8578

PP/4474217

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

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

2. RODZAJ PISMA[1)]

☑ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☑ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
wpł. 02-08-2024
L.dz. 304552 podpis

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Nazwa:	**MPP ARCHITEKTURA SP. Z O.O.**	Kraj:	**POLSKA**
Województwo:	**DOLNOŚLĄSKIE**	Powiat:	**WROCŁAW**
Gmina:	**WROCŁAW**	Ulica:	**PODWALE**
Nr domu:	**61**	Nr lokalu:	**1**
Miejscowość:	**WROCŁAW**	Kod pocztowy:	**50-010**

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

☐ tak

☑ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik

Imię i nazwisko: -

Województwo: -

Gmina: -

Nr domu: -

Miejscowość: -

E-mail: -

☐ pełnomocnik do doręczeń

Kraj: -

Powiat: -

Ulica: -

Nr lokalu: -

Kod pocztowy: -

Nr tel.: -

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: -

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

WNIOSKUJĘ O WPROWADZENIE DLA OBSZARU, NA KTÓRYM ZLOKALIZOWANE SĄ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE NINIEJSZYM WNIOSKIEM, SW (STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ) Z PODSTAWOWYM PROFILEM FUNKCJONALNYM, Z UWZGLĘDNIENIEM DANYCH SZCZEGÓŁOWYCH ZAWARTYCH W TABELACH P. 7.2 I 7.3.

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

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	**PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA**	**dz. nr 2/9: 026401_1.005 1.AR_2.2/9 AM2, ob. Kleczków**	☑ tak ☐ nie	**WNIOSKUJĘ O WPROWADZENIE DLA OBSZARU, NA KTÓRYM ZLOKALIZOWANE SĄ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE NINIEJSZYM WNIOSKIEM, SW (STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ) Z PODSTAWOWYM PROFILEM FUNKCJONALNYM, ZGODNEJ ZE SZCZEGÓŁOWYMI PARAMETRAMI OKREŚLONYMI W TABELI W P. 7.3.**
2		**fragment dz. nr 2/11: 026401_1.005 1.AR_2.2/11 AM2, ob. Kleczków**	☐ tak ☑ nie	

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

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

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	**PLAN OGÓLNY MIASTA WROCŁAWIA**	**dz. nr 2/9: 026401_1.005 1.AR_2.2/9 AM2, ob. Kleczków**	☑ tak ☐ nie	**SW**	**40%**	**68m**	**30%**
2		**fragment dz. nr 2/11: 026401_1.005 1.AR_2.2/11 AM2, ob. Kleczków**	☐ tak ☑ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☑Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

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

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☑ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☑ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]

A) ZAŁĄCZNIK OPISOWY NR 1

B) ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:

- **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1**
  Przeznaczenia funkcjonalne terenów wzdłuż ul. Browarnej, ob. Kleczków.
- **ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2**
  Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zespołu mieszkaniowego na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis: ... . Data: .....

[1)] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4)] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5)] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6)] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7)] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8)] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9)] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH

Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Wrocławia. Może się Pani/Pan z nim skontaktować w następujący sposób:

- listownie na adres: Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław,
- przez e-mail: wpl@um.wroc.pl,
- telefonicznie: +48 71 777 73 25, +48 71 777 86 60.

Cele przetwarzania danych

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

Podstawy prawne przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Pani/Pana dane przez 25 lat od stycznia kolejnego roku po zakończeniu sprawy, której wniosek dotyczy. Następnie zostaną przekazane do Archiwum Państwowego we Wrocławiu, gdzie będą przetwarzane wieczyście.

Odbiorcy danych

Będziemy przekazywać Pani/Pana dane osobowe podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa. Dodatkowe dane mogą być dostępne dla usługodawców wykonujących zadania na zlecenie Administratora w ramach świadczenia usług serwisu, rozwoju i utrzymania systemów informatycznych.

Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych

Przysługują Pani/Panu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:

- prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
- prawo żądania ograniczenia przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Aby skorzystać z powyższych praw, musi Pani/Pan skontaktować się z Administratorem danych (dane kontaktowe powyżej) lub Inspektorem Ochrony Danych (dane kontaktowe poniżej).

