

12. 06. 2025

UCHWAŁA NR XXXVII/291/25
RADY OSIEDLA PILCZYCE-KOZANÓW-POPOWICE PŁN.
z dnia 11 czerwca 2025 r.

w sprawie opinii na temat wniosku inwestycyjnego (Lex Deweloper) dla terenu przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu, wynikającej z zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 „W sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.”

Na podstawie §8 ust. 1-3, §13 ust. oraz §32 ust. 2 i §36 ust. 1, załącznika do uchwały nr XIII/420/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 2180 i 1471, z 2018 r. poz. 4613, z 2020 r. poz. 6534 oraz z 2021 r. poz. 2811) w związku z pismem z dnia 24 października 2022 r. (WNS-SN.6840.157.2014) nadesłanym przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości w Urzędzie Miejskim Wrocławia, Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. uchwala, co następuje:

§1. Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn. ocenia pozytywnie zamierzenia inwestycyjne polegające na budowie zespołu budynków mieszkaniowych wraz z usługami, zlokalizowanych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu. Szczegółowy opis inwestycji i uwagi Rady Osiedla znajdują się w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§2. Przedmiotową opinię stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY OSIEDLA
Pilczyce-Kozanów-Popowice Płn.


Błażej Stopka

UZASADNIENIE

Inwestor poinformował Radę Osiedla o planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy ulicy Lotniczej 100 we Wrocławiu i zwrócił się z prośbą o opinię Rady na temat niniejszej inwestycji. Obowiązek uzyskania opinii wynika z Zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 *„W sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.”*

Zarząd Osiedla zaprosił przedstawicieli inwestora na spotkanie do biura Rady Osiedla w celu poznania szczegółów inwestycji oraz by porozmawiać o wkładzie inwestora w infrastrukturę, edukację oraz wsparcie lokalnej społeczności. Inwestor został też zaproszony na sesję Rady Osiedla, gdzie szczegółowo przedstawił swoje pomysły wszystkim radnym.

Wprowadzenie

Zgodnie z procedurą przewidzianą w ww. ustawie, inwestycja jest obecnie na etapie opiniowania przez właściwe departamenty Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz inne jednostki miejskie. Przedstawiona koncepcja inwestycji może ulec zmianie do czasu procedowania uchwały przez Radę Miejską Wrocławia. W związku z tym, nasza opinia odnosi się do ogólnych założeń koncepcyjnych inwestycji, wskazując na konieczność zachowania określonych standardów urbanistycznych oraz rozbudowy infrastruktury towarzyszącej, nie oceniając szczegółowych rozwiązań projektowych.

Charakterystyka terenu inwestycji

Teren objęty wnioskiem inwestycyjnym zlokalizowany jest przy ul. Lotniczej 100 Południe, na obszarze o charakterze przemysłowym, obecnie częściowo niezagospodarowanym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się m.in. Stadion Sportowy „Lotnicza”, tereny rekreacyjne oraz funkcjonujące przedsiębiorstwa przemysłowe, w tym zakład utylizacji odpadów budowlanych.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren ten przeznaczony jest pod działalność gospodarczą. Wniosek inwestora o realizację zabudowy mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga szczegółowej analizy pod kątem zgodności z polityką przestrzenną miasta oraz potrzebami społeczności lokalnej.

Infrastruktura edukacyjna

Jednym z kluczowych warunków dopuszczania nowych dużych osiedli mieszkaniowych jest zagwarantowanie, że dzieci nowych mieszkańców będą miały zapewniony dostęp do edukacji na poziomie przedszkolnym i szkolnym **w pobliżu miejsca zamieszkania**.

Biorąc pod uwagę skalę planowanego osiedla na Pilczycach (teren o powierzchni wielu hektarów, gdzie według wstępnych założeń może zamieszkać kilka tysięcy osób), infrastruktura oświatowa musi zostać adekwatnie rozszerzona. Istniejące w okolicy szkoły i przedszkola już teraz są w znacznej mierze zapełnione, a osiedla Pilczyce i Kozanów od lat zgłaszają deficyt miejsc w żłobkach i przedszkolach.

Zgodnie z § 2 uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia, inwestycja mieszkaniowa powinna być zlokalizowana w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji.

