

BABIEGO LATA

WROCŁAW / KRZYKI

Budynek mieszkalno-usługowy
Koncepcja

Kwiecień 2026

chillhouse

chillHouse design sp. z o. o.
ul. Szewska 75/77, lok. 302/303
50-121, Wrocław, Polska

Projekt jest chroniony prawem autorskim (Dz. U. 2018.1293 z dnia 19.07.2018). Wszystkie informacje zawarte w projekcie stanowią własność jednostki projektowej i nie wolno użyć ich ponownie, kopiować i reprodukcować bez jej pisemnej zgody.



Inwestorzy →



City Park to doświadczona grupa inwestycyjna działająca na rynku nieruchomości, której udziałowcy posiadają wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów mieszkaniowych i usługowych. Zrealizowane inwestycje obejmują kompleksowe projekty o charakterze miejskim, łączące funkcje mieszkaniowe, usługowe i komercyjne.



WARSZAWA | Art Deco Marymont



WARSZAWA | AvanGarden



Solid Home



JÓZEFÓW | Skrajna 1



WARSZAWA | Art Deco Mokotów



KRAKÓW | NY Residence Wrocławska 33



WARSZAWA | Emaliowa 2



Kontekst urbanistyczny

Lokalizacja inwestycji →

Działki i obowiązujące przepisy

Adres:

ul. Babiego Łata / ul. Mglista,
53-020 Wrocław, Krzyki

Działki o numerach:

Krzyki, AR_7
46/8; 43/5; 38/12

Plan obowiązujący:

354 Skarbowców, Krzycka
Uchwała Nr XXIV/880/08 Rady Miejskiej
Wrocławia z dnia 11 września 2008 r

Studium:

Jednostka urbanistyczna D10:
Krzyki Zachód

Plan ogólny:

SU_2 - 189SU
strefa usługowa



Lokalizacja inwestycji →

Działki i obowiązujące przepisy

Adres:

ul. Babiego Łata / ul. Mglista, 53-020 Wrocław

Działka o identyfikatorze:

026401_1.0016.

Krzyki, AR_7.46/8 (5 003 m²)

Krzyki, AR_7.43/5 (939 m²)

Krzyki, AR_7.38/12 (795 m²)

Sumaryczna powierzchnia geometryczna:

6 737 m²

Plan obowiązujący:

354 Skarbowców, Krzycka

Uchwała Nr XXIV/880/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Skarbowców i Krzycką we Wrocławiu

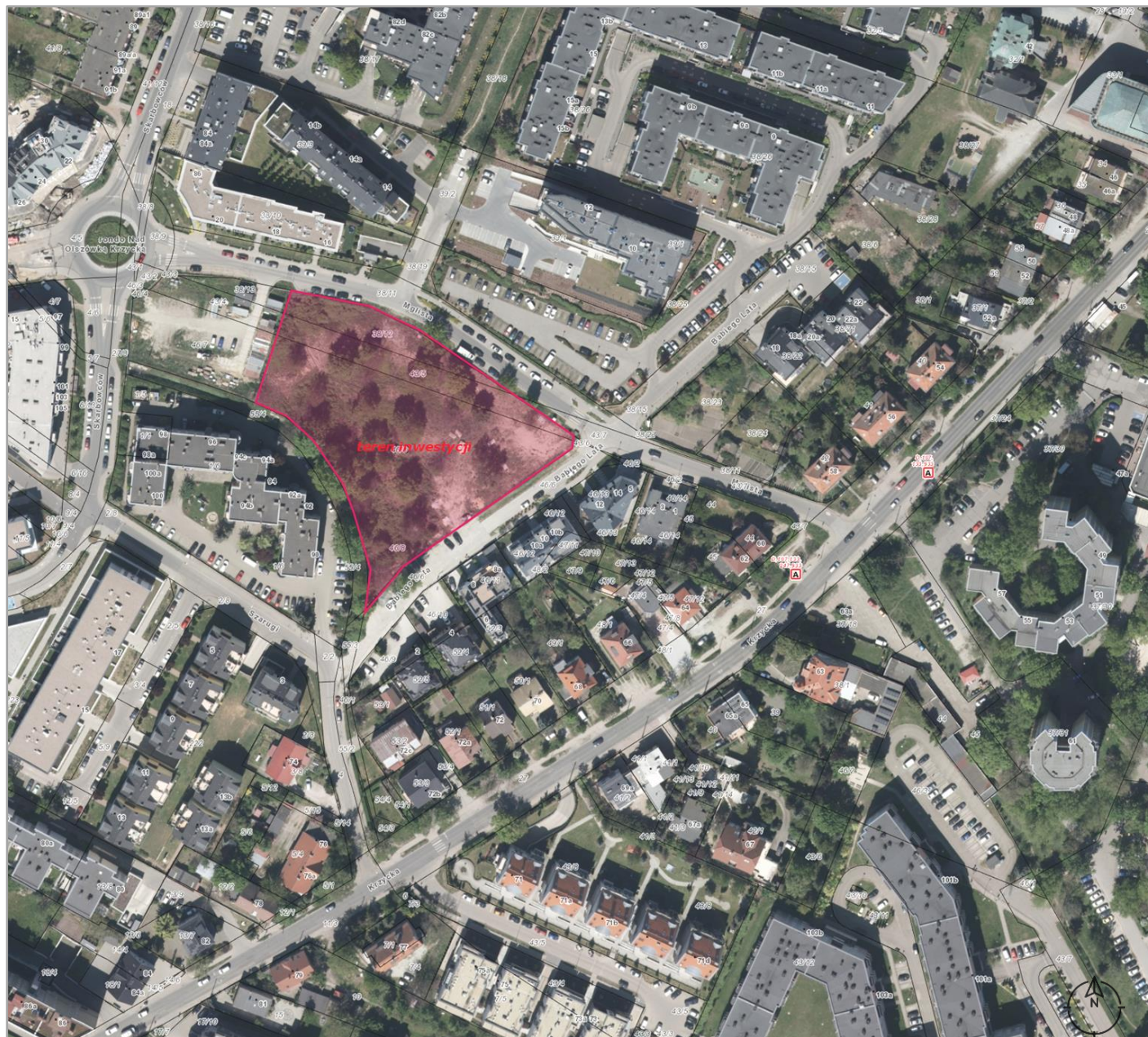
Studium:

Jednostka urbanistyczna D10: Krzyki Zachód

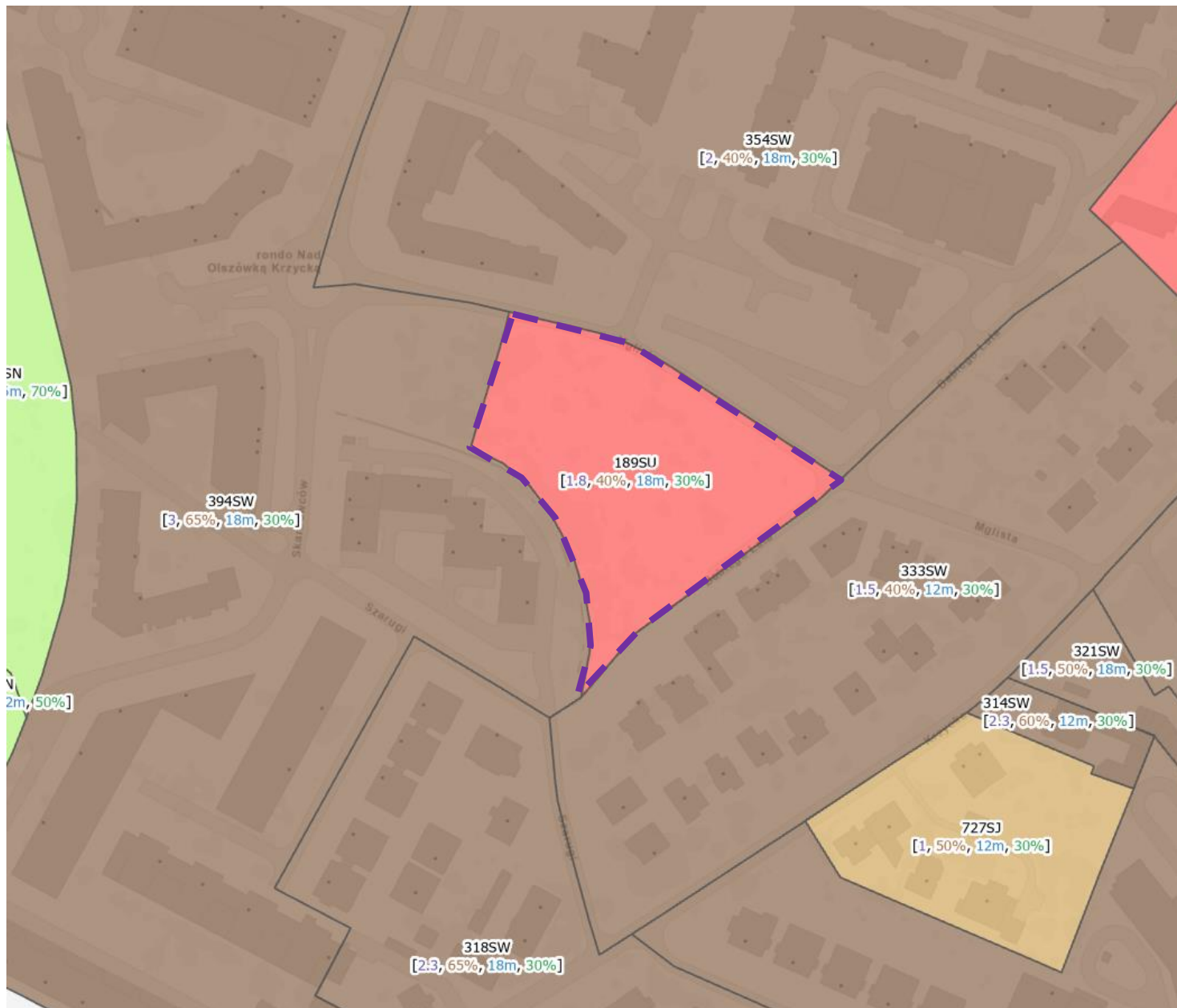
Plan ogólny gminy (projekt):

Strefa usługowa – SU_2

oznaczenie 189SU



Projekt Planu Ogólnego miasta Wrocław →



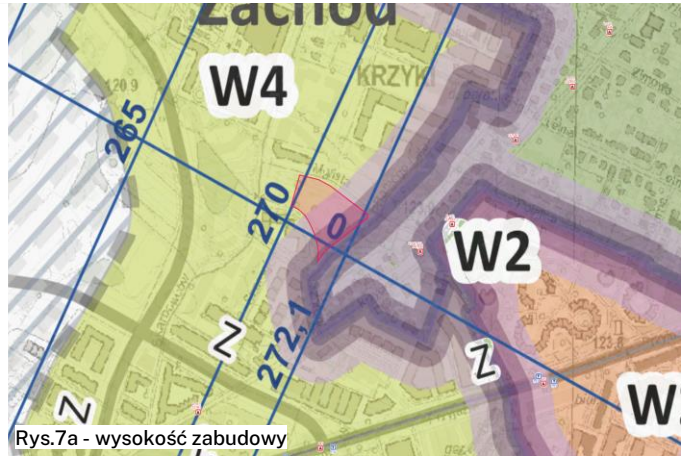
oznaczenie	189SU
podtyp	SU_2
nazwa	strefa usługowa
profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,8
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40
maksymalna wysokość zabudowy [m]	18
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30

Strefy planistyczne

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego
- SP - strefa gospodarcza
- SI - strefa infrastrukturalna
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SO - strefa otwarta
- SK - strefa komunikacyjna

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia →

Teren działek nr 46/8; 43/5; 38/12 (AR_7, Krzyki, Wrocław) jest objęty jednostką urbanistyczną D10 – Krzyki Zachód

