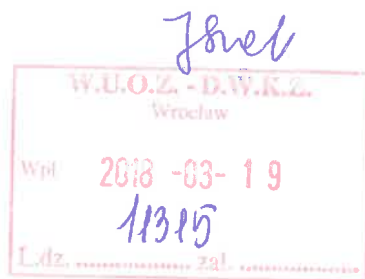


Rada Osiedla Psie Pole-Zawidawie
ul. Bolesława Krzywoustego 284
51-312 Wrocław

Mieszkańcy ul. Piwnika Ponurego
we Wrocławiu



09.03.2018 r.



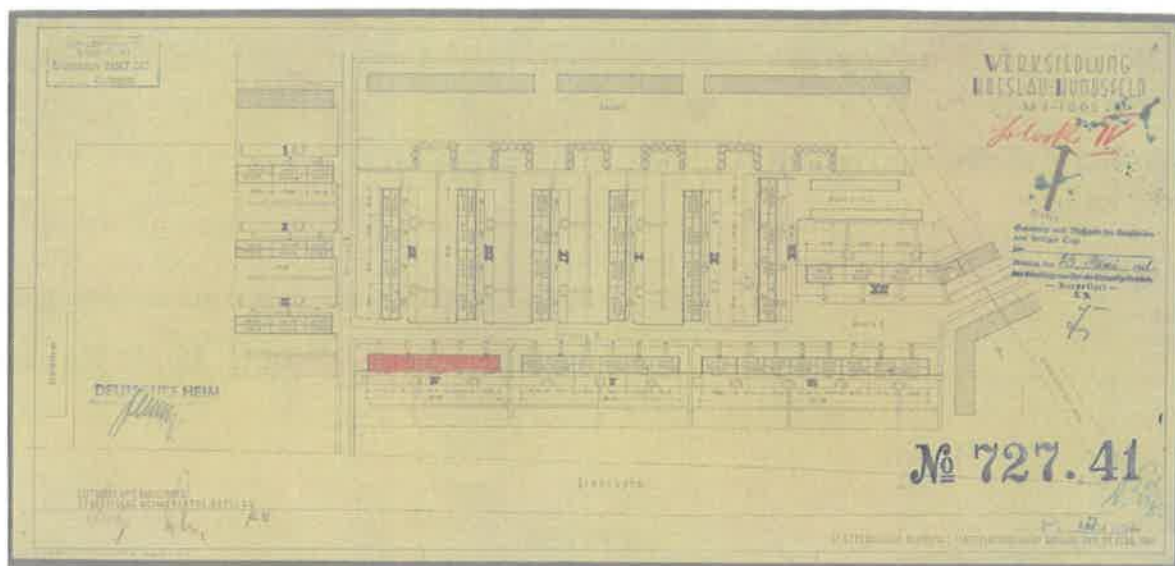
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu
ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław,

PETYCJA

Dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy mjr. Jana Piwnika - Ponurego we Wrocławiu - uchwała nr XXII/498/12 z dnia 16 lutego 2012 r. Projekt nr 484.

W związku z pracami nad uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy mjr. J. Piwnika Ponurego we Wrocławiu (uchwała nr XXII/498/12 z dnia 16 lutego 2012 r. Projekt nr 484) zwracamy się z prośbą o ochronę historycznego układu architektonicznego i urbanistycznego istniejącego osiedla, objętego ochroną konserwatorską.