Inspektor Ochrony Danych

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

Z Inspektorem można kontaktować się w następujący sposób:

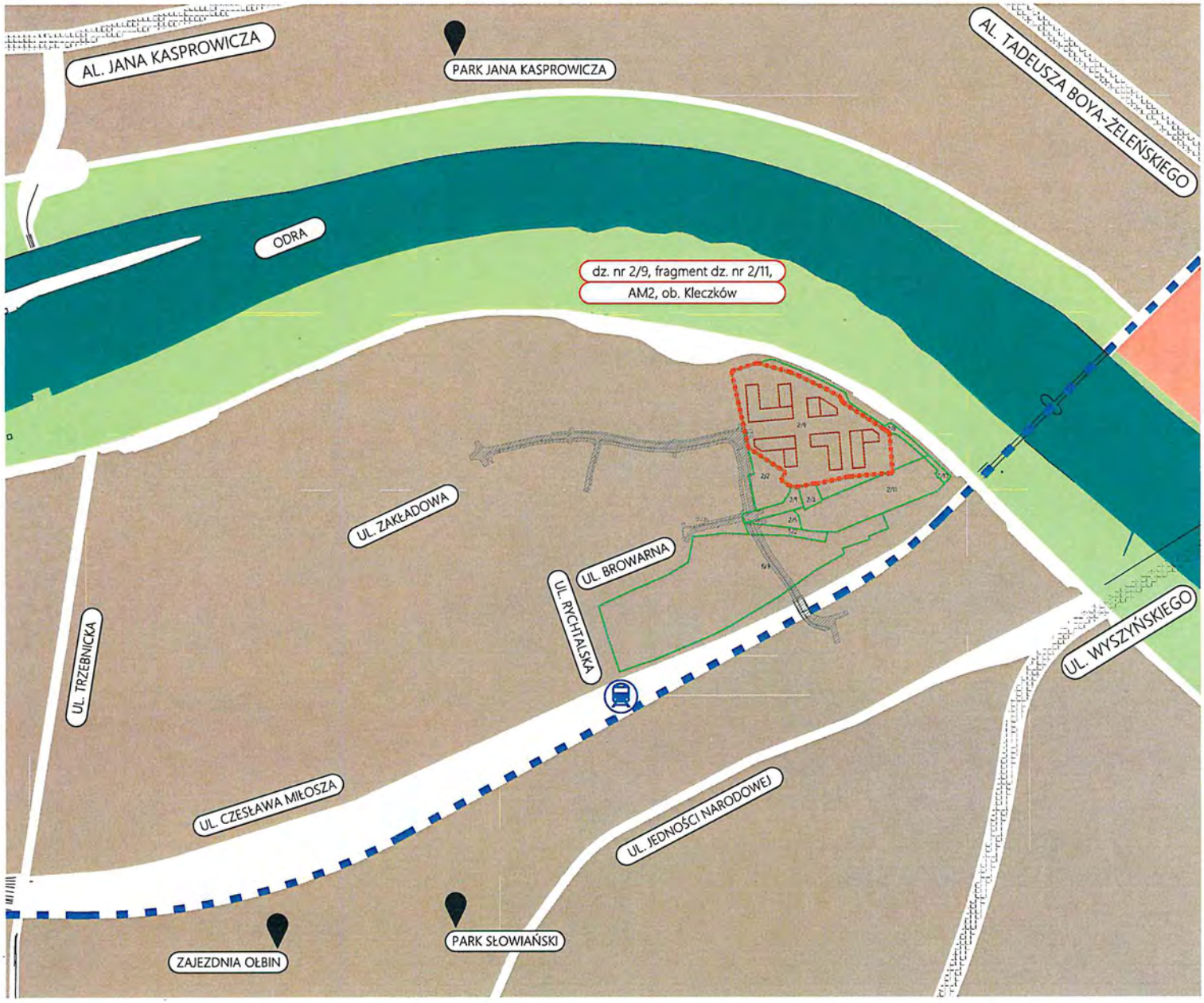
- listownie na adres: ul. G. Zapolskiej 4, 50-032 Wrocław
- przez e-mail: iod@um.wroc.pl,
- telefonicznie: 71 777 77 24.

Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego

Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

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

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
Przeznaczenia funkcjonalne terenów
wzdłuż ul. Browarnej, ob. Kleczków.



