



**WROCLAWSKA STOCZNIA RZECZNA**





# KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

WROCŁAW, 14.06.2023

Załącznik nr

INWESTOR

**EDO**

GENERALNY PROJEKTANT

**B B G K**  
ARCHITEKCI

ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU

**la.wa**  
architektura krajobrazu

Podstawa prawna

Zgodnie z art. 6 Ustawy:  
Art. 6. 1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:  
1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;  
2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;  
3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;  
4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;  
5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Spis treści

Inwestor EDO sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przedstawia koncepcję urbanistyczno-architektoniczną inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej przygotowaną zgodnie z art. 6 Ustawy, zawierającą niżej wymienione elementy:	
1) Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana – zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy	s. 7-52
2) Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy	s. 53-72
3) Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej – zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 2 Ustawy	s. 73-78
4) Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy	s. 79-82
5) Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy	s. 83-86
6) Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi – zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy	s. 87-92
7) Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej – zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy	s. 93-99

Niniejszą koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządził:

mgr inż. arch. Wojciech Kotecki  
upr. MA/O13/12  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej

- zgodnie z art. 6 ust. 4 Ustawy.  
Dokumenty potwierdzające nadanie uprawnień oraz przynależność do właściwej izby stanowią załączniki nr 45 i 46 do wniosku.



## DLACZEGO SPECUSTAWA?

grafika: Joanna Żybul



Zgodnie z opublikowanymi w 2017 roku badaniami Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczącymi prognozy ludności dla gmin w okresie od 2017-2030, tylko 6 największych ośrodków miejskich – w tym min. Wrocław – odnotuje wzrost liczby ludności. Będzie się to wiązało z jednoczesnym wzrostem liczby ludności w gminach bezpośrednio sąsiadujących z tymi ośrodkami, pogłębiając proces suburbanizację. Potwierdza to również prognoza opublikowana w Strategii Wrocław 2030, wskazująca, że w 2028 r. podregion wrocławski stanie się bardziej zaludniony niż sam Wrocław.

Do ucieczki na przedmieścia popychają ludzi zanieczyszczenia, hałas, betonoza lub marzenia o wiejskiej sielance. Równie ważnym czynnikiem jest ograniczona dostępność mieszkań w centrum miasta. Zagęszczanie zabudowy na terenach już zurbanizowanych jest kluczowym czynnikiem ograniczającym zanieczyszczenie środowiska spowodowane min. rozwojem miast. Budownictwo mieszkaniowe może być realizowane kosztem cennych przyrodniczo terenów zieleni albo jako ponowne włączanie do przestrzeni miejskiej zapomnianych terenów produkcyjnych, wojskowych czy przemysłowych. Globalizacja i rozwój technologiczny, wypchnęły zakłady produkcyjne poza granice miast, przez co przewidziana dla tych funkcji w ramach dokumentów planistycznych skala rezerw wraz z ich lokalizacją, jest nieadekwatna do zapotrzebowania. Zgodnie z diagnozą zamieszczoną w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia [dalej: SUIKZP] w rozdziale 5: „Obszar działalności produkcyjnej w mieście maleje na rzecz usług, lecz nadal pozostaje znaczący i będzie istotny dla rynku pracy. Obecnie przemysł w mieście zmienia swój profil w kierunku wysokiej technologii w związku z czym zwiększa się atrakcyjność parków technologicznych. (...) Na wielu obszarach przemysłowych ustaje działalność produkcyjna, a na jej miejsce wprowadzają się inne rodzaje działalności, lepiej wykorzystujące położenie w mieście.”.

Tereny dawnej stoczni rzecznej, położone są z dala od głównych szlaków komunikacyjnych w obrębie których w ostatnich latach koncentrują się technologiczno-produkcyjne huby. Przewidziane w uchwalonym w 2019 roku zagospodarowanie terenów postocznioowych dopuszcza lokalizowanie na tym terenie funkcji, które nie mają szans na rozwój i sprostanie jednym z największych wyzwań dla jednostki terenowej SUIKZP – Kowale Ptasie, którym jest: „wzmocnienie Brücknera jako usługowego centrum lokalnego, aktywizacja nadbrzeża Odry z osiedlem poprzez wykreowanie połączeń pieszych i rowerowych, stworzenie stref wejściowych na bulwary nadodrzańskie oraz wspieranie rozwoju usług o charakterze rekreacyjnym, wykorzystanie potencjału bezpośredniego sąsiedztwa z Odrzańską Drogą Wodną”. Ogromny, zdziczały teren, wypełniony produkcyjno-magazynowo-usługowymi hałami, pustoszeje wieczorami i odstrasza spacerowiczów, oddalając tym samym miasto od malowniczej doliny Odry.

Adaptowanie do zmian klimatu wymaga zwinnego reagowania, mogącego przybrać formułę urbanistyki operacyjnej rozumianej jako wspólne planowanie skoordynowanych działań przez inwestora i miasto, pozwalając dzielić się zyskami płynącymi z inwestycji przez co ich koszty są w mniejszym niż dotychczas stopniu uspołeczniane. Obowiązująca od 2018 roku Specustawa o Ułatwieniach w Realizowaniu Inwestycji Mieszkaniowej stała się pierwszym takim „operacyjnym” narzędziem w Polsce, otwierającym przed Wrocławiem możliwość przeprowadzenia transparentnego i upublicznionego procesu zmiany podjętych wcześniej decyzji planistycznych, wprowadzając jednocześnie atrakcyjne pod względem urbanistycznym, architektonicznym oraz społecznym osiedla mieszkaniowe. Zmiana przeznaczenia terenu dawnej stoczni z funkcji produkcyjnej na mieszkaniową pozywającą lepiej realizować wyzwania związane z rozwojem turystyki sportowo-wodnej. Niniejszy wniosek umożliwi przywrócenie miastu nadodrzańskiego terenu oraz doda nowy, atrakcyjny przystanek na wodnej mapie miasta. Wzmocni także potencjał Wrocławskiego węzła wodnego łączącego miasto z innymi europejskimi szlakami żeglugi śródlądowej.

W naszej ocenie realizowanie takich projektów, jak Wrocławska Stocznia Rieczna we Wrocławiu w oparciu o specustawę mieszkaniową pozwoli, poprzez formułę miejskich negocjacji zrealizować osiedle mieszkaniowe podłączone do miejskiej infrastruktury społecznej i technicznej. Jest to także projekt, który poprzez urbanistyczny recykling pozwoli ożywić istniejące i obecnie niedostępne dla mieszkańców Wrocławia tereny zielone.



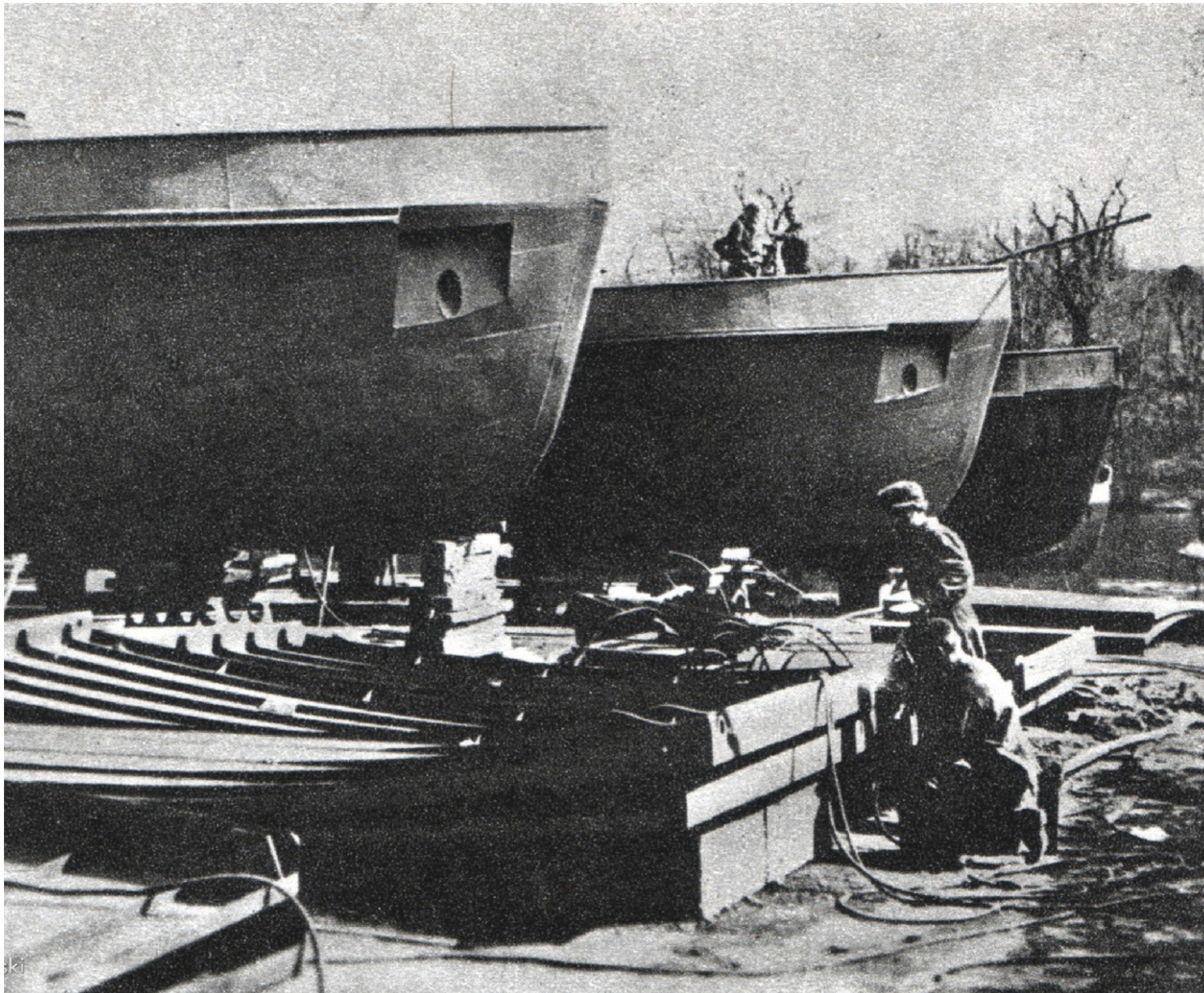


**Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji  
mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości  
i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana**





## Historia miejsca Dziedzictwo Stoczni Rzecznej Zacisze



Początki Stoczni sięgają końcówki lat 20-tych XX wieku. Aż do wybuchu II Wojny Światowej działało tutaj prywatne przedsiębiorstwo, które w okresie od 1939 do 1945 zostało przekształcone w miejsce produkcji części do hitlerowskich okrętów podwodnych oraz naprawy taboru śródlądowego. Wraz z zakończeniem działań wojennych, stocznia została przejęta przez polską administrację. W pierwszych latach działalności, remontowano tutaj głównie wraki statków podniesionych z dna Odry. W kolejnych latach rozpoczęto produkcję własnych konstrukcji pchaczy, barek, drobnicowców i kabotażowców, zarówno dla polskich jak i zagranicznych armatorów.

Zamówienia dla wojska, które stanowiły gros produkcji stoczni w latach 80-tych, obarczone były bardzo dużym ryzykiem finansowym i ostatecznie to właśnie one doprowadziły do upadku zakładu. Na początku lat 90-tych stocznia została podporządkowana zarządowi komisarycznemu, który ostatecznie ogłosił w 1995 roku jej upadłość.

Montaż kadłubów barek  
w Stoczni Rzecznej Zacisze  
[źródło: fotopolska.eu]



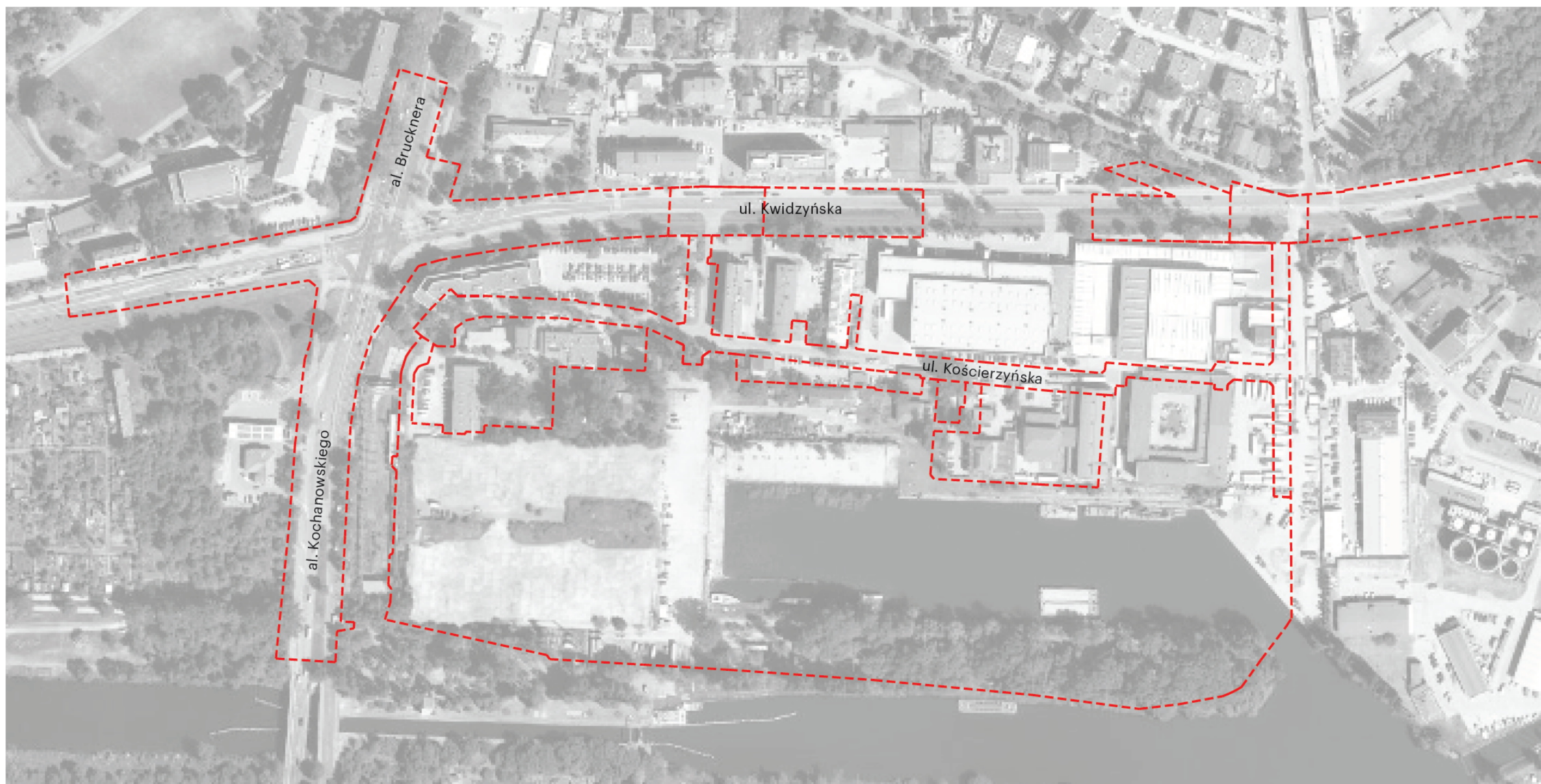


Wrocławska Stocznia Rzeczna realnie zakończyła działalność na początku lat 90-tych, kiedy ogłoszono jej upadłość. Od tamtego czasu teren ten był stopniowo niszczone, a stalowe konstrukcje zastępowała dzika zieleń. W zabudowaniach zaczęły pojawiać się małe firmy i przedsiębiorstwa. Obecnie teren Stoczni jest niedostępny dla mieszkańców miasta a większość tkwiącego w niej potencjału pozostaje niewykorzystana.

Zróznicowana przestrzeń, zlokalizowana w sąsiedztwie rzeki Odry, będąca połączeniem terenów zieleni i o wysokiej wartości przyrodniczej (las łęgowy na cyplu) z postindustrialną przestrzenią, przez co stwarza idealne miejsce do rozwoju różnorodnej, tętniącej życiem tkanki miejskiej. Te cechy nawiązują swoim charakterem do najlepszych tradycji wrocławskiego budownictwa mieszkaniowego.



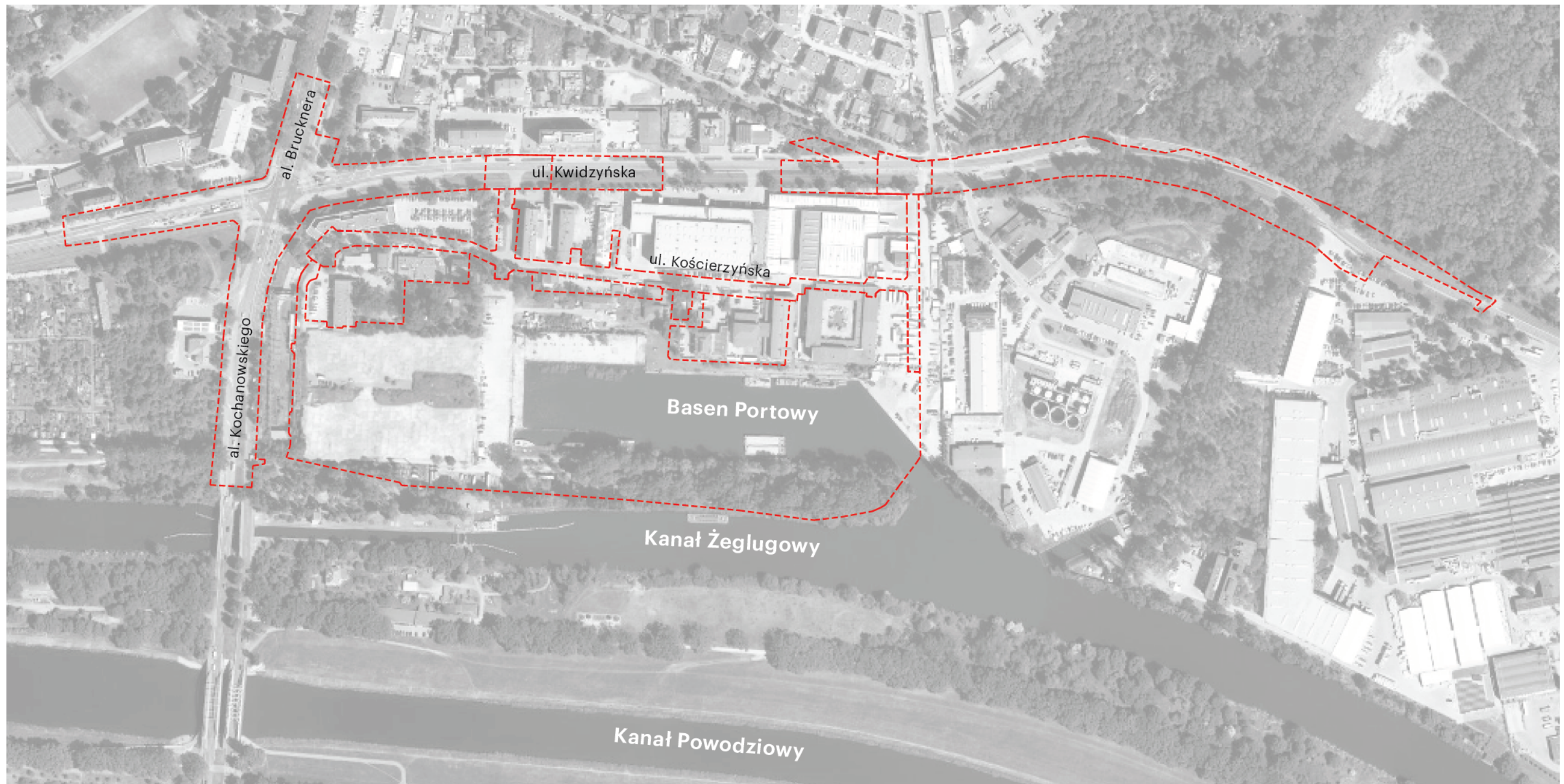
## Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej



--- zakres inwestycji mieszkaniowej  
i inwestycji towarzyszących

Teren objęty wnioskiem o wydanie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszących położony jest w dzielnicy Kowale we Wrocławiu, na działkach ewidencyjnych nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/60, 6/61, 6/72, 6/73, 6/74, z obrębu AM-22 Kowale, działek o nr. ew. 33, 40 z obrębu AR-26 Kowale oraz działek o nr. ew. 5, 7 z obrębu AM-22 Kowale położonych w rejonie skrzyżowania ulicy Kwidzyńskiej i Kochanowskiego.





 zakres inwestycji mieszkaniowej  
i inwestycji towarzyszących

Teren będący przedmiotem opracowania to bardzo atrakcyjnie zlokalizowane działki, które obecnie są niedostępne dla mieszkańców Wrocławia.

Celem Inwestora jest ponowne włączenie zdegradowanego obszaru do miasta i udostępnienie go mieszkańcom Wrocławia, tak by w przyszłości tereny Stoczni Rzecznej Zacisze, stały się jedną z wizytówek Wrocławia.



## Kontekst miasta Wrocławia Planowana struktura zabudowy



 zakres inwestycji mieszkaniowej  
i inwestycji towarzyszących

Projekt Wrocławskiej Stoczni Rzecznej został stworzony z myślą o zachowaniu charakterystycznej skali i ziarnistości istniejącej zabudowy Wrocławia. Układ urbanistyczny nawiązuje do najlepszych wrocławskich przestrzeni miejskich. Kwartaly planowanej inwestycji swoją skalą nawiązują do zabudowy występującej na Przedmieściu Świdnickim czy Ołubinie. Zielone dziedzińce okolone zwartą zabudową części mieszkalnych tworzą sąsiedzkie przestrzenie wspólne kontynuujące tradycje rejonów zabudowy mieszkaniowej w obrębie placu Św. Macieja oraz ulic: Elizy Orzeszkowej oraz Ignacego Daszyńskiego. Wszechobecna zieleń, wypełniająca nie tylko dziedzińce, ale także przestrzenie publiczne oraz zachowanie i odrestaurowanie na cyplu lasu łęgowego, stanowi współczesną interpretację idei Miasta Ogrodu, stanowiącego bazę dla projektantów jednego z najciekawszych osiedli tego typu – Sępolna. Rynek Starego Miasta to najważniejsza przestrzeń publiczna Wrocławia, od wieków przyciągająca mieszkańców bogatą i różnorodną ofertą usługową, pozwalającą zaspokoić potrzeby mieszkańców. W projekcie Wrocławskiej Stoczni Rzecznej wszystkie partery budynków mieszkalnych zostały przeznaczone pod usługi komercyjne uzupełnione lokalami przeznaczonymi na usługi społeczne.



## Planowana struktura zabudowy Wizja zagospodarowania terenu



 zakres inwestycji mieszkaniowej  
i inwestycji towarzyszących

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.

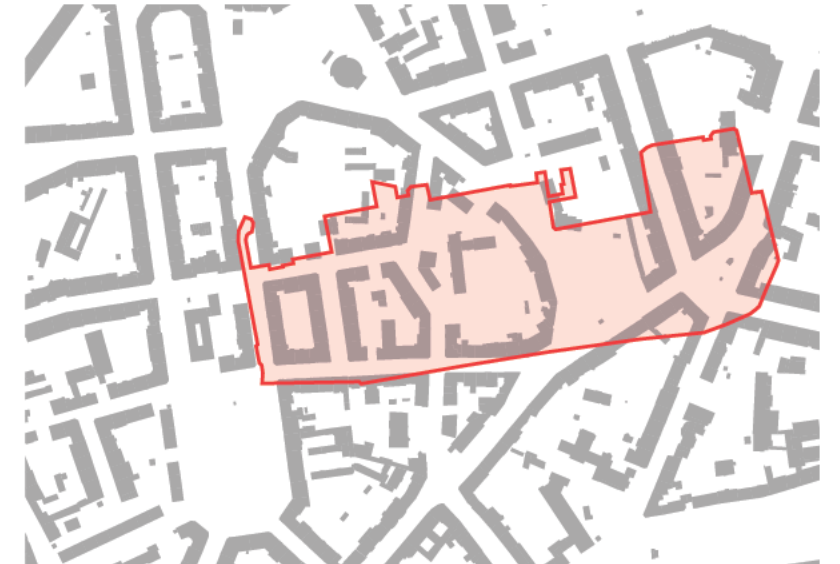
**Morfologia zabudowy**  
**Obszar opracowania w kontekście**  
**struktur urbanistycznych Wrocławia**



Wrocławska Stocznia Rzečna



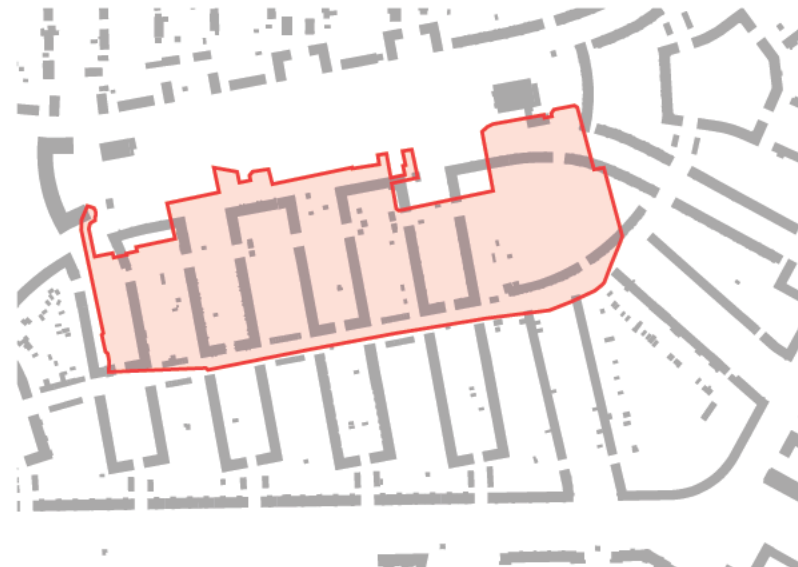
Przedmieście Świdnickie



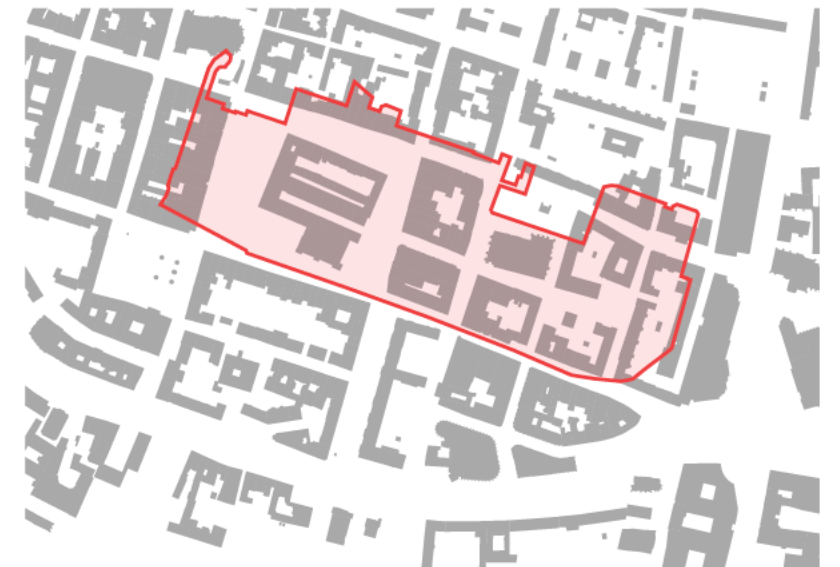
Plac Św. Macieja



Ołbin



Sępolno



Stare Miasto





**W stronę miasta zrównoważonego  
- wartości projektu Wrocławska Stocznia Rzeczna**





## W STRONĘ MIASTA ZRÓWNOWAŻONEGO

Projekt Wrocławskiej Stoczni Rzecznej we Wrocławiu stanowi dla naszej pracowni kolejny krok w realizacji wartości pracowni, będących kompasem w dążeniu do poszukiwania równowagi w miejskiej skali.

