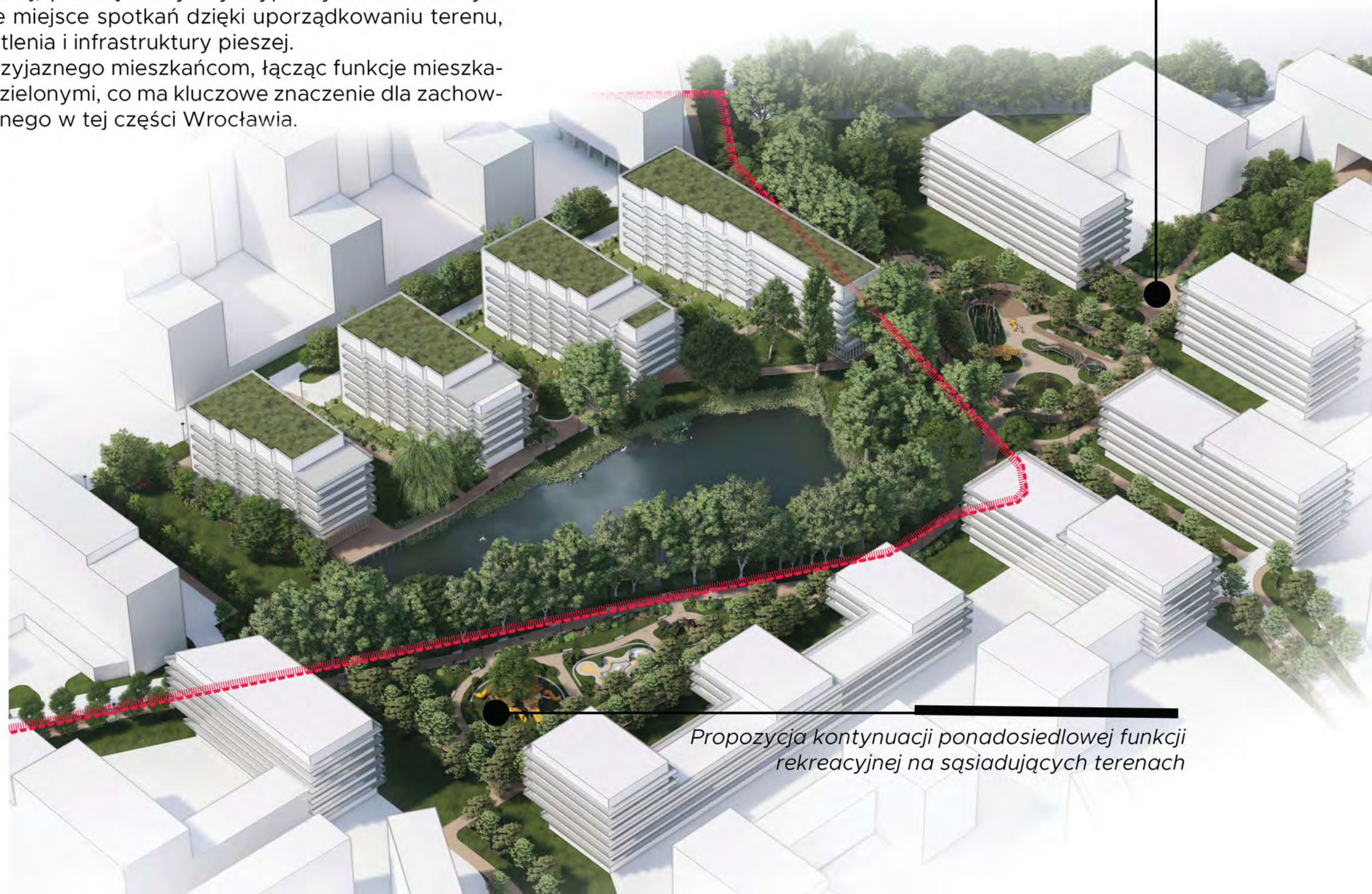
Realizacja **Parku nad Stawem** stanowi istotną wartość dodaną dla tkanki miejskiej osiedla Gądów Mały. Przekształcenie niezagospodarowanego dotąd terenu wokół zbiornika wodnego w nowoczesny park rekreacyjny wpłynie na podniesienie standardu życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności przestrzeni publicznej. Inwestycja sprzyja integracji społecznej, promuje aktywny wypoczynek na świeżym powietrzu oraz zapewnia bezpieczne miejsce spotkań dzięki uporządkowaniu terenu, wprowadzeniu nowoczesnego oświetlenia i infrastruktury pieszej.

Projekt wpisuje się w ideę miasta przyjaznego mieszkańcom, łącząc funkcje mieszkaniowe z ogólnodostępnymi terenami zielonymi, co ma kluczowe znaczenie dla zachowania ładu przestrzennego i ekologicznego w tej części Wrocławia.

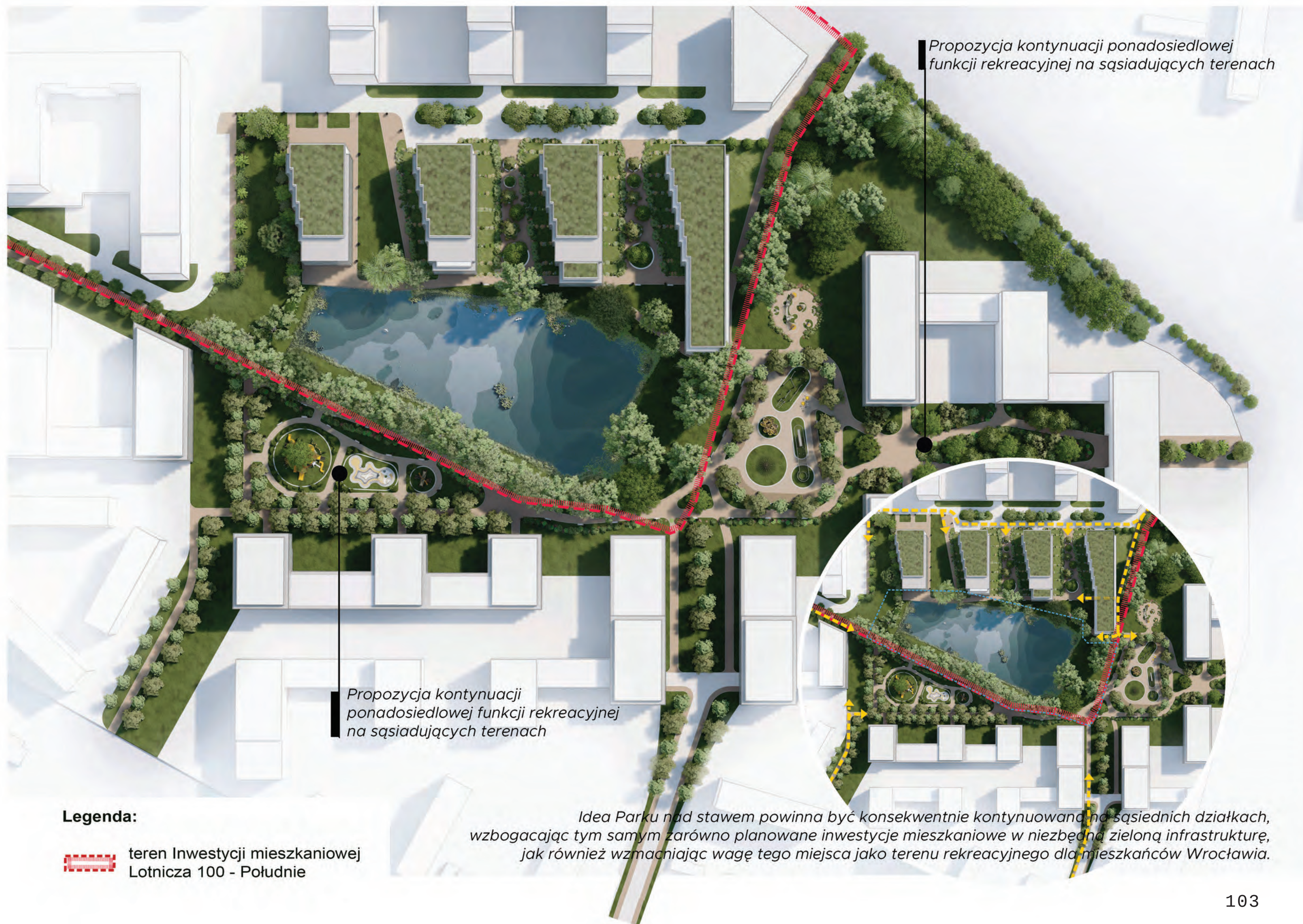
Idea Parku nad stawem powinna być konsekwentnie kontynuowana na sąsiednich działkach, wzbogacając tym samym zarówno planowane inwestycje mieszkaniowe w niezbędną zieloną infrastrukturę, jak również wzmacniając wagę tego miejsca jako terenu rekreacyjnego dla mieszkańców Wrocławia.