LEGENDA:

- granice nieruchomości objętych wnioskiem
- nr działek objętych wnioskiem
- granice działek sąsiednich
- tory kolejowe
- strefa pod realizację przystanku pociąguaglomeracyjnego
- korytarze głównych dróg zbiorczych
- projektowana droga z tunelem pod istniejącym torowiskime
- GŁÓWNE ARTERIE KOMUNIKACJI
- TERENY ZIELONE
- tereny zielone
- rzeka Odra
- zabudowa istniejąca
- zabudowa planowana na obszarach sąsiednich
- SW strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SN strefa zieleni i rekreacji
- SU strefa usługowa
- potencjalna zabudowa o charakterze mieszkaniowym na działce objętej wnioskiem

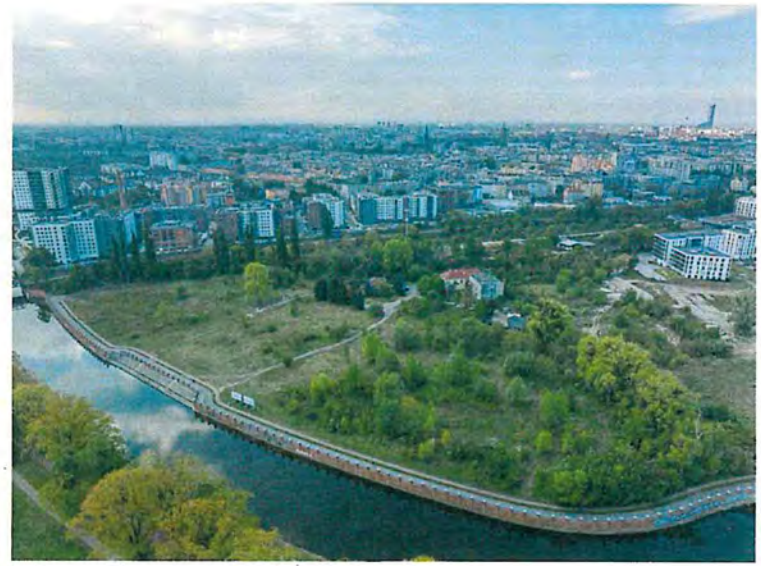
MA KOW

08.2024

KPP

MPP

2411_WROCŁAW_BROWARNA



OPRACOWANIE KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO URBANISTYCZNEJ ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANEJ PRZY ULICY BROWARNEJ WE WROCŁAWIU

2411_BROWARNA

MACKOW

KOMPOZYCJA PZRESTRZENNA, PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

Projektowany zespół składa się z budynków o zróżnicowanej wysokości. Przyjęte wysokości poszczególnych budynków respektują wymagania MPZP dla wydzieleń wewnętrznych oraz wymagania stawiane przez Warunki techniczne w zakresie nasłonecznienia i przesłaniania dla zabudowy śródmiejskiej.

Szczególnym walorem, stanowiącym punkt wyjścia do decyzji projektowych, jest bliskość terenów zielonych i tras spacerowo-rowerowych o wyjątkowych walorach przyrodniczych i rekreacyjnych, zlokalizowanych nad Kanałem Miejskim. Atut ten podkreśla zaproponowany (i zgodny z ustaleniami MPZP) układ urbanistyczny. Główną osią założenia jest ciąg pieszo – jezdny – 'promenada', usytuowany na linii wschód – zachód, na przedłużeniu terenu 2KDD (ul. Zakładowej) prowadzący do projektowanego placu osiedlowego, zlokalizowanego we wschodniej części założenia na nabrzeżu Kanału Miejskiego.

Zaproponowano budynki w formie liter 'C' oraz 'L', respektując strefy zabudowy skrupulatnie wyznaczone w obowiązującym MPZP. Kształty obiektów pozwalają na uzyskanie odpowiednich warunków nasłonecznienia mieszkań, umożliwiają również wydzielenie przestrzeni rekreacyjnych o różnym charakterze – od półprywatnych do publicznych.

Najwyższa zabudowa, w formie 15 i 18 kondygnacyjnych dominant, znajduje się w pobliżu Kanału Miejskiego, uzupełniając sylwetę Wrocławia w obszarze pomiędzy mostami Warszawskimi i Mostem Trzebnickim, kształtowaną już przez wysokie budynki na terenie sąsiednich inwestycji. Pozostałą cześć zespołu tworzą budynki 8 – kondygnacyjne (z obniżeniem jednego skrzydła w budynku 3 do 6 kondygnacji). Pod każdym z zaprojektowano dwukondygnacyjny garaż podziemny.

