



Wrocław, 12 stycznia 2021 r.



Szanowny Panie Prezydencie,

Na podstawie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, mając na względzie interes publiczny, wnoszę o:

- (pkt I-III) wprowadzenie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Trzmielowickiej, Ratyńskiej i Wyboistej (nr 637), upublicznionym w wersji z etapu opiniowania w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia w lutym 2019 roku;
- (pkt IV) przeprowadzenie warsztatów albo konkursu na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu.

I. WSTĘP

1. Obszar planu obejmuje fragment jednostki urbanistycznej Leśnica Pustki (nr E25) wyodrębnionej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia z 2018 r., dla której sformułowano trzy wyzwania:

- wykreowanie jednostki utworzonej przez zespoły zabudowy mieszkaniowej o czytelnym układzie geometrycznym;
- zapewnienie powiązań komunikacyjnych z jednostkami sąsiednimi i ich lokalnymi centrami usługowymi, a także miejscem przesiadkowym przy stacji Wrocław Leśnica oraz przy ulicy Snyckerskiej w pobliżu pętli tramwajowej;
- wykreowanie kameralnych przestrzeni publicznych integrujących lokalną społeczność, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych z terenami zieleni.

2. Ogólny opis ustaleń projektu planu oraz stan własności:

- część północno-wschodnia: przede wszystkim zachowuje obecne przeznaczenie na cele kolejowe i rezerwuje teren pod rozbudowę ulicy Trzmielowickiej;
- część zachodnia o powierzchni 0,6 ha: częściowo zachowuje obecne przeznaczenie pod istniejące budynki, pozostała część głównie pod zieleni;
- część środkowa o powierzchni 14 ha (działka nr 14): niezabudowana z wyjątkiem zabytkowego budynku dawnej ślusarni, użytkownik wieczysty spółka Dom Samochodowy Germaz od 2004 r., przeznacza pod zabudowę wielorodzinną, jednorodziną i usługową, ciągi komunikacyjne i zieleni;

- część południowa o powierzchni 14 ha (działki nr 8, 12/1, 13/1): niezabudowana, własność gminy Wrocław, przeznacza pod zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną, usługową, edukacyjną i sportową, ciągi komunikacyjne i zieleni;
- część wschodnia o powierzchni 7,5 ha (od ulicy Wojska Polskiego do ulicy Wyboistej): własność rozproszona (prywatna i inna), przeznacza pod zabudowę jednorodzinną i usługową, ciągi komunikacyjne i zieleni;
- część wzdłuż rz. Bystrzyca o powierzchni 7 ha: głównie własność gminy Wrocław, zachowuje istniejące budynki jednorodzinne, pozostały fragment pod zieleni.

3. Wizyta na części obszaru planu w dniu 24 listopada 2020 r., z obserwacjami:

- część północno-wschodnia: kompletnie odrestaurowana stacja kolejowa Wrocław Leśnica z zabytkowym zespołem budowlanym, w tym dworzec kolejowy i drewniane wiaty peronowe;
- część zachodnia: dom mieszkalny i drugi budynek o nieustalonym przeznaczeniu;
- część środkowa: poza zabytkowym budynkiem ślusarni pozbawiona innych trwałych zabudowań i ze śladami wyburzeń na dużej powierzchni, ogrodzenie niekompletne i w złym stanie technicznym, teren zaniedbany, częściowo silnie zadrzewiony, przy ulicy Ratyńskiej naziemna infrastruktura gazowa;
- część południowa: fragmenty zaniedbane z drzewami, inne w użytkowaniu rolniczym;
- część wschodnia: teren w większości zaniedbany, częściowo silnie zadrzewiony, napowietrzne linie energetyczne, słupy oświetleniowe w złym stanie technicznym, największy budynek w złym stanie technicznym i prawdopodobnie zajęty przez bezdomnych, kilka domów jednorodzinnych w użytkowaniu;
- część wzdłuż rz. Bystrzycy: dom jednorodzinny zamieszkały, dwa sąsiednie w stadium budowy z od dawna wstrzymanymi pracami budowlanymi;
- ulica Wojska Polskiego z aleją drzew o długości 450 m, w tym o dużych rozmiarach;
- szereg ulic o oryginalnej, przedwojennej granitowej nawierzchni;
- zachodnim sąsiadem jest jednostka wojskowa z licznymi budynkami, wzdłuż granicy o 1-2 kondygnacjach nadziemnych oraz 5 kondygnacjach na dalszym planie.

4. Ogólna ocena projektu planu:

4.1. Plusy

- 1) przestrzeń potencjalnie lepsza do życia w stosunku do osiedli powstałych w ostatnich 30 latach;
- 2) dobra baza do sformułowania ostatecznie aktu planistycznego o silnych ramach do zrealizowania osiedla kompletnego, nietuzinkowego pod względem urbanistycznym i architektonicznym, z lepszymi rozwiązaniami niż na osiedlu Nowe Żerniki;
- 3) spójne zróżnicowanie typów zabudowy mieszkaniowej;
- 4) czytelna i przyjazna struktura osiedla;
- 5) kompletne osiedle dla około 2.000 mieszkańców;
- 6) szeroka, reprezentacyjna strefa wejściowa wraz z placem i zabytkowym budynkiem ślusarni;
- 7) główna oś kompozycyjna z szerokim pasem zieleni i ulicami o niewielkim natężeniu ruchu samochodowego;
- 8) krótkie dojścia z zabudowy mieszkaniowej do lokali usługowych;
- 9) powiązania piesze i rowerowe odrębne od układu ulicznego;
- 10) przewidziana bogata oferta mieszkaniowa, edukacyjna, handlowa, usługowa, sportowa i wypoczynkowa;

- 11) wysokie nasycenie zielenią sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej;
- 12) długość i wielość szpalerów drzew;
- 13) czterostronne linie zabudowy o ograniczonej powierzchni dla zabudowy wielorodzinnej oraz ponadnormatywne odstępy pomiędzy tymi budynkami.

4.2. Minusy

- 1) niepewność co do faktycznego urzeczywistnienia przedstawionej kompozycji przestrzennej:
 - a) brak uregulowania zasad funkcjonowania parterów w budynkach usługowych;
 - b) jedynie nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Trzmielowickiej i terenu kolejowego z zabytkowym zespołem budowlanym;
 - c) lakoniczne, potencjalnie szkodliwe, uprawnienie inwestora do poprowadzenia drogi wewnętrznej z ulicy Trzmielowickiej do terenu 2U poprzez tereny 1U i 1KDPR;
 - d) blankietowe upoważnienie do poprowadzenia dróg wewnętrznych na całym obszarze planu;
 - e) brak ochrony placu przed rozczłonkowaniem, jak i jedynie fragmentaryczną pierzeją;
 - f) ryzyko zdominowania placu przez przeznaczenie terenu handel detaliczny małopowierzchniowy B;
 - g) brak minimalnej wysokości zabudowy;
 - h) pełna dowolność w doborze okładzin elewacyjnych, podobnie z pokryciami dachowymi;
 - i) możliwość powstania osiedla chaotycznego bądź słabego architektonicznie;
- 2) tereny 1U i 2U:
 - a) brak podkreślenia relacji widokowych z zabytkami: dworcem kolejowym i drewnianymi wiatami peronowymi stacji kolejowej Wrocław Leśnica;
 - b) dyskusyjne strefy wejściowe od strony stacji: (i) z wydzielenia wewnętrznego A w kierunku narożnika budynku na terenie U1, (ii) dopuszczenie kładki/tunelu w wydzieleniu wewnętrznym B w osi szpaleru drzew i nieosiowo do strefy wejścia na plac;
 - c) ryzyko powstania substandardowej i ogólnie antymiejskiej przestrzeni od strony ulicy Trzmielowickiej i terenu kolejowego;
 - d) nadmierna powierzchnia zabudowy usługowej na terenach 1U, 2U i 3U (ponad 2,5 ha x ~3 kondygnacje nadziemne) vs. wielkość osiedla wraz z otoczeniem, oraz długość elewacji na terenie 1U od strony ulicy Trzmielowickiej i terenu 2Z (150 m);
 - e) możliwa monotonna zabudowa na znacznej długości;
 - f) brak realizacji kierunków określonych w Studium dla handlu detalicznego;
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej:
 - a) możliwa liczna monotonna zabudowa (29 budynków) na polu kwadratu (20x20) oraz wysokości 12 m, podczas gdy Studium zezwala do 18 m;
 - b) rozsuniecie zabudowy na 25-30 m, niwelując możliwość uzyskania kameralności postulowanej w Studium;
 - c) rozplanowanie i skala zabudowy w południowej i częściowo wschodniej części obszaru planu:
 - za blisko zabudowy edukacji i sportu,
 - nie uwzględnia ciągłego, uciążliwego hałasu drogowego z alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego (powstanie oddzielającej zabudowy edukacji

- i sportu jest odległą i niepewną perspektywą);
- 4) na terenie 5Z dopuszczenie dużego naziemnego zgrupowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych (60-80) w korytarzu osi kompozycyjnej, blisko placu i zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) długa i wysoka zabudowa edukacyjna (105x15) i sportowo-edukacyjna (130x15) na terenach 1UO oraz 1US i 6U, blisko zabudowy jednorodzinnej;
 - 6) nie kreowanie tożsamości osiedla, np. osie widokowe, urbanistycznie zdefiniowane nieszablonowe bądź nieregularne kształty budynków, czy obiekty szczególnie (orzecznictwo sądowoadministracyjne nie jest jednolite, raz klasyfikując obiekty jako obiekty małej architektury, innym razem jako budowle);
 - 7) proste linie dróg publicznych i wewnętrznych pomiędzy ulicami Ratyńską i Wojska Polskiego;
 - 8) wieloznaczne zapisy dot. rozbudowy ulicy Trzmielowickiej;
 - 9) nie uwzględnienie kontekstu historycznego (przemysłowego) działki nr 14;
 - 10) charakterystyczna dysproporcja: liczne ustalenia traktujące o obudowie estetycznej, czymś mniejszej wagi, przy braku ustaleń o bryłach zabudowy i ich wyglądzie, a więc elementach istotnych kompozycyjnie i estetycznie;
 - 11) poza jednym niepubliczny charakter wszystkich ciągów pieszo-rowerowych;
 - 12) brak ustanowienia ochrony dla widoków wzdłuż głównej osi kompozycyjnej;
 - 13) brak wyznaczenia chronionych osi widokowych, mimo podstaw ku temu;
 - 14) brak ustanowienia ochrony dla przedwojennej kamiennej nawierzchni ulic;
 - 15) brak ustanowienia ochrony dla drzew, w tym dużych okazów (potencjalnych pomników przyrody) w pasie drogowym ulicy Wojska Polskiego;
 - 16) niepubliczny charakter wszystkich terenów zieleni (12,2 ha).