*„Potrzeba obnażenia patologii i krytyki obecnego modelu mieszkalnictwa i logiki budowy miast pojawia się w niezliczonej ilości książek, artykułów, wywiadów i wystaw. Te głosy krytyki, powodują refleksję, czasem reakcję. Naszym medium wypowiedzi jako architektów jest projekt, dlatego naturalne dla nas było poszukiwanie odpowiedzi, szukając rozwiązań projektowych. W pewnym momencie wśród kilku zaprzyjaźnionych osób z różnych środowisk samorządowych, aktywistycznych i architektonicznych powstaje idea Warszawskiej Dzielnicy Społecznej (WDS) – modelowej dzielnicy, która ma stać się poligonem doświadczalnym nowych rozwiązań szukających balansu, zrównoważenia i harmonii. Zamiast krytkować postanowiliśmy spróbować wypracować modelowe rozwiązanie, które jest możliwe proste do zastosowania w polskich warunkach.*

*Projekt po opracowaniu założeń ideowych, trafił pod skrzydła warszawskiego Ratusza i BAIPP. Rozpoczęliśmy etap badawczy, który polegał na przeanalizowaniu dziesiątek zespołów zabudowy opartych na zasadach zrównoważonego projektowania Europy – od Paryża, przez Kopenhagę do Wiednia. Odkryliśmy, że wiele miast europejskich boryka się z podobnymi problemami. Próbą poszukiwania rozwiązań jest projektowanie i realizacja modelowych zespołów zabudowy, które przecierają drogę i popularyzują nowatorskie rozwiązania.*

*Stworzyliśmy multidyscyplinarny zespół projektowania założeń WDS. W jego skład wchodził urbaniści, architekci, socjolog, specjaliści ds. środowiskowych oraz mobilności. W ciągu 2 lat powstał zestaw narzędzi projektowania zrównoważonego społecznie i środowiskowo, na podstawie którego powstał masterplan Warszawskiej Dzielnicy Społecznej. Dzielnicy, która nigdy nie powstała w rzeczywistości, ale stworzyła dosyć spójną wizję miasta przyszłości opartą na doświadczeniach z przeszłości i możliwa do realizacji w naszych realiach społecznych i ekonomicznych.*

*Tak powstał system wartości WDS projektowania zrównoważonego społecznie i środowiskowo. Określa on trzy wartości społeczne: miastotwórczość, wspólnotowość i różnorodność oraz trzy wartości środowiskowe: mobilność, środowisko naturalne i budownictwo wraz ze zdefiniowanymi narzędziami do osiągnięcia tych celów. Powyższy system stał się swoistym biurowym kompasem, który pozwala zachować kierunek w podejmowaniu decyzji zarówno na poziomie ideowym jak w detalach w różnych projektach nad którymi pracujemy. Bywa tak, że rzeczywistość odbiega od naszych marzeń. Pracując długo nad dokumentacją, możemy mieć poczucie braku sensu i braku wpływu na rzeczywistość. Świadomość wartości, dostępność prostych narzędzi ich wdrażania pozwala na różnych etapach wprowadzać drobne zmiany do projektowania, do sposobu myślenia. Pozwala prowadzić dyskusję w oparciu o wartości z różnymi uczestnikami procesu projektowego i wdrażać realne zmiany.*

*System wartości WDS stały się również wspólnym mianownikiem naszego sześćdziesięcioosobowego zespołu BBGK. Z jednej strony tworzy ramy ideowe do projektowania pojedynczych budynków. Z drugiej strony nadają wyższy sens pracy naszego zespołu, wychodzące po ponad pojedynczy budynek czy kontrakt. Pozwala systematycznie przesuwać granice tego co możliwe w projektowaniu dalej, w kierunku, który uważamy za wartościowy. Daje poczucie budowania rozwijania metaprojektu ideowego, filozofii projektowej, która jest bazą do tworzenia pojedynczych projektów budynków.*

*Również dla mnie osobiście współuczestnictwo w budowaniu wartości WDS wiele znaczy. Jest próbą szukania harmonii i równowagi pomiędzy pragnieniami osobistymi jako jednostki i wartościami wspólnotowymi życia w mieście. Wiąże się z refleksjami dotyczącymi miejsca jednostki w społeczeństwie. Piękno naszego zawodu pozwala te wnioski i obserwacje artykułować w formie przestrzeni tworzonych budynków i przestrzeni miejskich.”*

Wojciech Kotecki

Fragment tekstu „W stronę miasta zrównoważonego”

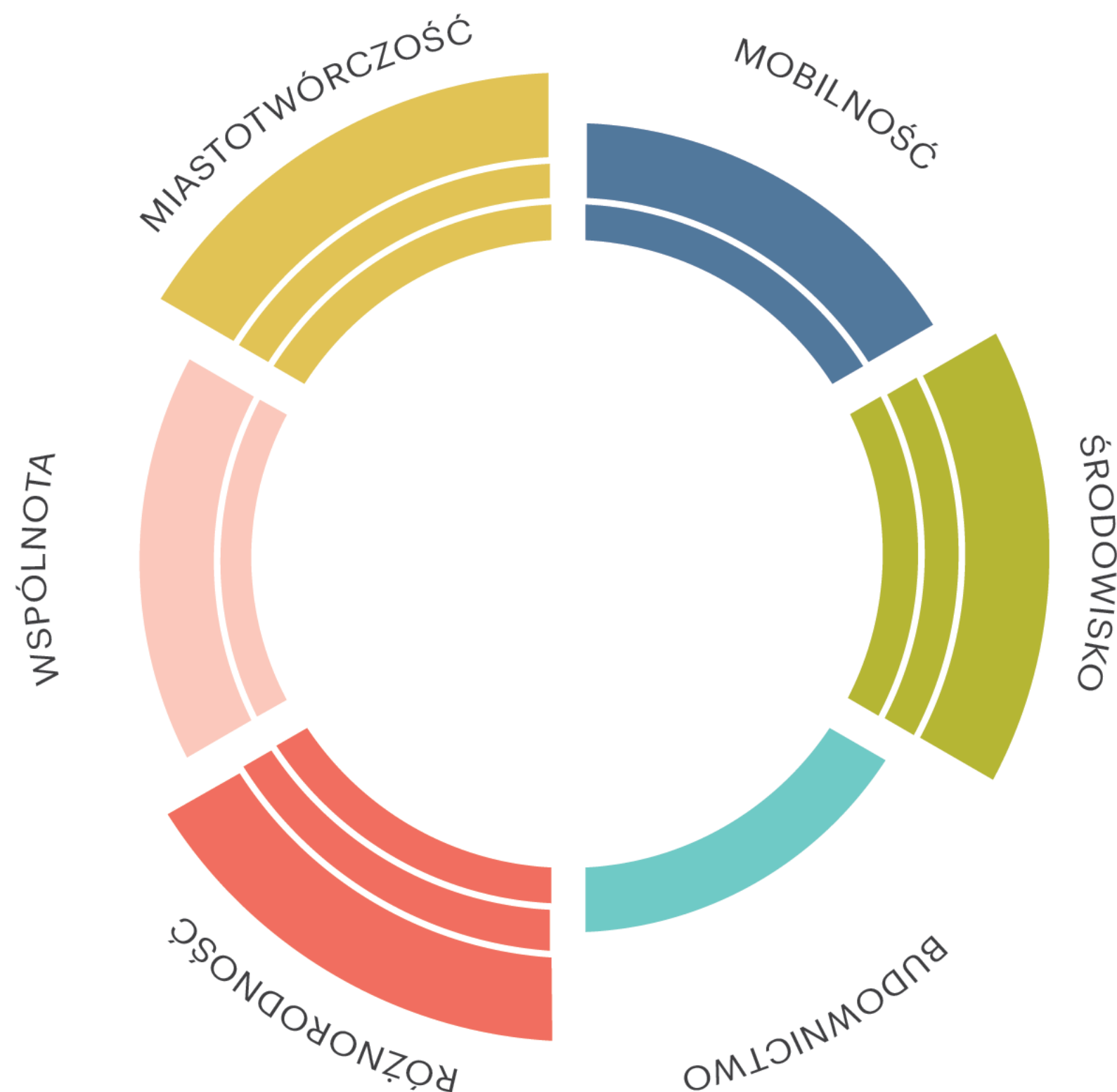
Architektura i Biznes nr. 01 [354] 2022 – Metafizyka garażu, czyli wartości w praktyce – redaguje BBGK

Klucz wartości naszej pracowni jest narzędziem odwołującym się do uniwersalnych zasad tworzących przestrzeń miejską o wysokiej jakości. Wypracowane kilka lat temu zasady w pełni łączą się z Wrocławską ideą Osiedli Kompletnych, które po przez pilotażowe programy realizowane wspólnie z mieszkańcami, wypracowały zbiór zasad i wytycznych, które mogą być stosowane w projektowaniu nowych miejsc na terenie Wrocławia. Program wskazuje potrzebę realizowania różnorodnych przestrzeni sąsiedzkich sprzyjających interakcji, wprowadzenie na terenie osiedla lub w jego pobliżu zielonych terenów dla rekreacji i wypoczynku, usług społecznych i komercyjnych pozwalających zaspokoić podstawowe potrzeby życiowe mieszkańców. Równie ważne jest promowanie zrównoważonych metod transportu (rowery, transport zbiorowy) jak i wprowadzanie rozwiązań proekologicznych w budownictwie (np. fotowoltaika, retencja wody deszczowej). Wpisanie nowych inwestycji w historyczny kontekst jest niezwykle ważne. Dlatego też współtworzenie przez Wrocławian, dialogu z pozostałymi interesariuszami procesu przekształcania fragmentu miasta stanowi wyraz lokalnego patriotyzmu.

Przedstawiany w ramach niniejszej Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej projekt odwołuje się do swoich założeń do modelowych wrocławskich praktyk a przewidziany w ustawie proces kreowania osiedla mieszkaniowego w oparciu o przejrzyste miejskie negocjacje odpowiada potrzebie wspólnotowego podejmowania decyzji.



## WROCŁAWSKA STOCZNIA RZECZNA



Główne ambicje projektu skupiają się wokół czterech wyzwań projektowych:

**MIASTOTWÓRCZOŚĆ** – stawiamy sobie za zadanie stworzenie nowych ogólnodostępnych połączeń i otwartych przestrzeni publicznych (np. skwerów, terenów zieleni urządzonej) włączających tereny dawnej Stoczni Rzecznej do miejskiego życia.

**ŚRODOWISKO** – projekt osiedla mieszkaniowego stanowi przykład cyrkularnego zarządzania miastem, pozwalającego przywrócić walory ekologiczne zapomnianych terenów w ramach kreowania nowej przestrzeni do życia, gdzie aspekty przyrodnicze, społeczne i ekonomiczne stają się równoważnymi elementami przedsięwzięcia

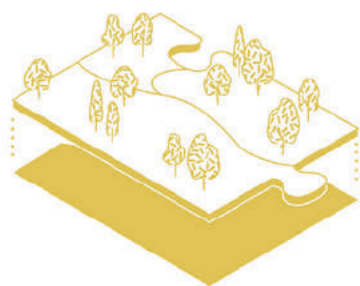
**RÓŻNORODNOŚĆ** – projekt wprowadza funkcje mieszkaniowe uzupełniając je o usługi o charakterze ponadlokalnym oraz w infrastrukturę społeczną (m.in. przedszkole, sale sąsiedzkie)

**WSPÓLNOTA** – w ramach planowanego osiedla zostały zaplanowane lokale i przestrzenie służące integracji mieszkańców. Są to m.in. przedszkole, dom sąsiedzki, marina z bosmanatem i przestrzeń warsztatową.



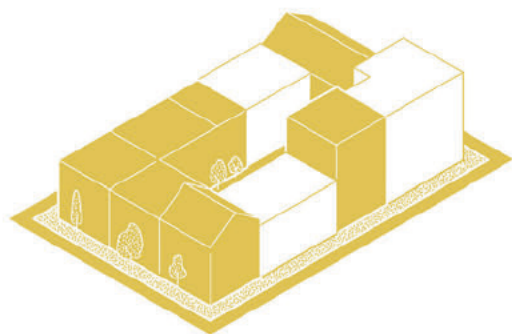


## MIASTOTWÓRCZOŚĆ



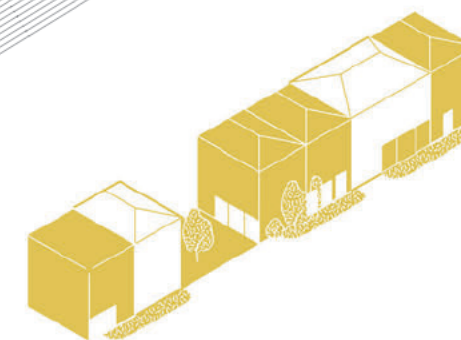
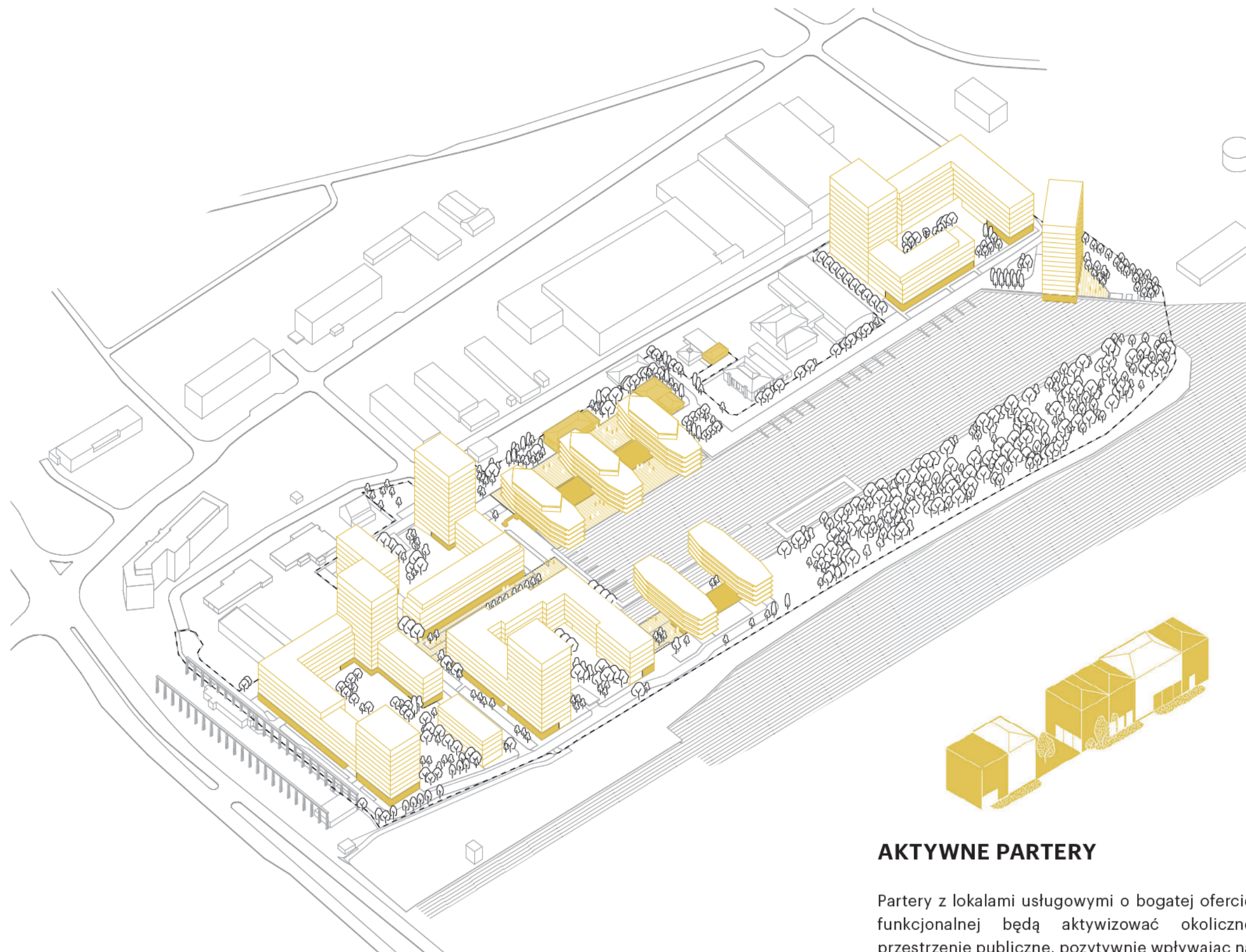
### NOWE PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Atrakcyjne przestrzenie publiczne wokół Basenu Żeglugowego będą stanowić miejsca spotkań integrujące lokalną społeczność.



### WPISANIE W KONTEKST

Nowa zabudowa otwierająca się urbanistycznie na Basen Portowy, podkreśli walory terenu, wykorzystując jego malownicze położenie oraz potencjał miejsca o unikalnym dziedzictwie historycznym.

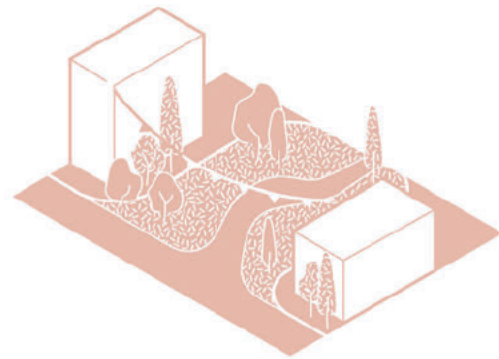


### AKTYWNE PARTERY

Partery z lokalami usługowymi o bogatej ofercie funkcjonalnej będą aktywizować okoliczne przestrzenie publiczne, pozytywnie wpływając na ich bezpieczeństwo. Różnorodność usług pozwoli mieszkańcom żyć bardziej lokalnie.

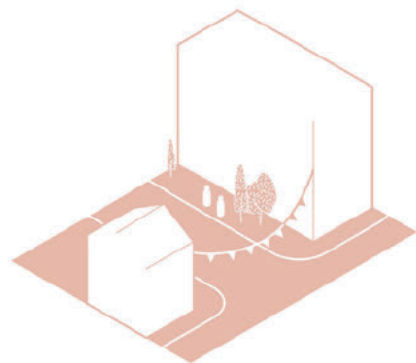


## WSPÓLNOTA



### SĄSIEDZKIE POŁĄCZENIA, ŚCIEŻKI

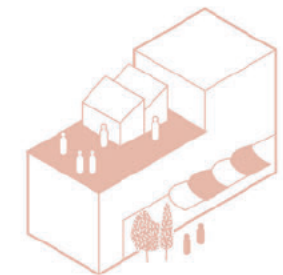
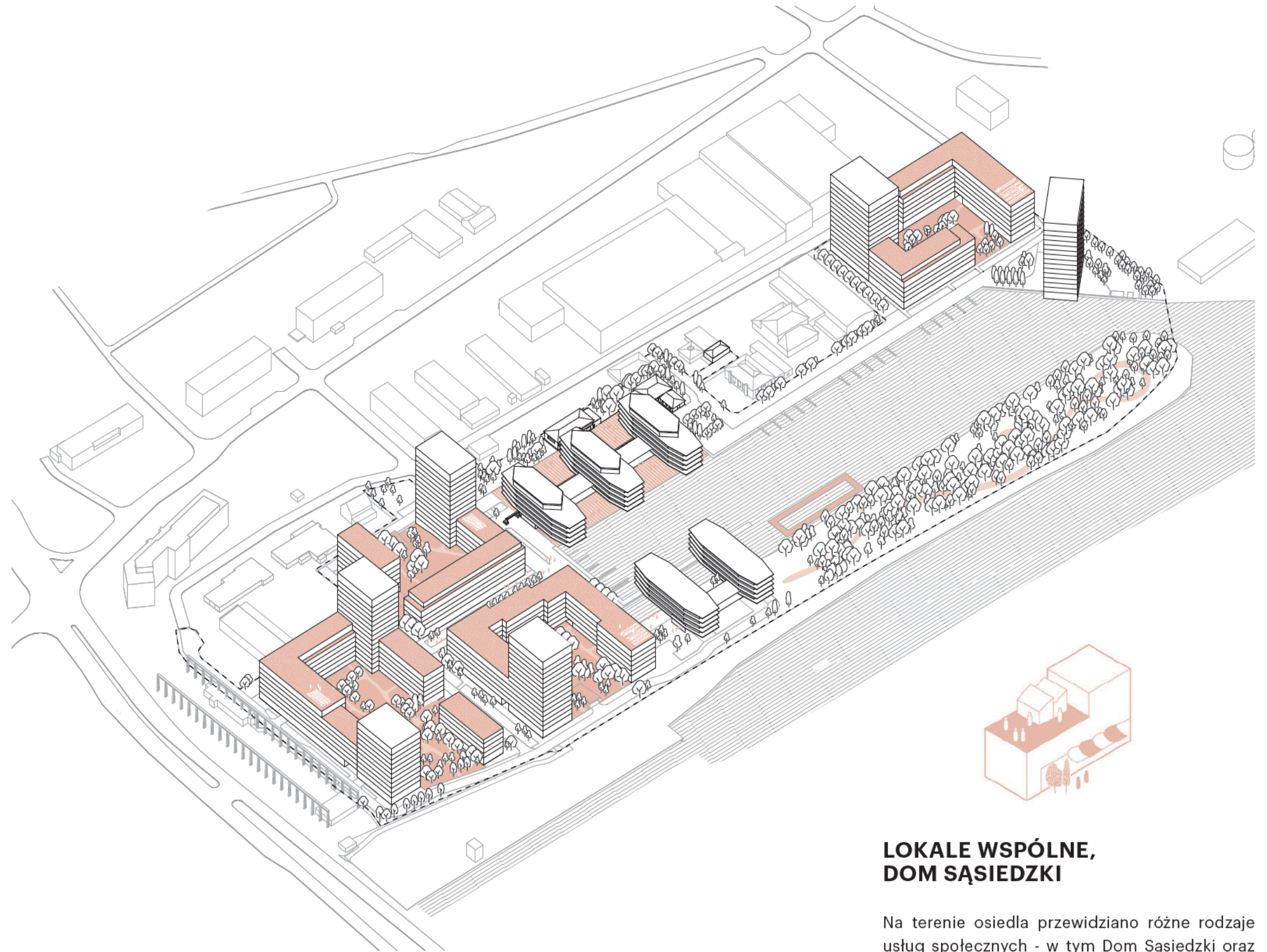
Zielone dziedzińce, park na cyplu oraz ścieżki spacerowe pozwolą na wygodne i przyjemne korzystanie z przestrzeni osiedla.



### BEZPIECZNE SĄSIEDZKIE

Odpowiednie ukształtowanie planowanej zabudowy stworzy poczucie bezpieczeństwa, bez konieczności stawiania płotów i grodzenia osiedli. W myśl Strategii Wrocław 2030, tworzenie otwartych osiedli ma pozytywny wpływ na integrację społeczno-kulturową.

### PRZESTRZENIE SĄSIEDZKIE

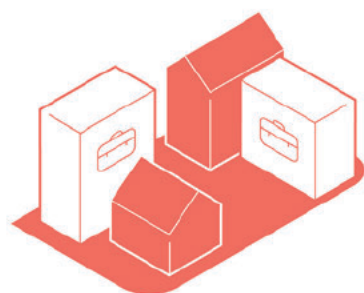


### LOKALE WSPÓLNE, DOM SĄSIEDZKI

Na terenie osiedla przewidziano różne rodzaje usług społecznych - w tym Dom Sąsiedzki oraz inne lokale które będą sprzyjać integracji mieszkańców.



## RÓŻNORODNOŚĆ



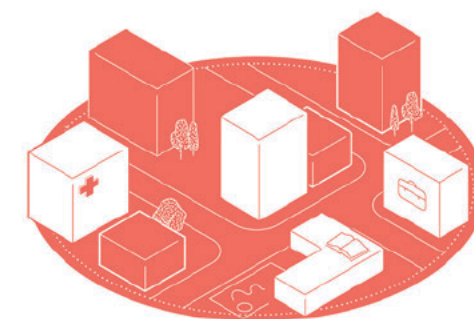
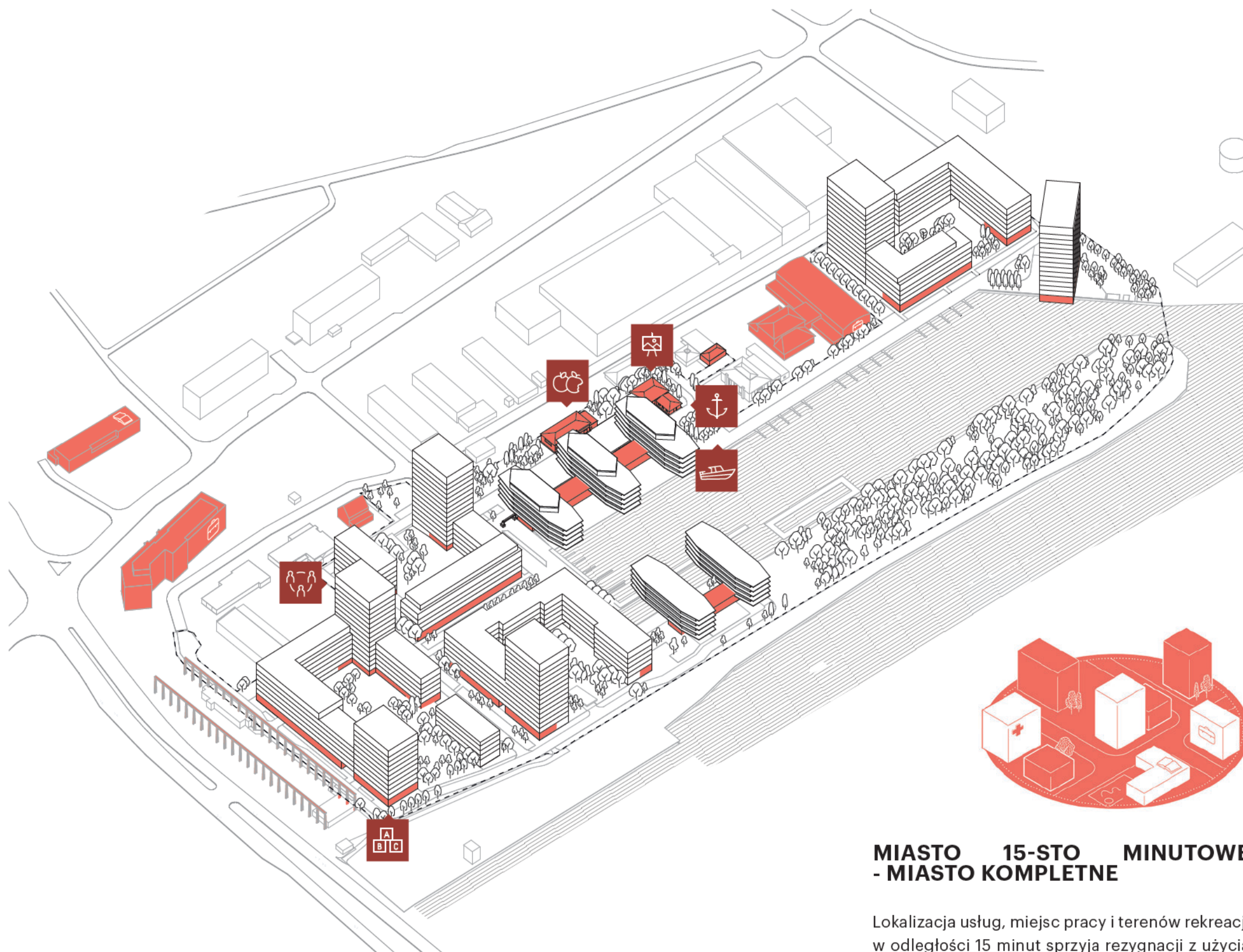
### MIKS FUNKCJONALNY

Mieszanie różnorodnych funkcji pozwala na aktywne użytkowanie przestrzeni miejskiej przez cały dzień, ogranicza niepotrzebną komunikację i sprzyja integracji społecznej. Na terenie osiedla oprócz funkcji mieszkaniowej, znajdzie się bogata oferta usługowa, w tym m.in. bosmanat, marina ze slipem do wodowania łódek, galeria sztuki, czy eko-market.



### INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Na terenie osiedla przewidziano zarówno publiczne jak i komercyjne elementy infrastruktury społecznej w tym przedszkole, punkt przedszkolny oraz dom sąsiedzki.

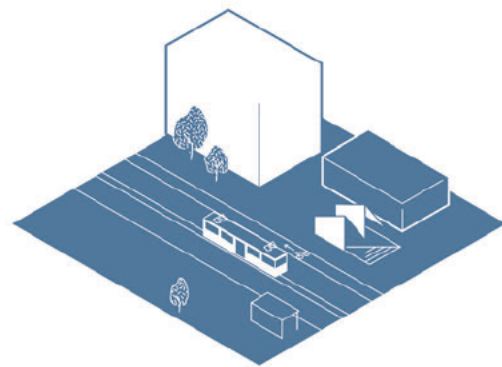


### MIASTO 15-STO MINUTOWE - MIASTO KOMPLETNE

Lokalizacja usług, miejsc pracy i terenów rekreacji w odległości 15 minut sprzyja rezygnacji z użycia samochodu i buduje spójność lokalnej wspólnoty - ulice zaczynają być pełne życia.



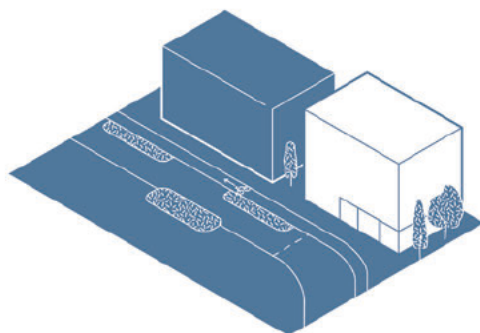
## MOBILNOŚĆ



### TRANSPORT PUBLICZNY

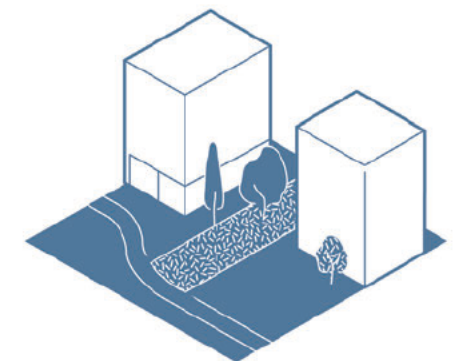
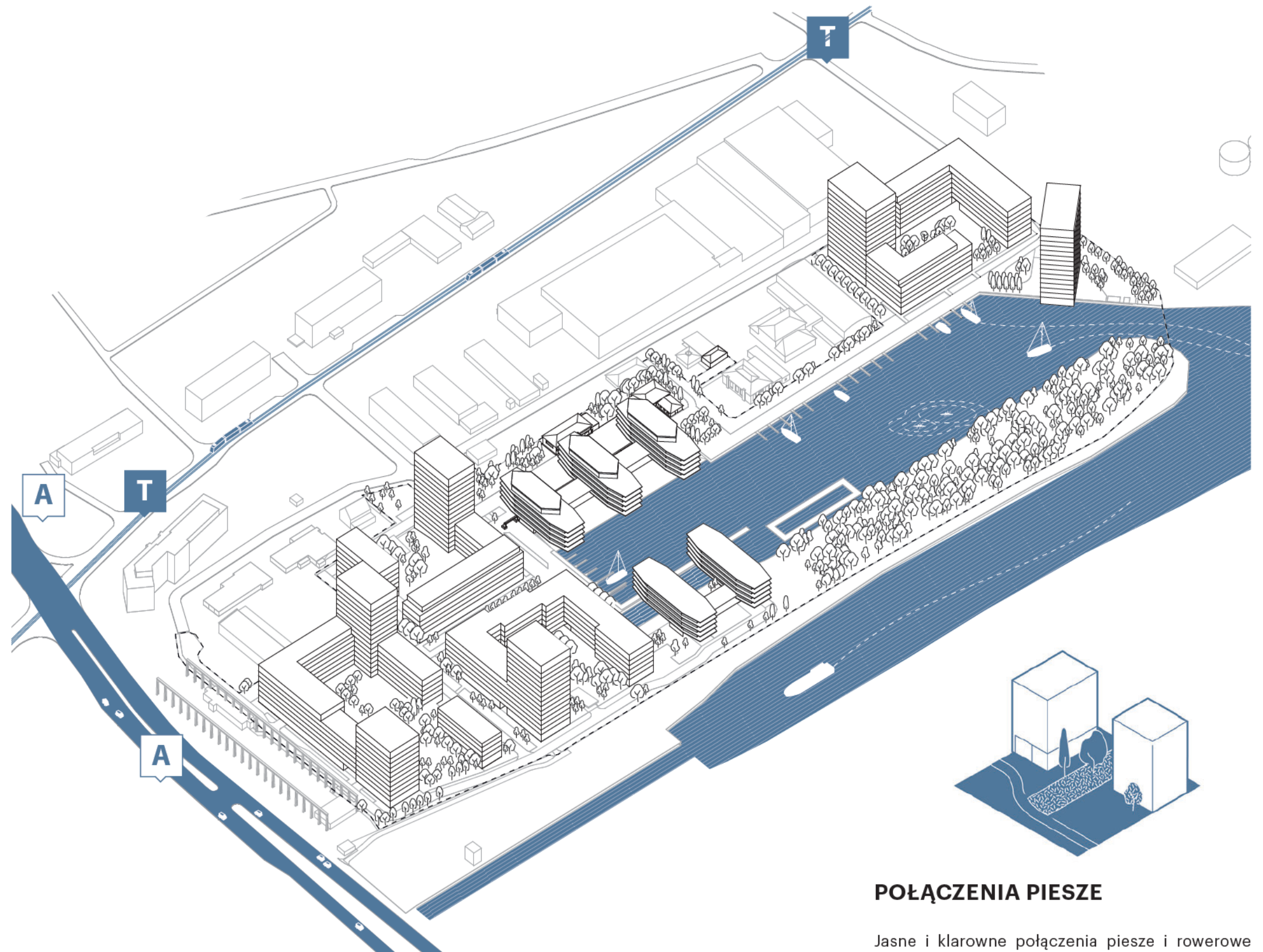
Nowa zabudowa będzie miała zapewniony pełen dostęp do sieci komunikacji zbiorowej (tramwaje i autobusy).

Zakłada się także zlokalizowanie na terenie Wrocławskiej Stoczni Recznej przystanku transportu wodnego (np. taksówki wodne, tramwaj wodny, jednostki pływające).



### USPOKOJENIE RUCHU KOŁOWEGO

Droga wewnętrzna projektowana jest w oparciu o zasady uspokojonego ruchu kołowego, poprawiającego bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego.



### POŁĄCZENIA PIESZE

Jasne i klarowne połączenia piesze i rowerowe pozwalające na wygodne poruszanie się po terenie Wrocławskiej Stoczni Recznej.

