

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: PREZYDENT WROCŁAWIA – WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO URZĘDU MIEJSKIEGO
WROCŁAWIA, UL. ŚWIDNICKA 53, 50-030 WROCŁAW

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: Lokum Deweloper S.A.
Kraj: Polska Województwo: dolnośląskie
Powiat: wrocławski Gmina: Wrocław
Ulica: Krawiecka Nr domu: 1 Nr lokalu: 101
Miejscowość: Wrocław Kod pocztowy: 50-148
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):



Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾: AE:PL-33748-16416-FCCWC-27

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Uwagi do Planu Ogólnego Miasta Wrocławia

Wnoszę o wprowadzenie zmian w projekcie planu ogólnego w zakresie nieruchomości [REDAKTED] obejmującej działki ewidencyjne o numerach: **10/17, 10/27, 10/29, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/32, 10/31, 10/30, AM-20, obręb Muchobór Wielki**, obecnie oznaczonej jako strefa planistyczna „60SP”.

W szczególności wnoszę o:

- przeznaczenie wskazanych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zmianę kwalifikacji terenu na strefę planistyczną „SW” – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w planie ogólnym,
- ustalenie następujących parametrów zabudowy:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 33 m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 12%,
 - maksymalna intensywność zabudowy kondygnacji naziemnych: 2,1.

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0038.AR_20.10/30 026401_1.0038.AR_20.10/31 026401_1.0038.AR_20.10/32 026401_1.0038.AR_20.10/29 026401_1.0038.AR_20.10/17 026401_1.0038.AR_20.10/18 026401_1.0038.AR_20.10/21 026401_1.0038.AR_20.10/23 026401_1.0038.AR_20.10/25 026401_1.0038.AR_20.10/27	☒ tak ☐ nie	- przeznaczenie wskazanych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, - zmianę kwalifikacji terenu na strefę planistyczną „SW” – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w planie ogólnym, - ustalenie ww. parametrów zabudowy

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Miasta Wrocławia	026401_1.0038.AR_20.10/30 026401_1.0038.AR_20.10/31 026401_1.0038.AR_20.10/32 026401_1.0038.AR_20.10/29 026401_1.0038.AR_20.10/17 026401_1.0038.AR_20.10/18 026401_1.0038.AR_20.10/21 026401_1.0038.AR_20.10/23 026401_1.0038.AR_20.10/25 026401_1.0038.AR_20.10/27	☒ tak ☐ nie	„SW” strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	35%	33 m	12%

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

- Załącznik nr 1 PISMO PRZEWODNIE - UWAGI DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO
- Załącznik nr 2 UZASADNIENIE DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI

- Załącznik nr 3 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU (PZT) PLANOWANEGO OSIEDLA
- Załącznik nr 4 PROJEKT RYSUNKU ZPI DLA PLANOWANEGO OSIEDLA
- Załącznik nr 5 PZT PLANOWANEGO OSIEDLA NA AKTUALNYM PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO
- Załącznik nr 6 RYSUNEK POSTULOWANYCH ZMIAN PLANU OGÓLNEGO
- Załącznik nr 7 RYSUNEK WNIOSKOWANEGO KSZTAŁTU PLANU OGÓLNEGO
- Załącznik nr 8 RYSUNEK STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
- Załącznik nr 9 UCHWAŁA nr XXVII/226/25 RADY OSIEDLA MUCHOBÓR WIELKI
- Załącznik nr 10 UCHWAŁA nr XLI/136/26 RADY OSIEDLA OPORÓW
- Załącznik nr 11 UCHWAŁA nr XXXIII/282/26 RADY OSIEDLA MUCHOBÓR WIELKI
- Załącznik nr 12 STANOWISKO INWESTORA – uzupełnienie do pre-wniosku
- Załącznik nr 13 OPERAT AKUSTYCZNY

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podajcie datę podpisania pisma w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 06.05.2026 r.

- 1) Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- 2) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- 4) W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 5) Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- 6) Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 7) W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- 8) Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- 9) W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Niniejszą informację otrzymuje Pani/Pan w związku z obowiązkami określonymi w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej z dnia 4 maja 2016 r. L 119/1).

Administrator danych osobowych (ADO)

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław;
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wpl@um.wroc.pl, e-Doręczeń: AE:PL-95179-82549-VVTFT-27;
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji sprawy związanej ze złożonym przez Panią/Pana wnioskiem.

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Obligatoryjność/fakultatywność podania danych osobowych

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres retencji danych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 25 lat od stycznia kolejnego roku po uchwaleniu planu ogólnego miasta Wrocławia. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- dostawcy usług IT,
- podmioty przetwarzające dane na zlecenie administratora,
- podmioty, którym administrator udostępnił dane,
- podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa,
- podmioty prowadzące działalność pocztową lub kurierską,
- osoby fizyczne posiadające wiedzę specjalistyczną i występujące w postępowaniu w charakterze biegłego.

Takie podmioty przetwarzają dane na podstawie zawartej umowy z administratorem i tylko zgodnie z jego poleceniami.

Przysługujące prawa

Przysługuje Pani/Panu:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
- prawo do usunięcia danych (prawo do bycia zapomnianym),
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych,

- prawo do przenoszenia danych,
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Inspektor Ochrony Danych

W Urzędzie wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych. Jest to osoba, z którą można się kontaktować w sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz korzystania z przysługujących Pani/Panu praw związanych z przetwarzaniem danych. Z

Inspektorem można skontaktować się w następujący sposób:

- listownie na adres: al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław;
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl;
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Zautomatyzowane podejmowanie decyzji

Pani/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu lub zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.

**Załącznik nr 1 – Pismo przewodnie wraz z rozwinięciem punktu 7.1. z Pisma (formularza)
dotyczącego aktu planowania przestrzennego**

Wrocław, 06.05.2026 r.

Inwestor:

Lokum Deweloper S.A.
ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław

**Wydział Planowania Przestrzennego
Urzędu Miejskiego Wrocławia
Świdnicka 53, 50-030 Wrocław**

**Uwagi do konsultowanego projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia – pismo
przewodnie**

Działając w imieniu Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej: „Spółka”, „Inwestor”), w nawiązaniu do wcześniej złożonego wniosku do opublikowanego projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia (dalej: „Plan”) oraz ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych Planu miasta Wrocławia, uprzejmie składam uwagi Spółki o zmianę treści projektu Planu w odniesieniu do obszaru położonego w rejonie ul. Ibn Siny Awicenny, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 10/17, 10/27, 10/29, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/32, 10/31, 10/30, AM-20, obręb Muchobór Wielki (dalej: „Obszar”).

W szczególności Spółka wnosi o:

- zmianę strefy 60SP poprzez nadanie jej funkcji wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- wprowadzenie dla Obszaru wskaźników i parametrów urbanistycznych zgodnych z treścią wniosku złożonego na formularzu.



Uzasadnienie

Wskazany Obszar został w projekcie Planu ujęty w sposób niezgodny z opracowywaną od lat koncepcją urbanistyczną kompletnego osiedla mieszkaniowego, obejmującego zarówno zabudowę mieszkaniową, jak i niezbędną infrastrukturę techniczną, drogową, usługową a także planowane inwestycje edukacyjne przewidziane dla tej części Miasta.

Lokum Deweloper S.A. prowadzi zaawansowane prace projektowe, zmierzające do realizacji zamierzenia inwestycyjnego w trybie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI). W roku 2024, zgodnie z obowiązującymi procedurami, Spółka złożyła stosowny wniosek do Planu, który odzwierciedlał planowane przeznaczenie terenu oraz układ funkcjonalno – przestrzenny związany z przyszłym osiedlem.

Opublikowany projekt Planu nie uwzględnia zgłoszonych postulatów, a całość Obszaru została zakwalifikowana do strefy gospodarczej, co pozostaje w sprzeczności zarówno z charakterem otoczenia, jak i z założeniami przygotowywanej dokumentacji inwestycyjnej.

Proponowane w Planie przeznaczenie uniemożliwia na Obszarze realizację zabudowy mieszkaniowej oraz powiązanej infrastruktury, pomimo że teren ten był dotąd konsekwentnie przygotowywany do takiego kierunku rozwoju.

Szczegółowy opis wnioskowanej zmiany, w tym oczekiwana klasyfikacja funkcjonalna oraz propozycja przebiegu granic jednostki urbanistycznej, został przedstawione w załącznikach.

Wnioskowana zmiana ma na celu zapewnienie pełnej zgodności przygotowywanej dokumentacji inwestycyjnej z obowiązującymi procedurami planistycznymi oraz zagwarantowanie spójności pomiędzy ustaleniami Projektu Planu Ogólnego a Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym (ZPI).

W związku z trwającymi pracami projektowymi dla osiedla mieszkaniowego, obejmującym



m.in.:

- wykonanie projektu budowy żłobka przy ul. Kazimierza Witalisa Szarskiego,
- wykonanie projektu i budowy przedszkola zlokalizowanego przy ul. Kazimierza Witalisa Szarskiego, składającego się z 6-oddziałów, przeznaczonego dla dzieci z Przedszkola nr 11 – Akademia Krasnala,
- rozbudowy stołówki w Szkole Podstawowej nr 25 we Wrocławiu,
- remontu boiska przy Szkole Podstawowej nr 25 we Wrocławiu,
- przebudowy układu komunikacyjnego i ciągu pieszo-rowerowego, budowy sygnalizacji świetlnej w obrębie planowanej Inwestycji mieszkaniowej, w tym na skrzyżowaniu ul. Ibn Siny Awicenny/Trawowa/Stanisławowska,
- budowy odcinka sieci wodociągowej o długości około 315 m i odpowiednich parametrach, łączącego sieci znajdujące się w ul. Ibn Siny Awicenny i w ul. Stanisławowskiej, celem zaspokojenia potrzeb lokalnych mieszkańców w zakresie poprawy ciśnienia wody na ul. Stanisławowskiej,
- przekazania środków pieniężnych na przeprowadzenie rewitalizacji z urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych na terenie obiektu przy ul. Harcerskiej we Wrocławiu,
- przeznaczenie na terenie Inwestycji około 150 m² powierzchni użytkowej na potrzeby mieszkańców, realizując w ten sposób postulat Rady Osiedla dotyczący utworzenia Centrum Aktywności Lokalnej,
- realizację przez Spółkę na terenie publicznym parkingu typu Park and Ride (parking terenowy - utwardzony) przy stacji kolejowej Wrocław-Zachodni,
- zgodnie z oczekiwaniami Rad Osiedli Muchobór oraz Oporowa wybudowanie garażu podziemnego, który będzie mógł pełnić również funkcję doraźnego miejsca schronienia, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Przestrzeń będzie przeznaczona nie tylko dla mieszkańców planowanej inwestycji lecz także – wychodząc naprzeciw potrzebom lokalnej społeczności – dla mieszkańców osiedla oraz okolic.

wszystkie te działania przewidziane są do realizacji w ramach procedury ZPI i po przeprowadzeniu konsultacji społecznych, dlatego wnoszę o dokonanie stosownych



zmian w projekcie Planu, zgodnie z zakresem opisanym w załączonych materiałach.

Poniżej opisowe rozwinięcie punktu 7.1. z Pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego:

Wnoszę o wprowadzenie zmian w projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia w zakresie nieruchomości [REDAKTOWANE] obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 10/17, 10/27, 10/29, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/32, 10/31, 10/30, AM-20, obręb Muchobór Wielki, obecnie oznaczonej jako strefa planistyczna „60SP”.

W szczególności wnoszę o:

- przeznaczenie wskazanych działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zmianę kwalifikacji terenu na strefę planistyczną „SW” – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w planie ogólnym,
- ustalenie następujących parametrów zabudowy:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 33 m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 12%,
 - maksymalna intensywność zabudowy kondygnacji naziemnych: 2,1.

W odniesieniu do gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (OSD), wskazujemy, że przedmiotowy teren spełnia wymagania określone dla obszaru SW, zgodnie z zapisami uzasadnienia do planu ogólnego. W zakresie dostępności do szkoły podstawowej, najbliższą istniejącą placówką jest Szkoła Podstawowa nr 25 im. Franciszka Juszczaka ul. Stanisławowskiej 38-44, zlokalizowana w odległości ok. 750 m (liczonej wzdłuż istniejących ogólnodostępnych ciągów pieszych), co mieści się w dopuszczalnym standardzie 3000 m.

W zakresie dostępności do terenów zieleni publicznej, teren objęty wnioskiem znajduje się w zasięgu:

- obszaru 824SN (STREFA ZIELENI REKREACYJNEJ) zieleni publicznej o łącznej powierzchni co najmniej 2 ha w odległości ok. 650 m,



- obszaru 61SN (STREFA ZIELENI I REKREACJI "LASEK OPOROWSKI") zieleni publicznej o powierzchni przekraczającej 10 ha w odległości ok. 2 200 m.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy teren spełnia wymagania OSD, co uzasadnia możliwość jego przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową w planie ogólny.



