

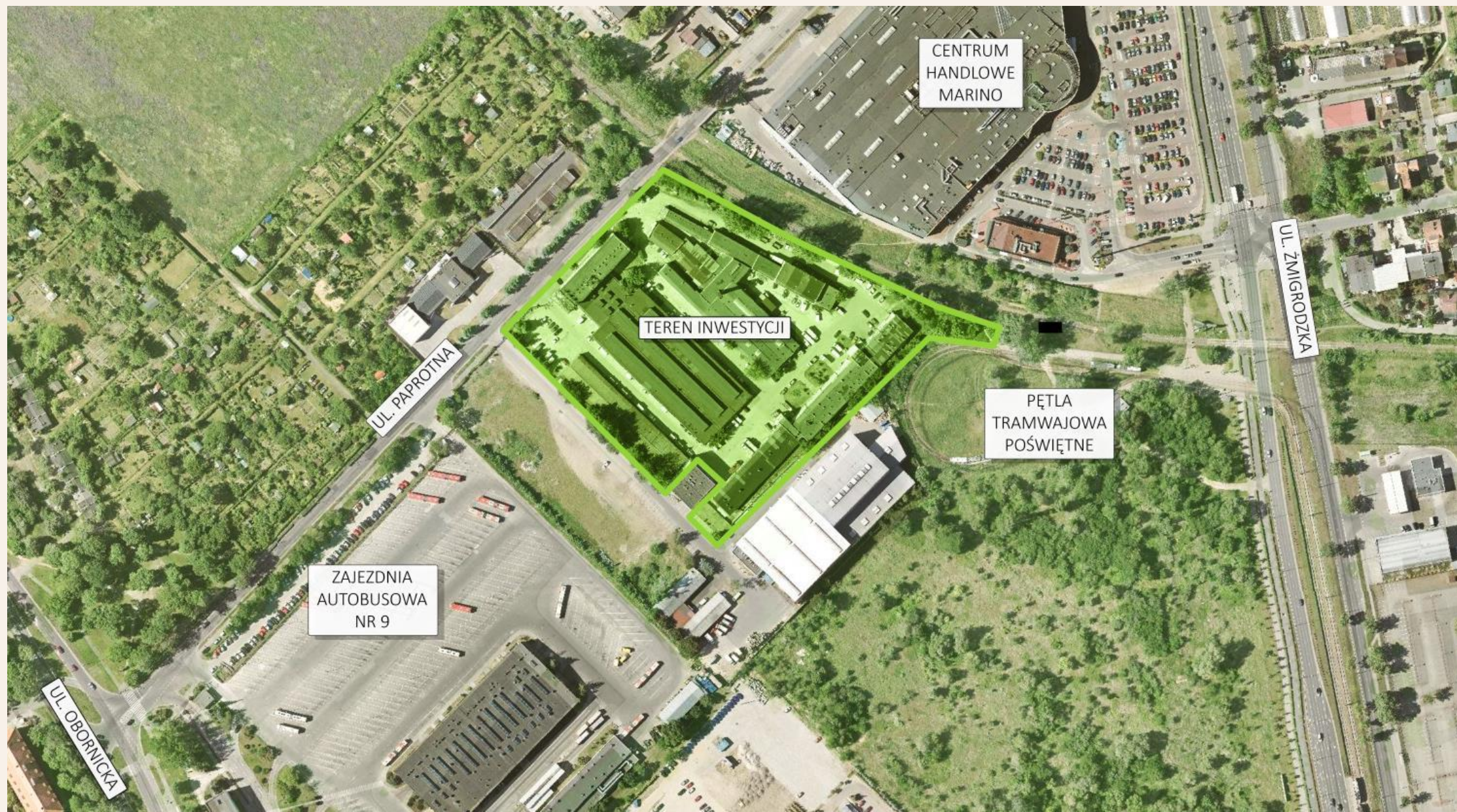
Konsultacje społeczne

Raport



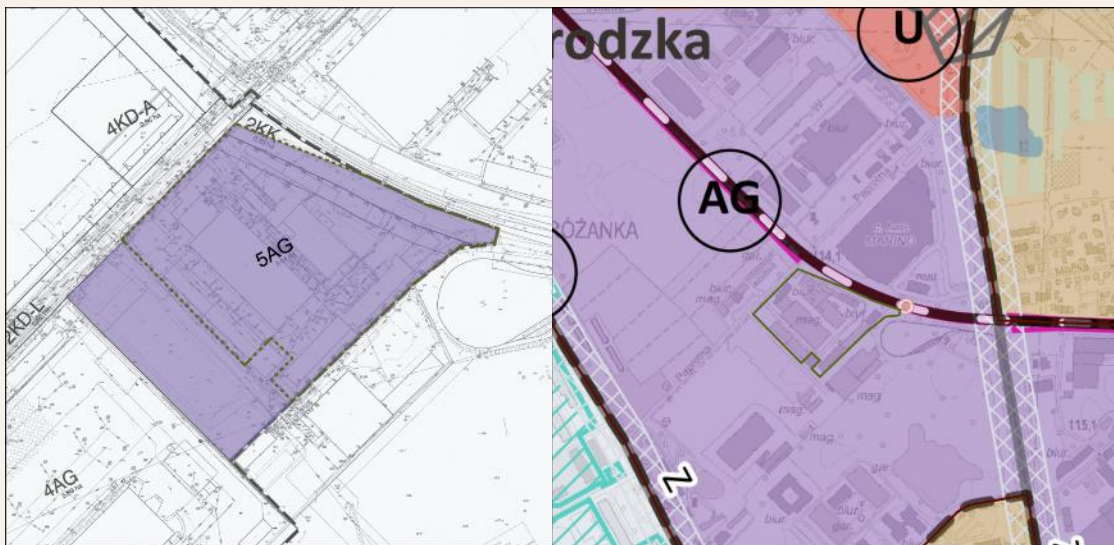
PAPROTNA

Lokalizacja i otoczenie inwestycji



Uwarunkowania formalne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



Teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym 5AG w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIV/228/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Obornickiej we Wrocławiu). Teren planowanej inwestycji znajduje się w jednostce urbanistycznej B5 Żmigrodzka.