W związku z tym, warunkiem pozytywnej opinii Rady Osiedla jest przedstawienie przez inwestora wiarygodnego planu zapewnienia miejsc edukacyjnych dla nowych mieszkańców, w tym:

- Rozbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 7 o jedno piętro.
- Budowa nowego boiska przy Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 7 (ZSP nr 7).
- Rozbudowa Liceum Ogólnokształcącego nr VI o nowe skrzydło, zgodnie z planami Urzędu Miejskiego Wrocławia.
- Budowa ogrodów sensorycznych w Zespole Szkół nr 21.
- Budowa windy dla osób z niepełnosprawnościami w drugim skrzydle budynku ZS nr 21.

Infrastruktura transportowa

Układ drogowy

Planowana inwestycja znacząco zwiększy natężenie ruchu drogowego w rejonie ul. Lotniczej i przyległych ulic. W związku z tym, inwestor powinien partycypować w rozbudowie infrastruktury drogowej, w tym:

- Budowa co najmniej dwóch niezależnych wjazdów/wyjazdów z nowego osiedla.
- Przebudowa skrzyżowań ul. Lotniczej z ul. Metalowców oraz z ul. Stargardzką, poprzez wydzielenie dodatkowych pasów do skrętu lub montaż sygnalizacji świetlnej.
- Budowa wewnętrznego układu dróg osiedlowych połączonych z istniejącą siecią miejską.
- Partycypacja w kosztach rewitalizacji łącznika przy żłobku na ul. Dokerskiej.

Transport publiczny

Zgodnie z § 3 uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia , inwestycja mieszkaniowa powinna być zlokalizowana w odległości nie większej niż 750 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Inwestor powinien zapewnić:

- Utworzenie nowych przystanków autobusowych przy osiedlu lub relokację istniejących, tak aby mieszkańcy mieli dogodny dostęp do komunikacji miejskiej.
- Budowę dodatkowej zatoki autobusowej przy ul. Lotniczej w rejonie nowego osiedla oraz wiat przystankowych.
- Partycypację w kosztach budowy nowych przystanków autobusowych w pobliżu osiedla oraz w budowie ciągów pieszo-rowerowych łączących osiedle z otoczeniem.

Ścieżki rowerowe i piesze

Inwestor powinien zaplanować ścieżki rowerowe i chodniki łączące osiedle z bulwarami oraz okolicznymi ulicami, aby mieszkańcy mogli bezpiecznie dotrzeć do parków, nad rzekę czy do pobliskich sklepów. Oczekujemy budowy brakujących odcinków ścieżek rowerowych wzdłuż ul. Lotniczej oraz przez teren osiedla, łącząc osiedle z ulicami Lotniczą, Metalowców i okolicą D.H. Astra.

Zieleń i rekreacja

Teren przy ul. Lotniczej 100, mimo przemysłowego charakteru, posiada istotne znaczenie przyrodnicze i rekreacyjne dla okolicy. Jak wynika z planów koncepcyjnych, inwestycja ma objąć duży obszar, który obecnie pełni częściowo funkcję nieformalnych terenów zielonych. Rada Osiedla kładzie nacisk, aby nowe osiedle nie stało się betonową „wyspą” odciętą od przyrody, lecz przeciwnie – by w projekcie uwzględniono **obszerne, ogólnodostępne tereny zielone** służące wszystkim mieszkańcom osiedla i sąsiednich rejonów.

Inwestor powinien zapewnić utrzymanie i urządzenie ogólnodostępnych terenów zielonych o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² (np. park osiedlowy, skwer) oraz wykonać nasadzenia zieleni wysokiej (drzew) w liczbie nie mniejszej niż liczba usuniętych drzew. Należy wprowadzić zapis gwarantujący, że place zabaw, skwery i ciągi piesze na terenie osiedla będą dostępne dla wszystkich mieszkańców osiedla i okolic (bez grodzenia).

Ponadto, inwestor powinien partycypować w rewitalizacji ścieżek i alejek wokół Stawu Pilczyckiego oraz w kosztach przebudowy instalacji kanalizacji deszczowej i budowy zastawki w ramach projektu „HotSpot-Staw Pilczycki” realizowanego przez MPWiK.

Dziedzictwo postindustrialne

Inwestor powinien, w miarę możliwości, zachować i zaadaptować istniejące na terenie inwestycji obiekty o wartości historycznej lub znaczeniu dla tożsamości miejsca. Jeśli brak takich obiektów, należy zobowiązać inwestora do upamiętnienia historii terenu (np. tablica informacyjna o dawnym wykorzystaniu terenu, nazwy ulic/osiedla nawiązujące do poprzednich zakładów).