Niezwykle istotnym aspektem jest zapewnienie dostępności pieszo-rowerowej. W zakresie realizowanym w ramach inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe dostęp zostanie zapewniony poprzez brak barier architektonicznych.

Propozycja kontynuacji ponadmiejscowej funkcji rekreacyjnej na sąsiadujących terenach



Propozycja kontynuacji ponadmiejscowej funkcji rekreacyjnej na sąsiadujących terenach



Propozycja kontynuacji ponadosiedlowej funkcji rekreacyjnej na sąsiadujących terenach

Propozycja kontynuacji ponadosiedlowej funkcji rekreacyjnej na sąsiadujących terenach

Legenda:

 teren Inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Południe

Idea Parku nad stawem powinna być konsekwentnie kontynuowana na sąsiednich działkach, wzbogacając tym samym zarówno planowane inwestycje mieszkaniowe w niezbędną zieloną infrastrukturę, jak również wzmacniając wagę tego miejsca jako terenu rekreacyjnego dla mieszkańców Wrocławia.

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - ROZBUDOWA UKŁADU DROGOWEGO

Wraz z Inwestycją Lotnicza 100 – Południe zostanie zrealizowany zakres Inwestycji Towarzyszącej polegającej na rozbudowie układu drogowego. Rozbudowa realizowana będzie częściowo na działkach będących we władaniu inwestora, a częściowo na działkach będących we władaniu / użytkowaniu wieczystym Gminy Wrocław oraz podmiotu prywatnego.

Zakres oznaczony na Rys. 1 **kolorem różowym**:

budowa drugiego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie ulicy lokalnej KDL, w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT na terenie inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe;

Zakres oznaczony na Rys. 1 **kolorem ciemno-fioletowym**:

budowa brakującego odcinka ulicy Stargardzkiej do ulicy lokalnej (łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza), w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT;

Zakres oznaczony na Rys. 1 **kolorem pomarańczowym**:

- modernizacja istniejącego odcinka ulicy Stargardzkiej w zakresie możliwych do wykonania elementów infrastruktury technicznej w granicach istniejącego pasa drogowego,
- przebudowa skrzyżowania ulicy Stargardzkiej z ulicą Metalowców, w postaci budowy sygnalizacji świetlnej wraz z dostosowaniem geometrii skrzyżowania o dodatkowe relacje skrętne oraz MKT,
- budowa dodatkowego pasa ruchu na wlocie ulicy Metalowców do ulicy Lotniczej,
- budowa ścieżki rowerowej w ulicy Metalowców na odcinku od skrzyżowania z ulicą Stargardzką do skrzyżowania z ulicą Lotniczą;

Zakres oznaczony na Rys. 1 **kolorem żółtym**:

budowa ulicy łączącej ulicę lokalną (łącznik drogowy Stargardzka – Lotnicza) z projektowanym układem drogowym od ul. Stargardzkiej do al. Śląskiej poprzez działki nr 3/26 i 3/25, AM-2, obręb Gądów Mały, w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową i chodnikami, budowa ścieżki rowerowej i chodników

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe realizowana jest rozbudowa układu drogowego w rejonie ulicy Lotniczej wraz z Inwestycją Mieszkaniową Lotnicza 100 – Północ. Inwestor zawarł w tym zakresie ze ZDiUM we Wrocławiu umowę nr TXU/4/44/2024 z dnia 26 lipca 2024 r., w której zobowiązała się do rozbudowy układu drogowego, obejmującej:

- przebudowę skrzyżowania ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren inwestycji wraz z wydłużeniem lewoskrętu i dobudowaniem drugiego pasa do lewoskrętu, na co inwestor pozyskał już **pozwolenie na budowę Decyzja Nr-I-D-21/26 z 16 marca 2026r.**

- budowę pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie technicznej lokalnej drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami, zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT, na co inwestor pozyskał już **pozwolenie na budowę Decyzja Nr 617/2026 z 31. marca 2026r.**

Zakres tego zadania oznaczony został **kolorem niebieskim**.



1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

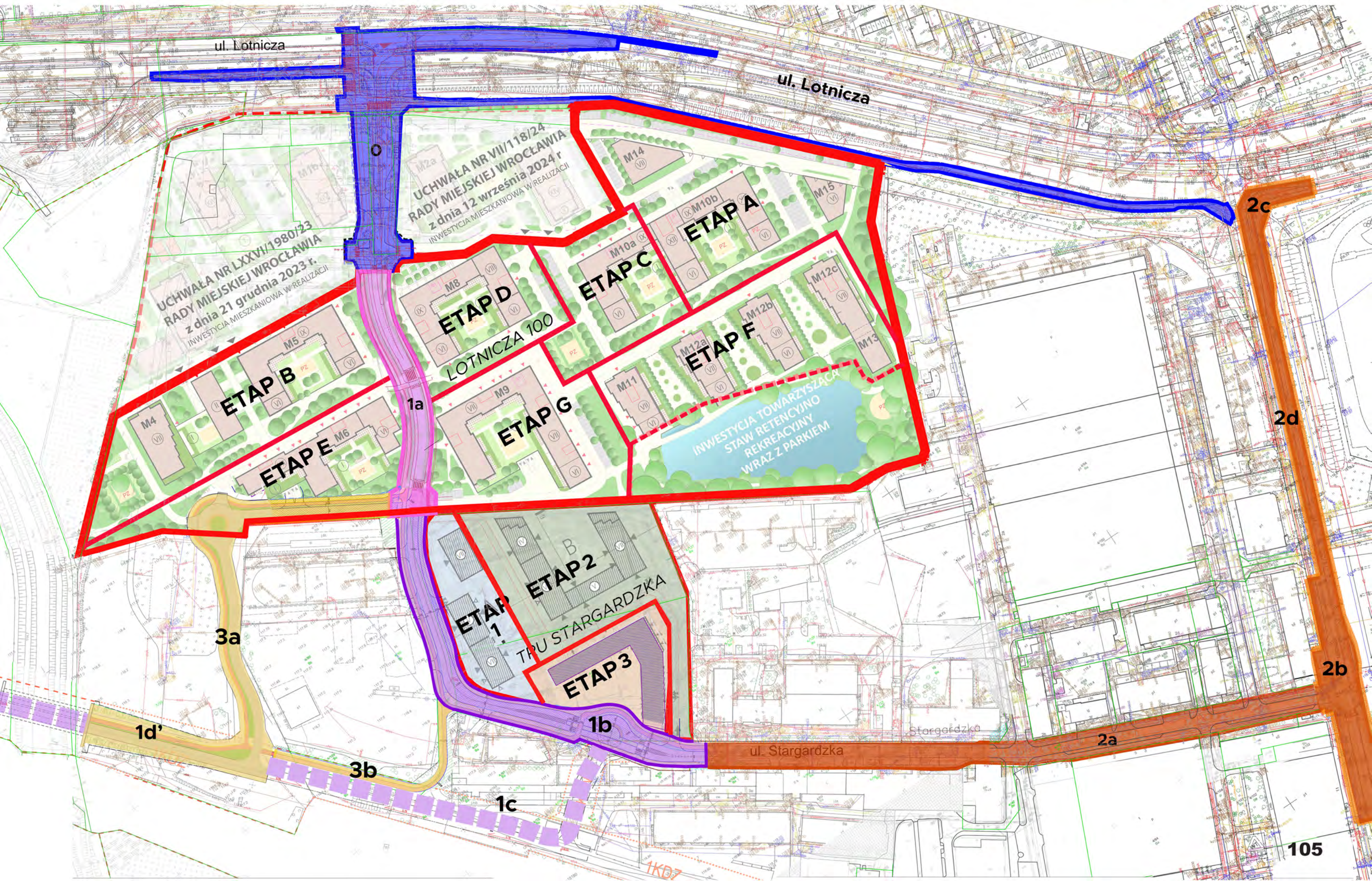
3 Układ urbanistyczny
zespółów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

