

1843



PP/4968442

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: **Projekt Paprotna Nowak Bagdasarjan Sp.k.**

Kraj: **Polska** Województwo: **Dolnośląskie**

Powiat: **Wrocławski** Gmina: **Wrocław**

Ulica: **Tadeusza Kościuszki** Nr domu: **1** Nr lokalu: **3**

Miejscowość: **Wrocław** Kod pocztowy: **50-037**

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): **biuro@projektpaprotna.pl**

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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. Treść⁽⁶⁾

Wnoszę o wprowadzenie na działce opisanej w pkt 7.2 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W odniesieniu do przedmiotowej działki złożyliśmy pre-wniosek o dopuszczenie inwestycji mieszkaniowej, a także formalny wniosek zgodny ze specustawą mieszkaniową. Projekt zyskał poparcie społeczne oraz rady osiedla, a swoją aprobatę aktywnie wyrazili także mieszkańcy, którzy zebrali 2,5 tys. podpisów pod petycją dotyczącą inwestycji mieszkaniowej, która umożliwia jednocześnie rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 20. W załączeniu przesyłamy pismo przewodnie, koncepcję architektoniczno-urbanistyczną oraz skan złożonej petycji przez mieszkańców.

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_1.006 1.AR_7.3/1	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o wprowadzenie na działce opisanej w pkt 7.2 strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
2			☐ tak ☐ nie	

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_1.006 1.AR_7.3/1	☒ tak ☐ nie	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%	25 m	30%
2			☐ tak ☐ nie				

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
 - ☒ Załącznik nr 2 – Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna
 - ☒ Załącznik nr 3 – Skan złożonej petycji przez mieszkańców

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: **21.05.2026**

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

W nawiązaniu do treści wniosku, niniejszym przedstawiamy dodatkowe uzasadnienie proponowanej zmiany przeznaczenia terenu.

Wnosimy o ustalenie dla przedmiotowego obszaru strefy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzenie tej strefy, dla terenu przy ulicy Paprotnej, który jest dziś zdegradowanym, przemysłowym obszarem z częściowo funkcjonującymi usługami, da możliwość wypracowania odpowiedniej proporcji funkcji i zabezpieczenie standardów urbanistycznych w toku dalszej procedury planistycznej - ZPI.

Wskazujemy, że jako właściciele nieruchomości położonej przy ul. Paprotnej 5, w toku dotychczasowych działań planistycznych złożyliśmy tzw. pre-wniosek, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta, a następnie, w lutym bieżącego roku, wniosek na podstawie przepisów tzw. specustawy mieszkaniowej.

Poza granicami naszej nieruchomości również [REDAKTOWANE] działek sąsiednich nie są zainteresowani realizacją inwestycji o charakterze przemysłowym, a jedynie o funkcji usługowej. Jednakże preferowany główny kierunek zagospodarowania tego obszaru zmierza ku funkcjom mieszkaniowym. [REDAKTOWANE] nieruchomości sąsiedniej, zlokalizowanej przy ul. Paprotnej [REDAKTOWANE] także zainicjował procedurę poprzedzającą złożenie wniosku (procedurę pre-wnioskową).

Działka, której dotyczy wniosek, zlokalizowana jest na obszarze, który nie wykazuje realnego potencjału do rozwoju funkcji przemysłowych. Uwarunkowania przestrzenne, istniejące zagospodarowanie oraz charakter otoczenia wskazują, że rozwój tego typu działalności w przedmiotowej lokalizacji jest niezasadny zarówno pod względem ekonomicznym, jak i funkcjonalnym.

Załączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna oraz postulowana zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową uzyskały istotne poparcie społeczne. Projekt został pozytywnie zaopiniowany uchwałą Rady Osiedla. Ponadto mieszkańcy aktywnie wyrazili swoje poparcie, zbierając około 2,5 tysiąca podpisów pod petycją dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowej, która jednocześnie umożliwia rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 20.

W związku z powyższym wnosimy o ustalenie dla przedmiotowego obszaru strefy wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Takie rozwiązanie umożliwi racjonalne i elastyczne kształtowanie struktury przestrzennej.

Ustalenie strefy wielofunkcyjnej stworzy Miastu możliwość dalszego różnicowania przeznaczenia terenów w drodze Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych, w tym wyodrębnienia obszarów o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej, zgodnie z rzeczywistymi potrzebami rozwojowymi oraz zasadami ładu przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe argumenty, wnosimy o pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku oraz uwzględnienie proponowanego kierunku zagospodarowania w opracowywanym Planie Ogólnym.

PAPROTNA



PAPROTNA

KONCEPCJA
ARCHITEKONICZNO -
URBANISTYCZNA

INWESTOR:
EASS5000 sp. z o. o.
Ul. Stanisława Przybyszewskiego,
nr 51, lok. C
30-128 Kraków

PROJEKTANT:
AP Szczepaniak i Wspólnicy Sp. z o.o. S.K.
[REDACTED]
Ul. Pogodna 19, 53-022 Wrocław

ADRES INWESTYCJI:
Ul. Paprotna 5, 51-117
Dz. nr. 3/1, AM-7,
obręb Różanka, Wrocław



SPIS TREŚCI

01

ROZPOZNANIE
I OBECNE
ZAGOSPODAROWANIE



02

IDEA
I SCHEMATY
FUNKCJONALNE



03

KONCEPCJA
ARCHITEKTONICZNO
-URBANISTYCZNA





01

NOWA JAKOŚĆ ŻYCIA W SERCU DZIELNICY. DLA WSZYSTKICH.

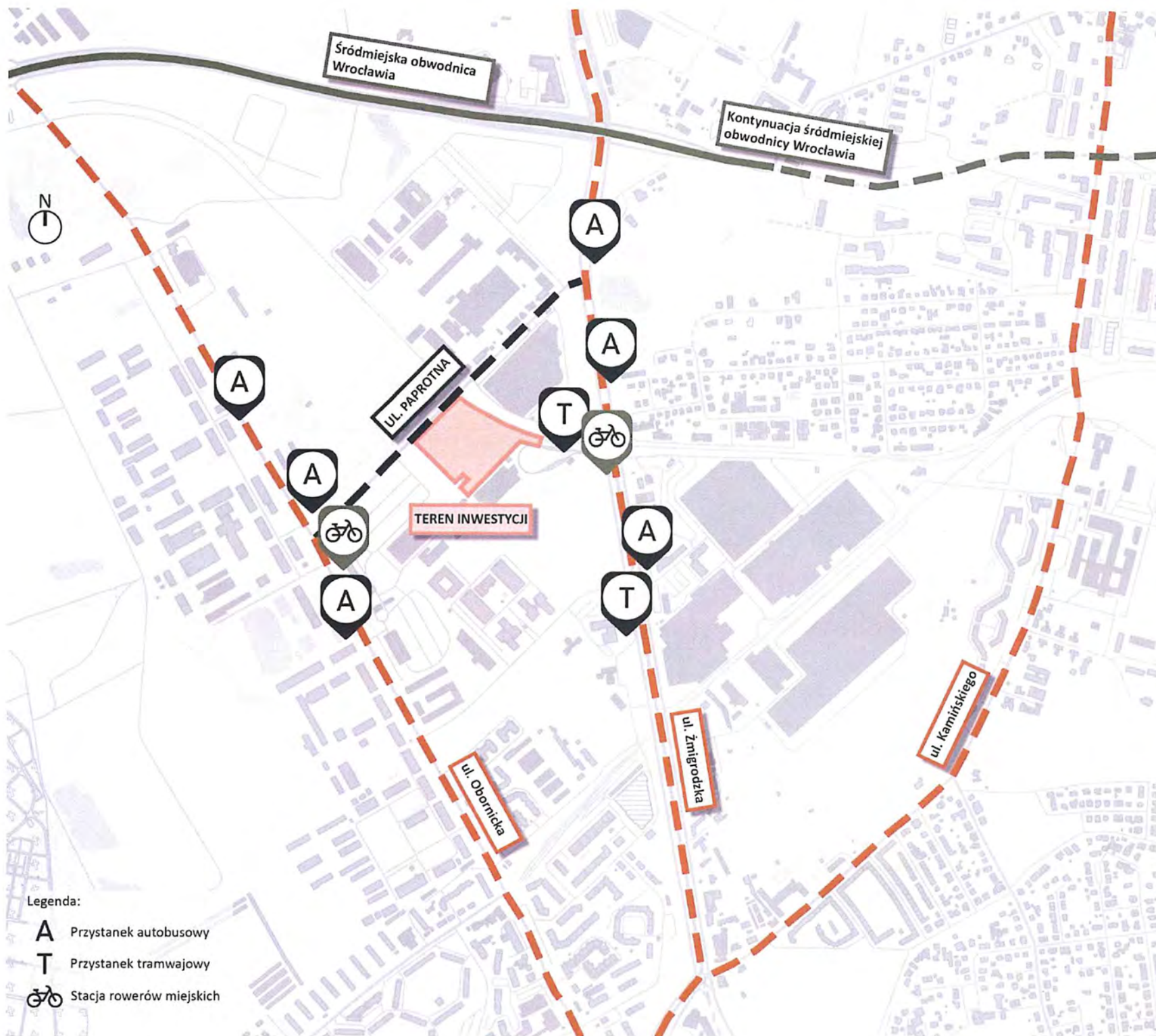
Biorąc pod uwagę rozmiar inwestycji, jej program, idee urbanistyki oraz funkcji społecznych - Inwestycja ta na pewno będzie stanowić znaczący w tkance miasta i okolicznej zabudowy punkt organizacyjny. Uporządkuje zdegradowany krajobraz po niefunkcjonującym już zakładzie INCO-Veritas, domknie zabudowę kwartału i linię zabudowy od ul. Paprotnej, wykorzysta potencjał inwestycyjny nieruchomości w sposób zrównoważony i symbiotyczny wobec najbliższego sąsiedztwa, wpisując się w założenia miasta 15-to minutowego; okoliczne zabudowania tworzą zaplecze usługowe i miejsc pracy dla Inwestycji, a Inwestycja tworzy zaplecze mieszkaniowe i społeczne dla okolicy. Uwzględniając dobre skomunikowanie komunikacją miejską, w przyszłości kolejką miejską oraz rowerową i pieszą z różnymi ośrodkami funkcjonalnymi zakłada się spełnienie założeń miasta 15-to minutowego.