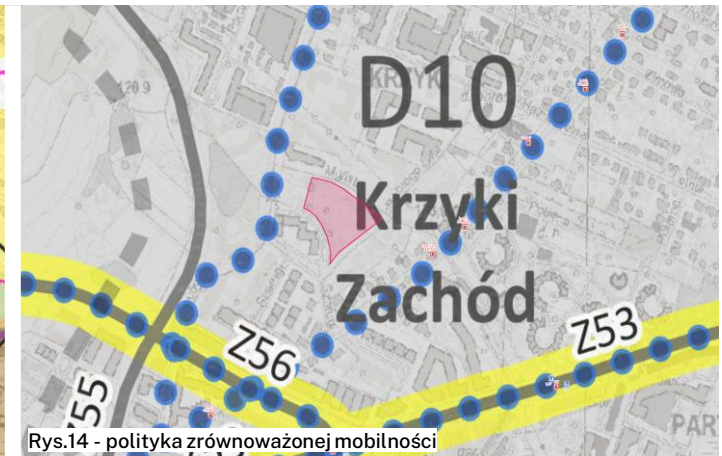
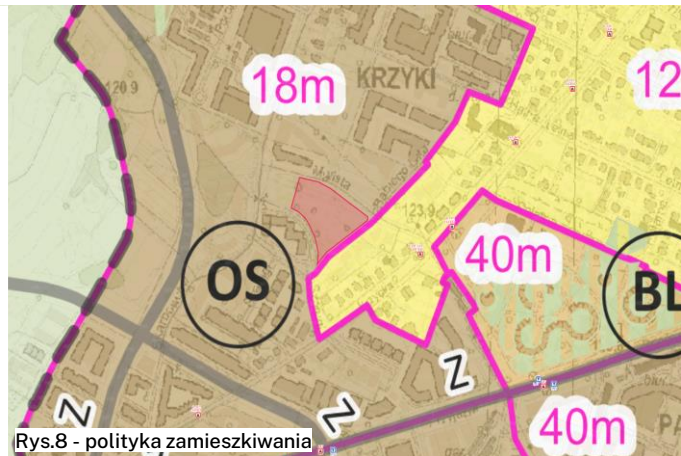


- **M – obszary mieszkaniowe**
- Mieszkalnictwo (podstawowe)
- usługi powszechne 1,
- usługi powszechne 2,
- infrastruktura,

- usługi powszechne 1,
- nauka,
- zieleni,

- **Obszar wskaźnikowy W4** – zalecana maksymalna wartość wskaźnika wysokości zabudowy **do 18m**

- **Obszar wskaźnikowy P10** – zalecana maksymalna wartość wskaźnika pow. zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej – **35%**



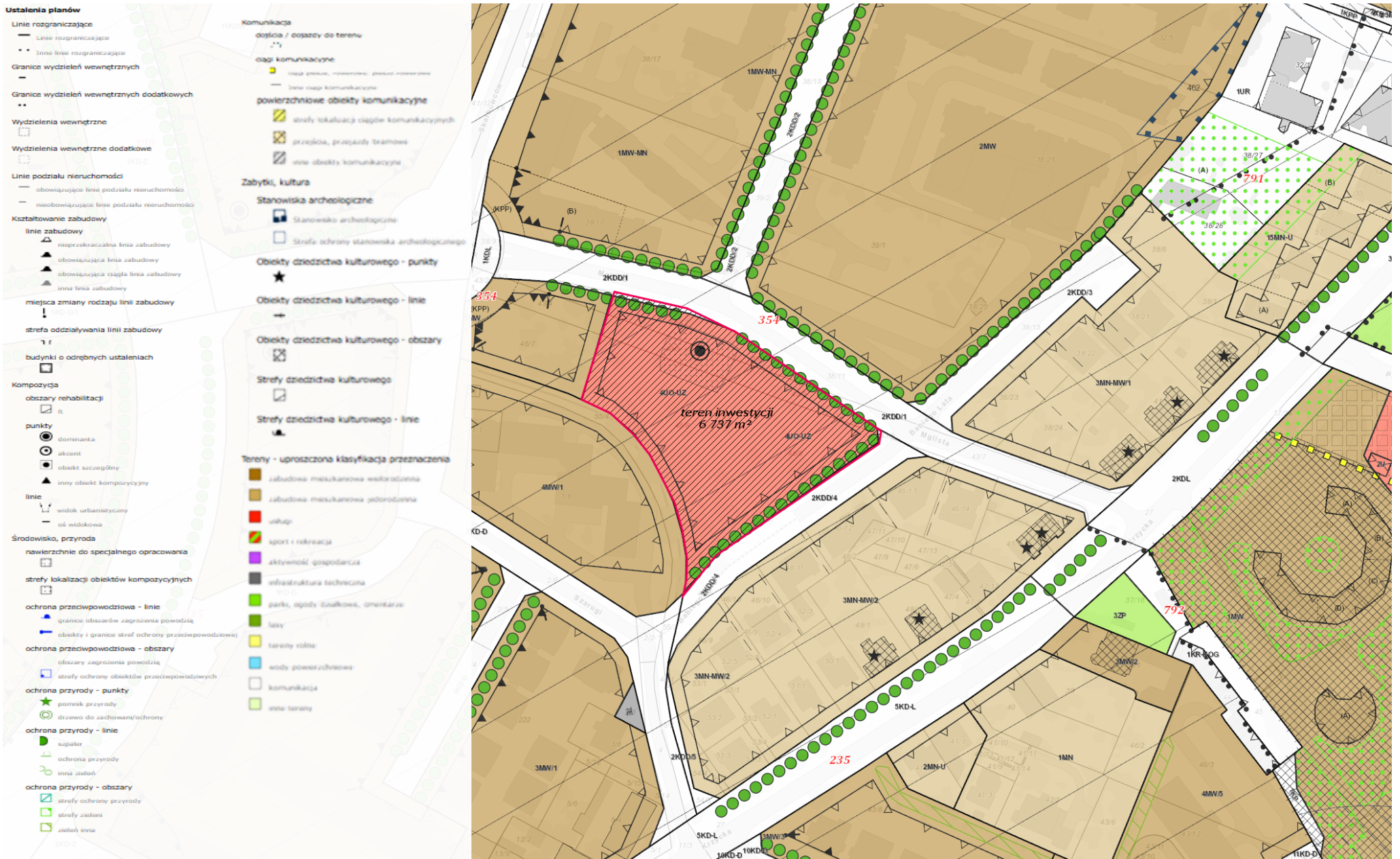
- **Obszar wskaźnikowy B5** – zalecana minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych dla klasy przeznaczenia terenu mieszkalnictwo – **35%**