Załącznik nr 2 – UZASADNIENIE DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Przedmiotowy wniosek o zmianę opublikowanego projektu Planu Ogólnego Miasta Wrocławia stanowi rezultat przeprowadzonych przez Spółkę prac koncepcyjnych oraz projektowych. Teren planowanej inwestycji obejmuje obszar o powierzchni blisko 5 ha, położony w zachodniej części Wrocławia, na wschód od ul. Ibn Siny Awicenny. Jest to teren niezabudowany, o charakterze otwartym, dobrze skomunikowany, posiadający istotny potencjał inwestycyjny oraz atrakcyjne położenie w strukturze miasta.

Zakres planowanej inwestycji

1. W ramach planowanego przedsięwzięcia Inwestor zamierza zrealizować: **realizację inwestycji** polegających m.in. na:
wykonaniu projektu budowy 6 oddziałowego żłobka przy ul. Kazimierza Witalisa Szarskiego, dla 156 dzieci; wykonaniu projektu i budowie 6 oddziałowego przedszkola na nieruchomości składającej się z działek gruntu nr: dz. nr 1/154, 1/156, 1/160, 1/162, 1/164, Muchobór Wielki, przy ul. Kazimierza Witalisa Szarskiego, dla 150 dzieci; rozbudowie stołówki w Szkole Podstawowej nr 25, wchodzącej w skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 15, przy ul. Stanisławowskiej 38-44, będącej szkołą obwodową dla niniejszej Inwestycji mieszkaniowej; remontu boiska przy Szkole Podstawowej nr 25, wchodzącej w skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 15, przy ul. Stanisławowskiej 38-44; przekazania środków pieniężnych na przeprowadzenie rewitalizacji z urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych na terenie obiektu przy ul. Harcerskiej we Wrocławiu; przeznaczeniu na terenie inwestycji około 150 m² powierzchni użytkowej na potrzeby mieszkańców, realizując w ten sposób postulat Rady Osiedla dotyczący utworzenia Centrum Aktywności Lokalnej; realizacji na terenach publicznych przez Spółkę parkingu typu Park and Ride (parking naziemny, utwardzony) przy stacji kolejowej Wrocław-Zachodni; budowie garaży podziemnych, które w zamiarze Spółki będą pełniły również funkcję doraźnego miejsca schronienia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. **realizację inwestycji mieszkaniowej** polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami (podziemnymi), drogami i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach ewidencyjnych nr: 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/27, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, AM-20, obręb Muchobór Wielki 0038, miasto Wrocław (dalej „Obszar”)

Uzasadnienie zmiany przeznaczenia terenu

Proponowane w Planie Ogólnym przeznaczenie uniemożliwia na Obszarze realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powiązanej infrastruktury. Całość obszaru została zakwalifikowana do strefy gospodarczej, co pozostaje w sprzeczności zarówno z charakterem otoczenia, w tym zabudowy na sąsiadującej działce (budynek mieszkalny wielorodzinny) jak i z założeniami przygotowywanej dokumentacji inwestycyjnej.

Proponowane zmiany, wprowadzenie wiodącej funkcji - zabudowy wielorodzinnej z nastawieniem na zapewnieniu usług i terenów zielonych, mają na celu zwiększenie dostępności mieszkań w bardzo atrakcyjnym lokalizacyjnie rejonie.

Zgodność z dokumentami strategicznymi

Do głównych ustaleń i rekomendacji dotyczącej kształtowania polityki przestrzennej Wrocławia (Strategia Rozwoju Wrocławia 2050) należy dążenie do tworzenia kompletnych struktur osiedlowych, zapewniającym mieszkańcom i mieszkańcom dostęp do różnorodnej oferty mieszkaniowej, do zieleni i usług, w tym usług publicznych oraz infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, co minimalizuje konieczność nadmiernego przemieszczania się i wpływa na wzrost jakości życia.

Zaawansowane prace projektowe, zmierzające do realizacji zamierzenia inwestycyjnego w trybie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) są zgodne ze Strategią Rozwoju Wrocławia 2050 - bowiem na obszarze objętym przedmiotowym projektem planuje się realizację osiedla zabudowy mieszkaniowej, wyposażonej w niezbędne usługi. Ponad to planuje się tereny zieleni, a obszar jest też dobrze skomunikowany z terenami sąsiednimi.

Obszar planowanej przez nas inwestycji, stoi przed koniecznością przededefiniowania swojej funkcji w kontekście współczesnych potrzeb miasta. Mimo swojego dobrego położenia we Wrocławiu, teren ten pozostaje w znacznej mierze niezagospodarowany, co stanowi unikalną okazję do wprowadzenia nowych, innowacyjnych inicjatyw i przekształcenia przestrzeni. Tereny planowanej inwestycji, choć obecnie niezabudowane, nie doczekały się jeszcze odpowiedniego wykorzystania, które wpłynęłoby na poprawę jakości życia mieszkańców i atrakcyjności tej części Wrocławia.

Kompleksowe zagospodarowanie i korzyści publiczne

Inwestor nie planuje realizacji pojedynczego obiektu, lecz kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości o powierzchni blisko 5 ha, co odpowiada idei „osiedla kompletnego” oraz stanowi realizację jednego z głównych wyzwań wskazanych w Strategii Rozwoju Wrocławia 2050. Przyjęcie dla przedmiotowej nieruchomości wnioskowanego przeznaczenia będzie oznaczać możliwość realizacji inwestycji uzupełniających, które staną się impulsem rozwoju dzielnicy.

W ramach planowanej inwestycji Inwestor przewiduje, kompleksową transformację zagospodarowania terenu. Zakres zmian obejmuje:

- ✓ wykonaniu projektu budowy żłobka przy ul. Kazimierza Witalisa Szarskiego, składającego się z 6-oddziałów;
- ✓ wykonaniu projektu i budowy przedszkola zlokalizowanego przy ul. Kazimierza Witalisa Szarskiego, składającego się z 6-oddziałów, przeznaczonego dla dzieci z Przedszkola nr 11 – Akademia Krasnala;
- ✓ rozbudowie stołówki w Szkole Podstawowej nr 25 we Wrocławiu;
- ✓ remoncie boiska przy Szkole Podstawowej nr 25 we Wrocławiu;
- ✓ przebudowie układu komunikacyjnego i ciągu pieszo-rowerowego, budowie sygnalizacji świetlnej w obrębie planowanej Inwestycji mieszkaniowej oraz na skrzyżowaniu ul. Ibn Siny Awicenny/Trawowa/Stanisławowska;
- ✓ budowie odcinka sieci wodociągowej o długości około 315 m i odpowiednich parametrach, łączącego sieci znajdujące się w ul. Ibn Siny Awicenny i w ul. Stanisławowskiej;
- ✓ przekazaniu środków na przeprowadzenie rewitalizacji z urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych na terenie obiektu przy ul. Harcerskiej we Wrocławiu;

- ✓ przeznaczeniu na terenie inwestycji około 150 m² powierzchni użytkowej na potrzeby mieszkańców, realizując w ten sposób postulat Rady Osiedla dotyczący utworzenia Centrum Aktywności Lokalnej;
- ✓ realizacji przez Spółkę na terenie publicznym parkingu typu Park and Ride przy stacji kolejowej Wrocław-Zachodni;
- ✓ budowie garaży podziemnych, które w zamiarze Spółki będą pełniły również funkcję doraźnego miejsca schronienia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Planowane inwestycje świadczą o znaczącym zaangażowaniu finansowym Inwestora oraz o realnym odciążeniu budżetu Miasta poprzez przejęcie części kosztów infrastrukturalnych.

Efekty społeczne i środowiskowe

Planowane zmiany przyczynią się do pełnej integracji terenu z miastem i poprawy jakości życia mieszkańców, tworząc spójną i nowoczesną dzielnicę miejską, zgodną z ideą 15-minutowego miasta. Zapewni to zrównoważony rozwój zachodniej części Wrocławia. Koncepcja ta zakłada dogodny dostęp do miejsc codziennego użytku, takich jak sklepy, punkty usługowe, placówki medyczne i edukacyjne w ciągu zaledwie 15 minut drogi pokonywanej pieszo lub rowerem od ich miejsca zamieszkania, bez konieczności podróżowania samochodem lub komunikacją miejską. Mieszkańcy będą więc mieli możliwość wygodnej realizacji codziennych potrzeb bez konieczności docierania w inne części miasta. Bliskość zielonych terenów sprzyjać będzie rekreacji i ożywieniu kontaktów lokalnej społeczności, a trasy piesze i rowerowe ułatwią codzienną komunikację. Dzielnicza zaprojektowana na wzór miasta 15-minutowego będzie ponadto wspierać rozwój tamtejszej przedsiębiorczości, handlu i usług.

Istotnym elementem osiedla kompletnego będą ogólnodostępne obszary rekreacyjno-wypoczynkowe. Założenie obejmuje utworzenie zielonej alei z trasami pieszo-rowerowymi oraz zielonego terenu, na którym pojawi się siłownia terenowa, plac zabaw, ławki i oświetlenie oraz zbiornik wodny.

Korzyści płynące z realizacji tej inwestycji będą odczuwalne zarówno przez miasto, przyszłych mieszkańców, jak i lokalną społeczność. Stworzenie obszarów rekreacyjnych oraz zapewnienie odpowiednich usług, przyczynią się do zwiększenia jakości życia, zadowolenia mieszkańców oraz integracji społecznej. Naszym celem jest, by opracowywany obszar stał się przykładem dobrze zaplanowanej, zrównoważonej i innowacyjnej przestrzeni miejskiej, która sprosta współczesnym potrzebom wrocławian.

Wpływ na rozwój miasta

Przewidujemy, że realizacja zaprojektowanego przez nas osiedla wpłynie pozytywnie na finanse publiczne. Planowana inwestycja spowoduje przyrost liczby mieszkańców, co z kolei przyniesie wpływy z podatków od nieruchomości. W efekcie, miasto lepiej zaspokoi potrzeby rosnącej populacji. Na osiedlu powstanie także zaplecze handlowo-usługowe, co przyniesie nowe miejsca pracy.

Ponadto, środki zaoszczędzone przez miasto w związku z przejęciem przez nas części ciężarów finansowych projektów infrastrukturalnych, będą mogły być wykorzystane na inne, równie ważne cele. Nie bez znaczenia pozostaje fakt realizacji osiedla wysoko energooszczędnego.



Projektowane budynki wraz z najnowszymi rozwiązaniami technologicznymi, poprawią bilans i standard energetyczny wrocławskich zasobów mieszkaniowych.

W rezultacie, dzięki wnioskowanym zmianom, obszar ma szansę stać się nową, reprezentacyjną przestrzenią w zachodniej części Wrocławia – funkcjonalną, nowoczesną i przyjazną mieszkańcom, stanowiącą przykład zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.