5. Wizyta na osiedlu Nowe Żerniki w dniu 24 listopada 2020 r., z takimi wrażeniami:

5.1. pozytywne:

- 1) minimalistyczna i dobra architektura, niekiedy nieszablonowa;
- 2) różna i zharmonizowana wysokość zabudowy;
- 3) balkony, zwłaszcza rozmieszczone nieregularnie, łamiące monotonię;
- 4) "dobra" odległość 16 m pomiędzy budynkiem o 3 i budynkiem o 4 kondygnacjach nadziemnych przy ulicy Heinricha Lauterbacha, z udanym wkomponowaniem w przestrzeń bryły garażu nadziemnego jednokondygnacyjnego, wjazdu do niego i uwzględnienia w nim pomieszczeń do gromadzenia odpadów;
- 5) zaułki i przejścia piesze między budynkami o szerokości 10 m tworzące "klimat";
- 6) zmienne ukształtowanie terenu poprzez wyniesienie i urzeźbienie (zespół budynków wielorodzinnych "Atmosfera");
- 7) wiele lokali usługowych;
- 8) lokale usługowe blisko zabudowy mieszkaniowej;
- 9) przestrzeń współdzielona;
- 10) niewidoczne dla pieszych pojemniki na odpady i urządzenia na dachach budynków.

5.2. Negatywne:

- 1) ubogość zieleni między budynkami i w bliskim sąsiedztwie;
- 2) rachityczne drzewka;
- 3) marna jakość posadзки placu i innych ciągów komunikacyjnych
<https://polska-org.pl/6782810,foto.html?idEntity=6679381>
- 4) brak terenów rekreacyjnych;
- 5) ulica Krystyny i Mariana Barskich jako reprezentacyjna część założenia, poza

kwestią ww. posadzką:

- a) dyskusyjna szerokość aż 40 m wzdłuż budynków o 3 i 4 kondygnacjach przy obecnym sposobie zagospodarowania (w kierunku wschodnim) <https://polska-org.pl/7887343.foto.html?idEntity=6679381>;
 - b) zajęta przez wiele samochodów;
 - c) samochody i drzewa w przestrzeni kształtującej panoramę od alei Architektów w kierunku przedpoła schronu zaprojektowanego przez Richarda Konwiarza oraz prawdopodobnie przyszłego parku bądź skweru;
- 6) "Atmosfera":
- a) balkony 0,5 m nad poziomem terenu;
 - b) na jednym poziomie w odległości 8-10 m mieszkania z tymi balkonami i plac zabaw;
 - c) 6 budynków ustawionych ślepyimi ścianami do ulicy Krystyny i Mariana Barskich;
- 7) jedna z tych ślepych ścian częściowo zamyka perspektywę z ulicy H. Lauterbacha;
- 8) schematyczny (proste linie) układ uliczny;
- 9) dziedziniec jednego z budynków z dużym urządzeniem technicznym (być może nadziemne części garażu podziemnego);
- 10) brak świadomie zarysowanych osi widokowych (brak w planie miejscowym);
- 11) brak kształtowania tożsamości osiedla, np. skoro małżeństwo Barskich odcisnęło swój ślad w architekturze wrocławskiej, należało (i) nawiązać do tego dorobku w posadzce, (ii) w małej architekturze, (iii) czy w formie akcentu architektonicznego na elewacjach zabudowy obrzeżnej wzdłuż ulicy poświęconej ich pamięci.

5.3. Wątpliwe:

- 1) poza dwoma wszystkie budynki na rzucie kwadratu i prostokąta;
- 2) poza jednym wszystkie budynki z dachami płaskimi bez zieleni;
- 3) występują ślepe ściany mieszkalne o znacznej powierzchni;
- 4) dominacja jednego koloru (białego) na elewacjach;
- 5) w niektórych budynkach duży udział tynku na elewacjach.

Zastrzegając, iż zaangażowanie władz miasta i jednostek miejskich, w tym organizacyjne i finansowe, było i jest na niespotykaną skalę. Dodatkowo, w międzyczasie przeprowadzono warsztaty architektoniczne. A mimo to nie ustrzeżono się wielu błędów, przy posiadaniu wszelkich narzędzi do wypracowania pełnego sukcesu.

Pokazuje to, jak ważny jest etap planistyczny, z przygotowaniem kompletnej wizji urbanistycznej przy mocniejszej redukcji swobody inwestorskiej, zwłaszcza tam, gdzie uwarunkowania - a tych obszarów jest coraz mniej w naszym mieście - umożliwiają i zachęcają do stworzenia wysokiej jakości kompozycji urbanistycznej i architektonicznej.

6. Literatura (wybrane):

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ("ustawa planistyczna"):

- art. 2 pkt 1: za ład przestrzenny uważa się "ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijna całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne";

- art. 15 ust. 2 pkt 3a: w planie miejscowym należy określić "zasady kształtowania krajobrazu", rozumianego jako (art. 2 pkt 16e) "postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka".

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- § 19.1: Odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż dla samochodów osobowych (pkt 1):

- a) 7 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
- b) 10 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
- c) 20 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;

- § 19.2: Stanowiska postojowe, w tym również zadaszone, oraz otwarte garaże wielopoziomowe należy sytuować na działce budowlanej w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż dla samochodów osobowych (pkt 1):

- a) 3 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
- b) 6 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
- c) 16 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;

- § 19.3: Odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się do sytuowania wjazdów do zamkniętego garażu w stosunku do okien budynku opieki zdrowotnej, budynku oświaty i wychowania, a także placów zabaw i boisk dla dzieci i młodzieży.

- § 19.4: Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, nie jest wymagane przy sytuowaniu parkingów między liniami rozgraniczającymi ulicę.

- § 19.7: Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 2, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową.

- § 40.1: W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

- § 40.3: Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody:

- § 1. Kryteriami uznawania drzew za pomniki przyrody są:

1) obwód pnia nie mniejszy niż minimalny obwód pnia drzewa mierzony na wysokości 130 cm dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, określony w załączniku do rozporządzenia, lub

2) wyróżnianie się wśród innych drzew tego samego rodzaju lub gatunku (..) ze względu na obwód pnia, wysokość, szerokość korony, wiek, występowanie w skupiskach, w tym w alejach lub szpalerach, pokrój lub inne cechy morfologiczne, a także inne wyjątkowe walory przyrodnicze, naukowe, kulturowe, historyczne lub krajobrazowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2018 r.:

a) strona 15 - pod pojęciem willi miejskiej rozumie się "budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący z jedną klatką schodową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m², liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 3, oraz o wymiarze pionowym nie większym niż 12 m dla budynku z dachem płaskim i nie

większym niż 15 m dla budynku z dachem stromym, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły, usytuowany na terenie przeznaczonym w formie ogrodu lub zespołu ogrodów przynależnych do poszczególnych mieszkań";

b) strona 33 - "(...) na terenie miasta istnieje rozbudowany system terenów zieleni, który tworzą lasy, parki, skwery, ogrody działkowe i aleje wraz z drobnymi zbiornikami wodnymi i siecią niewielkich, aczkolwiek licznych cieków powierzchniowych. Spełnia on ważną funkcję przyrodniczą i rekreacyjną, głównie o randze lokalnej";

c) strona 132 - za jedną z sześciu najważniejszych zasad kształtowania jednostek urbanistycznych uznano "zapewnienie różnorodności terenów zieleni i rekreacji wewnątrz jednostki oraz łatwego dostępu dla mieszkańców i użytkowników do dużych kompleksów zieleni w pasmach zieleni";

d) strona 163 - "Istotną kwestią w budowaniu relacji przestrzennych wewnątrz poszczególnych stylów zamieszkiwania jest harmonijne kształtowanie styków sąsiadującej ze sobą zabudowy o różnych formach i gabarytach. Relacje między budynkami są istotne zwłaszcza przy kształtowaniu obudowy ulic, styków zabudowy mieszkaniowej o odmiennych formach (w szczególności wielorodzinnej z jednorodzinną) oraz przy kształtowaniu dachów w poszczególnych zespołach zabudowy";

e) strona 178 - "W ramach kształtowania rozwoju supermarketów, należy dążyć do:

- ustalania w planach miejscowych lokalizacji stref wejściowych, stref dostaw i stref parkingu, dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²
- kształtowania przestrzeni publicznych stanowiących połączenie stref wejściowych tych obiektów z innymi zespołami zabudowy w otoczeniu";

f) strona 193 - "W ramach polityki kształtowania zieleni i środowiska przyrodniczego dla obszarów mozaikowego stylu zamieszkiwania, należy dążyć do:

- "(...) ochrony, podniesienia standardu i uzupełniania istniejących oraz tworzenia nowych ogólnodostępnych skwerów i innych form urządzonej zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi,
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory".

Wyrok WSA w Gdańsku z dnia 28 kwietnia 2011 r., sygn. akt II SA/Gd 685/10:

"Należy przy tym zauważyć, że w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego brak jest definicji pojęcia "forma architektoniczna". Sięgając jednak do słowników języka polskiego, w których "formę" definiuje się jako: kształt, wygląd zewnętrzny, postać, zarys, figura, typ ukształtowania czegoś, model, szablon (<http://portalwiedzy.onet.pl>, <http://sjp.pwn.pl>), należy uznać, iż w sensie architektonicznym "formą" będą płaszczyzny, które tworzą poszczególne elementy budynków. "Formą architektoniczną" będzie zatem zbiór cech składających się na całość danego obiektu budowlanego, w tym forma dachu, wysokość i układ kalenicy, ilość kondygnacji, rodzaj gzymsu lub attyki, wysokość budynku, kompozycja elewacji wraz z detalami architektonicznymi. Zdaniem Sądu, elementy te stanowią pewnego rodzaju minimum, jakie należy wziąć pod uwagę, ustalając, czy planowana inwestycja posiada formę architektoniczną tożsamą z obiektami znajdującymi się na sąsiednich działkach".