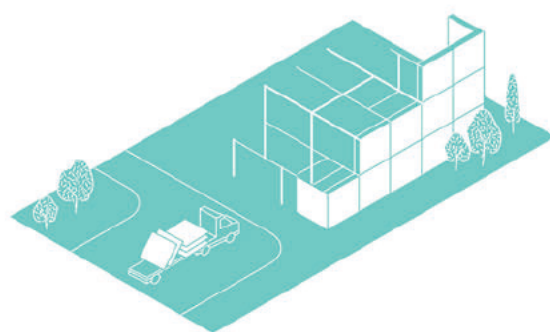


## BUDOWNICTWO



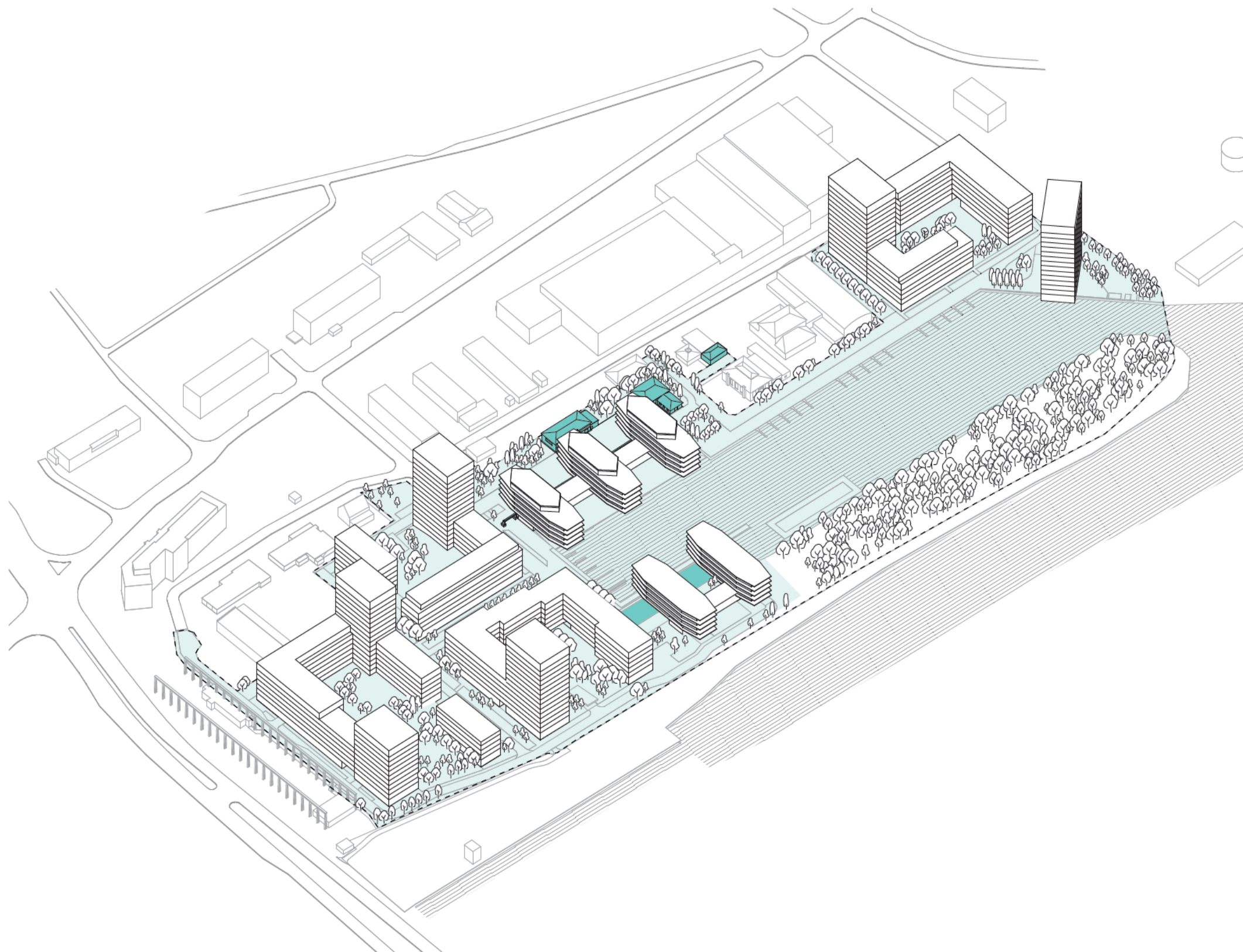
### PROJEKTOWANIE DO ADAPTACJI

Projekt zakłada kompleksową renowację zabytkowych budynków, które znajdują się na terenie planowanej inwestycji. Po przeprowadzeniu prac konserwatorskich oraz modernizacji, obiekty te zostaną przystosowane do nowych funkcji, które będą spełniać potrzeby współczesnego społeczeństwa. Dzięki temu unikniemy utraty wartościowych obiektów i zapewnimy im dalszą egzystencję, jednocześnie przyczyniając się do ożywienia życia kulturalnego i społecznego w okolicy.



### PREFABRYKACJA

Projekt zakłada prefabrykację możliwie jak największej ilości elementów, takich jak balkony czy biegi klatek schodowych, ograniczając zapotrzebowanie na dodatkowe materiały wykończeniowe.





## ŚRODOWISKO



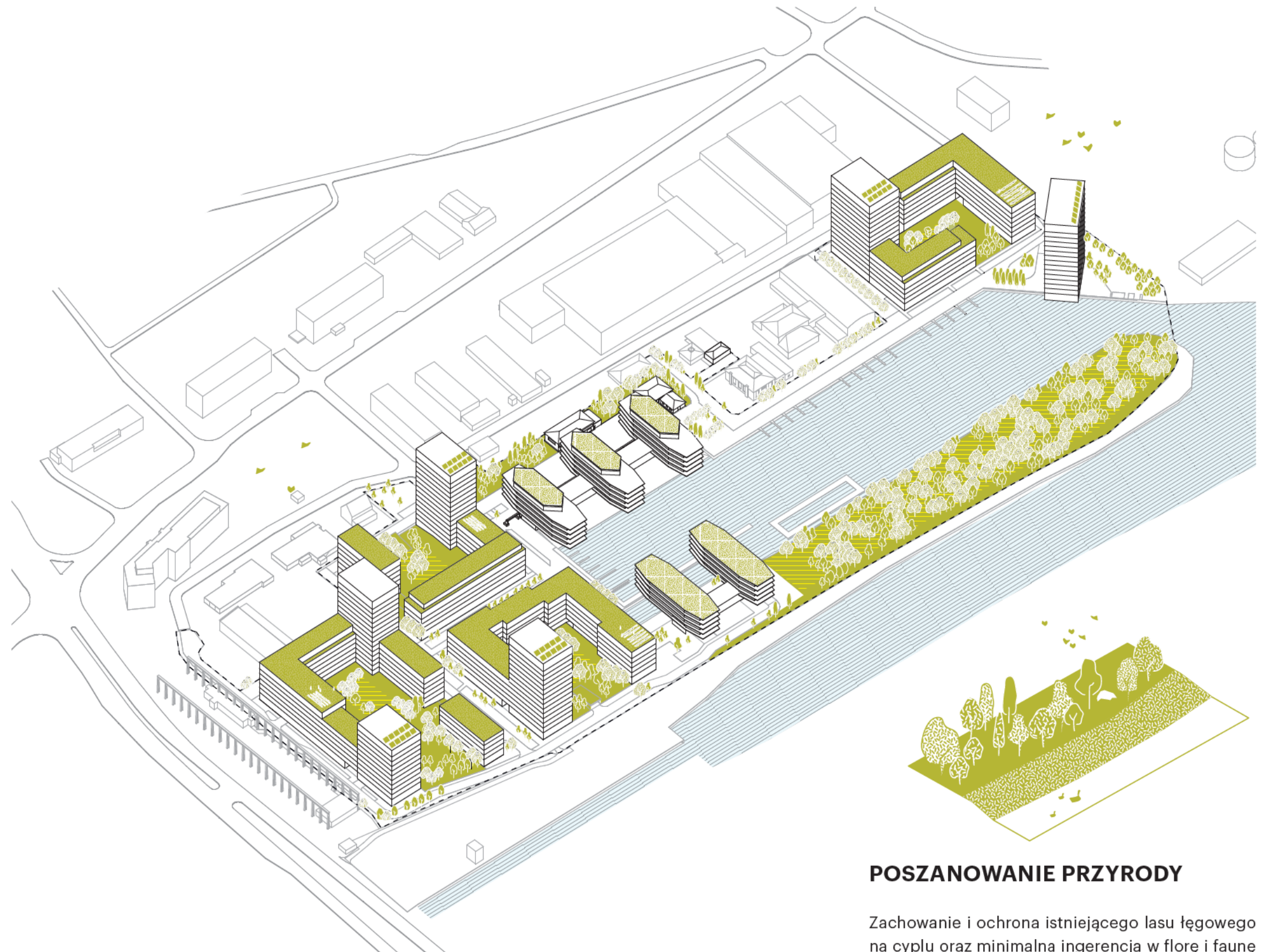
### ZIELEŃ ZAMIAST PARKINGÓW

Zmniejszenie parkingów terenowych uatrakcyjni partery usługowe i utworzy nowe przestrzenie biologicznie czynne na osiedlu.



### BIORÓŻNORODNOŚĆ

Różnorodne nasadzenia, obejmujące rodzime gatunki o różnych wielkościach i charakterze. Stworzą one żywotny i wytrzymały ekosystem, będący habitatem dla zwierząt i owadów.

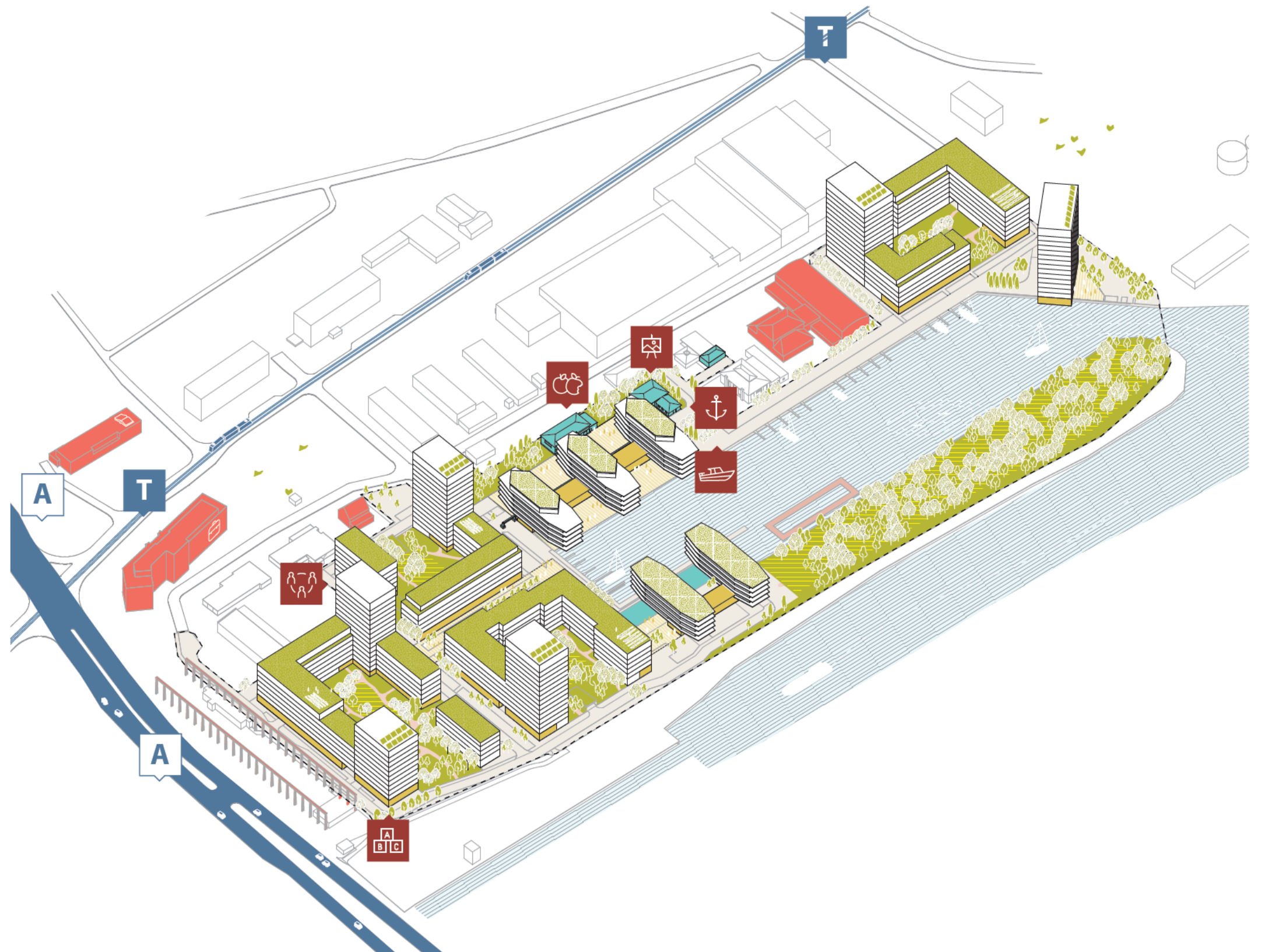


### POSZANOWANIE PRZYRODY

Zachowanie i ochrona istniejącego lasu łęgowego na cyplu oraz minimalna ingerencja w florę i faunę basenu portowego.



## NARZĘDZIA PROJEKTOWANIA ZRÓWNOWAŻONEGO MIASTA



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



## RECYCLING PRZESTRZENI

Z perspektywy ekologii inwestycja na terenie stoczni jest ingerencją w swoisty nieużytek, stanowiący przestrzeń o zróżnicowanym i bogatym ekosystemie, posiadającym liczne walory, oraz ważnym dla funkcjonowania systemu przyrodniczego Wrocławia w szerszym kontekście.

W ujęciu urbanistyki zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju, przemodelowanie zainwestowanego już terenu w obrębie miasta, pozwala ograniczać presję na zewnątrz, w obszarze krawędziowym aglomeracji, która zazwyczaj odbywa się kosztem obszarów rolniczych, lub “dziewiczych” uprzednio nie zagospodarowanych. Dla dobra przyszłych mieszkańców inwestycja musi zakładać pewien kompromis uwzględniający potrzeby ludzi oraz przyrody w otoczeniu której będą żyć.

Uznając walory przestrzenne, przyrodnicze i historyczne terenu opracowania, projekt krajobrazowy orientuje się na “recykling” terenu przemysłowego, w którym jednym z najistotniejszych wyzwań będzie wykorzystanie oraz wzbogacenie zidentyfikowanych zasobów w celu poprawy funkcjonowania i wzmocnienia środowiska przyrodniczego tego fragmentu miasta. Proponujemy zastosowanie rozwiązań pozwalających włączyć w proces kreowania nowej przestrzeni narzędzi wykorzystujących te procesy by sąsiedztwo i przestrzeń publiczna bezszwowo łączyły się z obszarami je zasilającymi.



[źródło: [https://www.nelsonkon.com.br/wp-content/uploads/2018/08/rklpj\\_04.jpg](https://www.nelsonkon.com.br/wp-content/uploads/2018/08/rklpj_04.jpg)]

Zachowanie i wyeksponowanie elementów industrialnego dziedzictwa (inspiracja)



[źródło: <https://www.hocho.de/projekt/glauer-felder-spielplatz-fuer-alle.html>]

Wykorzystanie lokalnego drewna (inspiracja)



[źródło: [https://dirtstudio.com/ee/projects/36/urbnhq\\_12.jpg](https://dirtstudio.com/ee/projects/36/urbnhq_12.jpg)]

Recykling materiałów poroźbiórkowych oraz kreowanie charakteru zrównoważonej, aktywnej przyrodniczo przestrzeni wykorzystującej komponenty zastane i nowo wprowadzane - obejmujące w pierwszej kolejności zieleni (inspiracja)



## ASPIRACJE

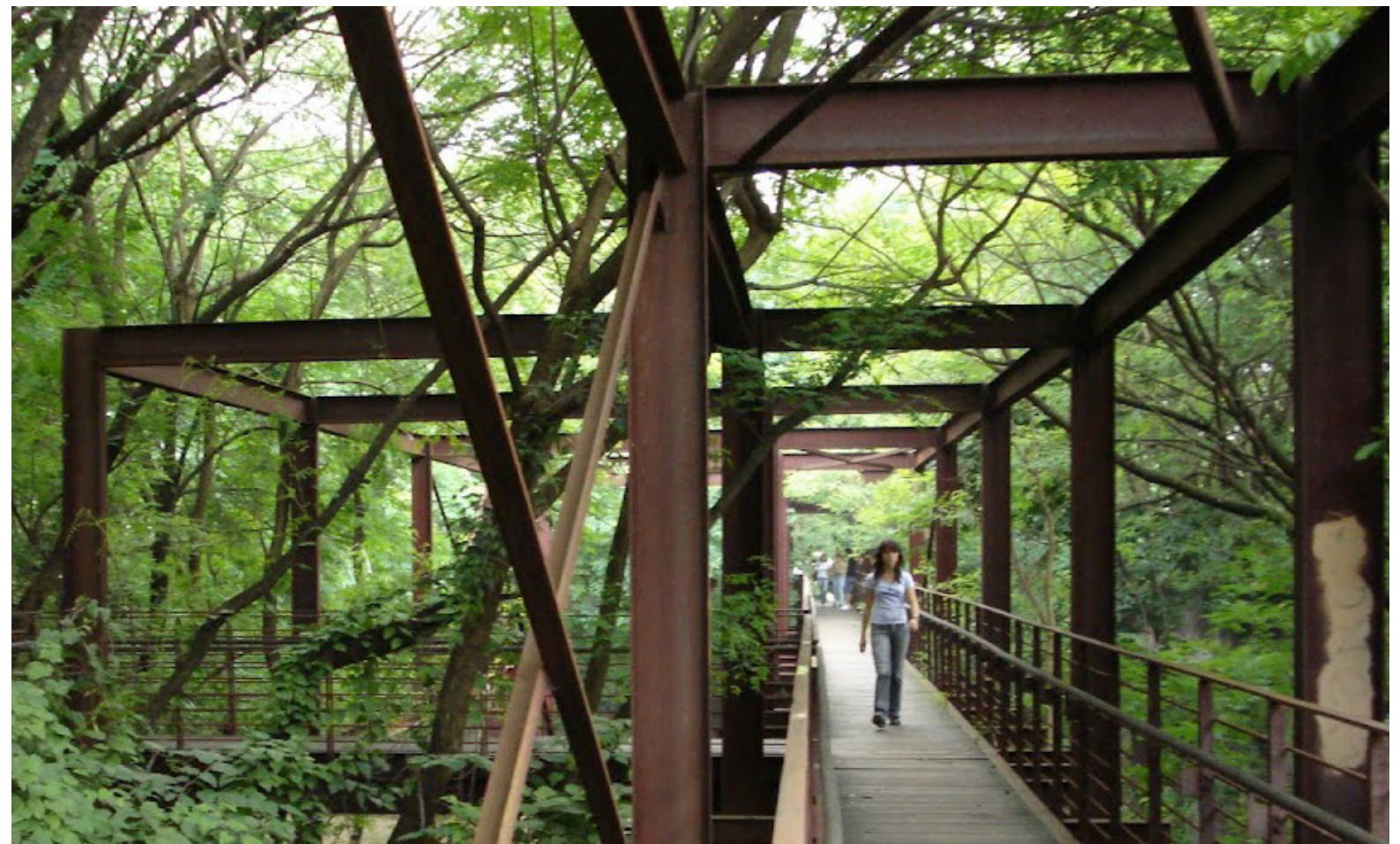
Projekt krajobrazu opracowany w oparciu o analizy przestrzenne oraz przyrodnicze i przy udziale specjalistów z różnych dziedzin biologii i ekologii. Ujęcie w koncepcji elementów zaspokajających potrzeby obecnych lub przebywających na terenie opracowania gatunków zwierząt, ze szczególnym uwzględnieniem awifauny, w tym bezkręgowców, owadów zapylających, ptaków i nietoperzy.

Kształtowanie zrównoważonego, bioróżnorodnego środowiska musi obejmować rozwiązania techniczne i roślinne zaspokajające potrzeby wszelkich organizmów, kolonizujących obszar inwestycji. Szerokie podejście i konsekwencja w realizacji tych aspiracji pozwoli zaspokoić często niewypowiedziane i nieświadomione potrzeby przyszłych mieszkańców. Wrocławska Stocznia Rzeczna umożliwi życie w centrum miasta, wśród prawdziwej natury oraz wody.



[źródło: [https://www.detail.de/en/de\\_en/natur-park-sudgelände-in-berlin-erhalt-carlo-scarpa-preis](https://www.detail.de/en/de_en/natur-park-sudgelände-in-berlin-erhalt-carlo-scarpa-preis)]

Zachowanie wybranych detali (inspiracja)



[źródło: <http://perceptsampa.blogspot.com/2010/01/parque-da-juventude-arquitetos.html>]

Mała architektura w harmonii z przyrodą i duchem miejsca (inspiracja)



## ISTNIEJĄCA SZATA ROŚLINNA

Skład gatunkowy i układ przestrzenny zieleni osiedla kształtowany w odniesieniu do szerszego kontekstu terenu opracowania jako kontynuacja mozaiki siedlisk złożonych z łągu i niskiego grądu, kserotermicznych łąk tarasów zalewowych rzeki, zbiorowisk okrajowych czy agrarnych typów roślinności złożonych z drzew owocowych i typowych form zieleni miejskiej kształtowanej ręką ludzką i wykorzystujących gatunki introdukowane.



Gatunki typowe dla łągu



Gatunki typowe dla grądu



Strefa gęstych drzew i krzewów stanowiących ostoję  
- strefę przyrodniczą o charakterze okrajowym



Gatunki użytkowe i synantropijne



## DRZEWA



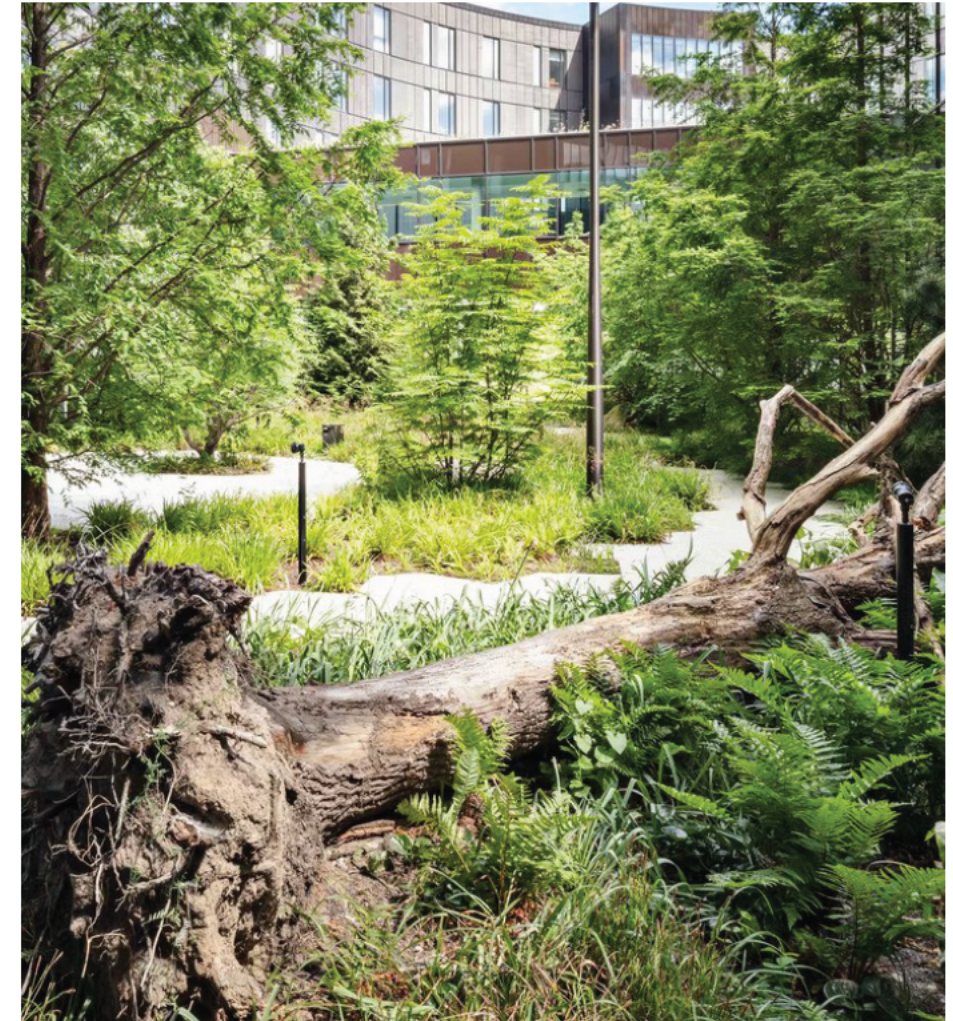
[źródło: la.wa - archiwum własne]

Żwirowa ścieżka pomiędzy dojrzałymi drzewami (inspiracja)



[źródło: la.wa - archiwum własne]

Kłoda wykorzystana jako element zabawowy (inspiracja)



[źródło: <https://www.sla.dk/cases/herlev-hospital/>]

Kłoda siedliskowa, czyli życie po życiu (inspiracja)

Zabiegi mające na celu zachowanie maksymalnej ilości drzew na działce, minimalizowanie zakresu wycinek, m. in. poprzez zastosowanie bezwykopowych podkonstrukcji drogowych (no-dig) na odcinkach kolizji ciągów komunikacyjnych z systemami korzeniowymi cennych drzew.

Zachowanie drzew owocowych o znaczeniu siedliskowym, czereśnie i grusze (lub uzupełnienie o nowe nasadzenia drzewami owocowymi), robinie akacjowe (gatunki inwazyjne) cenne ze względu na malowniczy

charakter i naturalną odporność na trudne warunki, lecz wymagające monitoringu ze względu na niekontrolowane rozprzestrzenianie się.

Wycięte drzewa, których usunięcie będzie konieczne, zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji, bądź jako surowiec do wykonania elementów małej architektury, bądź jako pomoce siedliskowe wzmacniając funkcjonowanie ekosystemu. Biomasa zatrzymana w rezerwacie w formie elementów rzeźbiarskich i ekoinstalacji.



## KONCEPCJA KRAJOBRAZOWA

Krajobraz osiedla zorganizowany jako ekoton pomiędzy rzeką a miastem. Środowisko pomiędzy budynkami jako strefa przejściowa o wyjątkowym zróżnicowaniu, zapewniająca najkorzystniejsze warunki do życia zarówno człowieka jak i pozostałych gatunków wrocławskiego organizmu.

Strategia krajobrazowa wpisująca inwestycję w system przyrodniczy miasta wzmacniająca funkcjonowanie ekosystemu, i ograniczająca nakłady związane z utrzymywaniem i pielęgnacją zieleni na terenie osiedla.

Pełne wykorzystanie lokalizacji osiedla osadzonego w szerszym kontekście, w powiązaniu z parkami, strefami rekreacyjnymi, elementu układu i punktu na trasie pomiędzy innymi atrakcyjnymi przestrzeniami.

Zapewnienie przyrodniczej ciągłości jest korzystne zarówno z punktu widzenia mieszkańców jak i przyrody, gdyż włączając krajobraz osiedla wzmacnia naturalne procesy którym podlegają naturalne komponenty wprowadzane w otoczeniu budynków.



Lokalizacja ternu opracowania i powiązania w ramach sieci systemu przyrodniczego Wrocławia



## ZALEŻNOŚCI EKOLOGICZNE KOMPONENTÓW KRAJOBRAZU OSIEDLA

Skala inwestycji pozwala na kształtowanie otoczenia w ujęciu całościowym, z uwzględnieniem wszystkich głównych komponentów i składowych ekosystemu.

Wzmacnianie zależności pomiędzy składowymi poprzez narzędzia poprawiające ich funkcjonowanie i mitygowanie negatywnego wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze.

### Klimat i powietrze

Miasto przygotowane na wyzwania związane ze zmianami klimatu. Zagospodarowanie i szata roślinna minimalizujące zjawisko wyspy ciepła, aktywnie modelujące topoklimat i lokalne zjawiska atmosferyczne.

### Woda

Strategia zakładająca zarówno niedobory związane z przedłużającymi się okresami suszy, jak i nadmiar wody, podczas pojawiających się częściej ekstremalnych opadów oraz podtopień.

### Gleba

Ochrona, dążenie do zachowania ciągłości przestrzennej, naturalne nawożenie oraz włączenie procesów regeneracyjnych w zakres działań pielęgnacyjnych zielni miejskiej.

### Szata roślinna

Ochrona istniejących roślinności, wzbogacenie składu gatunkowego o rodzime gatunki, minimalizacja presji na cenne kompleksy zieleni, tworzenie ciągłości w ramach miejskiego systemu przyrodniczego, rozszczelnienie i zazielenianie.

### Zwierzęta

Enklawy dzikiej zieleni, strefy niedostępne dla ludzi, zagospodarowanie o charakterze siedliskowym, obecność pożywienia i schronienia, pomoce gniazdowe, budki lęgowe i rozwiązania sprzyjające zwierzętom

### Człowiek

Korzystający z usług ekosystemowych miejskiego środowiska, świadomy, sprzyjający i aktywnie wspierający procesy wykształcania bujnego otoczenia.

### Energia

Wykorzystanie materiałów i technologii energooszczędnych, recykling materiałów budowlanych, pozyskanych lokalnie, pozostawiających możliwie nieznaczną ślad węglowy, próba osiągnięcia emisji netto-zero w dłuższej perspektywie



[źródło: <https://www.creativeindia.com/cases/sla-climate-adaptation>]  
Osterbro (inspiracja)



[źródło: <https://www.zpors.si/wp-content/uploads/2021/04/Practical-experiences-from-Zurich.pdf>]  
Zurich (inspiracja)



[źródło: <https://www.zueritoday.ch/zuerich/nochmals-140000-franken-fuer-baeume-zuerich-kann-und-muss-sich-das-leisten-147090589>]



[źródło: <https://www.zueritoday.ch/zuerich/nochmals-140000-franken-fuer-baeume-zuerich-kann-und-muss-sich-das-leisten-147090589>]

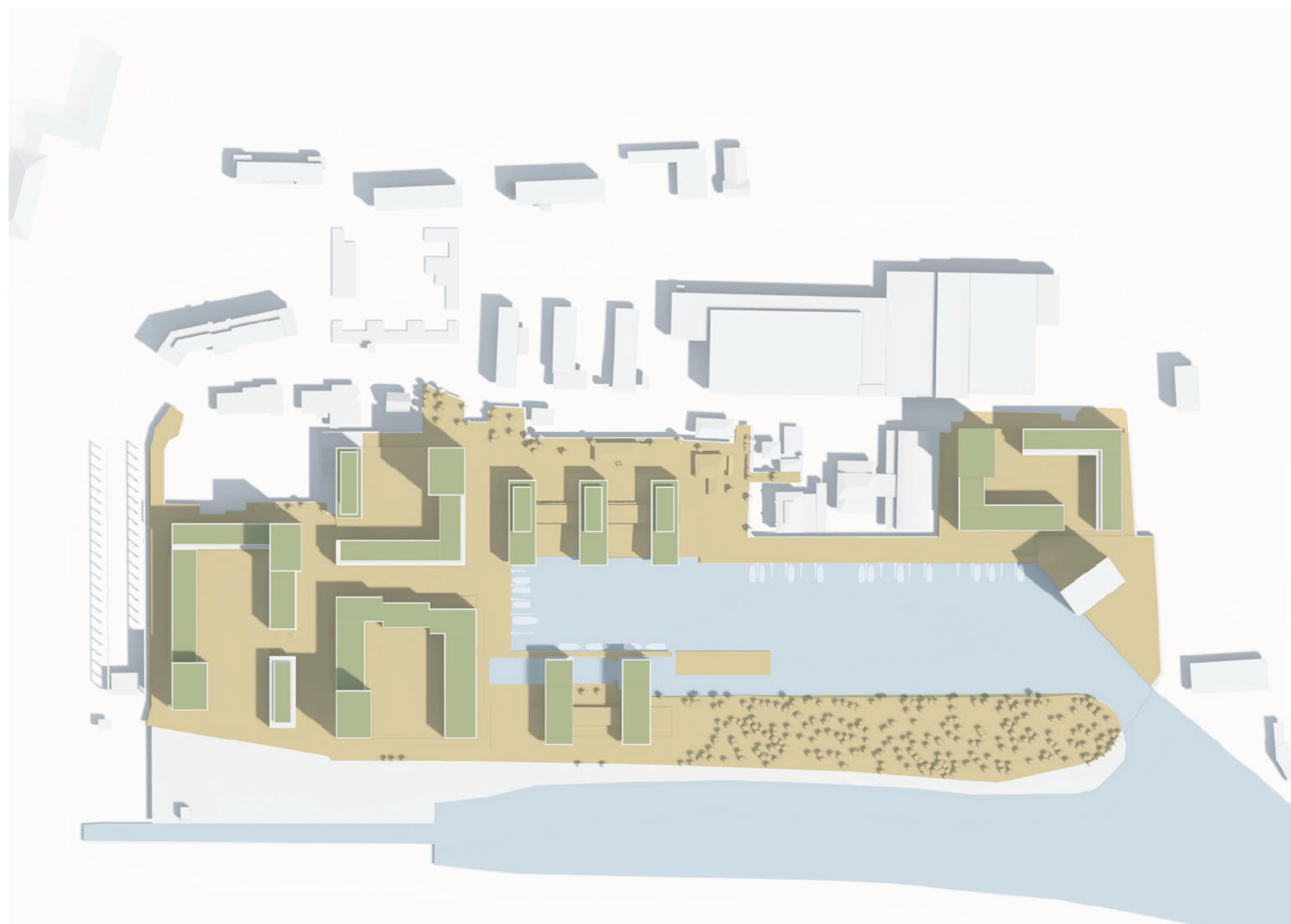


## MOZAIKA SIEDLISKOWA

Typy roślinności wprowadzane w przestrzeni osiedla, ich lokalizacje, typy zgrupowań i układ przestrzenny uzależnione zostaną od funkcji i charakteru wnętrza urbanistycznych.