Mieszkania zaprojektowano zgodnie z wytycznymi Inwestora, kładąc szczególny nacisk na funkcjonalność układu pomieszczeń i dostęp do przestrzeni zewnętrznych (balkony, loggie, ogródki). Wyróżnikiem zespołu są tarasy dla mieszkańców zaplanowane na dachach budynków nr 1, 2 i 5. Kameralne przestrzenie rekreacyjne z unikatową ekspozycją, mogą zostać wyposażone w dodatkowe funkcje (sauna, sala wielofunkcyjna, klub mieszkańca, siłownia), zapewniając wyjątkowy komfort zamieszkiwania.

Uzupełnieniem dla dominującej funkcji mieszkaniowej budynków, są lokale usługowe zaprojektowane w parterach, umożliwiające zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców osiedla bezpośrednio w miejscu zamieszkania.

Na etapie przygotowania koncepcji przeprowadzono analizę nasłonecznienia dla daty 20.03. (równonoc wiosenna), strefy czasowej UTC +1:00. Biorąc pod uwagę różnicę między czasem zimowym i letnim, uwzględniono nasłonecznienie w godzinach 7:00-16:00, co gwarantuje spełnienie warunków nasłonecznienia także w dniu równonocy jesiennej.

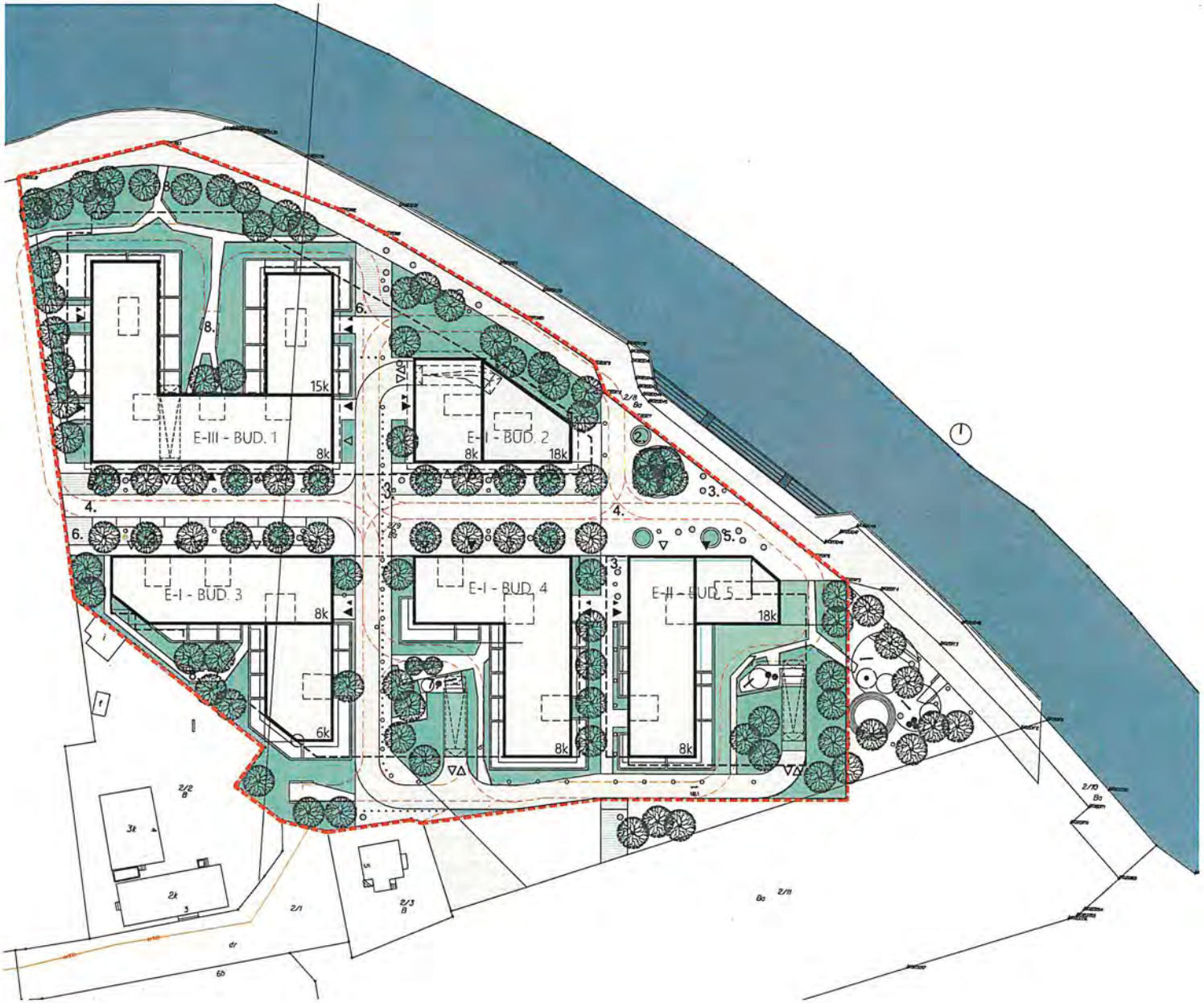
PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Jednym z ważniejszych założeń projektowych było wykreowanie w obrębie zespołu wartościowych przestrzeni publicznych i zielonych, stanowiących lokalne miejsca spotkań i rekreacji. W zależności od wariantu mają one formę placu lub ulicy handlowej - promenady.