Ponadto, ochrona dziedzictwa postindustrialnego obejmuje także **zachowanie funkcjonujących przedsiębiorstw**, o ile działają one nadal na terenie inwestycji lub w bezpośrednim sąsiedztwie. W przypadku ul. Lotniczej 100 istotnym zagadnieniem jest przyszłość zakładu utylizacji odpadów budowlanych, działającego obecnie na części tego terenu. Plany budowy osiedla rodzą pytania, czy działalność taka może być kontynuowana w pobliżu budynków mieszkalnych. Stanowisko Rady Osiedla jest następujące: **inwestycja mieszkaniowa nie może odbywać się kosztem istniejących miejsc pracy**, dlatego wymagamy od inwestora przedstawienia rozwiązań, które umożliwią albo bezkonfliktowe sąsiedztwo osiedla z zakładem (np. zastosowanie ekranów dźwiękochłonnych, wytyczenie strefy buforowej oddzielającej bloki od instalacji przemysłowych), albo propozycji

przeniesienia zakładu w inną lokalizację w uzgodnieniu z jego właścicielami. **Konflikty między nowym osiedlem a czynnym zakładem przemysłowym** mogą być poważne – aby uniknąć takiego scenariusza na Pilczycach, już na etapie planowania inwestycji należy te kwestie rozstrzygnąć. Rada Osiedla będzie stała na stanowisku, że zgoda na inwestycję powinna być **uzależniona od zagwarantowania ochrony interesów sąsiadujących przedsiębiorstw** oraz od spełnienia norm środowiskowych (np. wykonania analizy akustycznej i wdrożenia zabezpieczeń przeciwhałasowych).

Wysokość zabudowy

Zgodnie z § 4 uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia, budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 7 kondygnacji, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Lokale na cele społeczne

Inwestor, w ramach dobrych praktyk i rozwoju społeczności lokalnej, powinien przekazać na rzecz Miasta lokal użytkowy o powierzchni 200–300 m² lub wynająć go Miastu na warunkach preferencyjnych przez okres 5–10 lat z przeznaczeniem na działalność społeczną – Centrum Aktywności Lokalnej na Pilczycach.

Inwestycje proekologiczne

W uchwale Rady Miejskiej konieczne jest zawarcie wymogu podłączenia wszystkich budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. Budynki powinny być projektowane i spełniać najwyższe standardy w zakresie zeroemisyjności i wykorzystania źródeł naturalnych do zapewnienia ciepła i energii.

Harmonogram realizacji i etapowanie

Rada Osiedla stoi na stanowisku, że realizacja inwestycji mieszkaniowej przy ul. Lotniczej 100 Południe musi odbywać się etapowo, z bezwzględnym powiązaniem tempa zasiedlania mieszkań z równoczesnym wykonaniem infrastruktury towarzyszącej – w szczególności edukacyjnej i transportowej.

Postuluje się, aby w uchwale Rady Miejskiej Wrocławia znalazły się następujące zapisy warunkujące kolejne etapy inwestycji:

- **Zasiedlenie więcej niż 30% mieszkań** możliwe będzie dopiero po oddaniu do użytkowania:
 - wszystkich wewnętrznych ciągów komunikacyjnych (dróg, chodników, ścieżek rowerowych),
 - co najmniej dwóch wjazdów i wyjazdów z osiedla,
 - wsparcia dla rozbudowy Liceum Ogólnokształcącego nr VI (Liceum Ogólnokształcące nr VI (LO VI)) – dokumentacji lub rozpoczęcia prac budowlanych.
- **Zasiedlenie więcej niż 50% mieszkań** uzależnione będzie od zakończenia rozbudowy Szkoły Podstawowej przy Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 7 (ZSP nr 7) wraz z boiskiem i zapewnienia funkcjonalnego żłobka lub przedszkola w promieniu 750 metrów od osiedla.

Etapowanie takie powinno zostać potwierdzone w harmonogramie prac uzgodnionym przez inwestora z Departamentem Strategii i Rozwoju oraz Biurem Architekta Miasta.