Zróżnicowanie siedlisk znajduje odzwierciedlenie w formach przestrzennych zieleni, dopełniającej architekturę i kompozycję urbanistyczną osiedla.

Typy roślinności (zbiorowiska) obejmują m.in.: istniejący łęg wierzbowo-topolowy (w zaniku ze względu na regulację i kanalizację rzeki), istniejący łęg jesionowo-wiązowy, grąd niski, czyżnie (zakrzewienia okrajowe lasu mieszanego, o wysokich walorach siedliskowych), łozy (zarośla wierzbowe i wikliny nadrzeczne), otwarte łąki, murawy kserotermiczne, nasadzenia drzew i krzewów owocowych oraz roślinność wodną strefy brzegowej i toni dopasowane do warunków hydrologicznych dennych basenu portowego.

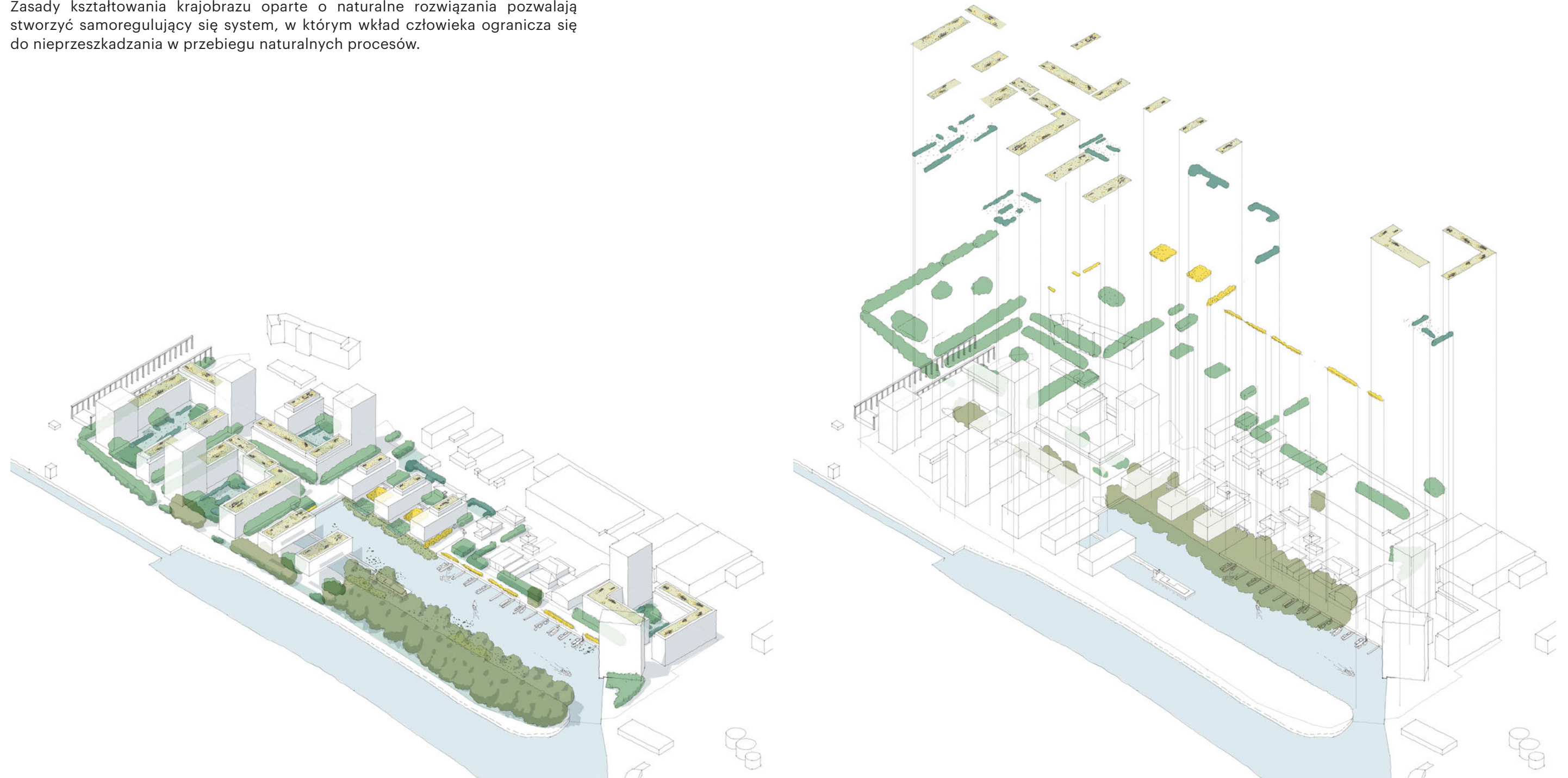


Środowisko wodne, lądowe, powietrzne

## UKŁAD PRZESTRZENNY ZBIOROWISK ROŚLINNYCH

Najlepsze dopasowanie użytych gatunków i adekwatny układ przestrzenny formacji roślinnych, odzwierciedlający rodzime, naturalnie występujące układy pozwoli na stworzenie naturalnego środowiska, sprzyjającego zdrowemu życiu ludzi, oraz utrzymującego bogatą faunę.

Zasady kształtowania krajobrazu oparte o naturalne rozwiązania pozwalają stworzyć samoregulujący się system, w którym wkład człowieka ogranicza się do nieprzeszkadzania w przebiegu naturalnych procesów.





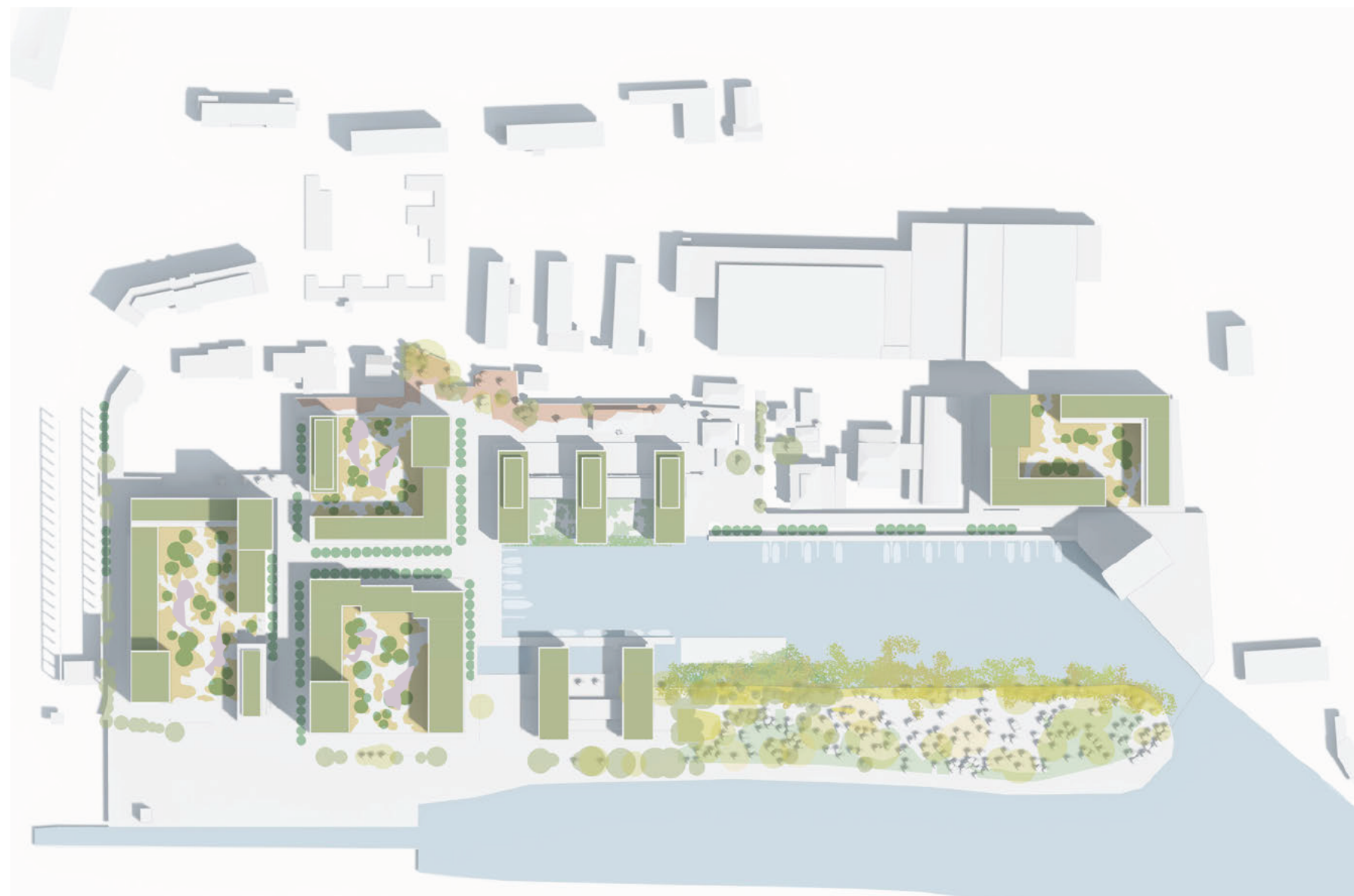
## STRELOWANIE

Strefowanie odzwierciedlające układ przestrzenny opierający się o gradację typów roślinności: "od naturalnej do urządzonej", wysokiej na półwyspie przez średnią w przestrzeni dziedzińców, bliżej domykających wnętrza urbanistyczne podwórza skrzydeł bloków, po niskie, ekstensywne, skromne murawy kserotermiczne zielonych i brązowych dachów.

Układ przestrzenny typów roślinności naśladuje naturalną gradację i przechodzenie zbiorowisk roślinnych w miarę oddalania się od wody, wznoszenia ponad jej poziom, wzrostu poziomów nasłonecznienia, intensywności przewietrzania, spadku wilgotności itd.

Odtworzenie i kształtowanie zbiorowisk roślin wodnych i przywodnych w basenie portowym, zarówno w formie szuwaru wysokiego (trzciniowiska, szuwaru turzycowego, oczeretowego, mallowego i innych) jak i zbiorowisk roślinnych toni wodnej, pływających makrofitów grążela i grzybieni.

Poprzez korzystne warunki do wzrostu roślin na terenie planowanej inwestycji, stworzenie obszaru dzikiego na wolnych połaciach dachów. Oddanie nieużytkowanych przestrzeni na budynkach, we władanie przyrodzie, pomaga w niewielkim stopniu odzyskać równowagę pomiędzy obszarem zainwestowanym a biologicznie czynnym. Intensywnie zabudowując teren środowisko traci swoje terytorium, przy czym kształtowanie dachów w formie siedlisk pozwala ograniczyć negatywne skutki urbanizacji.



- Łęg
- Grąd
- Czyżnie
- Kwietne łąki i byliny
- Szuwary
- Gatunki jadalne
- Zbiorowiska kserotermiczne



## DOBÓR GATUNKOWY

Oparcie doboru roślinnego na rodzimie występujących gatunkach.

Rośliny, introdukowane, ozdobne, obce gatunki oraz ich odmiany ogrodowe zastosowane zostaną wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie budynków, w obrębie dziedzińców, gdzie charakter zieleni urządzonej stanowi uzupełnienie stref funkcjonalnych: placów zabaw, stref wypoczynku, przestrzeni sąsiedzkiej.



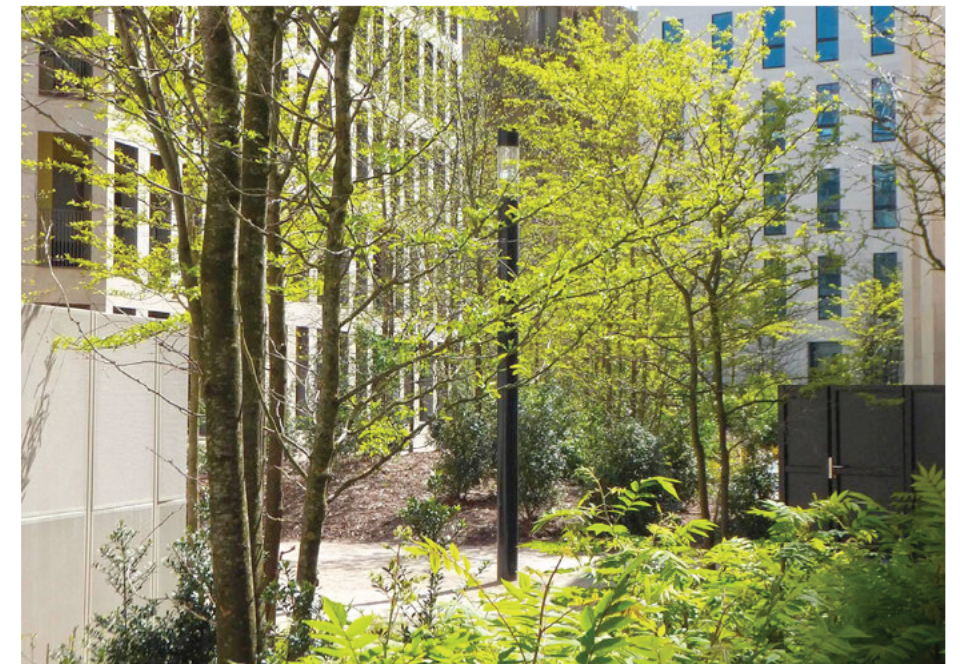
[źródło: <https://fontana-la.ch/en/projekte/vulcano/>]

Wnętrza dziedzińców kształtowane w formie naturalistycznych polan z kieszeniami aktywności (inspiracja)



[źródło: <https://landezine-award.com/holland-park-villas/>]

Ciągi piesze w oparciu o zieleni (inspiracja)



[źródło: <https://takyk.cargo.site/Urban-Forest>]

Duży udział wysokopięnnych drzew stanowiących wypełnienie wnętrza urbanistycznych (inspiracja)



## ŁĄKI



Strefy krawędziowe pozostawione jako użytki zielone (inspiracja)

Rezygnacja z trawników i zastąpienie ich murawami wielogatunkowymi ekstensywnymi o znacznie ograniczonych potrzebach pielęgnacyjnych, rzadszym reżimie koszenia i łąkowym charakterze. Powstawanie przedceptów, wykaszanie fragmentów na potrzeby rekreacji sąsiedzkiej urozmaica przestrzeń. W kontekście promowania ekologicznych rozwiązań należy zaznaczyć, że wielogatunkowe murawy są kluczowe dla kształtowania ekosystemu. Zapewniają pożytek oraz stanowią ostoję wielu gatunków kręgowców i bezkręgowców. Oszczędne, nie wymagające podlewania, nawożenia, czy chemicznej ochrony wielogatunkowe murawy magazynując wodę lepiej niż trawniki przez co podnosząc wilgotność otoczenia, schładzają powietrze oraz redukują poziom zanieczyszczeń. Ponadto, są pełne życia barw, zapachów a w sierpniowy wieczór rozbrzmiewają naturalnymi dźwiękami przyrody.



Dziki otoczenie to również wspaniałe stymulujące środowisko zabaw (inspiracja)

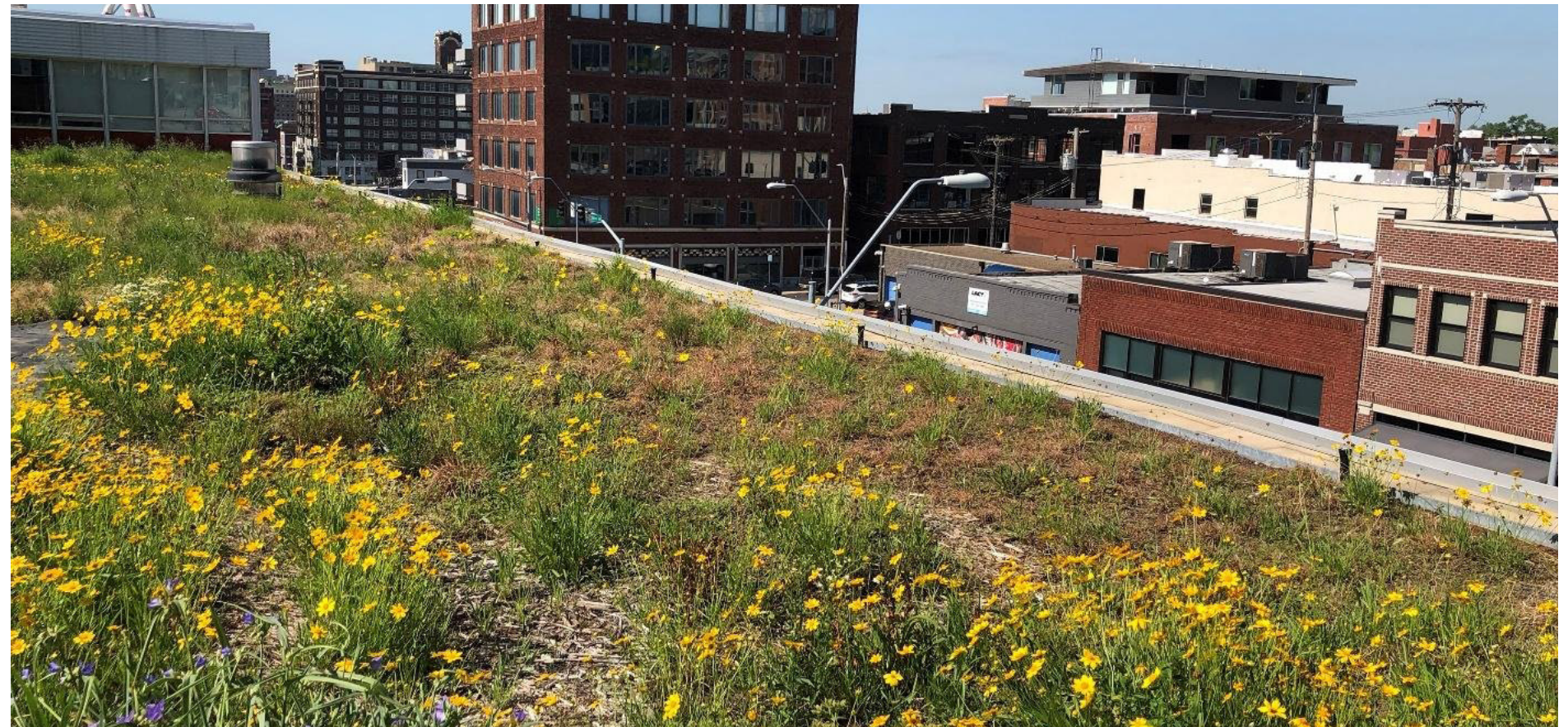


Wyższe i niższe fragmenty muraw (inspiracja)



## ZIELONE/BRAŻOWE DACHY

Zagospodarowanie dachów w formie zieleni ekstensywnej. Poza zastosowaniem technologii zielonych i brązowych dachów na powierzchniach nie zajętych przez urządzenia techniczne wprowadzenie licznych krajobrazowo ekosystemowych interwencji w tym: uzupełnienie zagospodarowania o elementy o znaczeniu siedliskowym: w tym grubych kłód drewnianych, nasypów kamiennych układanych z elementów betonowych, zapewniających habitaty dla owadów, w tym dzikich zapylaczy. Stworzenie na niedostępnych dachach strefy rezerwatu dla bezkręgowców i drobnych ptaków. Pomoce gniazdowe jako dziki, element krajobrazowy: kłody, elementy skalne uzupełnione niskimi nasadzeniami bylinowymi oferujące zróżnicowane intrygujące i atrakcyjne wizualnie wykończenie dachów. Zabudowując każdą powierzchnię odbieramy środowisku terytorium. Oddawanie dachów przyrodzie tworzy przestrzeń siedliskową ograniczając negatywne skutki ludzkiej kolonizacji jaką jest urbanizacja.



[źródło: <https://livingarchitecturemonitor.com/articles/wildflowers-planting-living-roofs-for-native-pollinators-sp22>]

„Dachy brązowe” i „dachy zielone” oddane naturze (inspiracja)



[źródło: <https://www.sempergreen.com/se/senaste-nytt/added-value-biodiversity-package-on-a-sedum-roof/>]

Pomoce siedliskowe (inspiracja)



[źródło: <https://www.gardenersworld.com/plants/nine-bee-hotel-ideas/>]

Pomoce gniazdowe stanowiące uzupełnienie „oferty” mikrosiedlisk (inspiracja)



## PIELĘGNACJA



[źródło: <https://fontana-la.ch/en/projekte/vulcano/>]

Ograniczenie zabiegów pielęgnacyjnych w naturalistycznie zaprojektowanych przestrzeniach prowadzi do stabilizowania naturalnych procesów (inspiracja)

Ograniczenie zabiegów pielęgnacyjnych nieuzasadnionych z punktu widzenia zmieniającej się wiedzy środowiskowej, praktyk ogrodniczych działań przeciwdziałających spadkowi bioróżnorodności, w tym:

- ograniczenie koszenia trawników rekreacyjnych,
- pozostawianie opadłych liści pod drzewami, magazynowanie w formie pryzm, i kompostowanie z późniejszym wykorzystaniem ziemi liściowej do nawożenia zieleni,

Pielęgnacja rabat bylinowych obejmująca usuwanie martwych części łodyg powinna być wykonywana wiosną, by umożliwić licznym gatunkom zimującym w martwych łodygach rozpoczęcie cyklu życiowego w nowym sezonie.



[źródło: <https://www.gov.pl/web/rdos-katowice/uwaga-na-jeze>]

Liście pozostawione pod drzewami na zimę (inspiracja)



[źródło: <https://www.hardy-plant.org.uk/blog/nadine-1912>]

Suche pędy bylin pozostawione na zimę (inspiracja)



[źródło: <https://www.sempergreen.com/en/about-us/news/more-urban-biodiversity-with-off-the-shelf-package>]

Magazynowanie biomasy na terenie w formie pomocy siedliskowych (inspiracja)



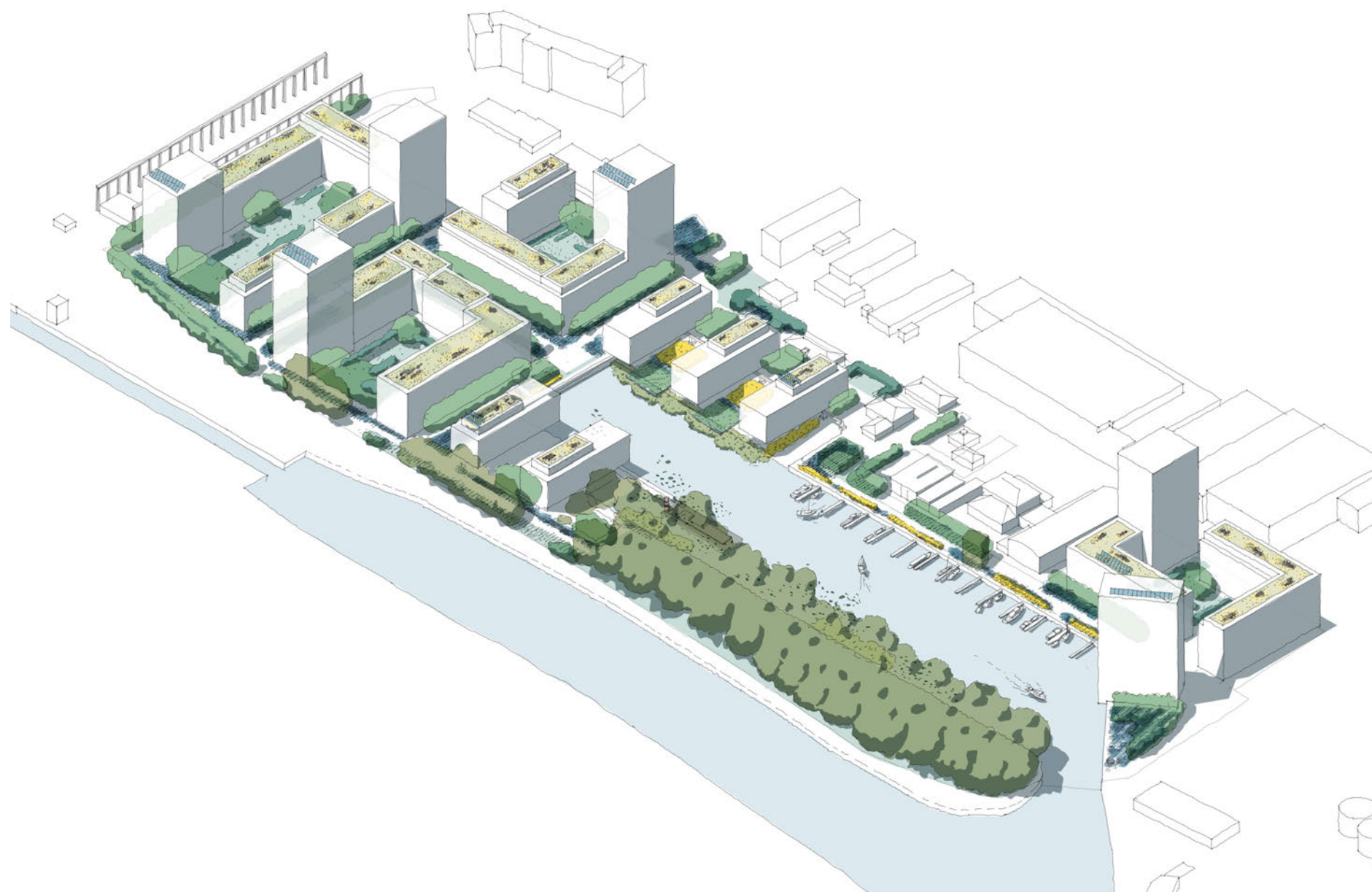
## MIKROKLIMAT

Zarówno w ujęciu systemowym, jak i sensorycznym, miasta muszą adaptować się do szybko postępujących, powodowanych urbanizacją, industrializacją, uprzemysłowieniem rolnictwa zmian klimatu, będąc jednocześnie obszarem, na którym kumulują się przyczyny niekorzystnych zmian. Masowe wprowadzanie rozwiązań ograniczających negatywny wpływ na klimat na obszarze zurbanizowanych daje szansę przeciwstawienia się ocieplaniu klimatu. Do głównych obszarów działań można zaliczyć: rozwijanie systemów, błękitnej i zielonej infrastruktury składającej się na kompleks przyrodniczy świadczący tzw. usługi ekosystemowe.

Zwiększanie udziału obszarów zieleni, wzrost udziału "objętości" roślinności w przestrzeni miasta w połączeniu z systemem gospodarowania wodą opadową, pozwala ograniczać pochłanianą energię słoneczną.

W ujęciu sensorycznym zmiany klimatyczne powodują przedłużające się okresy upałów, połączone z suszą. W tym czasie życie w mieście staje się równie nieznośne dla roślin, zwierząt i ludzi.

Zabiegi przeciwdziałające nagrzewaniu powierzchni, prowadzące do zmniejszenia się miejskich wysp ciepła, formy zagospodarowania sprzyjające tonowaniu topoklimatu (warunków klimatycznych w określonym miejscu), czy redukcja energii użytej na etapie realizacji inwestycji, a także w trakcie całego cyklu życia osiedla sprowadzają się do prostych decyzji na etapie projektowym. Koncepcja krajobrazowa wdrażając zasady zrównoważonego rozwoju stosuje się do zestawu zabiegów przystosowujących środowisko do zmian klimatu równocześnie przeciwdziałających tym zmianom.