7. Prawo gminy do nałożenia dalszych nakazów i ograniczeń w planie miejscowym upatruję w czterech zsumowanych przepisach ustawy planistycznej:

a) art. 1 ust. 2 pkt 7: uwzględnianie w planowaniu prawa własności nieruchomości, w sytuacji gdy blisko 30 ha jest we władaniu jedynie dwóch podmiotów:

- działka nr 14 w użytkowaniu wieczystym spółki Dom Samochodowy Germaz,
- działki nr 8, 12/1 i 13/1 należą do gminy Wrocław;

- b) art. 1 ust. 2 pkt 2: uwzględnianie walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- c) art. 2 ust. 1: wymagania "kompozycyjno-estetyczne" jako współtworzące przestrzeń w "harmonijną całość", co jest warunkiem spełnienia ustawowej definicji ładu przestrzennego;
- d) art. 15 ust. 2 pkt 3a: obowiązek określenia zasad kształtowania krajobrazu.

II. IDEA

Stan prawny i faktyczny obszaru planu stanowi dobrą podstawę do przygotowania i wdrożenia śmiałej i atrakcyjnej koncepcji przestrzennej. W szczególności:

- a) duży obszar objęty planem;
- b) prawie 30 ha we władaniu tylko dwóch podmiotów, w tym gminy Wrocław;
- c) odrębność przestrzenna i niezależność funkcjonalna od otoczenia;
- d) sąsiedztwo dwóch głównych wlotów do miasta od strony zachodniej: alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego i ulicy Średzkiej;
- e) stacja kolejowa Wrocław Leśnica z szybkim przewozem do centrum miasta;
- f) węzeł tramwajowo-autobusowy przy ulicy Snyckerskiej;
- g) niski poziom zurbanizowania;
- h) silne zadrzewienie części obszaru;
- i) tereny nadrzeczne i pogranicze z rz. Bystrzycą.

Osiedle może być kolejnym poligonem dla wdrażania nowych bądź zmienionych rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych. Należy wykorzystać dorobek istniejących osiedli oraz wnioski i rekomendacje wynikające z trwającej realizacji osiedla Nowe Żerniki (które powinny zostać opracowane).

III. UWAGI

1. Celem przedstawianych uwag jest:

- a) ulepszenie koncepcji urbanistycznej, dążąc do uzyskania wysokiego poziomu;
- b) wskazanie i skorygowanie części koncepcji mogącej wywołać efekt odmienny od oczekiwanego;
- c) nadanie indywidualnych cech, miejscowej tożsamości;
- d) uwidocznienie w przestrzeni publicznej kontekstu historycznego działki nr 14;
- e) uprawdopodobnienie uzyskania dobrej jakości architektury i przestrzeni publicznej;
- f) uzyskanie wysoce reprezentacyjnej przestrzeni wzdłuż głównej osi kompozycyjnej o długości 400 m od głównego wejścia na osiedle;
- g) urealnienie osiągnięcia kameralności;
- h) wykorzystanie pozytywnych i uniknięcie negatywnych doświadczeń z osiedla Nowe Żerniki;
- i) poszukiwanie niestandardowych rozwiązań, korzystnych dla krajobrazu lub funkcjonowania osiedla i warunków życia, wpisujących się w dokumenty programowe Wrocławia.

2. Część uwag:

- a) wykracza poza politykę regulacyjną Biura Rozwoju Wrocławia:
 - w związku z jej krytyczną oceną,
 - w celu wyraźnego zakreślenia oczekiwań wobec inwestorów oraz silnej redukcji ryzyka niepowodzenia urbanistycznego;

- b) w formie proponowanej treści ustaleń do zastosowania w planie, co powinno ułatwić odkodowanie intencji;
- c) jest odmienna, niespójna bądź wariantowa względem innych, jako zabieg celowy, w poszukiwaniu najlepszych z możliwych do uzyskania przepisów planistycznych: optymalnych lub ograniczonych.

3. Przyjęte wymiary i wartości mają charakter przybliżony.

4. Uwagi ogólne

Uwaga nr 1

Płaszczyzna obszaru ma zmienną wysokość - obserwacje własne oraz urzędowa mapa "profile wysokościowe" <https://www.geoportal.wroclaw.pl/> Wniosek o określenie rzędnej terenu jako poziomu 0 do stosowania wymiarów ustalonych w planie.

Uwaga nr 2

Mapa podkładowa (mapa zasadnicza) ma jedynie częściowo naniesione drzewa, niektóre fragmenty silnie zadrzewione nie są uwzględnione. Wniosek o weryfikację i odniesienie jej wyniku do rodzaju przeznaczeń i powierzchni zabudowy wyznaczonych na rysunku, z dążeniem do minimalizacji wycinki.

Uwaga nr 3

Wniosek o zweryfikowanie sformułowania "zasady kształtowania środowiska" (§7), które nie występuje w ustawie planistycznej.

Uwaga nr 4

Wniosek o wyodrębnienie "zasad kształtowania krajobrazu".

Uwaga nr 5

Wniosek o dodanie nowego paragrafu:

"§7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów zabudowy usługowej i terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN;
- 2) obowiązuje jednorodna forma architektoniczna zabudowy w zakresie nieuregulowanym niniejszym paragrafem i ustaleniami dla terenów:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1U;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2U;
 - c) na terenach oznaczonych symbolami 2MW i 3MW;
 - d) na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN;
- 3) obowiązuje wyeksponowanie najbardziej reprezentacyjnej elewacji zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U od strony terenów oznaczonych symbolami 1KDPL, 1KDW i 2KDW;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2MW, poza stroną strefy zieleni ze wszystkich stron w pierwszej linii zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolem 5Z;
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 3MW:
 - poza stroną strefy zieleni ze wszystkich stron w pierwszej linii zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolem 5Z,
 - poza stroną strefy zieleni ze wszystkich stron w pierwszej linii zabudowy

- od strony terenu oznaczonego symbolem 2U;
 - d) na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN od strony terenu oznaczonego symbolem 6Z;
 - e) na terenach oznaczonych symbolami 4U i 5U od strony terenów oznaczonych symbolami 6Z i 4kDD;
 - f) na terenie oznaczonym symbolem 9MW zabudowa na styku z terenami oznaczonymi symbolami 4KDD i 13Z od strony tych terenów;
 - g) na terenie oznaczonym symbolem 11MW od strony terenów oznaczonych symbolami 4DD i 13Z;
- 4) zabudowa na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) w eksponowanej elewacji zabudowy, o której mowa w pkt 3:
 - obowiązuje udział wybranych materiałów, takich jak: ceramika, naturalne drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, beton architektoniczny, stal nierdzewna, miedź, tytan lub cynk - nie mniejszy niż 40% powierzchni,
 - dopuszcza się udział tynku, przy czym nie może przekroczyć 5% powierzchni,
 - nie dopuszcza się urządzeń technicznych, wjazdów do parkingów wbudowanych oraz wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i służących gromadzeniu odpadów;
 - b) udział okien w elewacji budynku nie może być mniejszy niż 20% powierzchni;
 - c) ustalenie, o którym mowa w lit. b, nie dotyczy:
 - elewacji od strony ulicy Ratyńskiej na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 4MW, 6MW, 8MW i 10MW, pod warunkiem udziału akcentu architektonicznego na co najmniej 10% powierzchni,
 - elewacji przy strefach zieleni;
 - d) obowiązuje usytuowanie miejsc do czasowego gromadzenia odpadów wyłącznie w formie:
 - pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub
 - utwardzonych placów z nadziemnymi otworami wrzutowymi i podziemnymi lub częściowo podziemnymi kontenerami;
- 5) zabudowa na terenach zabudowy usługowej:
- a) w eksponowanej elewacji zabudowy, o której mowa w pkt 3, od strony terenu oznaczonego symbolem 1KDPL:
 - obowiązuje udział wybranych materiałów, takich jak: ceramika, naturalne drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, beton architektoniczny, stal nierdzewna, miedź, tytan lub cynk - nie mniejszy niż 30% powierzchni,
 - obowiązuje udział szkła - nie mniejszy niż 50% powierzchni, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. e,
 - dopuszcza się udział tynku, przy czym nie może przekroczyć 5%,
 - nie dopuszcza się urządzeń technicznych oraz wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i służących gromadzeniu odpadów;
 - b) w eksponowanej elewacji zabudowy, o której mowa w pkt 3, od strony terenu oznaczonego symbolem 1KDPR:
 - obowiązuje udział wybranych materiałów, takich jak: ceramika, naturalne drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, beton architektoniczny, stal nierdzewna, miedź, tytan lub cynk - nie mniejszy niż 20% powierzchni,