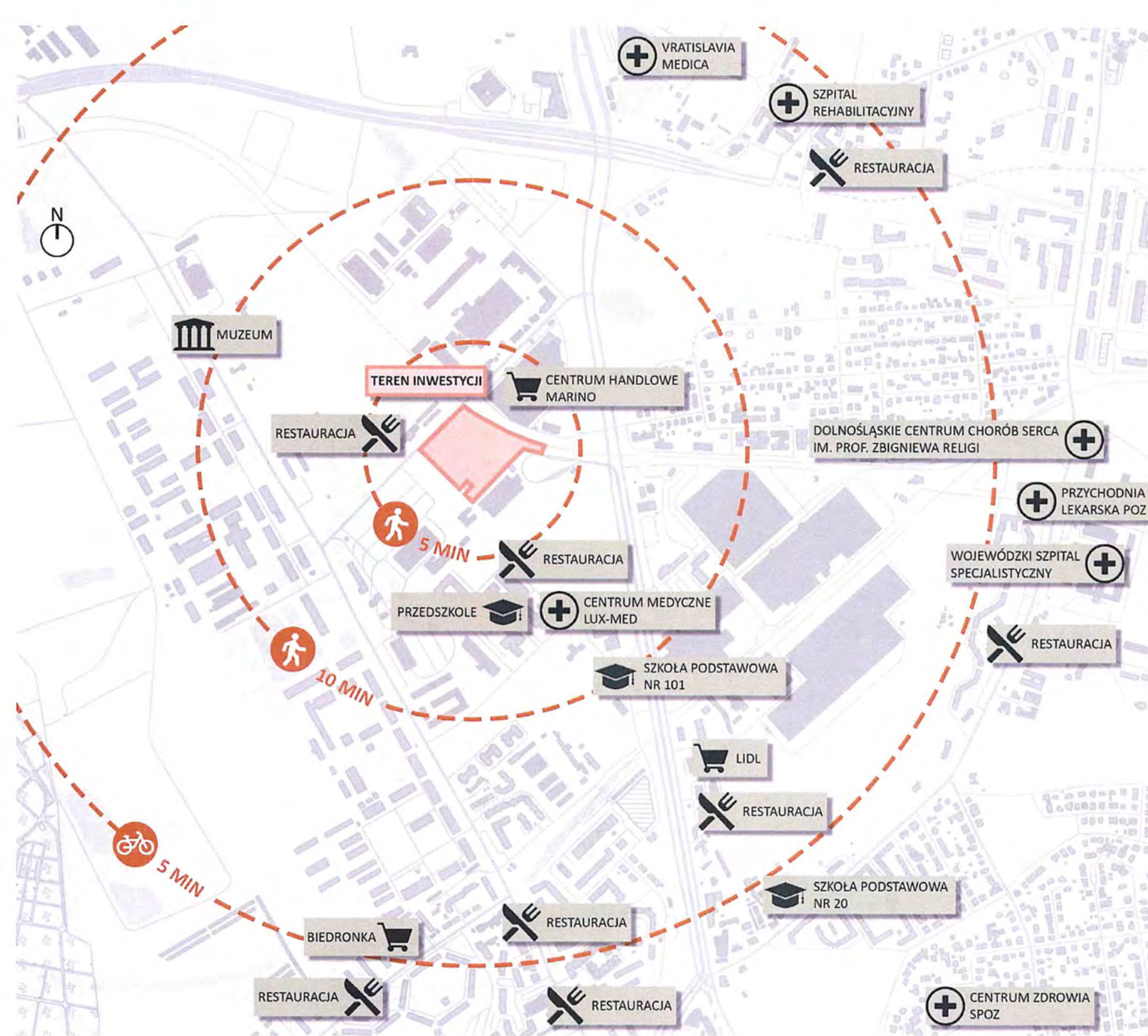
NOWA JAKOŚĆ ŻYCIA W SERCU DZIELNICY. DLA WSZYSTKICH.

Teren inwestycji, na którym planowana jest zabudowa mieszkaniowa- wielorodzinna, obejmuje w całości działkę nr 3/1 o powierzchni 23 749m² zlokalizowaną we Wrocławiu, przy ul. Paprotnej, obręb Różanka. Działka jest objęta planem miejscowym (Uchwała Nr XIV/228/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007r.), oznaczona symbolem 5AG i 2KK z przeznaczeniem: aktywność gospodarcza i komunikacja publiczna. Realizacja inwestycji mieszkaniowej jest możliwa w trybie specuchwały mieszkaniowej. Inwestycja zakłada realizację trzech budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi oraz w kondygnacji parteru, zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą. Otoczenie terenu inwestycji stanowi głównie zabudowa usługowa, przemysłowa, o zróżnicowanym gabarycie (zabudowa niska i średniowysoka). Teren inwestycji nie sąsiaduje i nie jest w obszarze objętym ochroną przyrody, ochroną akustyczną i kulturową oraz nie jest położony w zasięgu GZWP i ich obszarów ochronnych.





LOKALIZACJA W SKALI MAKRO



■ Tereny, które dążą do zmiany przeznaczenia

SĄSIEDZTWO W SKALI
MIKRO I DĄŻENIA
PLANISTYCZNE

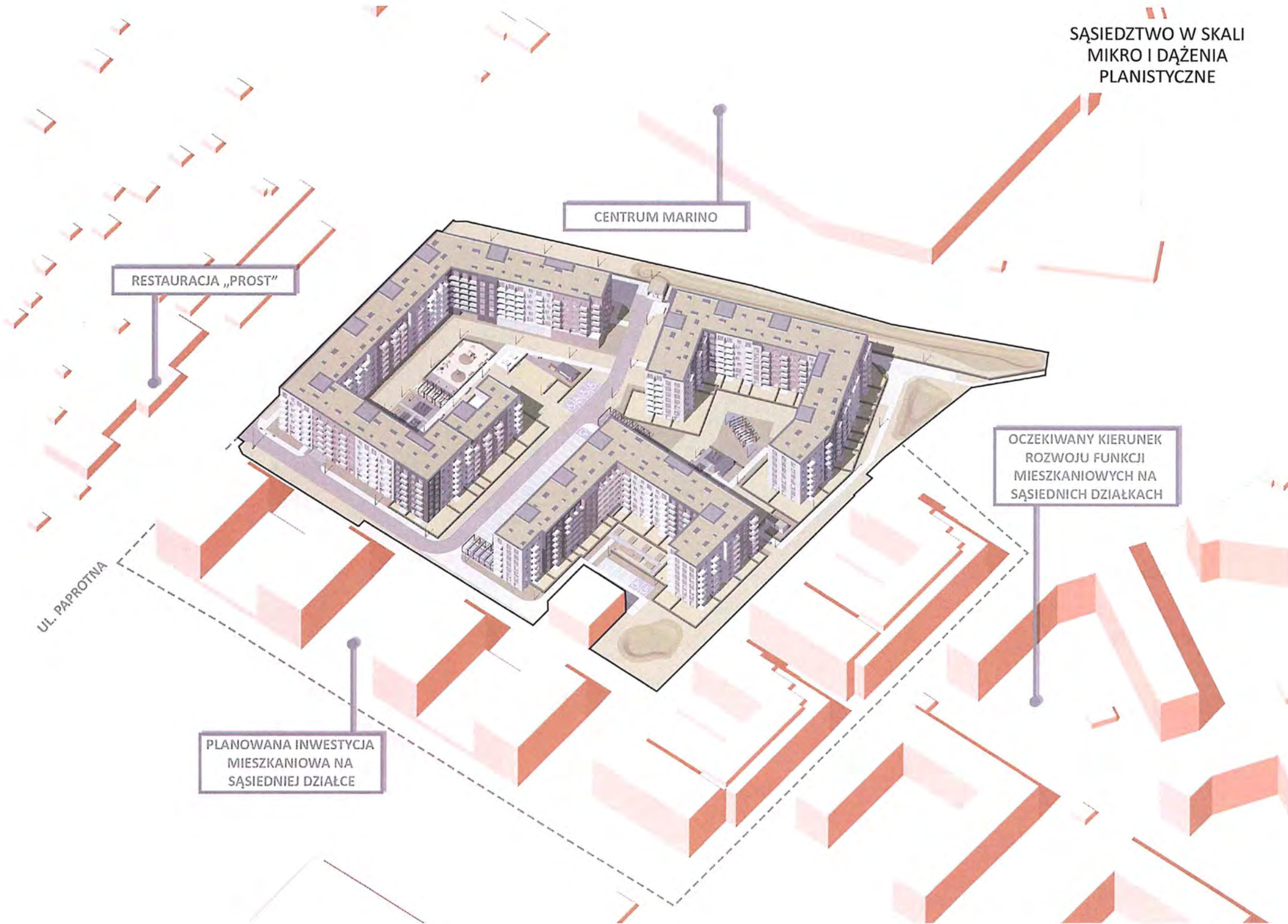
CENTRUM MARINO

RESTAURACJA „PROST”

OCZEKIWANY KIERUNEK
ROZWOJU FUNKCJI
MIESZKANIOWYCH NA
SĄSIEDNICH DZIAŁKACH

PLANOWANA INWESTYCJA
MIESZKANIOWA NA
SĄSIEDNIEJ DZIAŁCE

UL. PAPROTNA



Przedmiotowa działka zagospodarowana jest obiektami dawnych zakładów INCO VERITAS, w skład których wchodzi budynek produkcyjno-magazynowy oraz budynek biurowy. Łączna powierzchnia ich zabudowy stanowi ok 10663 m² co stanowi 45% powierzchni działki. Powierzchnie utwardzone, wykończone nawierzchnią asfaltową oraz płytami betonowymi stanowią 37% powierzchni działki i wynoszą ok 8863 m². Zabudowania to obiekty 1-3 kondygnacyjne, wykonane w konstrukcji murowanej, z dachami płaskimi, krytymi papą lub blachą. Budynki są użytkowane. Teren porośnięty jest niezbyt intensywną zielenią niską i wysoką, a udział powierzchni biologicznie czynnej stanowi 17% powierzchni działki. Istniejąca zieleń zlokalizowana głównie na obrzeżach terenu oraz punktowo wewnątrz terenu. W zakresie infrastruktury technicznej na terenie znajdują się przyłącza do istniejących budynków: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe i kanalizacyjne oraz ciepłownicze. Zakłada się ich unieczynnienie i demontaż na etapie rozbiórek obecnego zagospodarowania terenu.