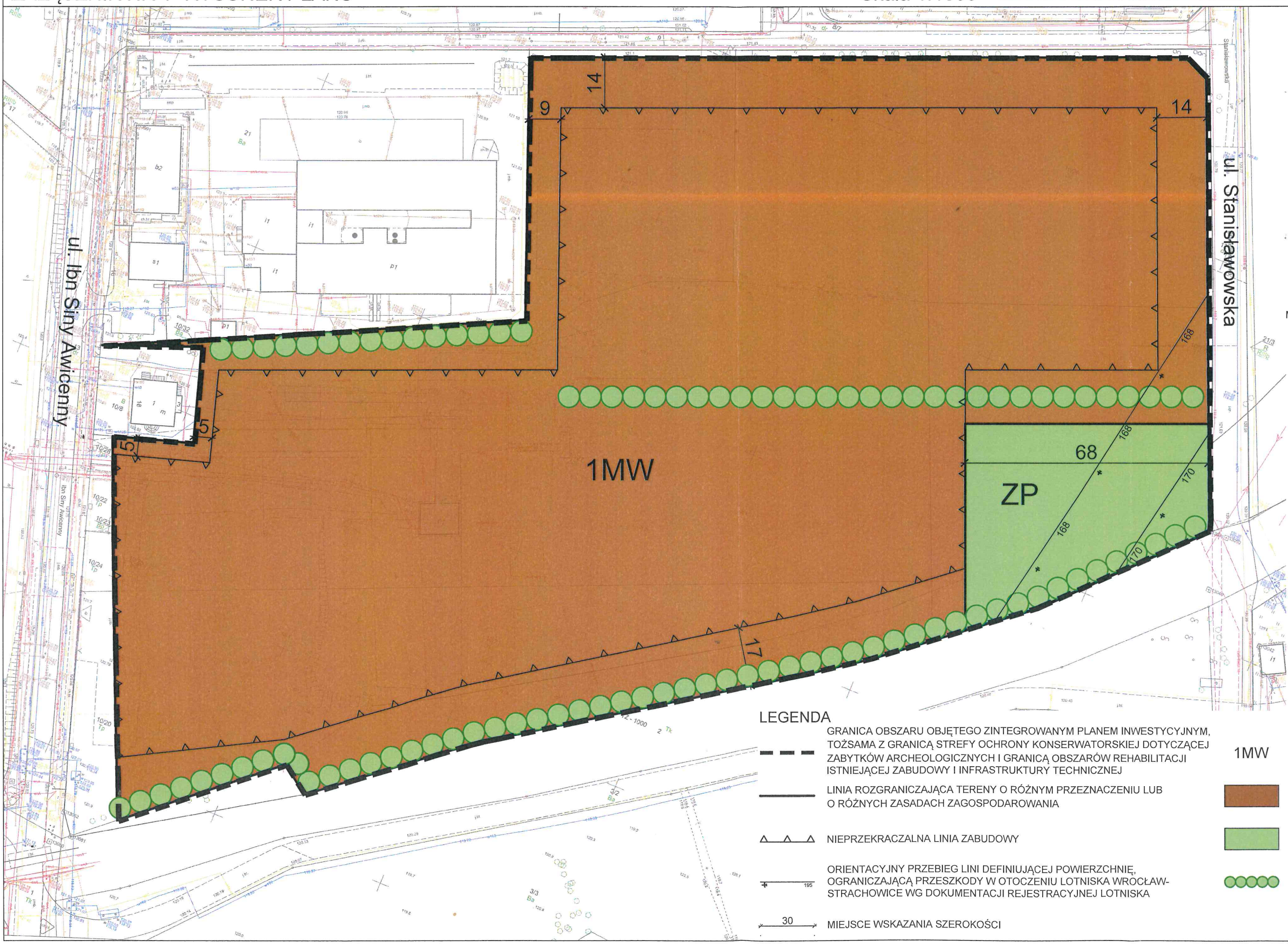


PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA OBSZARU

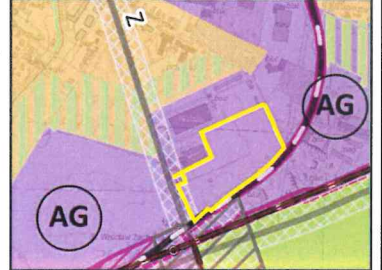
IBN SINY AWICENNY PÓŁNOC WE WROCŁAWIU

ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WROCŁAWIA



granica obszaru objętego
zintegrowanym
planem inwestycyjnym

LEGENDA

E7
Muchobór
Wielki symbol i nazwa jednostki
urbanistycznej

Planowane przeznaczenie terenu
obszary przeznaczeń

- AG- obszary przemysłowe
- M- obszary mieszkaniowe
- Z1- obszary zieleni 1
- (AG) symbol obszaru przeznaczeń

Elementy systemu transportowego

- Z zbiorcze
- korytarze ulic

Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKiKM
we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6
Wrocław 30.03.2023 r.
Nr Lic. ZGKiKM.TM.6642.1148.2023

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM, TOŻSAMA Z GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DOTYCZĄCEJ ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH I GRANICĄ OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINII DEFINIUJĄCEJ POWIERZCHNIĘ, OGRANICZAJĄCĄ PRZESZKODY W OTOCZENIU LOTNISKA WROCŁAW-STRACHOWICE WG DOKUMENTACJI REJESTRACYJNEJ LOTNISKA
- MIEJSCE WSKAZANIA SZEROKOŚCI

- 1MW SYMBOL TERENU
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZIELEŃ PARKOWA
- SZPALER DRZEW

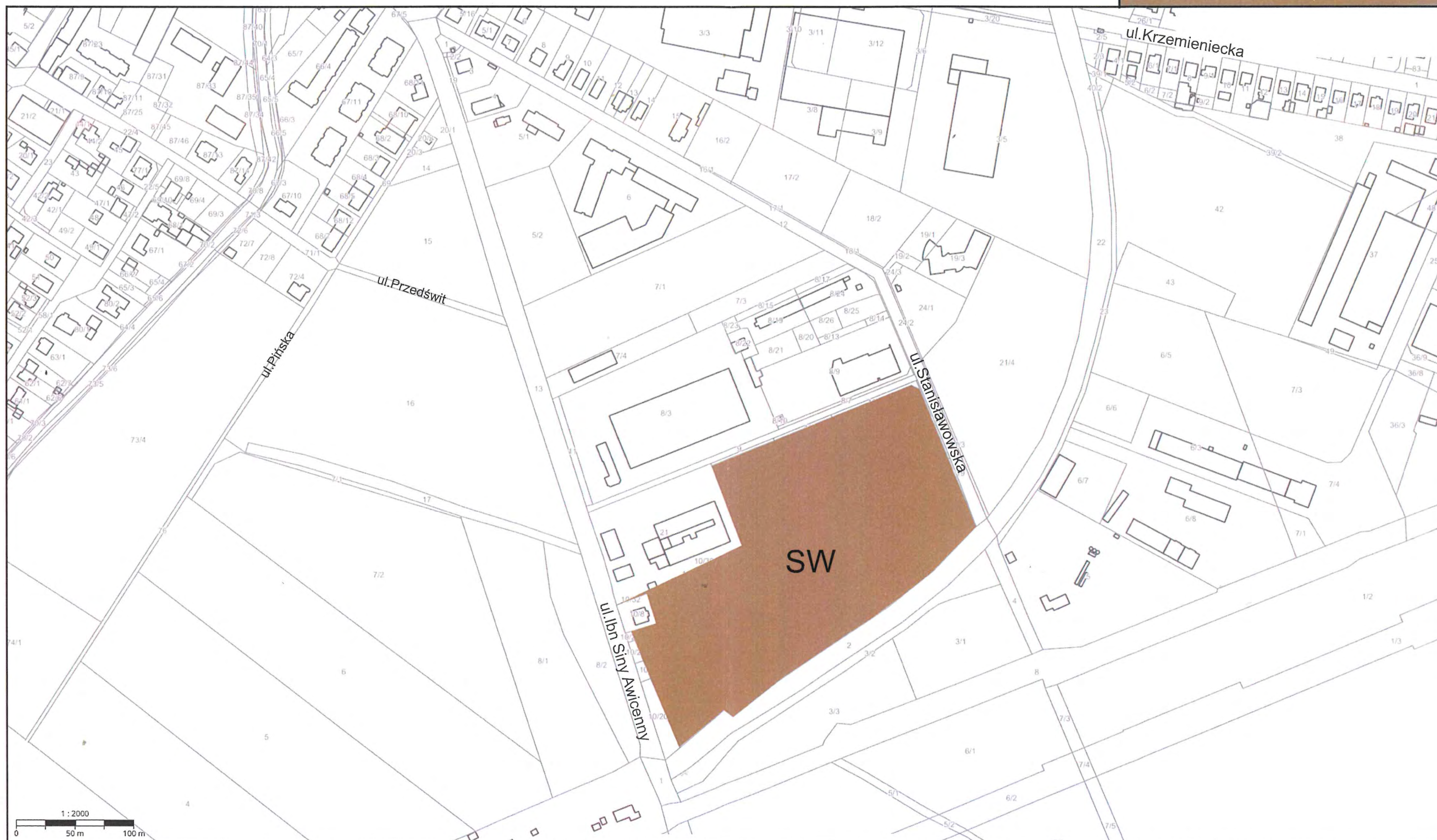




ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY: MAPA

-WNIOSEK DO PLANU OGÓLNEGO

SW - strefa wielofunkcyjna
z zabudową mieszkaniową
wielorodzinną



AWICENNY - STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
dla projektowanych terenów spełnione są założenia standardów dostępności infrastruktury społecznej.

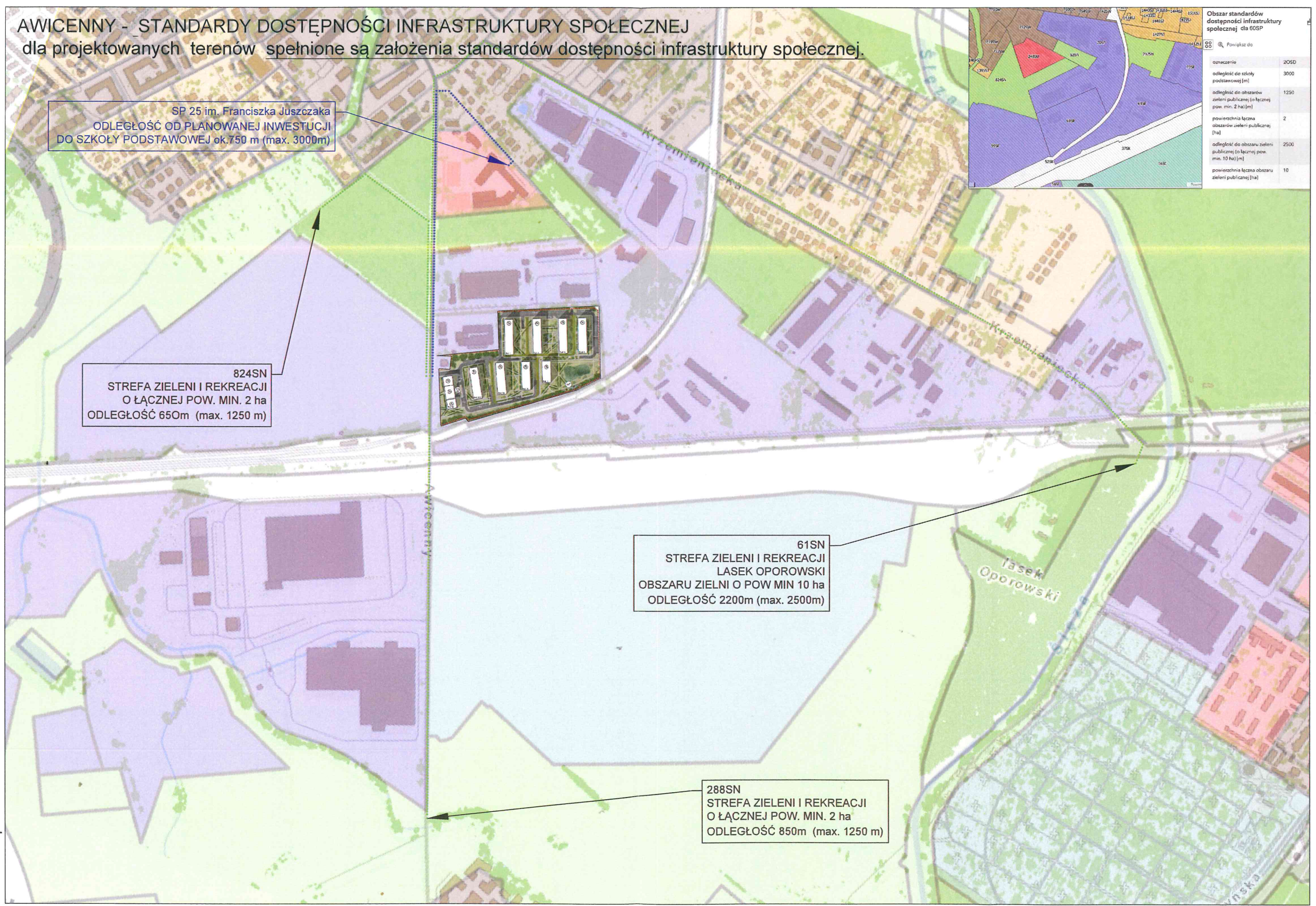
Obszar standardów dostępności infrastruktury społecznej dla 60SP	
oznaczenie	20SD
odległość do szkoły podstawowej [m]	3000
odległość do obszarów zieleni publicznej (o łącznej pow. min. 2 ha) [m]	1250
powierzchnia łączna obszarów zieleni publicznej [ha]	2
odległość do obszaru zieleni publicznej (o łącznej pow. min. 10 ha) [m]	2500
powierzchnia łączna obszaru zieleni publicznej [ha]	10

SP 25 im. Franciszka Juszczyka
ODLEGŁOŚĆ OD PLANOWANEJ INWESTYCJI
DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ ok.750 m (max. 3000m)

824SN
STREFA ZIELENI I REKREACJI
O ŁĄCZNEJ POW. MIN. 2 ha
ODLEGŁOŚĆ 650m (max. 1250 m)

61SN
STREFA ZIELENI I REKREACJI
LASEK OPOROWSKI
OBSZARU ZIELNI O POW MIN 10 ha
ODLEGŁOŚĆ 2200m (max. 2500m)

288SN
STREFA ZIELENI I REKREACJI
O ŁĄCZNEJ POW. MIN. 2 ha
ODLEGŁOŚĆ 850m (max. 1250 m)



UCHWAŁA Nr XXVII/226/25
RADY OSIEDLA MUCHOBÓR WIELKI
z dnia 22.01.2025 r.

23.01.2025

w sprawie funkcji społecznie potrzebnych w nowej inwestycji dewelopera Lokum Deweloper przy ulicy Ibn Siny Awicenny.

