

1815

URZĄD MIEJSKI WROCŁAW
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpt. 21-05-2026
Podpis 184938
J. Reguła

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Wrocław – Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego we Wrocławiu, 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⁾

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⁾

WNOSZĘ O ZMIANĘ W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO POPRZECZ:

- ZMIANĘ NA STREFĘ WIELOFUNKCYJNĄ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
- ZACHOWANIE MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY 3.8

ORAZ PROSZĘ O UWZGLĘDNIENIE SZCZEGÓŁÓW ZAPISANYCH W PUNKTACH 7.2 I 7.3 TABELI

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 Wrocław	026401_1.0037. AR_4.12/37 026401_1.0037. AR_4.12/42 026401_1.0037. AR_4.12/45 026401_1.0037. AR_4.12/46 026401_1.0037. AR_4.12/48 026401_1.0037. AR_4.12/49 026401_1.0037. AR_4.12/66 026401_1.0037. AR_4.12/60 026401_1.0037. AR_4.12/57	☐ tak ☒ nie	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek objętych wnioskiem, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji. Wnoszę również o zachowanie maksymalnej intensywności zabudowy 3.8 oraz zachowanie parametrów z tabeli 7.3.

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	026401_1.003	☐ tak	Strefa wielofunkc	50	40	25

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 [%]
	Wrocław	7.AR_4.12/37 026401_1.003 7.AR_4.12/42 026401_1.003 7.AR_4.12/45 026401_1.003 7.AR_4.12/46 026401_1.003 7.AR_4.12/48 026401_1.003 7.AR_4.12/49 026401_1.003 7.AR_4.12/66 026401_1.003 7.AR_4.12/60 026401_1.003 7.AR_4.12/57	☒ nie	yjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną			

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_1_Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna**
 - Załącznik_2_Strategia Rozwoju Miasta Wrocław**
 - Załącznik_3_Standardy Dostępności Infrastruktury Społecznej**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:



Data:

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.

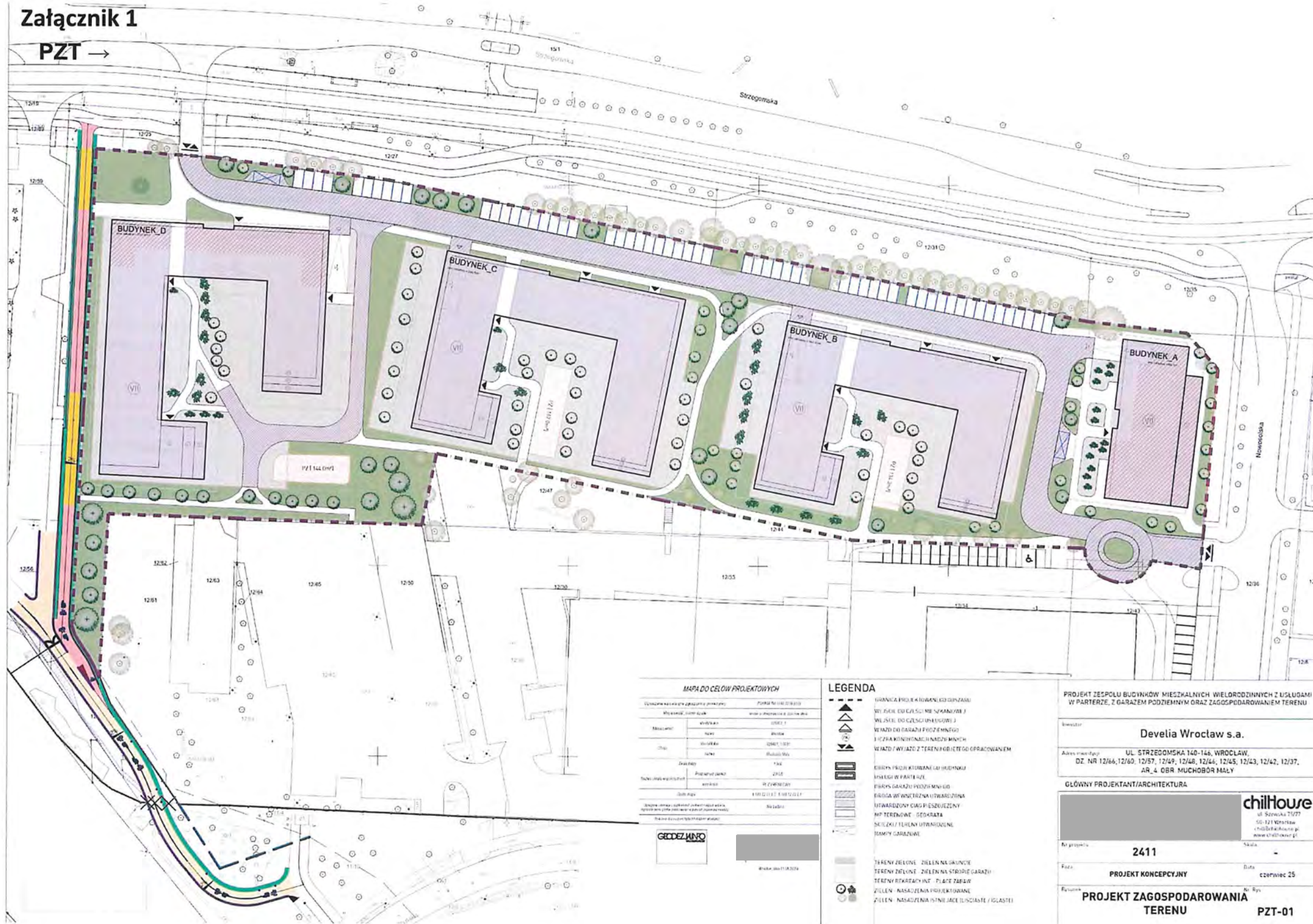
⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku 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.

PZT →



PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI
W PARTERZE, Z GARAZEM PODZIEMNYM ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

100

Develia Wrocław s.a.

Adres korespondencji: UL. STRZEDOMSKA 140-146, WROCLAW,
DZ. NR 12/66, 12/60, 12/57, 12/49, 12/48, 12/46, 12/45, 12/43, 12/42, 12/37,
AR 4 OBR. MUCHOBOR MAŁY

GLÓWNY PROJEKTANT/ARCHITEKTURA

chilloure

ul. Szewska 75/77
50-121 Wrocław
e-mail: biuro@kancelia.pl
www: kancelia.pl

2411

Forma	PROJEKT KONCEPCYJNY
-------	---------------------

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA
TERENU**

PZT-01

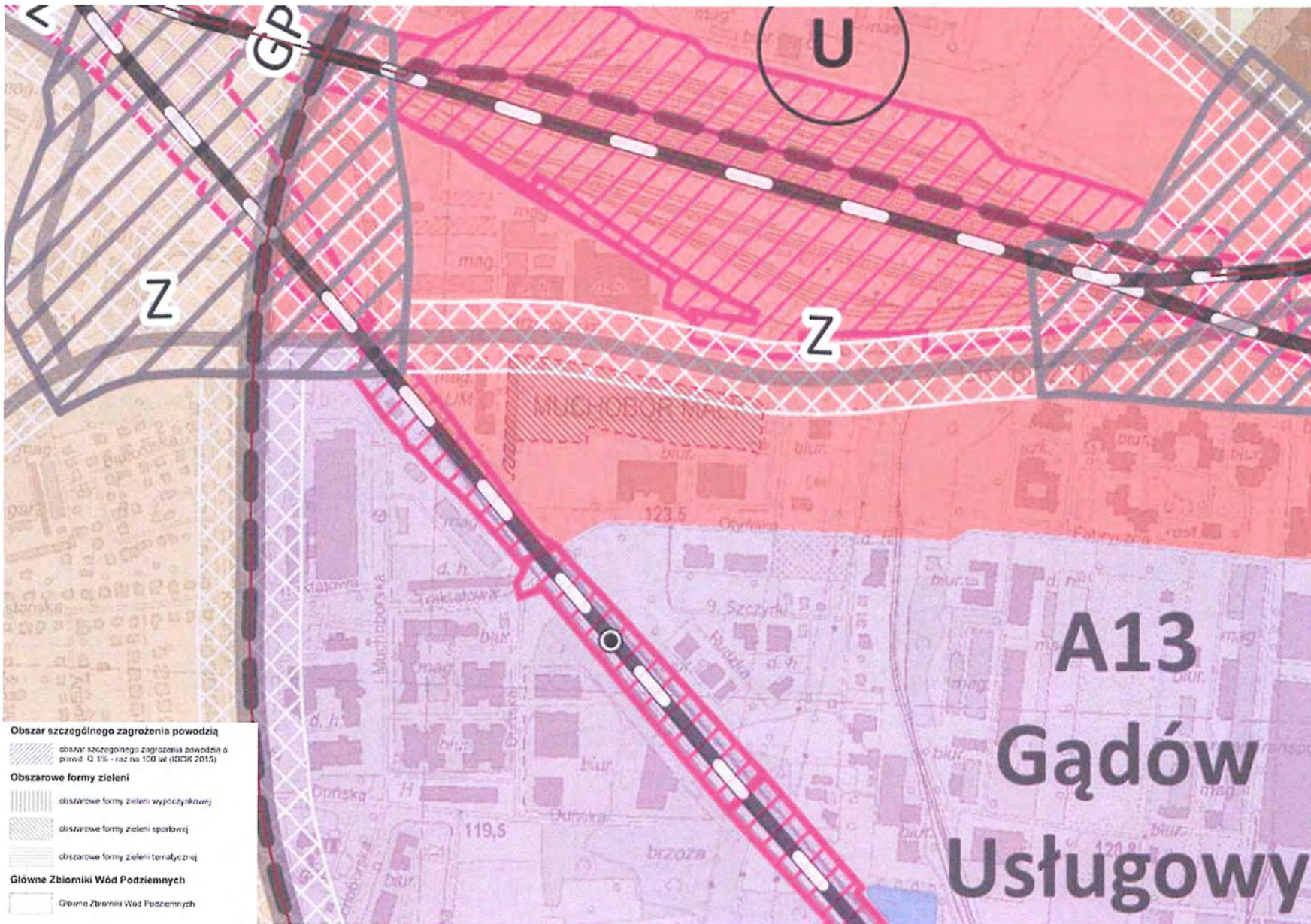
Załącznik 1

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia

Teren inwestycji - działki Muchobór Mały, AR_4, 12/66; 12/49; 12/48; 12/46; 12/45; 12/42; 12/37; oraz części 12/57, 12/60 i 12/43 jest objęty jednostką urbanistyczną A13 – Gądów Usługowy