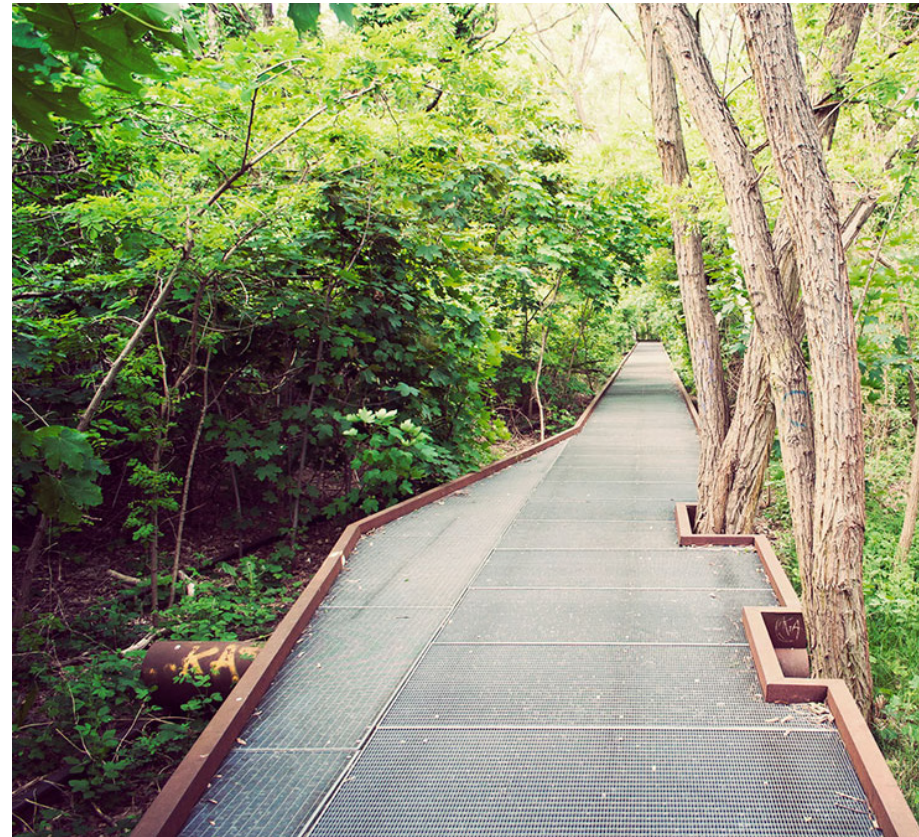
Miasto bogate w zielen i wszelkie rozwiązania zapewniającą dobre, łagodną, stymulującą przestrzeń do życia



## NAWIERZCHNIE

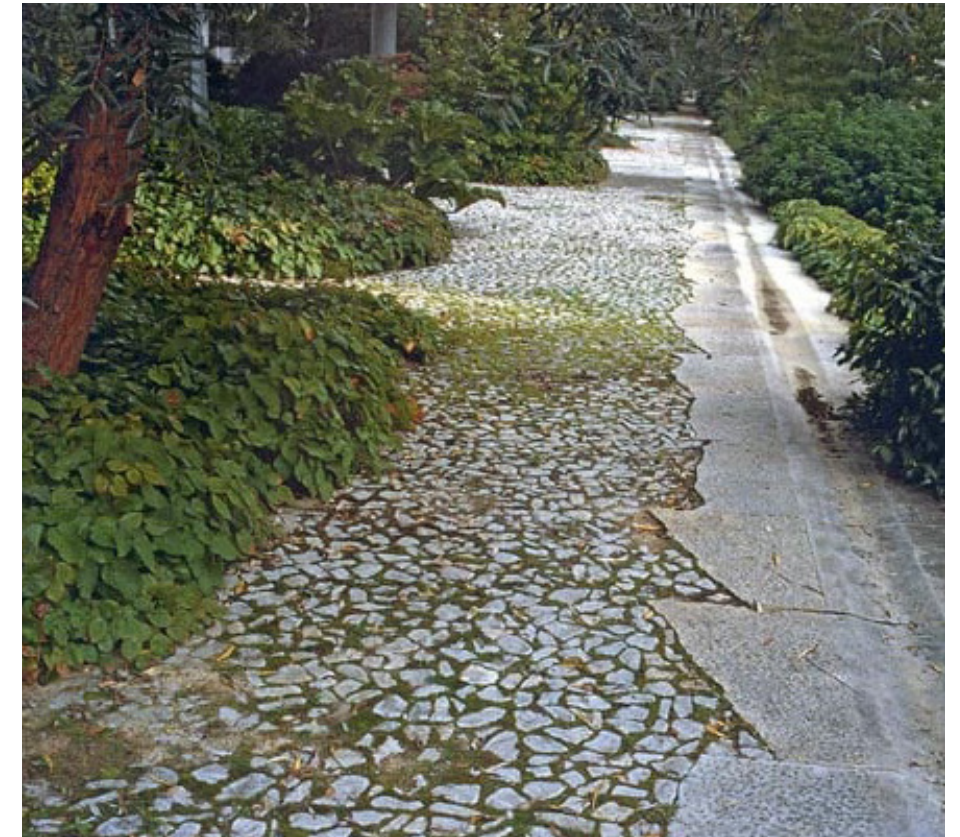


Znaczny udział ekokrat i rozwiązań zapewniających wysoką przepuszczalność nawierzchni (inspiracja)



[źródło: <https://landezine.com/schoneberger-sudgelande-park-by-odious/>]

Ścieżka w strefie przyrodniczej wyniesiona ponad powierzchnię terenu (inspiracja)



[źródło: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/ce/Defense\\_50547\\_Jardins-de-l-Arche-calade-65.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/ce/Defense_50547_Jardins-de-l-Arche-calade-65.jpg)]

Przepuszczalne nawierzchnie nieformalnych ścieżek z wykorzystaniem recyklowanego materiału (inspiracja)

Przyjęcie zasady ograniczania powierzchni utwardzonych netto poprzez zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych zazielenionych i umożliwiających zazielenianie w procesach sukcesyjnych, oraz rozwiązań umożliwiających modyfikację pokrycia terenu w uzależnieniu od zmieniających się potrzeb, np. zmiany funkcji lokali użytkowych.

Zwiększenie udziałów rozmaitych nawierzchni przepuszczalnych, ekokrat, nawierzchni mineralnych, luźno układanych bloczków, skutkujący lepszą infiltracją wody do gruntu i zwiększeniem chłonności powierzchni biologicznie czynnej.

Zastosowanie pod nawierzchniami przepuszczalnymi warstw konstrukcyjnych podbudów wykorzystujących mieszanki tzw. gleb strukturalnych, zapewniających dogodne warunki dla wzrostu i rozwoju roślin, zapewniających ciągłość procesów glebowych, mających kluczowe znaczenie dla rozwoju zdrowego, prawidłowo funkcjonującego biotopu.

Uwzględnienie w koncepcji krajobrazowej procesów sukcesyjnych. Formuła pielęgnacyjna zieleni osiedla dopuszczająca i promująca naturalne, sukcesyjno-kolonizacyjne właściwości gatunków w celu wykształcenia harmonijnego, dzikiego otoczenia, jako uzupełnienie do zieleni tzw. zakładanej.

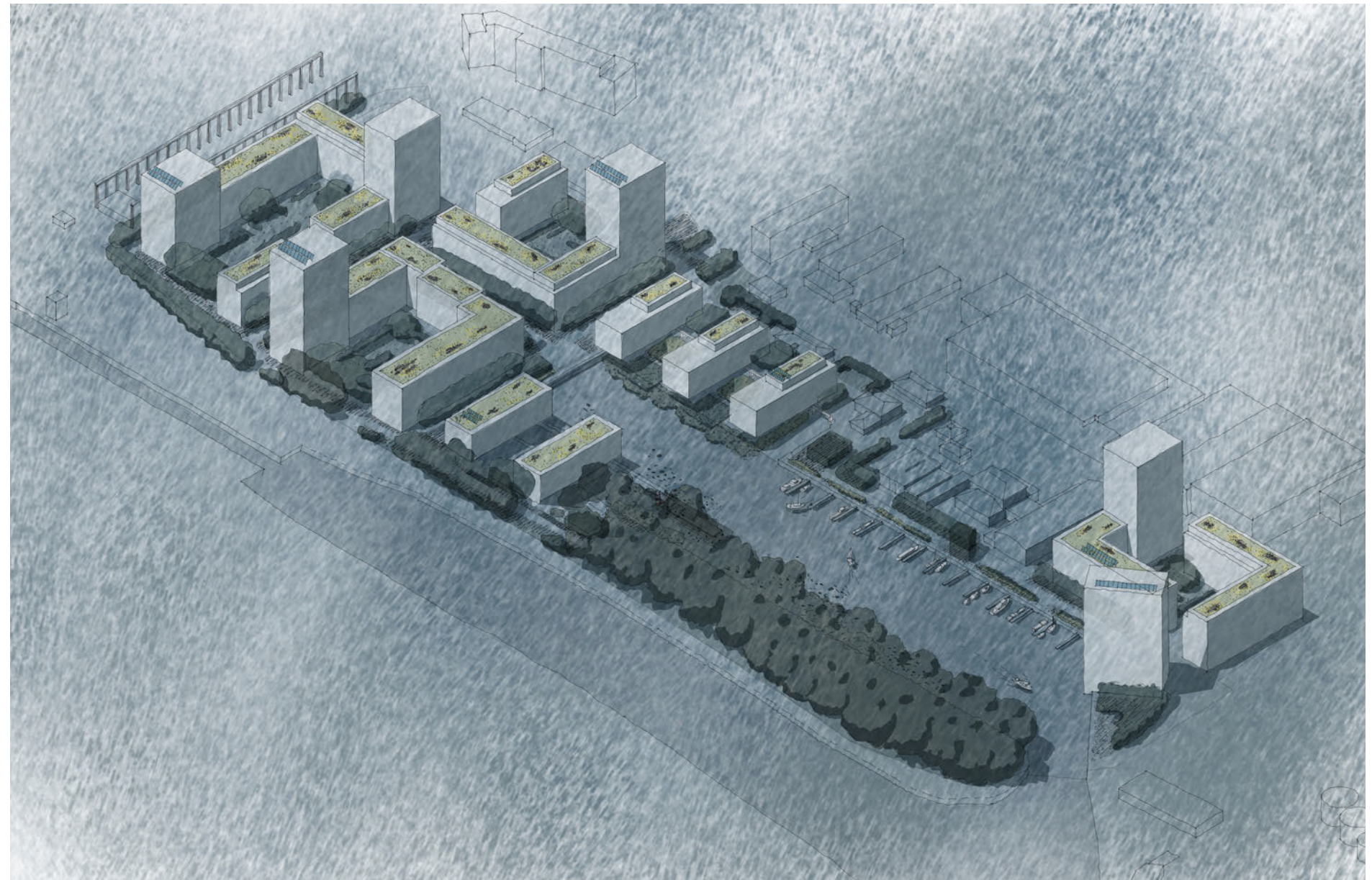


## BŁĘKITNA INFRASTRUKTURA

System zrównoważonej retencji włączony w koncepcję krajobrazu. Wykorzystanie wód opadowych do zasilania zieleni, zatrzymywanie na terenie i umożliwienie powolnej infiltracji do gruntu ograniczy spływ powierzchniowy wód, zwiększy vitalność zieleni, poprawi funkcjonowanie ekosystemu i będzie miało tonujący wpływ na klimat osiedla, obniżając temperaturę w upalne dni i zwiększając wilgotność w obrębie utwardzonych placów.

Liczne niecki retencyjno-infiltracyjne w przestrzeni placów i ulic skoordynowane z projektem drogowym i wplecione w układ przestrzenny nasadzeń roślinnych, mający na celu ograniczenie infrastruktury technicznej związanej ze zrównoważonym systemem miejskiej retencji.

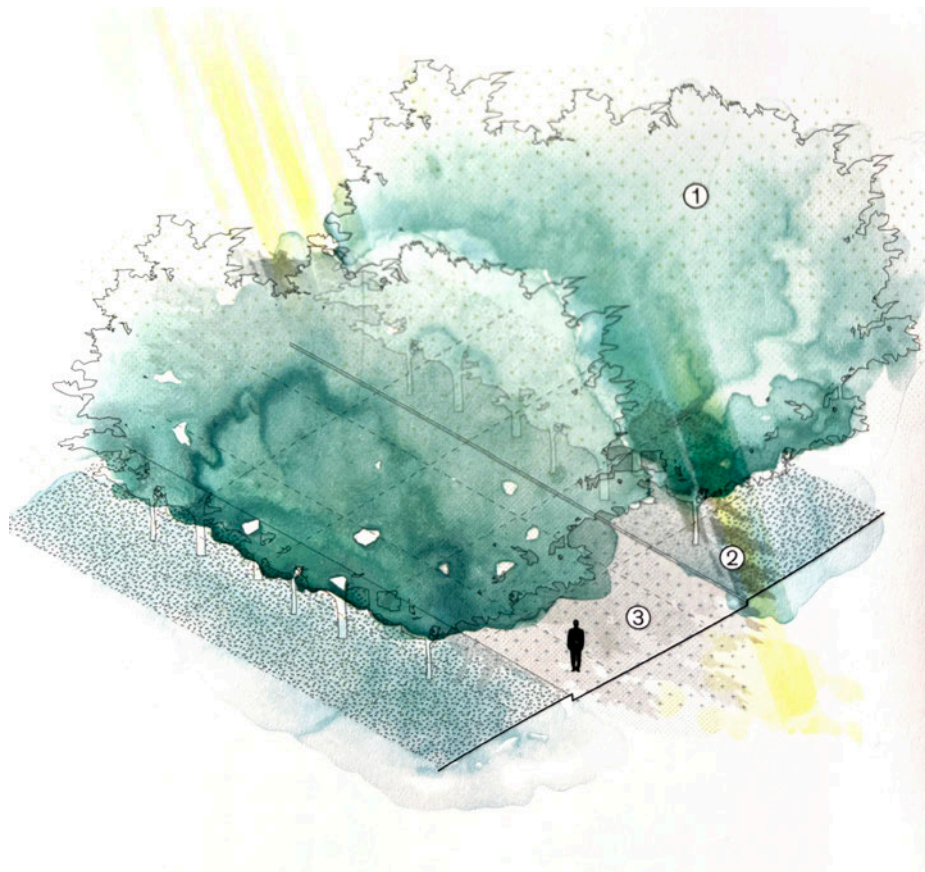
Rozwiązanie zatrzymywania i infiltracji w formie łagodnie kształtowanych spadków, zagłębień, stref przepływu przez nawierzchnie przepuszczalne i modelowanie odpływu w sposób zapewniający zasilenie wodami opadowymi obszarów zieleni by jedynie skrajne nawałnicowe opady trafiały do systemu kanalizacji deszczowej.



Fragment miasta przygotowany na nasilenie niekorzystnych zjawisk związanych z ocieplaniem klimatu. Miasto gąbka, chwytające, zatrzymujące i wykorzystujące każdy opad.

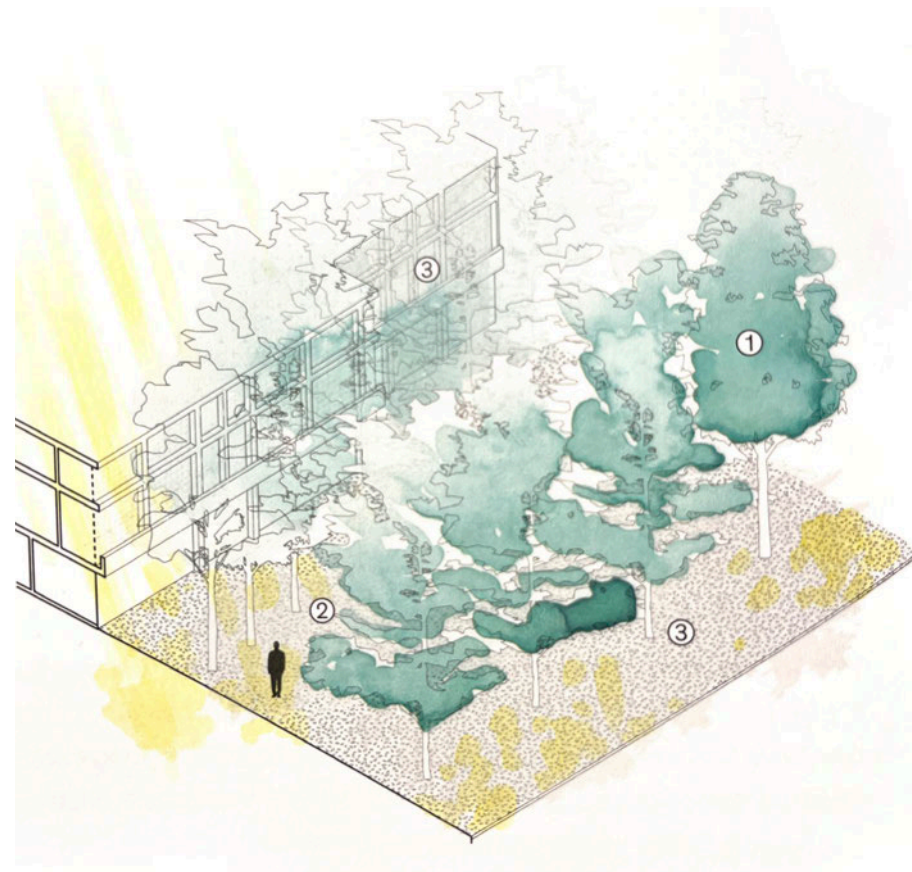


## MINIMALIZACJA EFEKTU WYSPY CIEPLNEJ - ATMOSFERY

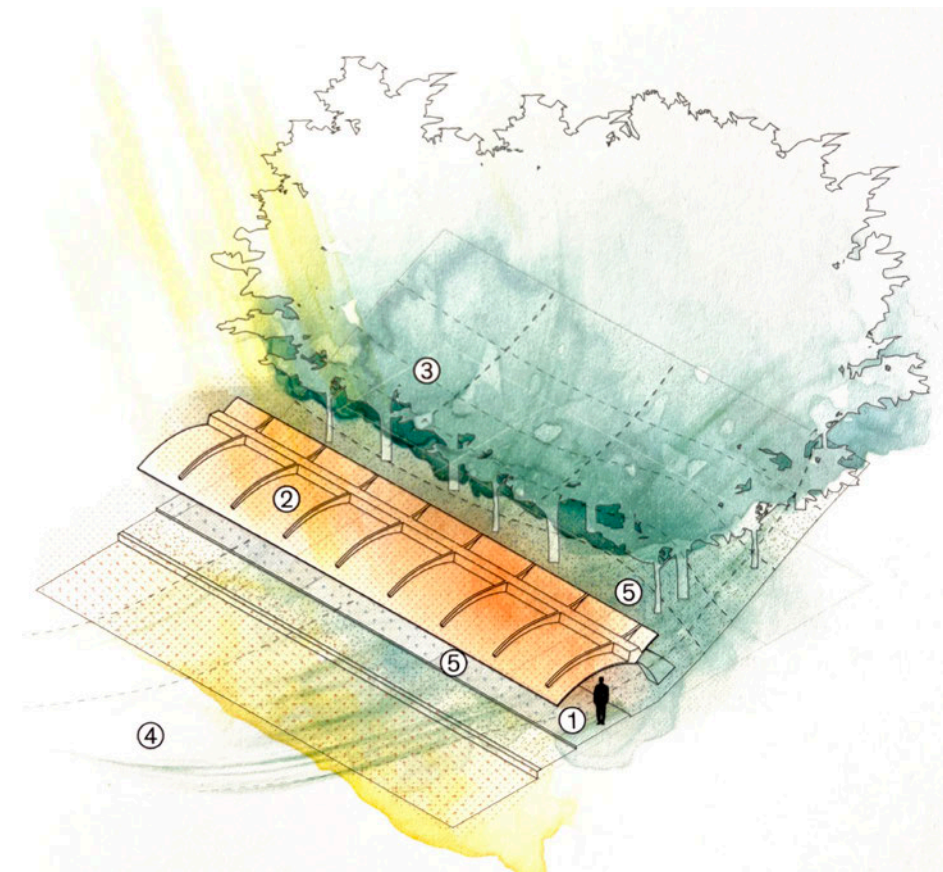


[źródło: Silvia Benedito, Atmosphere Anatomies On Design, Weather, and Sensation s. 112-113]

Zacienione ulice zapewniające chłód latem



Boskiety i grupy drzew przed budynkami, w sąsiedztwie elewacji jedynie gatunki zrzucające liście na zimę



Zadaszenia i elementy zacieniające osłaniające chodniki wyeksponowanych ciągów pieszych

Zieleń i system retencyjny jako przyrodniczy klimatyzator ograniczający miejską wyspę ciepła.

Oparcie doboru gatunkowego drzew i układy nasadzeń skoordynowane z zapotrzebowaniem energetycznym lokali usługowych w parterach. Szpalery i grupy wysokich drzew ocieniające elewacje, przeszklenia i wnętrza lokali swoimi koronami latem, pozwalają ograniczyć zużycie energii potrzebnej na klimatyzowanie. W stanie bezlistnym w sezonie jesienno-zimowo-wiosenny ażurowe korony drzew wpuszczają promienie słoneczne w głąb lokali przyczyniają się do zredukowania zapotrzebowania energetycznego wspomagając nagrzewanie.

Kształtowanie lokalnych atmosfer poprzez rozwiązania projektowe. Świadome i kontrolowane korzystanie z elementów, architektury, zieleni i wody w celu tworzenia zróżnicowanych wrażeń sensorycznych. Kieszenie słoneczne, strefy wysokiej wilgotności, zróżnicowanie albedo powierzchni strefy cienia wpływające na temperatury i wywołujące cyrkulację powietrza dają możliwość kontroli klimatu miejsca.



# HABITATY

Stworzenie zróżnicowanych habitatów dla ptaków, płazów, bezkręgowców, zarówno w formie żywego komponentu krajobrazowego, kształtowanych typów roślinnych jak i dedykowanej “infrastruktury”, sposobów zagospodarowania terenu, form mikrosiedliskowych, wszelkich pomocy gniazdowych, w tym:

- wprowadzanie form gęstych wielogatunkowych zakrzewień sprzyjających gniazdowaniu małych ptaków śpiewających,
- instalacja licznych budek lęgowych dla ptaków, w tym budek dla jerzyków na budynkach,
- pomoce gniazdowe dla jeży,
- mikrosiedliska dla owadów, w tym dzikich zapylaczy

Stworzenie ostoi dzikich zwierząt na lęgowym półwyspie, strefy o ograniczonej penetracji przez ludzi, przeznaczonej do obserwacji i kontemplacji natury. Uwzględnienie sąsiedztwa korytarza migracyjnego ptaków zarówno poprzez zastosowanie na budynkach przyjaznego ptakom szkła, o zmniejszonej refleksyjności i dodatkowych prążkowaniach minimalizujące ryzyko kolizji z budynkami.



[źródło: <https://www.sla.dk/cases/herlev-hospital/>]

Elementy siedliskowe jako wszechobecny wątek pojawiający się w przestrzeni (inspiracja)



[źródło: <https://www.gov.pl/web/rdos-katowice/uwaga-na-jeze>]

Wykorzystanie materii organicznej do tworzenia pomocy gniazdowych (inspiracja)

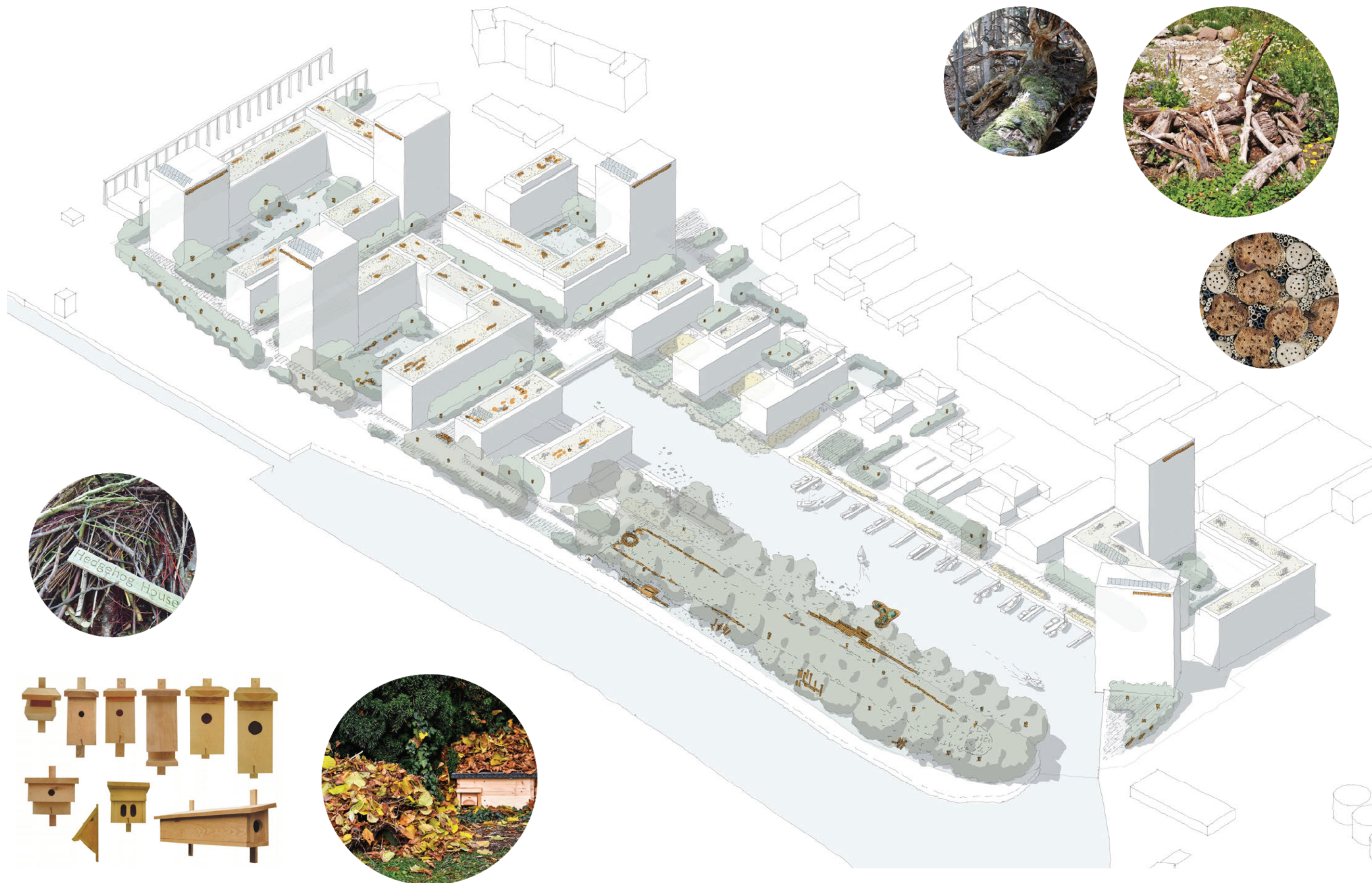


[źródło: <https://www.glassonweb.com/news/creating-bird-safe-beauty-with-glass>]

Szkło przyjazne ptakom (inspiracja)



Wysycenie przestrzeni budkami lęgowymi, pomocami gniazdowymi i mikrosiedliskami wszelkiego typu zapewni rozwój zróżnicowanej fauny



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



## PTASIA WYSPA I OSTOJA PTAKÓW



[źródło: la.wa - archiwum własne]

Wzbogacanie szaty roślinnej strefy brzegowej i renaturyzacja wybranych odcinków nabrzeża portowego (inspiracja)

Zorganizowanie punktu widokowego na półwyspie w formie punktu obserwacyjnego z elementem edukacyjnym. Ciekawy obiekt o niewielkiej skali wspomagający interpretację walorów przyrodniczych, uwalniający i edukujący, stanowiący destynację, roztaczający swoistego ducha nad miejscem, definiujący element wyposażenia na półwyspie zgodny z charakterem i funkcją ostoi dla dzikiego życia.

Zwiększenie różnorodności zbiorowisk roślinnych basenu portowego, będzie czynnikiem sprzyjającym bytowaniu zwierząt związanych ze środowiskiem wodnym. Działania mogą sprzyjać zwiększaniu populacji wodnych kręgowców i bezkręgowców. Projekt zaadresuje również potrzeby tych mieszkańców.



[źródło: <https://www.carve.nl/en/item/7>]

Strefa ekologiczno-rekreacyjna wzdłuż dzikiego brzegu łęgowego półwyspu (inspiracja)



[źródło: <https://www.thecourier.co.uk/fp/business-environment/environment/3267962/loch-leven-bird-hide/>]

Ostoja ptaków jako przestrzeń edukacji (inspiracja)



## EDUKACJA I SZTUKA

Strefa edukacji ekologicznej, z naturalistycznym, sensorycznym placem zabaw, ogrodem warzywnym o charakterze społecznościowym i kompostownikiem w wybranej strefie peryferyjnej osiedla. Drewniane i wiklinowe elementy wyposażenia, place zabaw, meble, wiaty rowerowe, mała architektura.

Elementy edukacji ekologicznej w przestrzeni osiedla, skromne tabliczki informacyjne dotyczące kluczowych rozwiązań proekologicznych i historii miejsca zastosowanych przy realizacji osiedla intrygujących, edukujących i budujących świadomość, więź z miejscem i poczucie dumy u mieszkańców.

Eko-instalacje artystyczne na poziomie terenu pokazują rozwiązania zastosowane na niedostępnych dachach, wyeksponowanie w formie "ekomonumentu" w prestiżowym miejscu jednego z głównych placów.



[źródło: [https://www.mnlandscape.com/projects/west\\_point\\_foundry\\_preserve](https://www.mnlandscape.com/projects/west_point_foundry_preserve)]

Elementy edukacji przyrodniczej w formie instalacji w przestrzeni publicznej (inspiracja)



[źródło: [https://www.mnlandscape.com/projects/west\\_point\\_foundry\\_preserve](https://www.mnlandscape.com/projects/west_point_foundry_preserve)]

System identyfikacji jako pomoce siedliskowe (inspiracja)



[źródło: <https://www.carve.nl/en/item/71>]

Instalacje ekologiczne, jako sztuka i element zabawy (inspiracja)



## EDIBLE LANDSCAPE - URBAN FARMING

Elementy jadalnego krajobrazu, większy udział roślin owocujących, drzew, krzewów, pnączy i bylin, których sezonowe owoce mogą być zbierane przez mieszkańców i zwierzęta. Wątek alternatywnego systemu żywnościowego. Sad i plantacja krzewów owocowych w sąsiedztwie budynku marketu - „targowiska”.



[źródło: Ogród Motyka i Słońce]

Tereny przeznaczone pod ogrody społecznościowe i uprawy warzyw (inspiracja)



[źródło: [https://www.archdaily.com/930107/hagmannareal-housing-development-arge-hagmannareal-plus-weberbrunner-architekten-ag-plus-soppelsa-architekten?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/930107/hagmannareal-housing-development-arge-hagmannareal-plus-weberbrunner-architekten-ag-plus-soppelsa-architekten?ad_medium=gallery)]

Sady owocowe w ramach terenów zieleni w przestrzeniach publicznych (inspiracja)



## TRANSPORT



[źródło: <https://www.gardentrellis.co.uk/page/bespoke/stores/garden-stores#gallery-12-11>]

Zadaszone wiaty rowerowe dla odwiedzających, wyposażone w dwupoziomowe systemy parkowania (inspiracja)



[źródło: <https://www.sarisinfrastructure.com/post/blog-cargo-bike-dock>]

Elektryczny rower-cargo (inspiracja)

Promowanie indywidualnych środków transportu, rowery, hulajnogi. Liczne miejsca parkingowe w strefie garażu podziemnego, oraz w przestrzeniach publicznych, zadaszone parkingi dla gości i odwiedzających w strefach peryferyjnych. Zamykane wiaty wyposażone w punkt ładowania e-rowerów i hulajnóg zasilany z paneli słonecznych instalowanych na dachu wiaty. Współdzielone elektryczne rowery towarowe do użytku mieszkańców. 2-3 e-cargobike z systemem rezerwacji i wynajmu bez kosztowego promującego elektromobilność. Zestaw stojaków rowerowych umożliwiających parkowanie zwykłych rowerów, oraz rowerów towarowych, uwzględniające większe rozmiary i umożliwiające specyficzny sposób zabezpieczenia pojazdu.



## OSIEDLE CIEMNEGO NIEBA

Rozwiązań z zakresu oświetlenia zewnętrznego mają na celu redukowanie zanieczyszczenia przestrzeni sztucznym światłem. Strategia oświetleniowa obejmująca rozwiązania proekologiczne z wykorzystaniem wydajnych systemów skupiających światło tam gdzie jest potrzebne i pracujących kiedy to jest niezbędne, wygeneruje znaczne oszczędności na etapie eksploatacji.

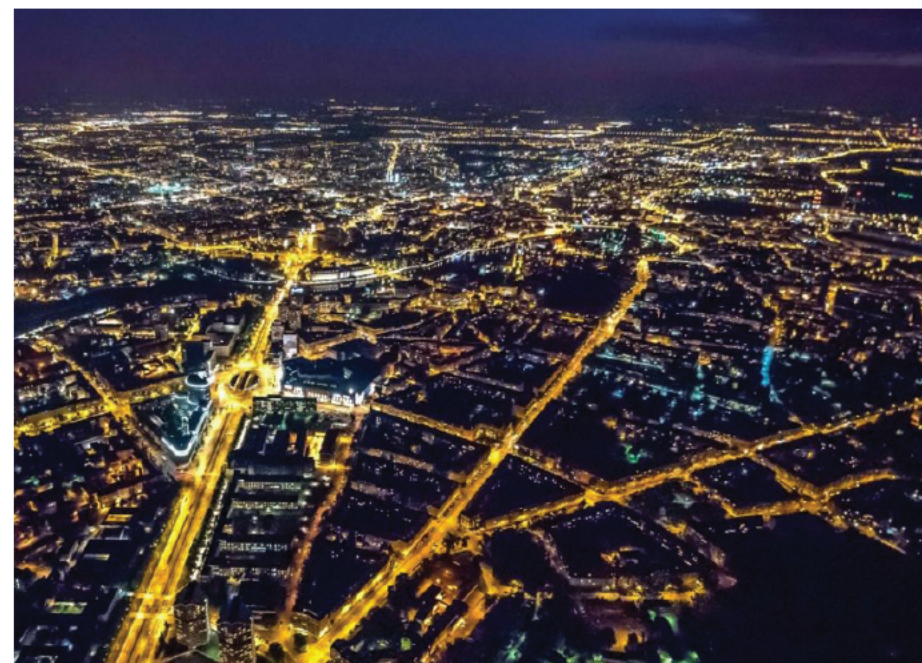
Zapewnienie mroku nocą ma ogromne znaczenie dla komfortu życia wszystkich mieszkańców miasta, lepszego snu, odpoczynku, redukcji stresu, zdolności regeneracyjnych, prawidłowych cykli życiowych.