- obowiązuje udział szkła - nie mniejszy niż 40% powierzchni, z zastrzeżeniem pkt 11 lit. e,
 - dopuszcza się udział tynku, przy czym nie może przekroczyć 20% powierzchni,
 - nie dopuszcza się urządzeń technicznych oraz wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i służących gromadzeniu odpadów;
- c) obowiązuje wertykalna artykulacja elewacji budynku na segmenty o długości nie większej niż 40 m:
- na terenie oznaczonym symbolem 1U od strony terenów oznaczonych symbolami 2KDZ i 1KDPR,
 - na terenie oznaczonym symbolem 2U od strony terenów oznaczonych symbolami 1KDPR i 2KDW,
 - na terenie oznaczonym symbolem 4U od strony terenu oznaczonego symbolem 4KDD,
 - na terenie oznaczonym symbolem 6U od strony terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
 - na terenie oznaczonym symbolem 1US od strony terenu oznaczonego symbolem 5KDD,
 - na terenie oznaczonym symbolem 1UO od strony terenów oznaczonych symbolami 5KDD i 3KDZ;
- d) zakazuje się placów składowych i magazynowych nieosłoniętych przez wszystkich stron budynkami w granicach danego terenu, przy czym dopuszcza się nieosłonięty dojazd o szerokości nie większej niż 10 m;
- 6) wyznacza się strefę reprezentacyjną z główną osią kompozycyjną zgodnie z rysunkiem planu; *(SR - część obszaru planu od wejścia na osiedle: "brama" - tj. styk terenów 1KDPR, 1U i 2U poprzez 1KDPL, 2KDD, 5Z i 6Z do 4KDD, chroniona szerokość do ustalenia)*
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6, obowiązuje jednorodne i kompleksowe ukształtowanie kompozycji oraz posadzki i wyposażenia w granicach nawierzchni do specjalnego opracowania:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 1KDPL, przy czym:
- kompozycja w formie mozaiki z nawiązaniem do ceramiczno-przemysłowej historii obszaru planu musi być na co najmniej 15% powierzchni,
 - posadzka musi być wykonana z ceramiki, naturalnego kamienia lub betonu architektonicznego na co najmniej 30% powierzchni,
 - posadzka musi być wykonana z kostki kamiennej tożsamej lub materiałowo i stylistycznie podobnej do przedwojennej kostki pokrywającej ulice w granicach obszaru planu, na co najmniej 20% powierzchni,
 - posadzka może być wykonana z betonu, innego niż beton architektoniczny, na co najwyżej 10% powierzchni;
- b) na terenach oznaczonych symbolami 1KDPR i 2U, przy czym:
- posadzka musi być wykonana z naturalnego kamienia lub betonu architektonicznego na co najmniej 20% powierzchni,
 - posadzka musi być wykonana z kostki kamiennej tożsamej lub zgodnej materiałowo i stylistycznie z nawierzchnią ulic w granicach obszaru planu na co najmniej 20% powierzchni,
 - posadzka może być wykonana z betonu, innego niż beton architektoniczny, na co najwyżej 10% powierzchni;
 - poza betonem architektonicznym nie dopuszcza się betonu w pasie

- gruntu o szerokości 5 m wzdłuż zewnętrznych ścian zabytkowego budynku ślusarni na terenie oznaczonym symbolem 2U;
- dopuszcza się wyłącznie drzewa o naturalnym pokroju kulistym w szpalerze drzew wyznaczonym na rysunku;
- c) na terenie oznaczonym symbolem 5U, przy czym:
- posadzka musi być wykonana z naturalnego kamienia lub betonu architektonicznego na co najmniej 15% powierzchni,
 - posadzka musi być wykonana z kostki kamiennej tożsamej lub zgodnej materiałowo i stylistycznie z nawierzchnią ulic w granicach obszaru planu na co najmniej 20% powierzchni,
 - posadzka może być wykonana z betonu, innego niż beton architektoniczny, na co najwyżej 20% powierzchni;
- d) na terenach, o których mowa w lit. a i b, obowiązuje spójność kompozycji oraz posadzki i wyposażenia;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 6:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 1U, przy terenie oznaczonym symbolem 1KDPL na odcinku równoległym do terenu oznaczonego symbolem 2KDD, obowiązuje zabudowa wyróżniająca się kompozycją i wystrojem elewacji, przy czym:
- poza pierwszą kondygnacją nadziemną dopuszcza się wycofanie lub wysunięcie lica elewacji o nie więcej niż 0,5 m,
 - obowiązuje elewacja z naturalnego kamienia lub ceramiki w jasnej tonacji kolorystycznej na powierzchni nie mniejszej niż 15%,
 - obowiązuje akcent architektoniczny na wysokości nie mniejszej niż 5 m nad poziomem terenu;
- b) na terenach oznaczonych symbolami 5Z i 6Z obowiązują dwa równoległe rzędy drzew w formie nasadzeń alejowych w odległości co najmniej 16 m;
- c) obowiązuje podkreślanie osiowości przy każdym trwałym zainwestowaniu, obejmującym rzędy drzew, o których mowa w lit. b, dobór i komponowanie zieleni, usytuowanie i wygląd miejsc postojowych dla samochodów osobowych, usytuowanie i wygląd nawierzchni utwardzonych i twardych, usytuowanie przejść dla pieszych, usytuowanie i wygląd wjazdów na tereny oznaczone symbolami 2MW i 3MW, usytuowanie i wygląd obiektów małej architektury i słupów oświetleniowych;
- d) obowiązuje wymóg wysokiego poziomu ukształtowania trwałego zainwestowania, o którym mowa w lit c;
- e) ustalenie, o którym mowa w lit. c, nie dotyczy terenowych urządzeń sportowych;
- f) obowiązuje obiekt szczególny, wyznaczony na rysunku planu;
- g) obowiązuje chroniony widok osiowy obiektu szczególnego, o którym mowa w lit. f, zgodnie z rysunkiem planu;
- h) w granicach chronionego widoku, o którym mowa w lit. g, nie dopuszcza się obiektów o wymiarze pionowym większym niż 1 m, przy czym wymiar pionowy mierzony jest od poziomu terenu przy tym obiekcie do jego najwyższego punktu;
- 9) wyznacza się strefę ulicy handlowej; *(pokrywa się częściowo z SR - obszar zajęty przez nawierzchnię do specjalnego opracowania tj. tereny 1KDPL i 2U, wraz z przyległymi elewacjami)*
- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9:
- a) procentowy udział materiałów w powierzchni elewacji budynku, o których

- mowa w pkt 5 lit. a, mierzony jest odrębnie w granicach wertykalnej artykulacji;
- b) na terenie oznaczonym symbolem 2U kompozycja i wystrój zabudowy musi być podporządkowana wyeksponowaniu zabytkowego budynku ślusarni;
 - c) nad wejściami, o których mowa w pkt 11 lit. e, obowiązują akcenty architektoniczne nawiązujące do ceramiczno-przemysłowej historii obszaru planu na wysokości nie mniejszej niż 5 m nad poziomem terenu;
- 11) na pierwszej kondygnacji nadziemnej zabudowy w strefie, o której mowa w pkt 9:
- a) dopuszcza się wycofanie elewacji o nie więcej niż 2 m, jednolicie w granicach wertykalnej artykulacji, przy czym uwolniona powierzchnia powiększa nawierzchnię do specjalnego opracowania;
 - b) obowiązuje bezpośredni dostęp pieszy z nawierzchni do specjalnego opracowania do każdego lokalu użytkowego w budynkach przy obowiązującej linii zabudowy;
 - c) dopuszcza się dostęp pieszy z nawierzchni do specjalnego opracowania wyłącznie do lokali użytkowych;
 - d) obowiązuje ograniczenie zasięgu dla nadziemnych części obiektów budowlanych, o którym mowa w §2 pkt 3, do 1,5 m;
 - e) handel detaliczny małopowierzchniowy B na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U:
 - dopuszcza się wyłącznie po 1 wejściu pieszym spoza budynków na odcinkach wskazanych na rysunku planu, (*narożniki od strony terenu 1KDPR*),
 - obowiązuje obustronne wycofanie elewacji na odległość nie mniejszą niż 3 m i nie większą niż 4 m w świetle wejść pieszych, przy czym nie dopuszcza się filarów i słupów jako podparcie stropu,
 - obowiązuje elewacja ze szkła na co najmniej 70% powierzchni rzutu pionowego przeznaczenia od strony terenów oznaczonych symbolami 1KDPR i 1KDPL,
 - ogranicza się zasięg przeznaczenia do odległości 50 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDPR, (*tj. do pierwszego załamania linii zabudowy*),
 - ogranicza się zasięg przeznaczenia do odległości 40 m od terenu oznaczonego symbolem 1KDPR (*tj. do załamania linii zabudowy*);
- 12) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U handel detaliczny małopowierzchniowy B dopuszcza się wyłącznie na obszarach, o których mowa w pkt 11 lit. e;
- 13) obowiązuje wycofanie urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach budynków od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku, na odległość co najmniej 2 m przy wysokości urządzeń i instalacji do 1 m i 4 m przy wysokości do 1,5 m;
- 14) urządzenia budowlane, techniczne i instalacje z wymiarem pionowym, mierzonym od poziomu dachu przy urządzeniu lub instalacji do jego lub jej najwyższego punktu, większym niż 1,5 m dopuszcza się na dachu zabudowy wyłącznie w formie kondygnacji o pełnych i stałych przegrodach budowlanych i dachu, nie wyższej niż 2,2 m z wycofaniem przegród od zewnętrznej krawędzi zewnętrznych ścian budynku na odległości co najmniej 4 m;
- 15) ustalenie, o którym mowa w pkt 13, nie dotyczy budynków ze ścianami

- zewnątrznymi wystającymi ponad dachem o co najmniej 1,2 m;
- 16) wolnostojące urządzenia techniczne:
- a) dopuszcza się wyłącznie:
 - na terenach oznaczonych symbolami 1E i 2E,
 - na innych terenach z wymiarem pionowym, mierzonym od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu, nie większym niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) nie dopuszcza się:
 - w strefie, o której mowa w pkt 6, i w odległości 20 m od granic tej strefy,
 - w pasie drogowym dróg wewnętrznych,
 - w granicach ciągów pieszo-rowerowych,
 - jako części funkcjonalne obiektów budowlanych;
- 17) ustalenia niniejszego paragrafu nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami 1KK i 2KK oraz zabytkowego budynku ślusarni na terenie oznaczonym symbolem 2U".