Cechy jednostki:

1. Zespół obiektów o funkcji przemysłowej, magazynowej i usługowej.
2. Obszar częściowo niezagospodarowany, z potencjałem inwestycyjnym.
3. Ulice Obornicka, Żmigrodzka oraz Kamieńskiego stanowią główne osie komunikacyjne jednostki.

Od północy dostęp do Śródmiejskiej Obwodnicy Wrocławia.

Przeznaczenia terenów:

AG-obszary przemysłowe(85,0%); U-obszary usługowe(14,8%); W-obszary wojskowe(0,2%).

GRANICA OPRACOWANIA	AKCENT ARCHITEKTONICZNY
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMEGO Z GRANICAMI STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	STREFY ODDZIAŁYWANIA OBYWIAZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH	SZPALERY DRZEW
GRANICE WYDZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH	1AG SYMBOL TERENU
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY	3.86 ha POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH
OBYWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY	AG TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
DOMINANTA	KDGP TEREN ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO

Uwarunkowania formalne

Procedura ULIM

Inwestycja jest realizowana na podstawie zapisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Projekt jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 roku (nr IX/155/24) i spełnia lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Wrocławia.

Inwestycja otrzymała pozytywną opinię Rady Osiedla Karłowice-Różanka. Inwestor prowadzi uzgodnienia z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu.

Skonsultowana koncepcja oraz wypracowany zakres wkładu w rozwój osiedla będą podstawą wniosku do Rady Miasta.

Decyzję o realizacji inwestycji podejmą w głosowaniu radne i radni Wrocławia.



WIZUALIZACJA MA CHARAKTER POGLĄDOWY

Uwarunkowania formalne

Konsultacje społeczne

Konsultacje przeprowadzono na podstawie Zarządzenia nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia.

Ich przedmiotem była koncepcja urbanistyczno-architektoniczna planowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 3/1 AM 7, obr. Różanka przy ul. Paprotnej we Wrocławiu.

Zainteresowane osoby mogły zapoznać się z koncepcją oraz inwestycjami towarzyszącymi, jak również zadawać pytania i udzielać swoich opinii. Konsultacje umożliwiły skonfrontowanie potrzeb i pomysłów uczestnikom, a także lepsze zrozumienie punktu widzenia pozostałych osób.