Zastosowane systemy i oprawy spełnią najwyższe normy w zakresie:

- energooszczędności, oprawy ze źródłami typu LED o niewielkim poborze mocy,
- charakterystyki oświetleniowej, z zastosowaniem opraw typu cut-off kierujących 100% mocy w kierunku poniżej linii horyzontu,
- temperatury barwowej oświetlenia 3000K i niższe,
- stworzenie stref nocnego mroku na obszarze półwyspu, oraz sąsiedzkich dzielnic,
- system przyciemniania reagujący na obecność pieszych w przestrzeni publicznej aktywowany w określonych godzinach, zależnie od sezonu, lub dnia tygodnia.



[źródło: <https://unsplash.com/photos/1n8G2GkeLLE>]



[źródło: <https://warsawinstitute.review/wp-content/uploads/2022/04/ART-DZIEDZIC-piqsels-scaled.jpg>]

Korzystanie ze źródeł światła o temperaturze 3000K i niższej, w mniejszym stopniu zaburzającej cykle życiowe żywych istot.



Zanieczyszczenie świetlne negatywnie wpływa na ekosystem, stanowi problem dla licznych gatunków roślin, bezkręgowców, ptaków i ssaków







## **Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**





Spółka deklaruje, że w związku z realizacją projektu osiedla Wrocławskiej Stoczni Rzecznej w trybie specustawy mieszkaniowej zrealizuje dodatkowe, ogólnodostępne przestrzenie publiczne służące nie tylko mieszkańcom osiedla ale wszystkim mieszkańcom Wrocławia:

- Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi im garażami
- Ogólnodostępny, urządzony teren rekreacji i zieleni zlokalizowany na cyplu przy basenie portowym, uzupełniony o miejsca takie jak przestrzenie do medytacji, rekreacji i mała architektura wraz z elementami wyposażenia terenu będzie projektowana w sposób zapewniający poszanowanie lokalnej flory i fauny.
- Ogólnodostępne skwery, pasáže i ciągi pieszo – rowerowe obudowane ciągami lokali usługowych o funkcjach lokalnych i ponad lokalnych,
- Rewitalizacja basenu portowego, budowa pomostu rekreacyjnego i miejsca do wodowania jednostek pływających.
- Skwer położony przy basenie portowym wraz z odrestaurowanymi zabytkowymi budynkami dawnego warsztatu silnikowego, kotłowni i śrubowni się centralną i najważniejszą przestrzenią publiczną. Zlokalizowanie w historycznych obiektach nowych funkcji takich jak galeria sztuki, eko market, bosmanat oraz punkt naprawczy jednostek pływających, sprawi że tereny dawnej stoczni będą chętnie odwiedzane przez mieszkańców Wrocławia i tworzyć tętniące życiem osiedle.
- Zachowanie suchego doku, najstarszego obiektu występującego na terenie, w postaci odrestaurowanego „świadka historii”, przypominającego o portowej przeszłości miejsca , przyciągającego miłośników zabytków techniki.
- Marina do cumowania jednostek pływających z napędem żaglowym, motorowym oraz domów pływających.
- Bosmanat, wraz z punktem warsztatowo-naprawczym zlokalizowany w odrestaurowanym budynku trafostacji.
- Slip do wodowania jednostek pływających.
- Zielone przestrzenie wspólne dla mieszkańców zlokalizowane w dziedzińcach oraz na dachach budynków, wzbogacone o place zabaw oraz punkty międzypokoleniowej integracji sensorycznej wspierające zdrowie mentalne starzejącego się społeczeństwa.

- Nasadzenia nowych drzew, krzewów oraz bylin oraz wprowadzenie dodatkowych elementów wspierających bytowanie miejskiej fauny, np.: budek lęgowych dla ptaków, przestrzeni życia dla owadów, poidełek.
- Wprowadzenie rozwiązań ograniczających spływ wody deszczowej do rzeki oraz miejskiej kanalizacji deszczowej.
- Zapewni rozwiązania w mikro i makroskali zachęcające i wzmacniające proekologiczne nawyki mieszkańców osiedla, m.in. poprzez ścieżki edukacyjne, rozwiązania architektoniczne i technologiczne, zapewnienie miejsc do parkowania elektrycznych samochodów, skuterów, jednostek pływających.
- Ogólnodostępny punkt przedszkolny zlokalizowany w obrębie osiedla mieszkaniowego w zasięgu pieszego spaceru.
- Zrealizuje Dom Sąsiedzki pozwalający organizować spotkania wspólnoty mieszkaniowej, ale także dodatkowe zajęcia, wydarzenia, prelekcje lub spotkania rodzinne takie jak urodziny czy rocznice.
- Zrealizuje przychodnię lekarską wraz z apteką na potrzeby mieszkańców osiedla oraz okolicznej zabudowy.
- Wprowadzenie rozwiązań ograniczających zużycie energii całego osiedla i indywidualnych odbiorców.
- Wewnętrzna drogę realizowaną na zasadzie miejskiego podwórca (woonerf) pozwalającą na uspokojenia ruchu kołowego na drodze dojazdowej do garaży budynków mieszkalnych.



Możliwe zagospodarowanie terenu osiedla



- granica inwestycji

granica garażu podziemnego

liczba kondygnacji

wjazd do garażu

wejście do budynku
- tereny zieleni
- wody powierzchniowe
- planowana zabudowa
- obiekty znajdujące się w GEZ

drzewa do zachowania

o wysokich walorach przyrodniczych

planowane nasadzenia

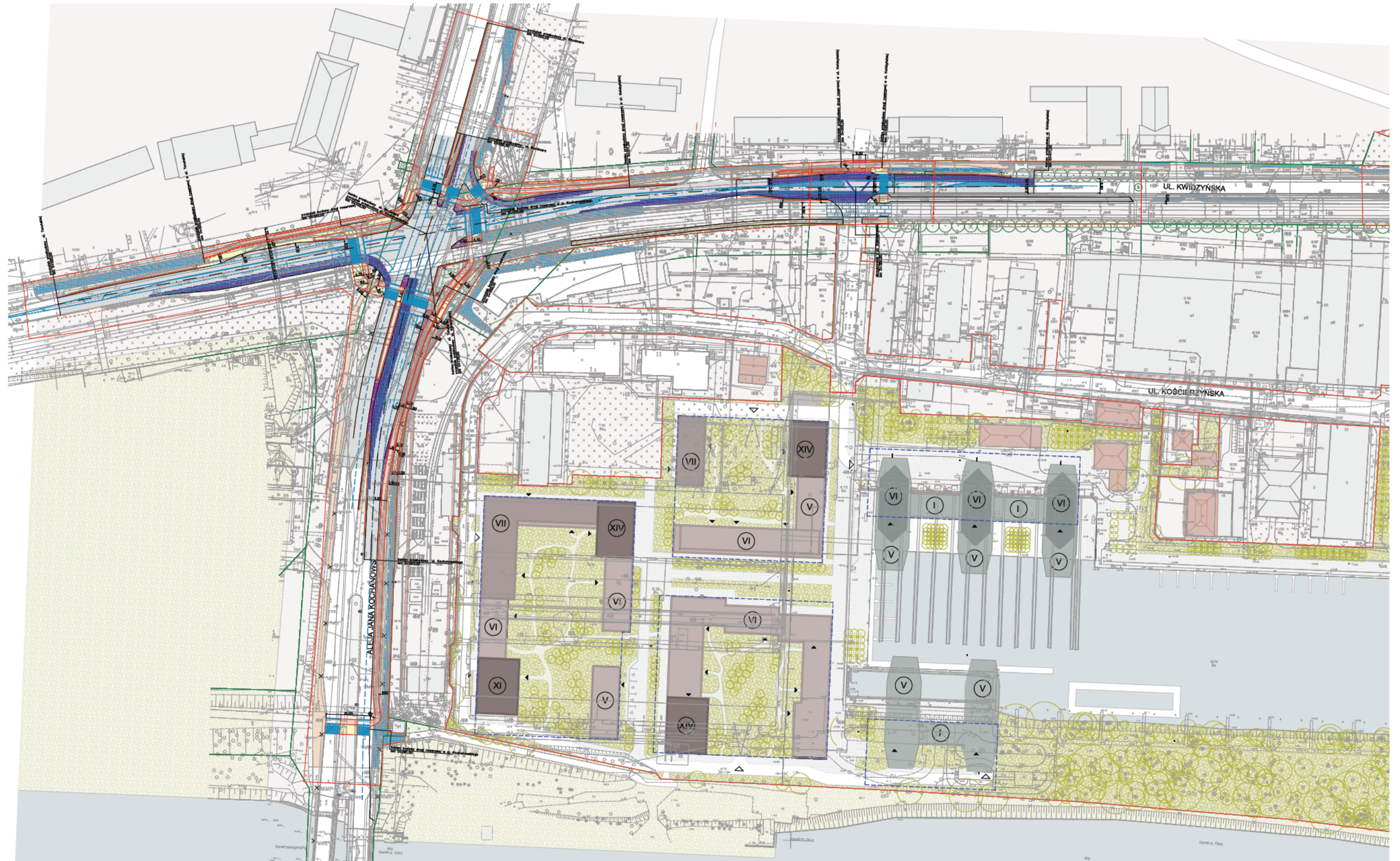
drzewa przeznaczone do wycinki

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.

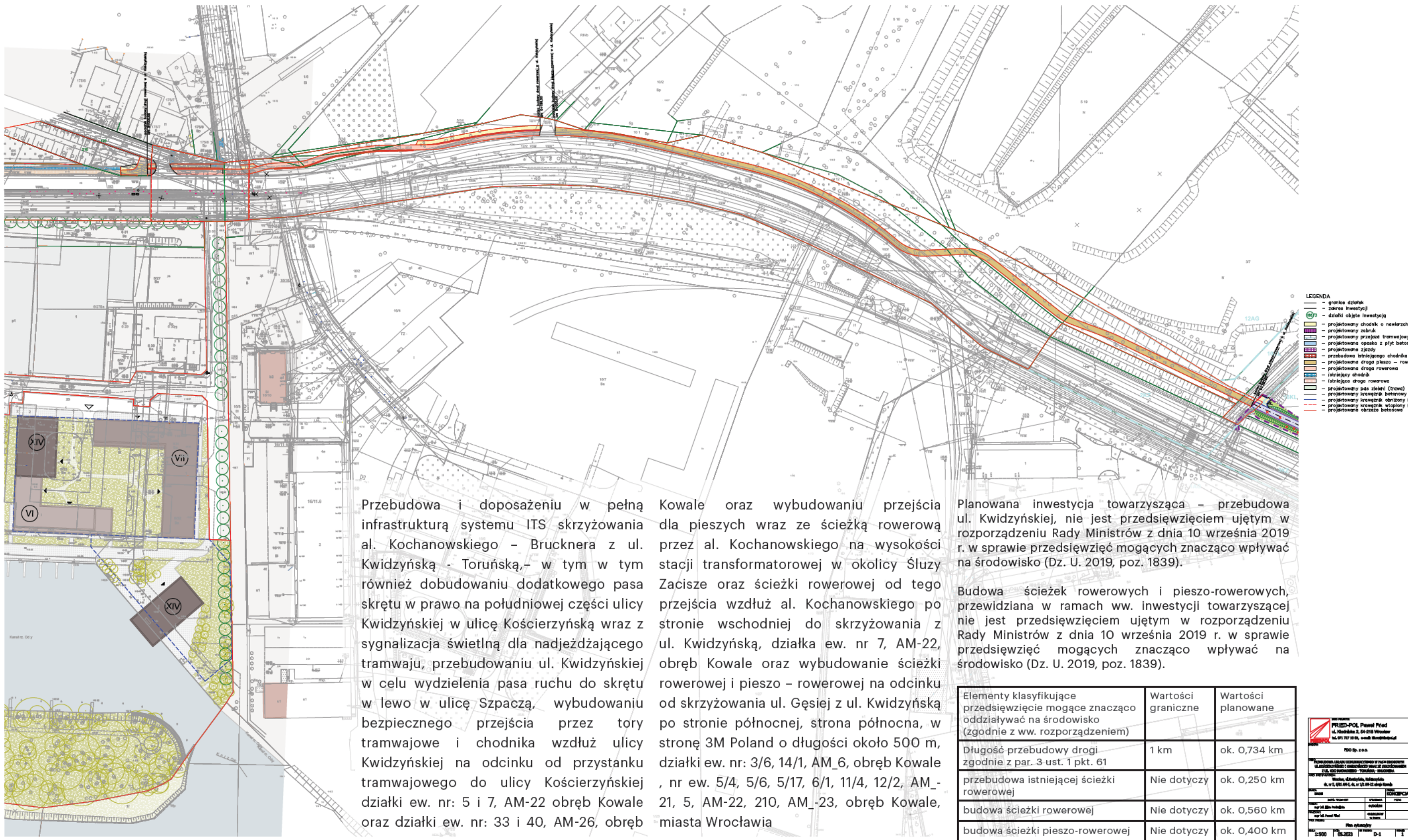


## Inwestycja towarzysząca - przebudowa ul. Kwidzyńskiej



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.





Przebudowa i doposażeniu w pełną infrastrukturą systemu ITS skrzyżowania al. Kochanowskiego – Brucknera z ul. Kwidzińską - Toruńską, – w tym w tym również dobudowaniu dodatkowego pasa skrzyżowania w prawo na południowej części ulicy Kwidzińskiej w ulicę Kościerzyńską wraz z sygnalizacją świetlną dla nadjeżdżającego tramwaju, przebudowaniu ul. Kwidzińskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrzyżowania w lewo w ulicę Szpaczą, wybudowaniu bezpiecznego przejścia przez tory tramwajowe i chodnika wzdłuż ulicy Kwidzińskiej na odcinku od przystanku tramwajowego do ulicy Kościerzyńskiej działki ew. nr: 5 i 7, AM-22 obręb Kowale oraz działki ew. nr: 33 i 40, AM-26, obręb

Kowale oraz wybudowaniu przejścia dla pieszych wraz ze ścieżką rowerową przez al. Kochanowskiego na wysokości stacji transformatorowej w okolicy Śluzu Zacisze oraz ścieżki rowerowej od tego przejścia wzdłuż al. Kochanowskiego po stronie wschodniej do skrzyżowania z ul. Kwidzińską, działka ew. nr 7, AM-22, obręb Kowale oraz wybudowanie ścieżki rowerowej i pieszo – rowerowej na odcinku od skrzyżowania ul. Gęsiej z ul. Kwidzińską po stronie północnej, strona północna, w stronę 3M Poland o długości około 500 m, działki ew. nr: 3/6, 14/1, AM\_6, obręb Kowale , nr ew. 5/4, 5/6, 5/17, 6/1, 11/4, 12/2, AM\_21, 5, AM-22, 210, AM\_-23, obręb Kowale, miasta Wrocławia

Planowana inwestycja towarzysząca – przebudowa ul. Kwidzińskiej, nie jest przedsięwzięciem ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839).

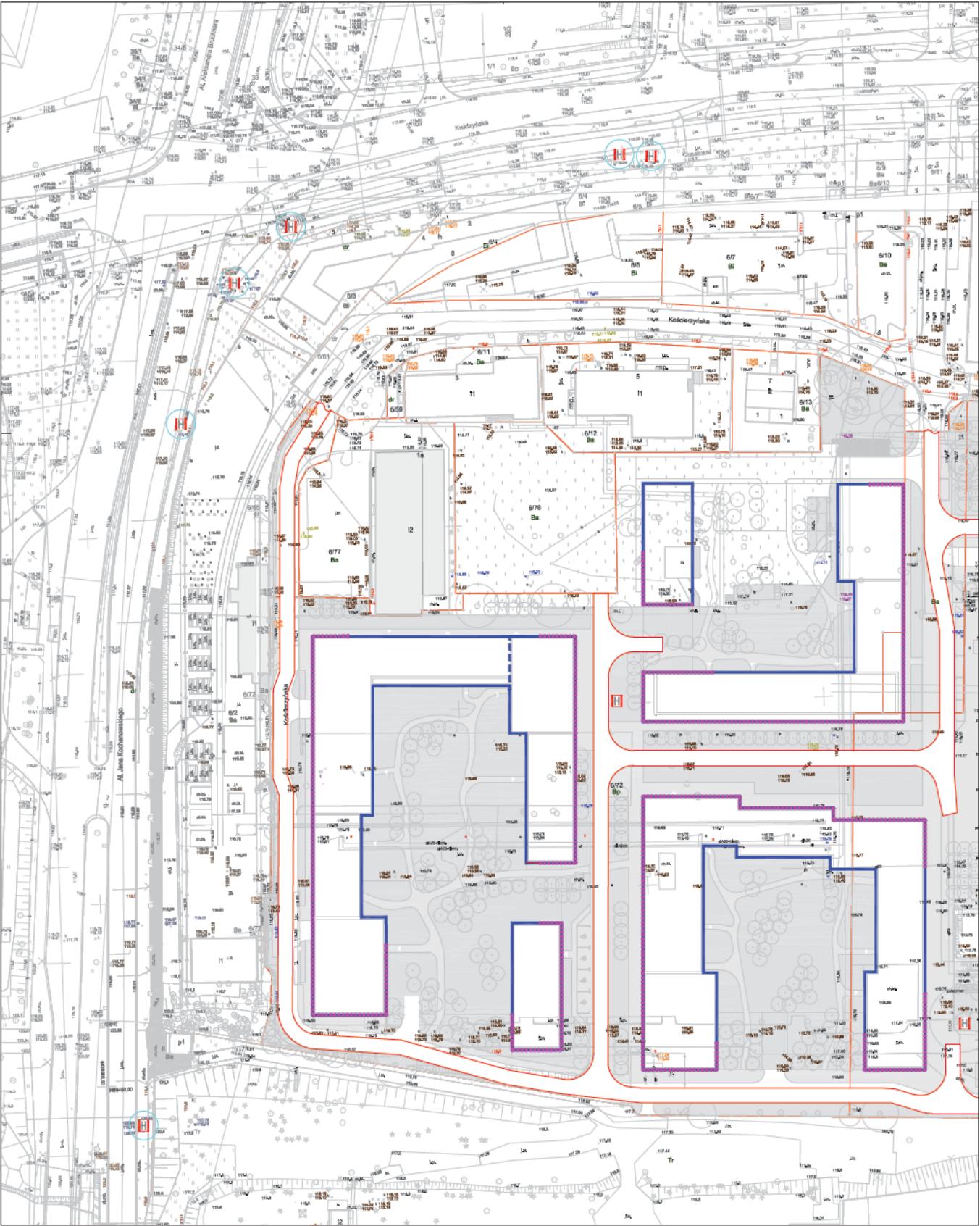
Budowa ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, przewidziana w ramach ww. inwestycji towarzyszącej nie jest przedsięwzięciem ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839).

Elementy klasyfikujące przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z ww. rozporządzeniem)	Wartości graniczne	Wartości planowane
Długość przebudowy drogi zgodnie z par. 3 ust. 1 pkt. 61	1 km	ok. 0,734 km
przebudowa istniejącej ścieżki rowerowej	Nie dotyczy	ok. 0,250 km
budowa ścieżki rowerowej	Nie dotyczy	ok. 0,560 km
budowa ścieżki pieszo-rowerowej	Nie dotyczy	ok. 0,400 km

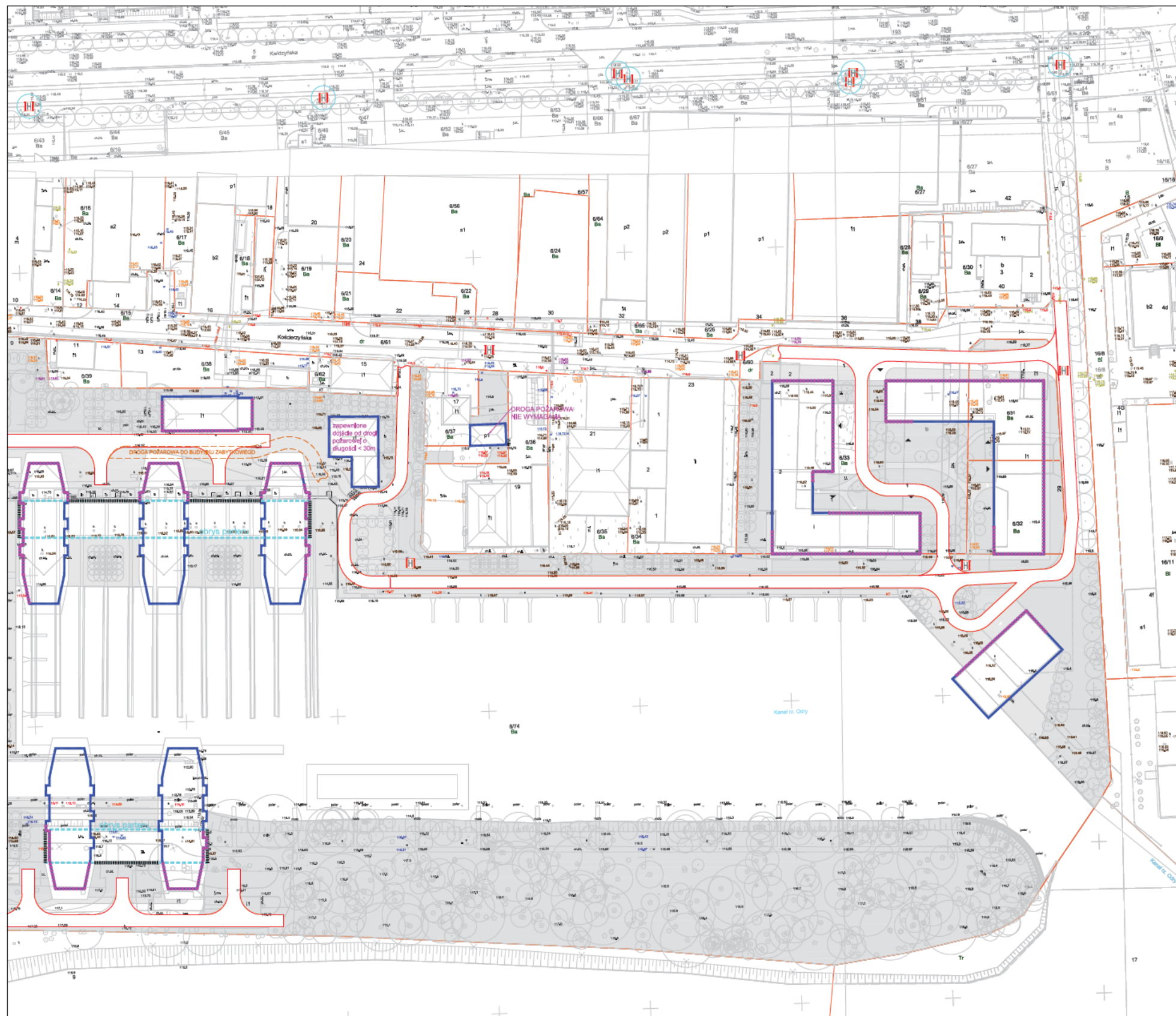
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



Schemat obsługi pożarowej







Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.

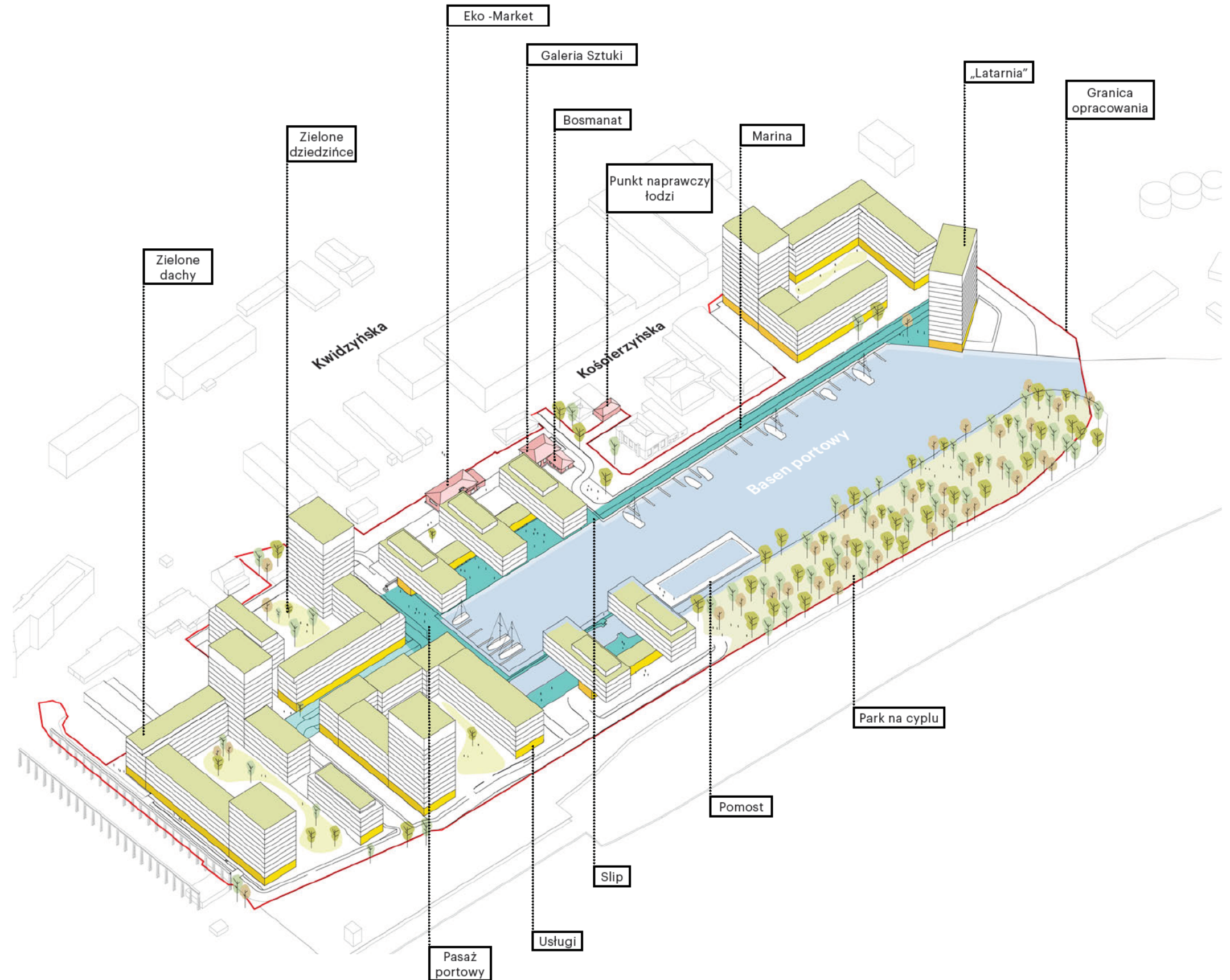


## Osiedle w Porcie

Osiedle mieszkaniowe malowniczo położone nad wodą będzie oferować szeroki zakres usług zlokalizowanych w parterach co wpłynie pozytywnie na jego atrakcyjność oraz bezpieczeństwo. Marina otwierająca się na port będzie sercem osiedla, miejscem integracji, skupiającym zarówno mieszkańców jak i miłośników historii i techniki - na jej terenie oprócz oferty usługowej przewidziano również Bosmanat z Galerią Sztuki.

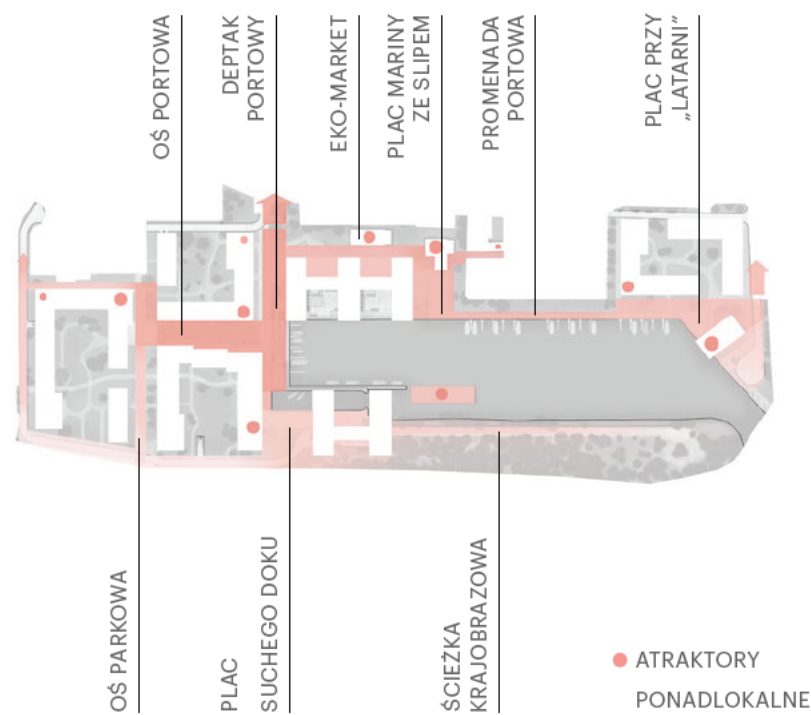
Osiedle zostało oparte o klarowny układ komunikacyjny minimalizujący ruch kołowy na terenie osiedla, z głównym wjazdem od strony ulicy Kościerzyńskiej.

Osiedle składa się ze stref o zróżnicowanym charakterze - począwszy od terenów leśnych na Cyplu, po tętniącą życiem Marinę, skończywszy na kameralnych dziedzińcach kwartałów mieszkaniowych. Różnorodność podkreślają również typy zabudowy - od budynków „berek” zlokalizowanych bezpośrednio nad wodą, przez tradycyjne kwartały, po budynek „Latarnię” - charakterystyczną wieżę zlokalizowaną na osi widokowej basenu portowego.