Podsumowanie

Rada Osiedla Pilczyce-Kozanów-Popowice Północ, działając zgodnie z art. 7 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, opiniuje wniosek inwestycyjny dla terenu przy ul. Lotniczej 100 Południe pozytywnie pod warunkiem **bezwzględnego spełnienia** wszystkich wskazanych w niniejszym uzasadnieniu warunków.

W szczególności dotyczy to:

- rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
- wykonania inwestycji drogowych i komunikacyjnych przed zasiedleniem budynków,
- zapewnienia terenów zielonych i rekreacyjnych ogólnodostępnych,
- przestrzegania lokalnych standardów urbanistycznych oraz zapisów uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia,
- zapewnienia etapowości realizacji powiązanej z infrastrukturą społeczną.

Wrocław, 3 lutego 2025 r.

Inwestor – Lotnicza 100 Sp. z o.o.

ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław

Zarząd Osiedla
Piłczyce – Kozanów – Popowice Płn.
ul. Rękodzielnicza 1
54-137 Wrocław

Szanowni Państwo,

bardzo dziękujemy za zorganizowanie spotkania, na którym mogliśmy zaprezentować i przybliżyć plan pozytywnej transformacji pokolejowych terenów Gądowa Małego. Dziękujemy również za zainteresowanie i żywą dyskusję na temat planowanego przedsięwzięcia. Nasz plan zakłada, że na następnych 8 hektarach powstanie kolejny Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 – Etap Południe.

Zgodnie z Państwa prośbą przedkładamy jeszcze raz rozszerzony materiał na temat planowanej inwestycji w opcji:

- I. Zagospodarowanie 13,5 ha na ponadregionalny hub zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych.
- II. Zagospodarowania kolejnych 8 ha na Etap Południe Osiedla Kompletnego Lotnicza 100.
- III. Zagospodarowania kolejnych 8 ha na Etap Południe Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

I. Zagospodarowanie 13,5 ha na ponadregionalny hub zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych.

Po wstłuchaniu się w głos Pana Przewodniczącego Błażeja Stopki, rekomendującego tak mocno wagę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, postanowiliśmy ubiegać się równolegle o Państwa opinię w kwestii koncepcji zagospodarowania terenu, dedykując go jako duży hub ponadregionalny dla zakładów zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych. Jako Inwestor mamy spore zainteresowanie ze strony firm z sektora zajmującego się zbieraniem i przetwarzaniem odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych, których moglibyśmy umieścić tu, tworząc z całego naszego terenu 13,5 ha centrum zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Teren zostałby skomercjalizowany dla od 5 do 9 profesjonalnych firm z sektora gospodarki odpadami. Wyniku Inwestycji powstałyby między innymi nowoczesne bunkry do zbierania odpadów niebezpiecznych, hale sortowni, hale chemicznej neutralizacji i elektrolizy, plazmowa wysoko temperaturowa spalarnia odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i medycznych, chemiczny zakład

neutralizacji i przetwarzania baterii samochodowych. Z punktu widzenia wyniku ekonomicznego Inwestora realizacja takiego programu jest dużo korzystniejsza dla nas jako Inwestora. Do tej pory nie prezentowaliśmy go Państwu, bo byliśmy przekonani, że taki sposób zagospodarowania terenu będzie miał duży opór lokalnej społeczności. Zachęteni argumentami Pana Przewodniczącego na temat rzekomej przewagi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnosimy o przeprowadzenie głosowania nad możliwością zagospodarowania w/w terenu na potrzeby dużego, ponadregionalnego hubu zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych (zgodnych z planem miejscowym).

Korzyści wynikające z realizacji hubu zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych:

1. Nowe miejsca pracy dla pracowników fizycznych i technicznych w przedziale od 250 nawet do 450 osób w zależności od ostatecznie zainstalowanych technologii.
2. Rozbudowa układu drogowego – budowa dodatkowych prawo i lewo skrętów z ul. Lotniczej dla potrzeb obsługi tirów i samochodów ciężarowych, wielkogabarytowych.