Na podstawie § 6 ust. 11 Statutu Osiedla Muchobór Wielki nadanego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XIII/440/03 z dnia 16 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Osiedla Muchobór Wielki (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2003 r., Nr 225, poz. 3221, z 2004 r. Nr 252, poz. 4210, 2012 r. poz. 4977, z 2017 r. poz. 2148 i 1471, z 2018 r. poz. 4613, z 2020 r. poz. 6534 oraz z 2021 r. poz. 2803) Rada Osiedla Muchobór Wielki uchwala co następuje:

§ 1.

Rada Osiedla Muchobór Wielki postanawia pozytywnie zaopiniować funkcje społecznie potrzebne w koncepcji planowanej inwestycji dewelopera „Lokum Deweloper” przy ulicy Ibn Siny Awicenny.

§ 2.

Opinia Rady Osiedla stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Przewodniczący Zarządu.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Rada Osiedla Muchobór Wielki
Stanisławowska 99
Wrocław 54-611

Wrocław 22.01.2025

Opinia

Rada Osiedla Muchobór Wielki, po zapoznaniu się z koncepcją architektoniczno - urbanistyczną projektowanego osiedla mieszkaniowego przy ul. Awicenny we Wrocławiu, na działkach ew. nr 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/27, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, AM-20, obręb Muchobór Wielki 0038 we Wrocławiu, oraz inwestycjami mu towarzyszącymi w postaci zaprojektowania zespołu żłobka i przedszkola i centrum aktywności lokalnej wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Szarskiego we Wrocławiu oraz wybudowaniu części przedszkolnej i centrum aktywności lokalnej oraz rozbudowa ul. Awicenny o pas rozładujący ruch wynikające z powstającego osiedla oraz budowę ścieżki rowerowej przy ul. Awicenny na odcinku wzdłuż osiedla opiniuje je pozytywnie/~~negatywnie~~*, jednocześnie rekomendując wprowadzenie do projektu następujących funkcji społecznych:

- Placówka pocztowa
- Biblioteka
- Przeniesienie dodatkowego wyjazdu z osiedla z dotychczasowej północnej lokalizacji, na wschodni kraniec osiedla, kierując go na teren 2KDD/1 oraz 3KK/1
- Remont boiska szkolnego w przyległej szkole podstawowej nr 25 oraz rozbudowa stołówki,
- Wykonanie drogi rowerowej o ul. Krzemienieckiej

Oraz uwzględnienie następujących aspektów wynikających z budowy osiedla:

- Rozbudowa osi inkubacji (Kwiatkowskiego - Żwirki i Wigury)
- Rozbudowa szkoły podstawowej nr 25 lub budowa nowej placówki
- Brakujący chodnik prowadzący do szkoły wzdłuż ul Stanisławowskiej (2KDD/1)

Załączniki:

1. Uchwała Rady Osiedla Muchobór Wielki.
2. Prezentacja koncepcji architektoniczno - urbanistycznej

GMINA WROCLAW
Rada Osiedla Muchobór Wielki
ul. Stanisławowska 99/1a
54-611 Wrocław

* niepotrzebne skreślić

UCHWAŁA RADY OSIEDLA OPORÓW NR XLI/136/25
z dnia 27 LISTOPADA 2025 r.
W SPRAWIE ZAOPINIOWANIA POWSTANIA MIEJSCA TYMCZASOWEGO
SCHRONIENIA

Wrocławskie Centrum Rozwoju i Inicjatywy
Biuro Współpracy z Osiedlami Wrocławia
03.12.2025
Nr z rejestru przesylek wpływających
7758

Na podstawie §6.p.4.j oraz §6.p.8 zał. do uchwały Nr XIII/417/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Osiedla Oporów (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 2177 i 1471, z 2018 r. poz. 4613, z 2020 r. poz. 6532 oraz z 2021 r. poz. 2808) Rada Osiedla Oporów uchwala, co następuje:

§1

W odpowiedzi na otrzymany wniosek, mając na uwadze wysoki interes społeczny, Rada Osiedla Oporów pozytywnie opiniuje utworzenie tymczasowego miejsca schronienia, w ramach inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami (podziemnymi lub na pierwszej kondygnacji budynków), zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr: 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/27, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, AM-20, obręb Muchobór Wielki 0038, miasto Wrocław, położonych przy ulicy Ibn Siny Awicenny.

§2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



UCHWAŁA Nr XXXIII/282/26
RADY OSIEDLA MUCHOBÓR WIELKI
z dnia 27.01.2026 r.

Wrocławskie Centrum Rozwoju Społecznego
Biuro Współpracy z Osiedłami Wrocławia
WDPYNŁO

28.01.2026

Nr z rejestru przesytek wpływających

**w sprawie Opinii dla Biura Projektowego Chahaj w sprawie utworzenia
miejsca tymczasowego schronienia**

Na podstawie § 6 ust. 11 Statutu Osiedla Muchobór Wielki nadanego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr XIII/440/03 z dnia 16 października 2003 r. w sprawie nadania Statutu Osiedla Muchobór Wielki (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2003 r., Nr 225, poz. 3221, z 2004 r. Nr 252, poz. 4210, 2012 r. poz. 4977, z 2017 r. poz. 2148 i 1471, z 2018 r. poz. 4613, z 2020 r. poz. 6534 oraz z 2021 r. poz. 2803) Rada Osiedla Muchobór Wielki uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Osiedla Muchobór Wielki opiniuje pozytywnie wniosek dla Biura Projektowego Chahaj w sprawie utworzenia miejsca tymczasowego schronienia w planowanej inwestycji przy ul. Awicenny realizowanej przez firmę developerską Lokum-Olczyk.

§ 2.

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Przewodniczący Zarządu.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Wrocław, 17.04.2026 r.

Inwestor:

Lokum Deweloper S.A.
ul. Krawiecka 1/101
50-148 Wrocław

Urząd Miejski Wrocławia

Wydział Planowania Przestrzennego

ul. Świdnicka 53, 50-030 Wrocław

**UZUPEŁNIENIE DO
PRE-WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I
INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH NA TERENIE WROCŁAWIA**

Działając w imieniu i na rzecz spółki Lokum Deweloper S.A. jako Prezes Zarządu, w nawiązaniu do złożonego w dniu 23.06.2025 r. wraz z uzupełnieniami pre - wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ul. Ibn Siny Awicenny, w zakresie budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami (podziemnymi), zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr: 10/17, 10/18, 10/21, 10/23, 10/25, 10/27, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, AM-20 (dalej jako: „Inwestycja”), niniejszym przedstawiam uzupełnienie wniosku w zakresie rozwiązań prawnych i technicznych związanych z lokalizacją Inwestycji.

W pierwszej kolejności należy jednoznacznie wskazać, że teren objęty Inwestycją **zlokalizowany jest w znacznej odległości od Port Lotniczy Wrocław, pozostając poza głównymi korytarzami powietrznymi, a także poza obszarem ograniczonego użytkowania (OOU)**, ustanowionym rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław–Strachowice (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 27 listopada 2006 r., nr 248, poz. 3693). **W świetle obowiązujących przepisów prawa oraz uwarunkowań lokalizacyjnych brak jest podstaw wprowadzania szczególnych rozwiązań związanych z oddziaływaniem**



LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.
Salon Sprzedaży: pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101
infolinia: 801 000 266, tel. 71 796 66 66, fax 71 796 66 81, e-mail: info@lokumdeweloper.pl

infrastruktury lotniczej, albowiem teren objęty Inwestycją pozostaje poza obszarami objętymi tego rodzaju ograniczeniami.

Spółka, działając przy współpracy z doświadczonym biurem architektonicznym, prowadzi proces projektowy z pełnym poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z lokalizacji Inwestycji.

W szczególności w toku prac projektowych uwzględniono:

- wymogi w zakresie lokalizacji zabudowy wynikające z przebiegu powierzchni BRA – zostały one w pełni przeanalizowane i uwzględnione na etapie kształtowania układu funkcjonalno-przestrzennego,
- oddziaływania akustyczne związane z ruchem lotniczym oraz kolejowym – poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i materiałowych zapewniających spełnienie obowiązujących norm ochrony akustycznej,
- wymogi wysokościowe wynikające z Planu Powierzchni Ograniczających Wysokość Zabudowy wokół Port Lotniczy Wrocław – zarówno dla zabudowy docelowej, jak i urządzeń wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji (w szczególności żurawi, pomp do betonu i podnośników),
- wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury oraz Ministra Obrony Narodowej z dnia 3 sierpnia 2020 r. (Dz.U. 2020, poz. 1360), w zakresie użycia światła i urządzeń emitujących promieniowanie, poprzez zaprojektowanie oświetlenia w sposób eliminujący ryzyko oślepienia pilotów, powstawania refleksów oraz niekontrolowanych odbić,
- regulacje wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, w tym art. 87 oraz art. 87¹–87³ i 87a, dotyczące przeszkód lotniczych oraz minimalizacji zagrożeń dla ruchu statków powietrznych.

Jednocześnie Inwestor wskazuje, że z własnej inicjatywy, kierując się zasadą należytej staranności, dobrą praktyką inwestycyjną oraz dążeniem do uwzględnienia interesów podmiotów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury lotniczej oraz organów administracji publicznej, podejmie działania zmierzające do wdrożenia rozwiązań o charakterze prewencyjnym. Działania te mają na celu zapewnienie transparentności wobec nabywców oraz ograniczenie ryzyka powstawania ewentualnych roszczeń związanych z



funkcjonowaniem Port Lotniczy Wrocław, w szczególności roszczeń kierowanych wobec Urząd Lotnictwa Cywilnego, organów administracji publicznej, w tym Gminy Wrocław.

Inwestor zapewnia przy tym, że realizacja przedsięwzięcia nastąpi w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz z poszanowaniem wymogów bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania infrastruktury lotniczej.

W celu realizacji powyższego, Spółka będzie dążyć do wprowadzenia poniższych rozwiązań prawno-projektowych.

1. Rozwiązania prawne

1.1. Klauzule umowne

W celu ograniczenia ryzyka prawnego, w szczególności ryzyka powstawania roszczeń związanych z oddziaływaniem infrastruktury lotniczej, w tym funkcjonowaniem Port Lotniczy Wrocław, umowy deweloperskie, rezerwacyjne, przedwstępne, przenoszące własność, zawierane z nabywcami lokali będą zawierały jednoznaczne i wyczerpujące postanowienia informujące o położeniu Inwestycji. Postanowienia te będą przewidywać odpowiednie mechanizmy ograniczenia odpowiedzialności za wskazane oddziaływania, w granicach dopuszczalnych przez obowiązujące przepisy prawa, w szczególności poprzez potwierdzenie świadomości nabywców co do uwarunkowań/charakteru lokalizacji Inwestycji oraz ich akceptację. Poniżej przedstawiono przykładowe klauzule umowne, które Inwestor planuje wprowadzić do stosowanych wzorców umownych:

- **klauzula informacyjna dotycząca uwarunkowań lokalizacyjnych inwestycji i oddziaływań akustycznych:** *„Nabywca oświadcza, że zapoznał się z lokalizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a także szczegółowymi informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym, w tym w zakresie sąsiedztwa linii kolejowej nr 274 oraz położenia w bliskiej odległości od obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław – Strachowice, który może w przyszłości ulec poszerzeniu. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o mogących występować na terenie Inwestycji uciążliwościach związanych z działalnością lotniska, w szczególności o emisji hałasu lotniczego*



generowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych, który może być odczuwalny na terenie całej Inwestycji.”

- **klauzula zgodności inwestycji z powierzchniami ograniczającymi zabudowę:** „Deweloper oświadcza, że Przedsięwzięcie Deweloperskie będzie realizowane z poszanowaniem obowiązujących na terenie nieruchomości ograniczeń wysokościowych.”
- **klauzula świadomości ryzyk związanych z rozwojem infrastruktury lotniczej:** „Nabywca oświadcza, że ma świadomość możliwości rozbudowy Portu Lotniczego Wrocław, zarówno w zakresie obsługi lotów cywilnych, jak również w zakresie aktywności o charakterze wojskowym (dual-use). Zgodnie z umową międzynarodową pomiędzy Polską a Stanami Zjednoczonymi z dnia 15 sierpnia 2020 r. na terenie Portu Lotniczego Wrocław funkcjonować będzie baza lotnicza załadunkowo-rozładunkowa Sił Powietrznych USA.”
- **klauzula zrzeczenia się roszczeń z tytułu hałasu:** „Kupujący niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń wobec od Dewelopera, Portu Lotniczego Wrocław, Urzędu Lotnictwa Cywilnego i PKP S.A. w zakresie ewentualnych uciążliwości i immisji generowanych przez ruch kolejowy i ruch statków powietrznych. Kupujący zobowiązuje się nie dochodzić od wymienionych podmiotów odszkodowań ani innych świadczeń z tytułu hałasu.”
- **klauzula o zmianach w działalności lotniska** (rozszerzenie korytarza, więcej lotów): „Kupujący przyjmuje do wiadomości, że układ korytarzy powietrznych, natężenie ruchu lotniczego oraz charakter operacji lotniczych mogą ulec zmianie w przyszłości. W szczególności akceptuje rozszerzenie strefy podejścia lub startu samolotów, zwiększenie liczby operacji lotniczych w ciągu doby, a także okresowe lub stałe prowadzenie lotów nocnych (w tym operacji wojskowych) w Porcie Lotniczym Wrocław. Ewentualne zwiększenie poziomu hałasu lotniczego wynikające z powyższych zmian nie będzie stanowić wady Lokalu ani podstawy do odstąpienia od umowy czy wysuwania roszczeń wobec Dewelopera, Portu Lotniczego Wrocław, Urzędu Lotnictwa Cywilnego i PKP S.A.”