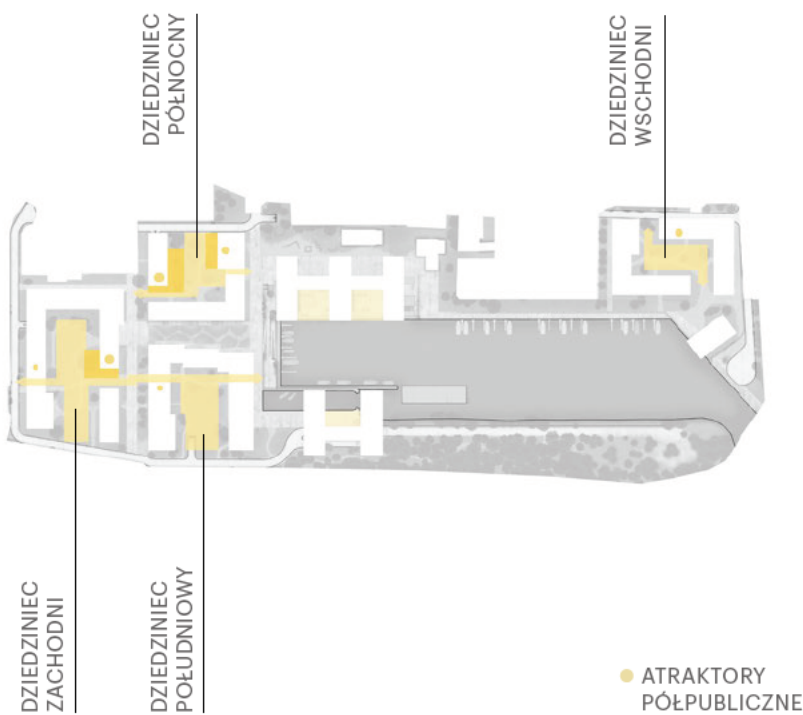




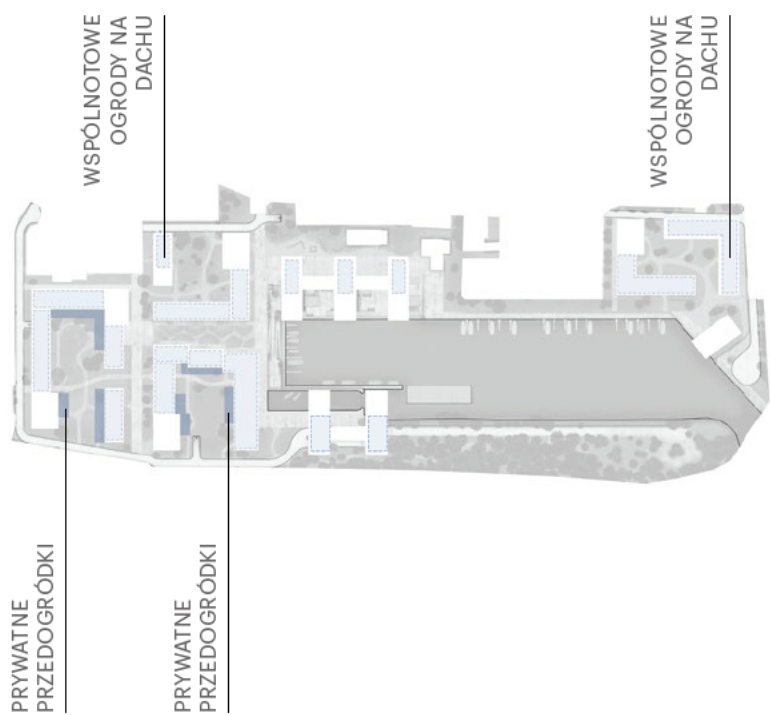
Gradacja przestrzeni publicznych



Ogólnodostępne przestrzenie publiczne umożliwiając integrację „zszywając” teren osiedla z miastem



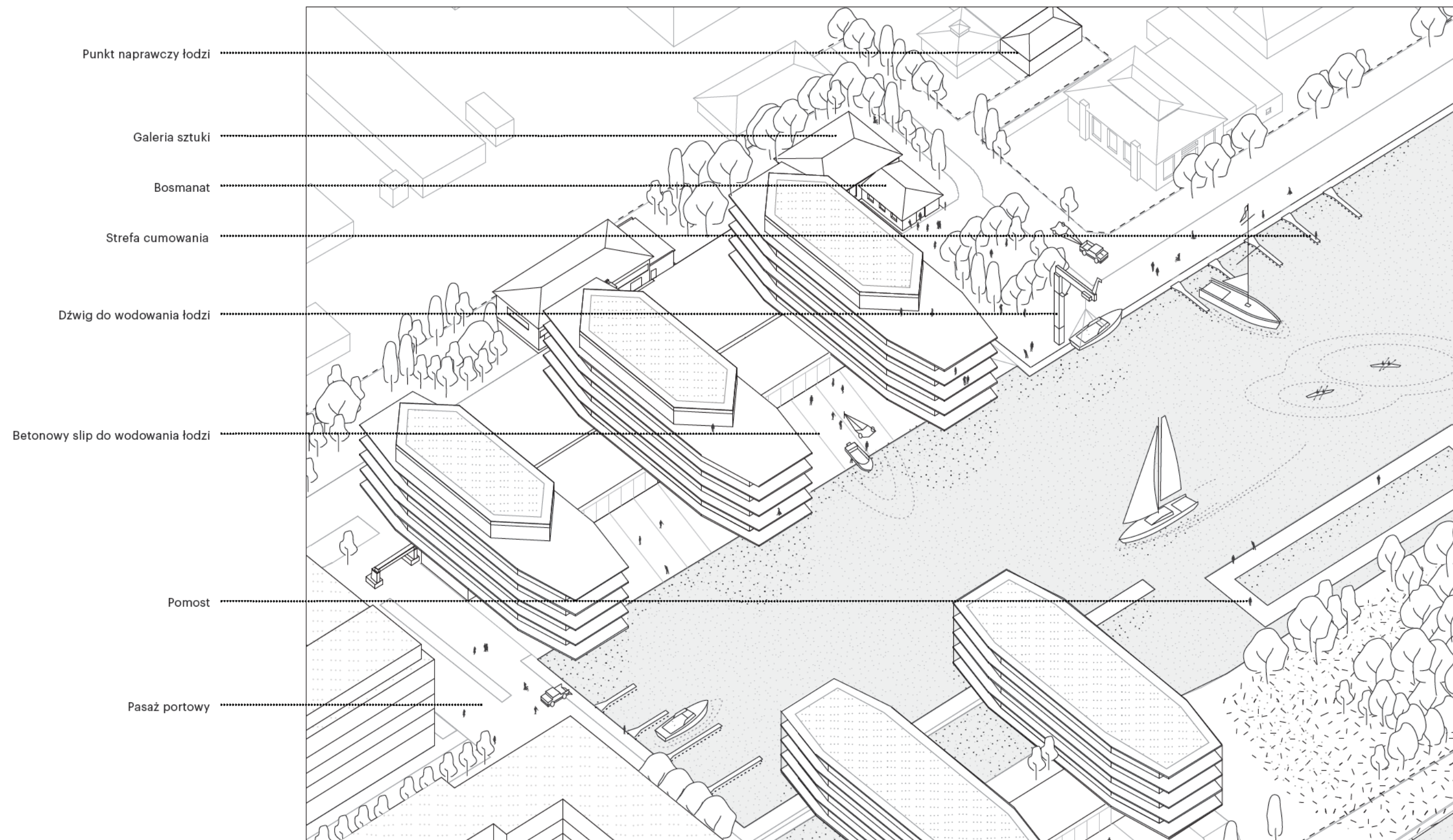
Przestrzenie półpubliczne dedykowane są mieszkańcom poszczególnych budynków, oferując im spokojną przestrzeń do odpoczynku wśród zieleni.



Dachy budynków zarezerwowano pod urządzone tarasy dedykowane mieszkańcom poszczególnych klatek.

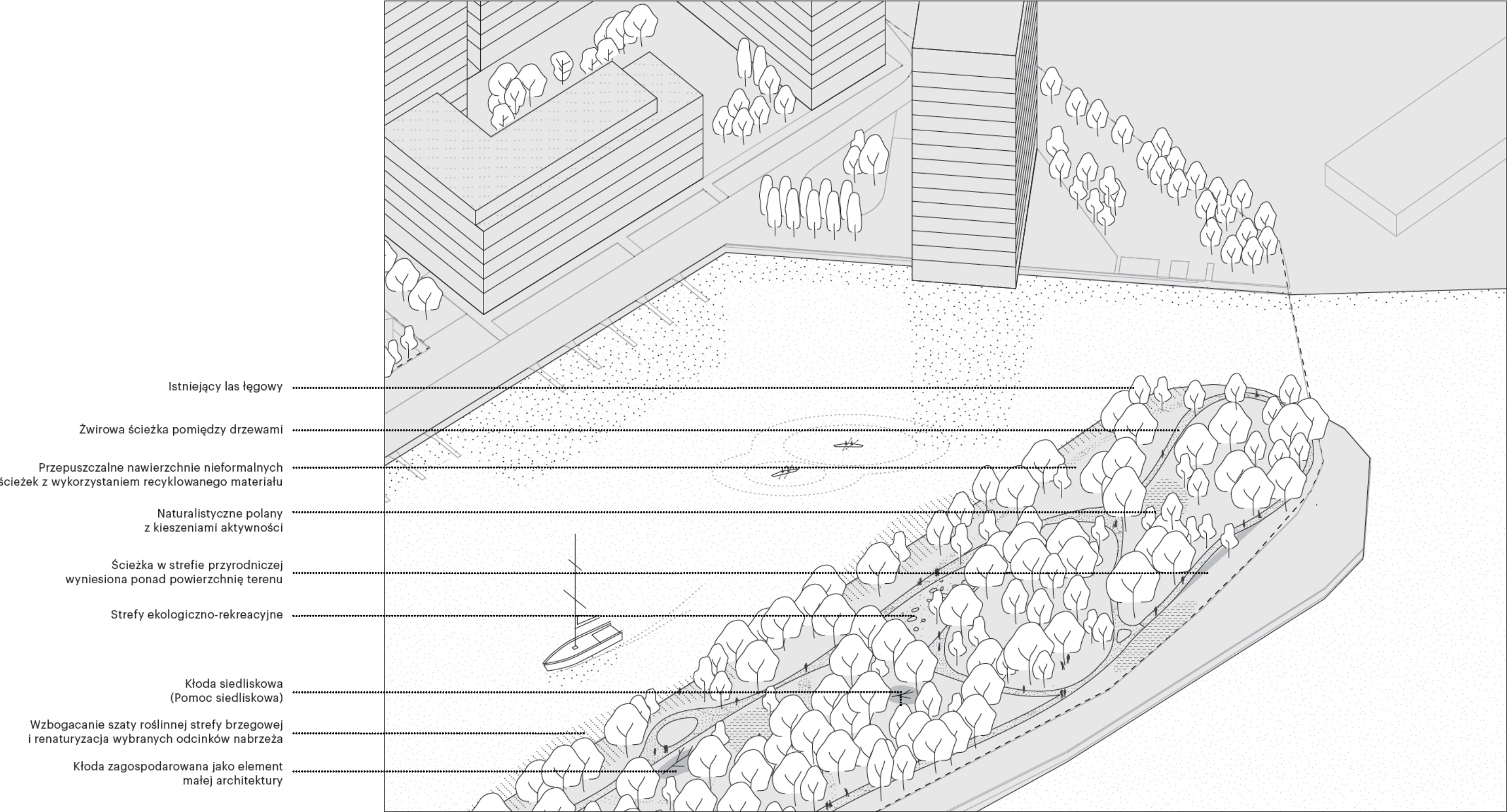


## Marina





Park na cyplu



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



## Schematy rozmieszczenia funkcji na poziomie wewnętrznych dziedzińców



Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



## Schematy rozmieszczenia funkcji na kondygnacji powtarzalnej



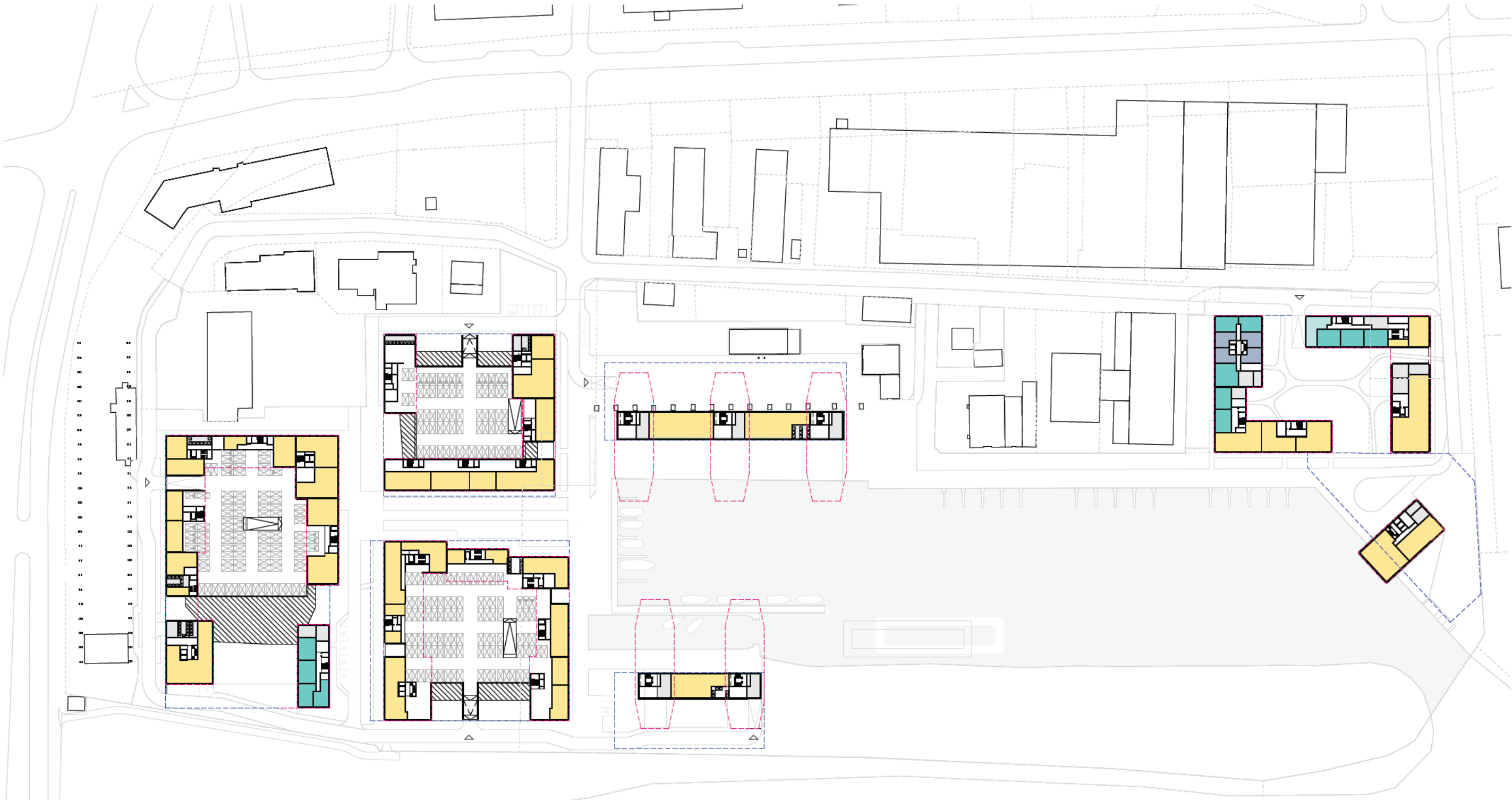
- Usługi
- M1
- M2
- M3
- M4

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



# Schematy rozmieszczenia funkcji na poziomie drogi wewnętrznej



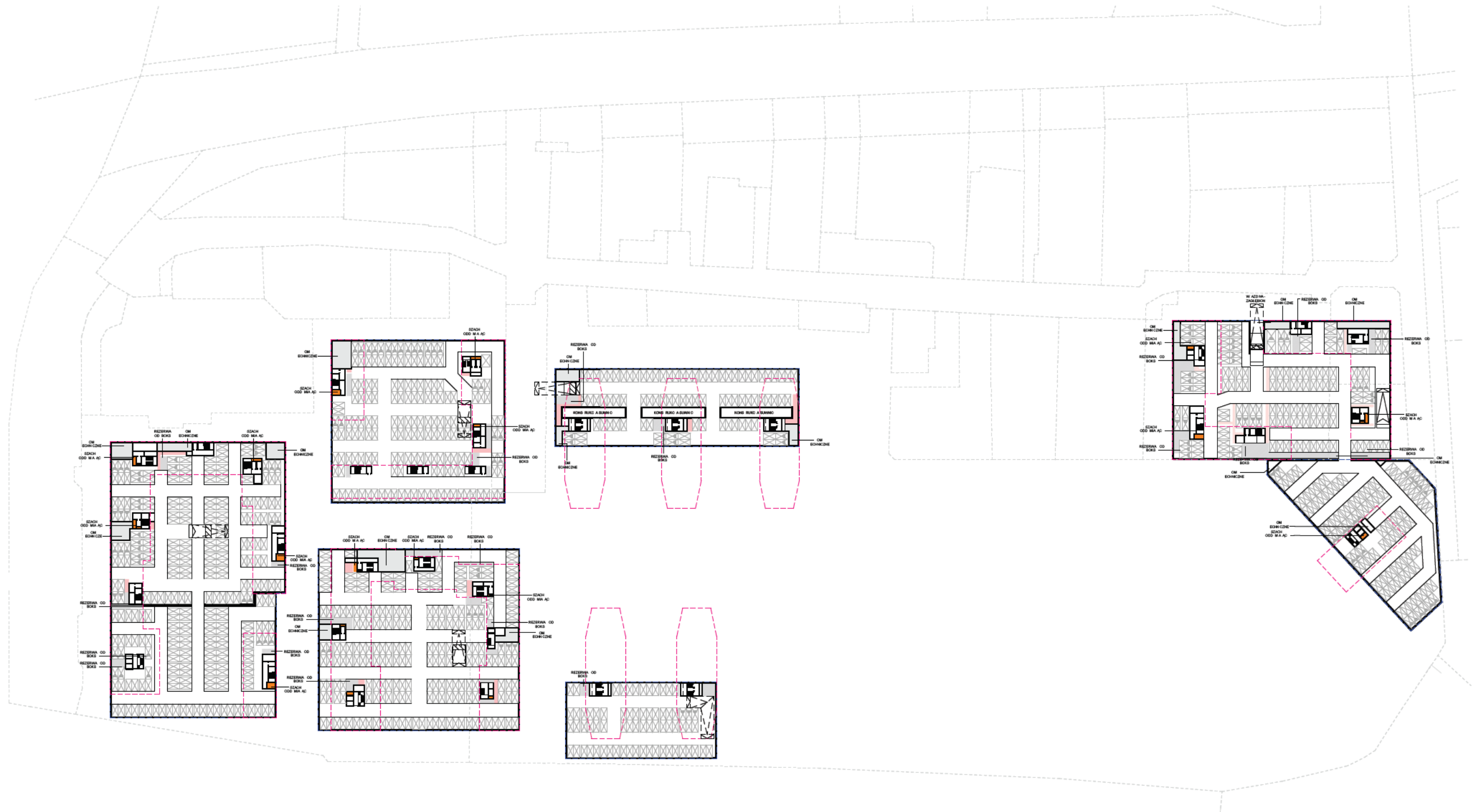
- - - obrys kubatury budynku
- - - granica garażu podziemnego
- △ wjazd do garażu
- ▲ wejście do budynku
- Usługi
- M1
- M2
- M3
- M4

Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



## Schematy rozmieszczenia funkcji na kondygnacji podziemnej

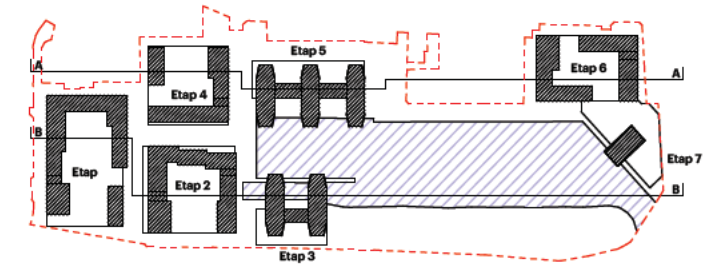


Dokładne usytuowanie elementów zagospodarowania terenu i stropodachów, infrastruktury technicznej, oraz zabudowy, w tym usytuowanie poszczególnych jej części, funkcji, pomieszczeń technicznych, rzutów kondygnacji, rzutów mieszkań nastąpi na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę, przepisami prawa.

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



## Przekroje urbanistyczne





Wypożaenie techniczne budynków

Budynki zostaną wyposażono w instalacje:

- wody zimnej i hydrantowej
- cieplej wody użytkowej
- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej
- wentylacji mechanicznej
- klimatyzacji
- centralnego ogrzewania
- elektrycznej
- niskoprądowej

Instalacja wody zimnej i hydrantowej

Źródłem wody będzie miejska sieć wodociągowa. Przewidziano oddzielne przyłącze dla każdego z etapów. W pomieszczeniach przyłączy zostaną umieszczone zawory antyskażeniowe oraz zestawy hydroforowe (podnoszące ciśnienie w instalacji). Następnie instalacje zostaną rozdzielone na instalację wody bytowej (doprowadzającą wodę do przyborów sanitarnych) oraz wodociągową instalację przeciwpożarową (zasilająca hydranty w garażu podziemnym oraz na klatkach schodowych budynków wysokich). Na instalacji wody bytowej zainstalowany zostanie zawór pierwszeństwa zamykany w przypadku wybuchu pożaru. Instalacja bytowa zasilać będzie piony wodociągowe zlokalizowane w obrębie korytarzy. W szafkach zlokalizowanych na każdej kondygnacji nadziemnej, poza pionami znajdą się również wodomierze pozwalające na indywidualne rozliczenie lokali.

Źródło ciepła

Wszystkie budynki będą wyposażone w indywidualne kotłownie gazowe współdziałające z powietrznymi pompami ciepła. Całkowite obciążenie cieplne wszystkich etapów wyniesie ok. 5 MW. Układ z częściową pracą pomp ciepła pozwoli na ograniczenie zużycia gazu oraz ograniczy emisję gazów cieplarnianych do atmosfery na cele ogrzania wody użytkowej.

Ciepła woda użytkowa

Ciepła woda będzie przygotowywana centralnie w kotłowniach gazowych we współpracy z pompami ciepła oddzielnymi dla każdego z etapów. Energia elektryczna do napędu pomp ciepła w okresie letnim w dużej części będzie pochodzić z ogniw fotowoltaicznych umieszczonych nad dachami budynków. Instalacja bytowa zasilać będzie piony wodociągowe zlokalizowane w obrębie korytarzy. W szafkach zlokalizowanych na każdej kondygnacji nadziemnej, poza pionami, znajdą się również wodomierze pozwalające na indywidualne rozliczenie lokali. W budynku przewiduje się możliwość przeprowadzenia dezynfekcji w instalacji wodnej poprzez dezynfekcje termiczną.

Kanalizacja sanitarna

Budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Instalacja wewnątrz budynków prowadzona będzie w przestrzeni garaży podziemnych oraz szachtów instalacyjnych.

Kanalizacja deszczowa

Wody deszczowe będą zbierane w szczelnych podziemnych zbiornikach retencyjnych a następnie będą wykorzystywane do podlewania terenów zielonych. Zbiorniki będą umieszczone w podziemiach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków. Nadmiar wód będzie odprowadzany w ograniczonej ilości do basenu portowego i Kanału Żeglugowego zgodnie z Decyzją Wodnoprawną WR.ZUZ.5.4211.45.2021. SK. Wody deszczowe z dróg i parkingów utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych.

Typ powierzchni	Powierzchnia [m2]	Wsp. spływu	Przepływ [l/s]
Nawierzchnia utwardzona – droga, place manewrowe, parkingi i chodniki	19 817	0,85	355,42
Tereny zielone na gruncie rodzimym	20 146	0,1	42,51
Tereny zielone na płycie garażu	11 739	0,3	74,31
Dachy	17 947	0,85	321,88
Basen żeglugowy	23 200	0	0,00

Przepływ obliczeniowy wody deszczowej	794,11	l/s
Minimalna objętość zbiornika retencyjnego dla deszczu nawalnego 15 minut	714,70	m3

Całkowita pojemność systemu retencyjnego będzie wynosić około 720 m3 co pozwoli na przyjęcie deszczu nawalnego.



## Instalacja wentylacji

W budynkach zostanie wykonana instalacja wentylacji mechanicznej dla mieszkań zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na etapie projektów budowlanych przeanalizowana zostanie możliwość wyposażenia budynków w systemy rekuperacji. Wyrzut powietrza z mieszkań będzie odbywał się ponad poziom dachu.

Pomieszczenia techniczne oraz pomocnicze będą wentylowane mechanicznie.

Garaż podziemny zostanie wyposażony w wentylację bytową. Wywiew będzie się odbywał poprzez wentylatory dachowe. Kompensacja powietrza poprzez punkty kompensacyjne w terenie.

Garaż podziemny zostanie wyposażony w wentylację pożarową. W przypadku pożaru dym będzie usuwany poprzez wentylatory pożarowe. Układ będzie funkcjonował jako rewersyjny. W garażu przewiduje się montaż wentylatorów strumieniowych. Kompensacja grawitacyjna powietrza poprzez punkty kompensacyjne w terenie.

## Instalacja centralnego ogrzewania

Wodna instalacja centralnego ogrzewania będzie zasilala elementy grzejne (grzejniki) umieszczone przy elewacji zewnętrznej w bezpośrednim sąsiedztwie okien. Piony instalacyjne prowadzone będą w szachtach z dostępem od strony ogólnodostępnych korytarzy przy klatkach schodowych. Każdy lokal będzie posiadał oddzielny ciepłomierz umożliwiający pomiar zużywanej energii. Zapewniono ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych, korytarzy oraz klatek schodowych. Pomieszczenia techniczne na kondygnacjach podziemnych będą ogrzewane wodnie lub elektrycznie.

## Instalacja klimatyzacji

W wybranych mieszkaniach oraz lokalach usługowych przewiduje się montaż indywidualnych instalacji klimatyzacji.

## Instalacje elektryczne

Budynki będą zasilane z sieci elektroenergetycznej SN 15 kV. W garażach oraz w terenie zostaną zlokalizowane stacje transformatorowe miejskie 15/0,4 kV. Ze stacji, za pomocą wewnętrznych linii zasilających oraz złącz kablowych, zasilone zostaną poszczególne budynki.

Budynki będą posiadały zasilanie rezerwowe, w postaci dodatkowych linii zasilających nn, na potrzeby zasilania odbiorów pożarowych oraz odbiorów bezpieczeństwa.

Bilans mocy dla budynków uwzględnia moc przyłączeniową na zasilanie ładowarek samochodów elektrycznych dla 50% stanowisk postojowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 maja 2021 r.

Na dachach budynków zostaną umieszczone instalacje ogniw fotowoltaicznych, które będą pokrywały podstawowe zapotrzebowanie na energię potrzebną do oświetlenia części wspólnych budynków oraz częściowego napędu pomp ciepła będących źródłem ciepła dla podgrzewu ciepłej wody użytkowej.

## Instalacje niskoprądowa

Dla potrzeb świadczenia usług telekomunikacyjnych w każdym budynku przewiduje się wykonanie przyłącza telekomunikacyjnego do pomieszczenia głównego teletechnicznego. W pomieszczeniu tym zlokalizowana będzie szafa teletechniczna główna IT. Z głównej szafy IT zostanie rozprowadzona instalacja do gniazd końcowych instalacji.

W ramach instalacji niskoprądowych przewiduje się wykonanie:

- instalacji antenowej i radiowo-telewizyjnej RTV/SAT,
- instalacji internetowej i telefonicznej,
- instalacji CCTV,
- instalacji domofonowej,
- instalacji kontroli dostępu.











## **Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej**





## Założenia projektowe Zieleń

Zieleń stanowi istotny element projektowanej przestrzeni i pojawia się w różnych formach: od naturalnej zieleni na cyplu, przez wnętrza kwartałów o parkowym charakterze, po zieleni na dachach oraz szklarnie. Roślinność dosłownie wlewa się pomiędzy budynki łącząc obszar opracowania z okolicznymi terenami zieleni. Równie ważne w tym projekcie jest wykorzystanie potencjału terenów wodnych. Krajobraz w obrębie projektowanego założenia połączony został z obiektami sportu i usług, placami zabaw tworząc idealne warunki dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców miasta.

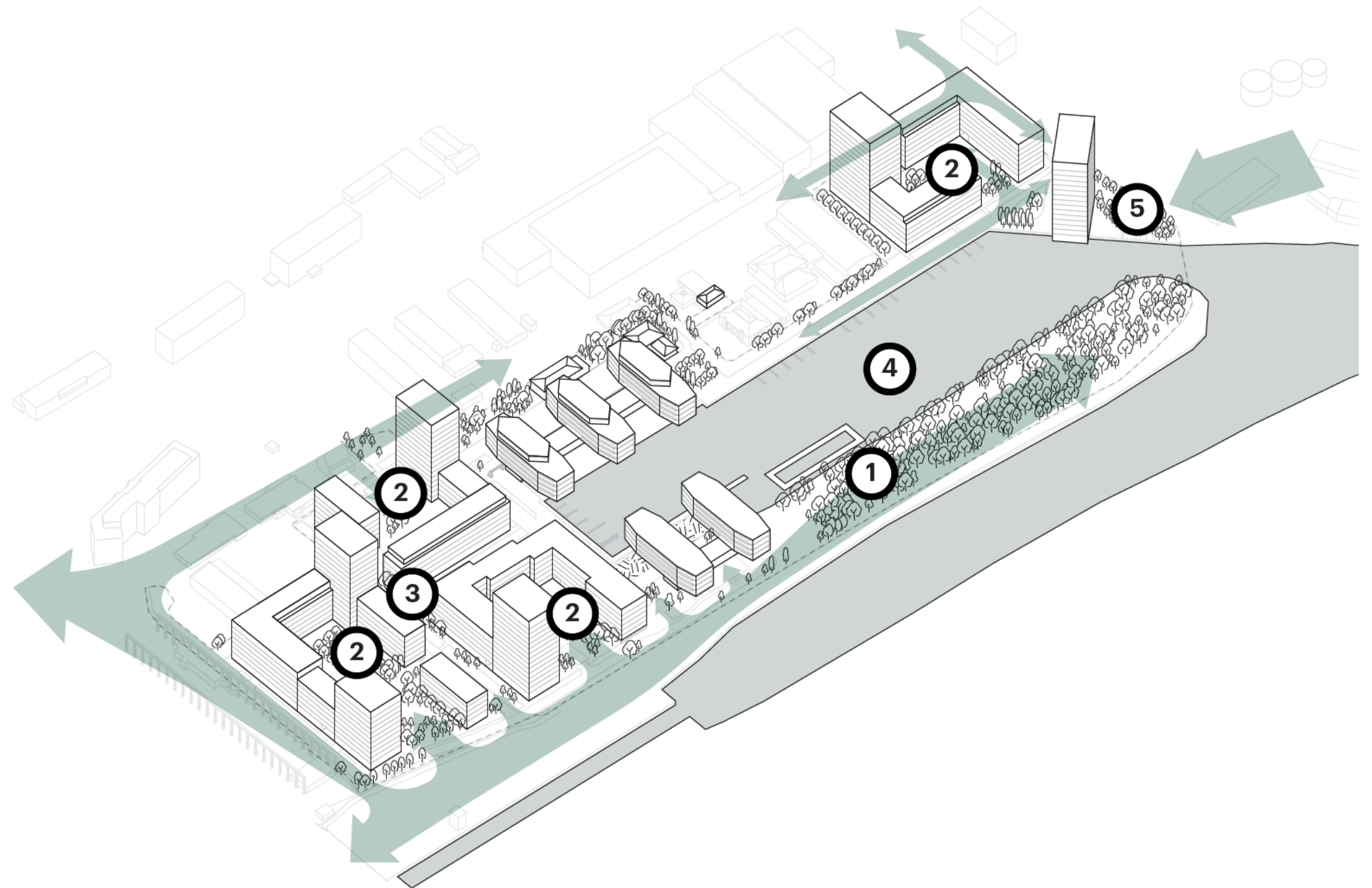
1. Zieleń na cyplu - zachowany cenny las łęgowy stanowiący idealne miejsce sportu i rekreacji oraz wypoczynku.

2. Zieleń w dziedzińcach - zielone i bioróżnorodne przestrzenie dziedzińców będą stanowiły miejsce integracji mieszkańców oraz bezpieczną oazę do zabawy dla najmłodszych użytkowników.

3. Pasaż portowy - zlokalizowany na osi basenu portowego, będzie funkcjonował jako aleja spacerowa z atrakcyjnymi nasadzeniami i elementami małej architektury.

4. Basen portowy - teren basenu żeglugowego stanowi o charakterze całego osiedla, zachęcając do rekreacji wzdłuż wody. Planowany jest również pomost rekreacyjny na świeżym powietrzu oraz marina.

5. Tereny zielone wokół budynku „Latarni” - zieleni uzupełni otoczenie charakterystycznego budynku na osi założenia urbanistycznego wzdłuż kanału żeglugowego integrując architekturę i naturę.