Konsekwencje wynikające z realizacji hubu zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych:

1. Brak Inwestycji Towarzyszących w miejską infrastrukturę Oświatową znajdującą się na terenie osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn., które występują jedynie przy zastosowaniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).
2. Brak Inwestycji Towarzyszących w budowę ogólnodostępnego Parku nad rzeką Ślężą i zieleni miejską na terenie osiedla, które występują jedynie przy zastosowaniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).
3. Brak funkcji społecznych, przedszkola językowego, punktu opieki nad dziećmi od 1 do 3 lat, brak ogólnodostępnej siłowni, itd.
4. Brak ogólnodostępnych funkcji usługowych, takich jak hala kupców ze zdrową żywnością, brak sklepów, brak usług medycznych z specjalistycznymi gabinetami, centrum gastronomicznego z miksem restauracji, brak nowoczesnych powierzchni biurowych, brak infrastruktury rowerowej, itd.
5. Brak zagospodarowania stawu na ogólnodostępny obiekt rekreacji i wypoczynku.
6. Zwiększenie tła akustycznego w promieniu 1.500 m w nocy i w dzień.
7. Zwiększenie zapylenia powietrza z procesów produkcyjnych.
8. Znaczące zwiększenie obciążenia układu drogowego ruchem samochodów ciężarowych wielkogabarytowych, wielkotonażowych.
9. Emisja do otoczenia większej gamy zapachów i woni.

Wnosimy oficjalny wniosek do Zarządu Osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn. o podanie w głosowaniu za i w głosowaniu przeciwko za naszą propozycją zagospodarowanie 13,5 h na potrzeby

dużego ponadregionalnego hubu zbierania i przetwarzania odpadów niebezpiecznych, medycznych i przemysłowych.

II. Zagospodarowania kolejnych 8 ha na Etap Południe Osiedla Kompletnego Lotnicza 100.

Wnosimy o przeprowadzenie głosowania przez Radę Osiedla nad poparciem budowy kolejnego Etapu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 – Etap Południe na powierzchni 8 ha.

Etap Południe ma być realizowany jako dopełnienie zamierzenia inwestycyjnego Budowy Modelowego Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Jest on kontynuacją etapu Północ, który otrzymał w zeszłym roku pozytywne rekomendacje od Rady Osiedla, tak samo jak projekt Tru Development, który bezpośrednio przylega do projektowanego przez nas Osiedla Kompletnego. Etap Południe, który podajemy pod głosowanie jest wypełnieniem środka wcześniej zatwierdzonych już obszarów. **Wnosimy o przeprowadzenie głosowania nad możliwością zagospodarowania w/w 8 ha na dalszy Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100.**

Korzyści wynikające z realizacji zagospodarowania w/w 8 h na dalszy Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 – Etap Południe.

1. Zatrzymanie degradacji infrastrukturalnej i środowiskowej terenu Gądowa Małego.
2. Stworzenie dużej liczby miejsc pracy w zróżnicowanych punktach usługowych, handlowych, gastronomicznych, beauty, to skala od 750 do 1500 miejsc pracy.
3. Rozbudowa układu drogowego – budowa na rzecz Miasta i osiedla nowej drogi klasy lokalnej KDL, łączącej ul. Lotniczą z ul. Stargardzką, przebudowa razem z Firmą Tru Development ul. Stargardzkiej i rozbudowa skrzyżowania Metalowców ze Stargardzką, budowa ścieżek rowerowych. Pamiętając, że przy etapie Północ rozbudowywane jest skrzyżowanie z ul. Lotniczą, z odcinkiem łącznika w kierunku ul. Stargardzkiej. Zaplanowane do budowy są tam ścieżki rowerowe i dodatkowe pasy na wjeździe i wyjeździe. Inwestor na ten cel również przekazuje nieodpłatnie na rzecz miasta sporą ilość własnego terenu.
4. Budowa Inwestycji Towarzyszących w miejską infrastrukturę Oświatową, znajdującą się na terenie osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn. w nakładach 14 mln zł, które występują jedynie przy zastosowaniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195), a przy Etapie Północ Rozbudowa szkoły nr 19 o cztery oddziały za 7,1 mln zł.
5. Budowa Inwestycji Towarzyszących w ogólnodostępną zielen, ogrody deszczowe, rewitalizację stawu, budowa zielonej tętnicy, itd. Przy etapie Północ budowa ogólnodostępnego Parku nad rzeką Ślężą i zielen miejską na terenie osiedla za kwotę 1,8 mln zł., które występują jedynie przy zastosowaniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).
6. W ramach realizowanego projektu powstanie przedszkole językowego, punktu opieki nad dziećmi od 1 do 3 lat, ogólnodostępna siłownia, itd.