Komentarz:

- a) odrębny paragraf - poza dostosowaniem do struktury ustawy, ma wskazać na rangę krajobrazu na obszarze planu i istotności podjętych ustaleń, zwiększyć prawdopodobieństwo wyegzekwowania oraz zabezpieczyć na wypadek podważania uprawnień ustawowego gminy do ich wprowadzania;
- b) szczególne wymagania architektoniczne - podkreślenie istotności jakości rozwiązań, nie tylko w zabudowie usługowej (jak jest w projekcie planu), lecz także w zabudowie wielorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowej szeregowej z powodu graniczenia ze strefą reprezentacyjną z główną osią kompozycyjną i jej współkształtowania;
- c) grupowanie terenów - uzyskanie jednorodności na poszczególnych fragmentach obszaru planu, unikanie rozdrobnienia wizualnego krajobrazu;
- d) wyeksponowanie zabudowy - zgodne z praktyką BRW;
- e) strefa reprezentacyjna z główną osią kompozycyjną - strefa wymagająca najwyższej uwagi przy komponowaniu warunków zagospodarowania, utworzenia wysokiej jakości przestrzeni w atrakcyjnym otoczeniu;
- f) posadzka w granicach nawierzchni do specjalnego opracowania - reprezentacyjna część założenia - doświadczenie uczy, że rodzaje materiałów należy określić w mpzp, zachowując pewien luz decyzyjny na etapie realizacyjnym, a nadto konstrukcja zapisów (powiązanie materiałowe celu publicznego - 1KDPL i celu niepublicznego - 1KDPR) dąży do uzyskania spójnej co najmniej materiałowo posadzki na tych terenach;
- g) okładziny elewacyjne - lista materiałów przykładowa, celem uzyskanie ponadprzeciętnego wyglądu;
- h) zbiórka odpadów - eliminacja osłon śmietnikowych itp. zewnętrznych miejsc gromadzenia odpadów;
- i) "zabudowa wyróżniająca się" przy placu - zabudowa naprzeciwko obiektu szczególnego (odległość 300 m), współtworząc i zamykając najważniejszą przestrzeń publiczną na osiedlu, obligatoryjność udziału ceramiki/naturalnego kamienia w elewacji jest podyktowana chęcią powiązania nowej zabudowy z przeszłością, z kolei "jasna tonacja kolorystyczna" to pokazanie intencji, w planie można dookreślić np. stosując systemy kolorów (NCS, RAL, inne), unikając radosnej twórczości inwestorów w postaci popularnych ciemnych elewacjach;
- j) place składowe i magazynowe - zapis w celu uniknięcia widoczności w przestrzeni publicznej (w projekcie planu jest tylko o terenie 5U);
- k) wertykalna artykulacja - ryzyko długich jednolitych elewacji, do wizualnego rozbicia;
- l) zasięg handlu detalicznego małopowierzchniowego B - m.in. eliminuje ryzyko lokacji

objektu w granicach placu, zasług proponuję wyznaczyć na rysunku (wtedy proponowany zapis do zmiany); lokalizacja tego przeznaczenia w tym miejscu jest przykładowa, przy braku lokalizacji (tj. pełna dowolność po stronie inwestora) w projekcie planu;

m) aleja drzew, np. lip (zamiast szpaleru) - podkreślenie rangi miejsca, nadanie właściwej oprawy i ukierunkowania na obiekt szczególny, przyjęta szerokość minimalna (16 m) jest orientacyjna, do analizy czy jest to odpowiednia;

n) na dachach - wymiary przykładowe, celem jest zastąpienie obudowy estetycznej rozwiązaniem opartym o odległość (wariant 1) lub konstrukcję samego budynku (wariant 2) i przy jednoczesnym zamiarze schowania wysokich urządzeń i instalacji (ponad 1,5 m to przykład) w kondygnacji technicznej;

o) wolnostojące urządzenia techniczne do 0,8 m - unikanie przede wszystkim dużych skrzynek energetycznych;

p) obiekt szczególny - osiowo z placu do zasymulowanego zbiegu terenów 6Z, 8Z, 9Z i 4KDD (rzeźba, fontanna, inne akcenty wodne, formy plastyczne, pozostałości przemysłowej historii miejsca itd.); w pobliżu przed wojną stał komin <https://polska-org.pl/6738980,foto.html>

Niektóre zapisy powinny być w ustaleniach dla terenów, tu jednak - na tym etapie - lepiej przedstawiają całościowy zamiar.

Wnioski związane z główną osią kompozycyjną:

a) dla obiektu szczególnego dopuszczenie wysokości 8 m (w zależności od zakwalifikowania przez organ budowlany będzie to budowla albo obiekt małej architektury), biorąc pod uwagę rangę miejsca, przy znacznym dystansie od placu (ponad 300 m) i bez wpływu na najbliższe budynki mieszkalne (30-40 m),

b) usunięcie szpalerów drzew na terenie 5KDD w świetle terenów 13Z i 14Z.

Wnioski dla terenu 13Z jako przedłużenia głównej osi kompozycyjnej:

a) wyznaczenie ciągów pieszych lub pieszorowerowych (lub korytarzy dla nich):

- w kierunku terenu 14Z,

- w kierunku sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej;

b) ustalenie, że przeznaczenia z §66 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 (*skwery, polany rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowe*) dopuszcza się wyłącznie jako styczne z ww. ciągami;

c) przy zbiegu ww. ciągów wyznaczenie lokalizacji skweru, na przedłużeniu osi widokowej z ww. obiektem szczególnym, i określając korytarz o szerokości do ustalenia objęty zakazem nasadzania drzew; w ten sposób obiekt szczególny będzie bardzo dobrze widoczny z dwóch stron - od strony reprezentacyjnej osiedla oraz z wnętrza parku (13Z), a dobrze widoczny z dwóch pozostałych - z wnętrza terenów zieleni 8Z i 9Z.

Uwaga nr 6

Odległość między budynkami na terenach 2MW i 3MW oraz 1MN i 2MN wynosi aż 60 m.

Otwarcie urbanistyczne, przy niskiej i rozproszonej zabudowie prowadzącej oraz w relacji do wymaganej w Studium kameralności osiedla, wydaje się przeskalowane.

Ryzyko powstania rozlazłej i słabej jakości przestrzeni publicznej o nieatrakcyjnym program i zalanej samochodami od mieszkańców i klientów centrum usługowego. Sposób i jakość wykonania ulicy K. M. Barskich to uprawdopodobnia, w sytuacji gdy jest tam "tylko" 40 m i wyższa zabudowa.

Może być korzystne ograniczenie do co najmniej 40 m, tj. symetrycznie do szerokości wejścia na osiedle od strony terenu kolejowego.

Proponuję ograniczyć pole widzenia kilkoma rzędami drzew (pojedynczy to zdecydowanie

za mało), przyjmując, że wymagania kompozycyjne nie pozwalają zbliżyć zabudowy. Właściwe usytuowane alei drzewa (zamiast osiowego szpaleru) ukształtują oś widokową w kierunku obiektu szczególnego, o którym napisałem odrębnie.

Propozycja nr 1 (przekrój):

- elewacja zabudowy na terenie 2MW,
- chodnik ze szpalerem drzew 6-8 m,
- droga publiczna 10 m lub publiczna droga wewnętrzna 8-9 m, w tym równoległe miejsca postojowe od strony chodnika,
- teren 5Z o szerokości 26-32 m (strefa zieleni z dwoma rzędami drzew w formie nasadzeń alejowych w odległości co najmniej 14 m, obustronne parkowanie równoległe lub prostopadłe, oraz ewentualnie ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy i terenowe urządzenia sportowe pomiędzy rzędami drzew),
- droga publiczna 10 m lub publiczna droga wewnętrzna 8-9 m, w tym równoległe miejsca postojowe od strony chodnika,
- chodnik ze szpalerem drzew 6-8 m,
- elewacja zabudowy na terenie 3MW.

Propozycja nr 2 (przekrój):

- elewacja zabudowy na terenie 2MW,
- chodnik z dwoma szpalerami drzew 13-15 m,
- droga publiczna lub publiczna droga wewnętrzna z pasem drogowym 30-34 m (obustronne parkowanie w osi pasa drogowego prostopadłe lub równoległe, ewentualnie ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy, ewentualnie terenowe urządzenia sportowe),
- chodnik z dwoma szpalerami drzew 13-15 m,
- elewacja zabudowy na terenie 3MW.

Analogicznie między zabudową mieszkaniową szeregową na terenach 1MN i 2MN.

Przykłady:

- Paryż, avenue de Friedland o szerokości 40 m, 4 szpalery drzew, obustronna zabudowa z 6 i 8 kondygnacjami nadziemnymi:

<https://www.google.com/maps/@48.874005,2.2971193,3a,75y,93.01h,88.98t/data=!3m6!1e1!3m4!1scmNuxq1v5IIxqy-pD7tmoA!2e0!7i16384!8i8192>

- Berlin, Unter den Linden o szerokości 60 m, 4 szpalery drzew, obustronna zabudowa z ~4 kondygnacjami nadziemnymi:

https://www.google.com/maps/@52.5173602,13.3935726,3a,75y,252.94h,90.21t/data=!3m6!1e1!3m4!1sMzvbfcIv55w_WN7hoGPjJO!2e0!7i13312!8i6656

- Wrocław, Powstańców Śląskich o szerokości 50 m, 5 szpalerów drzew, obustronna zabudowa z 4 i 5 kondygnacjami nadziemnymi:

https://www.google.com/maps/@51.0887924,17.0150805,3a,75y,18.36h,99.86t/data=!3m6!1e1!3m4!1s_5yz8A1bIj77qH4vOWp9JA!2e0!7i13312!8i6656

- Wrocław, Edwarda Dembowskiego o szerokości 50 m, 4 szpalery drzew, obustronna zabudowa z 3 i 4 kondygnacjami nadziemnymi:

<https://www.google.com/maps/place/S%C4%99polno,+Wroc%C5%82aw/@51.1062315,17.1071543,178a,35y,270h,39.45t/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x470fe81979517593:0x592488f819573c04!8m2!3d51.1106216!4d17.0947398>

5. Uwagi dotyczące nowatorskich rozwiązań urbanistycznych

Uwaga nr 7

Opisana charakterystyka obszaru i powiązań oraz doświadczenia z innych osiedli skłaniają do poszukiwania i przyjęcia nowych (przynajmniej w skali miasta) rozwiązań urbanistycznych, co najmniej na części obszaru planu. Zabrakło tego w projekcie planu.

Uwaga nr 8

Wniosek o wykreowanie nietypowej bryły zabudowy mieszkaniowej lub usługowej z udziałem zieleni, np. poprzez wskazanie co najmniej jednego z tych terenów na którym zostanie ustalone, iż na dachu obowiązuje zielenie urządzona z bezpośrednim dojściem pieszym spoza budynku (schodkowa zabudowa umożliwiające takie dojście).