Bilans powierzchni w ramach istniejącego zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy - 10663 m²
- powierzchnia terenów utwardzonych - 8863 m²
- powierzchnia zieleni – 4042 m²

OBECNE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI





BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNEK BIUROWY

OBECNE ZAGOSPODAROWANIE TERENU INWESTYCJI



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



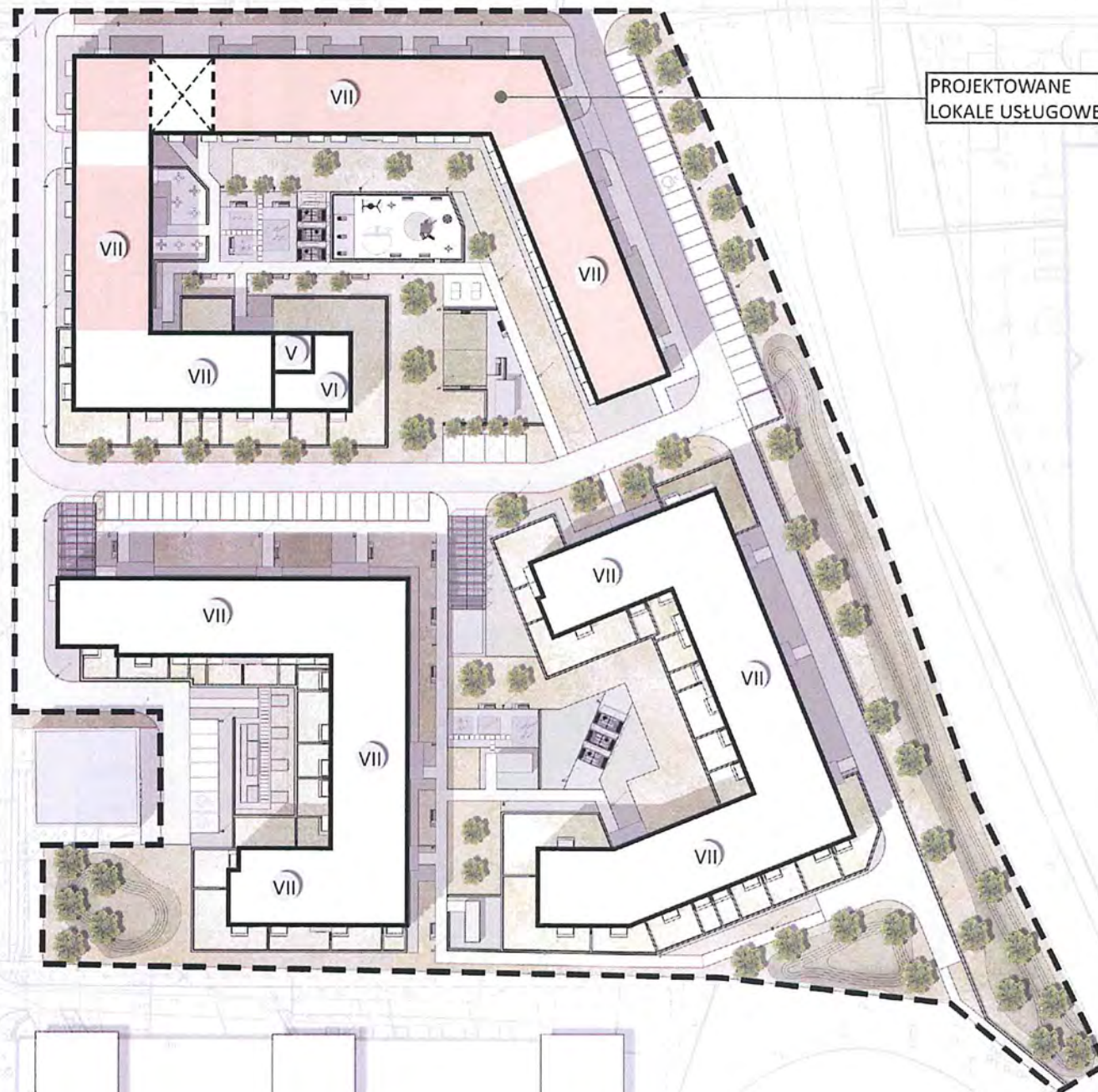
BUDYNKI PRODUKCYJNO- MAGAZYNOWE



BUDYNEK BIUROWY



PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



PROJEKTOWANE
LOKALE USŁUGOWE

PODSTAWOWE POWIERZCHNIE

23 749m²

POWIERZCHNIA INWESTYCJI

25 080m² - 30 650m²

PUM

1 254m² - 1 533m²

PUU

26 334m² - 32 183m²

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
(PUM, PUU)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY 6 400 m² (27%)

IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH 5, 6 i 7

IŁOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH 1

IŁOŚĆ MIESZKAN 464 - 568

SREDNIA WIELKOŚĆ MIESZKANIA 54m²

PRZYJĘTA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH 464 - 568

PRZYJĘTA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH 33 - 40

IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE 58

IŁOŚĆ M.C POSTOJOWYCH W GARAZU PODZIEMNYM 406 - 510

MIN. POW. TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO 5 940 m²

ZIELEN NA GRUNCIE 3 750 m² (16%)

ZIELEN NA GARAZU 3 920 m² (17%)

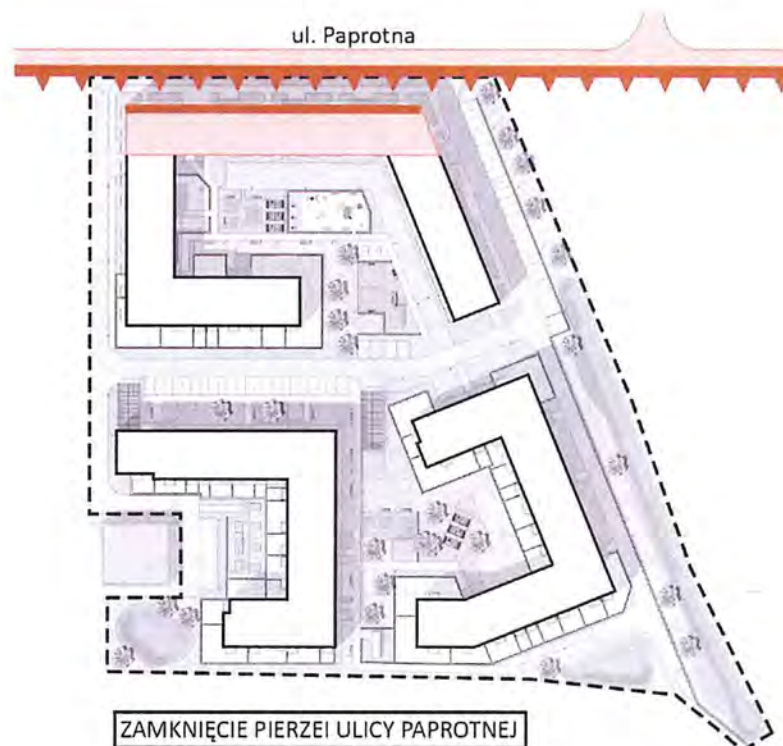
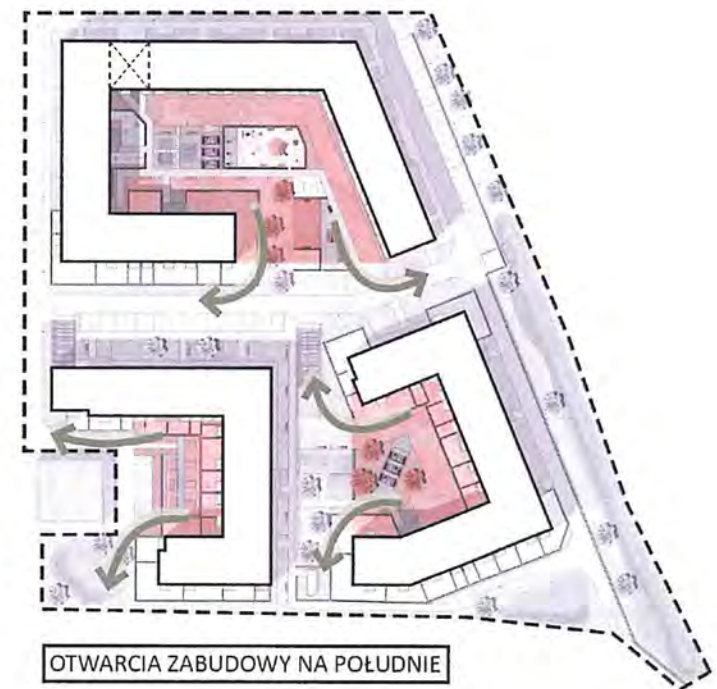
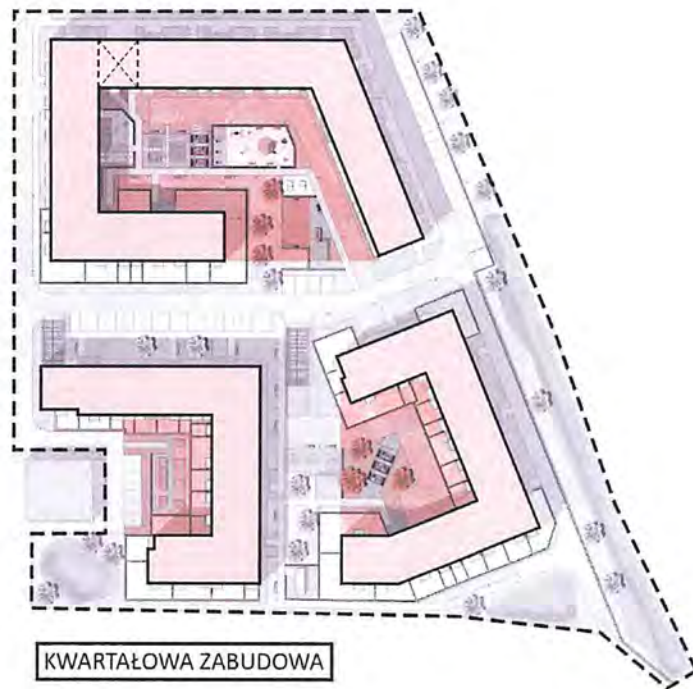
ZIELEN NA DACHACH 2 000 m² (9%)

ŁĄCZNIE POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA 9 670 m² (41%)

Uwagi:

- Bilans nasadzeń kompensacyjnych drzew na gruncie rodzimym sporządzony zgodnie z kalkulatorem ZZM wynosi 90 szt.
- Liczba projektowanych nasadzeń na terenie inwestycji wynosi 91 szt.