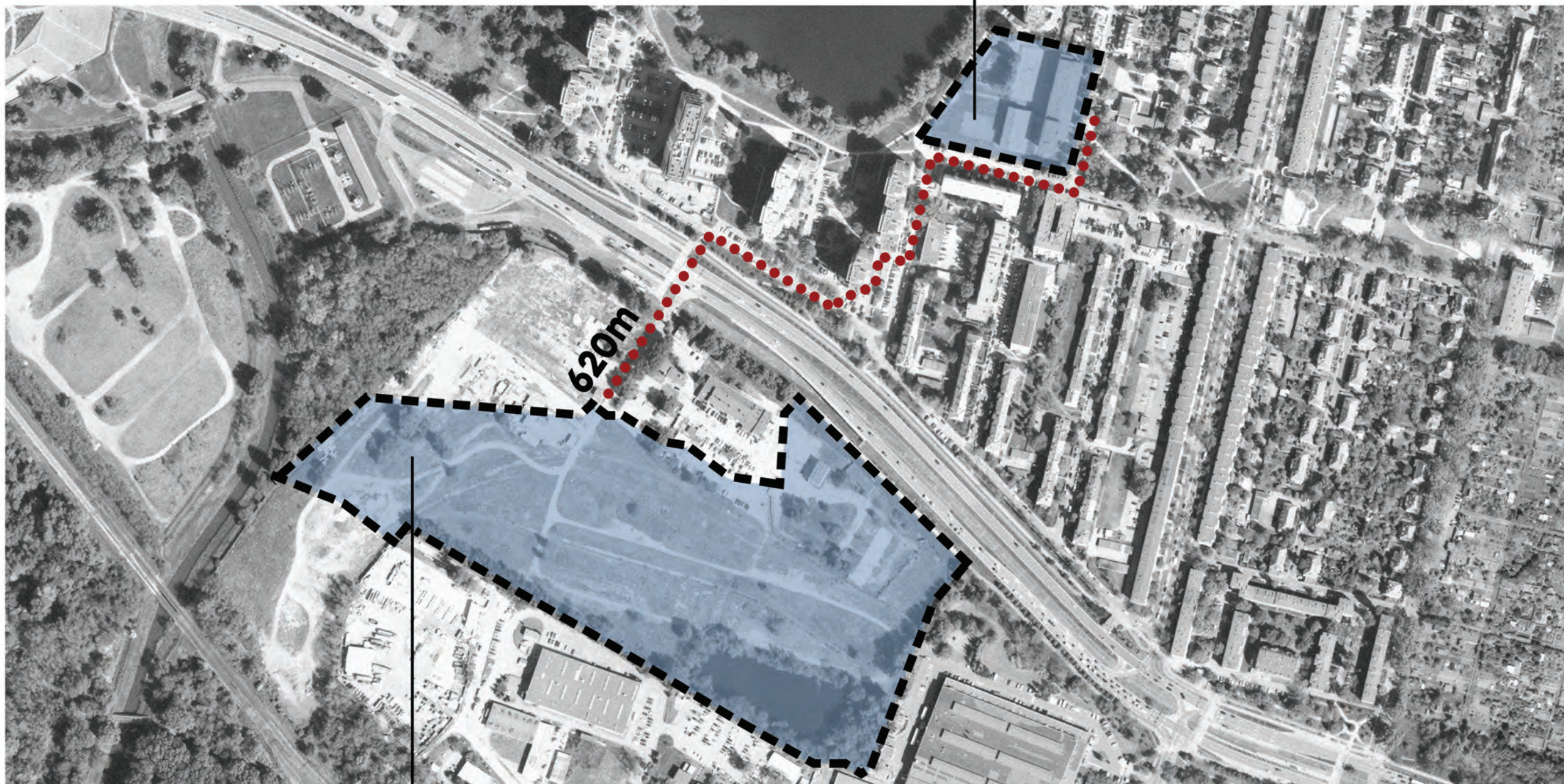
5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powizania przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi

7 Wizualizacja



Teren inwestycji towarzyszącej - Szkoła Podstawowa
nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym
nr 7 przy ulicy Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu
działka nr 40 AM-15, obręb Pilczyce



teren inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe

lokalizacja



1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

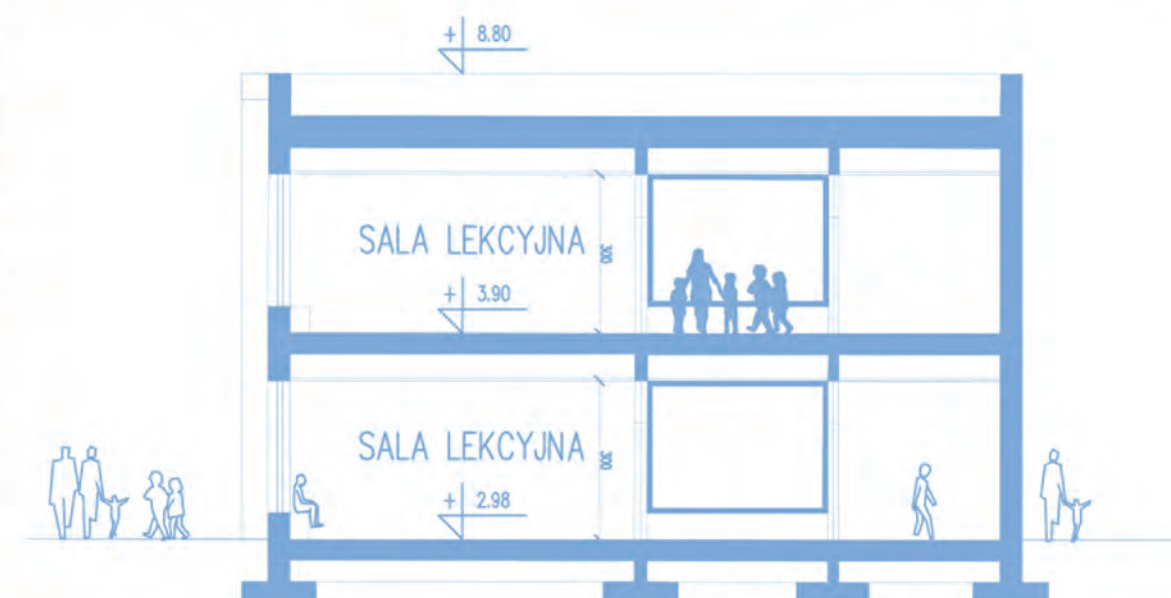
3 Układ urbanistyczny
zespołów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powizania przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi

7 Wizualizacja



przekrój poprzeczny

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - ROZBUDOWA SZKOŁY PODSTAWOWEJ

1. Lokalizacja i kontekst urbanistyczny

Projekt obejmuje rozbudowę i modernizację infrastruktury edukacyjnej Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu (obręb Pilczyce). Nowe skrzydło dydaktyczne zaprojektowano w zachodniej części działki nr 40 (AM-15), optymalnie wykorzystując przestrzeń między istniejącą salą sportową, placem zabaw a boiskiem.

2. Program funkcjonalno-użytkowy rozbudowy

Głównym elementem inwestycji jest dwukondygnacyjny pawilon dydaktyczny, który pomieści sześć nowoczesnych sal lekcyjnych oraz dwie pracownie.

Układ funkcjonalny obiektu obejmuje:

Strefę edukacyjną: przestronne sale lekcyjne oraz pracownie z zapleczem sanitarnym.

Komunikację i rekreację: szerokie klatki schodowe, nowo- cześną windę (zapewniającą pełną dostępność dla osób z niepełnosprawnościami) oraz zintegrowane strefy rekreacyjne dla uczniów.

Łącznik: jednokondygnacyjna, przeszklona struktura biegnąca wzdłuż elewacji sali sportowej. Pełni ona funkcję głównego traktu komunikacyjnego, spajającego nową część z istniejącym kompleksem, oferując jednocześnie bezpośrednie wyjścia na tereny zewnętrzne (północne i południowe).

3. Modernizacja istniejącej infrastruktury

Inwestycja przewiduje gruntowny remont części techniczno-socjalnej obecnej sali gimnastycznej. Prace obejmą:

Odświeżenie i termomodernizację elewacji.

Kompleksową przebudowę węzła sanitarnego oraz szatni, podnosząc standard higieniczny i użytkowy obiektu.