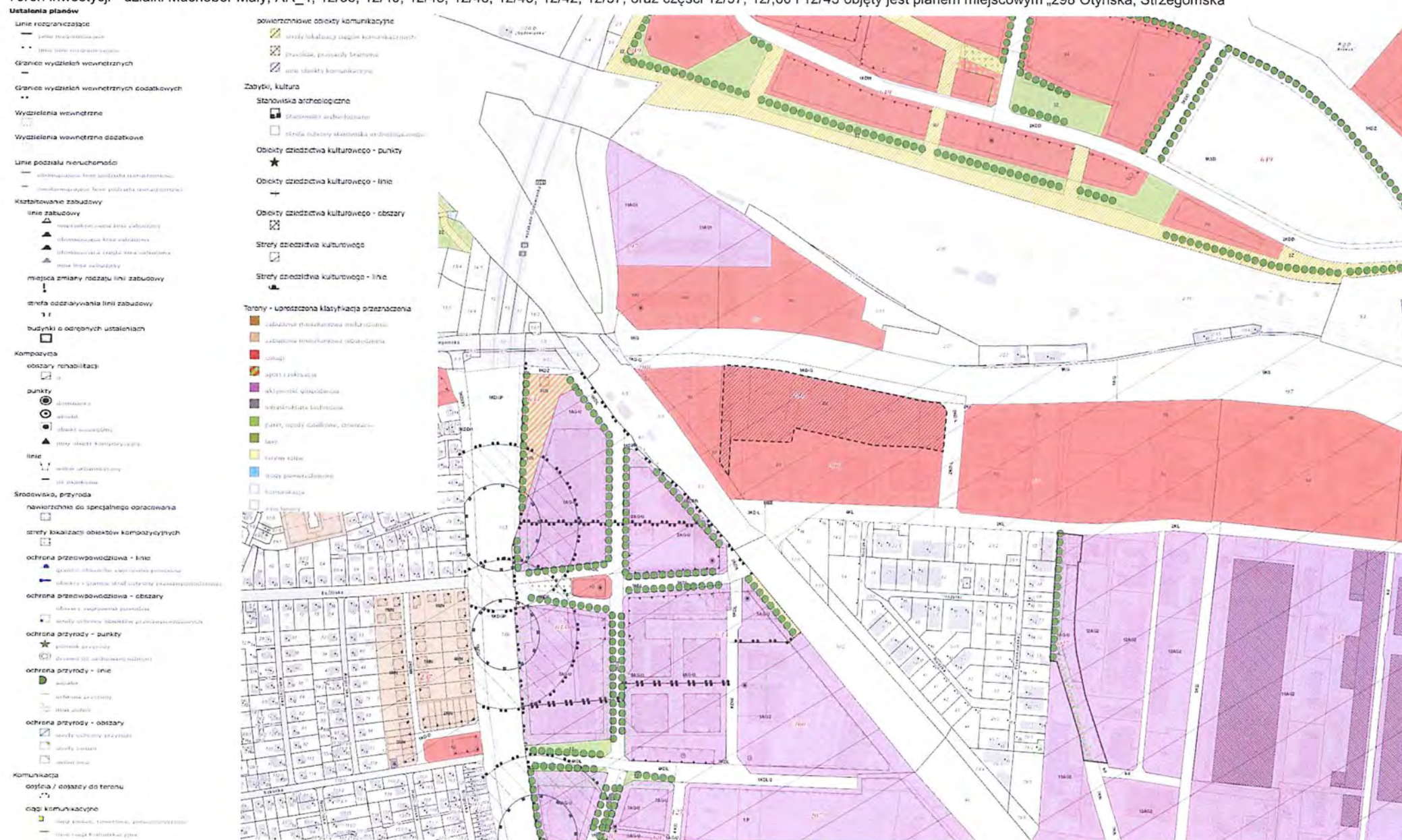
Legenda

- granice miasta
- E5 symbol i nazwa jednostki urbanistycznej
- granice jednostek urbanistycznych
- wody powierzchniowe
- Planowane przeznaczenie terenu**
- obszary przeznaczeń
 - AG - obszary przemysłowe
 - IS - obszary społeczne
 - M - obszary mieszkaniowe
 - MU - obszary mieszkaniowo-usługowe
 - U - obszary usługowe
 - W - obszary wojskowe
 - Z1 - obszary zieleni 1
 - Z2 - obszary zieleni 2
 - M* - obszary perspektywicznie mieszkaniowe
- AG symbol obszaru przeznaczeń
- Tereny zamknięte**
- tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
- tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu
- Elementy systemu transportowego**
- A autostrady
- S ekspresowe
- GP główne ruchu przyspieszonego
- GP/G główne ruchu przyspieszonego
- G główne
- G/Z główne/zielenie
- Z zielenie
- Z zielenie średnie
- R rezerwy perspektywiczne
- węzły autostradowe
- korytarze węzłowe
- korytarze ulic
- linia kolejowa
- istniejące stacje i przystanki kolejowe
- planowane stacje i przystanki kolejowe



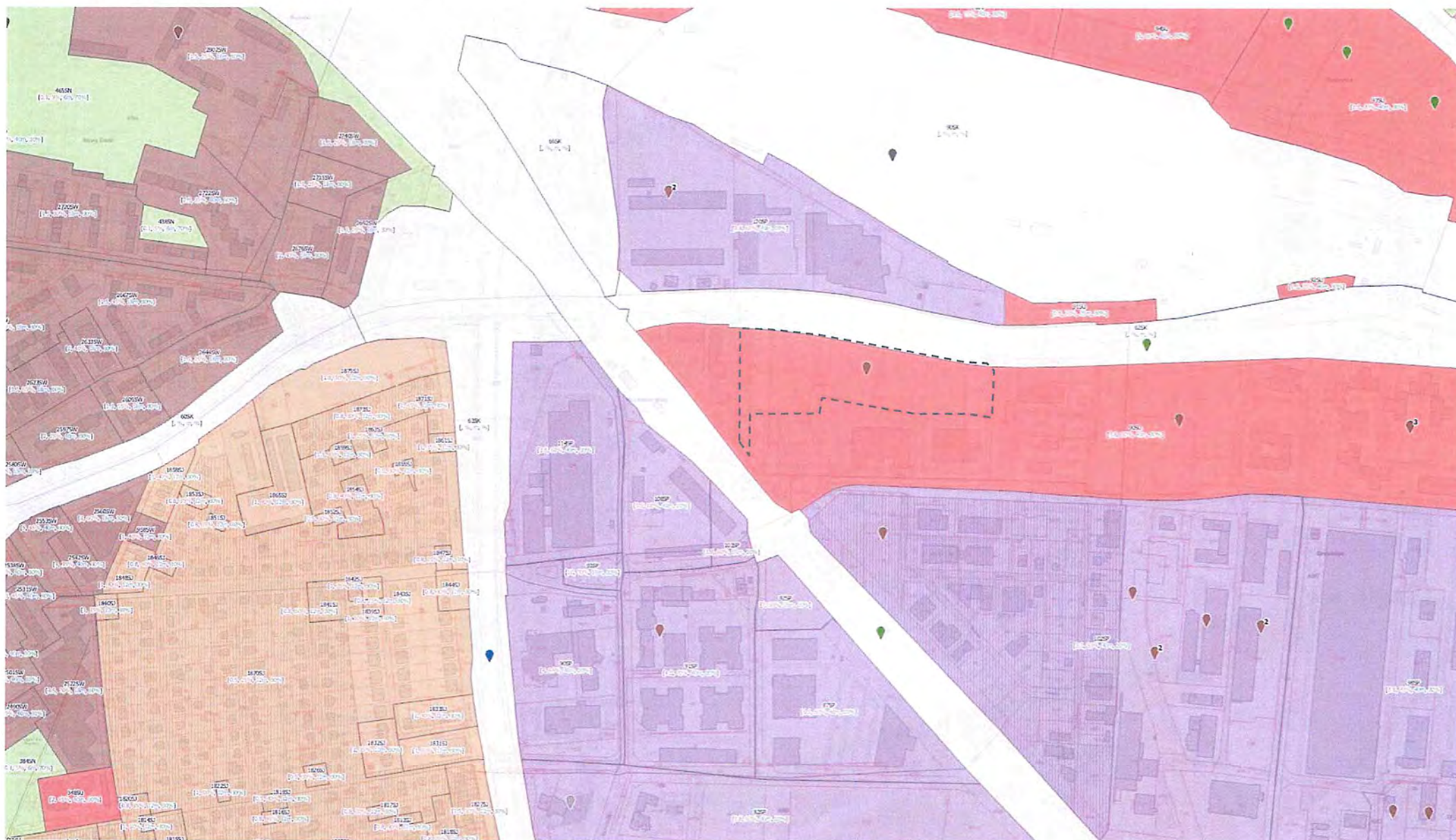
Miejscowy plan zagospodarowania →

Teren inwestycji - działki Muchobór Mały, AR_4, 12/66; 12/49; 12/48; 12/46; 12/45; 12/42; 12/37; oraz części 12/57, 12/60 i 12/43 objęty jest planem miejscowym „298 Otyńska, Strzegomska”