W tym miejscu celem uzupełnienia, warto dodać, że zgodnie z orzecznictwem Sądu



Najwyższego (uchwała III CZP 80/22) samo ustanowienie lub zmiana obszaru ograniczonego użytkowania nie jest automatyczną podstawą odszkodowania, o ile nie nakłada nowych ograniczeń wprost na właścicieli. To tym bardziej uzasadnia zobowiązanie kupujących do akceptacji przyszłych zmian w ramach legalnej działalności lotniska.

- **klauszula o standardzie akustycznym budynków:** „Deweloper oświadcza, że budynki osiedla zaprojektowano z zachowaniem podwyższonych standardów izolacji akustycznej, uwzględniając wymagania prawne oraz normy dotyczące ochrony przed hałasem w budynkach. W szczególności ściany zewnętrzne, okna, drzwi i dachy zapewniają izolacyjność akustyczną zgodną z Polskimi Normami (PN-B-02151-3:2015 i powiązanymi) oraz przepisami obowiązującymi na terenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Wrocław-Strachowice.”
- **klauszula dotycząca odczuwalności hałasu poza budynkiem:** „Kupujący przyjmuje do wiadomości, że z uwagi na lokalizację inwestycji w bliskim położeniu z Port Lotniczy Wrocław, na terenie nieruchomości, w tym w szczególności na terenach zewnętrznych, częściach wspólnych, balkonach, loggiach oraz tarasach, może występować hałas lotniczy związany z operacjami startów, lądowań oraz przelotów statków powietrznych. Kupujący oświadcza, że jest świadomy powyższych uwarunkowań i akceptuje je jako cechę lokalizacyjną nieruchomości, niewpływającą na zgodność realizacji Inwestycji z obowiązującymi przepisami prawa.”

1.2. Ujawnienie w księdze wieczystej

Inwestor podejmie działania zmierzające do ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której planowana jest realizacja Inwestycji, informacji dotyczącej jej uwarunkowań wynikających z położenia infrastruktury lotniczej. Planowany wpis będzie miał charakter deklaratoryjny, co oznacza, że nie będzie kreował nowych praw ani ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości, nie będzie ingerował w treść prawa własności, będzie stanowił jedynie ujawnienie istniejącego stanu prawnego wynikającego z aktu prawa miejscowego. Działanie to pozostaje zgodne z zasadą jawności materialnej ksiąg wieczystych, wyrażoną w art. 2



ustawy o księgach wieczystych i hipotece, oraz służy zapewnieniu transparentności obrotu nieruchomościami. Wpis w księdze wieczystej będzie wywoływał **skutki wobec każdorazowego nabywcy nieruchomości**, zgodnie z zasadą jawności materialnej ksiąg wieczystych, w szczególności poprzez domniemanie znajomości ujawnionych w niej informacji, **co wyłącza możliwość skutecznego powoływania się przez nabywców na brak wiedzy w tym zakresie**. Poniżej proponowana treść wpisu:

„Wnoszę o ujawnienie w księdze wieczystej nr [REDAKTURA] informacji, iż nieruchomość objęta wskazaną księgą położona jest w pobliżu obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Port Lotniczy Wrocław – jako informacji wynikającej z aktu prawa miejscowego.”

Podstawę wpisu stanowić będzie oświadczenie Inwestora z podpisem notarialnie poświadczonym, wraz z załącznikami w postaci powołanego rozporządzenia oraz materiału graficznego (mapy) obrazującego przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania w odniesieniu do nieruchomości objętej księgą wieczystą.

W przypadku zmiany wskazanego rozporządzenia, skutkującej objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania lub zmianą jego granic, Inwestor **podejmie działania zmierzające do niezwłocznej aktualizacji wpisu w księgę wieczystą**, tak aby jego treść pozostawała zgodna z aktualnym stanem prawnym i faktycznym.

1.3. Oświadczenia Kupującego

Inwestor wskazuje, iż w celu dalszego ograniczenia ryzyka powstawania roszczeń, planowane jest wprowadzenie obowiązku składania przez nabywców odrębnych, jednoznacznych oświadczeń potwierdzających ich świadomość uwarunkowań lokalizacyjnych Inwestycji, w tym w szczególności potencjalnego oddziaływania hałasu lotniczego związanego z funkcjonowaniem Port Lotniczy Wrocław. Oświadczenia te będą składane w formie odrębnego dokumentu, niezależnie od umowy deweloperskiej lub umowy przenoszącej własność, w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości interpretacyjnych, przy czym ich treść będzie obejmowała w szczególności



potwierdzenie, że nabywca posiada wiedzę o położeniu Inwestycji oraz że akceptuje związane z tym immisje, w szczególności możliwy hałas lotniczy, jako cechę lokalizacyjną nieruchomości.

Działanie to pozostaje w bezpośrednim związku z art. 557 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym **odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi zostaje wyłączona w przypadku, gdy kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy**, przy czym – co jednoznacznie wynika z ugruntowanego stanowiska doktryny i orzecznictwa – chodzi o rzeczywistą, pozytywną wiedzę kupującego, a nie jedynie możliwość jej powzięcia lub dochowanie należytej staranności. Wprowadzenie odrębnych oświadczeń ma zatem na celu jednoznaczne wykazanie tej wiedzy, wyeliminowanie ewentualnych sporów dowodowych oraz uniemożliwienie powoływania się przez nabywców na brak świadomości co do charakteru lokalizacji nieruchomości.

Jednocześnie Inwestor podkreśla, że choć ujawnienie stosownych informacji w rejestrach publicznych, w tym w księdze wieczystej, korzysta z domniemania powszechnej znajomości, to nie zawsze jest wystarczające dla wykazania rzeczywistej wiedzy kupującego w rozumieniu art. 557 k.c., co uzasadnia zastosowanie modelu wzmocnionego w postaci indywidualnych oświadczeń. Niezależnie od powyższego, Inwestor podejmie działania zmierzające do ujawnienia stosownych informacji oraz dokumentów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, **co zapewni ich skuteczność wobec każdorazowego właściciela nieruchomości oraz każdego kolejnego nabywcy lokalu, zgodnie z zasadą jawności materialnej ksiąg wieczystych, w szczególności poprzez domniemanie znajomości ujawnionych wpisów i dokumentów.**

W konsekwencji, w przypadku skutecznego wykazania, że nabywca posiadał wiedzę o możliwych oddziaływaniach akustycznych wynikających z funkcjonowania Port Lotniczy Wrocław, odpowiedzialność zainteresowanych podmiotów z tytułu rękojmi w tym zakresie nie powstaje, a tym samym brak jest podstaw do formułowania roszczeń związanych z hałasem jako rzekomą wadą nieruchomości, **co jednocześnie istotnie ogranicza ryzyko kierowania roszczeń wobec podmiotów trzecich, w tym Port Lotniczy Wrocław, Urząd Lotnictwa Cywilnego oraz Gminy Wrocław.** Wprowadzenie



powyższych rozwiązań stanowi zatem działanie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa cywilnego, zapewniające **wykazanie rzeczywistej wiedzy kupującego oraz skutecznie wzmacniające m.in. ochronę interesów podmiotów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury lotniczej**. Poniżej propozycja oświadczeń:

„OŚWIADCZENIE NABYWCY

1. *Kupujący oświadcza, że przed zawarciem umowy uzyskał wyczerpujące informacje dotyczące lokalizacji Inwestycji oraz charakteru jej otoczenia, w szczególności w zakresie położenia Port Lotniczy Wrocław.*
2. *Kupujący oświadcza, że posiada rzeczywistą i pełną wiedzę o tym, iż nieruchomość znajduje się w bliskim obszarze oddziaływania infrastruktury lotniczej, w tym obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionym właściwym aktem prawa miejscowego (o ile będzie dotyczył), co wiąże się z występowaniem immisji, w szczególności hałasu lotniczego, który może mieć charakter okresowy, powtarzalny oraz przekraczać standardowe poziomy odczuwalne dla zabudowy mieszkaniowej.*
3. *Kupujący potwierdza, że wskazane powyżej oddziaływania, w tym hałas lotniczy, stanowią cechę lokalizacyjną nieruchomości, a nie jej wadę fizyczną lub prawną, w tym wadę ukrytą oraz, że okoliczności te były mu znane i przez niego zaakceptowane przed zawarciem umowy.*
4. *Kupujący oświadcza, że dokonuje nabycia Lokalu w sposób świadomy, po uprzednim zapoznaniu się z jej uwarunkowaniami lokalizacyjnymi, oraz że okoliczności wskazane powyżej stanowiły element jego decyzji o zawarciu umowy.*
5. *Kupujący przyjmuje do wiadomości, że funkcjonowanie Port Lotniczy Wrocław może ulegać zmianom, w szczególności w zakresie natężenia ruchu lotniczego, kierunków operacji lotniczych lub rozbudowy infrastruktury, co może wpływać na zakres oddziaływań akustycznych.*
6. *Kupujący oświadcza, że w zakresie opisanych powyżej uwarunkowań zrzeka się podnoszenia wobec sprzedającego roszczeń wynikających z rękojmi, o której mowa w art. 556 i nast. Kodeksu cywilnego, w zakresie, w jakim były one objęte jego wiedzą w chwili zawarcia umowy.*



7. *Kupujący zobowiązuje się nie kierować roszczeń związanych z oddziaływaniem hałasu lotniczego wobec: Port Lotniczy Wrocław, Urząd Lotnictwa Cywilnego, organów administracji publicznej, w tym Gminy Wrocław.”*

Celem wprowadzenie odpowiednich rozwiązań formalno – prawnych w postaci postanowień do dokumentacji umownej jest zapewnienie wykazania **rzeczywistej, indywidualnej wiedzy nabywcy co do uwarunkowań lokalizacyjnych nieruchomości, w szczególności związanych z funkcjonowaniem Port Lotniczy Wrocław**. Równolegle, ujawnienie stosownych informacji oraz dokumentów w księdze wieczystej **ma na celu zapewnienie skuteczności tych informacji względem każdorazowego właściciela nieruchomości oraz kolejnych nabywców**, poprzez zastosowanie zasady jawności materialnej ksiąg wieczystych i wynikającego z niej domniemania znajomości ujawnionych wpisów.

2. Rozwiązania ograniczające oddziaływanie hałasu lotniczego

2.1. Rozwiązania projektowe

W celu redukcji możliwego wpływu oddziaływania akustycznego spowodowanego ruchem lotniczym na mieszkańców, istotnym jest odpowiednie zorganizowanie zagospodarowania terenu inwestycji. Inwestor planuje zastosować pasy zieleni złożone z gęstych nasadzeń drzew i krzewów, które częściowo tłumią dźwięk oraz poprawiają komfort akustyczny. Istotne znaczenie ma również właściwa orientacja budynków względem źródła hałasu. Pomieszczenia wymagające podwyższonej ochrony akustycznej, w szczególności sypialnie, będą planowane po stronie mniej narażonej na oddziaływanie hałasu.