- Obszar o wyznaczonym **stylu zamieszkiwania osiedlowym**:
 - Zabudowa wielorodzinna opiera się na blokach mieszkalnych w układzie kwartałowym lub wolnostojącym. Istotnym elementem jest ożywienie ulic poprzez umieszczanie lokali handlowych i usługowych w parterach budynków, zwłaszcza przy głównych ulicach i w ważnych punktach osiedla.
 - Przestrzeń prywatne i publiczne w zespołach zabudowy kształtowane tak, aby sprzyjały integracji mieszkańców. Kluczową jest zieleni, która łączy osiedle z większymi parkami, ale też służy do harmonijnego łączenia ze sobą budynków wielorodz. różniących się skalą i intensywnością zabudowy.

- Zgodnie z podziałem na strefy dostępności komunikacyjnej teren inwestycji znajduje się w **strefie pośredniej**.
 - zrównoważony priorytet przestrzenny oparty na zapewnieniu wszystkim środkom transportu odpowiednich korytarzy,
 - Zgodnie z wartościami podanymi w tab.31 zalecane są współczynniki MP:

0,5-1,5 MP / mieszk.;	0-1 miejsca dla roweru / mieszk.
0-40 MP / 1000m ² usług	10-30 miejsc dla roweru / 1000m ² usług

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego →





Standardy lex-developer

„Lex Deweloper” – analiza procesu

ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496 z późn. zm).

→ Procedura „Lex Deweloper”

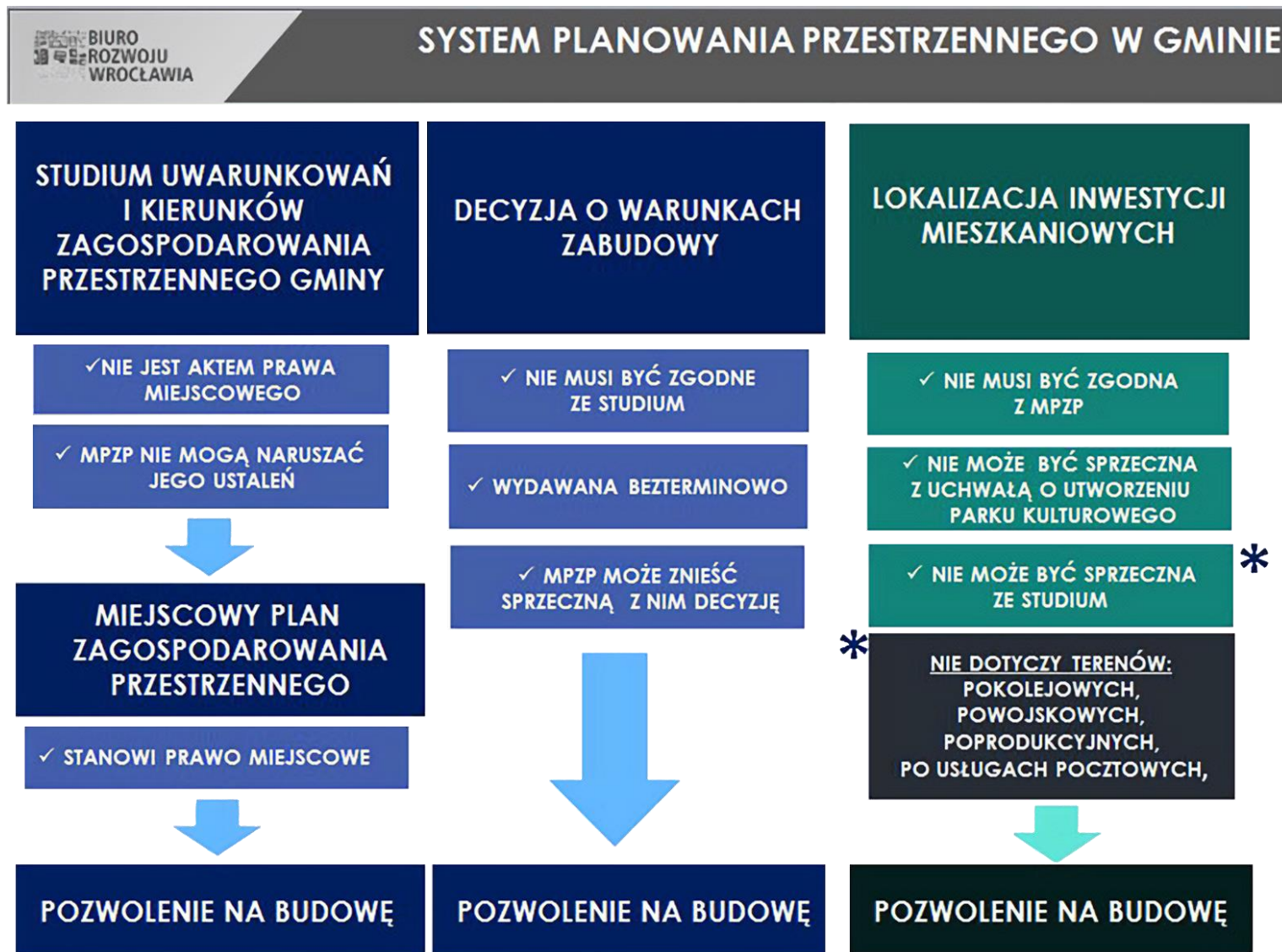
- Ustawa określa, że rada miejska jest zobowiązana do wydania, w ramach specustawy, uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku zawierającego wszystkie elementy projektu określone w specustawie, Rozdział 2 art.6 oraz art.7

- Ustawa definiuje możliwość określenia przez radę gminy/miasta **lokalnych standardów urbanistycznych** które są **nadrzędne względem specustawy**.

Lokalne standardy urbanistyczne dotyczą wyłącznie inwestycji budowanych za pomocą ustawy lex developer. Nie mają żadnego wpływu ani na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące dopiero w opracowaniu, ani na decyzje o warunkach zabudowy.