Załącznik 1

Plan ogólny miasta Wrocławia – wnioski →

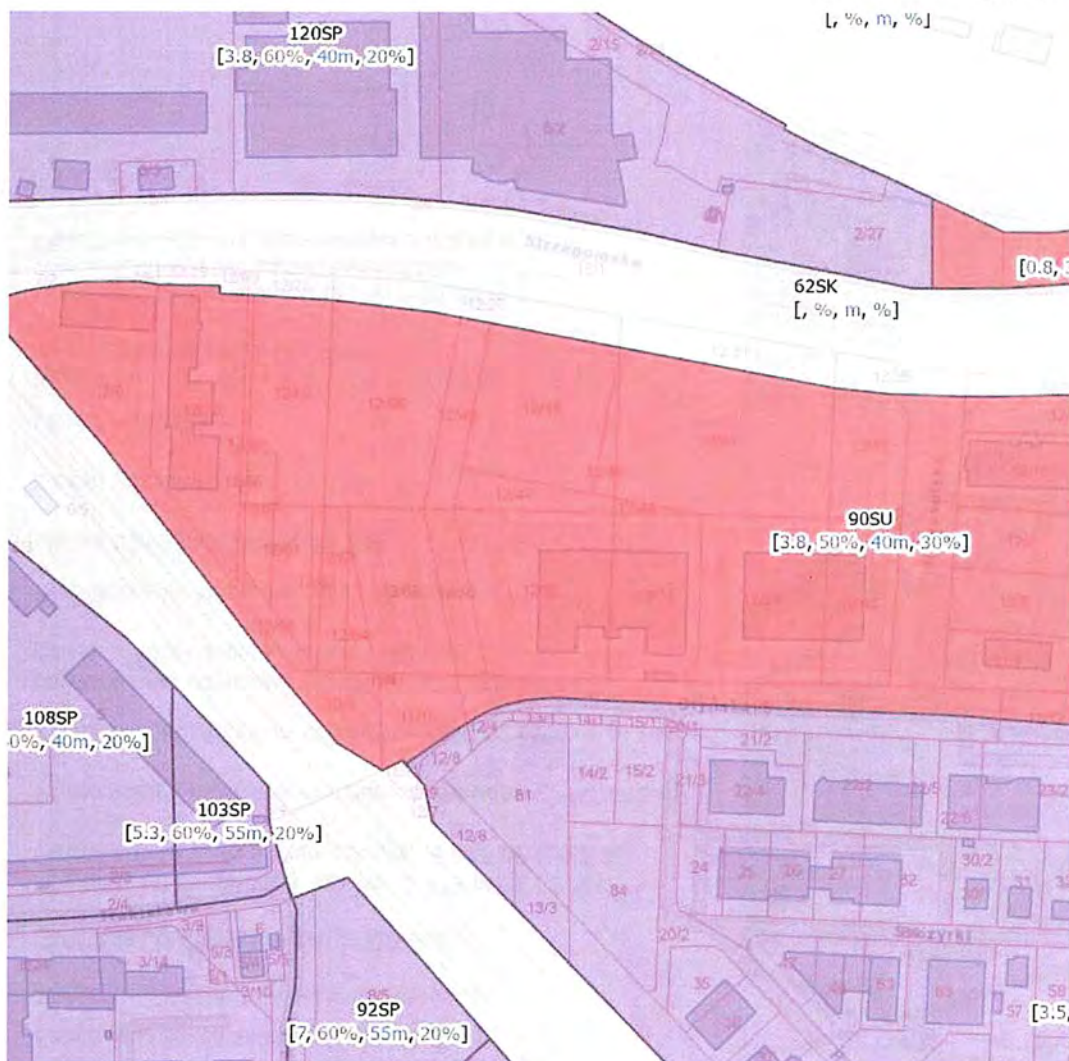


SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SN - strefa zieleni i rekreacji SU - strefa usługowa SP - strefa gospodarcza [] Obszar uzupełnienia zabudowy

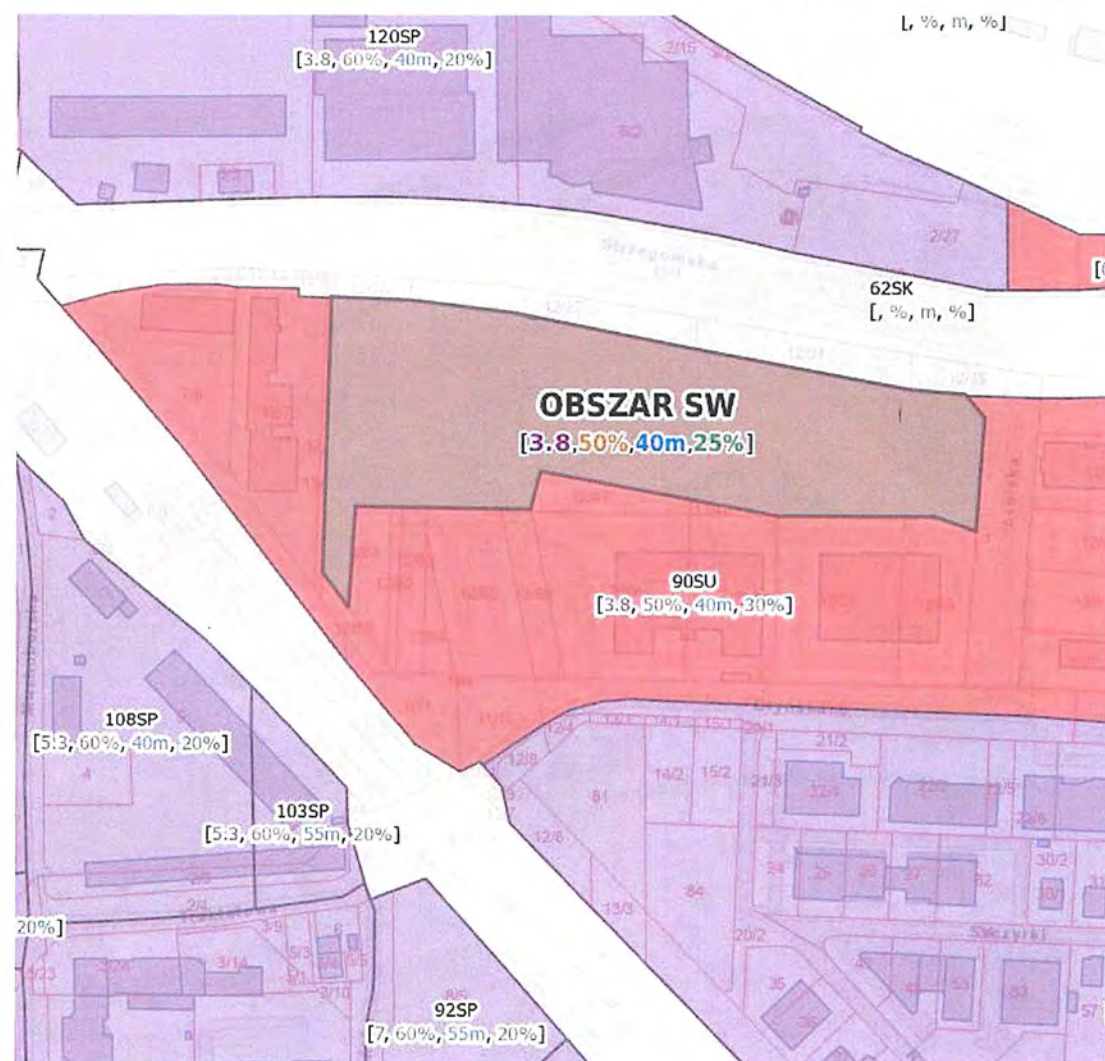
Załącznik 1

Plan ogólny miasta Wrocławia – propozycja zmian →

Plan istniejący



Plan projektowany



SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SN - strefa zieleni i rekreacji

SU - strefa usługowa

SP - strefa gospodarcza

Obszar uzupełnienia zabudowy

Załącznik 1

Bilans powierzchni →

Powierzchnia obszaru inwestycji: 22 387 m²

Powierzchnia użytkowa całkowita: 29 500 m² - 36 000 m²

Szacowana liczba lokali mieszkalnych: 565 – 690

Szacowana liczba lokali użytkowych: 7 – 15

Bilans dla przedstawionej koncepcji ->

Powierzchnia zabudowy działki: 6 979 m² (31,2 %)

Powierzchnia biologicznie czynna: 6 677 m² (29,8 %)

Powierzchnia całkowita nadziemna zabudowy: ~45 915 m²

Powierzchnia użytkowa całkowita: ~32 081 m²

powierzchnia użytkowa mieszkań: ~31 308 m²

powierzchnia użytkowa usług: ~773 m²

Współczynnik intensywności zabudowy: 2.05

Liczba lokali mieszkalnych: 586

Liczba mieszkańców*: ~1 118

Liczba budynków: 4

Wysokość budynków B & C (7k): ~21,5 m

Wysokość kondygnacji brutto: 3,00 m

Wysokość budynków A & D (7k): ~21,55 m

Wysokość kondygnacji parteru brutto: 3,35 m

Wysokość kondygnacji powtarzalnej brutto: 2,95 m



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

Załącznik 1

→ Stylistyka & inspiracje

Budynki charakteryzują się stosunkowo prostą i zwartą bryłą – solidne prostokątne, liniowe formy zabudowy, nawiązują do nowoczesnej, półotwartej zabudowy kwartałowej. Ich bryła jest regularna i powtarzalna, co zapewnia harmonijny i spójny wygląd całego osiedla..