2.2. Rozwiązania techniczne

Równolegle z odpowiednim zaplanowaniem układu osiedla, kluczowe będzie zastosowanie materiałów i technologii budowlanych zapewniających wysoką izolacyjność akustyczną przegród. Poniżej przedstawiam najważniejsze rozwiązania techniczne, które jako Inwestor planuje uwzględnić:



LOKUM DEVELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.
Salon Sprzedaży: pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101
infolinia: 801 000 266, tel. 71 796 66 66, fax 71 796 66 81, e-mail: info@lokumdeveloper.pl

- **okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej:** stosowanie nowoczesnych okien dźwiękoszczelnych z asymetrycznym pakietem trzyszybowym i laminowanym szkłem. Asymetria (różne grubości szyb) zapobiega wzmacnianiu tych samych częstotliwości, a folia akustyczna w szybach laminowanych zwiększa tłumienie i „pochłanianie” energii dźwięku. Takie okna redukują odczuwalne piki hałasu lotniczego – mieszkańcy słyszą znacznie cichszy dźwięk podczas przelotu samolotu;
- **przegrody zewnętrzne:** projektowane ścian zewnętrznych o zwiększonej masie powierzchniowej. Optymalne są konstrukcje murowane (np. bloczki wapienno-piaskowe silikat,), które posiadają wysoką gęstość i dużą masę przez co tłumią dźwięki powietrzne. Zastosowanie na elewacji materiałów o podwyższonym współczynniku pochłaniania dźwięku, w tym rozwiązań pochłaniających lub rozpraszających dźwięk. Wszystkie szczeliny konstrukcyjne należy uszczelnić masami akustycznymi;
- **dachy i stropy o wysokiej izolacyjności:** izolowanie akustyczne stropów i stropodachów opiera się przede wszystkim na ograniczeniu przenoszenia dźwięków uderzeniowych oraz powietrznych poprzez zastosowanie układów warstwowych o odpowiedniej masie i sprężystości. Konstrukcja stropodachów i jej masa będzie najskuteczniejszą barierą. Strop sam w sobie będzie stanowił izolację od dźwięków powietrznych i w połączeniu z izolacją o podwyższonym współczynniku pochłaniania dźwięku będzie barierą dla hałasu. Dodatkowym elementem może być dach zielony, gdzie roślinność oraz ziemia zadziałają jak absorber dźwięku zapobiegając odbijaniu się dźwięku, co w pewnym stopniu wyciszy okolicę.
- **systemy wentylacji z tłumieniem hałasu:** działają na zasadzie kontrolowanego przepływu powietrza przy jednoczesnym ograniczaniu przenoszenia dźwięków poprzez instalację. Kluczowym elementem są tłumiki akustyczne (kanałowe lub skrzynkowe), wypełnione materiałami dźwiękochłonnymi, takimi jak wełna mineralna lub pianki akustyczne, które redukują energię fal dźwiękowych poprzez ich pochłanianie. Uzupełniająco stosuje się elastyczne łączniki, wibroizolatory oraz odpowiednią izolację kanałów, co pozwala ograniczyć zarówno hałas przenoszony powietrznie, jak i drganiowo, poprawiając komfort akustyczny w pomieszczeniach;



- **elementy wykończeniowe i aranżacyjne:** komfort akustyczny w mieszkaniu można znacząco poprawić poprzez odpowiedni dobór elementów wykończenia i aranżacji wnętrz, które ograniczają zarówno pogłos. Do najważniejszych należą materiały dźwiękochłonne, takie jak panele akustyczne, które tłumią dźwięki powietrzne i zmniejszają pogłos w pomieszczeniu. W zakresie izolacyjności akustycznej od dźwięków powietrznych, dochodzących spoza pomieszczenia znaczenie mają również drzwi o podwyższonej izolacyjności akustycznej – przykładowo drzwi o izolacyjności akustycznej $R_{A,1,R} > 35$ dB, czy okna o wskaźniku $R_{A,2}$ na poziomie 35–46 dB skutecznie ograniczają hałas dochodzący z zewnątrz lub z innych pomieszczeń.

W załączeniu do niniejszego uzupełnienia Inwestor przedkłada opracowanie akustyczne sporządzone przez wyspecjalizowany, niezależny podmiot zewnętrzny, posiadający odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie. Przedmiotowe opracowanie zawiera analizę warunków akustycznych w rejonie Inwestycji, w tym w kontekście funkcjonowania Port Lotniczy Wrocław oraz wskazuje przyjęte rozwiązania projektowe i techniczne mające na celu zapewnienie spełnienia obowiązujących norm w zakresie ochrony akustycznej w budynkach.

Opracowanie to potwierdza zasadność i racjonalność przyjętych przez Inwestora rozwiązań projektowych, a także ich zgodność z obowiązującymi przepisami prawa oraz aktualnym stanem wiedzy technicznej. Jednocześnie wskazuje, że planowana Inwestycja zostanie przygotowana z należyłą starannością, z uwzględnieniem jej lokalizacji oraz uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem Port Lotniczy Wrocław, a przyjęte rozwiązania zapewniają właściwy standard użytkowy lokali.

3. Podsumowanie

Na zakończenie należy podkreślić, że przyjęte przez Inwestora kompleksowe podejście, obejmujące wdrożenie rozwiązań formalnoprawnych oraz projektowych wykraczających poza standardowe wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa, stanowi świadomą i **dobrowolną inicjatywę ukierunkowaną nie tylko na zapewnienie**



transparentności inwestycji, lecz przede wszystkim na wzmocnienie ochrony prawidłowego i niezakłóconego funkcjonowania infrastruktury lotniczej.

Dobrze sporządzone klauzule umowne oraz ujawnienia w księdze wieczystej zapobiegną sporom sądowym, a profesjonalnie wdrożone środki inżynierskie zapewnią wysoką jakość życia mieszkańców. **Dzięki temu projekt okaże się bezpieczny prawnie dla Port Lotniczy Wrocław, Urząd Lotnictwa Cywilnego, organów administracji publicznej, w tym Gminy Wrocław oraz Inwestora i atrakcyjny rynkowo, a strony – deweloper i nabywcy – będą świadome swoich praw i obowiązków.**

Przy opracowaniu niniejszego uzupełnienia, w tym proponowanych rozwiązań formalnoprawnych, uwzględniono ugruntowaną praktykę orzecniczą sądów powszechnych w Polsce w sprawach dotyczących roszczeń właścicieli nieruchomości i nabywców lokali związanych z funkcjonowaniem infrastruktury lotniczej, w tym w szczególności roszczeń opartych na oddziaływaniach akustycznych. Analiza dotychczasowego orzecznictwa oraz praktyki stosowania przepisów prawa cywilnego, w szczególności w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi oraz roszczeń wynikających z immisji, **stanowiła podstawę do przyjęcia takich rozwiązań, które w sposób kompleksowy i systemowy zmierzają do wyeliminowania ryzyka skutecznego dochodzenia roszczeń przez każdorazowych nabywców lokali względem Port Lotniczy Wrocław.**

W konsekwencji przyjęto model obejmujący w szczególności: pełną transparentność informacyjną, uzyskanie rzeczywistej wiedzy nabywców, odpowiednie ukształtowanie postanowień umownych oraz ujawnienie istotnych informacji w księdze wieczystej, co łącznie prowadzi do istotnego ograniczenia, a w praktyce wyłączenia, możliwości formułowania roszczeń wobec podmiotów związanych z funkcjonowaniem Port Lotniczy Wrocław, w tym Urząd Lotnictwa Cywilnego.

Wszystkie przedstawione rekomendacje bazują na aktualnych przepisach oraz sprawdzonych rozwiązaniach spotykanych w praktyce architektoniczno-budowlanej, co gwarantuje ich realność i skuteczność.



W załączeniu:

- Operat akustyczny, Budowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Ibn Siny Awicenny, Wrocław
Gorycki & Sznyterman sp. z o.o., marzec 2026.



LOKUM DEVELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.
Salon Sprzedaży: pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101
infolinia: 801 000 266, **tel.** 71 796 66 66, **fax** 71 796 66 81, **e-mail:** info@lokumdeveloper.pl

GORYCKI & SZNYTERMAN

HEADFIRST TECHNOLOGIES

OPERAT AKUSTYCZNY

Budowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Ibn Siny Awicenny, Wrocław

Autorzy:	mgr inż. Alicja Muniak dr inż. Krzysztof Brawata
----------	---

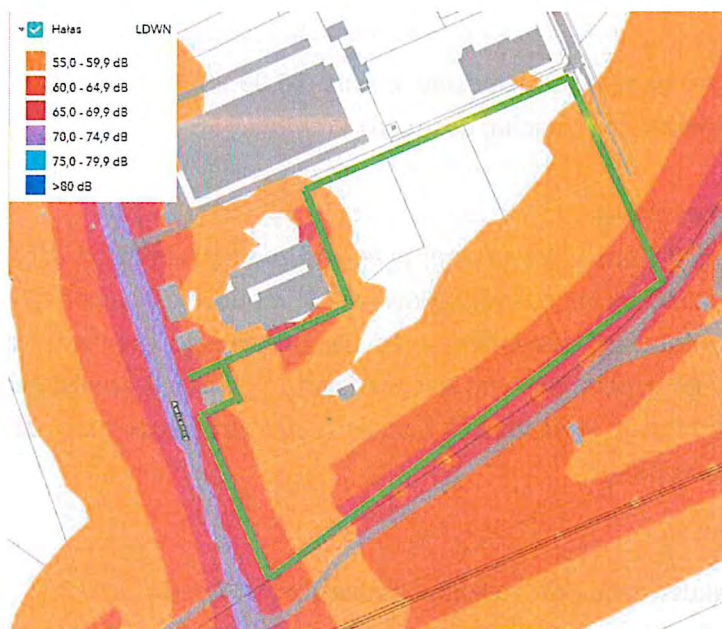
GORYCKI & SZNYTERMAN
HEADFIRST TECHNOLOGIES

GORYCKI & SZNYTERMAN SP. Z O.O.
30-698 Kraków ul. Chałubińskiego 53
tel: +48 12 259 1300 fax: +48 12 259 1302
NIP: 676-217-86-27 REGON: 356263778
KRS: 0000657880
www.goryckisznyterman.com

MARZEC 2026

3 Izolacyjność akustyczna

Do analizy hałasu na elewacjach uwzględniono źródła dźwięku i poziomy dźwięku na podstawie aktualnej mapy akustycznej (Strategiczna Mapa Hałasu Miasta Wrocław, 2022). Na rysunkach 1-2 przedstawiono fragmenty mapy akustycznej dla hałasu drogowego, kolejowego i przemysłowego w porze dziennej i nocnej.



Rys. 1 Plan zagospodarowania terenu wraz z naniesionymi przedziałami emisji hałasu LDWN od źródeł dźwięku występujących w rejonie planowanej inwestycji (ruch drogowy, kolejowy, przemysłowy) wg (Strategiczna Mapa Hałasu Miasta Wrocław, 2022), wraz z zaznaczeniem obszaru planowanej inwestycji.

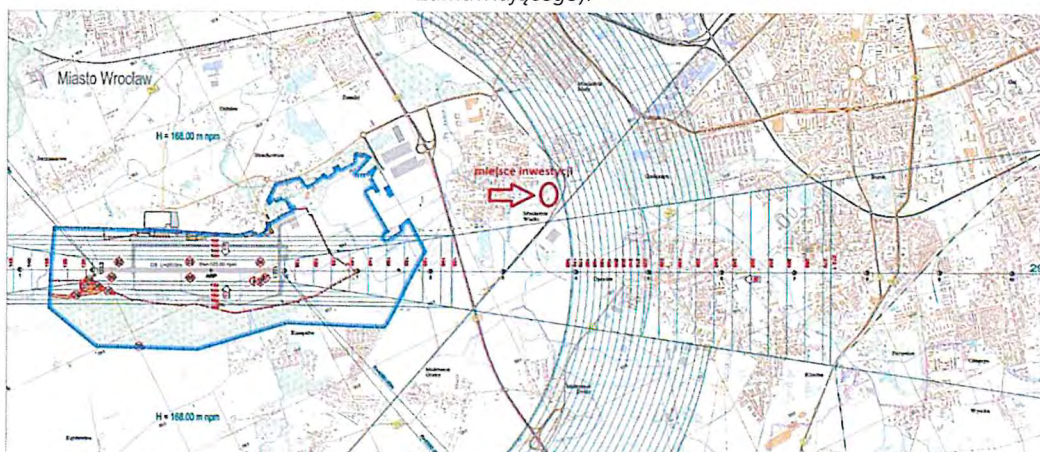


Rys. 2 Plan zagospodarowania terenu wraz z naniesionymi przedziałami emisji hałasu LN od źródeł dźwięku występujących w rejonie planowanej inwestycji (ruch drogowy, kolejowy, przemysłowy) wg (Strategiczna Mapa Hałasu Miasta Wrocław, 2022), wraz z zaznaczeniem obszaru planowanej inwestycji.

W związku z planowanym uruchomieniem korytarza powietrznego dla Portu Lotniczego im. Mikołaja Kopernika we Wrocławiu, zlokalizowanego w sąsiedztwie analizowanej działki, opracowanie rozszerzono o analizę wpływu hałasu generowanego przez ruch statków powietrznych na planowaną inwestycję. Przebieg projektowanego toru nalogu przedstawiono na rys. 4.



Rys. 3 Plan zagospodarowania terenu z oznaczeniem pasa startowego oraz najbliższych osiedli, w tym osiedla, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja (Źródło: materiały udostępnione przez Zamawiającego).



Rys. 4 Lokalizacja inwestycji w odniesieniu do korytarza podejścia do lądowania Portu Lotniczego Wrocław (Źródło: materiały udostępnione przez Zamawiającego)

Z uwagi na brak danych dotyczących prognozowanego poziomu dźwięku od przelotów statków powietrznych na terenie inwestycji, wykonano analizę porównawczą. Teren objęty Inwestycją zlokalizowany jest w znacznej odległości od Portu Lotniczego Wrocław, pozostając poza głównymi korytarzami powietrznymi, a także poza obszarem ograniczonego użytkowania (OOU), ustanowionym rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wrocław–Strachowice. W analizie wykorzystano dane z obszarów zlokalizowanych w porównywalnej odległości od innych portów lotniczych, analogicznej do lokalizacji rozpatrywanej działki (m.in. w sąsiedztwie

Portu Lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku oraz Portu Lotniczego Poznań-Ławica im. Henryka Wieniawskiego i wojskowej bazy lotniczej, zlokalizowanej w Poznaniu-Krzesinach). Na tej podstawie do obliczeń przyjęto wariant najbardziej niekorzystny, odpowiadający dopuszczalnym poziomom hałasu od przelotów statków powietrznych zgodnie z obowiązującym aktem prawnym (Obwieszczenie Ministra Środowiska, 2014), przy czym zakłada się, że rzeczywiste poziomy dźwięku nie przekroczą wartości przyjętych do analizy.