4. Zagospodarowanie terenu i architektura krajobrazu

W południowo-zachodniej części działki powstanie nowa strefa sportowo- rekreacyjna, w skład której wchodzi:

Zewnętrzne boisko szkolne

Teren rekreacyjny wzbogacony o elementy małej architektury (ławki, kosze, stojaki rowerowe), sprzyjający integracji uczniów na świeżym powietrzu.

Dzięki realizacji infrastruktury edukacyjnej zwiększona zostanie liczba miejsc edukacyjnych w Szkole Podstawowej nr 19, co pozwoli na zapewnienie miejsc edukacyjnych dla wszystkich dzieci z planowanej inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe.

Infrastruktura edukacyjna zostanie oddana do użytkowania wraz z pierwszym etapem inwestycji mieszkaniowej.

Inwestor przekaze poczynione nakłady na rzecz Gminy Wrocław.

Charakterystyczne parametry inwestycji towarzyszącej:

- Przeznaczenie zabudowy:
 - podstawowe - usługi edukacji,
 - uzupełniające - tereny zieleni.
- Kształtowanie zabudowy:

Obrys ścian zewnętrznych budynków inwestycji towarzyszącej zostanie zawarty w obszarze określonym w załączniku graficznym – załącznik nr 8.2.

- Obsługa komunikacyjna:

Komunikacja samochodowa dla działki o nr ew. 40, AM-15 obręb Pilczyce poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Rękodzielniczej,

- Wysokość zabudowy (górnej krawędzi elewacji frontowej):
Maksymalna wysokość zabudowy może wynosić II kondygnacje (tj. maksymalnie 12 m). W charakterystyce inwestycji towarzyszącej podano maksymalne wysokości zabudowy, szczegółowe wysokości zostaną określone w projekcie budowlanym.

- Geometria dachu:

Dachy płaskie, ze spadkami technicznymi z wyłączeniem zadaszeń elementów drugorzędnych takich jak zadaszenia wejść do budynków oraz innych do nich podobnych elementów.

- Ochrona konserwatorska:

Istniejący budynek szkoły ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia założonej na podstawie Zarządzenia nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r oraz zlokalizowany na terenie objętym ochroną konserwatorską, poprzez ujęcie historycznego układu urbanistycznego dzielnicy w Pilczyce Gminnej Ewidencji Zabytków. Wobec powyższego projekt budowlany planowanej rozbudowy zostanie uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