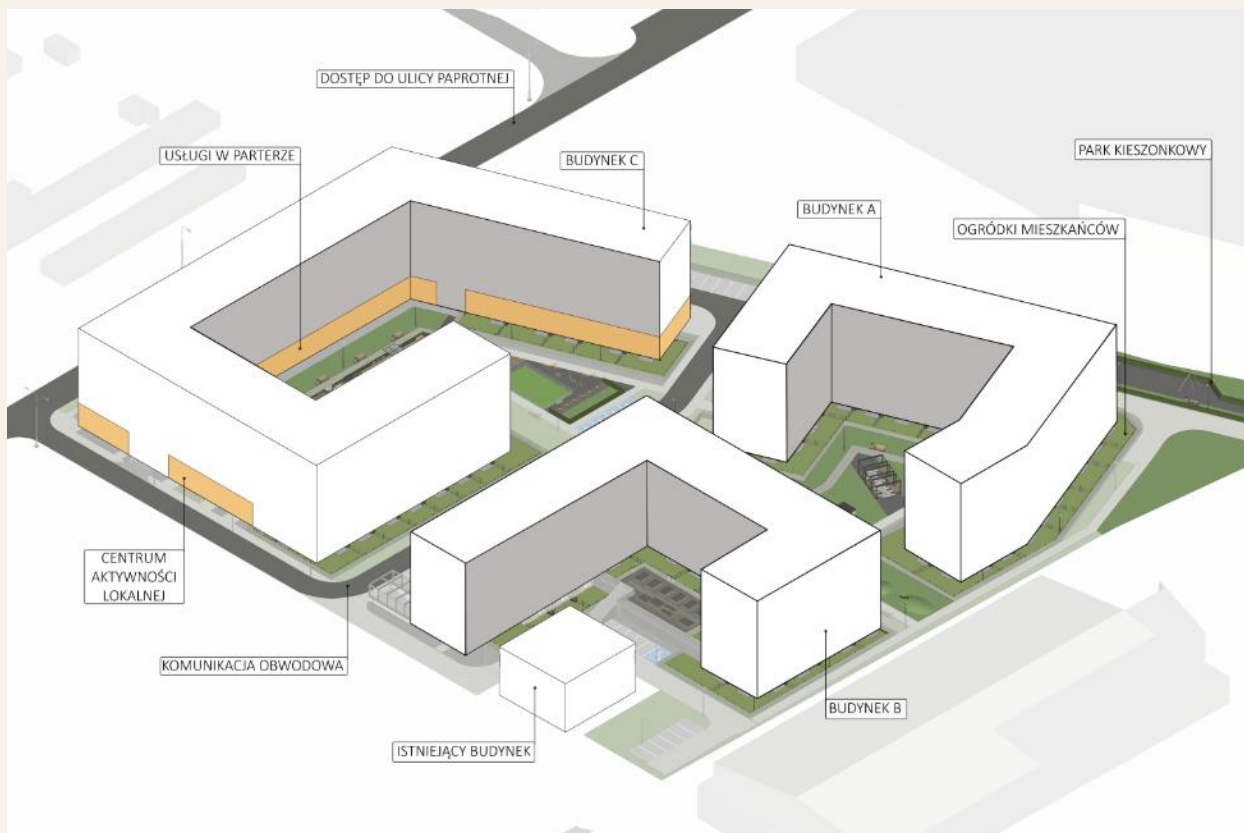


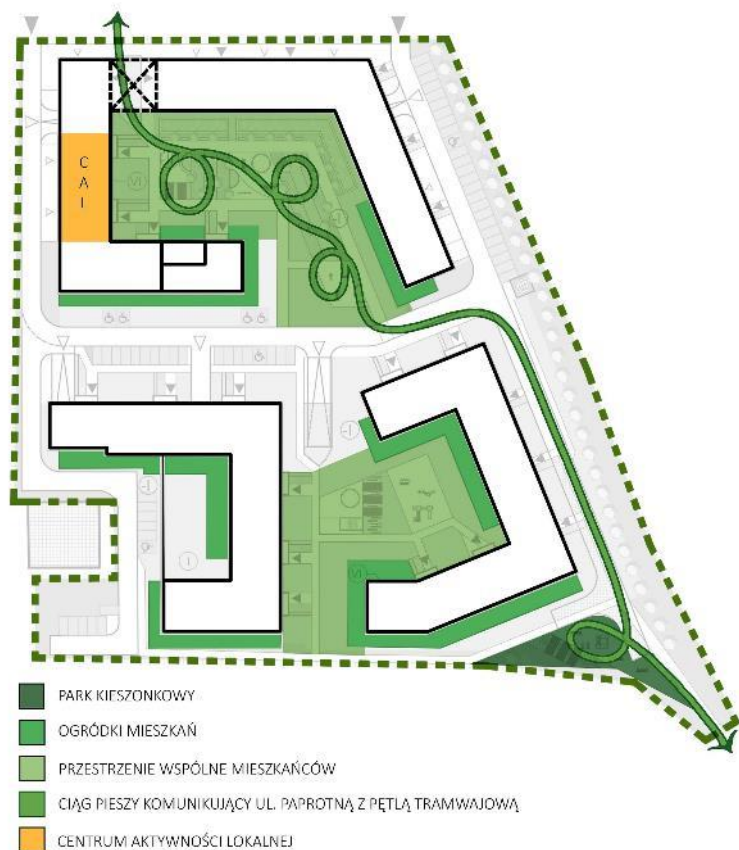
Opis inwestycji

W miejscu dawnego zakładu INCO-Veritas we Wrocławiu firma EASS5000 Sp. z o.o. wraz z wrocławskim biurem architektonicznym AP Szczepaniak zaplanowała nowe osiedle mieszkaniowe.

Opracowana koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uwzględnia powstanie trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Zaprojektowano zabudowę kwartałową o wysokości do 6 pięter z zielonymi dziedzińcami wewnętrznymi. Najbliżej pętli tramwajowej „Poświętne” planowany jest Budynek A sąsiadujący z nowym parkiem kieszonkowym. Bliżej zajezdni autobusowej zaprojektowano Budynek B natomiast bezpośrednio od ulicy Paprotnej zlokalizowany zostanie Budynek C.

Otwarta na otoczenie koncepcja zakłada stworzenie starannie zaprojektowanej przestrzeni publicznej, która sprzyja integracji i budowaniu lokalnej społeczności. Jej kluczowym elementem będzie ciąg pieszy, który połączy ulicę Paprotną z pętlą tramwajową „Poświętne” prowadząc przez nowy park kieszonkowy w kierunku ul. Żmigrodzkiej.





Założenia projektowe

Otwarta zabudowa, przyjazna skala

- **PRZEMYSŁANA ARCHITEKTURA**
– zabudowa kwartałowa zapewnia harmonię, prywatność i optymalne proporcje przestrzeni.
- **ZIELONE PRZESTRZENIE**
– parki kieszonkowe i strefy rekreacyjne sprzyjające wypoczynkowi i integracji mieszkańców.
- **USŁUGI NA MIEJSCU**
– lokale handlowo-usługowe w parterach oraz bliskość Centrum Handlowego Marino dla codziennej wygody.
- **ENERGOOSZCZĘDNOŚĆ I KOMFORT**
– budynki zaprojektowane tak, aby maksymalnie wykorzystać naturalne światło