- Biuro Rozwoju Wrocławia wydało zalecenie dla Rady Miasta ws. Podejmowania uchwał o lokalizacji inwestycji zgodnie z wytycznymi studium oraz zalecenie odmowy ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w trybie specustawy mieszkaniowej, dla projektów które nie są zgodne z tymi wytycznymi.

Wyjątek mają stanowić tereny pofabryczne, pokolejowe oraz powojkowe na których ma być dopuszczalne lokalizowanie inwestycji mieszkaniowych, nawet jeżeli nie jest to przewidziane w studium.



Źródło: Biuro Rozwoju Wrocławia

„Lex deweloper” – wysokość zabudowy →

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496 z późn. zm).
oraz Uchwała nr IX/155/24 Rady Miasta Wrocław z dnia 17.10.2024 w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych

W najbliższym otoczeniu projektowanej działki znajdują się dwa budynki wysokościowe w granicach zespołu zabudowy osiedla przyjaźni

→ Budynek numer 47 (~195m)

Adres: ul. Krzycka 47-57

Wysokość max: ~37,0 m

Kondygnacji: 12



→ Budynek numer 61 (~225m)

Adres: ul. Krzycka 61

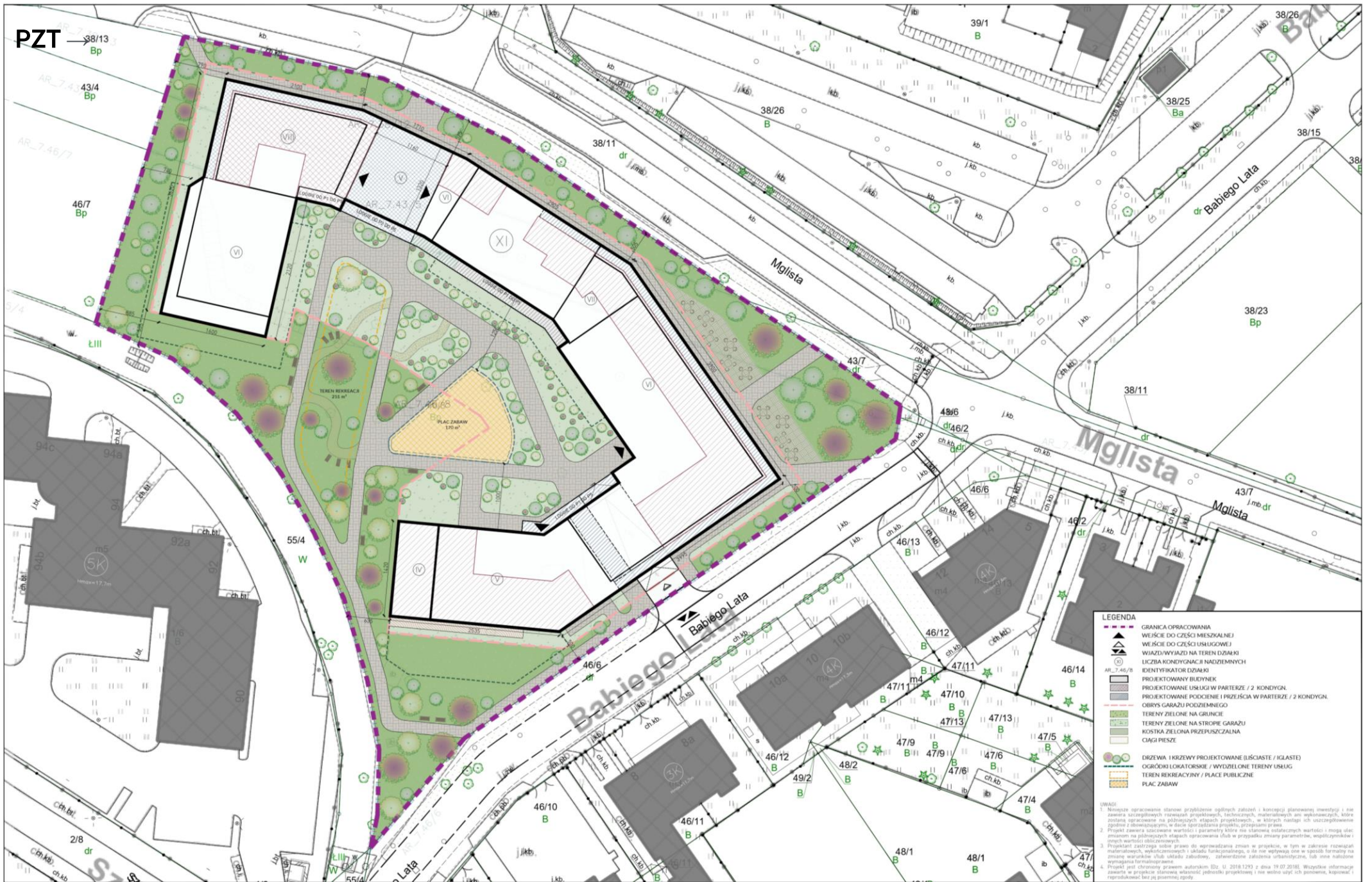
Wysokość max: 37,3 m

Kondygnacji: 12





Kształtowanie architektoniczne



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- WEJŚCIE DO CZĘŚCI MIESZKALNEJ
- WIĄZD/WYJAZD NA TEREN DZIAŁKI
- LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- IDENTYFIKATOR DZIAŁKI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- PROJEKTOWANE USŁUGI W PARTERZE / 2 KONDYGN.
- PROJEKTOWANE PODZIEMIE I PRZEJŚCIA W PARTERZE / 2 KONDYGN.
- OBRYŚ GARAZU PODZIEMNEGO
- TERENY ZIELONE NA GRUNIE
- TERENY ZIELONE NA STROPIE GARAZU
- KOSTKA ZIELONA PRZEPUSZCZALNA
- CIĄGI PIESZE
- DRZEWIA I KRZEWY PROJEKTOWANE (LIŚCIASTE / IGLASTE)
- OGRODKI LOKATORSKIE / WYDZIELONE TERENY USŁUG
- TEREN REKREACYJNY / PLACIE PUBLICZNE
- PLAC ZABAW