7. W ramach realizowanego projektu powstanie ogólnodostępna infrastruktura usługowa z funkcjami, takimi jak hala kupców ze zdrową żywnością, liczne sklepy i lokale usługowe, gabinety lekarskie, strefa beauty, ulica i plac z licznymi zaprojektowanymi lokalami gastronomicznymi, centrum medyczne i centrum opieki nad zwierzętami, itd.
8. Liczne ścieżki rowerowe i połączenia rowerowo-pieszne wraz z rozbudowaną infrastrukturą rowerową.
9. Dostępność wszystkich potrzebnych usług (sklepów, przedszkola, punktów usługowych) na miejscu zmniejsza konieczność i potrzebę wyjeżdżania poza teren osiedla, co zredukuje ilość produkowanego przez samochody CO₂. Na osiedlu zaplanowano funkcjonowanie carsharingu oraz wypożyczalni aut elektrycznych. Znajdą się tu także punkty ładowania samochodów elektrycznych, warsztat naprawy rowerów, wypożyczalnia hulajnóg elektrycznych i stacja rowerów miejskich.
10. Zagospodarowanie stawu na ogólnodostępny obiekt rekreacji i wypoczynku.
11. Korzyści wizerunkowe poprzez budowę reprezentacyjnej zabudowy tworzącej bramę zachodnią Wrocławia.
12. Wyżej wymienione zadania w punktach od 4 do 11 będą generowały koszty budowy i wyposażenia tej infrastruktury tworzącej dobre miejsce do życia dalsze nakłady rzędu 140 mln PLN.

Konsekwencje wynikające z realizacji zagospodarowania w/w 8 ha na dalszy Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 – Etap Południe:

Zmniejszenie ruchu samochodów ciężarowych na rzecz zwiększenia ruchu samochodów osobowych.

Wnosimy oficjalny wniosek do Zarządu Radu Osiedla Pilczyce – Kozanów – Pilczyce Pn. o podanie w głosowaniu za i w głosowaniu przeciwko za naszą propozycją zagospodarowanie w/w 8 ha na dalszy Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Etap Południe jako kontynuacji pozytywnej transformacji terenów Gądowa Małego. Bez wskazywania trybu, w jakim ma być przeprowadzona transformacja.

III. Zagospodarowania kolejnych 8 ha na Etap Południe Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

Wnosimy o przeprowadzenie głosowania przez Radę Osiedla nad poparciem budowy kolejnego Etapu Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 – Etap Południe na powierzchni 8 ha w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

Etap Południe ma być realizowany jako dopełnienie zamierzenia inwestycyjnego Budowy Modelowego Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Jest kontynuacją etapu Północ, który otrzymał w zeszłym roku pozytywne rekomendacje od Rady Osiedla, tak samo jak projekt Tru Development, który bezpośrednio przylega do projektowanego przez nas Osiedla Kompletnego. Etap, który poddajemy pod głosowanie, jest

wypełnieniem środka wcześniej zatwierdzonych już obszarów. **Wnosimy o przeprowadzenie głosowania nad możliwością zagospodarowania w/w 8 ha na dalszy Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).**

Proponowane rozwiązania realizowane w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) wypełnia założenia:

1. Studium Wrocławia z 2018 r.:

- 1) które wielokrotnie sprzeciwia się rozlewaniu się zabudowy: „ograniczenie rozproszenia zabudowy, co z jednej strony przyniesie zwiększenie wygody zamieszkiwania w zakresie dostępności do transportu i usług publicznych, drugiej strony – przyczyni się do oszczędności kosztów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury miejskiej, które można przeznaczyć na podniesienie standardu obsługi mieszkańców w tym zakresie”,
 - 2) co do planowanych funkcji: w każdym osiedlu oprócz zabudowy mieszkaniowej powinny się znajdować: centralny plac, rynek lub główna ulica, zgrupowanie różnego rodzaju sklepów, lokali gastronomicznych i usługowych, przedszkole, park osiedlowy, co najmniej jeden publiczny plac zabaw, a także element charakterystyczny, szczególny obiekt, który odróżnia osiedle od innych.
2. **MPZP** pod względem parametrów wysokości i intensywności planowanej zabudowy.
3. **Strategii Wrocławia 2030**, w której autorzy stanowczo sprzeciwiają się suburbanizacji: „Proponujemy konkretny model: chcemy być jedną z zielonych stolic Europy. I to trwale, a nie tylko okazjonalnie. Stawiamy na ekologiczne sposoby poruszania się po mieście, czyste powietrze, wszechobecną zieleni, czyste i pełne życia rzeki, odnawialne źródła energii, gospodarkę o obiegu zamkniętym. Od stu lat jesteśmy znani dzięki znakomitym osiedlom zbudowanym w modelu miasta-ogrodu. Dziś chcemy być miastem ogrodów. Chcemy przy tym powstrzymać suburbanizację, czyli wypełnianie obrzeży miasta kolejnymi źle skomunikowanymi i słabo wyposażonymi w usługi osiedlami-sypialniami. Stawiamy na policentryczność. Na miasto wielu dobrze powiązanych i zwartych wewnętrznie, wielofunkcyjnych dzielnic i osiedli.”
4. **Programu Mieszkaniowego**: „Intensywne przemiany ekonomiczne i gospodarcze, mające miejsce we Wrocławiu w ostatnich latach, spowodowały wzrost zapotrzebowania na nowe tereny pod budownictwo mieszkaniowe. Realizując oczekiwania mieszkańców i inwestorów miasto podjęło działania mające na celu przygotowanie szerokiej i urozmaiconej oferty terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Zamierzeniem przedsięwzięcia było uruchomienie atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową w różnych rejonach miasta. Przewidziano różnorodne oferty, umożliwiające zaspokojenie rozmaitych potrzeb i oczekiwań mieszkaniowych. Oferty objęły zarówno tereny stanowiące własność gminy jak i tereny będące we władaniu innych podmiotów. O atrakcyjności wyznaczonych terenów decydowały, m.in.: możliwość szybkiego ich uruchomienia, zróżnicowanie ofert pod względem typu i charakteru planowanej zabudowy oraz rozrzućenie lokalizacji poszczególnych terenów w układzie całego miasta. (...)
- (...) Wraz z upływem czasu i zmian realiów inwestycyjnych konieczna jest również korekta w zakresie kosztów związanych z realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej. Ocenić można, że przedsięwzięcie przynosi wymierne efekty. Poprzez intensywne działania mające na celu szybkie uruchamianie wytypowanych terenów, udostępniane są nowe tereny inwestycyjne.”

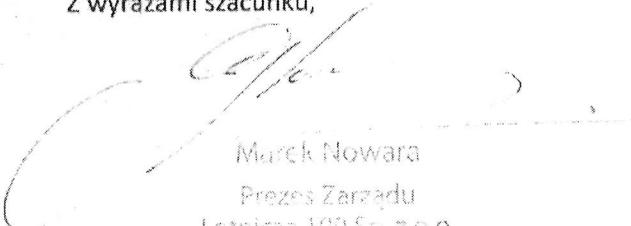
Korzyści wynikające z realizacji zagospodarowania w/w 8 ha na dalszy Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Etap Południe w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195):

1. Tylko w przypadku realizacji w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) występuje możliwość zaangażowania Dewelopera w budowę Inwestycji Towarzyszących w miejską infrastrukturę Oświatową znajdującą się na terenie osiedla Popowice – Kozanów – Popowice Płn. w nakładach 14 mln zł (przy Etapie Północ Rozbudowa szkoły nr 19 o cztery oddziały za 7,1 mln zł).
2. Tylko w przypadku realizacji w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) występuje możliwość zaangażowania Dewelopera w budowę Inwestycji Towarzyszących w ogólnodostępną zieleni, ogrody deszczowe, rewitalizację stawu, budowę zielonej tętnicy, itd. (przy Etapie Północ budowa ogólnodostępnego Parku nad rzeką Ślężą i zieleni miejską na terenie osiedla za kwotę 1,8 mln zł).

Konsekwencje – brak.

Wnosimy oficjalny wniosek do Zarządu Osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn. o podanie w głosowaniu za i w głosowaniu przeciwko za naszą propozycją zagospodarowanie w/w 8 ha na dalszy Etap Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Etap Południe jako kontynuacji pozytywnej transformacji terenów Gądowa Małego realizowanych w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

Z wyrazami szacunku,



Marek Nowara
Prezes Zarządu
Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Załączniki:

1. Materiały na temat budowy Osiedla Kompletnego Lotnicza 100 – Etap Południe.
2. Materiały na temat korzyści wynikających z realizacji Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195).
3. Materiały na temat negatywnego oddziaływania zakładu Eko-Logis na środowisko naturalne i na życie i zdrowie pracowników sąsiadów i mieszkańców pobliskich osiedli.