Uwaga nr 9

Wniosek o przyjęcie ustaleń dla drzew, co najmniej:

- a) w szpalerach drzew:
 - minimalna wysokość drzewa, proponując 6 m,
 - minimalny obwód pnia drzewa, proponując 30 cm na wysokości 130 cm,
 - wylistowanie jakie gatunki i odmiany drzew są wyłącznie dopuszczalne albo określenie, jaki jest oczekiwany efekt kompozycji przestrzennej z udziałem danego szpaleru drzew,
 - określenie, czy dopuszcza się gatunki i odmiany drzew z pniami zarówno w formie strzały, jak i kłody;
- b) w strefach zieleni oraz na terenach 1UO, 1US i terenach zabudowy usługowej:
 - minimalna wysokość drzewa, proponując 5 m,
 - minimalny obwód pnia drzewa, proponując 25 cm na wysokości 130 cm.

Uwaga nr 10

Wniosek o silniejsze wykorzystanie infrastruktury błękitno-zielonej, w tym istniejącej dla ukształtowania prozdrowotnych warunków życia i tożsamości osiedla, np.:

- a) każdy ciąg komunikacyjny obustronnie obudowany pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż 3 m na co najmniej 80% długości, z ewentualnymi wyjątkami;
- b) ślepe ściany budynków pokryte roślinami pnącymi na całej lub określonej procentowo powierzchni ścian, z wyjątkiem zabudowy jednorodzinnej;
- c) dachy płaskie pokryte roślinnością na określonej procentowo powierzchni dachów, z wyjątkiem zabudowy jednorodzinnej i ewentualnymi dalszymi wyjątkami;
- d) zgrupowania naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jedynie o niewielkich rozmiarach, np. każde 100 m² miejsc postojowych rozdzielone zielenią o szerokości 10 m;
- e) zbiorniki wód powierzchniowych jako jeden całościowy system wodny na terenach zieleni i zabudowy wielorodzinnej, z lokalizacjami wyznaczonymi na rysunku i przy wykorzystaniu istniejących rowów melioracyjnych;
- f) ustalenie jako obowiązujące zbiorniki wód powierzchniowych na terenach 13Z i 14Z, z określeniem minimalnej powierzchni tych zbiorników;
- g) wyznaczone na rysunku:
 - wyłącznie dopuszczalne lokalizacje placów zabaw na terenach zabudowy wielorodzinnej (lub odwrotnie - objętych zakazem lokalizacji),
 - lokalizacje placów zabaw z ochroną przed wycinką istniejącego drzewostanu w celu uzyskania zacienienia (unikając sytuacji, w której najpierw wycina się wszystkie drzewa, by za chwilę zrobić tam plac zabaw),
 - naturalny plac zabaw,
 - wodny plac zabaw.

Jako zamysł, bez dosłowności, wykorzystałem działania adaptacyjne zawarte w "Planie adaptacji miasta Wrocławia do zmian klimatu", przyjętym w drodze uchwały Rady

Miejskiej Wrocławia z dnia 5 września 2019 r.

Znając przepisy budowlane dot. odległości i innych zasad sytuowania placów zabaw i miejsc postojowych, jak i biorąc pod uwagę istniejące skupiska drzew i lokalizacje rowów melioracyjnych oraz wyznaczone na rysunku powierzchnie zabudowy, można to wszystko dobrze skomponować, uzyskując wysoki stopień przewidywalności i wysoką jakość nowo zurbanizowanego krajobrazu.

Uwaga nr 11

Wniosek o planistyczne ramy dla uzyskania indywidualnej formy placu miejskiemu (1KDPL) poprzez nakazanie albo dopuszczenie urzeźbienia terenu przy udziale zieleni i wody na części powierzchni, np. na fragmencie z dawnym basenem, który według mapy podkładowej (rysunku planu) zajmował 460 m. Inspiracją jest zagospodarowanie placu w Kopenhadze - Tasinge Plads - <https://urban-waters.org/en/projects/tasinge-plads>

Uwaga nr 12

Wniosek o istotne przekształcenie dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej pomiędzy terenami 4KDD i 5KDD:

- rezygnacja z zabudowy jednorodzinnej,
- zabudowa wielorodzinna o 3- i 4 kondygnacjach nadziemnych, różnych gabarytach i kształtach,
- wnętrza zespołów jako tereny zieleni lub strefy zieleni,
- nieforemne linie zabudowy,
- obrzeżna i wydłużona zabudowa, z myślą przewodnią co do kształtu zespołu, tych zespołów lub całego obszaru planu widzianego z góry,
- obsługa drogowa z okalających dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej oraz dwóch dróg wewnętrznych do wyznaczenia wzdłuż dłuższych boków terenu 13Z,
- wnętrza zespołów wolne od samochodów,
- obrzeżne parkowanie samochodów lub pod ziemią,
- nieforemne ciągi pieszo-rowerowe tworzące powiązania między zabudowaniami i z terenami sąsiednimi,
- zielone przestrzenie wewnątrz zespołów połączone ciągami pieszo-rowerowymi z terenem 13Z,
- zmniejszenie uciążliwości wewnątrz zespołów od strony zachodniej (ulica Ratyńska jako droga klasy zbiorczej) i południowej (tereny edukacji i sportu oraz niedaleka aleja Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego) poprzez odpowiednie usytuowanie zabudowy.

Zespoły zajmują 2,2 ha, o długości boków 180 x 130 m (zespół zachodni) i 160 x 140 m (zespół wschodni). Zespoły wraz z terenem 13Z oddzielają a jednocześnie łączą dwa istotnie różne fragmenty obszaru: od północy intensywna zabudowa usługowa z pasmem różnej zabudowy mieszkaniowej w towarzystwie zieleni, od południa - przede wszystkim monokultura usługowa o dużych rozmiarach. Są to dobre warunki do przepracowania i uzyskania niestandardowej kompozycji urbanistycznej.

6. Uwagi dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej

Uwaga nr 13

Wniosek o uregulowanie na terenach zabudowy wielorodzinnej:

- a) dopuszczalnych kształtów, rodzajów i kolorystyki dachów;
- b) dopuszczalnych rodzajów i kolorystyki elewacji;
- c) czy i na jakich zasadach dopuszcza się tarasy na pierwszej kondygnacji nadziemnej

i na dachach;

d) czy i na jakich zasadach dopuszcza się zieleni na dachach i elewacjach;

e) wyznaczenie na rysunku odcinków wyłącznych wjazdów na tereny albo określenie zasad ich wyznaczania, dążąc do ograniczania liczby wjazdów na tereny o więcej niż 1 budynku;

f) określenie, czy i do jakiej wysokości jest dopuszczalne wyniesienie stropu kondygnacji podziemnej ponad poziom przyległego z każdej strony terenu.

Uwaga nr 14

Wniosek o uregulowanie na terenach zabudowy jednorodzinnej:

a) dopuszczalnych kształtów, rodzajów i kolorystyki dachów;

b) dopuszczalnych rodzajów i kolorystyki elewacji.

Uwaga nr 15

Wniosek o zwiększenie gabarytów i wysokości zabudowy wielorodzinnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy na niektórych terenach, co uwzględnia stosunek powierzchni zabudowy wielorodzinnej do terenów zieleni oraz mozaikowość wymaganą w Studium, w tym:

a) tereny 2MW i 3MW - wydłużenie 4 budynków, po dwa w pierwszej linii od strony 2KDD, celem skrócenia prześwitu między nimi z 25-30 m do 15 m i redukcji wglądu we wnętrza urbanistyczne, ewentualnie połączenie tych budynków, tworząc ciągłą obudowę dla obudowania osi widokowej w kierunku terenu 13Z;

b) podwyższenie ww. 4 budynków do 15 m i 4 kondygnacji nadziemnych, celem podkreślenia granicy między terenami usługowymi i mieszkaniowymi oraz uwypuklenia zmiany odcinka reprezentacyjnej przestrzeni założenia;

c) tereny 4MW i 6MW - podwyższenie 2 budynków do 14-15 m i 4 kondygnacji nadziemnych, w celu zaakcentowania wjazdu na ulice wewnątrzosiowe, oraz biorąc pod uwagę: sąsiedztwo ulicy klasy zbiorczej (Ratyńska), sąsiedztwo terenu zieleni (7Z), sąsiedztwo terenu usługowego (4U), znaczne oddalenie od zabudowy jednorodzinnej, korzystne oddalenie od najbliższego budynku wielorodzinnego (30 m) oraz dodatkowo znaczny rozmiar terenu 4MN;

d) wzdłuż dłuższych boków terenu 13Z - obustronny ciąg z willami miejskimi, w rozumieniu Studium, z 3 kondygnacjami nadziemnymi i 6 mieszkaniami (zamiast 8-10 budynków jednorodzinnych wolnostojących), biorąc pod uwagę: sąsiedztwo ww. dużego terenu zieleni (1,59 ha), sąsiedztwo terenu zabudowy wielorodzinnej, znaczna szerokość drogi wewnętrznej (24 m), oddalenie od ulic o intensywnym ruchu drogowym, dobre oddalenie od budynków jednorodzinnych, jako forma pośrednia i łagodząca pomiędzy typowymi budynkami wielorodzinnymi a budynkami jednorodzinnymi;

e) rozważenie zastąpienia zabudowy jednorodzinnej wielorodzinną na południe od terenu 4KDD oraz:

- na terenie 10MN (lub 11MN) wyznaczenie strefy zieleni na styku z terenami 8KDW i 8KDPR,

- rozważenie podobnie na terenie 6MN.

Uwaga nr 16

Wniosek o redukcję odległości między niektórymi budynkami wielorodzinnymi z zakazaniem w tej przestrzeni dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla aut, w celu:

- umożliwienia stworzenia kameralnego i atrakcyjnego miejsca dla mieszkańców,

- uzyskania mozaikowości nie tylko w aspekcie gabarytów i wysokości budynków, lecz także dystansu między nimi.

Uwaga nr 17

W przypadku wprowadzania zmian w bryłach zabudowy lub jej przesuwania, przeanalizowanie możliwości nowego rozplanowania w sposób tworzący widoki (otwarcia szczelinowe) w kierunku:

- zabytkowego budynku ślusarni - w północnej części obszaru planu,
- obiektu szczególnego (o ile wnioszek o taki obiekt zostanie uwzględniony) i ciągu terenów zieleni 7Z, 8Z, 9Z i 10Z - w środkowej części obszaru planu.