ZAŁOŻENIA IDEOWE KONCEPCJI



Obszar, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa otoczony jest głównie przez niewysoką ale sporą gabarytowo zabudowę usługową, przemysłową niską i średniowysoką. Otoczenie jest dość rozproszone i zróżnicowane urbanistycznie. Nie było zatem silnego bodźca zewnętrznego, narzucającego konkretny charakter miejsca i wyznaczającego styl zabudowy.

Zasadniczym elementem planu jest zamknięcie kwartału od ulicy Paprotnej, co ma na celu zachowanie odpowiednich proporcji zabudowy oraz kierunków architektonicznych w stosunku do otoczenia. W parterze przewidziano lokale usługowe które tworzą wraz z deptakiem ciąg usługowy łączący inwestycję z pobliskim Centrum Handlowym Marino.

Projekt uwzględnia również integrację inwestycji z systemem komunikacyjnym, w tym z pętlą tramwajową Poświętne, co zapewnia łatwy dostęp do obiektu. Dodatkowo, zaplanowano tereny rekreacyjne – od parków kieszonkowych po większe przestrzenie – kwartały te zapewniają mieszkańcom przestrzeń do wypoczynku i integracji zmniejszając tym samym ruch kołowy we wnętrzu Inwestycji.

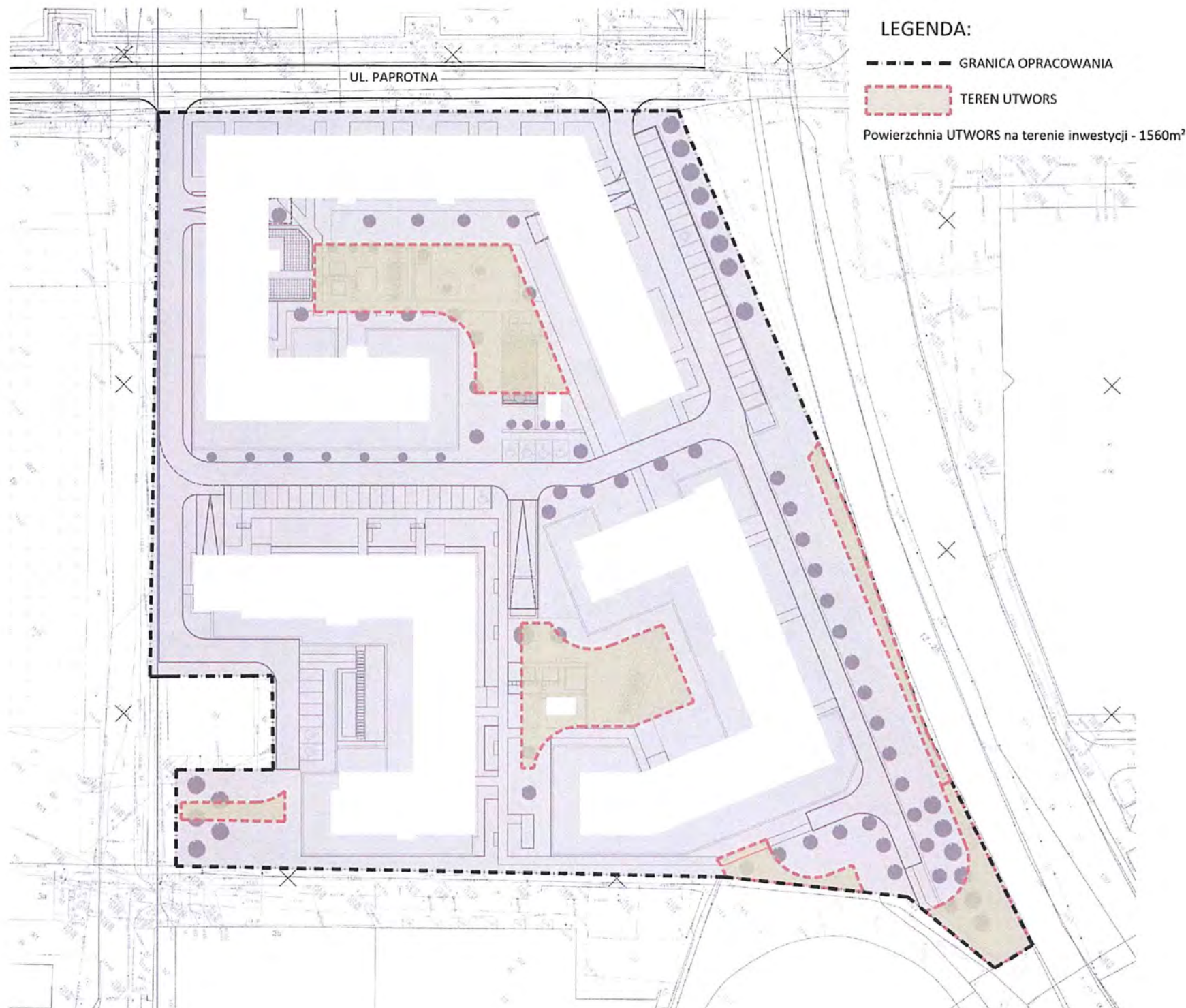
Ponadto, zaprojektowane budynki zostały skierowane w taki sposób, aby maksymalizować dostęp do światła naturalnego, zwłaszcza od strony południowej, co wpływa na poprawę jakości życia mieszkańców oraz efektywność energetyczną obiektów.



**OGÓLNODOSTĘPNY,
NIEOGRODZONY,
URZĄDZONY TEREN
WYPOCZYNKU I
REKREACJI LUB SPORTU**

Uzyskana powierzchnia
UTWORS nie spełnia
wymogu opisanego w art.17
ust. 4a pkt 1 Ustawy.

Realizacja urzędzonej
ogólnodostępnej zieleni
objęta zostanie inwestycją
towarzystującą.