Tab. 1 Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych wyrażone wskaźnikami LDWN i LN zgodnie z (Obwieszczenie Ministra Środowiska, 2014).

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A	
		L_{DWN}	L_N
1.	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego b) Tereny zabudowy zagrodowej c) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe d) Tereny mieszkaniowo - usługowe	60 dB	50 dB

3.1 Hałas od urządzeń HVAC

Poziomy hałasu generowane przez urządzenia systemu HVAC przyjęto zgodnie z akapitem 8.2.2.2 udostępnionego przez Zamawiającego pliku KIP (Konopacki, Daniel - KIP, 2025). Przy obliczeniach założono, że urządzenia będą funkcjonować w porze nocnej w taki sam sposób jak w porze dziennej. W tab. 2 przedstawiono przyjęte do obliczeń poziomy mocy akustycznej urządzeń instalacji HVAC zlokalizowanych na dachach budynków.

Tab. 2 Poziomy mocy akustycznej urządzeń HVAC na dachach budynków.

Lp.	Nazwa urządzenia (przyjęta numeracja wg KIP)	Symbol	Moc akustyczna L_{WA} [dB] – pora dzienna	Moc akustyczna L_{WA} [dB] – pora nocna
1	wentylator dachowy 95	E0	74	74
2	wentylator dachowy 96	E1	74	74
3	wentylator dachowy 94	E2	71	71
4	wentylator dachowy 93	E3	73	73
5	wentylator dachowy 92	E4	73	73
6	wentylator dachowy 91	E5	73	73
7	wentylator dachowy 90	E6	73	73
8	wentylator dachowy 89	E7	68	68
9	wentylator dachowy 88	E8	73	73
10	wentylator dachowy 87	E9	73	73
11	wentylator dachowy 86	F0	73	73
12	wentylator dachowy 85	F1	73	73
13	wentylator dachowy 84	F2	73	73
14	wentylator dachowy 83	F3	71	71
15	wentylator dachowy 82	F4	73	73
16	wentylator dachowy 81	F5	73	73

17	wentylator dachowy 80	F6	73	73
18	wentylator dachowy 79	F7	73	73
19	wentylator dachowy 78	F8	71	71
20	wentylator dachowy 77	F9	73	73
21	wentylator dachowy 76	G0	73	73
22	wentylator dachowy 58	G1	71	71
23	wentylator dachowy 57	G2	73	73
24	wentylator dachowy 56	G3	73	73
25	wentylator dachowy 55	G4	73	73
26	wentylator dachowy 54	G5	73	73
27	wentylator dachowy 53	G6	73	73
28	wentylator dachowy 64	G7	71	71
29	wentylator dachowy 63	G8	73	73
30	wentylator dachowy 62	G9	73	73
31	wentylator dachowy 61	H0	73	73
32	wentylator dachowy 60	H1	73	73
33	wentylator dachowy 59	H2	73	73
34	wentylator dachowy 70	H3	71	71
35	wentylator dachowy 69	H4	73	73
36	wentylator dachowy 68	H5	73	73
37	wentylator dachowy 67	H6	73	73
38	wentylator dachowy 66	H7	73	73
39	wentylator dachowy 65	H8	73	73
40	wentylator dachowy 75	H9	71	71
41	wentylator dachowy 74	I0	73	73
42	wentylator dachowy 73	I1	73	73
43	wentylator dachowy 72	I2	73	73
44	wentylator dachowy 71	I3	73	73

3.2 Hałas od drogi wewnętrznej

Zgodnie z dokumentem przekazany przez Zamawiającego (Konopacki, Daniel - KIP, 2025) i z akapitem 8.2.2.2: na wjeździe do inwestycji przewiduje się ruch na poziomie 345 poj./h w godzinach szczytu porannego oraz 365 poj./h w godzinach szczytu popołudniowego. W ciągu dnia, ruch średni przewidywany jest na poziomie 30 poj./h, a w nocy 20 poj./h. Źródło liniowe w modelu opisane punktem A8 (rys. 5).

Na drodze obsługującej budynki V, VI, VII, VIII, IX przewiduje się ruch na poziomie 129 poj./h w godzinach szczytu, 11 poj./h w ciągu dnia oraz 8 poj./h w ciągu nocy. Źródło liniowe w modelu opisane punktem B0 (rys. 5).

Na drodze obsługującej budynki I, II, III, IV przewiduje się ruch na poziomie 127 poj./h w godzinach szczytu, 11 poj./h w ciągu dnia oraz 8 poj./h w ciągu nocy. Źródło liniowe w modelu opisane punktem B1 (rys. 5).

Pojazdy po drodze wewnętrznej poruszać się będą z prędkością 20 km/h po gładkiej nawierzchni asfaltowej.

Zgodnie z metodą CNOSSOS, opisaną w (Dyrektywa Komisji (UE) 2015/996, ustanawiająca wspólne metody oceny hałasu zgodnie z dyrektywą 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady, 19.05.2025) obliczone zostały poziomy mocy akustycznej generowane przez ruch pojazdów osobowych o przewidywanej intensywności, poruszających się po drodze wewnętrznej. Do obliczenia poziomu dźwięku w odległości 1 m od krawędzi drogi zastosowany został model propagacji dla źródła liniowego. Obliczone jednoliczbowe poziomy dźwięku wraz z czasem trwania danej sytuacji oraz wskazaniem pory dnia przedstawione zostały w tabelach poniżej:

Tab. 3 Obliczone jednoliczbowe poziomy dźwięku w odległości 1 m od krawędzi drogi wraz z czasem trwania oraz wskazaniem pory dnia – punkt A8.

Intensywność ruchu (poj./h)	Obliczony poziom dźwięku A (dB)	Czas trwania [h]	Pora dnia
345	62,8	2	dzień
365	63,1	2	dzień
30	52,2	8+4	dzień+wieczór
20	50,5	8	noc

Do analizy w porze dziennej do modelu dla źródła liniowego A8 przyjęto ekwiwalentny poziom dźwięku w 1 m $L_{Aeq} = 58$ dB, a w porze nocnej $L_{Aeq} = 49$ dB.

Tab. 4 Obliczone jednoliczbowe poziomy dźwięku w odległości 1 m od krawędzi drogi wraz z czasem trwania oraz wskazaniem pory dnia – punkt B0.

Intensywność ruchu (poj./h)	Obliczony poziom dźwięku A (dB)	Czas trwania [h]	Pora dnia
129	58,6	4	dzień
11	47,9	8+4	dzień+wieczór
8	46,5	8	noc

Do analizy w porze dziennej do modelu dla źródła liniowego B0 przyjęto ekwiwalentny poziom dźwięku w 1 m $L_{Aeq} = 56$ dB, a w porze nocnej $L_{Aeq} = 48$ dB.

Tab. 5 Obliczone jednoliczbowe poziomy dźwięku w odległości 1 m od krawędzi drogi wraz z czasem trwania oraz wskazaniem pory dnia – punkt B1.

Intensywność ruchu (poj./h)	Obliczony poziom dźwięku A (dB)	Czas trwania [h]	Pora dnia
127	58,5	4	dzień
11	47,9	8+4	dzień+wieczór
8	46,5	8	noc

Do analizy w porze dziennej do modelu dla źródła liniowego B1 przyjęto ekwiwalentny poziom dźwięku w 1 m $L_{Aeq} = 56$ dB, a w porze nocnej $L_{Aeq} = 48$ dB.

3.3 Wymagania

Poniżej zestawiono w formie tabelarycznej poziomy odniesienia do obliczania wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych dostosowane do rodzaju miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego wg (PN-B-02151-3, 2015).

Tab. 6 Poziom odniesienia $L_{Aeq,wew}$ dotyczący miarodajnego równoważnego poziomu dźwięku A, hałasu zewnętrznego wg (PN-B-02151-3, 2015).

Lp.	Rodzaj budynku	Rodzaj pomieszczenia	Poziom odniesienia $L_{Aeq,wew}$ dB	
			dzień	noc
1.1	Budynki mieszkalne (bez względu na rodzaj zabudowy)	Pokój	35	25
1.2		Wydzielona kuchnia	40	-
2.1	Budynki biurowe	Pokoje biurowe	40	-
3.1	Wszystkie rodzaje budynków	Pomieszczenia administracyjne	40	-
3.1		Kawiarnie, restauracje	40	-

3.4 Przegrody zewnętrzne

Do prognozy wartości poziomów dźwięku na elewacjach projektowanego budynku wykorzystano model komputerowy opracowany w oparciu o rysunki projektowe analizowanego budynku z odwzorowaniem jego geometrii oraz uwzględniając sąsiadujące z nim inne istotne gabarytowo istniejące obiekty budowlane. Ze względu na występowanie na terenie inwestycji znacznego hałasu pochodzącego od ruchu drogowego (od strony zachodniej), kolejowego (od strony południowej) oraz przemysłowego (od strony północno-zachodniej), w modelu uwzględniono wszystkie te źródła, bazując na danych ze Strategicznej Mapy Hałasu Miasta Wrocław (Strategiczna Mapa Hałasu Miasta Wrocław, 2022). W obliczeniach uwzględniono również poziomy dźwięku generowane od przelotów statków powietrznych, określone w tab. 1 oraz poziomy dźwięku od urządzeń wyposażenia technicznego inwestycji.

Obliczenia przeprowadzono w oprogramowaniu CATT-Acoustic v9.0 moduł TUCT 2.0. Widok modelu akustycznego wraz z zaznaczonymi pozycjami źródeł dźwięku i punktów odbiorczych na elewacjach budynków przedstawiono na rys. 5. Na rysunku przedstawiono punkty pomiarowe umieszczone na elewacjach wybranych budynków.

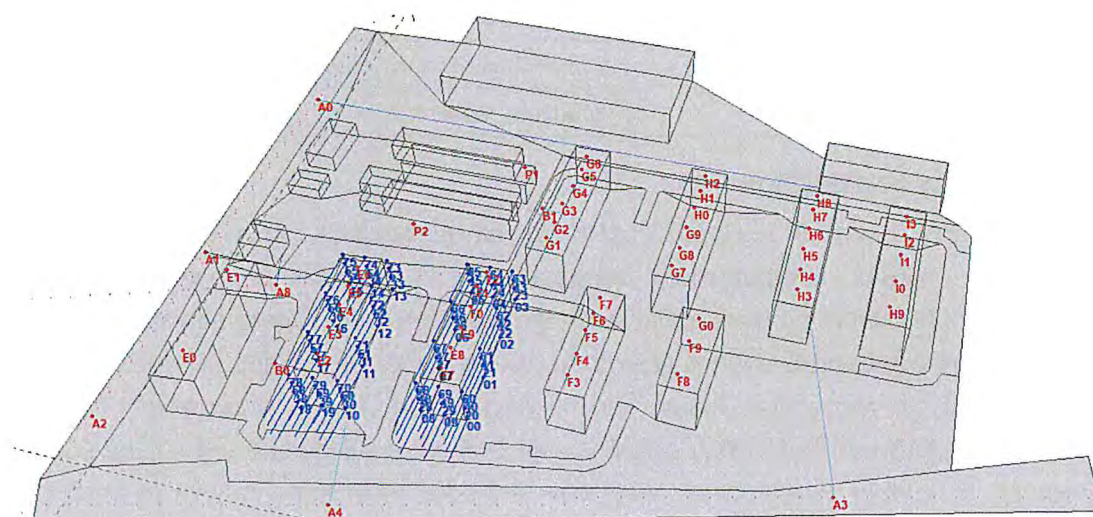
Model dostrojono z wykorzystaniem walidacji predyktywnej i wartości ze Strategicznej Mapy Hałasu Miasta Wrocław (Strategiczna Mapa Hałasu Miasta Wrocław, 2022) zarówno dla pory nocnej jak i pory dziennej.

Zamawiający zdefiniował konstrukcję ściany zewnętrznej: ściana z bloczków silikatowych 24 cm z ociepleniem warstwą styropianu o grubości 20 cm, wykończona tynkiem 1,5 cm. Na

podstawie (PN-EN ISO 12354-1, 2017) i (Weber, 2004) przyjęto poprawkę zmniejszenia izolacyjności akustycznej na poziomie $\Delta R_{Atr} = 2$ dB wynikającą z zastosowania ocieplenia i jego montażu na kleju oraz kołkowaniu; ostatecznie przyjęto dla ściany zewnętrznej wartość wskaźnika $R_{A,2,R} = 49$ dB.