Pierwotny projekt zagospodarowania przestrzeni obecnej ulicy Piwnika Ponurego stworzony przez architektów niemieckich miał na celu zapewnienie komfortu mieszkańcom, głównie poprzez zachowanie dużych odległości od poszczególnych budynków (30 m) oraz wyznaczenie strefy zieleni przy każdym z bloków (ryc. 1). Zgodnie z oryginalnymi planami zagospodarowania obszaru osiedla wszystkim budynkom mieszkalnym przysługiwał obszar gospodarczo-rekreacyjny obejmujący teren w odległości około 30 m od ściany danego bloku. W niektórych budynkach była to strefa dzielona, zarówno przed, jak i za blokiem, w innych, ze względu na usytuowanie frontem do drogi, cała strefa użytkowa znajdowała się za nimi (ryc. 1). Walorów estetycznych miał również dodać symetryczny układ całego osiedla, odpowiadający innym tego typu założeniom z lat 20 i 30 XX wieku, o analogicznej zabudowie (np. Sępolno). Proponowany obecnie plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Piwnika Ponurego (nr 484) wprowadza w strefie ochrony konserwatorskiej budynki niskie, o płaskich dachach, a także okrągłego kształtu. Nie uwzględnia również części istniejących, historycznych stref zieleni. Z tego względu niszczy pierwotną koncepcję architektoniczną osiedla i przez to niekorzystnie wpływa zarówno na jego estetykę jak i komfort życia mieszkańców.



Ryc. 1. Plan zabudowy rejonu obecnej ul. Jana Piwnika- Ponurego z roku 1940-41.
(Archiwum Budowlane Muzeum Architektury we Wrocławiu)

Najbardziej rażącym przykładem jest planowana zabudowa działki 3/16, AM 15. Na obecnym terenie, użytkowanym przez mieszkańców jako ogródki przydomowe, ma powstać budynek, wg Gminy Wrocław przedszkole (U3, załącznik nr 1), którego ściana oddalona będzie od obecnego bloku mieszkalnego (nr 1, załącznik nr 2) zaledwie o 10-12m. Nie tylko spowoduje to całkowite zaciemnienie obecnego budynku, ale też sprawi, iż jego mieszkańcy pozbawieni zostaną zaplanowanego pierwotnie standardu mieszkania.

Ponadto budowa obiektu edukacyjnego na tak małej powierzchni spowoduje także, iż ewentualny dojazd do niego odbywać się będzie wzdłuż północnej ściany budynku 1, co sprawi, że z obu jego stron znajdować się będzie strefa przejazdowa i parkowania. Uniemożliwi to wyjście z budynku od strony północnej i sprawi, iż mimo starań planistów niemieckich budynek nr 1 obdarty zostanie z terenów zielonych. W zamian znajdzie się w samym centrum ciągu komunikacyjnego o znacznie podwyższonym, w stosunku do sytuacji obecnej, natężeniu ruchu kołowego i pieszego, spowodowanego nie tylko obecnym wjazdem do osiedla, ale także przejściem do przedszkola oraz dojazdem do punktu usługowego U2 (załącznik nr 1).

Biorąc pod uwagę założenia pierwotnego planu zabudowy osiedla najbliższy budynek mieszkalny powinien być ustawiony równolegle, i znajdować się poza granicą strefy ochrony konserwatorskiej. Pozwoliłoby to na zachowanie walorów estetycznych i pierwotnej koncepcji architektonicznej osiedla.

Podobna sytuacja zagraża budynkowi nr 2, naprzeciwko którego, również w odległości około 10 m, ma powstać okrągły budynek usługowy (U1, załącznik nr 1). Zarówno pod względem usytuowania, jak i kształtu, zupełnie odbiega on od pierwotnej koncepcji architektonicznej osiedla. Ponadto jego budowa skutkuje likwidacją całej dostępnej obecnie strefy zielonej, jak i drogi dojazdowej do położonej poza osiedlem przepompowni.

Ponadto w obu wymienionych powyżej strefach (1U, 3U) dopuszcza się budynki niskiej zabudowy o płaskich dachach, oraz, w przypadku strefy 1U, okrągłego kształtu. Biorąc pod

uwagę wprowadzoną w planie obudowę estetyczną, zakładającą montaż urządzeń budowlanych na dachach, mieszkańcy budynku nr 1 i 4 będą mieli z okien widok na anteny i klimatyzatory. Kształt i rozmiar planowanych budynków odbiega rażąco od pierwotnej koncepcji urbanistycznej osiedla i wpłynie niekorzystnie na jego estetykę oraz komfort życia mieszkańców.