Plan zagospodarowania terenu



PODSTAWOWE POWIERZCHNIE

23 747m²

POWIERZCHNIA INWESTYCJI

27 865m²

PUM
ze struktury

1 393m²

PUU
ze struktury

29 258 m²

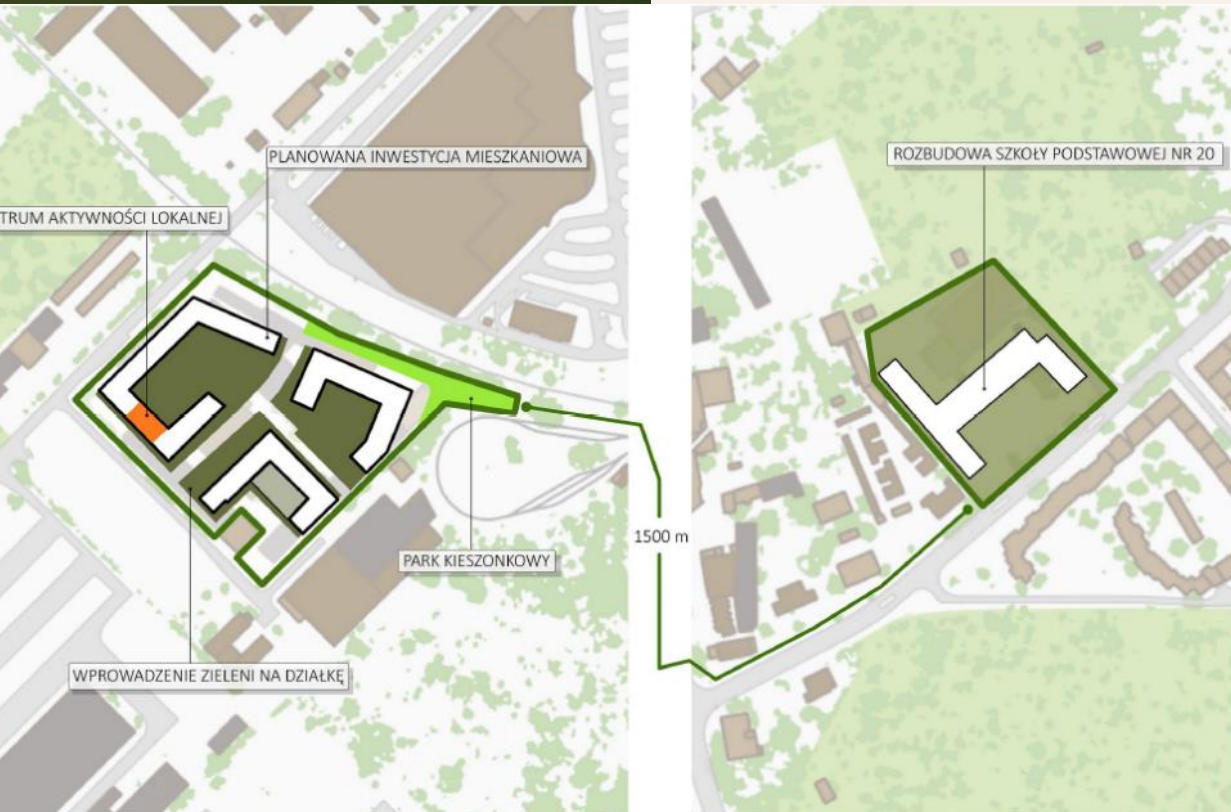
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
(PUM, PUU)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY	6 805 m ² (28,7%)
IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH <i>H max 7 kondygnacji</i>	5,6 i 7
WSPÓŁCZYNNIK INTENSYWNOŚCI ZAB.	2.69
IŁOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	1.2
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NADZIEMNA	43 262 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA PODZIEMNA	20 675 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	63 937 m ²
IŁOŚĆ MIESZKAŃ	480 - 516
ŚREDNIA WIELKOŚĆ MIESZKANIA	54 - 55 m ²
PRZYJĘTA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH <i>1.5m x lokal mieszkalny lub usług. struktury</i>	533 - 720
IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE	58
IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻU PODZIEMNYM	497 - 614
IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻU W PARTERZE	48
MIN. POW. TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO <i>min. 25%</i>	5 940 m ²
ZIELEŃ NA GRUNCIE <i>x 1.0</i>	3 100 m ² (13%)
ZIELEŃ NA GARAŻU <i>x 0.5</i>	2 783 m ² (11,5%)
ZIELEŃ NA DACHACH <i>x 0.5</i>	2 000 m ² (8%)
SUMA POWIERZCHNI ZIELONYCH	7 883 m ² (33%)



Inwestycje towarzyszące

W ramach inwestycji na rzecz lokalnej społeczności projekt przyczyni się do rozwoju osiedla Karłowice-Różanki.



1. Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 20 zwiększająca jej powierzchnię oraz wprowadzająca nowe strefy edukacyjne i rekreacyjne.
2. Centrum Aktywności Lokalnej w jednym z budynków, służące spotkaniom, warsztatom i wydarzeniom kulturalnym.
3. Park Kieszonkowy, który połączy ul. Paprotną z pętlą tramwajową "Poświętne" i ul. Żmigrodzką, oferując zielony korytarz z przestrzeniami do rekreacji i wypoczynku.
4. Przestrzeń wspólna tworząca miejsca spotkań i poprawiające mikroklimat.



Konsultacje społeczne

Kalendarium i przebieg

24.01.2025 – Rozpoczęcie konsultacji społecznych. Publikacja regulaminu.

31.01.2025 – Spotkanie przy ul. Irysowej 1/3 w Haston City Hotel (17:00).

02.02.2025 – Spacer studyjny po terenie inwestycji przy Paprotnej (12:00).

07.02.2025 – Spotkanie konsultacyjne zdalne przez MS Teams (17:00).

24.01.2025-14.02.2025 – Zbieranie uwag w formie pisemnej przesyłanych na adres e-mail (paprotna@revd.pl) i pocztę tradycyjną.

14.02.2025 – Zakończenie konsultacji uwag.

03.03.2025 – Publikacja raportu z przebiegu konsultacji.