Plac osiedlowy ukształtowany został w oparciu o wartościowe elementy istniejące (nabrzeże Kanału Miejskiego z ciągami spacerowymi i rowerowymi) oraz nowo projektowane budynki z usługowymi parterami, jako główny punkt całego zespołu i lokalne centrum. Zakłada się niewielką przebudowę opaski nabrzeża – usunięcie barier i ukształtowanie schodów terenowych z elementami zieleni i siedziskami pozwalającymi na bezpośredni dostęp do wody.

Przyjazna dla użytkowników, nasycona usługami zlokalizowanymi w parterach projektowanych budynków miejska przestrzeń jest sceną codziennego życia mieszkańców. Na co dzień plac będzie miał charakter otwartej przestrzeni publicznej dla mieszkańców i użytkowników usług, oferując otwartą przestrzeń dla różnych aktywności (np. dla dzieci – do jazdy na rowerkach czy hulajnogach, dla użytkowników kawiarnianego ogródka, jako punkt spotkań). W weekendy przestrzeń ta stawać się może miejscem o charakterze ponadlokalnym, przyciągającym również użytkowników z innych części miasta – miejscem zatrzymania podczas rowerowej wycieczki nabrzeżem Odry lub porannej przebieżki.

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
SKALA 1:1000



LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA
- DROGA POŻAROWA
- BUDYNEK PROJEKTOWANY
- E-X ETAP INWESTYCJI
- ZIELEŃ
- OGRÓDEK MIESZKANIA NA PARTERZE