Proponowany plan nie uwzględnia także obszarów ogródków przydomowych w strefach mieszkalnych 1 MW, 2 MW oraz przy części budynków w strefie 4 MW i 5 MW. Dlatego też zwracamy się z prośbą o wprowadzenie zapisów chroniących w strefie ochrony konserwatorskiej istniejące historyczne strefy zieleni zgodnie z obecnym zakresem ogrodów przydomowych, powstałych i użytkowanych przez mieszkańców od lat 1946-50 na podstawie oryginalnej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej z lat 40 XX wieku.

Na podstawie pierwotnej koncepcji zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul. Piwnika Ponurego zwracamy się z prośbą o wprowadzenie do nowego planu obostrzeń pozwalających wyeliminować naruszenie obecnego ładu architektonicznego w tym:

1. Wyznaczenie w strefie ochrony konserwatorskiej nieprzekraczalnej linii zabudowy, która nie może być mniejsza niż 30 m od ściany budynku, na której znajdują się otwory okienne i drzwi wejściowe;
2. Wyznaczenie w strefie ochrony konserwatorskiej nieprzekraczalnej linii zabudowy, która nie może być mniejsza niż 20 m od ściany budynku, na której nie znajdują się otwory okienne i drzwi wejściowe;
3. Wprowadzenie zapisu chroniącego w strefie ochrony konserwatorskiej tereny zielone przy budynkach mieszkalnych;
4. Wprowadzenie zapisu uściślającego w strefie ochrony konserwatorskiej kształt nowych budynków, lokalizacji miejsc parkingowych oraz stref zieleni:
 - wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 9 m i większy niż 12 m;
 - obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
 - obowiązuje zakaz stosowania lukarn;
 - parkingów terenowych otwartych nie dopuszcza się w strefach zieleni, wyznaczonych na rysunku planu;
 - parkingi terenowe otwarte dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wyposażone w zielenią wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo na każde 5 miejsc postojowych;
 - miejsca postojowe dopuszcza się wyłącznie na terenie, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - w strefie zieleni, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni strefy zieleni w ramach każdej działki budowlanej.



Ryc. 2. Obecna strefy zieleni przy budynkach na ul. mjr. J. Piwnika Ponurego we Wrocławiu (www.ukosne.pl)

Jako mieszkańcom ul. mjr. J. Piwnika-Ponurego zależy nam na kameralnym charakterze naszego osiedla. Chcemy utrzymania zarówno niskiego natężenia ruchu samochodowego, jak i stref zieleni, które są pielęgnowane od początków zasiedlenia tego obszaru przez obywateli polskich po zakończeniu II wojny światowej. Jest to niezwykle istotne dla osób, które nieprzerwanie od lat 1946-50 zamieszkują budynki przy obecnej ulicy Piwnika Ponurego. Jednocześnie rozumiemy konieczność rozbudowy miasta Wrocławia i powstawania nowych osiedli mieszkaniowych. Nie może się to jednak odbywać kosztem istniejących, historycznych osiedli o unikatowym charakterze. Teren pod nową zabudowę jest na tyle duży, iż strefy usługowe, oraz części budynków mieszkalnych, które umieszczono w strefie ochrony konserwatorskiej mogą zostać przeniesione poza jej granicę. Nie można dopuszczać do sytuacji, w której na rzecz lobby deweloperskiego przeznacza się praktycznie cały nowy teren pod budownictwo mieszkaniowe, „wciskając” strefy usługowe w istniejące osiedle kosztem jego mieszkańców.

Naszą petycję opieramy również na założeniach uchwalonego ostatnio „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia 2018”. W cechach jednostki B20 Studium mówi o osiedlu przy ul. mjr. Jana Piwnika – Ponurego jako o „jednorodnym i uporządkowanym układzie urbanistycznym historycznego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o otwartym prostokreślnym układzie kompozycyjnym.”

Co ważniejsze dla nas jako mieszkańców, wyzwania dla jednostki wynikające ze Studium to m.in.:

- utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- wzmocnienie rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru ogrodów działkowych oraz stworzenie terenów zieleni ogólnodostępnej.