UWAGI

1. Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera szczegółowych rozwiązań projektowych, technicznych, materiałowych ani wykonawczych, która została opracowana na podstawie danych projektowych, w których nastąpi ich uściślenie zgodnie z obowiązującymi w danie i sprzeczności projektu, przepisami pr. aut.
2. Projekt zawiera szacunkowe wartości i parametry które nie stanowią ostatecznych wartości i mogą ulec zmianom na podstawie danych opracowania (lub w przypadku zmiany parametrów, współczynników i innych wartości obliczeniowych).
3. Projektant zastrzega sobie prawo do wprowadzania zmian w projekcie, w tym w zakresie rozwiązań materiałowych, technicznych i układu funkcjonalnego, o ile nie wpływa one w sposób istotny na zmianę warunków służb układu zabudowy, założeń i założeń urbanistycznych, lub inne natężenie wymagania formalno-prawne.
4. Projekt jest chroniony prawem autorskim (Dz. U. 2018.1293 z dnia 19.07.2018). Wszystkie informacje zawarte w projekcie stanowią własność jednostki projektowej i nie wolno użyć ich ponownie, kopiować, reprodukować bez jej pisemnej zgody.

Analiza struktury →

Powierzchnia działek: 6 735,4 m²

Powierzchnia zabudowy działki:

(z loggiami): ~2527,3 m² (~37,5%)

(bez loggi): ~2427,1 m² (~36,0%)

Pow. całkowita nadziemna zabudowy (PCNZ): 15 430 m²

Współczynnik intensywn. zabudowy: 2.28

Powierzchnia biologicznie czynna: ~36,4%

Powierzchnie zielone brutto: ~2 960 m² (~44% pow. inwestycji)

Szacowana powierzchnia użytkowa łącznie*: ~10 710 m²

Mieszkania	~9 745 m ²
Usługi	~965 m ²

Szacowana liczba lokali mieszkalnych**: 174

Szacowana liczba mieszkańców***: ~346

Wysokość budynku: max 11 kondygnacji -> ~35 m n.p.t

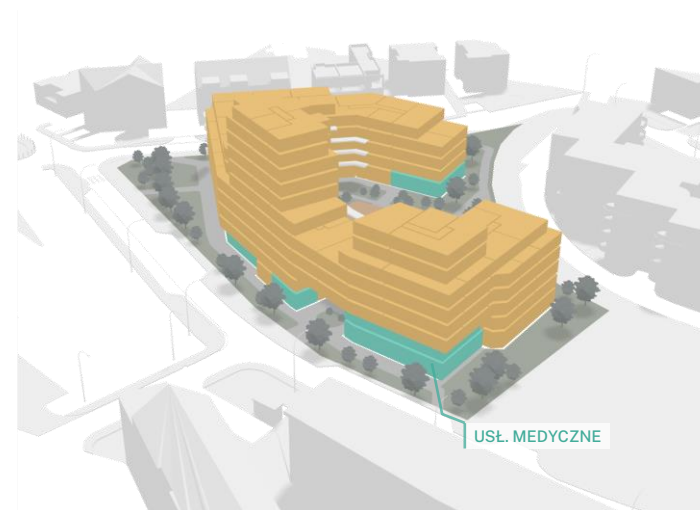
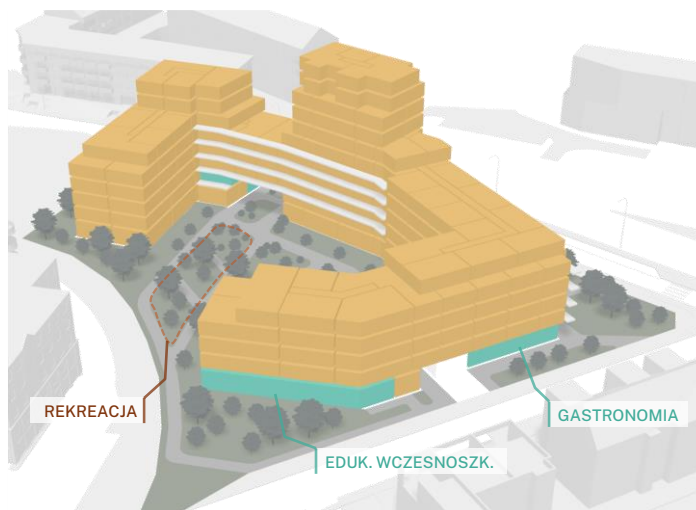
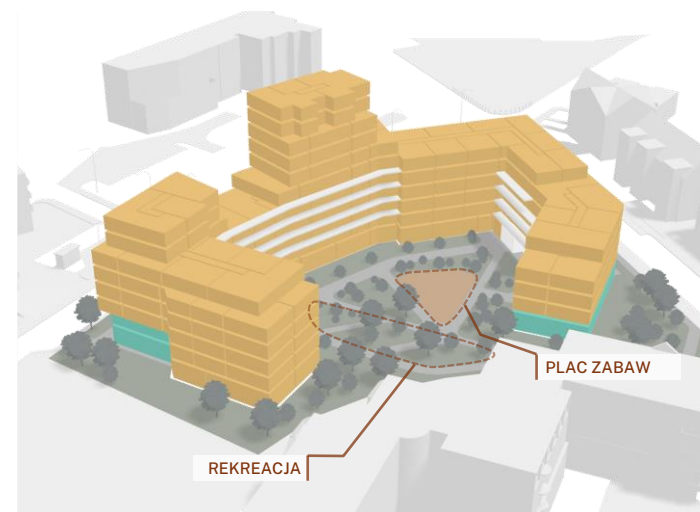
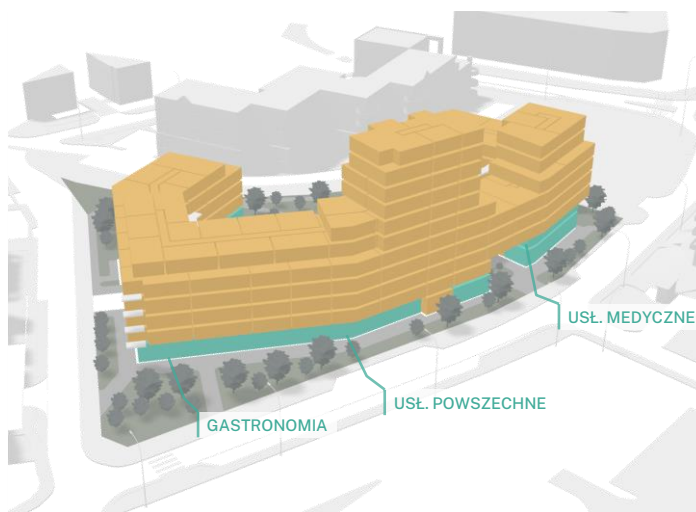
Wysokość kondygnacji parteru brutto: 4,00 m