1 - DUŻA OBUDOWA WOKÓŁ DRZEW - SIEDZISKO DREWNIANE NA PODKONSTRUKCJI STALOWEJ MONTOWANE NA ŻELBETOWEJ PODSTAWIE

2 - MAŁA OBUDOWA WOKÓŁ DRZEW - SIEDZISKO DREWNIANE NA PODKONSTRUKCJI STALOWEJ MONTOWANE NA ŻELBETOWEJ PODSTAWIE

3 - ŁAWKA BETONOWA, ESCOFET LUB RÓWNOWAŻNA, WYM. ŚR. 120, WYS. 48CM

4 - LAMPA STOJĄCA ULICZNA WYSOKA, NP. ESCPFET LUB RÓWNOWAŻNA, WYS. 10M

5 - POSADZKA - PŁYTY KAMIENNE/BETONOWE PROSTOKĄTNE

6 - NAWIERZCHNIA AZUROWA

7 - PLAC ZABAW

8 - STREFA REKREACJI DLA MIESZKAŃCÓW

MACKOW

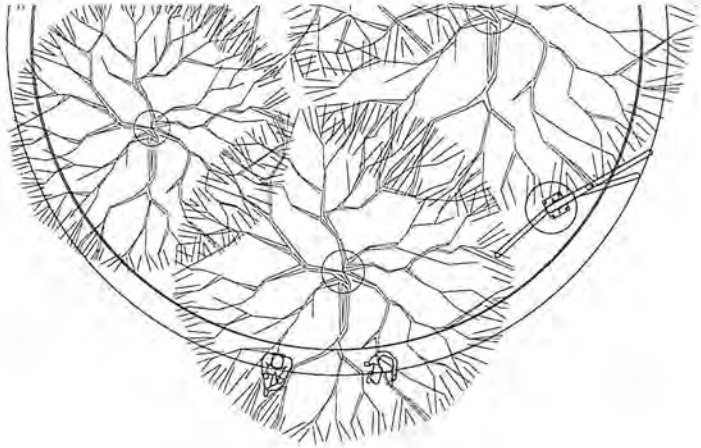
04.2024

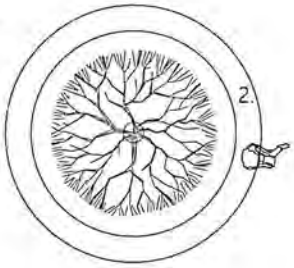
KPP

MPP

2411_BROWARNA

PZT - DETAL, SKALA 1:100







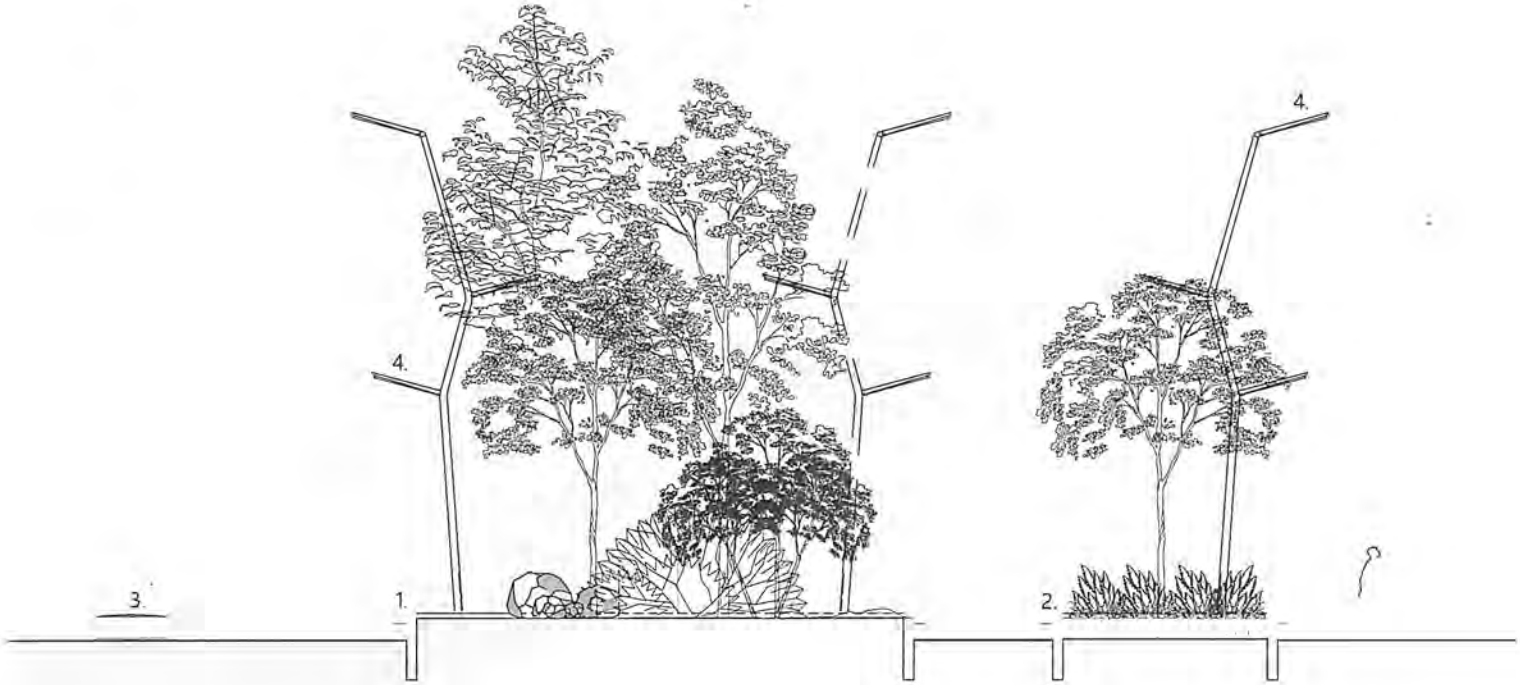
1 - DUZA OBUDOWA WOKOŁ DRZEW - SIEDZISKO DREWNIANE NA PODKONSTRUKCJI STALOWEJ MONTOWANE NA ZELBETOWEJ PODSTAWIE