Uwaga nr 18

Wniosek o wyznaczenie linii zabudowy z obrysami nawiązującymi do kształtów wyrobów ceramicznych co najmniej w północnej części obszaru planu, a więc tam gdzie były budynki fabryczne. Zabudowa może stanowić dominantę architektoniczną. Punktem wyjścia może być koło garncarstwa i kształty z niego wynikające, jak i kształt (może też proporcje) cegły szamotowej. Dla przykładu kształt półkolisty mógłby być realizowany przez jeden, ale również wspólnie przez dwa, trzy czy nawet cztery budynki, np. na terenie 7MW.

Uwaga nr 19

Wniosek o nadanie indywidualnych cech (powierzchnia, kształt i wysokość zabudowy, elewacja, inne) dwóm budynkom narożnym na terenach 9MW i 11MW, które:

- staną przy południowej granicy dawnej fabryki,
- będą "bramą" dla terenu 13Z,
- będą oskrzydlać obiekt szczególny w odległości 70-80 m (o ile zostanie uwzględniony wniosek o taki obiekt przy zbiegu terenów 6Z, 8Z, 9Z, 4U i 5U).

Uwaga nr 20

Wniosek o wyłączenie z bilansu powierzchni zabudowy balkonów na drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej albo jedynie na trzeciej na wszystkich lub wybranych terenach zabudowy wielorodzinnej. W szczególności od strony terenów zieleni i stref zieleni, oraz od strony południowej, gdzie konstrukcja balkonu jako przesłona może pozytywnie wpływać na komfort cieplny w mieszkaniach niżej położonych.

Jest to również zachęcanie inwestorów do budowy budynków z balkonami, by przynajmniej w tych miejscach było to dla nich finansowo korzystne (zgodnie z projektem planu obrys balkonów uwzględnia się w bilansie powierzchni zabudowy).

Uwaga nr 21

Wniosek o określenie, że w granicach obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy budynków wielorodzinnych, dopuszcza się wyłącznie 1 budynek. W projekcie planu użyto liczby mnogiej ("budynków"), podczas gdy przy nieznaczonej powierzchni (zwykle 400 m²) nie wydaje się celowe dopuszczanie (sugerowanie) więcej niż 1 budynku.

Uwaga nr 22

Wniosek o przyjęcie 16-20 m, przy 3 kondygnacjach nadziemnych, jako maksymalną odległość pomiędzy budynkami, z lokalnymi poszerzeniami (wjazdy, place zabaw, inne) i zwężeniami (strefy zieleni, kreowanie klimatycznych zakamarków, inne).

Odległość uzależniona od programu dla tej przestrzeni, z czy bez drogi wewnętrznej

i miejsc postojowych, co do zasady z pasem zieleni o szerokości około 8 m.
Wzięcie pod uwagę placów zabaw (nie wyznaczono na rysunku), których obecna, prawna minimalna odległość od lokali mieszkalnych w zasadzie wynosi 10 m.
Ewentualnie wprowadzenie innych ustaleń dążąc do uzyskania kameralności wewnątrz między budynkami i powstania przestrzeni półprywatnej na terenach 2MW, 3MW, 8MW i 9MW (obecnie od 23 do 30 m), zwłaszcza od strony terenów usługowych i ulicy Ratyńskiej jako drogi klasy zbiorczej.

Uwaga nr 23

Wniosek o wyznaczenie na rysunku na terenach zabudowy wielorodzinnej obligatoryjnego lub proponowanego usytuowania placów zabaw oraz zakazania tam dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Ewentualnie na sąsiadujących terenach zieleni.

Uwaga nr 24

Wniosek o analizę możliwości ograniczenia zasięgu dróg wewnętrznych, w tym wzięwszy pod uwagę regulacje dot. dróg pożarowych, stosownie do § 12 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę od dróg pożarowych, w związku z § 209 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uwaga nr 25

Przy istniejącym silnym zadrzewieniu terenu 6MW od strony terenu 7Z, proponuję cofnąć linię rozgraniczającą o 5 m (linia zabudowy w zmiennej odległości 10-15 m od terenu 7Z) lub wyznaczyć tam strefę zieleni.

Uwaga nr 26

Przyjmuję, że dopuszczenie parkowania na pierwszej kondygnacji nadziemnej w zabudowie wielorodzinnej jest celowym zabiegiem planistycznym. Zwracam natomiast uwagę na praktykę wypłykania garaży podziemnych, do czego ustalenia projektu planu zachęcają (3 kondygnacje nadziemne przy wysokości 12 m).

Uwaga nr 27

W myśl projektu planu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza fragment terenu, na którym "dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu (...)"
- obowiązująca linia zabudowy to nieprzekraczalna linia zabudowy, na której "musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej (...)"

Wniosek o dopuszczenie poza liniami zabudowy wjazdów do: (i) garażu pod budynkiem, (ii) garażu jako odrębnej budowli podziemnej.

Przykład terenu o symbolu 3MW:

- 6 budynków na powierzchni 0,91 ha, w dwóch rzędach w odległości 25 m,
- wymagane planem 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- powierzchnia całkowita każdej kondygnacji budynku: maksymalnie 400 m²,
- powierzchnia użytkowa stanowi średnio około 70% powierzchni całkowitej budynku,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku: 3,
- powierzchnia użytkowa w budynku: $280 \times 3 = 840 \text{ m}^2$,

- zakładana średnia powierzchnia lokalu w budynku: 50 m²,
- szacunkowa liczba lokali w każdym budynku: $840 / 50 = 17$.

Stawia to pod znakiem zapytania zasadność wymagania od inwestora "parkingu wbudowanego" dla jedynie 9 samochodów ("co najmniej 50% miejsc postojowych").

Dla zespołu budynków potrzebne są 102 miejsca postojowe, czyli co najmniej 51 miejsc w takim parkingu.

Z punktu widzenia krajobrazu i kompozycji całego osiedla zgrupowanie drugich 51 w formie jednego parkingu naziemnego, co projekt umożliwia, byłoby niepożądane.

Korzystne jest stworzenie warunków do zrealizowania jednego parkingu wbudowanego dla wszystkich samochodów (powierzchnia 1.500 - 2.000 m²), np. pomiędzy ww. dwoma rzędami budynków.

Uwaga nr 28

Wniosek o nałożenie obowiązku zrealizowania wspólnych parkingów wbudowanych dla zespołów zabudowy:

- na terenie 2MW (ewentualnie razem z terenem 1MW),
- na terenie 3MW,
- na terenach 5MW (ewentualnie razem z terenem 4MW),
- na terenie 7MW.

Celem jest podniesienie jakości krajobrazu w północnej części obszaru planu poprzez jego uwolnienie od samochodów, wykorzystując do tego zgrupowania zabudowań w bliskiej odległości, oraz tworząc podstawy do zwiększenia intensywności zabudowy

Uwaga nr 29

Wniosek o zakazanie tarasów i balkonów na pierwszej kondygnacji nadziemnej na terenach 2MW i 3MW od strony terenów 1U i 2U.

Uwaga nr 30

Wniosek o ustalenie, że minimalna odległość między budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi wynosi 8 m, w związku z praktyką sytuowania budynków w bliższej odległości na jednej działce.

Uwaga nr 31

Budzi wątpliwości usytuowanie budynków jednorodzinnych (7MN, 9MN i 11MN) w pierwszej linii zabudowy wobec terenów 1UO, 1US i 6U.

Plan dopuszcza dwie długie i wysokie ściany w odległości 30 m od najbliższych domów, co jest niekorzystne i konfliktogenne, potencjalnie szkodliwe dla mieszkańców (potrójny szpaler drzew nie rozwiązuje problemu).

Wniosek o wprowadzenie jednego z następujących rozwiązań:

- zastąpienie skrajnych domów (pas gruntu o szerokości 20 m) pasem zieleni z kilkoma szpalerami drzew;
- cofnięcie o 20-30 m nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach sportu i oświaty, dodając, że linia zabudowy dotyczy także obiektów sportowych oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Poza tym, wyznaczenie stref wyłącznych dojazdów od strony terenów zabudowy jednorodzinnej na przedłużeniu terenów 5KDW i 8KDW albo wyznaczenie odcinków zakazu dojazdów od tej strony w świetle zabudowy jednorodzinnej.

Ewentualnie wprowadzenie innego ustalenia zmniejszającego wpływ tej zabudowy usługowej na zabudowę jednorodzinną.

Uwaga nr 32

Niekorzystne graniczenie zabudowy szeregowej (1MN) z zabudową wielorodzinną (5MW).

Uwaga nr 33

Wniosek dla terenów 1MN i 2MN o zastosowanie obowiązującej (zamiast nieprzekraczalnej) linii zabudowy od strony terenu 3KDD.

Uwaga nr 34

Dla zapewnienia kompletności i zgodnej z tekstem planu, naniesienie na rysunku ustalenia z tekstu planu dla terenu 3MW: "w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje ciąg pieszy o szerokości minimum 2 m, łączący teren 2KDW z terenem 1KDL".

7. Uwagi dotyczące terenów zabudowy usługowej

Uwaga nr 35

Na rysunku nr 13 Studium [polityka gospodarczo-usługowa] obszar planu nie jest wskazany jako predestynowany do rozwoju aktywności gospodarczej.

Wzmacnia to wątpliwości w zakresie:

a) zasadności (faktycznego zapotrzebowania) zajętości aż 4 ha gruntów na cele usługowe i handlowe wzdłuż terenu kolejowego (tereny 1U, 2U i 3U), odnosząc to do:

- zaprojektowanego osiedla i orientacyjnej liczby mieszkańców,
- stanu istniejącego i perspektyw rozwoju obszarów sąsiednich,
- powierzchni funkcjonujących lokalnych centrów usługowych dla ludności, np. DH Astra przy ulicy Horbaczewskiego zajmuje 1 ha (zdecydowanie silnie zurbanizowana część miasta oraz intensywny ruch samochodowy generujący klientów napływowych);

b) wielkości i długości brył budynków na terenach 1U i 2U w stosunku do niewielkich rozmiarów zabudowy sąsiedniej.

Uwaga nr 36

Projekt planu umożliwia zrealizowanie monokultury biurowej na terenach usługowych (bez 6U). Wniosek o eliminację tego zagrożenia.

Uwaga nr 37

Niezależnie od poprzedniej uwagi, wniosek o dostosowanie projektu planu do jednego z celów ogólnomiejskiej polityki rozwoju gospodarczo-usługowego (strona 172 Studium): "należy dążyć do niesytuowania zespołów monofunkcyjnych w celu zapewnienia różnorodności funkcjonalnej".