Wysokość kondygnacji powtarzalnej brutto: 3,00 m

Współczynniki ilości miejsc postojowych:

Dla funkcji mieszkaniowej: 1.5 MP / mieszkanie

Dla funkcji usługowej: 1 MP / 100 m² PUU



Parametry zabudowy i powierzchnie użytkowe mogą ulec zmianie w późniejszych fazach projektu

* Wszystkie podane powierzchnie i współczynniki są obliczeniowe i należy je traktować orientacyjnie. Powierzchnie użytkowe liczone są wskaźnikowo - rzyżęto współczynnik obliczeniowy x0,70 dla funkcji mieszkaniowej oraz x0,82 dla funkcji usługowej.

** Liczbę szacowanych jednostek mieszkaniowych obliczono jako iloraz średniej powierzchni mieszkania (obliczona na bazie podanej struktury średnia pow. mieszkania = ok 54m²) oraz obliczonej powierzchni użytkowej zaokrąglony do liczby całkowitej.

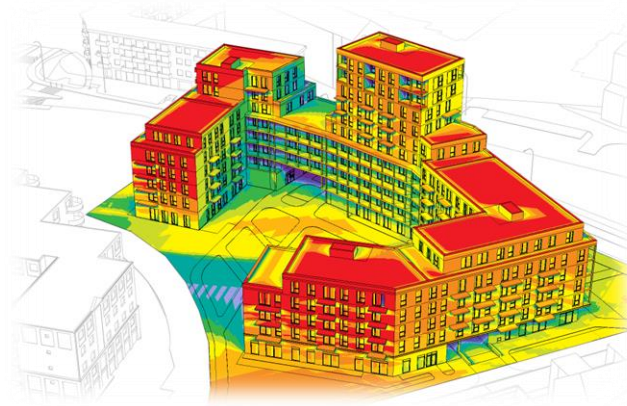
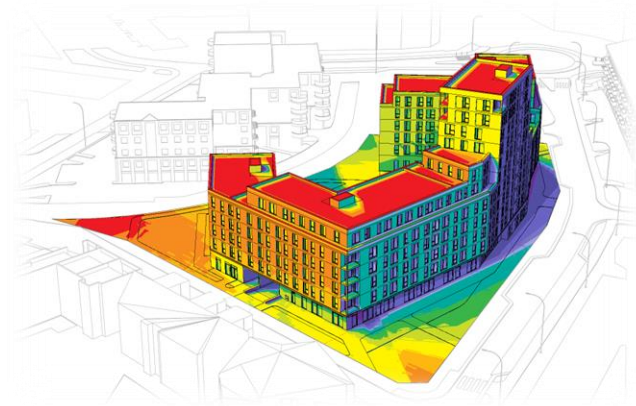
*** Wyliczenie zgodnie z „LEX deweloper” - szacowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m²

Analiza położenia względem stron świata i nasłonecznienia →

City: Wrocław
Day: 21-9-2026
Time: 12h-0'



City: Wrocław
Day: 21-9-2026
Time: 12h-0'





Style & detal



Babiego Lata / Mglista

chilltouse

Projekt jest chroniony prawem autorskim (Dz. U. 2018.1293 z dnia 19.07.2018). Wszystkie informacje zawarte w projekcie stanowią własność jednostki projektowej i nie wolno użyć ich ponownie, kopiować i reprodukować bez jej pisemnej zgody.

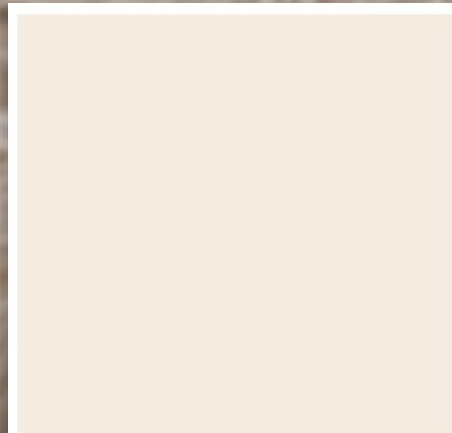
→ Kolorystyka



PANTONE®

19-0230 TCX
Moss Green

Gęsty, organiczny kolor zakotwiczący budynek w gruncie. Zastosowany na poziomie parteru, daje mu solidną podstawę.



PANTONE®

11-0103 TCX
Egret

Dominujący kolor korpusu budynku. To barwa lekka, powietrzna, przywodząca na myśl poranne mgły lub zwiędłe, jasne trawy. Stanowi neutralne, uspokajające tło dla pozostałych, bardziej nasyconych akcentów.



PANTONE®

16-1139 TCX
Amber Gold

Zastosowana w zwieńczeniu bryły oraz detalach. To esencja jesiennego światła, „złotej godziny” i przebarwiających się liści. Wprowadza do kompozycji ciepło i szlachetny blask.

→ Kompozycja materiałowa

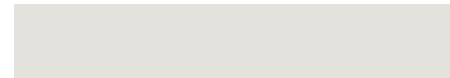
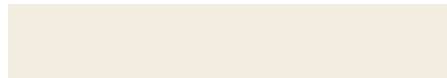
Forma budynku pozostaje prosta, pozwalając, by to zmysłowe, wyraziste materiały budowały główną narrację. Zestawienie różnych faktur i różny stopień odbijania przez nie światła to bezpośredni ukłon w stronę nurtu współczesnego art-deco. Fasada dzieli się na cztery kluczowe elementy:

Zielony parter: Wykończona rzemieślniczymi, zielonymi płytkami glazurowanymi. Błyszczące szkliwo nieregularnie odbija światło, nadając strefie wejściowej głębi i elegancji. Kompozycję dopełniają proste, minimalistyczne witryny z profilami aluminiowymi malowanymi proszkowo na ten sam, mszysty odcień zieleni, tworząc spójny, monolityczny pas.