PROGRAM PRZESTRZENI SPOŁECZNYCH I REKREACYJNYCH

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
PRZED USŁUGAMI

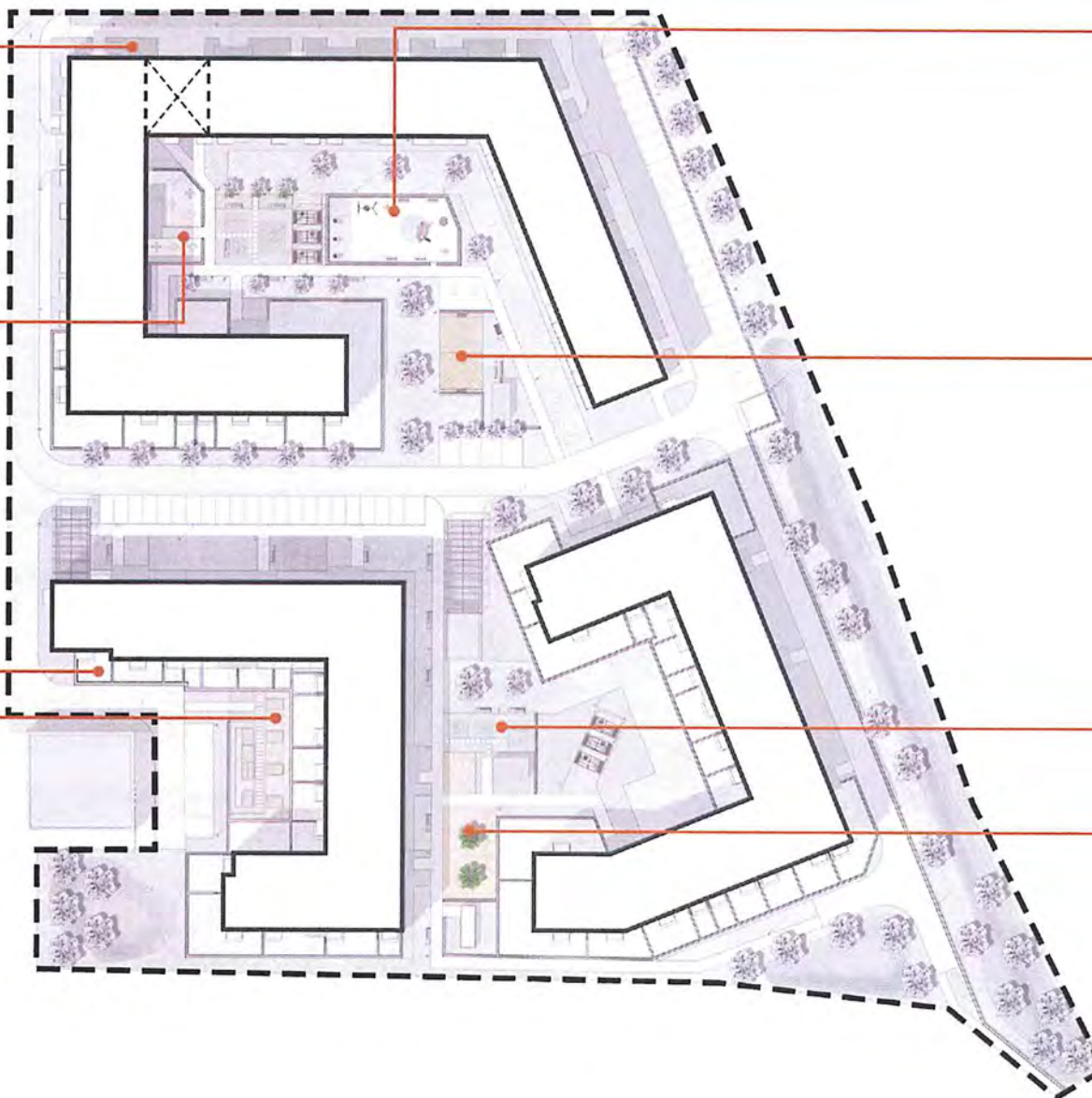


MIEJSCE WYPOCZYNKU



OGRÓDKI MIESZKAŃCÓW

OGRÓDKI WARZYWNE



PLAC ZABAW

PERGOLA

SIŁOWNIA



BOISKO



ŚCIEŻKA AGILITY



PERGOLA



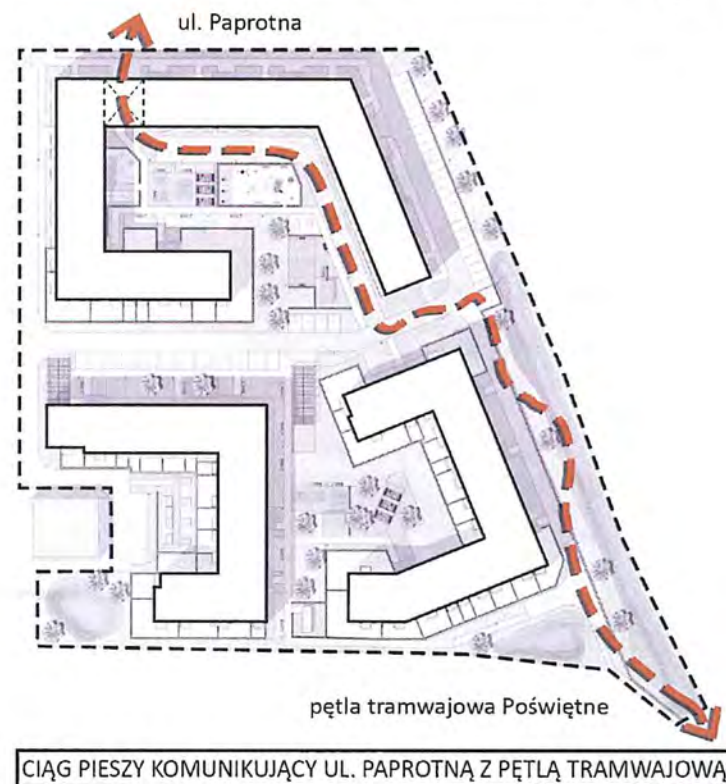
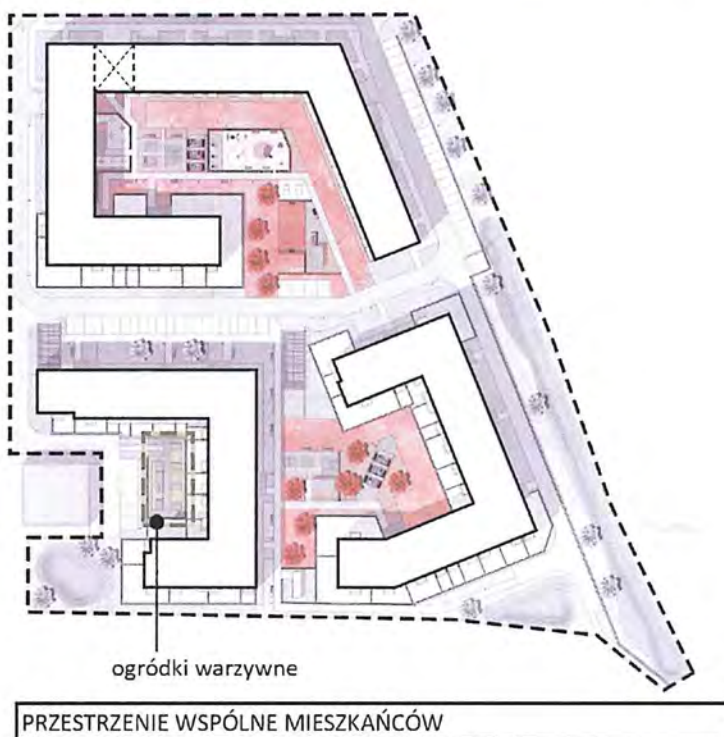
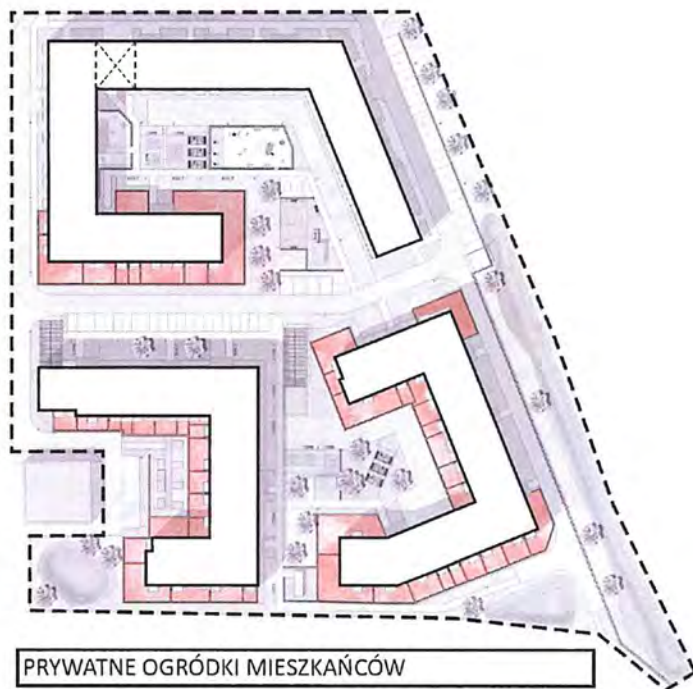
SIŁOWNIA