3 Układ urbanistyczny
zespółów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

6 Powiązania przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi

7 Wizualizacja

**projektowany
teren rekreacyjny**

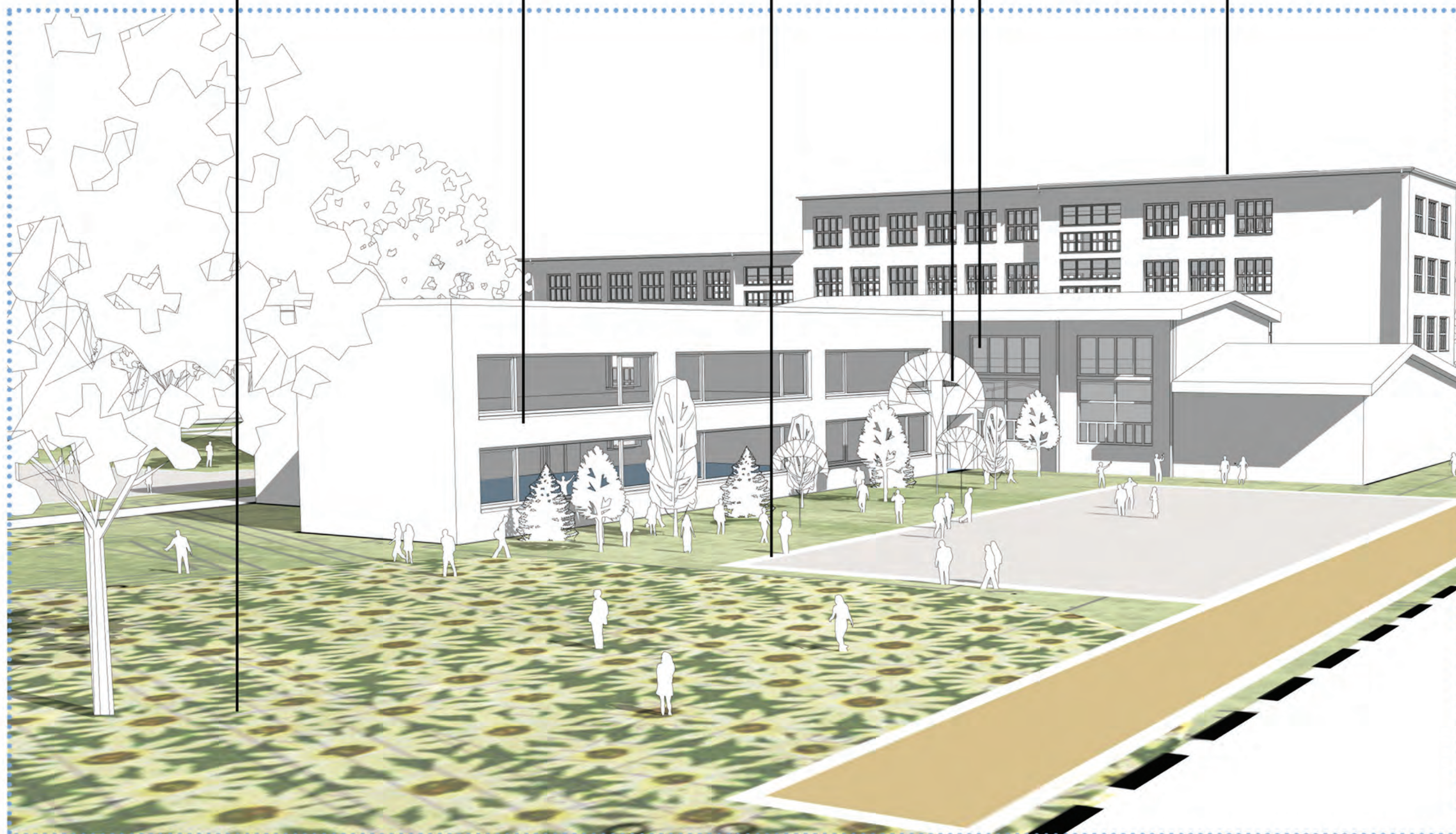
**projektowany
blok edukacyjny**

**projektowane
boisko**

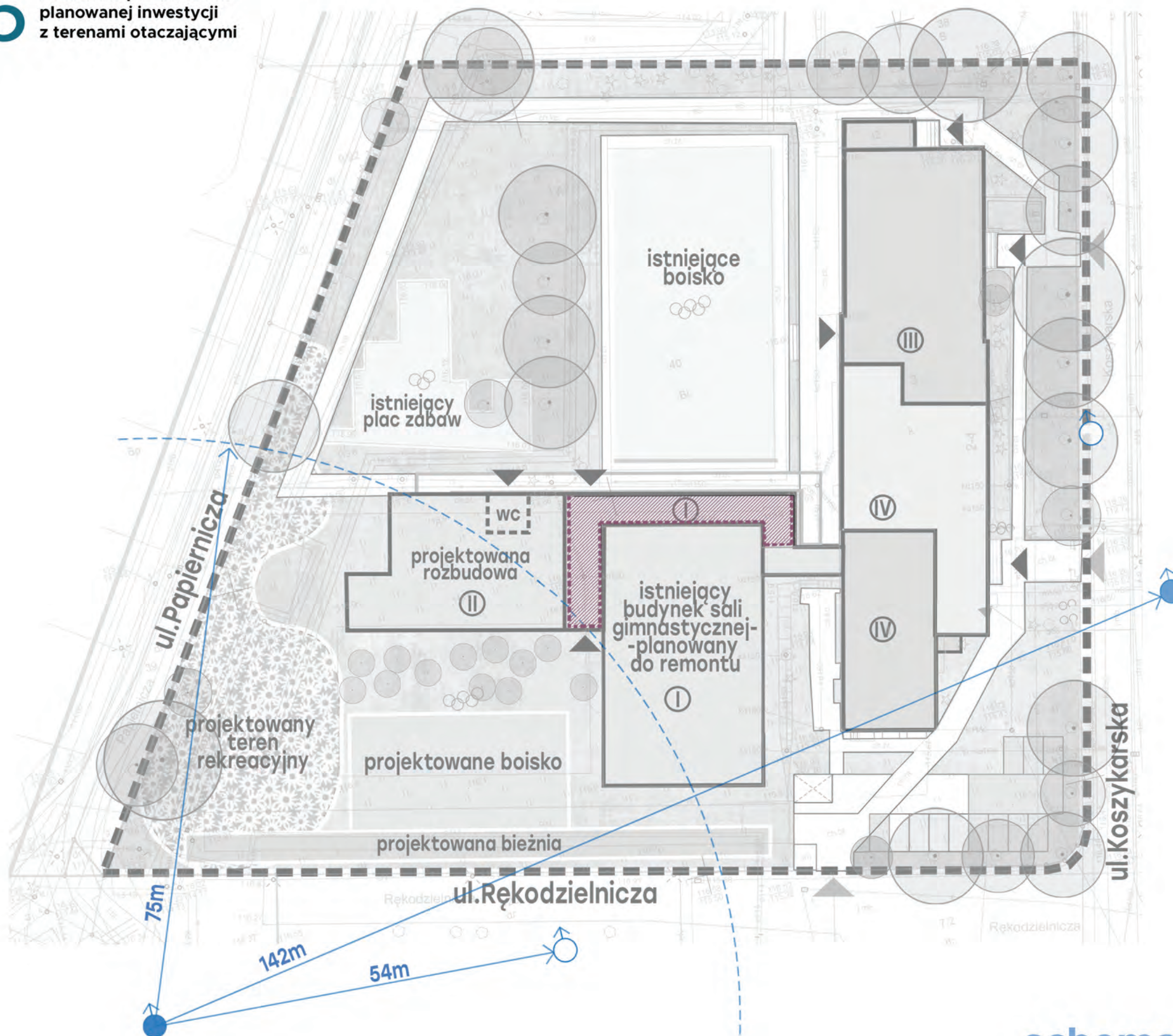
**projektowany
łącznik**

**istniejący budynek
sali gimnastycznej
planowany do
remontu**

**istniejący budynek
szkoły podstawowej
nr 19**



6 Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi



- obsługa ppoż:
- istniejący hydrant podziemny
 - istniejący hydrant naziemny
 - ściana oddzielenia ppoż REI 60
 - dach budynku niższego: konstrukcja R30/przekrycie RE30

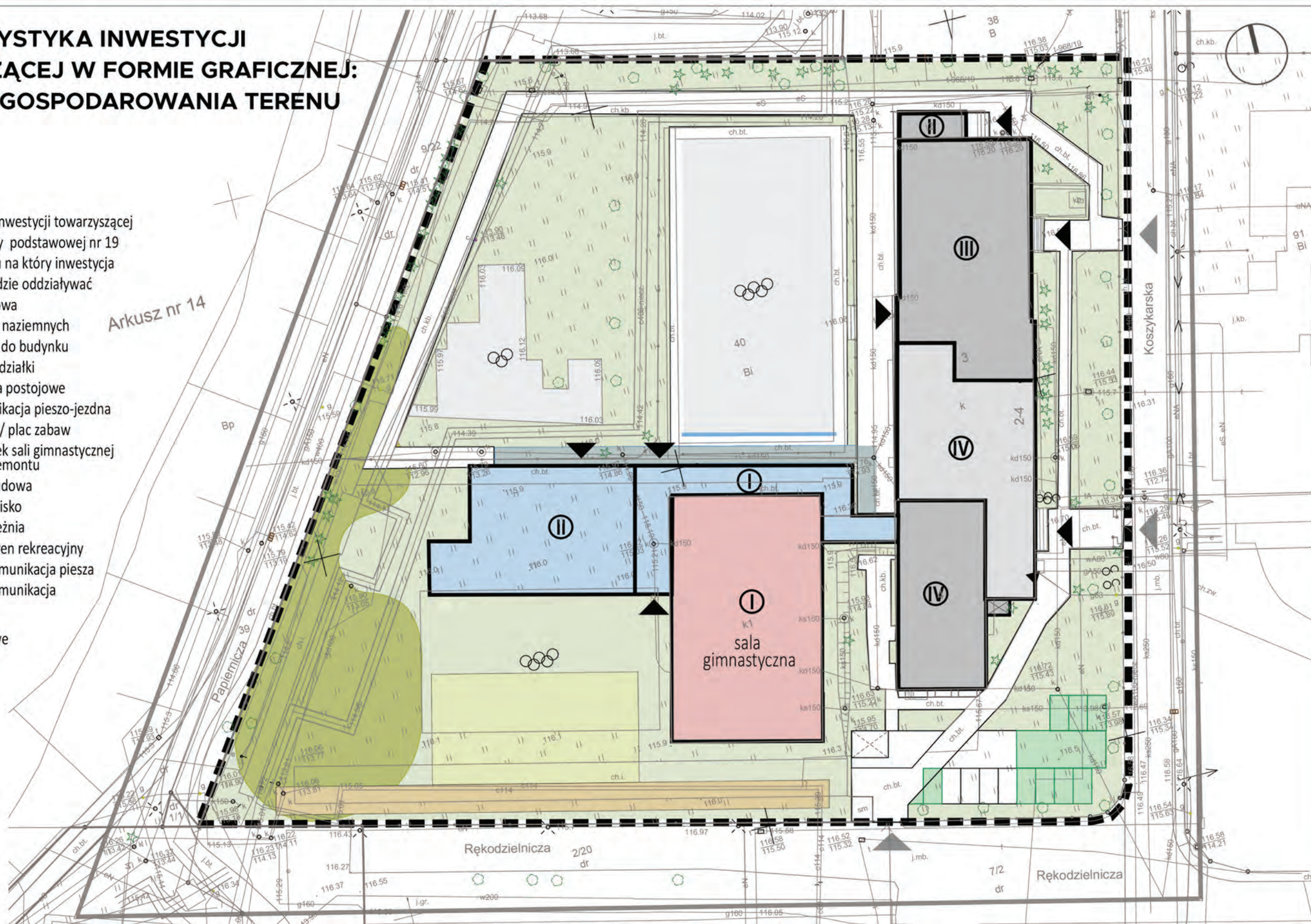
schemat obsługi ppoż

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W FORMIE GRAFICZNEJ: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

legenda

- granica obszaru inwestycji towarzyszącej rozbudowy szkoły podstawowej nr 19 = granica obszaru na który inwestycja towarzysząca będzie oddziaływać
- istniejąca zabudowa
- Ⓜ ilość kondygnacji naziemnych
- ▼ wejście / wyjście do budynku
- ▼ wejście na teren działki
- istniejące miejsca postojowe
- istniejąca komunikacja pieszo-jezdna
- istniejące boiska / plac zabaw
- istniejący budynek sali gimnastycznej -planowany do remontu
- planowana rozbudowa
- projektowane boisko
- projektowana bieżnia
- projektowany teren rekreacyjny
- projektowana komunikacja piesza
- projektowana komunikacja pieszo-jezdna
- projektowane miejsca postojowe

LOTNICZA
100
isba



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

1. Układ współrzędnych: "PL-2000/6/16"
2. Układ wysokościowy: "PL-EVRF2007-NH"
3. Obszar aktualności: oznaczono linią szarą
4. Informacje o służbnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji: nie badano

6.149.11.15.1.3	6.149.11.15.1.4
026401.1.0041	Pilczyce
026401.1.0027	Gąsów Mały
6.149.11.15.3.1	6.149.11.15.3.2



Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w istniejących branżowych. Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej: ZGKIKM.TM.6640.4416.2024 WROCŁAW 3-10-2024 r.

OŚWIADCZENIE
Niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, a rezultaty tych prac przekazano w formie operatu technicznego, który uzyskał pozytywny wynik weryfikacji. Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Identyfikator zgłoszenia prac: ZGKIKM.TM.6640.4416.2024. Organ, który otrzymał zgłoszenie: ZGKIKM we Wrocławiu. Numer i data pozytywnego protokołu weryfikacji: ZGKIKM.TM.6640.4416.2024_1_pz z dnia 24.10.2024. Wykonawca prac geodezyjnych: USŁUGI GEODEZYJNE Wojciech Wóźniak. Kierownik prac geodezyjnych: Mirosław Wóźniak, nr upr. 2554/05.