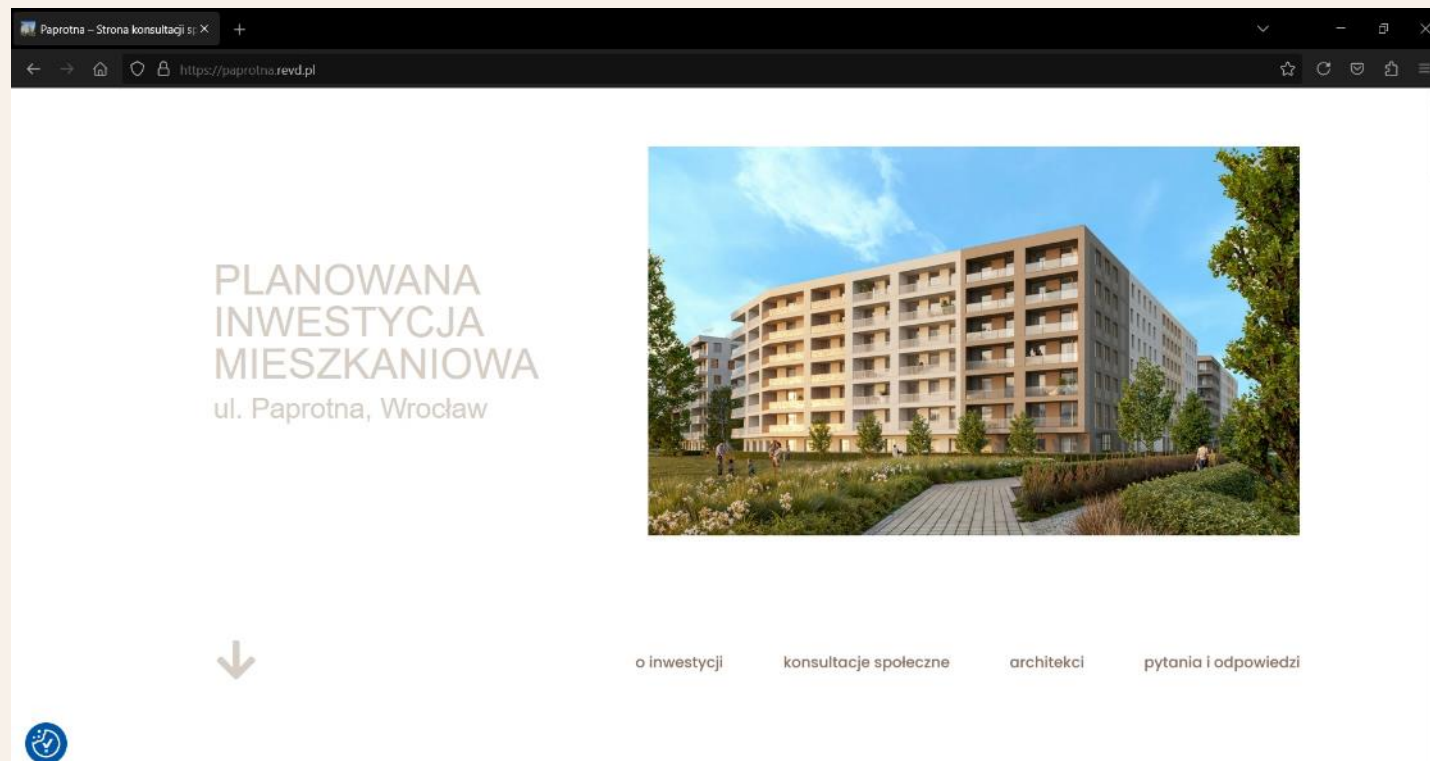


Konsultacje społeczne

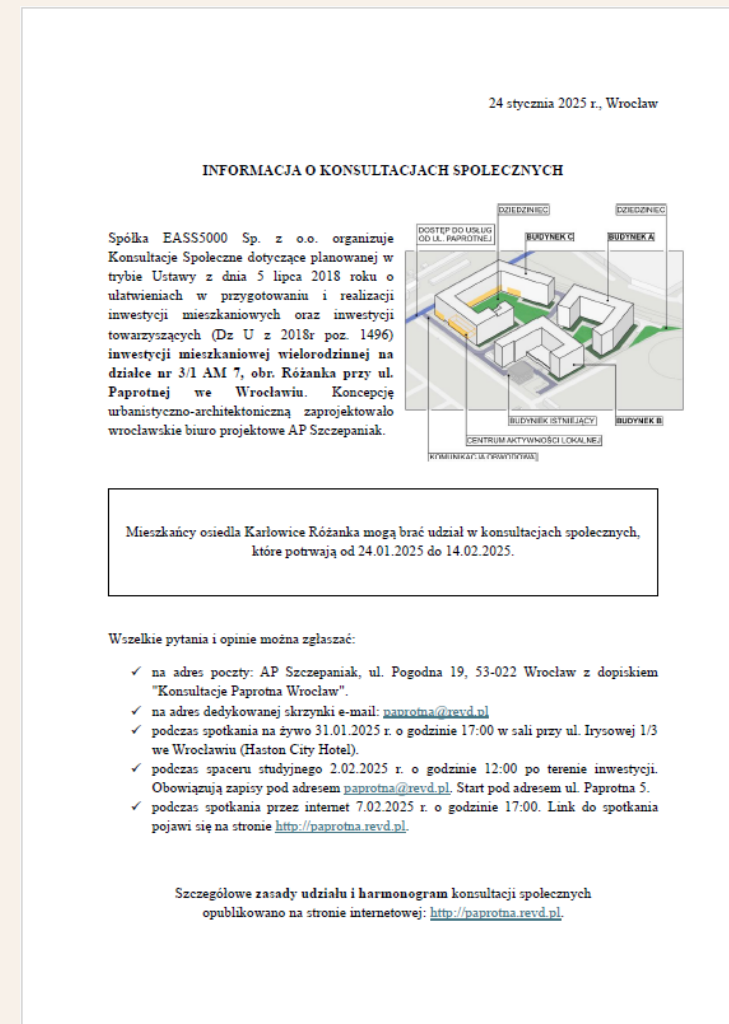
Kampania informacyjna

1. Szczegółowe informacje o projekcie i konsultacjach społecznych zostały udostępnione na dedykowanej stronie internetowej: www.paprotna.revd.pl
2. Informacje o konsultacjach przekazano mieszkańcom za pośrednictwem mediów społecznościowych Rady Osiedla Karłowice-Różanka oraz dystrybucji plakatów ogłoszeniowych.
3. Ogłoszenie i regulamin konsultacji przekazano Radzie Osiedla Karłowice-Różanka, Urzędowi Miejskiemu Wrocławia i do zespołu ds. postępowania poprzedzającego wnioski ULIM.
4. Ogłoszenie o konsultacjach opublikowano w mediach lokalnych i ogólnopolskich oraz mediach społecznościowych.
5. Odbyły się trzy otwarte spotkania z mieszkańcami: stacjonarnie, w formie spaceru i przez internet. Wzięło w nich udział 15 osób, w tym 3 radnych osiedla.

Kampania informacyjna



Strona internetowa konsultacji – paprotna.revd.pl



Plakat informacyjny

Konsultacje społeczne

Kampania informacyjna

**Osiedle Polanowice-Poświętne-Ligota**
30 stycznia o 21:47 · 🌐

Przesyłamy informacje o planowanej inwestycji i zaproszenie do konsultacji społecznych

<https://www.facebook.com/share/p/17zSdea55N/>



URBANITY.PL
Nowa inwestycja w miejsce dawnego zakładu Inco we Wrocławiu
Znana wrocławska pracownia architektoniczna AP Szczepaniak zaprezentowała k...

 1

 Komentarz

 Wyślij

 Udostępnij

2 udostępnienia

Social media

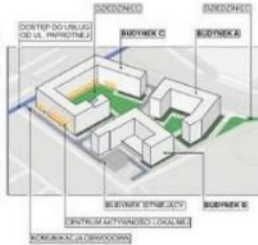
**Rada Osiedla Karłowice-Różanka**
★ Ulubione · 3 min · 🌐

Zamieszczamy informację o konsultacjach społecznych dotyczących inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Paprotnej

24 stycznia 2025 r., Wrocław

INFORMACJA O KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH

Spółka EASS5000 Sp. z o.o. organizuje Konsultacje Społeczne dotyczące planowanej w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496) inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 3/1 AM 7, obr. Różanka przy ul. Paprotnej we Wrocławiu. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zaprojektowało wrocławskie biuro projektowe AP Szczepaniak.