Kaskadowość wyższych kondygnacji dodaje bryłom dynamiki oraz poprawia warunki nasłonecznienia wewnętrznych elewacji i podwórzy wewnątrz osiedla. To przemyślane rozwiązanie tworzy bardziej komfortowe warunki życia dla mieszkańców.

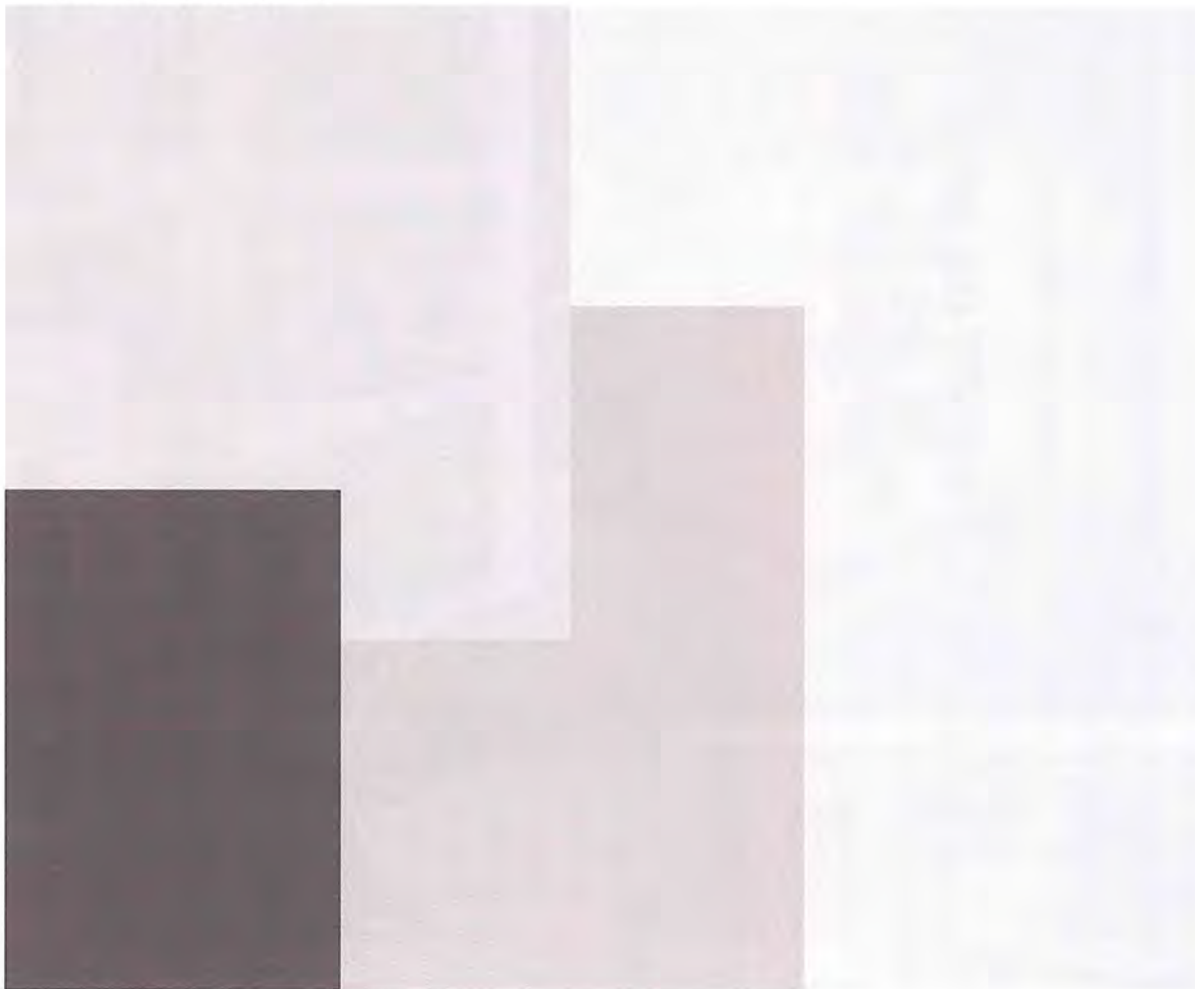
Stylistyka budynków jest nowoczesna i funkcjonalna, tworząc przestrzeń, która łączy prostotę formy z przemysłowym charakterem. Osiedle stanowi hybrydę pomiędzy współczesnym stylem japandi z subtelną nutą szorstkości industrializmu i lekkości minimalizmu. Strukturyzowane tynki z ryflami na wybranych płaszczyznach oraz gładkie powierzchnie wyższych kondygnacji tworzą interesującą grę faktur, która ożywia elewacje i buduje subtelną grę światłocienia.

→ Kolorystyka

Kolorystyka budynków opiera się na harmonijnym połączeniu stonowanych, naturalnych, ziemistych odcieni z subtelnymi akcentami industrialnymi. Przewiduje się zróżnicowanie wykończenia elewacji poprzez dodanie fragmentów tynków strukturalnych ożywiających elewacje. Poprzez subtelną grę tynków ryflowanych, planuje się wydzielenie parterów budynków. Ostatnie, cofnięte kondygnacje przewiduje się pokryć ciemniejszym kolorem, co podkreśli harmonijne zakończenie bryły. Metalowe balustrady we wszystkich budynkach, wykończone w kolorze antracytu, stanowią wyraźny akcent industrialny, który ożywia całą kompozycję i dodaje kontrastu do stonowanej kolorystyki. Stolarkę okienną planuje się wykonać w ciemnych odcieniach szarości lub antracytu. Stylistycznie kolorystyka osiedla nawiązuje do minimalizmu, modernizmu, stylu japandi z delikatną nutą industrializmu i bauhausu, tworząc ponadczasową, elegancką całość.

Strefy usługowe w parterach budynków A i D planuje się wizualnie podkreślić, poprzez zastosowanie akcentu kolorystycznego. Zastosowanie fragmentów elewacji w głębokim, butelkowym odcieniu zieleni z akcentami elementów identyfikacji wizualnej oraz detali w kolorze palonej cegły, pozwoli uzyskać nowoczesny charakter budynków, podkreślający inną funkcję. Wyższe kondygnacje tych budynków planuje się utrzymać w jasnym, stonowanym odcieniu beżu, dla dodania lekkości.

Główna kolorystyka budynków:



Akcenty kolorystyczne detali:



Załącznik 1

→ Stylistyka & inspiracje



* Wybrane obrazy stanowią inspirację jedynie w zakresie formy, bryły, oraz sposobu kształtowania budynków i przestrzeni

Załącznik 1

→ Wizualizacje koncepcyjne

Widok od PN →



Wizualizacje koncepcyjne. Obraz nie przedstawia ostatecznej formy i stylistyki zabudowy oraz może ulec dalszym zmianom.

Załącznik 1

→ Wizualizacje koncepcyjne

Widok od PD →



Wizualizacje: GORCZYCA STUDIO

Wizualizacje koncepcyjne. Obraz nie przedstawia ostatecznej formy i stylistyki zabudowy oraz może ulec dalszym zmianom.

Załącznik 1

→ Wizualizacje koncepcyjne

Widok z ulicy Strzegomskiej →



Wizualizacje: GORCZYCA STUDIO

Wizualizacje koncepcyjne. Obraz nie przedstawia ostatecznej formy i stylistyki zabudowy oraz może ulec dalszym zmianom.

Załącznik 1

→ Wizualizacje koncepcyjne

Widok na budynek A w kierunku wschodnim →



Wizualizacje: GORCZYCA STUDIO

Wizualizacje koncepcyjne. Obraz nie przedstawia ostatecznej formy i stylistyki zabudowy oraz może ulec dalszym zmianom.

Załącznik 1

→ Wizualizacje koncepcyjne

Widok na wewnętrzny dziedziniec budynku B →



Wizualizacje koncepcyjne. Obraz nie przedstawia ostatecznej formy i stylistyki zabudowy oraz może ulec dalszym zmianom.

