

Wrocław dnia 16.01.2023r.

Petycja właścicieli i mieszkańców ul. Walońskiej we Wrocławiu w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Na Niskich Łąkach i Szybkiej oraz rzeki Oławy we Wrocławiu - uchwała nr XXXIV/888/21 z dnia 18 lutego 2021 r.

Szanowny Panie Konserwatorze,

działając w imieniu właścicieli, mieszkańców i wszystkich tych, którym nie jest obojętny wygląd i charakter naszej okolicy, dbając o ład przestrzenny wyrażamy swoje zaniepokojenie projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Na Niskich Łąkach i Szybkiej oraz rzeki Oławy we Wrocławiu - uchwała nr XXXIV/888/21 z dnia 18 lutego 2021 r.

i prosimy o jego negatywne uzgodnienie.

Projekt ten jest niezgodny ze Uchwałą Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, który w rozdziale 3 stanowi iż:

„2) Śródmiejska strefa podwyższenia wysokości zabudowy Dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej na 25 m do wartości nie większej niż 55 m wyłącznie na obszarze śródmiejskiej strefy podwyższenia wysokości zabudowy wyznaczonej na rys. nr 7A Studium oraz na stykach z tą strefą dla obszarów bezpośrednio przylegających do Obwodnicy Śródmiejskiej. Przekroczenie wysokości zabudowy, o której mowa powyżej, dopuszcza się wyłącznie w przypadkach uzasadnionej potrzeby realizacji mocniejszej dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy, w sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych oraz w obszarach makroelementów kompozycyjnych.”

zatem brak spełnienia tych przesłanek nie pozwala na wprowadzenie dominanty o wysokości do 55m.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 4 wyraźnie stanowi iż ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów Gminy przy sporządzaniu planów miejscowych tymczasem Gmina ignoruje uzasadnienie potrzeby realizacji kolejnej, trzeciej już dominanty w tym rejonie. Zwracamy uwagę, że z naszego punktu widzenia brak jest jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia dla jej wprowadzenia.

Tym bardziej, że w obowiązującym planie wypracowano już 2 dominaty, których jedynym uzasadnieniem przy opracowywaniu poprzedniego planu było flankowanie osiedla i podniesienie przez to jego kompozycyjnej rangi. Niestety jak życie pokazało było to jedynie pustą obietnicą na potrzeby osiągnięcia celu biznesowego dewelopera tzn. wybudowania większej powierzchni sprzedażowej. Deweloper zamiast wybudować dominanty faktycznie spełniające wymagania studium i podnoszące rangę kompozycyjną - wykorzystał zapis planu do wybudowania wieżowca Angel River, który jest zwykłym, niczym nie wyróżniającym się wysokim budynkiem mieszkalnym, zbudowanym z najtańszych materiałów.

Uważamy, że proponowane na nowo zapisy planu stanowią zagrożenie dla ładu przestrzennego w naszej historycznej dzielnicy dlatego prosimy o zachowanie parametru wysokości z obowiązującego mpzp dla tego rejonu miasta tj. max 22 m oraz o doprecyzowanie pojęcia dominanty dla wszystkich zmian planów celem uniknięcia podobnych praktyk i nadużyć w przyszłości.

Z poważaniem

[redacted]
adres email do dalszej korespondencji: [redacted]

działający w imieniu grupy mieszkańców:

Imię Nazwisko:

Adres:

[Large redacted area for signature and address]