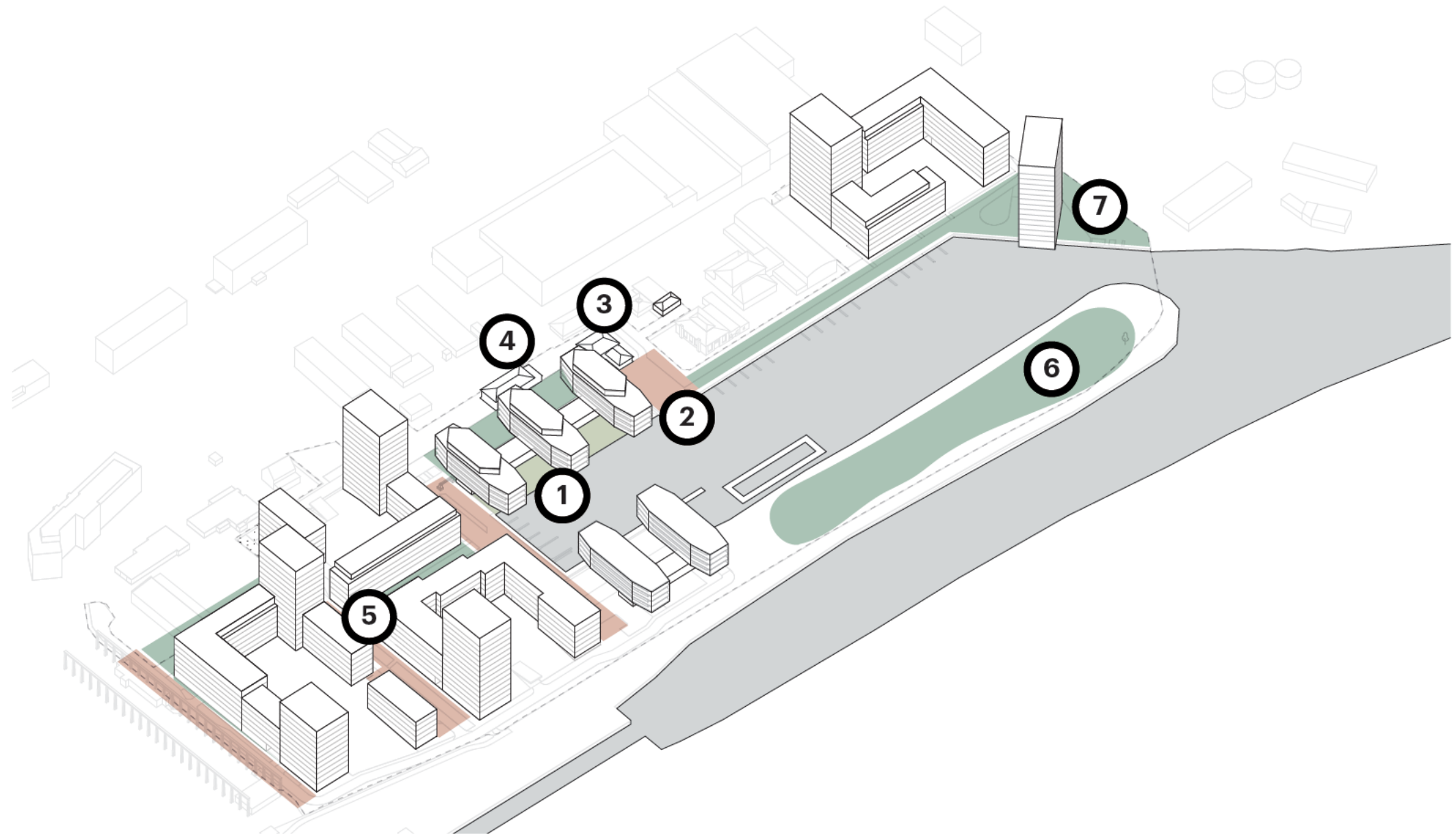


## Założenia projektowe Przestrzenie publiczne

W projekcie przewidziano szereg przestrzeni publicznych o różnym charakterze, od miejskiego, przez portowy po parkowy. Szeroka oferta funkcjonalna zapewnia atrakcyjność tych przestrzeni dla mieszkańców. W obrębie basenu portowego przewidziano przestrzenie dedykowane wypoczynkowi i rekreacji. W otoczeniu zabytkowej architektury zaprojektowano market warzywny, bosmanat oraz galerię sztuki. Oprócz reprezentacyjnych placów miejskich przewidziano szereg kameralnych skwerów powiązanych z wodą i zielenią.

Dotychczasowe strategie rozwoju Wrocławia opierały się na misji 'Wrocław miastem spotkania – miastem, które jednoczy'. Planowana inwestycja wspiera wizję solidarnego społeczeństwa, poprzez tworzenie lokalnych przestrzeni publicznych, dostępnych dla wszystkich – w tym zwłaszcza dla seniorów, dzieci i osób z niepełnosprawnościami.

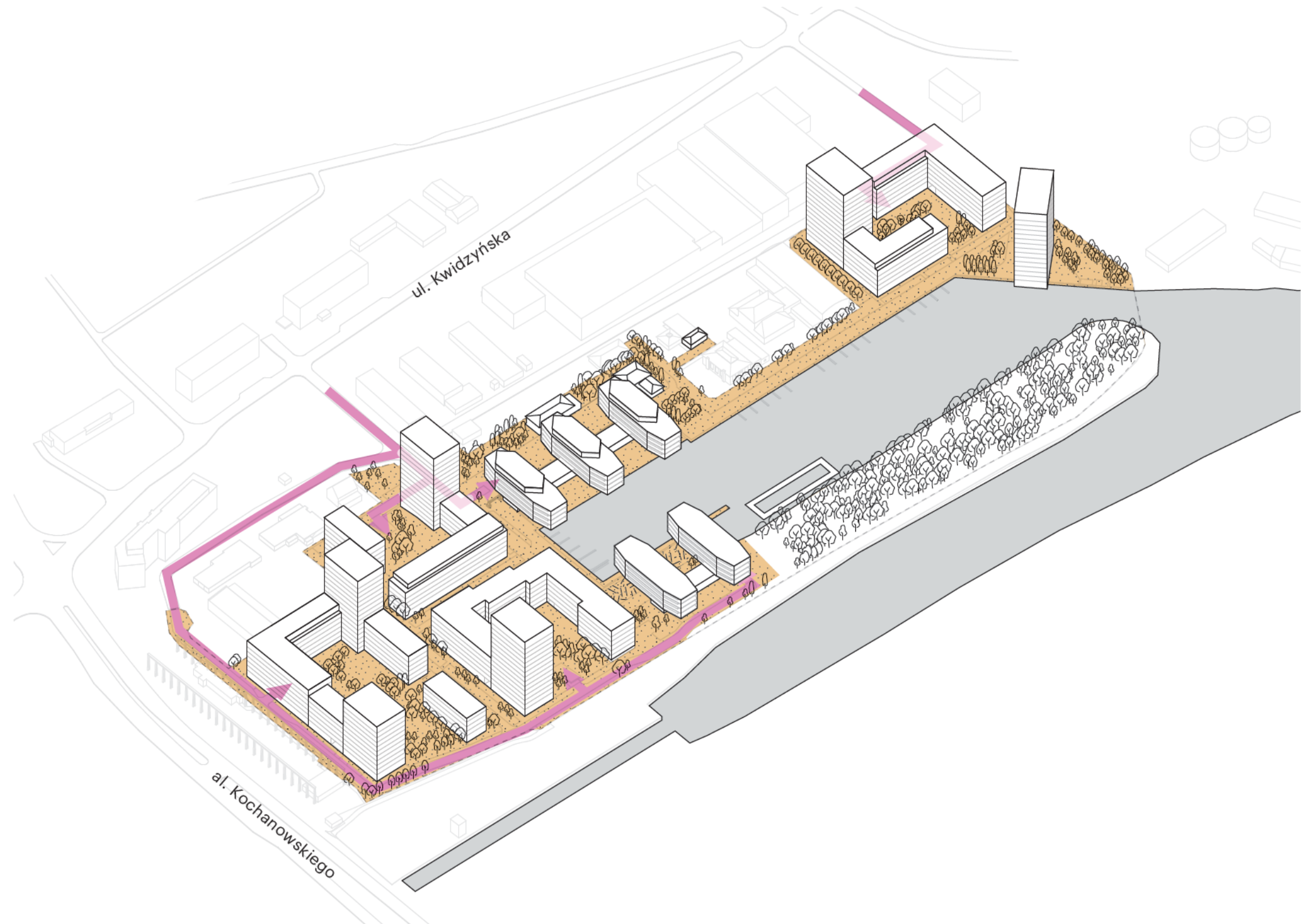
1. Marina z usługami w parterze
2. Miejsce wodowania jednostek pływających
3. Bosmanat i galeria sztuki
4. Eko-market
5. Pasaż portowy
6. Park na cyplu
7. Otoczenie budynku „Latarni”





## Założenia projektowe Komunikacja

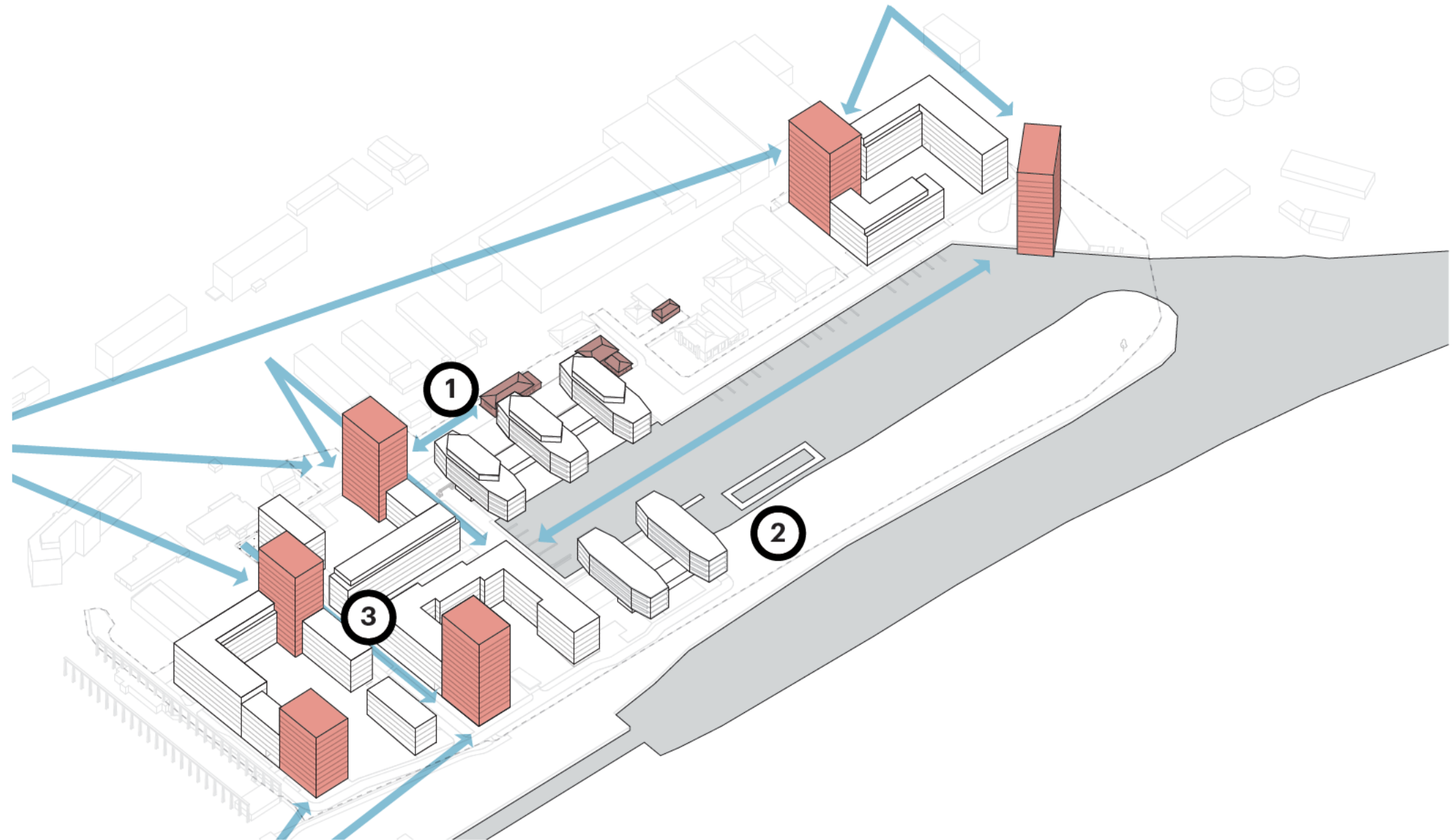
Minimalizacja ruchu kołowego na terenie inwestycji odbywa się przez obsługę za pomocą drogi obwodowej. Droga ta łączy wszystkie wyjazdy z parkingów podziemnych i kieruje ruch na ul. Kwidzyńską. Dzięki temu sieć przestrzeni publicznych, które wypełniają przestrzeń między budynkami, pozbawiona jest udziału samochodów. Bezkolizyjność ruchu samochodowego i ruchu pieszego pozwala w pełni oddać miasto jego mieszkańcom.





## Założenia projektowe Osie widokowe

Projektowany w ramach inwestycji mieszkaniowej fragment miasta charakteryzuje się różnorodnością architektoniczną. W proponowanej kompozycji urbanistycznej można wyróżnić między innymi oś miejską (1), oś parkową (2) oraz oś portową (3). Wśród typów zabudowy można wymienić zabudowę kwartałową, zabudowę punktową oraz budynki wysokie w formie dominant i akcentów. Rozmieszczenie budynków najwyższych oparte jest na układzie osi widokowych oraz osi kompozycyjnych. Dzięki temu podkreślone zostały ważne miejsca w kontekście całego założenia oraz względem pozostałej zabudowy miasta Wrocławia. Proponowana wizja zagospodarowania terenów portowych mogłaby się stać jedną z bram miasta, architektonicznych wizytówek Wrocławia.







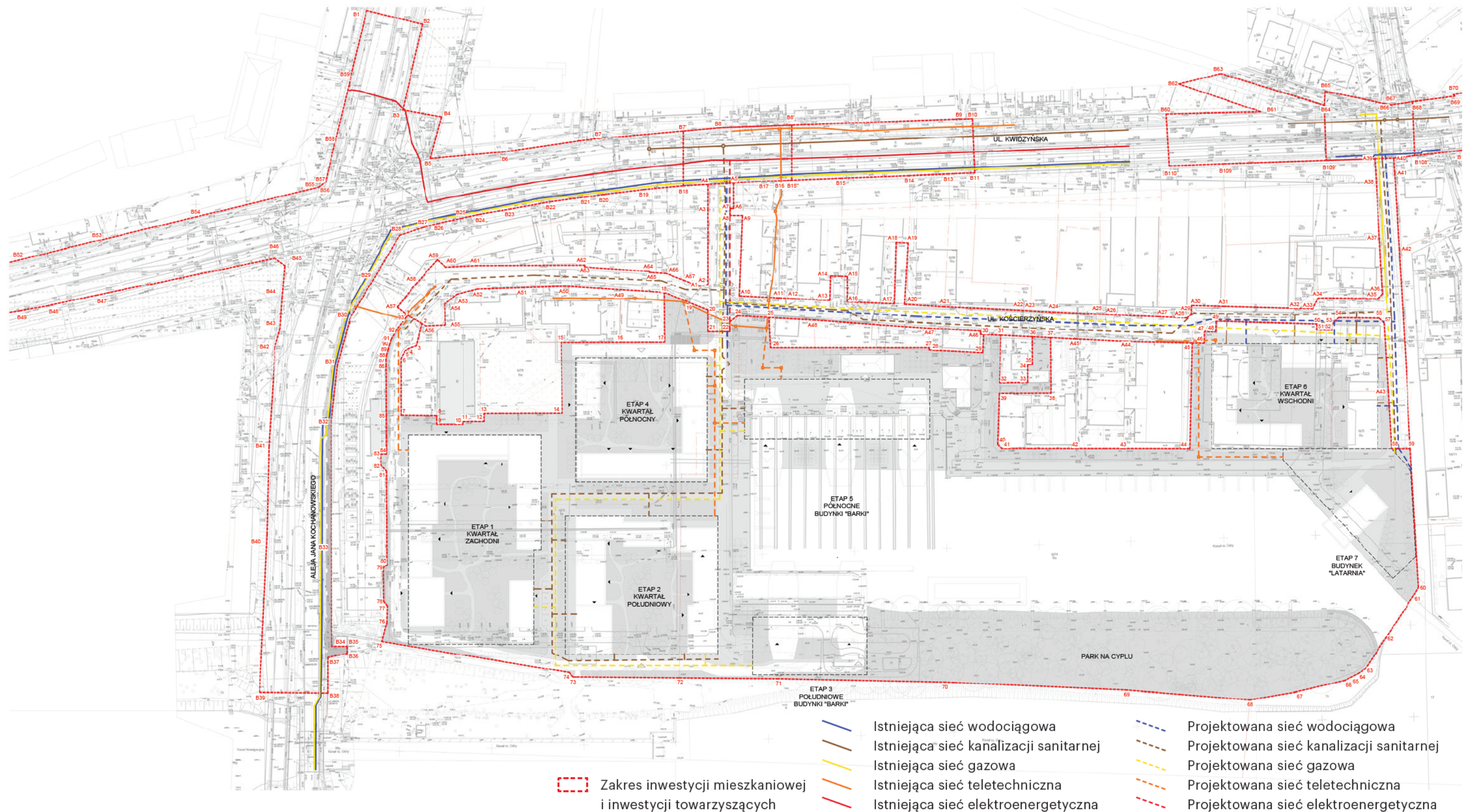


**Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych  
i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i  
zagospodarowania terenu**





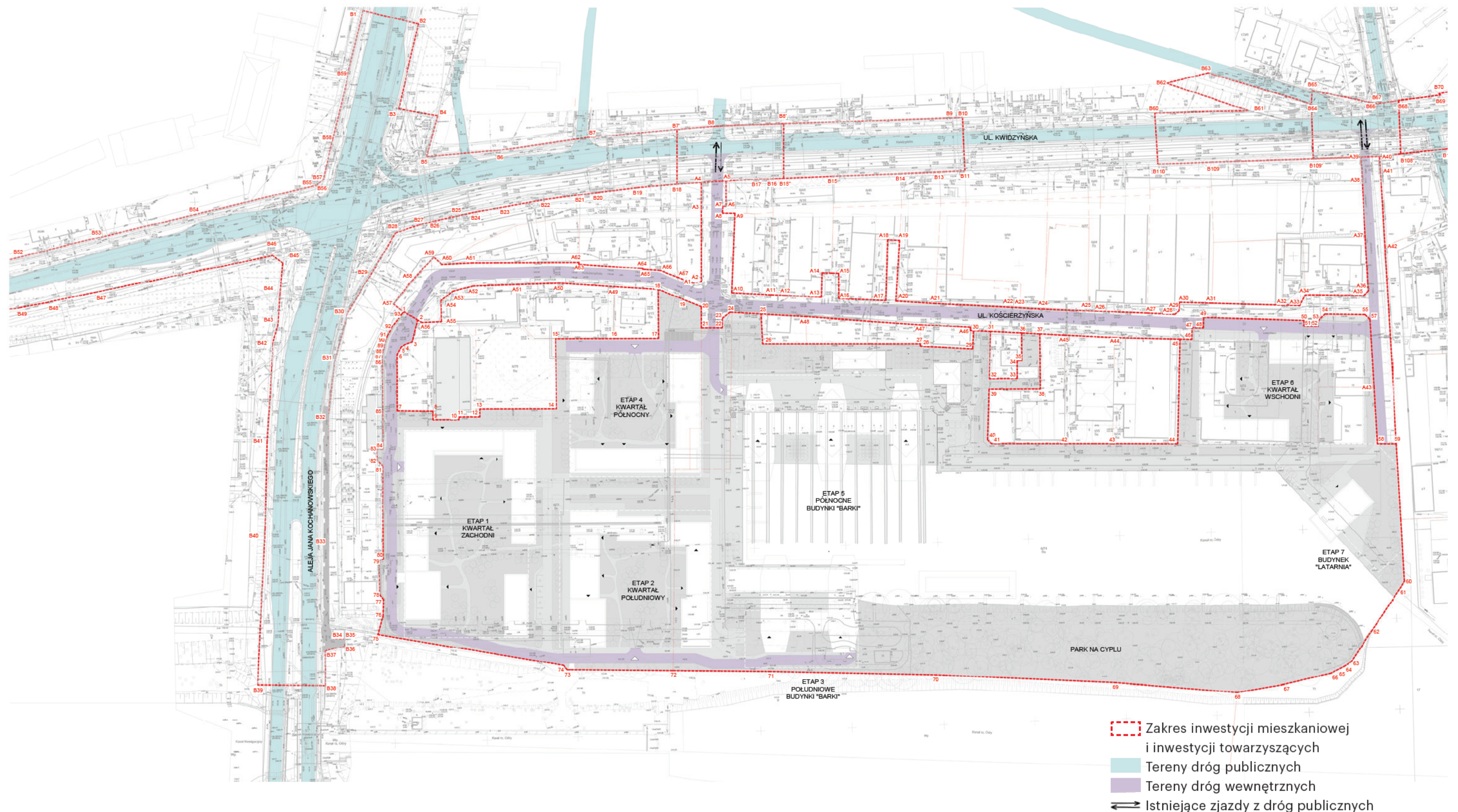
## Schemat dostępu inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.



## Schemat uzbrojenia terenu inwestycji mieszkaniowej w sieci



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.







## Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu









## Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wszystkie prawa zastrzeżone.







## Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

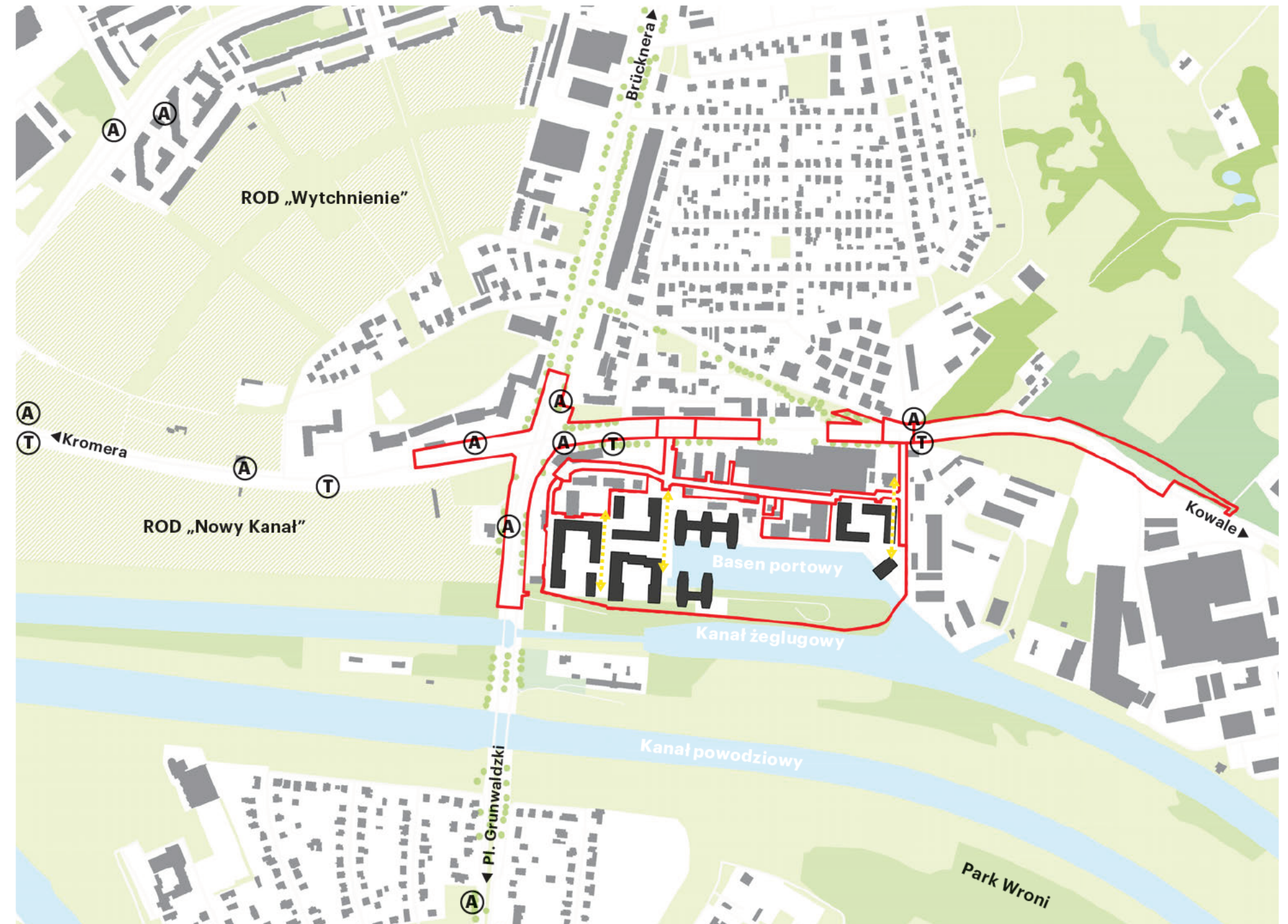




## Analiza głównych powiązań przestrzennych

Teren inwestycji znajduje się na obszarze dawnych terenów przemysłowych, stanowiących niegdyś obrzeża Wrocławia. Obecnie tereny te znajdują się na styku zielonych przestrzeni Rodzinnych Ogródków Działkowych oraz dawnej zabudowy przemysłowej. Punkt charakterystyczny stanowi sylwetka prześię Mostów Jagiellońskich oraz otwarcie perspektywiczne na rzekę. Od strony osiedla Kowale, rzeka jest niedostępna, ogrodzona zabudowaniami. Inwestycja mieszkaniowa pozwala powiązać między sobą przestrzenie parkowe i rekreacyjne, stanowiąc w ten sposób powiązanie między parkami, stanowiąc istotny zwornik.

- Las liściasty
- Las dębowy
- Roślinność trawiasta
- Istniejąca zabudowa
- Zabudowa planowana w ramach inwestycji
- Podstawowy układ szpalerów drzew w przestrzeniach publicznych
- Granica terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących
- T Przystanek tramwajowy
- A Przystanek autobusowy
- Kierunki lokalnych powiązań przestrzennych terenu inwestycji z terenami otaczającymi





## Analiza struktury funkcjonalnej

Teren inwestycji znajduje się w obszarze przechodzącym zmiany funkcjonalne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wymieszana jest z halami produkcyjnymi oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Wszystko to przeplecione jest terenami zieleni.

Obecność funkcji przemysłowej świadczy o historii tego terenu. Obszar niegdyś obrzeżny, zostaje coraz silniej przywiązany do centrum Wrocławia.

-  Granica terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących
-  Budynki kultury fizycznej
-  Budynki mieszkalne jednorodzinne
-  Budynki mieszkalne wielorodzinne
-  Budynki kultu religijnego
-  Budynki przemysłowe
-  Budynki handlowo usługowe
-  Budynki szkół i instytucji badawczych
-  Budynki magazynowe
-  Rodzinne Ogrody Działkowe

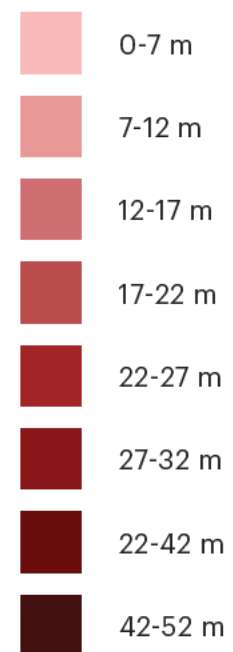





## Analiza urbanistyczna



Typologia wysokości  
budynków:



 Granica terenu inwestycji mieszkaniowej  
i inwestycji towarzyszących













**Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną  
w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy  
specjalistycznej**







WIDOK NA WROCŁAWSKĄ STOCZNIĘ RZECZNĄ  
OD STRONY ODRY





PLAC PRZED GALERIĄ SZTUKI





OGRÓD WSPÓLNOTOWY  
NA DACHU





AKTYWNE PARTERY  
W BUDYNKACH „BARKACH”

## **MIASTO 15-MINUTOWE MIASTO DOSTĘPNE**

Manifest skierowany do burmistrza Barcelony, podpisany przez architektów i działaczy społecznych w kwietniu 2020 roku, wskazywał zasady organizacji post-pandemicznego miasta. Sformułowane w nim reguły, stały się podstawą do narodzin idei miasta 15-minutowego, czyli miasta w którym w zasięgu trwającego kwadrans spaceru (zasięg około 0,5-1 km) mieszkańcy są w stanie zaspokoić swoje podstawowe potrzeby codzienne (np. sklepy spożywcze, piekarnie, apteki) a także mogą skorzystać z innych lokali usługowych o charakterze ponadlokalnym (np. przychodnia zdrowia, kawiarnia, restauracja) lub skorzystać z miejskiej oferty rekreacyjno-sportowej w otoczeniu natury.

W dostępnym mieście, w zasięgu spaceru pieszego, powinny znaleźć się także placówki edukacji (np. przedszkole, punkt opieki nad dziećmi, szkoła podstawowa) oraz potencjalne miejsca pracy.

Na popularności zyskują przestrzenie co-workingowe oraz małe butikowe powierzchnie biurowe, ze względu na popularyzację pracy zdalnej.

Projekt Wrocławskiej Stoczni Rzecznej wypełnia wszystkie zasady tworzenia miasta 15-minutowego. W zasięgu pieszego spaceru znajduje się przestrzeń co-workingowa, biura, przedszkole (w parterze jednego z budynków mieszkalnych lub alternatywnie na cyplu), punkt opieki nad dziećmi a także Szkoła Podstawowa nr. 7 przy ul. Brücknera oraz XIV Liceum Ogólnokształcącego położonego u zbiegu ulic Toruńskiej oraz ul. Brücknera. Oprócz tego zagospodarowanie terenu będzie zapewniało dostęp do przestrzeni sportowych (kąpielisko, ścieżka rowerowa, place zabaw, marina z możliwością wypożyczenia sprzętu wodnego) i rekreacyjnych (teren zieleni urządzonej na cyplu oraz wypełniających dziedzińce budynków mieszkalnych).





WIDOK NA MARINĘ  
OD STRONY CYPLA





Ambicją projektu Wrocławskiej Stoczni Rzecznej oraz pracującemu nad nim zespołowi Inwestora - spółki Edo oraz projektantów BBGK Architekci oraz la.wa Architektura Krajobrazu, jest poprzez wprowadzenie nowej zabudowy, osiągnięcie celów:

- przeciwdziałanie suburbanizacji Wrocławia,
- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej połączonej z siecią usług komercyjnych oraz społecznych takich jak bosmanat, przystań dla jednostek pływających, eko-market, przychodnia, apteka, dom sąsiedzki,
- wprowadzenie możliwości cumowania jednostek pływających pełniących funkcję np. taksówek wodnych,
- wspieranie zrównoważonej mobilności poprzez promowanie komunikacji rowerowej i miejskiej kosztem komunikacji samochodowej: wprowadzanie atrakcyjnych rowerowni, bikesharingu, stacji wrocławskiego roweru miejskiego,
- rehabilitacja zdegradowanej przestrzeni miasta i otworzenie jej na nowo dla mieszkańców,
- wprowadzenie przestrzeni publicznych zlokalizowanych wokół basenu portowego, założenie przywraca mieszkańcom kontakt z rzeką Odrą,
- zabudowa mieszkaniowa będzie również wspierała ekosystem poprzez wprowadzanie lokalnie i rodzimie występujących gatunków drzew i roślin,
- prowadzenie procesów pielęgnacyjnych zapewniających odpowiednie habitaty dla lokalnej fauny i flory.

W naszej ocenie jedyną drogą, która pozwoli na szybkie urzeczywistnienie powyższych celów jest realizacja projektu w oparciu o Specustawę Mieszkaniową, której wymogi zostały spełnione w ramach projektu.







### **DANE INWESTORA**

EDO Sp. z o.o.  
ul. Bernarda Pretficza 21/18  
53-328 Wrocław

### **DANE GENERALNEGO PROJEKTANTA**

BBGK Architekci Sp. z o.o.  
al. 3 maja 2/11  
00-391 Warszawa