Załącznik 2

Skala sąsiedniej zabudowy

→ A

West Forum Business Centre
Adres: ul. Strzegomska 140-148
Wysokość max: ~29,5 m
Kondygnacji: 8



→ B

West Business Center (Ultranet)
Adres: ul. Babimojska 3
Wysokość max: ~29,5 m
Kondygnacji: 7



→ C

Centrum Zarządzania Kryzysowego
Adres: ul. Strzegomska 148
Wysokość max: ~13,3 m
Kondygnacji: 3



Elementy odniesienia
Budynki - warstwa wektorowa

■ powyżej 50m
■ powyżej 40 do 50m
■ powyżej 30 do 40m
■ powyżej 20 do 30m

■ powyżej 10 do 20m
■ powyżej 5 do 10m
■ powyżej 2 do 5m
Powierzchnie ulic

Tory kolejowe

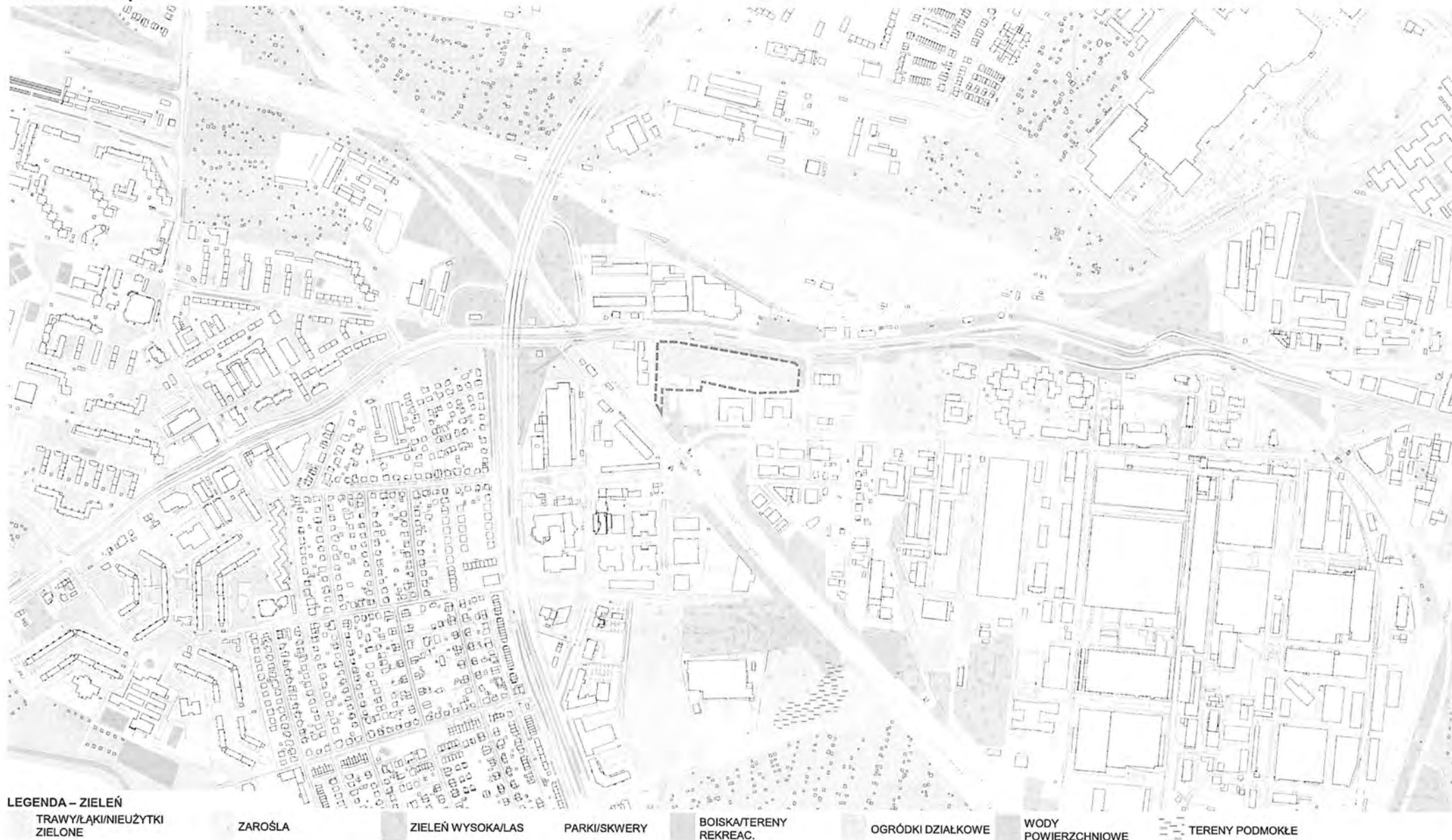
Granica miasta

Wody

Załącznik 2

Analiza układu urbanistycznego

ZIELEŃ ISTNIEJĄCA →



Załącznik 2

Analiza układu urbanistycznego

FUNKCJE ISTNIEJĄCE →



LEGENDA – OBSZARY FUNKCJI

DOMOWO-MIESZKANIOWE
JEDNORODZ.

MIESZKANIOWE
WIELORODZ.

USŁUGI I BIURA

HANDEL

EDUKACJA

KULTURA I RELIGIA

PRZEMYSŁ

ZIELEŃ WYSOKA /
PARK

ZIELEŃ - ROD

USŁUGOWO-HANDLOWE

MIESZKANIOWO-
USŁUGOWE

PUNKTY
DOSTĘPU
USŁUG:



PRZEDSZKOLE/ŻŁOB
EK



OBIEKT SZKOLNY



SZKOŁA WYŻSZA



USŁUGA MEDYCZNA



SKLEP WIELKOPOW.

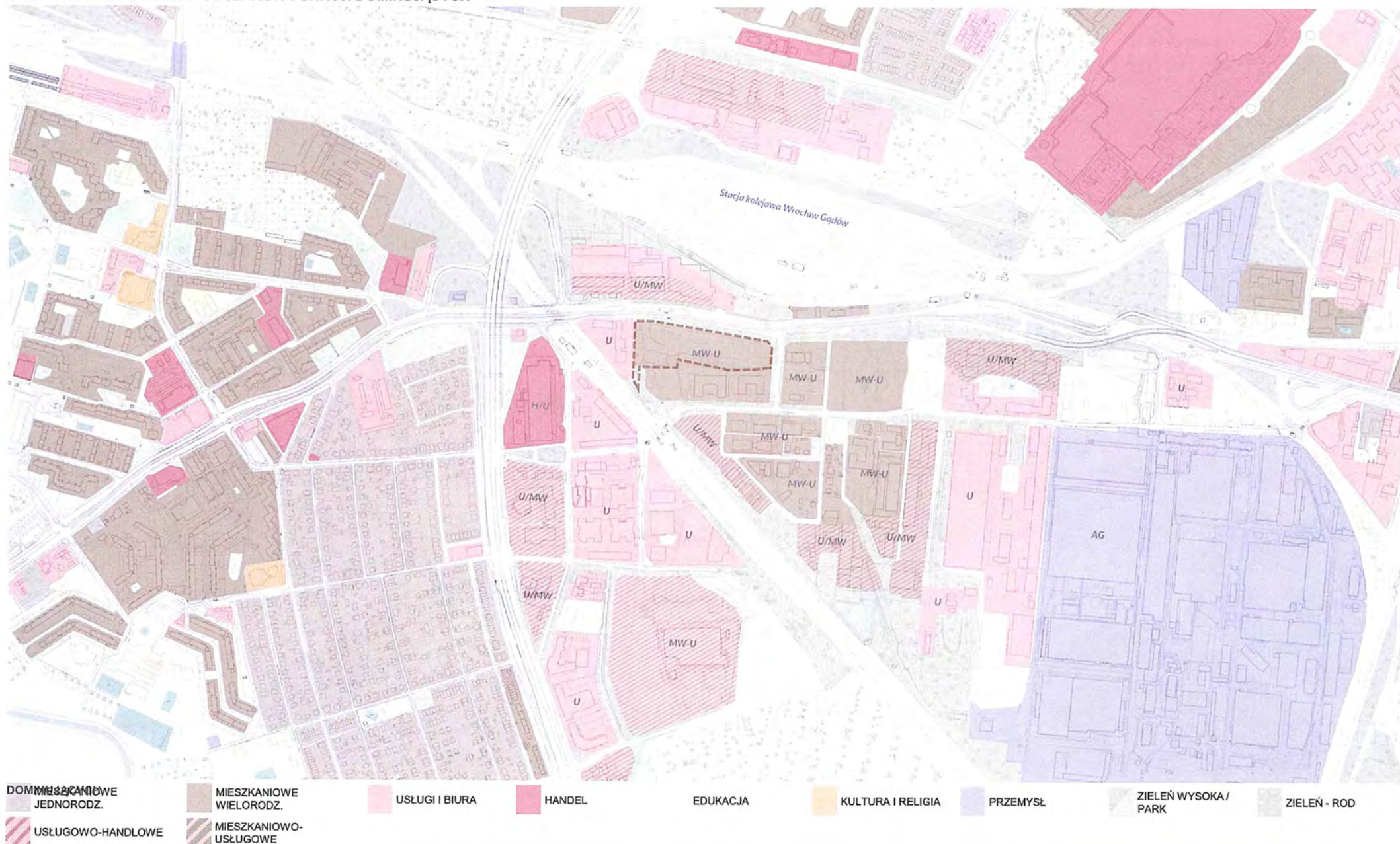


SKLEP DETALICZNY

Załącznik 2

Analiza układu urbanistycznego -

PROPONOWANY SCHEMAT OBSZARÓW FUNKCJI DOMINUJĄCYCH →



Załącznik 2

Założenia zgodne z projektem Strategii Miasta Wrocław 2050→

Projekt Strategii Miasta Wrocław 2050 zakłada na przedmiotowym obszarze strefę funkcji dominującej jako **aktywność gospodarcza 2 (AG2)** obejmującą działalność usługową o szerokim zakresie funkcjonalnym, a także nieuciążliwą produkcję i magazynowanie, które nie będą kolidować z funkcją mieszkaniową w ramach sąsiadującej strefy funkcji dominującej mieszkaniowo-usługowej.

W naszej opinii dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tej części Wrocławia w dużym stopniu przyczyni się do realizacji wielu założeń strategii miasta.

1. Transformacji poprzemysłowych terenów – należy dążyć do transformacji terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji, w tym terenów pokolejowych i poprzemysłowych w zrównoważoną, wielofunkcyjną i pełnowartościową tkankę miejską, uwzględniając potrzeby rozwoju społeczno-gospodarczego (str. 32 rozdział 5.1., strona 38).