Opracowanie:
(wykonawca, podpis)
USŁUGI GEODEZYJNE
Wojciech Wóźniak
51-009 Wrocław, ul. Krolczyńska 28F
NIP 895-115-99-51, REGON 021138044
tel. 669-235-628, email: wwozniak38@wp.pl
Kierownik prac geodezyjnych:
(imię, nazwisko, nr uprawnień, podpis)
GEODETA UPRAWNIONY
ZASW. GAW. 142564/05
Mirosław Wóźniak
tel. 605 302 478

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - ROZBUDOWA SZKOŁY PODSTAWOWEJ

Planowane zapotrzebowanie na wodę dla inwestycji towarzyszącej:

Budowa węzła sanitarnego w rozbudowywanej części szkoły powoduje nieznaczny wzrost zapotrzebowania na wodę, który będzie zaspokojony poprzez istniejące przyłącze* i instalację wewnętrzną budynku. Wzrost zapotrzebowania na cele bytowe wynosi max. 2,8 m³/h i mieści się w obecnej umowie z MPWiK na dostawę wody i odbiór ścieków (15-30 m³/h).

Zapotrzebowanie na cele p.poż.: do wewnętrznego gaszenia pożaru: 2 dm³/s

Do zewnętrznego gaszenia : 10 dm³/s

Rozbudowa szkoły nie powoduje wzrostu zapotrzebowania na cele ppoż.

Planowane zapotrzebowanie na energię dla inwestycji towarzyszącej:

Wykonanie realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej nastąpi w zakresie i zgodnie z parametrami oraz ze standardami uzgodnionymi i zatwierdzonymi przez Gminę Wrocław (w szczególności zgodnie z Wytycznymi Prezydenta Wrocławia: Energia z dnia 10.11.2020 r.)

Rozbudowa szkoły spowoduje nominalny wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną w wysokości większej niż 10 kW i wiązać się będzie przekroczeniem obecnej mocy przyłączeniowej, koniecznością wystąpienie do dostawcy energii elektrycznej z wnioskiem o jej zwiększenie, koniecznością przebudowy istniejącego rozliczeniowego układu pomiaru energii elektrycznej, oraz modernizacją istniejącej rozdzielniczy głównej budynku, przy czym szczegółowe rozwiązania w tym zakresie zostaną określone na etapie projektu budowlanego.

Planowane zapotrzebowanie na odprowadzanie ścieków bytowych dla inwestycji towarzyszącej:

Budowa węzła sanitarnego w rozbudowywanej części szkoły powoduje nieznaczny wzrost ilości odprowadzanych ścieków, który może być zaspokojony poprzez istniejące przyłącze i instalację wewnętrzną budynku. Wzrost ilości odprowadzanych ścieków wynosi max. 7,7 m³/h i mieści się w obecnej umowie z MPWiK na dostawę wody i odbiór ścieków (15-30 m³/h).

Planowany sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dla inwestycji towarzyszącej:

Wykonanie realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej nastąpi w zakresie i zgodnie z parametrami oraz ze standardami uzgodnionymi i zatwierdzonymi przez Gminę Wrocław (w szczególności zgodnie z Zarządzeniami Prezydenta Wrocławia: Nr 1158/19 z dnia 17 czerwca 2019r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu oraz Wytycznymi: Gospodarowanie wodami opadowymi z dnia 10.11.2020 r.).

Ilość odprowadzanych wód opadowych z dachu to około q_s = 13,5 dm³/s .

Wody opadowe z dachu nowego budynku będą zrzucane do Stawu Pilczyckiego. W związku ze zwiększeniem ilości odprowadzanych wód opadowych z dużym prawdopodobieństwem będzie potrzebna zmiana pozwolenia wodnoprawnego.

Planowane zapotrzebowanie na energię ciepłowniczą dla inwestycji towarzyszącej:

Obecnie budynek szkoły jest przyłączony do sieci ciepłowniczej Fortum.

Zapotrzebowanie ciepła dla rozbudowy to 46 kW (przy założeniu zastosowania niezależnej pompy ciepła dla wentylacji).

Przy opracowaniu dokumentacji dla termomodernizacji należy wykonać bilans ciepła i na jego podstawie podjąć decyzję o konieczności zwiększenia mocy węzła cieplnego.

Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia dla inwestycji towarzyszącej:

Inwestycja towarzysząca stanowi rozbudowę istniejącej, funkcjonującej szkoły podstawowej, która zaopatrzona jest we wszelkie niezbędne media z istniejących sieci, w szczególności: wodę, kanalizację, energię elektryczną, energię ciepłą, połączenie z siecią teleinformatyczną, gaz (dla celów gastronomicznych). Rozbudowa będzie mogła funkcjonować w oparciu o istniejące przyłącza i instalacje wewnętrzne (po ich niezbędnej przebudowie i rozbudowie).

Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla inwestycji towarzyszącej:

Inwestycja towarzysząca wiąże się z realizacją miejsc postojowych w liczbie 1 miejsce/ 1 klasę.

Planowany sposób zagospodarowania odpadów dla inwestycji towarzyszącej:

Istniejący budynek szkoły posiada miejsce składowania odpadów.