2. MAŁA OBUDOWA WOKÓŁ DRZEW - SIEDZISKO DREWNIANE NA PODKONSTRUKCJI STALOWEJ MONTOWANE NA ZELBETOWEJ PODSTAWIE

3 - ŁAWKA BETONOWA, ESCOFET LUB RÓWNOWAZNA, WYM. ŚR. 120, WYS. 48CM

4 - LAMPA STOJĄCA ULICZNA WYSOKA, NP. ESCPFET LUB RÓWNOWAZNA, WYS. 10M

5 - POSADZKA - PŁYTY KAMIENNE/BETONOWE PROSTOKĄTNE



MACKOW

MPP KPP 04.2024

2411_BROWARNA

WIDOK Z LOTU PTAKA



MA OW

MPP KPP 04.2024

2411_BROWARNA

WIDOK Z POZIOMU CZŁOWIEKA



MACKOW

MPP KPP 04.2024

2411_BROWARNA

WIDOK Z POZIOMU CZŁOWIEKA

MA UW



MPP KPP 04.2024

2411_BROWARNA

WIDOK Z POZIOMU CZŁOWIEKA

MACKOW



MPP KPP 04.2024

2411_BROWARNA

02.08.2024

ZAŁĄCZNIK OPISOWY NR 1

DO | TO:	**Prezydent Wrocławia** **Wydział Planowania Przestrzennego** **Urzędu Miejskiego Wrocławia** **ul. Świdnicka 53 | 50-030 Wrocław**
DW | CC:	a/a
WNIOSKODAWCA APPLICANT:	|MPP Architektura Sp. z o.o ul. Podwale 61/1 | 50-010 Wrocław
PROJEKT | PROJECT:	2411_BROWARNA
NR PISMA | NO:	W620/2411/SZB/24
TEMAT | SUBJECT:	**Załącznik** opisowy nr 1. Argumentacja do **pisma dotyczącego aktu** planowania przestrzennego.

W związku z uchwałą ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie w przygotowywanym Planie Ogólnym dla Wrocławia poniższego ustalenia dla terenu **dz. nr 2/9 oraz fragmentu dz. 2/11, AM2, ob. Kleczków:**

Wnioskuję o wprowadzenie na obszarze objętym wnioskiem, strefy wielofunkcyjnej SW, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z podstawowym profilem funkcjonalnym.

Uzasadnienie

Postulowane działanie ma na celu umożliwienie stworzenia spójnego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze kompletnego osiedla, uzupełnionej usługami w parterach budynków, przestrzeniami publicznymi o różnej formie i terenami zieleni. Przekształcenie, uporządkowanie i zagospodarowanie terenów z nieruchomościami objętymi niniejszym wnioskiem pozwoli w pełni wykorzystać potencjał przestrzenny i rekreacyjny terenów nadrzecznych, a jednocześnie będzie stanowił kontynuację i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w pasie pomiędzy linią Kanału Miejskiego, ul. Zakładową, a ul. Czesława Miłosza (w obecnie w budowie). Omawiany teren posiada bardzo dobrze rozwinięte zaplecze infrastrukturalne oparte o transport publiczny linii tramwajowej (ul. Trzebnicka, ul. Jedności Narodowej), autobusowej. Dużym walorem omawianych terenów są strefy różnorodnej zieleni położonej na terenach sąsiadujących: nadrzeczna promenady lewobrzeżna i prawobrzeżna wzdłuż Odry, Park Słowiański, Park im. Stanisława Staszica, Park Jana Kasprowicza.

Wspomniany wyżej obszar ograniczony od północy kanałem miejskim, od południa i wschodu torami kolejowymi, a od zachodu ulicą Trzebnicką stanowi historycznie obszar zabudowy przemysłowej. Tożsamość terenu związania jest z funkcjonowaniem na tym terenie nieistniejących już zakładów m.in. Wrocławskiego Zakładu Naprawczego Taboru Kolejowego (ZNTK Wrocław) przy ul. Czesława Miłosza, niemieckich koncernów zbożowych Kampffmeyer Mühlen GmbH przy ul. Rychtalskiej (z istniejącym budynkiem Elewatora zbożowego Odra), byłego tartaku w rejonie ul. Browarnej czy gazowni przy ul. Trzebnickiej (z istniejącą zabudową). Wygaszanie funkcji przemysłowej dało podwalinę pod redefinicji przeznaczenia obszaru i jego relacji z miastem. W chwili obecnej na terenie znajdują się głównie funkcje mieszkaniowe oraz usługowe (biurowe, handel powierzchniowy w postaci sklepu E.Leclerc przy ul. Zakładowej).