Teren ten od ponad 20 lat pozostaje niezagospodarowany i – **ze względu na uwarunkowania gospodarcze – nie wykazuje potencjału do dalszego rozwoju w funkcji przemysłowej ani biurowej.** Rewitalizacja tego obszaru poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **nada tej części Wrocławia nowy charakter – przyjazny, funkcjonalny i otwarty dla mieszkańców.** Wprowadzenie nowej zabudowy tchnie w przestrzeń nowe życie, przynosząc wymierne korzyści lokalnej społeczności.

Nowoczesne miasta coraz częściej sięgają po tego typu rozwiązania, ponieważ **dywersyfikacja funkcji mieszkaniowych i usługowych zapewnia ciągłą aktywność społeczną i gospodarczą.** W efekcie zaniedbane tereny zyskują szansę na **rzeczywistą rewitalizację, stając się atrakcyjnym miejscem do życia, pracy i spędzania wolnego czasu.**

2. Możliwość tworzenia stref wielofunkcyjnych - strategia dopuszcza przenikanie aktywności gospodarczej 2 (AG2) na strefy mieszkaniowo-usługowe (MU), co pozwala na integrację funkcji mieszkaniowej z usługowo-przemysłową. Na stykach stylów zamieszkiwania z obszarami o funkcji innej niż mieszkaniowa należy dążyć do: A izolowania obszarów mieszkaniowych od funkcji uciążliwych publicznie dostępną zielenią bądź obiektami o innych funkcjach, w szczególności minimalizujących negatywny wpływ na środowisko (strona 46, strona 59, strona 37 rozdział 5.2.).

Strefa AG2 celowo dopuszcza zróżnicowanie funkcji, pod warunkiem że nie będą one zakłócać życia mieszkańców. **W ramach tego przeznaczenia możliwa jest również realizacja „nieuciążliwej produkcji i magazynowania, które nie będą kolidować z funkcją mieszkaniową” – co oznacza, że zabudowa mieszkaniowa pozostaje w pełni spójna z dopuszczalnymi aktywnościami.**

Przedstawiony przez nas projekt uwzględnia te założenia poprzez selektywne wprowadzenie usług uzupełniających oraz klarowną hierarchię przestrzenną (**mieszkania → usługi → biura → przemysł**). Projektowane osiedle zostało buforowo oddzielone od funkcji przemysłowych za pomocą zabudowy usługowej i biurowej, co jest zgodne z wytycznymi strategii zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ideą przyświecającą dokumentowi strategicznemu, kluczowe są nie same sąsiedztwa funkcji, lecz właściwe relacje między nimi – to one przesądzają o braku konfliktów przestrzennych.



Załącznik 2

Założenia zgodne z projektem Strategii Miasta Wrocław 2050→

3. Idea zgodna z głównymi celami i kierunkami działań – należy dążyć do:

- prowadzenie spójnej i konsekwentnej polityki przestrzennej w celu kształtowania ładu przestrzennego i efektywnego wykorzystywania przestrzeni, godząc interesy różnych jej użytkowników oraz realizując cele społeczne i gospodarcze,
- **rozwój osiedli kompletnych, oferujących potrzebne usługi, przestrzenie publiczne i miejsca spotkań oraz zieleni jak najbliżej miejsca zamieszkania,**
- **rozwój terenów nowych osiedli mieszkaniowych z zapewnioną dostępnością do infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury komunikacyjnej oraz dostępnością do transportu zbiorowego,** (strona 12 rozdział 3.2.1.)

Inwestycja realizuje politykę miasta na dwóch poziomach: mikro – poprzez stworzenie kompleksowego osiedla zgodnie z założeniami planistycznymi, oraz makro – poprzez integrację obszarów o różnych funkcjach i zapewnienie płynnego przejścia między nimi. **Projekt godzi interesy mieszkaniowego Nowego Dworu i biznesowego Gądowa, zagospodarowując przestrzeń pomiędzy nimi w sposób spójny, z jednoczesną realizacją celów społecznych i gospodarczych. Odbywa się to poprzez zapewnienie dostępności mieszkań oraz rozwinięty system usług.**

Projektowane osiedle, z usługami zlokalizowanymi w parterach budynków, **wpisuje się w koncepcję miasta 15-minutowego** – miejsca, w którym mieszkańcy mają dostęp do codziennych potrzeb w zasięgu krótkiego spaceru. Ulokowanie usług w bezpośrednim sąsiedztwie biur i zabudowy mieszkaniowej tworzy funkcjonalną i spójną przestrzeń, która:

- odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności,
- optymalnie wykorzystuje potencjał przestrzeni poprzez aktywizację parterów budynków,
- zwiększa bezpieczeństwo publiczne dzięki stałej obecności użytkowników.

Takie rozwiązanie doskonale wpisuje się w koncepcję miasta zwartego (s. 32) i osiedli kompletnych (s. 8), gdzie usługi znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc zamieszkania i pracy, minimalizując konieczność przemieszczania się i tworząc naturalne miejsca spotkań i integracji.

4. Elastyczna adaptacja do zmieniających się potrzeb - W AG2 „należy kształtować je w sposób umożliwiający ich elastyczną transformację i adaptację do zmieniających się potrzeb lokalnej społeczności” – mieszkaniówka jest jednym z naturalnych kierunków tej adaptacji.



Załącznik 2

Założenia zgodne z projektem Strategii Miasta Wrocław 2050→

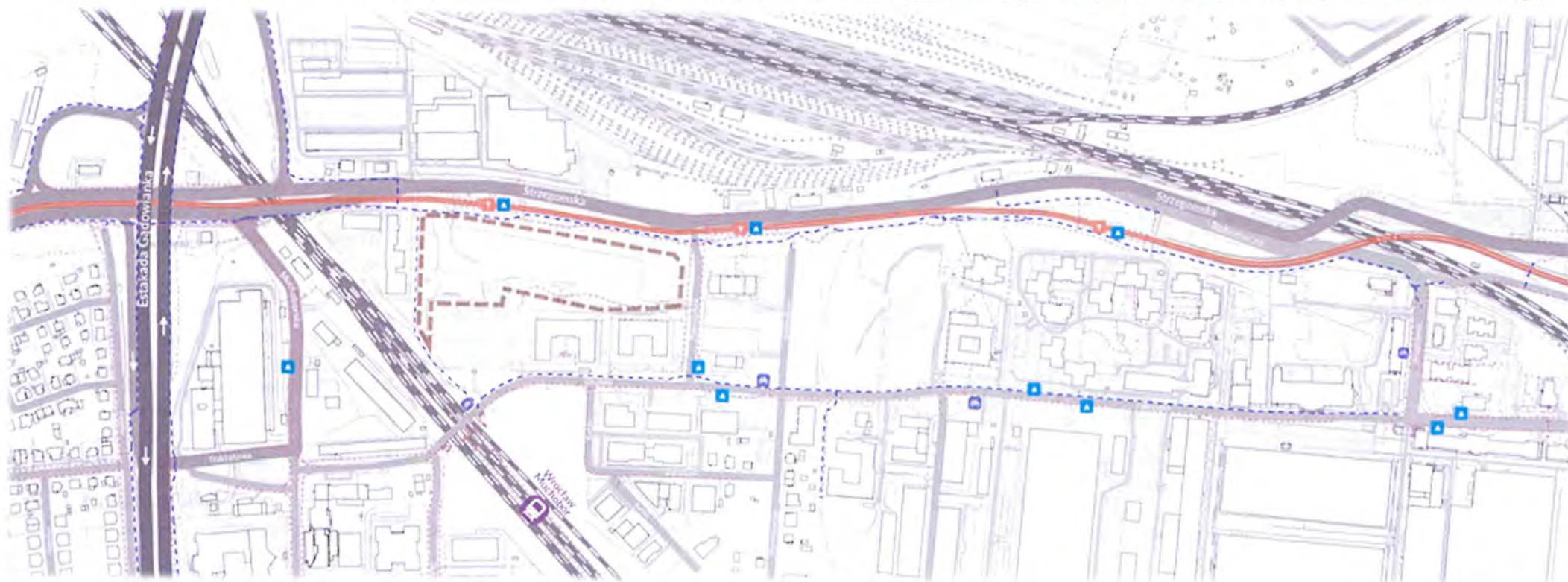
5. Zamiana komunikacja samochodowej na komunikację zbiorową i system rowerowy – należy dążyć do rozwoju zrównoważonej mobilności i zintegrowanego systemu komunikacyjnego, m.in. poprzez silniejszą integrację planowania przestrzennego z polityką transportową, mogącą **skutecznie ograniczyć popyt na transport samochodowy**. (strona 14 rozdział 3.2.1).

Lokalizacja osiedla blisko kluczowych ośrodków miejsc pracy (m.in. Gądów Usługowy, Żerniki, Oporów, Stare Miasto) ogranicza konieczność długich dojazdów, redukując emisję CO₂ a bezpośrednie sąsiedztwo punktów transportu zbiorowego poprawia dostępność innych obszarów gospodarczych w mieście i regionie bez konieczności wykorzystania indywidualnego transportu samochodowego. Teren inwestycyjny znajduje się w jednej z lepiej skomunikowanych części Wrocławia posiadający doskonałą komunikację z centrum i innymi dzielnicami Wrocławia zarówno poprzez system tramwajowy, rowerowy jak i samochodowy.

Projekt jest więc przykładem osiedla kompletnego, łączącego mieszkania, usługi i zieleni i bliskość miejsc pracy w jednej lokalizacji, co redukuje konieczność dojazdów (cel 70% podróży bez samochodu - s.11 r. 3.2.1).