Na podstawie symulacji obliczeniowej najwyższy poziom dźwięku odnotowano przy elewacji zachodniej budynku położonego najbliżej ul. Awicenny i wynosi on $L_{Aeq,zew,D} = 74$ dB, $L_{Aeq,zew,N} = 69$ dB.

Wg (PN-B-02151-3, 2015), izolacyjność akustyczna przegrody zewnętrznej nie powinna być mniejsza niż $R'_{A,2} = 30$ dB.



Rys. 5 Widok modelu akustycznego wraz z zaznaczonymi pozycjami źródeł dźwięku (kolor czerwony) i punktów odbiorczych (kolor niebieski) na elewacji budynku.

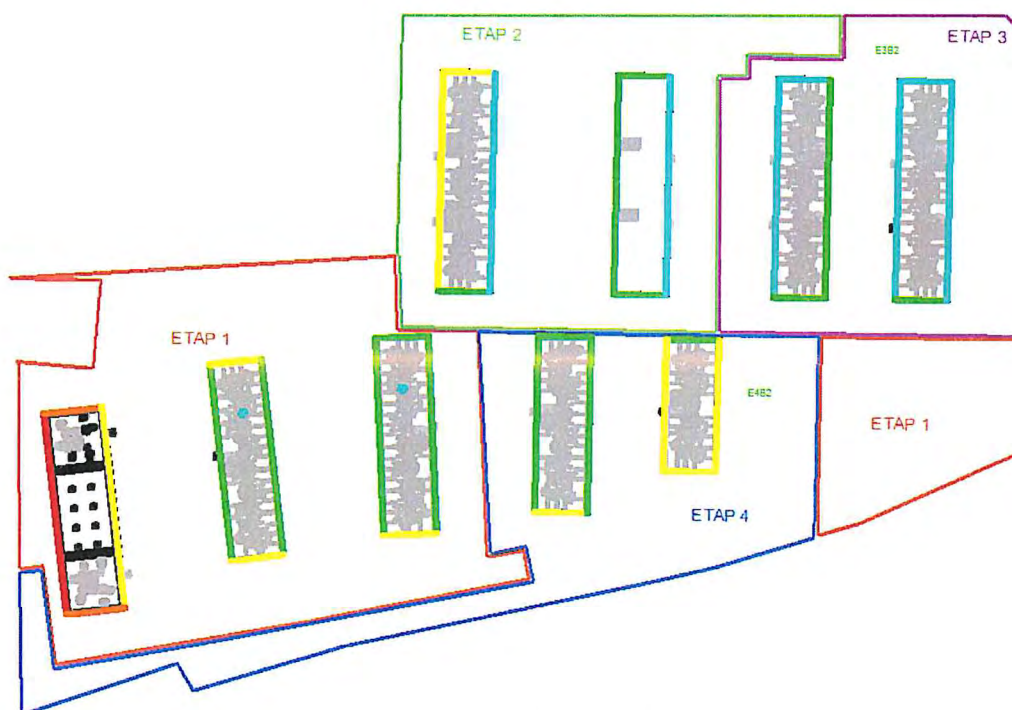
Parametry akustyczne elewacji oraz stolarki okiennej dla pomieszczeń pełniących funkcję pokoju wyznaczono na podstawie wartości obliczonych dla pory nocnej, ze względu na bardziej rygorystyczne wymagania dotyczące poziomu odniesienia (tab. 6). Dla pozostałych pomieszczeń, parametry akustyczne elewacji wyznaczone zostały na podstawie obliczonych wartości dla pory dziennej.

Tab. 7 zawiera wymagania izolacyjności akustycznej w zależności od planowanej funkcji pomieszczenia.

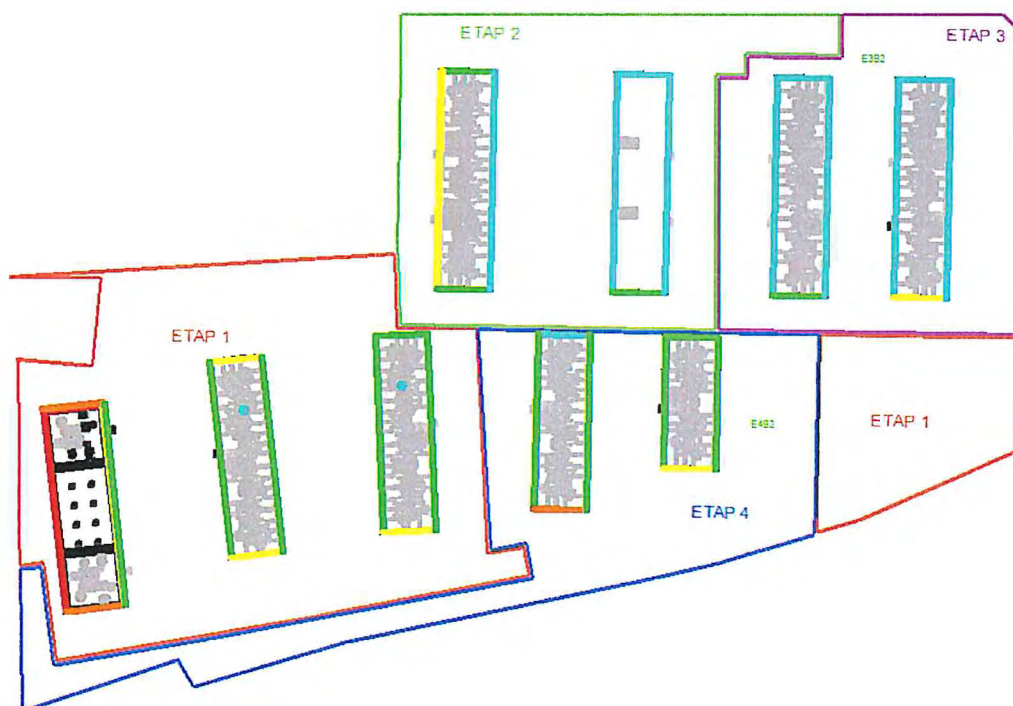
Tab. 7 Minimalne wymagania izolacyjności akustycznej od dźwięków powietrznych w zależności od planowanej funkcji pomieszczenia.

	Oznaczenie elewacji budynku	$L_{aeq,zew,D}$ [dB]	$L_{aeq,zew,N}$ [dB]	Rodzaj pomieszczenia	Wymaganie $R'_{A,2}$ [dB]
1		(71; 74>	(66; 69>	Pokój	43
				Wydzielona kuchnia, kawiarnie, restauracje, pokoje biurowe wieloosobowe, pomieszczenia administracyjne	33
2		(68; 71>	(63; 66>	Pokój	40
				Wydzielona kuchnia, kawiarnie, restauracje, pokoje biurowe wieloosobowe, pomieszczenia administracyjne	30
3		(65; 68>	(60; 63>	Pokój	37
				Wydzielona kuchnia, kawiarnie, restauracje, pokoje biurowe wieloosobowe, pomieszczenia administracyjne	30
4		(62; 65>	(57; 60>	Pokój	34
				Wydzielona kuchnia, kawiarnie, restauracje, pokoje biurowe wieloosobowe, pomieszczenia administracyjne	30
5		(59; 62>	(55; 57>	Pokój	31
				Wydzielona kuchnia, kawiarnie, restauracje, pokoje biurowe wieloosobowe, pomieszczenia administracyjne	30

UWAGA! W przypadku pomieszczenia ograniczonego dwoma ścianami fasadowymi (tj. pomieszczenie narożne) podane wartości wymaganej izolacyjności akustycznej obydwu fasad należy zwiększyć o 3 dB.



Rys. 6 Rzut budynków wraz z zaznaczeniem minimalnych wymagań wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej elewacji, $h=3$ m.



Rys. 7 Rzut budynków wraz z zaznaczeniem minimalnych wymagań wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej elewacji, $h=10$ m.



Rys. 8 Rzut budynków wraz z zaznaczeniem minimalnych wymagań wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej elewacji, $h=15$ m.



Rys. 9 Rzut budynków wraz z zaznaczeniem minimalnych wymagań wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej elewacji, $h=20$ m.

W poszczególnych budynkach i na wszystkich kondygnacjach, wykonano analizę uproszczoną. W poniższej tabeli przedstawiono wymagane parametry okien i nawiewników, które powinny być spełnione, aby uzyskać wartość wypadkowej izolacyjności akustycznej elewacji zgodnie z tab. 7.

Analizie poddano wariant najbardziej niekorzystny, tj. małą sypialnię (małą kuchnię/pomieszczenie usługowe) o powierzchni poniżej 10 m² oraz udziale powierzchni przeszklonej przekraczającym 75%, z jednym nawiewnikiem.

W przypadku ograniczenia powierzchni przeszkleń lub zwiększenia kubatury pomieszczenia wymagania akustyczne mogą ulec obniżeniu.

W obliczeniach przyjęto pozycję nawietrzaków w pozycji otwartej (ze względu na konieczność zachowania wymian powietrza w pomieszczeniach przy normalnym użytkowaniu pomieszczeń). W obliczeniach przyjęto zasadę dobrania najbardziej wyrównanych izolacyjności dla okna i nawietrzaka.

Tab. 8 Minimalne wartości wskaźników izolacyjności akustycznej okien i nawietrzaków dla pomieszczenia pełniącego funkcję pokoju.

Ściana - $L_{aeq,zew,D}$ [dB]	Okno - $R_{A,2}$ [dB]	Nawietrzak - $D_{n,e,A,2}$ [dB]
(71; 74>	46	50
(68; 71>	44	45
(65; 68>	42	41
(62; 65>	39	38
(59; 62>	36	35

Przykład nawietrzaka spełniającego obliczone wymagania: SONOVENT Xlarge 10:
 $D_{n,e,w} = 56(-2; -6)$ dB (nawietrzak otwarty).

Tab. 9 Minimalne wartości wskaźników izolacyjności akustycznej okien i nawietrzaków dla wydzielonej kuchni i pomieszczeń usługowych.

Ściana - $L_{aeq,zew,D}$ [dB]	Okno - $R_{A,2}$ [dB]	Nawietrzak - $D_{n,e,A,2}$ [dB]
(71; 74>	38	37
(68; 71>	35	34
(65; 68>	35	34
(62; 65>	35	34
(59; 62>	35	34

Przykład nawietrzaka spełniającego obliczone wymagania: Brevis Ventair TRDn Akustik:
 $D_{n,e,w} = 43(-1; -2)$ dB (nawietrzak otwarty).

4 Podsumowanie

W dokumencie przeprowadzono weryfikację wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynków projektowanego osiedla mieszkaniowego przy ul. Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu, uwzględniając zarówno istniejące źródła hałasu w otoczeniu działki, jak i prognozowane oddziaływanie akustyczne, związane z planowanym w sąsiedztwie inwestycji korytarzem powietrznym dla Portu Lotniczego im. Mikołaja Kopernika we Wrocławiu.

Analiza wykazała konieczność zwiększenia izolacyjności akustycznej wybranej grupy przegród budowlanych.

Na etapie realizacji projektu zaleca się prowadzić nadzór akustyczny.

Po realizacji zaleca się przeprowadzić pomiary weryfikacyjne na podstawie (PN-B-02151-5, 2017).

5 Bibliografia

- Dyrektywa Komisji (UE) 2015/996, ustanawiająca wspólne metody oceny hałasu zgodnie z dyrektywą 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady. (19.05.2025). *Dyrektywa Komisji (UE) 2015/996, ustanawiająca wspólne metody oceny hałasu zgodnie z dyrektywą 2002/49/WE Parlamentu Europejskiego i Rady.*
- Konopacki, Daniel - KIP. (2025). *Karta Informacyjna Przedsięwzięcia p.n. Budowa osiedla mieszkaniowego przy ul. Siny Awicenny.*
- Obwieszczenie Ministra Środowiska. (2014). Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 22 stycznia 2014r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- PN-B-02151-3. (2015). *Akustyka budowlana - Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych.*
- PN-B-02151-5. (2017). *Akustyka budowlana -- Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 5: Wymagania dotyczące budynków mieszkalnych o podwyższonym standardzie akustycznym oraz zasady ich klasyfikacji.*
- PN-EN 717-1. (2013). *Akustyka -- Ocena izolacyjności akustycznej w budynkach i izolacyjności akustycznej elementów budowlanych -- Część 1: Izolacyjność od dźwięków powietrznych.*
- PN-EN ISO 12354-1. (2017). *Akustyka budowlana -- Określenie właściwości akustycznych budynków na podstawie właściwości elementów -- Część 1: Izolacyjność od dźwięków powietrznych między pomieszczeniami.*
- Strategiczna Mapa Hałasu Miasta Wrocław. (2022). Wrocław.
- Weber, L. (2004). *Einheitliche schalltechnische Bemessung von Wärmedämmverbundsystemen.* Stuttgart: Fraunhofer-Institut für Bauphysik -IBP-.