TYROLKA

HAMAKI

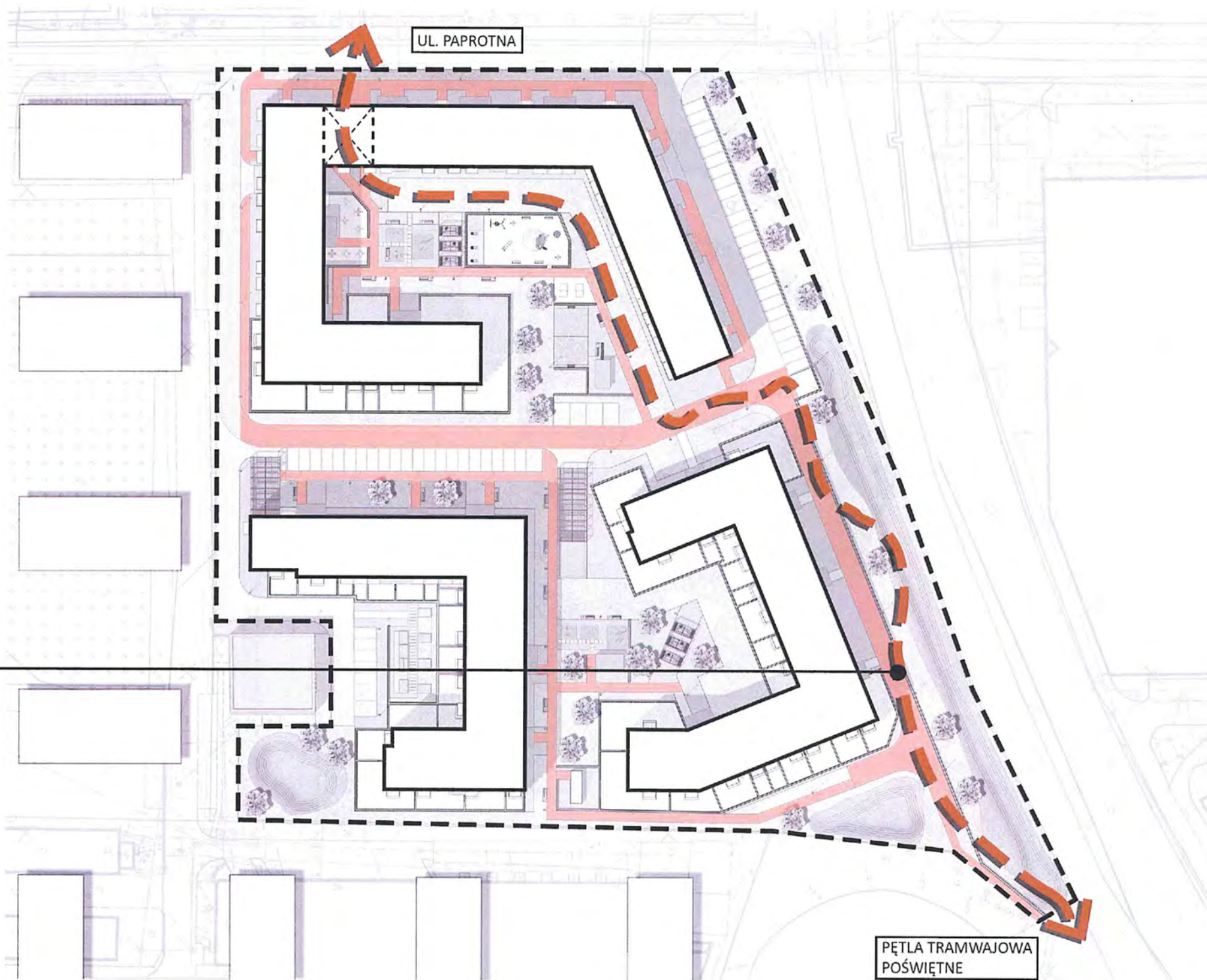


IDEA PRZESTRZENI
SPOŁECZNYCH I
REKREACYJNYCH



SCHEMAT
KOMUNIKACJI
PIESZEJ

POWIĄZANIA PIESZE

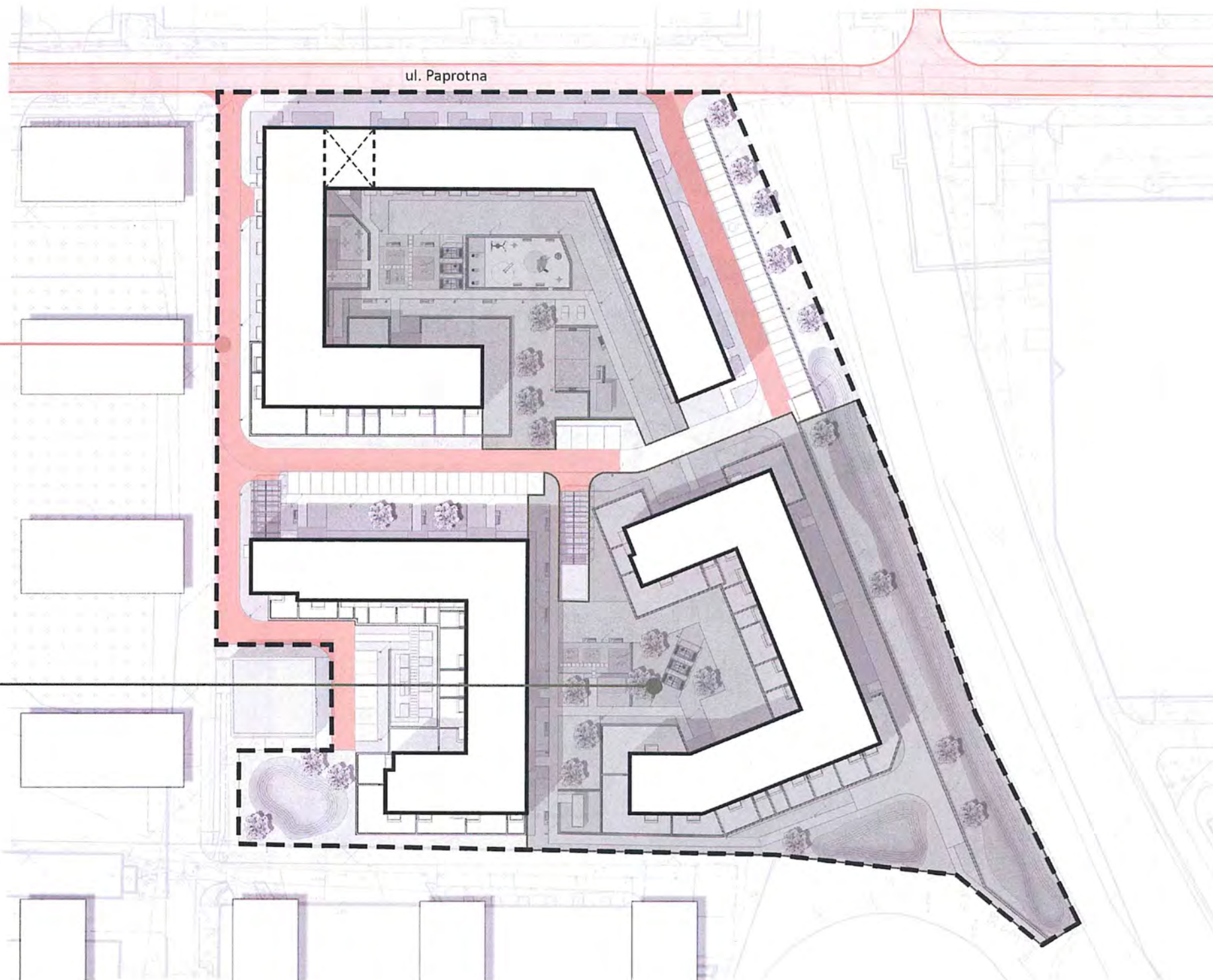


SCHEMAT
KOMUNIKACJI
KOŁOWEJ

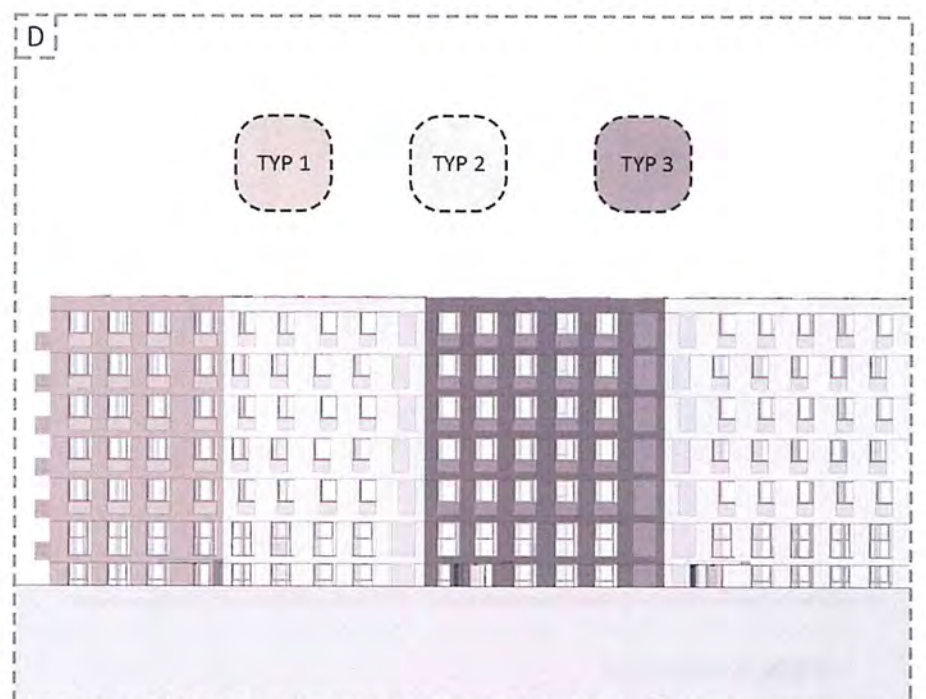
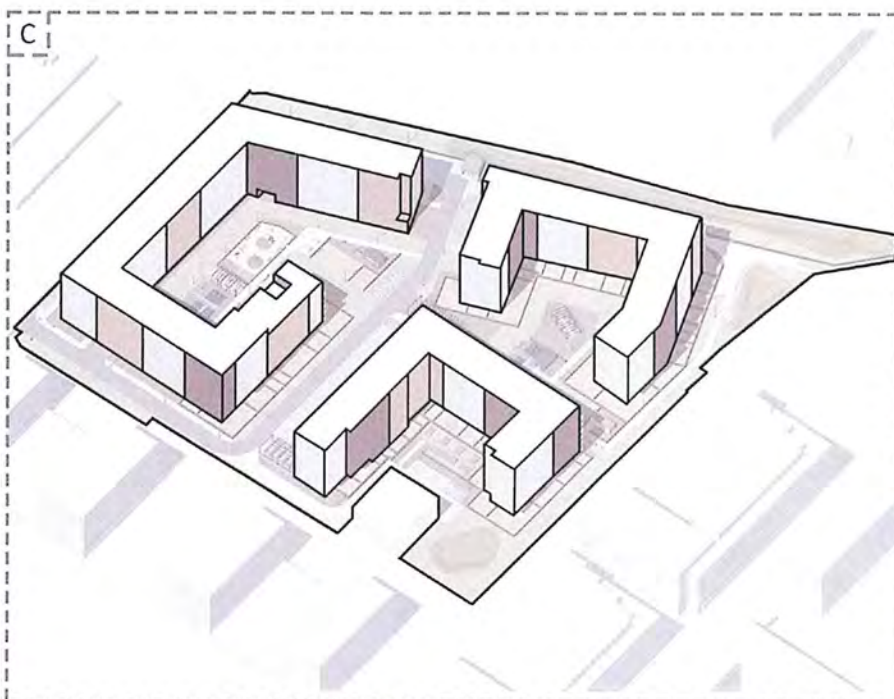
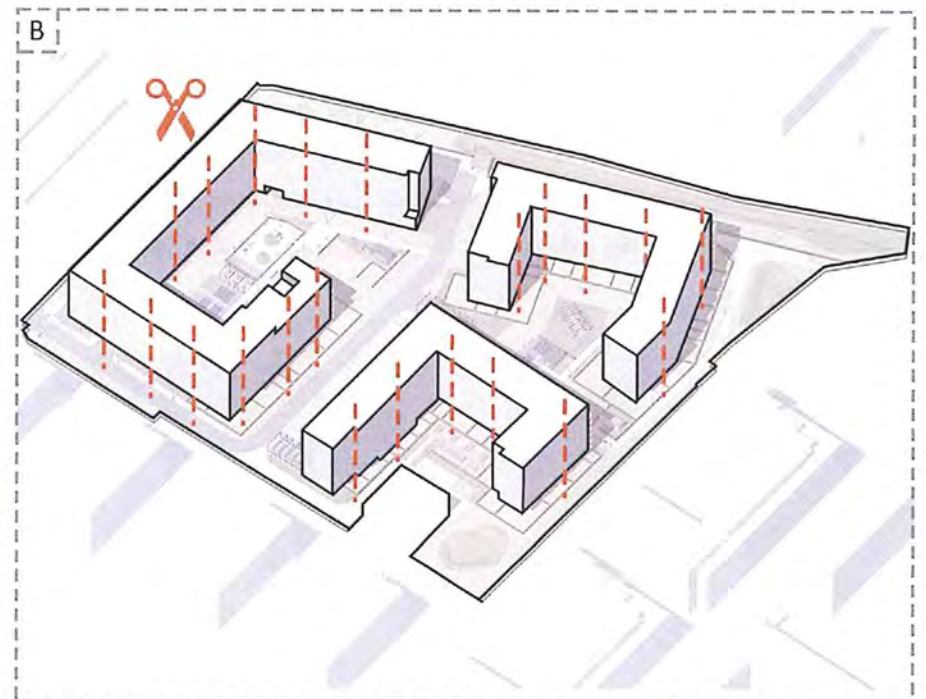
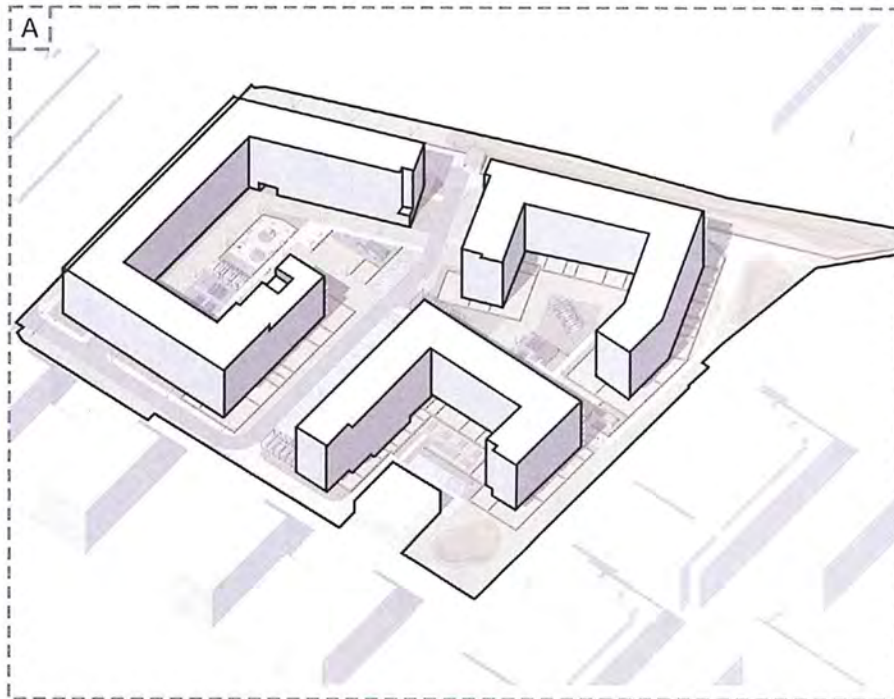
ul. Paprotna