Kontynuacja zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej na nieruchomościach objętych niniejszym wnioskiem jest naturalną konsekwencją zapoczątkowanej przez miasto i właścicieli sąsiednich obszarów wizji przekształcenie sporego obszaru nadrzecznego w strefę mieszkalną.

Projektowany na dz. nr 2/9 oraz fragmencie dz. 2/11, AM2, ob. Kleczków zespół składa się z budynków o zróżnicowanej wysokości. Przyjęte wysokości poszczególnych budynków respektują wymagania MPZP dla wydzieleń wewnętrznych oraz wymagania stawiane przez Warunki techniczne w zakresie nasłonecznienia i przesłaniania dla zabudowy śródmiejskiej. Szczególnym walorem, stanowiącym punkt wyjścia do decyzji projektowych, jest bliskość terenów zielonych i tras spacerowo--rowerowych o wyjątkowych walorach przyrodniczych i rekreacyjnych, zlokalizowanych nad Kanałem Miejskim. Atut ten podkreśla zaproponowany (zgodny z ustaleniami MPZP) układ urbanistyczny.

Główną osią założenia jest ciąg pieszo – jezdny – 'promenada', usytuowany na linii wschód – zachód, na przedłużeniu ul. Zakładowej prowadzący do projektowanego placu osiedlowego, zlokalizowanego we wschodniej części założenia na nabrzeżu Kanału Miejskiego. Zaproponowano budynki w formie liter 'C' oraz 'L'. Kształty obiektów pozwalają na uzyskanie odpowiednich warunków nasłonecznienia mieszkań, umożliwiają również wydzielenie przestrzeni rekreacyjnych o różnym charakterze – od półprywatnych do publicznych. Najwyższa zabudowa, w formie dominant, znajduje się w pobliżu Kanału Miejskiego, uzupełniając sylwetę Wrocławia w obszarze pomiędzy mostami Warszawskimi i Mostem Trzebnickim, kształtowaną już przez wysokie budynki na terenie sąsiednich inwestycji. Pozostałą cześć zespołu tworzą budynki o niższej zabudowie (średniowysokie). Pod każdym z zaprojektowano dwukondygnacyjny garaż podziemny.

Uzupełnieniem dla dominującej funkcji mieszkaniowej budynków, są lokale usługowe zaprojektowane w parterach, umożliwiające zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców osiedla bezpośrednio w miejscu zamieszkania. Jednym z ważniejszych założeń projektowych było wykreowanie w obrębie zespołu wartościowych przestrzeni publicznych i zielonych, stanowiących lokalne miejsca spotkań i rekreacji. Przyjmują one formę placu lub ulicy handlowej - promenady. Plac osiedlowy ukształtowany został w oparciu o wartościowe elementy istniejące (nabrzeże Kanału Miejskiego z ciągami spacerowymi i rowerowymi) oraz nowo projektowane budynki z usługowymi parterami, jako główny punkt całego zespołu i lokalne centrum. Zakłada się niewielką przebudowę opaski nabrzeża – usunięcie barier i ukształtowanie schodów terenowych z elementami zieleni i siedziskami pozwalającymi na bezpośredni dostęp do wody. Na co dzień plac będzie miał charakter otwartej przestrzeni publicznej dla mieszkańców i użytkowników usług, oferując otwartą przestrzeń dla różnych aktywności. W weekendy przestrzeń ta stawać się może miejscem o charakterze ponadlokalnym, przyciągającym również użytkowników z innych części miasta – miejscem zatrzymania podczas rowerowej wycieczki nabrzeżem Odry lub porannej przebieżki.

Kontynuacja, wprowadzonej funkcji mieszkaniowej wzdłuż kanału miejskiego wydaje się naturalnym kierunkiem rozwoju omawianego obszaru, który realizuje także ciągłe zapotrzebowanie na mieszkania. Uznać można, iż wskazanie omawianego obszaru jako Strefy Wielofunkcyjnej (SW) z zabudową mieszkaniową z realizacją podstawowego profilu umożliwi pełne wykorzystanie jego walorów krajobrazowych, środowiskowych, infrastrukturalnych i społecznych.

Powyższe argumenty i opis planowanej zabudowy poparto częścią graficzną w formie poniższych załączników:

Załącznik nr 1
Przeznaczenia funkcjonalne terenów wzdłuż ul. Browarnej, ob. Kleczków.
Załącznik nr 2
Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zespołu mieszkaniowego na terenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

W razie konieczności uzyskania dodatkowych informacji - proszę o kontakt.