Mieszkańcy osiedla Karłowice Różanka mogą brać udział w konsultacjach społecznych, które potrwają od 24.01.2025 do 14.02.2025.

Wszelkie pytania i opinie można zgłaszać:

- ✓ na adres poczty: AP Szczepaniak, ul. Pogodna 19, 53-022 Wrocław z dopiskiem "Konsultacje Paprotna Wrocław".
- ✓ na adres dedykowanej skrzynki e-mail: paprotna@revd.pl
- ✓ podczas spotkania na żywo 31.01.2025 r. o godzinie 17:00 w sali przy ul. Irysowej 1/3 we Wrocławiu (Haston City Hotel).
- ✓ podczas spaceru studyjnego 2.02.2025 r. o godzinie 12:00 po terenie inwestycji. Obowiązują zapisy pod adresem paprotna@revd.pl. Start pod adresem ul. Paprotna 5.
- ✓ podczas spotkania przez internet 7.02.2025 r. o godzinie 17:00. Link do spotkania pojawi się na stronie <http://paprotna.revd.pl>.

Szczegółowe zasady udziału i harmonogram konsultacji społecznych opublikowano na stronie internetowej: <http://paprotna.revd.pl>.

 Lubię to!

 Komentarz

 Wyślij

 Udostępnij

**AP Szczepaniak**
2 godz. · 🌐

Nowy projekt AP Szczepaniak przy ul. Paprotnej we Wrocławiu!

W miejsce dawnego zakładu Inco opracowaliśmy koncepcję urbanistyczno-architektoniczną osiedla mieszkaniowego, które wpisze się w istniejącą tkankę miejską. Nasz projekt zakłada trzy budynki wielorodzinne o wysokości do 6 pięter, wewnętrzny dziedziniec oraz ciąg pieszy łączący ul. Paprotną z pętlą tramwajową Poświętne przez nowy park kieszonkowy.

- 480-516 mieszkań o różnych metrażach
- Nowy układ komunikacyjny i przestrzeń publiczną
- Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 26% na terenie i dodatkowo zieleni na dachach

Projekt jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia o lokalnych standardach urbanistycznych i przewiduje także modernizację Szkoły Podstawowej nr 20, a w przyszłości możliwość powstania Centrum Aktywności Lokalnej dla mieszkańców Karłowic-Różanki.

Obecnie trwają konsultacje społeczne, podczas których mieszkańcy mogą podzielić się swoimi opiniami. Zapraszamy do udziału!

- Spotkanie stacjonarne: 31 stycznia, godz. 17:00, ul. Irysowa 1/3 (Hotel Haston City)
- Spacer studyjny: 2 lutego, godz. 12:00 (zapisy obowiązkowe)
- Spotkanie online: 7 lutego, godz. 17:00 (link na stronie inwestycji)

Więcej o projekcie:



URBANITY.PL
Nowa inwestycja w miejsce dawnego zakładu Inco we Wrocławiu
Znana wrocławska pracownia architektoniczna AP Szczepaniak zaprezentowała k...

 Lubię to!

 Komentarz

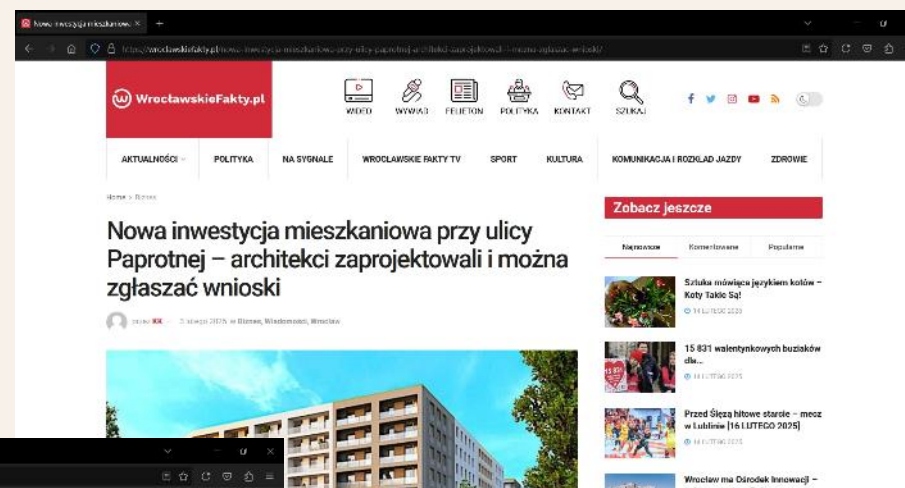
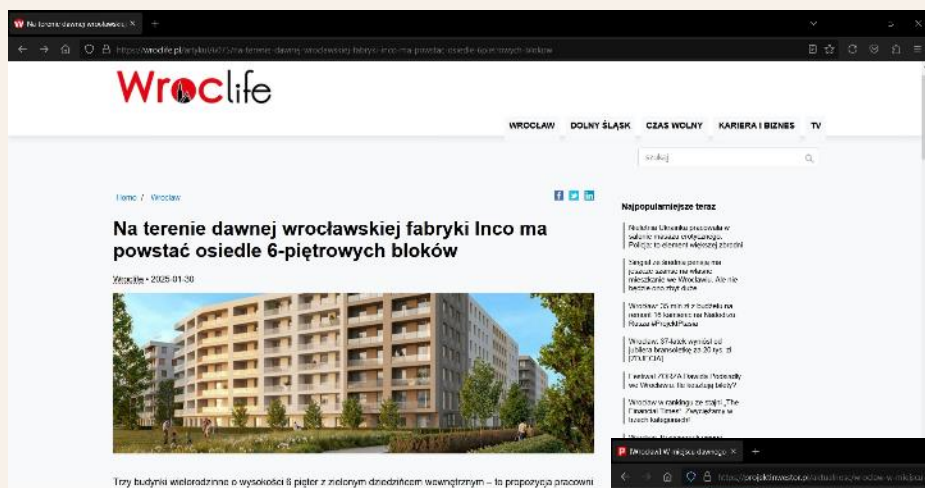
 Wyślij