KOMUNIKACJA
OBWODOWA

WNĘTRZA Z
MINIMALIZACJĄ
RUCHU KOŁOWEGO



KONCEPCJA
IDEOWA
ELEWACJI



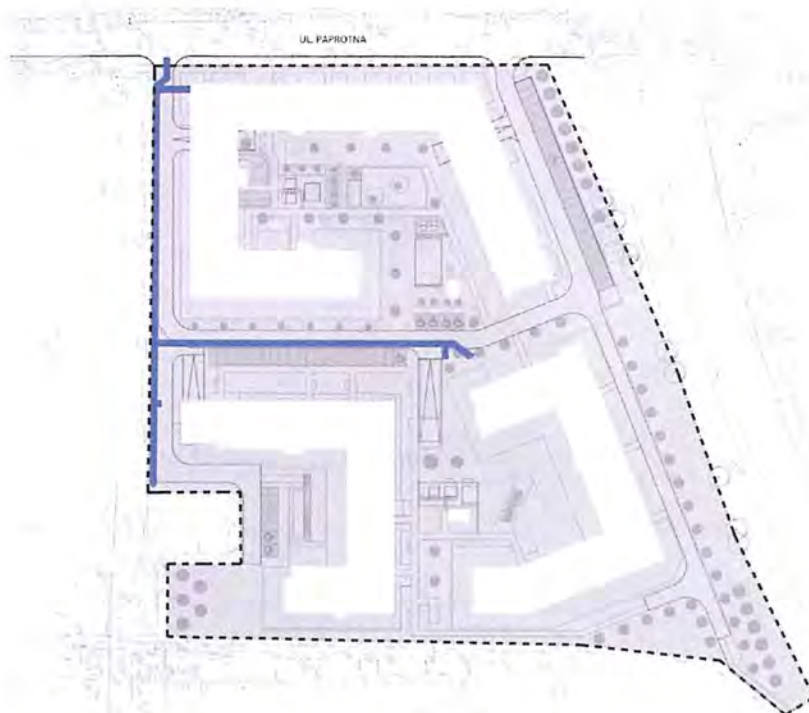


Jako ułkon w stronę historii terenu i znajdujących się kiedyś na tym obszarze zakładów INCO Veritas, produkujących szkło artystyczne m.in. projektu prof. Zbigniewa Horbowego, znanego na cały kraj projektanta szkła artystycznego związanego przez kilka dekad z Wrocławską ASP, zastosowano w elewacji szklane elementy dekoracyjne, eksponowane w głównym wejściu na teren inwestycji i przy wejściach do budynków.

UZBROJENIE TERENU

Legenda:

-  Sieć wodociągowa
-  Sieć kanalizacji sanitarnej
-  Sieć kanalizacji deszczowej
-  Muldy chłonne

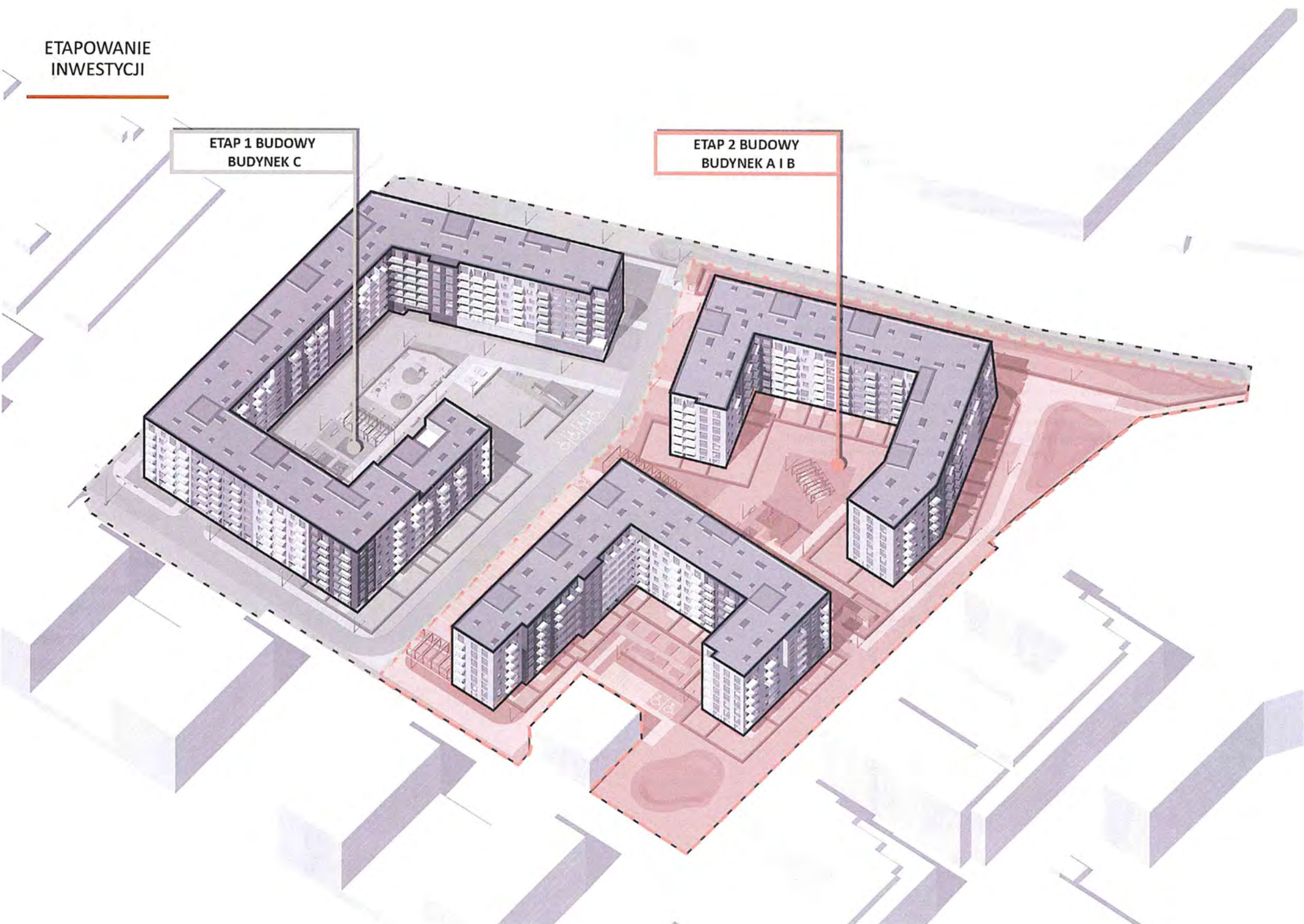


- Zasilanie projektowanych budynków w ciepło
Planowane budynki zasilane będą w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową z projektowanych węzłów cieplnych. Założono lokalizację czterech węzłów cieplnych w garażach podziemnych budynków A, B i C. Dla bud. C przewidziano dwa węzły cieplne. Węzły podłączone będą do miejskiej sieci ciepłowniczej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia.
- Odprowadzanie ścieków sanitarnych
Ścieki sanitarne odprowadzane będą projektowaną na terenie inwestycji instalacją kanalizacji sanitarnej z wpięciem do istniejącej, najbliższej położonej dla inwestycji, sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,6m w ul. Paprotnej, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia.
- Zagospodarowanie wód opadowych
Przewidywana ilość wód opadowych i roztopowych łącznie dla budynków A-C wynosi 220 dm³/s. Wody opadowe odprowadzane będą w części (10l/s) bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej oraz 100l/s po czasowym ich zretencjonowaniu (w zbiornikach rurowych DN1200 i DN1000 o pojemności łącznie ok.160 m³) na terenie inwestycji, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia. Pozostałe 110l/s zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji. Zaplanowano odprowadzenie do projektowanych muld chłonnych o pojemności ok 160m², gdzie wody opadowe częściowo będą poddawane infiltracji oraz retencji. Retencjonowane wody opadowe wykorzystywane będą do podlewania zaprojektowanej na terenie zieleni.
- Zużycie wody i energii
Budynki będą przyłączone do miejskiej sieci wodociągowej i sieci energetycznej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia.
Planowane budynki będą wyposażone w systemy oszczędzające energię, takie jak instalacje fotowoltaiczne, obwiednio zaprojektowane systemy grzewcze i przegrody o wysokiej izolacyjności cieplnej a także systemy odzyskiwania wód opadowych czy roztopowych do podlewania zieleni, zagospodarowania na terenie inwestycji.