1 Uzasadnienie
rozwiązań funkcjonalno-
przestrzennych.

2 Struktura
funkcjonalna zabudowy
i zagospodarowania terenu.

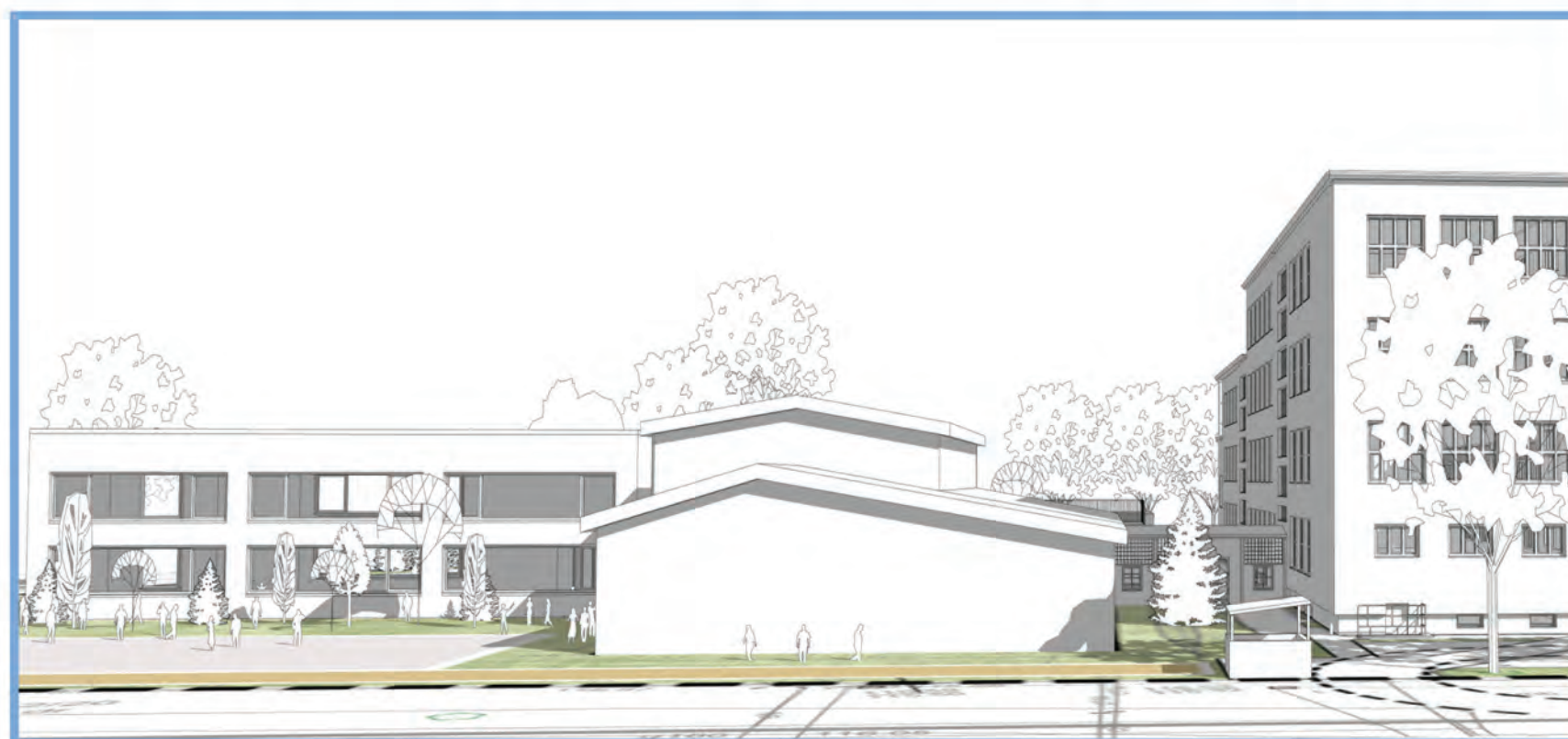
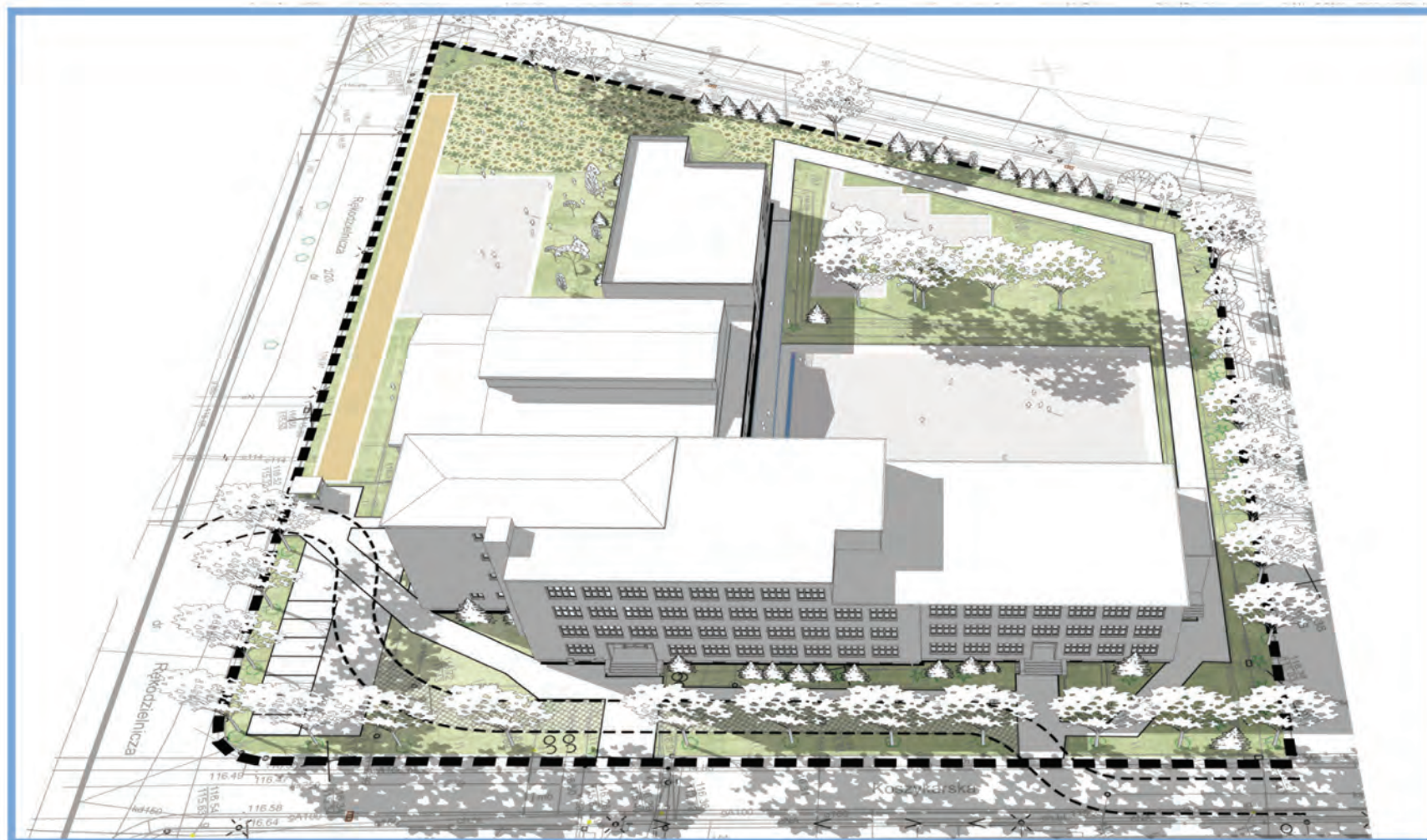
3 Układ urbanistyczny
zespołów zabudowy
i kompozycji architektonicznej.

4 Przebieg głównych
elementów sieci
uzbrojenia terenu

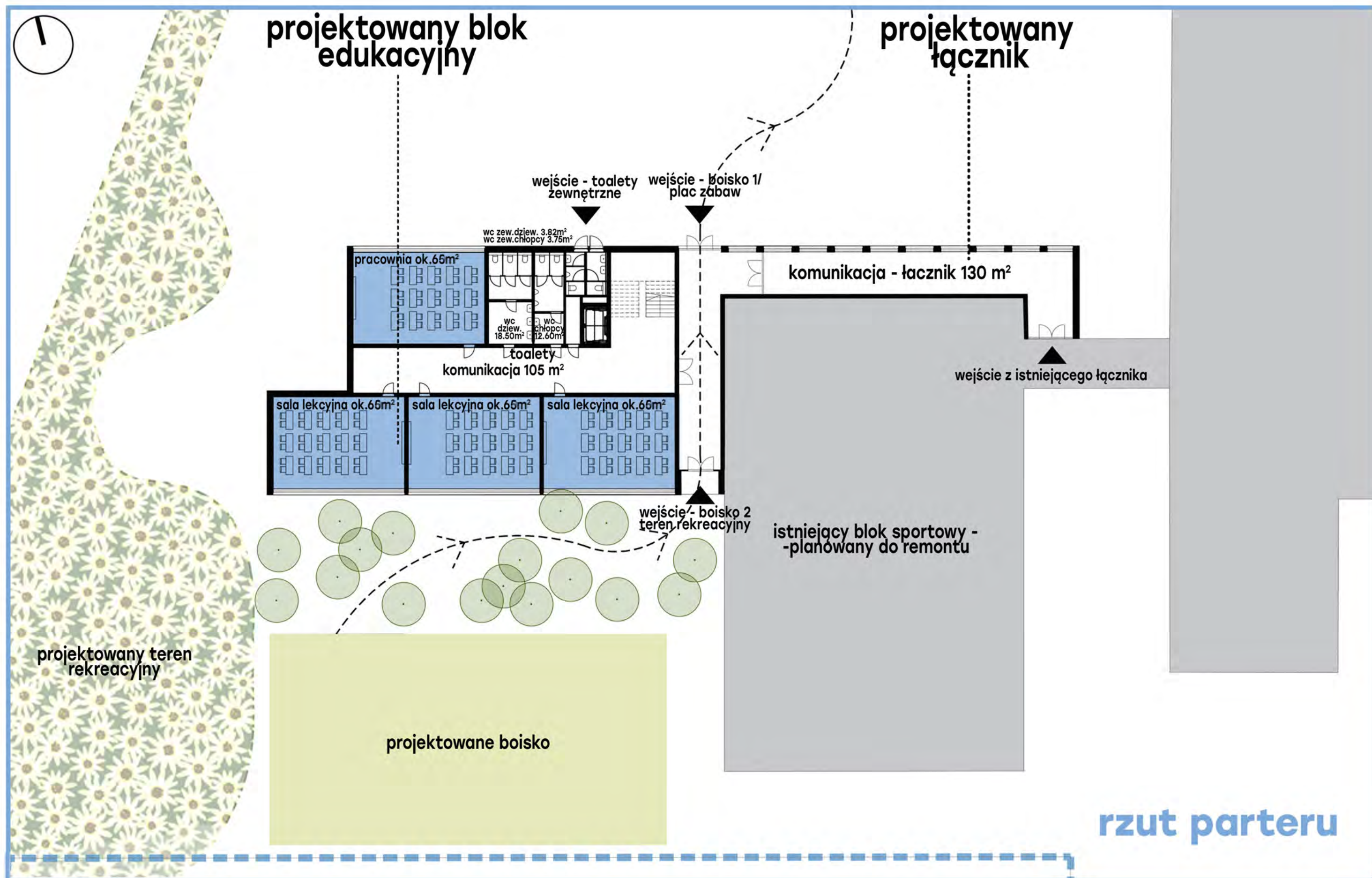
5 Etapy realizacji
proponowanej
zabudowy.