 Udostępnij

Konsultacje społeczne

Kampania informacyjna

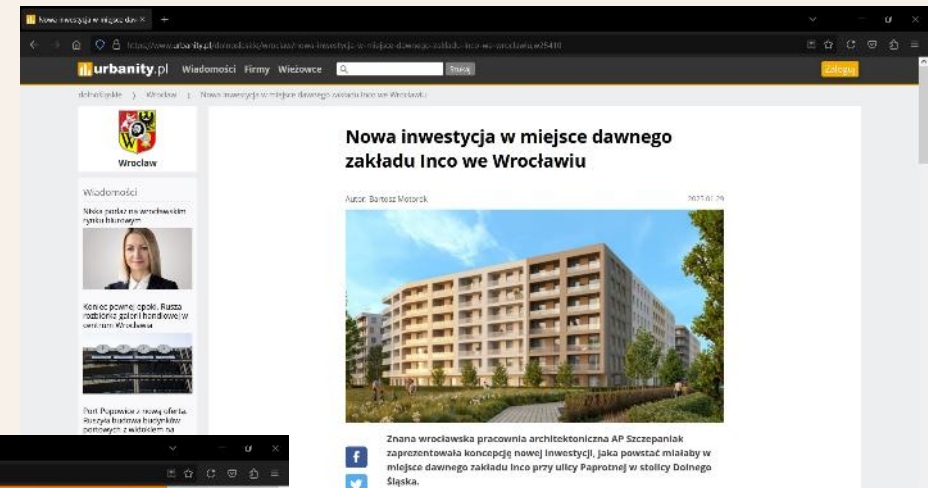
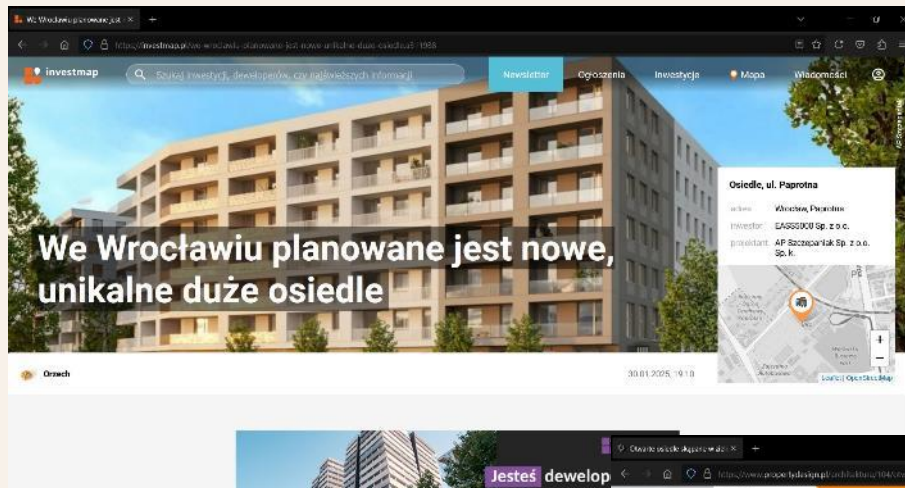
Media



Konsultacje społeczne

Kampania informacyjna

Media



Konsultacje społeczne

Kampania informacyjna



Plakaty

Dystrybucja w sąsiedztwie inwestycji, pętli tramwajowej, siedziby Rady Osiedla, CH Marino i Centrum Kultury Agora