6. Kształtowania miasta o zwartych strukturach przestrzennych - Należy dążyć do kształtowania miasta o zwartych strukturach przestrzennych, gęstości zabudowy odpowiedniej do charakteru osiedla. Należy dążyć do kształtowania miasta kompaktowego, wielofunkcyjnego rozrastającego się od obszarów już zurbanizowanych, położonych jak najbliżej centrum miasta oraz istniejących struktur urbanistycznych, ze wskazaniem uzupełniania w pierwszej kolejności obszarów w sąsiedztwie centrum oraz istniejących zwartych struktur zabudowy, z dostępem do infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej i dostępem do transportu zbiorowego...(strona 32, rozdział 5.1.)

Teren przy ul. Strzegomskiej jest dobrze skomunikowany (kolej, autobusy, drogi) i posiada infrastrukturę techniczną, co czyni inwestycję efektywną kosztowo i zgodną z priorytetami strategii. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w tej części miasta Wrocławia ograniczy rozlewaniu się tkanki miejskiej na terenach, które nie mają odpowiednio przystosowanej infrastruktury technicznej. Inwestycja wpisuje się w ideę uzupełniania istniejącej tkanki miejskiej, wykorzystując teren na granicy jednostek "Gądów Usługowy" i "Nowy Dwór", co jest zgodne z zaleceniami strategii.



Załącznik 2

Dlaczego zabudowa mieszkaniowa w tym miejscu? →

✓ Optymalne wykorzystanie przestrzeni poprzemysłowej

Optymalne wykorzystanie zdegradowanej przestrzeni poprzemysłowej to szansa na stworzenie zielonego, tętniącego życiem osiedla, które odmieni charakter tej części miasta. Teren, obecnie pozostający w stagnacji, znajduje się w prężnie rozwijającej się okolicy, co czyni go idealnym miejscem do przeprowadzenia kompleksowej rewitalizacji. Choć obecne ustalenia studium i MPZP dopuszczają tu jedynie zabudowę usługową, wprowadzenie funkcji mieszkaniowej z suplementarnymi usługami pozwoliłoby w pełni ożywić ten obszar, tworząc spójną, wielofunkcyjną przestrzeń. Wizja zagospodarowania zakłada połączenie nowoczesnej architektury mieszkaniowej z usługami na parterach budynków, co nada miejscu miejski charakter i zapewni wygodę przyszłym mieszkańcom oraz rozwinie zakres dostępnych usług dla pracowników najbliższych biurowców. Rewitalizacja tego terenu przyniesie korzyści nie tylko inwestorom, ale przede wszystkim lokalnej społeczności. Uzupełniony zostanie dostęp do drobnych usług, a atrakcyjna przestrzeń publiczna z placem zabaw, strefami relaksu i ciągami pieszo-rowerowymi zachęci do integracji



Załącznik 2

Dlaczego zabudowa mieszkaniowa w tym miejscu? →

✓ Zwiększenie dostępności mieszkań poprzez dywersyfikację funkcjonalną

Wrocław, jako dynamicznie rozwijająca się metropolia, potrzebuje nowych mieszkań, które zaspokoją rosnący popyt. Przekształcanie nieużytkowanych terenów poprzemysłowych w przestrzeń mieszkalną to skuteczna odpowiedź na ten społeczny problem, możliwa również poprzez przepisy specustawy mieszkaniowej. Kluczowe jest jednak, by takie inwestycje szły w parze z kompleksową aktywizacją obszarów. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami w miejscach dotąd zdominowanych przez przemysł lub biura pozwala przełamać ich monofunkcyjny charakter. To właśnie takie różnicowanie – połączenie mieszkań, sklepów, gastronomii, biur i przestrzeni publicznych – tchnie nowe życie w dzielnice, które wcześniej były martwe po godzinach pracy. Nowoczesne miasta coraz częściej stawiają na tego typu rozwiązania, ponieważ mieszkaniowo-usługowa dywersyfikacja zapewnia stałą aktywność gospodarczą i społeczną. Dzięki temu zaniedbane rejony zyskują szansę na prawdziwą rewitalizację, stając się atrakcyjnymi miejscami do życia, pracy i spędzania czasu. Wrocław, idąc tym tropem, może efektywnie wykorzystać swój potencjał poprzemysłowych terenów, tworząc w nich nowe, tętniące życiem przestrzenie miejskie.



Załącznik 2

Zabudowa mixed-use →

Optymalne wykorzystanie przestrzeni przemysłowej

Optymalne wykorzystanie zdegradowanej przestrzeni przemysłowej to szansa na stworzenie zielonego, tętniącego życiem osiedla, które odmieni charakter tej części miasta. Obecne studium i MPZP dopuszczają tu jedynie zabudowę usługową, ale wprowadzenie funkcji mieszkaniowej z uzupełniającymi usługami pozwoli w pełni ożywić obszar. Wizja zakłada nowoczesną architekturę mieszkaniową z usługami na parterach, atrakcyjną przestrzeń publiczną oraz ciągi pieszo-rowerowe, co przyniesie wymierne korzyści gospodarcze i społeczne. Uzupełniony zostanie dostęp do drobnych usług, a atrakcyjna przestrzeń publiczna z placem zabaw, strefami relaksu i ciągami pieszo-rowerowymi zachęci do integracji.

□ □ ŁÓDŹ

Fuzja Łódź

Lokalizacja: Dawna fabryka Scheiblera (Osiedle Księży Młyn).

Charakterystyka: Mieszkania w postindustrialnych budynkach z cegły, połączone w jednej przestrzeni z biurami, gastronomią i kulturą (m.in. Art Inkubator).



□ □ POZNAŃ

Osiedle Goplana w Poznaniu

Lokalizacja: Teren dawnej fabryki czekolady Goplana.

Charakterystyka: Nowoczesne mieszkania w lokalizacji po starej fabryce, z zachowanymi elementami industrialnymi. Uzupełnienie zabudowy kwartalnej i rewitalizacja terenów zdegradowanych



□ □ WARSZAWA

F.S.O. PARK Praga-Północ

Lokalizacja: Teren starych zakładów produkcyjnych Fabryki Samochodów Osobowych w Warszawie

Charakterystyka: Nowoczesne osiedle wielofunkcyjne z zabudową mixed-use, parkami oraz historycznymi strukturami połączonymi z nową zabudową.



Załącznik 2

Dzielnice wielofunkcyjne →

Zuidas, Amsterdam

– od biznesowej enklawy do "miasta w mieście,,

- **Pierwotna funkcja:** Dzielnica biurowa (monofunkcyjna) na pograniczu podmiejskiej zabudowy mieszkalnej
Do 2000 roku Zuidas było skupiskiem biurowców (m.in. ING, ABN Amro, Boston Consulting Group) i węzłem transportowym (dworzec Zuid, autostrada A10). Brakowało mieszkań, usług i zieleni – wieczorami i w weekendy obszar pustoszał.
- **Proces przekształceń (od ~2005 r.):**
 - **Dodanie funkcji mieszkaniowej** – wybudowano wieżowce mieszkalne (np. The Valley, Mahler4), oferujące apartamenty dla pracowników korporacji i freelancerów.
 - **Rozwój usług i handlu** – powstały galerie, restauracje, szkoły i przedszkola.
 - **Integracja transportu** – rozbudowano dworzec Zuid (połączenia kolejowe, metro, tramwaje), dodając pasaż handlowy.
 - **Zieleń i przestrzeń publiczna** – stworzono parki (Gershwin Park), ogrody na dachach i bulwary.
 - **Nowe funkcje kulturalne** – np. kino, kluby fitness, coworkingi (Spaces, WeWork).
- **Efekt:** Dziś Zuidas to "**mixed-use urban hub**", gdzie ludzie mogą mieszkać, pracować i spędzać czas wolny bez konieczności dojazdu do centrum miasta.



Załącznik 2

Dzielnice wielofunkcyjne →

Strijp-S, Eindhoven

– od zamkniętego kampusu Philipsa do kreatywnej dzielnicy

□ **Pierwotna funkcja:** Przemysłowa (monofunkcyjna)

Do lat 2000 teren należał do **Philipsa** (produkcja żarówek i elektroniki) – zamknięty, niedostępny dla mieszkańców.

Po przeniesieniu produkcji za granicę pozostały opustoszałe hale i infrastruktura poprzemysłowa.

□ **Proces przekształceń (od ~2005 r.):**

□ **Adaptacja budynków przemysłowych –**

np. **Klokgebouw** (dawna fabryka) stał się centrum eventowym, a **Veemgebouw** – przestrzenią coworkingową.

□ **Mieszkania dla różnych grup** – od loftów w postindustrialnych budynkach po nowe apartamentowce.

□ **Klastry kreatywne i techowe** – powstały siedziby startupów, design studio Philipsa, inkubatory biznesu.

□ **Usługi i kultura** – restauracje, muzea (MU Artspace), sklepy designerskie, parki (Philips Park).

□ **Transport** – linie autobusowe, ścieżki rowerowe, bliskość centrum Eindhoven.