ETAPOWANIE
INWESTYCJI

ETAP 1 BUDOWY
BUDYNEK C

ETAP 2 BUDOWY
BUDYNEK A I B



ASPEKTY
ŚRODOWISKOWE

ZIELONE DACHY

NAWIERZCHNIE
PRZEPUSZCZALNE

OGRODY DESZCZOWE

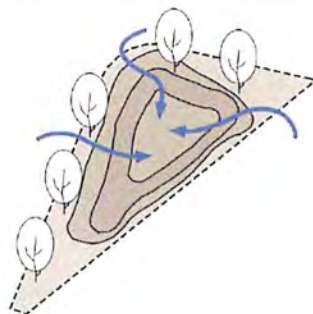
ZIELEŃ W KAŻDYM ZAKĄTKU

OCHRONA ZIELENI I
NOWE NASADZENIA

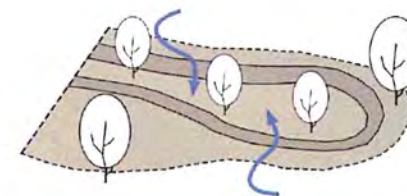
ZRÓWNOWAŻONE
ROZWIĄZANIA

NATURALNE OTOCZENIE
DLA WSZYSTKICH

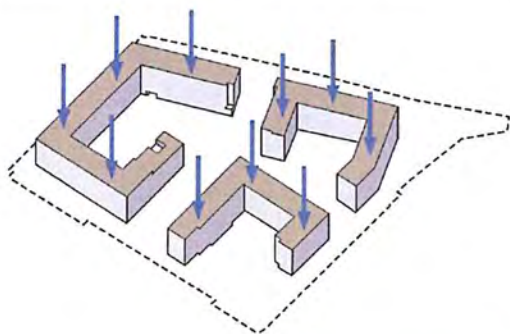
LOKALNE OBNIŻENIA TERENU W PARKACH



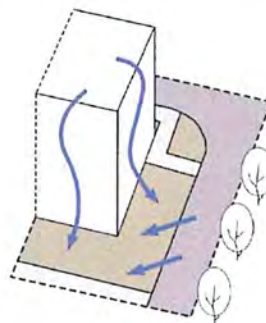
OGRODY DESZCZOWE



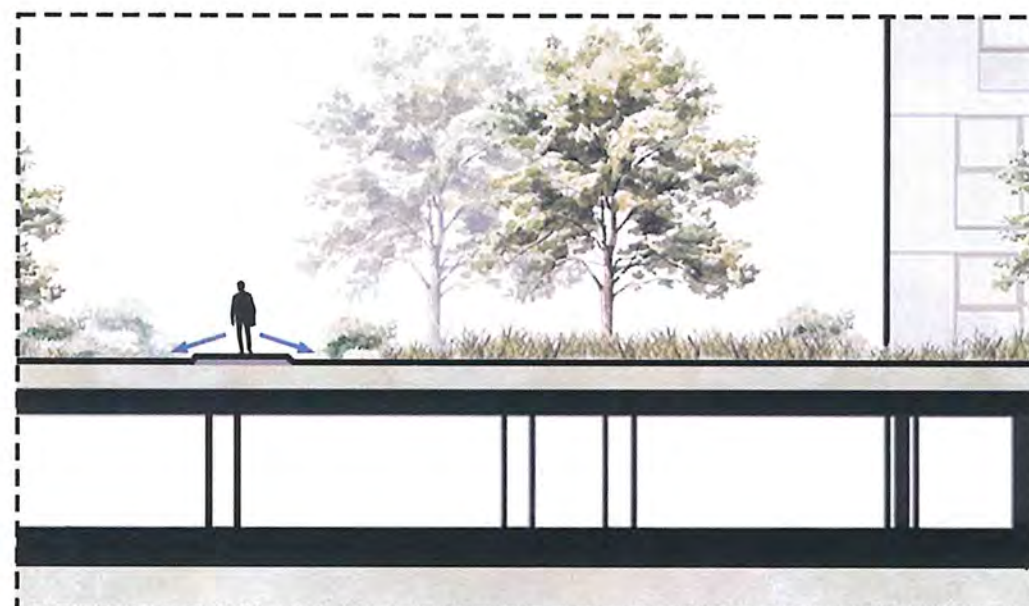
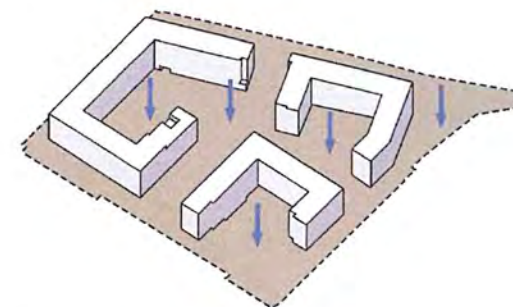
ZIELONE DACHY RETENCYJNE



SPŁYW WODY Z TERENÓW UTWARDZONYCH



NAWIERZCHNIE PRZEPUSZCZALNE



STRUKTURA
FUNKCJONALNA
BUDYNKÓW –

RZUT PARTERU

Legenda:

M1	25-34 m ²
M2A	39-42 m ²
M2P	49-51 m ²
M3A	53-55 m ²
M3P	64-66 m ²
M4A	68-72 m ²
M4P	78-82 m ²
L. USŁUGOWE	



STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKÓW

Legenda:

Legenda:		 M2A	39-42 m²	 M3A	53-55 m²	 M4A	68-72 m²
 M1	25-34 m²	 M2P	49-51 m²	 M3P	64-66 m²	 M4P	78-82 m²

RZUT KONDYGNACJI +2



RZUT KONDYGNACJI OD +3 DO +5



STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKÓW

Legenda:

Legenda:		 M2A	39-42 m²	 M3A	53-55 m²	 M4A	68-72 m²
 M1	25-34 m²	 M2P	49-51 m²	 M3P	64-66 m²	 M4P	78-82 m²

RZUT KONDYGNACJI +6



RZUT KONDYGNACJI +7



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ OD +2 DO +7

RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ OD +2 DO +7

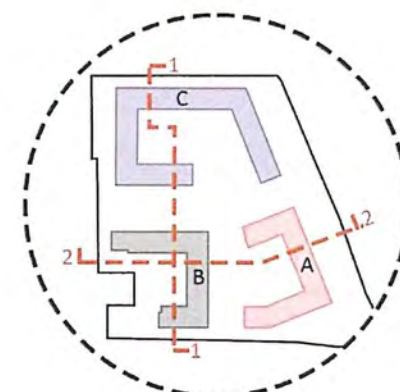
STRUKTURA
FUNKCJONALNA
BUDYNKÓW –

RZUT GARAŻU



497 MIEJSC POSTOJOWYCH
W GARAŻACH PODZIEMNYCH

PRZEKROJE

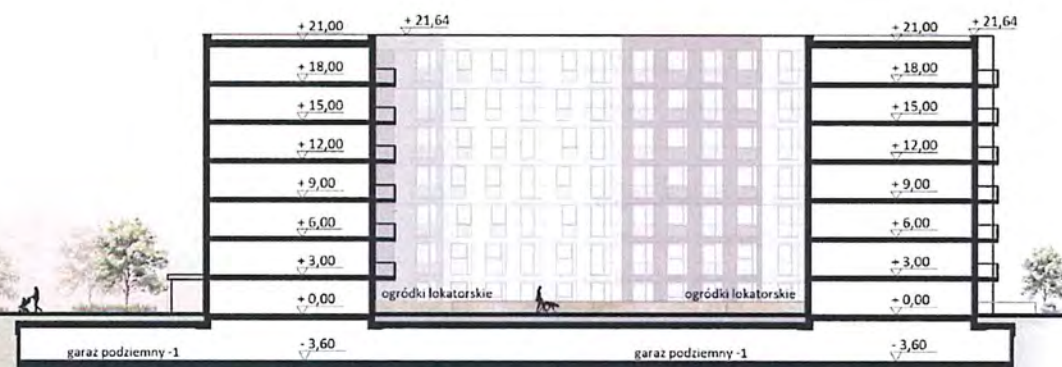


PRZĘKRÓJ 1-1

BUDYNEK C



BUDYNEK B



PRZĘKRÓJ 2-2

BUDYNEK B



BUDYNEK A



DOBRE SĄSIEDZTWO, CZYLI ATUTY INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ.

- PAPROTNA zaktywizuje teren między zajezdnią autobusową a centrum handlowym Marino, wprowadzając nową, przyjazną odbiorcy skalę urbanistyki.
- Zamiast monolitycznych struktur powstanie przestrzeń o otwartym, ludzkim charakterze – pełna przejść, zielonych dziedzińców i ogólnodostępnych usług.
- Dzięki licznym otwarciam i płynnie przenikającym się strefom, miejsce to zyska charakter osiedla otwartego, zachęcając do swobodnego odkrywania i codziennego korzystania z jego udogodnień.
- PAPROTNA zrewitalizuje tereny poprzemysłowe dawnych zakładów INCO-VERITAS, przywracając im ład urbanistyczny i bioróżnorodność.



PAPROTIN