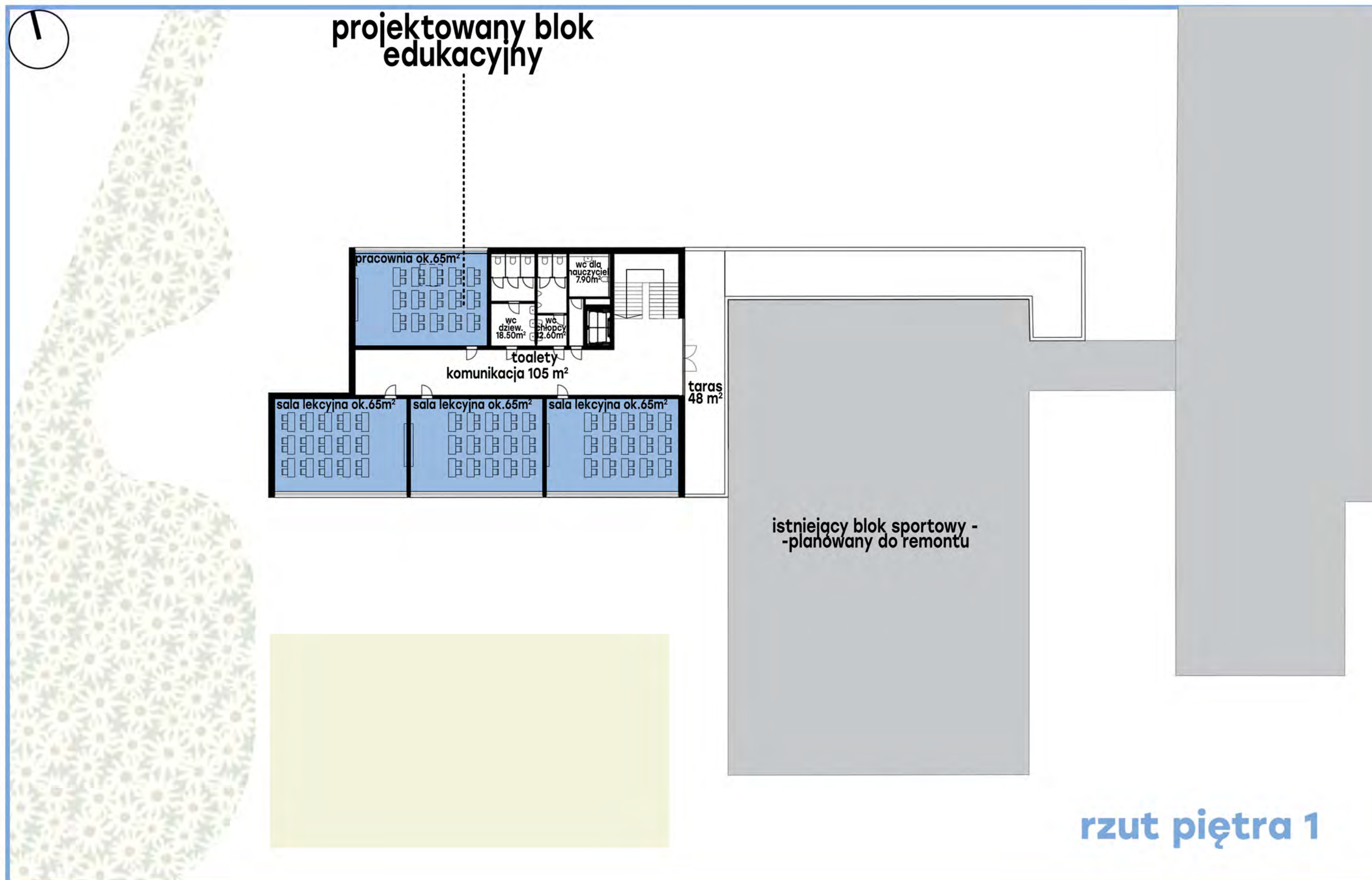
6 Powizania przestrzenne
planowanej inwestycji
z terenami otaczającymi

7 Wizualizacja



widoki z modelu





7

Wizualizacja

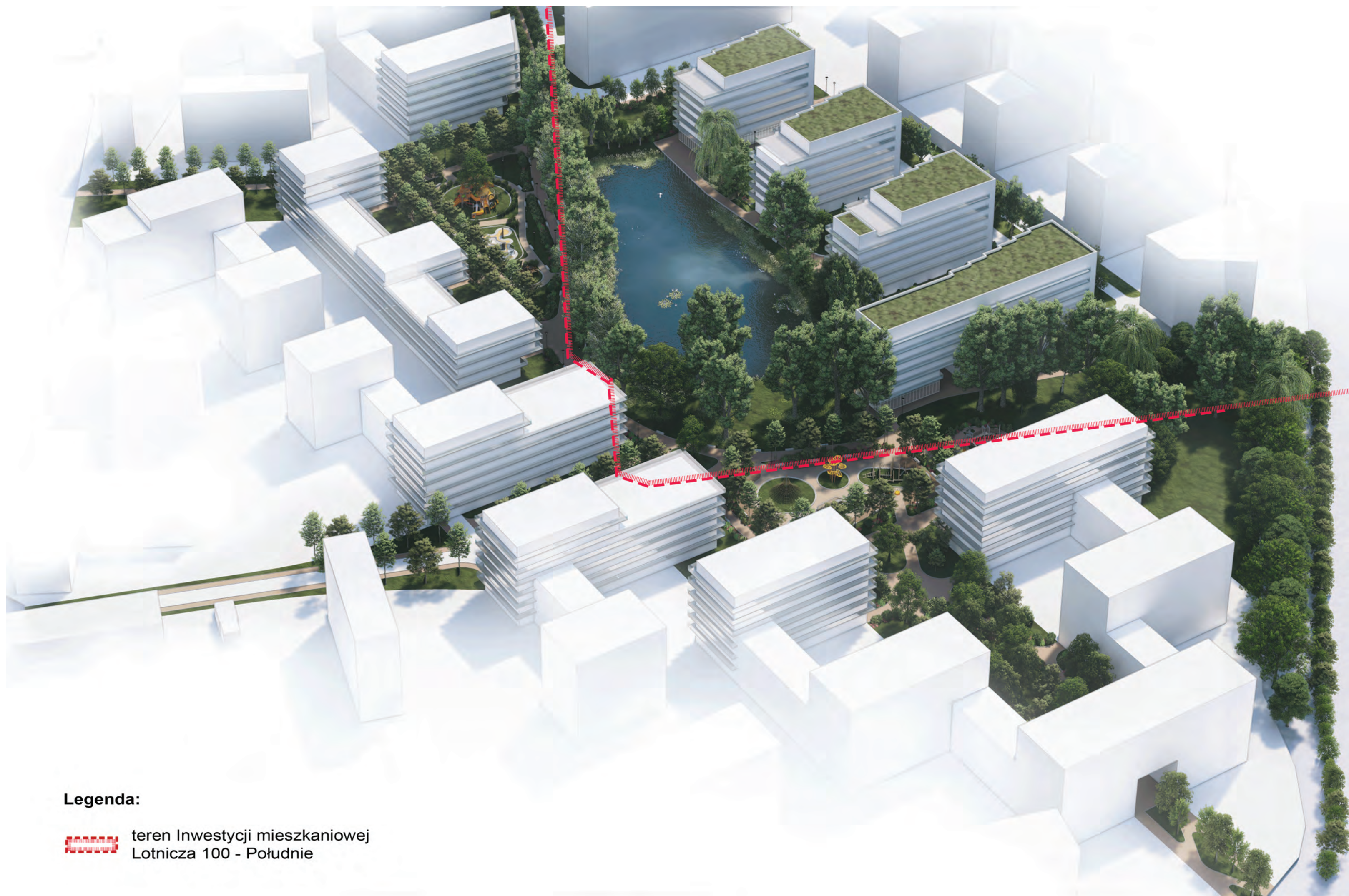
zagospodarowania terenu proponowanej
zabudowy i zagospodarowania terenu
sporządzona w sposób umożliwiający
zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym
wiedzy specjalistycznej

- zgodnie z art. 6 ust. 3









Legenda:



teren Inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe



Legenda:



teren Inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe



Legenda:

 teren Inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe



Legenda:

 teren Inwestycji mieszkaniowej
Lotnicza 100 - Południe



WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU



WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU





LOTNICZA —100—

WROCŁAWSKIE OSIEDLE KOMPLETNE