□ **Efekt:** Strijp-S to dziś "**creative district**", łączący funkcje:

mieszkaniowe (lofty, apartamenty),

biznesowe (ASML, High Tech Campus),

kulturalne (festiwale designu, wystawy),

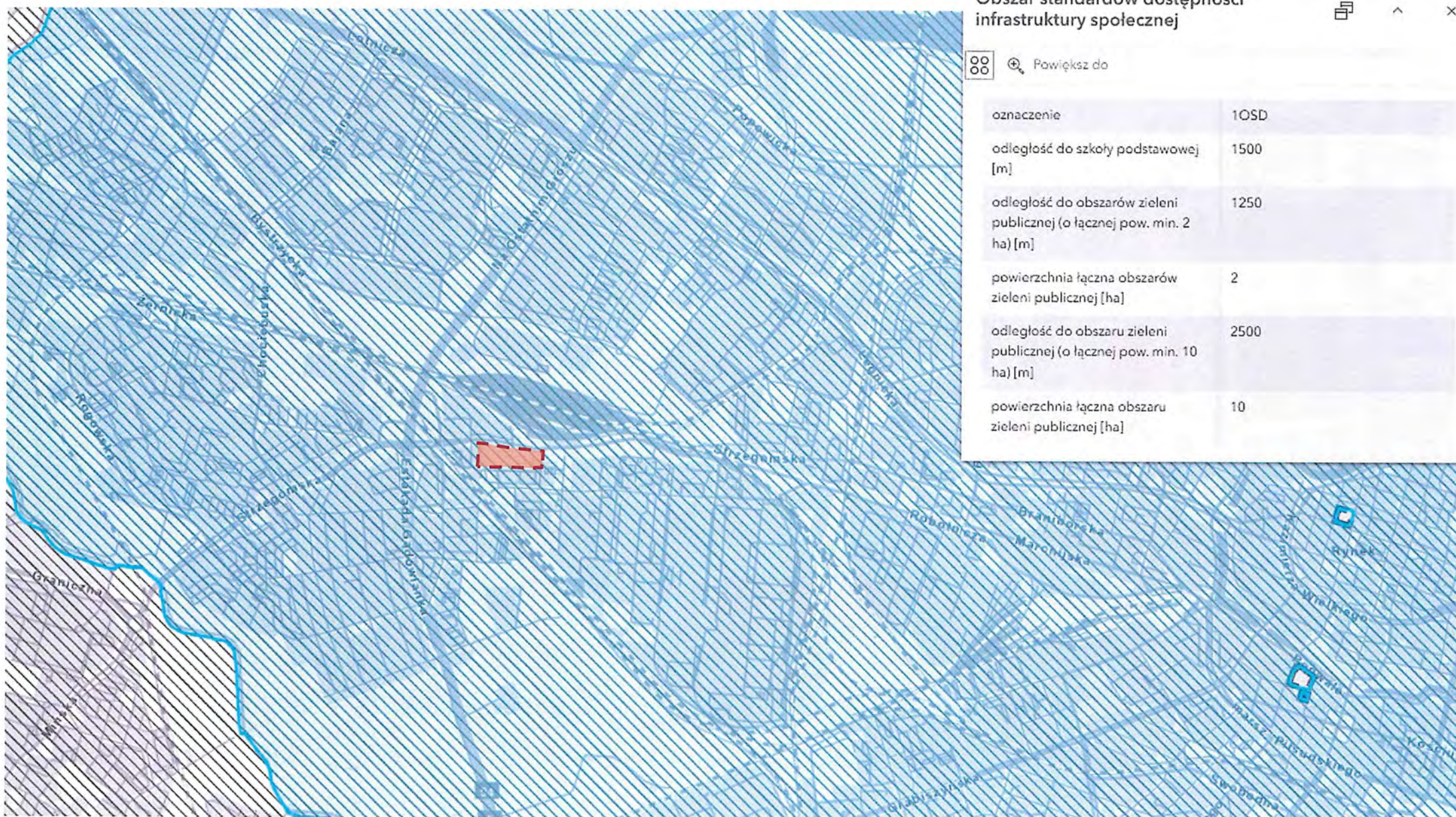
rozrywkowe (foodhalle, kluby).



Załącznik 3

Standardy dostępności infrastruktury społecznej →

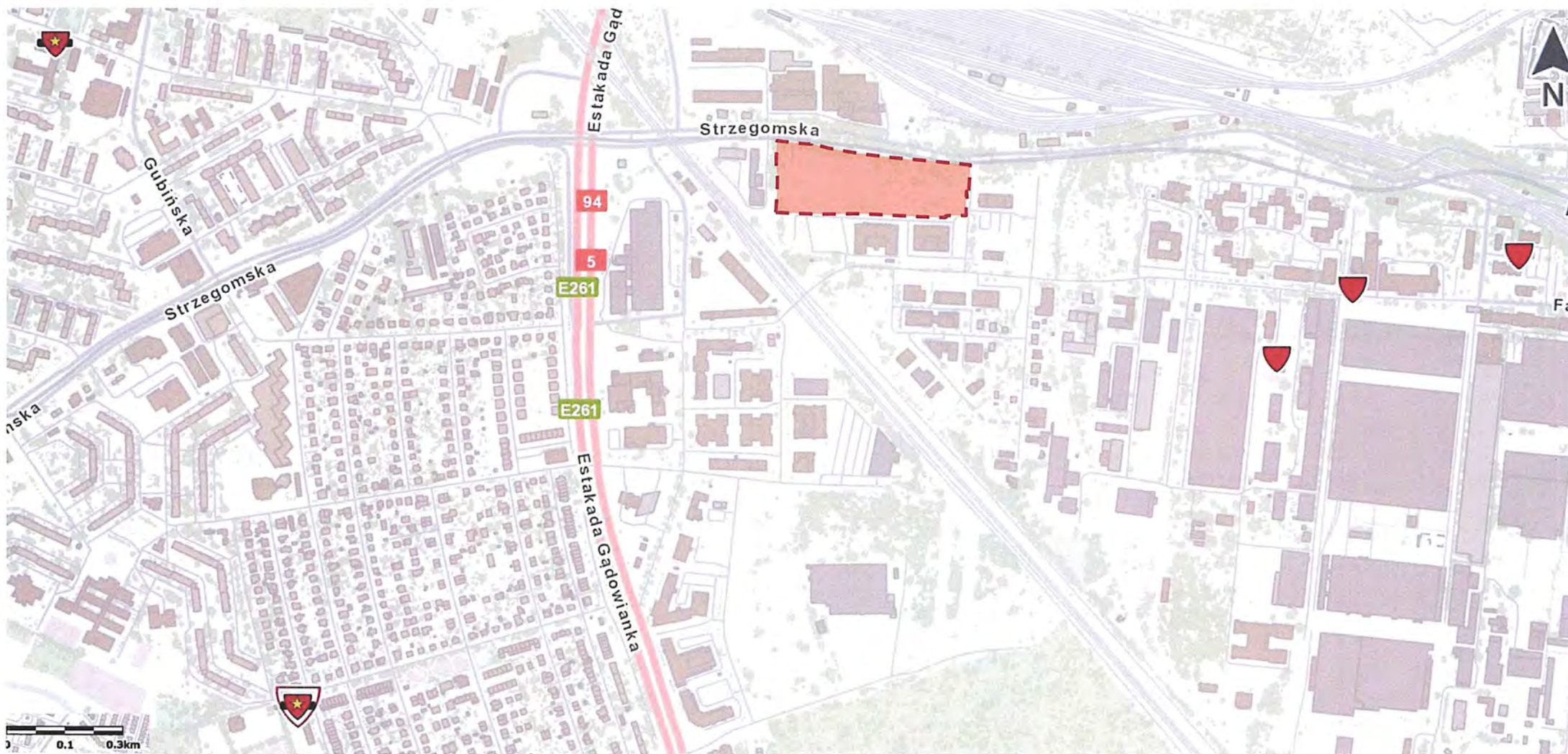
 - Obszar objęty wnioskiem



Załącznik 3

Standardy dostępności infrastruktury społecznej →

Odległość do szkół podstawowych



Zgodnie ze Standardami dostępności infrastruktury społecznej, projektowana inwestycja znajduje się w obszarze **1OSD**. Wytyczne obszaru wskazują odległość, aby spełnić standardy dostępności infrastruktury społecznej. Odległość do szkoły podstawowej: 1500m do szkoły podstawowej ogólnodostępnej drogą dojścia.

Dla obszaru **90SU** w odległości do 1500m znajdują się:

Ok. 1500m - Szkoła Podstawowa Integracyjna nr 103; Ok. 1500m – Szkoła Podstawowa nr 28 im. Generała Leopolda Okulickiego; Ok. 1100m – niepubliczna Szkoła Podstawowa – Wrocław Cosmopolitan School; Ok. 1100m – niepubliczna Autorska Szkoła Podstawowa NAVIGO, niepubliczna Autorska Szkoła Podstawowa SUMMER, Ok. 1500m – niepubliczna Autorska Szkoła Podstawowa Smile.Edu

Standardy dostępności infrastruktury społecznej →

Odległość do zieleni publicznej



Zgodnie ze Standardami dostępności infrastruktury społecznej, projektowana inwestycja znajduje się w obszarze **10SD**. Wtyczne obszaru wskazują odległości, aby spełnić standardy dostępności infrastruktury społecznej. Odległość do obszaru zieleni publicznej : 1250m dla obszarów o łącznej powierzchni min. 2ha oraz 2500m dla obszarów o łącznej powierzchni min. 10ha.

Dla obszar **90SU** w odległości do 2500m znajdują się:

ISTNIEJĄCE: Ok. 2200m - Park Tysiąclecia/Las przy ulicy Granicznej (90 ha); Ok. 1200-1300m - Skwer Ludwika Witolda Rajchmana (0,5 ha); Ok. 1200m – zieleniec przy ul. Krośnieńskiej (0,25 ha), skwer przy ul. Nowodworskiej (0,6 ha); Ok. 1500m – zieleniec przy ul. Jaworskiej (2,45 ha); Ok. 2300m - Lasek Dolmelowski (3,37 ha);

PROJEKTOWANE: Ok. 270m – projektowany Zieleniec przy ul. Muchoborskiej (0,4 ha); Ok. 200m – obszar na cele publiczne przeznaczony pod zielen, szkołę lub przestrzeń publiczną (0,49ha)