Jasny korpus: Główna, mieszkalna część fasady to uspokajające, gładkie tło wykonane z jasnego betonu architektonicznego. Aby przełamać surowość minimalizmu i nadać mu wyrafinowania, w strukturze betonu zatopiono drobiny miki. Tworzy to efekt przypominający klasyczne, jasne terrazzo. W promieniach słońca fasada delikatnie iskrzy, co stanowi bezpośrednie nawiązanie do unoszących się w powietrzu, świetlistych nici pajęczyny charakterystycznych dla babiego lata.

Zwieńczenie w odcieniu ochry: Najwyższe kondygnacje mieszkalne stanowią wyrazistą dominantę bryły. Zastosowano tu gładkie, malowane panele metalowe w ciepłym, miedziano-żółtym kolorze ochry. Ten mocny akcent kolorystyczny kontrastuje z jasnością głównego korpusu, przywołując na myśl barwy wczesnej jesieni i miękkie światło zachodzącego słońca.

Detal z szcztokowanego metalu: Ornamentyka została tu zredukowana na rzecz wyrazistego, biżuteryjnego detalu, zlokalizowanego głównie w strefie loggii i balkonów (których płyty podkreślono kolorem ochry). Balustrady ze szcztokowanego aluminium z formą, oparta na zapętłonym, płynnym wzorze falistej linii, to czysty cytat z geometrii art-deco. Lśniący, wygięty metal odbija światło niczym rozwiana przędza, dodając prostej bryle lekkości i wyrafinowanej dynamiki.



→ Inspiracje stylistyczne & materiałowe



chillouse

Projekt jest chroniony prawem autorskim (Dz. U. 2018.1293 z dnia 19.07.2018). Wszystkie informacje zawarte w projekcie stanowią własność jednostki projektowej i nie wolno użyć ich ponownie, kopiować i reprodukować bez jej pisemnej zgody.

Wrocław-Krzyki / Babiego Lata
Koncepcja budynku mieszkalno usługowego

→ Stylistyka & inspiracje

Projekt to konsekwentna manifestacja współczesnego art-deco zintegrowanego z rygiem minimalizmu. Odrzuca on dosłowną, historyczną ornamentykę na rzecz precyzyjnego detalu, wysokiej jakości materiałów i szlachetnych proporcji. Sama bryła budynku, choć utrzymana w stosunkowo prostej, zgeometryzowanej formie, daleka jest od monotonii. Jej architektoniczną dynamikę budują liczne, przemyślane schodkowania i obszerne tarasy. Dzięki tym zabiegom kaskadowa bryła zyskuje na lekkości, urozmaicając sylwetkę obiektu i sprawiając, że jawi się on jako nowoczesna, uporządkowana rzeźba w przestrzeni miasta.

Ta zdyscyplinowana forma stanowi idealne tło dla klasycznego trójpodziału fasady (baza, korpus, zwieńczenie), który został tu ujęty w nowoczesny, materiałowy color-blocking. Mimo ogromnego bogactwa użytych faktur – od rzemieśniczej, szklonej ceramiki, przez iskrzący beton, aż po szrotkowany metal – minimalistyczna tektonika elewacji pozostaje nienaruszona. Podziały między gładkimi panelami zredukowano do absolutnego minimum, a okna wyznaczają regularny, spokojny rytm.

W te architektoniczne ramy subtelnie wpleciono motyw "babiego lata". Hasło to zostało przetłumaczone na język haptyczny w sposób poetycki i nieoczywisty. Iskrząca w słońcu mika, uwięziona w betonowym terrazzo, przywodzi na myśl świetliste nici pajęczyny zawieszane w rześkim powietrzu. Najbardziej wyrazistym, biżuteryjnym detalem przełamującym ortogonalną siatkę budynku są balustrady tarasów i loggii. Wykonane ze szrotkowanego aluminium, oparte na płynnej, falistej linii, stanowią przestrzenną interpretację tkanej przez wiatr przędzy. Ich zaokrąglone, powtarzalne formy to także bezpośredni, elegancki ukłon w stronę Streamline Moderne – późnego art-deco lat 30., gdzie piękno maszyny i aerodynamika idealnie współgrały z luksusowym wykończeniem.



→ Widoki proponowanej architektury



Wizualizacje: P3VIZ

Obraz poglądowy, nie przedstawia ostatecznej formy i stylistyki zabudowy oraz może ulec dalszym zmianom.

chillhouse

Projekt jest chroniony prawem autorskim (Dz. U. 2018.1293 z dnia 19.07.2018). Wszystkie informacje zawarte w projekcie stanowią własność jednostki projektowej i nie wolno użyć ich ponownie, kopiować i reprodukować bez jej pisemnej zgody.

Wrocław-Krzyki / Babiego Lata

Koncepcja budynku mieszkalno usługowego

→ Widoki proponowanej architektury



Wizualizacje: P3VIZ

Obraz poglądowy, nie przedstawia ostatecznej formy i stylistyki zabudowy oraz może ulec dalszym zmianom.

chillhouse

Projekt jest chroniony prawem autorskim (Dz. U. 2018.1293 z dnia 19.07.2018). Wszystkie informacje zawarte w projekcie stanowią własność jednostki projektowej i nie wolno użyć ich ponownie, kopiować i reprodukować bez jej pisemnej zgody.

Wrocław-Krzyki / Babiego Łata

Koncepcja budynku mieszkalno usługowego

← **Dziękujemy**

chillhouse

chillHouse design sp. z o. o.
ul. Szewska 75/77, lok. 302/303
50-121, Wrocław, Polska

Kontakt →
biuro@chillhouse.pl
+48 608 444 207

Online →
chillhouse.com.pl