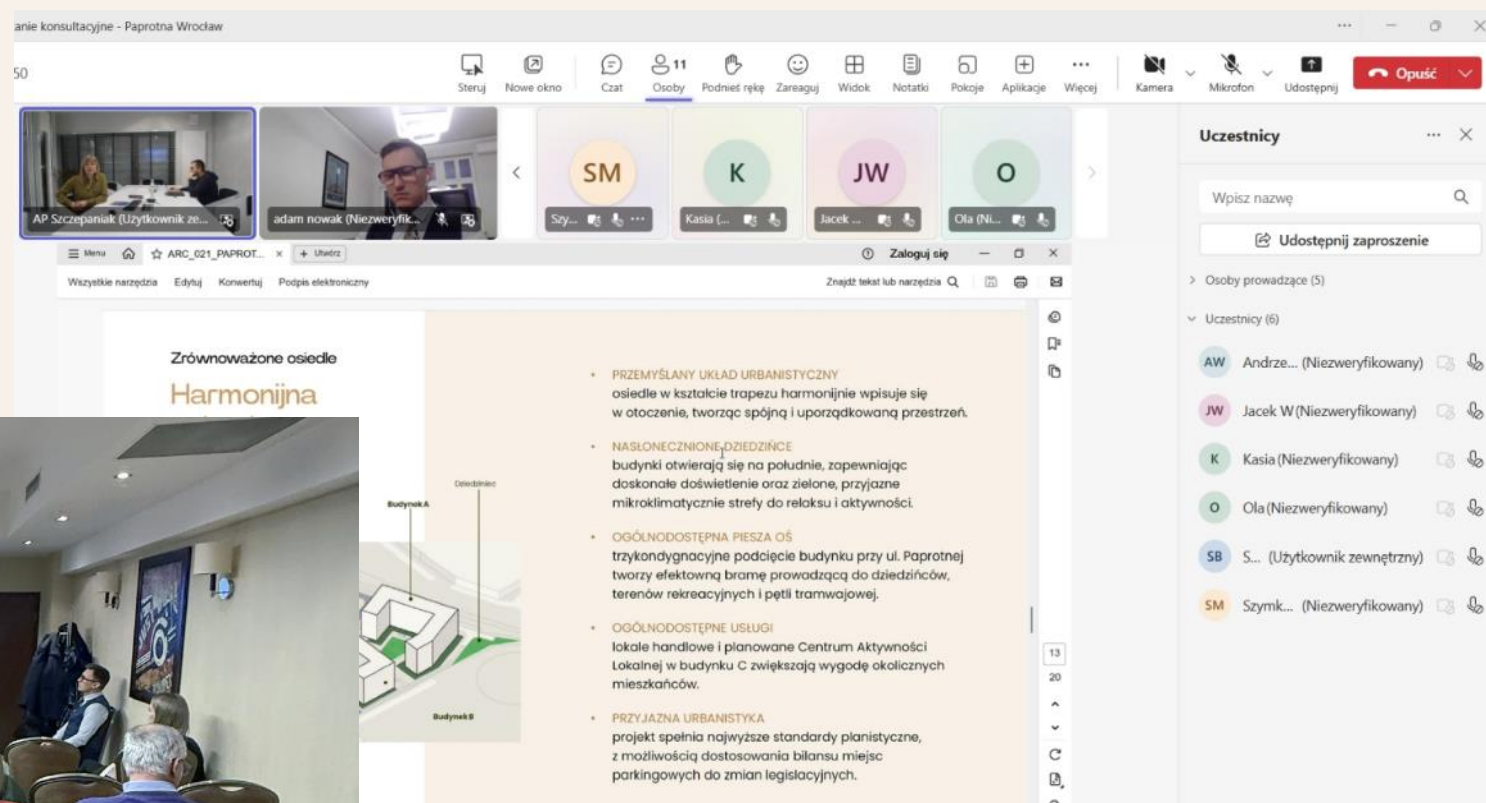


Konsultacje społeczne

Spotkania informacyjne



Spotkanie stacjonarne



Spotkanie przez Internet

O czym rozmawialiśmy

Pytania uczestników konsultacji	Odpowiedź inwestora i projektantów AP Szczepaniak
Czy dla tego miejsca jest miejscowy plan zagospodarowania? Co przewiduje?	Inwestycja jest na obszarze miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Obornickiej, który przewiduje tutaj funkcje przemysłowe, magazynowe i usługowe. Wybrana procedura daje możliwość zmiany funkcji na mieszkaniową.
Jak projekt spełnia wymagane odległości od szkół i terenów zielonych ujęte w specustawie?	Projekt spełnia wymagania specustawy mieszkaniowej oraz lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Wrocławia. W pobliżu inwestycji znajduje się park oraz placówki oświatowe i przystanki komunikacji publicznej. Inwestor wnioskuje o porozumienie oświatowej.
Kto jest deweloperem? Czy ta firma będzie realizować inwestycję?	Inwestycja procedowana jest jako tzw. land development w imieniu właściciela terenu. Realizowana będzie za pomocą spółki celowej EASS5000 Sp. z o.o.
Co to znaczy centrum aktywności lokalnej?	To lokal o funkcji społecznej i kulturalnej, który wspiera integrację mieszkańców okolicy. Zarządzanie nim będzie powierzone organizacji pozarządowej wybranej np. przez samorząd w konkursie ofert.
Czy będzie tu gastronomia, sklep Żabka itd?	Tak. Na terenie inwestycji zaprojektowano lokale usługowe w parterach, w których będzie możliwe uruchomienie zarówno niedużego sklepu jak i restauracji czy kawiarni.
Moje pytanie to czy będzie plac zabaw?	Tak. Na terenie osiedla powstanie ogólnodostępny plac zabaw.

O czym rozmawialiśmy

Pytania uczestników konsultacji	Odpowiedź inwestora i projektantów AP Szczepaniak
Czy to będą duże mieszkania czy większość kawalerek na wynajem?	Na osiedlu zaprojektowano około 480-516 mieszkań na sprzedaż o różnej liczbie pokoi (od jedno- do czteropokojowych). Liczba kawalerek nie będzie dominująca.
Kiedy będzie można się wprowadzać?	Szczegółowy harmonogram budowy zostanie zatwierdzony dopiero po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Miasta i otrzymaniu pozwolenia na budowę. Sama budowa potrwa około 36 miesięcy.
Czy ulica Paprotna będzie remontowana i czy powstanie osobny pas/skręt do zjazdu na osiedle?	Planując inwestycję zwracamy szczególną uwagę na kwestie związane z ruchem samochodowym. Przed rozpoczęciem budowy uzgodnimy tzw. stałą organizację ruchu, która zagwarantuje płynny i bezpieczny dojazd do osiedla i ustali zakres remontu ulicy Paprotnej.
Czy rozbudowa szkoły będzie realizowana w pierwszej kolejności?	Tak. Na koszt inwestora zmodernizowana zostanie Szkoła Podstawowa nr 20 przy ul. Kamieńskiego 24, która będzie gotowa przed oddaniem inwestycji mieszkaniowej do użytku. Szczegółowy plan modernizacji jest ustalany z Departamentem Edukacji Urzędu Miejskiego Wrocławia.
Dlaczego nie doinwestujecie Szkoły Podstawowej nr 50, która jest większa i przyjmuje więcej uczniów?	Inwestor przeznaczy środki finansowe na rozbudowę placówki oświatowej wybranej przez Departament Edukacji Urzędu Miejskiego Wrocławia, który wskazał Szkołę Podstawową nr 20.

Wnioski i rekomendacje

1. Większość osób, które brały udział w konsultacjach uważa, że zmiana charakteru zabudowy na mieszkalny będzie korzystna dla okolicy.
2. Nie odnotowano opinii negatywnych dotyczących skali zabudowy czy obsługi komunikacyjnej.
3. Uczestnicy pozytywnie ocenili proponowany brak grodzenia terenu i wprowadzenie lokali usługowych na parterach.
4. Mieszkańcy uznali, że nowe pieszce połączenie z pętlą tramwajową uatrakcyjni tę okolicę i zachęci do przesiadki do transportu publicznego.
5. Uczestnicy pozytywnie przyjęli pomysł powstania Centrum Aktywności Lokalnej na terenie inwestycji.
6. Wiele rozmów dotyczyło wyboru i zakresu inwestycji oświatowej. Szczegóły modernizacji Szkoły Podstawowej 20 określi inwentaryzacja budynku.



—
DZIĘKUJEMY
ZA UDZIAŁ