Ponadto, zwróćmy uwagę, że mieszkania przy ulicy mjr. Jana Piwnika- Ponurego wg ostatniego Studium Wrocławia były sklasyfikowane jako:

„kameralny sposób zamieszkiwania na osiedlach powstałych według całościowych projektów w okresie międzywojennym. Mieszka się tu w niskiej zabudowie wielorodzinnej lub intensywnej jednorodzinnej. Harmonijny układ wszystkich rodzajów zabudowy zatopiony jest w zieleni, co zapewnia mieszkańcom codzienny, bezpośredni z nią kontakt. Niewielka skala oraz bogactwo alei, ogrodów, przed-ogródków, skwerów i zieleńców tworzą wyjątkowy klimat. Mieszkańcy mogą korzystać z różnorodnych funkcji o znaczeniu osiedlowym, które zwykle zlokalizowane są przy ważnych ulicach lub placach. (...)

W ramach wytycznych dla stylu kameralnego:

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako jednorodziną i wielorodzinną,
- b) za dominujące formy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się:
 - w układzie kwartałowym: kamienice, bloki mieszkalne,
 - w układzie wolnostojącym: bloki mieszkalne, wille miejskie,
- c) zaleca się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych dla form zabudowy mieszkaniowej:
 - budynek jednorodzinny wolnostojący: 700 m²,
 - budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej: 400 m²,
 - budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej: 300 m²,
 - budynek jednorodzinny w układzie atrialnym: 270 m²,
 - budynek jednorodzinny w układzie gniazdowym: 300 m²,
 - willa miejska: 1200 m²,
- d) należy dążyć do:
 - ochrony historycznych oraz kompletnych układów zabudowy i obszarów zieleni,
 - utrzymania, kształtowania i doposażenia przestrzeni publicznych i półprywatnych,
 - harmonijnego powiązania układów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w zakresie takich parametrów jak gabaryt, forma i intensywność zabudowy,
 - ograniczania dysharmonizującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie gabarytu, wysokości, formy, typu i intensywności zabudowy,
 - nawiązania do historycznych układów zabudowy w celu uzupełnienia lub dokończenia ich założeń,
 - kreowania nowych układów zabudowy z poszanowaniem historycznych obiektów, układów zabudowy i założeń zieleni znajdujących się w sąsiedztwie,
 - utrzymania, kreowania nowych bądź przywracania przestrzeni półprywatnych,
 - uzupełniania układów mieszkaniowych jednorodzinnych wyłącznie formami zabudowy jednorodzinnej, takimi samymi jak występujące w danym układzie,

- kształtowania obszarów styku między zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną poprzez wprowadzanie formy zabudowy willowej, z wyjątkiem przypadków, w których odtwarzane są pierwotne układy zabudowy,
- tworzenia bogatej oferty usługowej w hierarchicznie ważnych miejscach osiedli,
- zachowania i wzmacniania dużego nasycenia i różnorodności form zieleni, w tym w szczególności zieleni wysokiej,
- tworzenia systemu tras pieszych i rowerowych, zapewniających poprawę dostępności do systemu zieleni ogólnomiejscowej, w tym terenów otwartych i nadrzecznych.” (Fragment tekstu studium dla "Ustalenia Polityki zamieszkiwania zawarte są w części IV, rozdziale 4").”

W związku z powyższymi założeniami Studium prosimy o podjęcie działań, które pozwolą na utrzymanie charakteru, skali i formy istniejącego układu urbanistycznego i uzupełnienie go w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu przedstawionych przez nas obostrzeń.

Wiceprzewodniczący Zarządu Osiedla
Psie Pole-Zawidawie
J. Kowalski
Jarosław Kowalski

Z wyrazami szacunku

*Ocienianiny Os.
y. Piwnika-Ponurego
ke Wrocławiu*

Złączniki:

1. Proponowany plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Piwnika Ponurego we Wrocławiu.

2. Podpisy mieszkańców

Otrzymują:

1. Dolnośląski Wojewódzki Konsrektor Zabytków
- Sz.P. mgr Barbara Nowak-Obelinda
2. Zarząd Rady Osiedla Wrocław Zawidawie
ul. B. Krzywoustego 284, 51-312 Wrocław