Uwaga nr 38

Projekt planu pomija trafną ocenę zawartą w Studium (strona 170), umożliwiając kolejne takie właśnie realizacje: "Jednokondygnacyjne obiekty handlowo-usługowe o znacznych powierzchniach sprzedaży mają zwykle zbyt monotonnie ukształtowane elewacje, prawie pozbawione wejść i witryn. Powszechnym negatywnym trendem jest też brak segregacji ruchu pieszego i kołowego oraz rozległe terenowe parkingi, eksponowane w strefach wejściowych nieruchomości".

Uwaga nr 39

Wniosek o niedopuszczenie dużych zespołów terenowych miejsc postojowych, na terenach: 1U w pasie o szerokości 20 m wzdłuż ulicy Trzmielowickiej, 1U i 2U w pasie o

szerokości 20 m wzdłuż terenu kolejowego, 2U w pasie o szerokości 20 m wzdłuż terenu 2KDW, 4U, 5U oraz 6U wzdłuż ulicy Wojska Polskiego.

Uwaga nr 40

Wnioski dla terenu 1U służące uzyskaniu jasnej kompozycji przestrzennej od strony ulicy Trzmielowickiej, unikając zagospodarowania nieestetycznego i silnie zapleczowego:

- a) wyznaczenie odcinka dojazdu (zjazdu) z ulicy Trzmielowickiej w istniejącym śladzie, tj. w sąsiedztwie terenu 2Z i jednocześnie na przedłużeniu ulicy Serowerskiej;
- b) wyznaczenie podwójnego szpaleru drzew pomiędzy ulicą Trzmielowicką a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- c) na całej szerokości ulicy Trzmielowickiej (95 m):
 - ustalenie elewacji ze szkła na co najmniej 40% powierzchni,
 - wyznaczenie strefy dojazdu, strefy parkingu, strefy wejściowej (reprezentacyjnej) i strefy zieleni albo określenie zasad ich wyznaczania,
 - ewentualnie wyznaczenie również strefy dostaw,
 - ograniczenie sytuowania elewacji w znacznej odległości od ulicy Trzmielowickiej, np.: "dopuszcza się wycofanie zewnętrznej ściany lub ścian budynku na odległość nie większą niż 20 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku";
- d) rozważenie przyjęcia ustaleń z lit. c także od strony 1KDPR;
- e) wyznaczenie korytarza usytuowania dojazdu do terenu 2U (§ 45 ust. 4 pkt 3), tj. likwidację dowolności inwestorskiej (nie wyznaczono odcinka zjazdu z Trzmielowickiej, odcinka przerwania nieprzekraczalnej linii zabudowy, kształtu i długości drogi wewnętrznej, zagospodarowania terenu po jej obu stronach) jako mogącej pogorszyć kompozycję zabudowy i zagospodarowania przyległości, rozczłonkując teren 1U na dwa lub więcej budynków w sposób nieprzewidywalny; przy czym na terenie 1KDPR dopuszczono jedynie ciągi piesze i pieszo-rowerowe, brak jest drogi wewnętrznej (§93);
- f) wyznaczenie ciągu pieszego na styku terenów 1U i 2Z, w taki sposób, by osoba wchodząca na teren 1U z kierunku Serowerska-Trzmielowicka nie musiała wchodzić do budynku na terenie 1U bądź nadkładać drogi idąc wzdłuż terenu kolejowego, w sytuacji gdy jej celem jest południowa część terenu 1KDPL lub terenu 2U.

Uwaga nr 41

Wniosek dla terenu 1U o przeznaczenie pod zielenią urządzoną południowej części dachu zabudowy, tj. od strony placu i na zamknięciu głównej osi widokowej od strony 5Z i 6Z.

Uwaga nr 42

Wnioski dla terenów 1U i 2U:

- a) określenie (1U) i podniesienie (2U) minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy albo ustalenie minimalnej wysokości, eliminując ryzyko powstania zabudowy parterowej;
- b) przyjęcie obustronnej ciągłej obowiązującej linii zabudowy zamiast obowiązującej od strony 1KDPL, co poza walorami urbanistycznymi, skróci proces budowlany (jednoetapowa realizacja = mniej uciążliwości, zwłaszcza wobec mieszkańców);
- c) dopuszczenie handlu detalicznego małopowierzchniowego B wyłącznie jako wbudowany w budynek o określonej powierzchni użytkowej, np. co najmniej 5.000 m²;
- d) na pierwszej kondygnacji nadziemnej niedopuszczenie biur od strony terenu 1KDPL oraz handlu detalicznego małopowierzchniowego B od strony 1KDPL, 2MW i 3MW;
- e) niedopuszczenie rozrywki od strony terenów 2MW i 3MW oraz miejsc postojowych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- f) rozważenie dodania przeznaczenia terenu zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

g) dachy:

- zieleni urządzona na co najmniej 25% powierzchni dachów, w tym od strony terenów 2MW i 3MW oraz przy elewacji od strony zabytkowego budynku ślusarni,
- rozważenie dopuszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na części powierzchni dachów.

Alternatywą dla lit. a jest przyjęcie ustalenia: "obowiązuje zieleni urządzona na co najmniej 60% powierzchni dachu zabudowy, jeżeli na co najmniej 90% powierzchni zabudowy wymiar pionowy zabudowy jest nie większy niż 10 m, przy czym nie podlega uwzględnieniu w bilansie powierzchni terenu biologicznie czynnego".

Alternatywą dla lit. c jest ustalenie zgodne z praktyką BRW: "handel detaliczny małopowierzchniowy B dopuszcza się wyłącznie w obiektach wbudowanych w budynek o liczbie kondygnacji nadziemnych nie mniejszej niż 3".

Uwaga nr 43

Wnioski dla terenu 2U od strony terenu 3MW:

- a) wycofanie elewacji o 8-10 m na odcinku 65 m, mierząc od strony 1KDD (tj. bez naruszania formy placu) z przeznaczeniem na szpaler drzew;
- b) wprowadzenie wymogu artykulacji elewacji budynku na segmenty o określonej szerokości, gdyż elewacja ma długość 90 m;
- c) niedopuszczenie dojazdu (wjazdu) do części objętej liniami zabudowy, ograniczając do miejsc postojowych między linią rozgraniczającą a obowiązującą linią zabudowy;
- d) wyznaczenie akcentu architektonicznego na elewacji budynku na przedłużeniu strefy zieleni na terenie 3MN (według projektu w strefie zieleni ma być ciąg pieszy).

Punkty a-c zredukują wpływ dużego budynku usługowego na budynki wielorodzinne.

Uwaga nr 44

Wnioski dla terenu 3U:

- a) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od wyjścia z tunelu (wydzielenie wewnętrzne © na terenie kolejowym) i wyznaczenie tam strefy zieleni;
- b) stanu istniejącego niezgodnego ze strefą zieleni zaliczenie do tymczasowego zagospodarowania terenu z terminem do 2030 r.

Uwaga nr 45

Wnioski dla terenów 4U i 5U:

- a) rozważenie dodania przeznaczenia terenu mieszkania towarzyszące, wyłącznie na trzeciej kondygnacji nadziemnej;
- b) sprawdzenie, czy możliwe jest spełnienie wymogu minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strony terenu 4KDD w przypadku maksymalnego zabudowania tych terenów (np. 3 kondygnacje nadziemne).

Uwaga nr 46

Wniosek dla terenu 5U o dodanie ustalenia: "obowiązuje akcent architektoniczny na elewacji budynku od strony nawierzchni do specjalnego opracowania".

Uwaga nr 47

Wniosek o rozważenie dodania przeznaczenia lub wydzielenie terenu dla targowiska (placu targowego).

8. Uwagi dotyczące terenów zieleni

Uwaga nr 48

Wniosek o określenie funkcji (reprezentacyjna, klimatyczna, przyrodnicza, krajobrazowa, sportowo-rekreacyjna, wypoczynkowa, pochłaniania zanieczyszczeń, inne) dla wszystkich lub wybranych terenów zieleni.

Uwaga nr 49

Koncepcja osiedla z około 2.000 mieszkańcami bez zieleni o charakterze publicznym jest niezrozumiała. Jest także niezgodna z postulatem Studium (strona 193): "(...) należy dążyć do tworzenia nowych ogólnodostępnych skwerów i innych form urządzonej zieleni z urządzeniami rekreacyjnymi (...)".

Wniosek o wyznaczenie niektórych terenów jako:

- a) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 5 ustawy planistycznej, w pierwszej kolejności tereny 12Z, 13Z i 14Z;
- b) obszary przeznaczone na cele publiczne, zwłaszcza:
 - ciąg terenów 5Z i 6Z, będącego istotnym elementem reprezentacyjnej części osiedla, zwłaszcza gdy projektodawcy odstąpią od zamiaru dopuszczenia tam dużego naziemnego parkingowca,
 - ciąg terenów 7Z, 8Z, 9Z, 10Z i 11Z:
 - (i) przewidziany pod szerokie ciągi pieszo-rowerowe, jako element systemu powiązań komunikacyjnych w granicach osiedla i poza nim,
 - (ii) umożliwi to rezygnację z przełotowości dróg 3KDW i 4KDW przy jednoczesnym braku obowiązku urządzenia placu manewrowego do zawracania, gdyż wraz z połączonymi z nimi drogami publicznymi (3KDD, 3KDD, 1KDL, 7KDD) ustanowią całość komunikacyjną i w razie potrzeby ciągi posłużą straży pożarnej jako dojazd do budynków mieszkalnych.

Uwaga nr 50

Dla wszystkich terenów zieleni zastosowano jednobrzmiące ustalenie: "powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej (...)". Jest więc dorozumiana zgoda na pozbawienie roślinności drugich 50%, co - analizując dopuszczone przeznaczenia - nie znajduje uzasadnienia. Wniosek o podwyższenie udziału procentowego w zależności od faktycznego prognozowanego (maksymalnego) zapotrzebowania na cele wymagające ingerencji w środowisku.

Uwaga nr 51

Wniosek o doprecyzowanie, jak należy interpretować szpalery drzew wyznaczone na rysunku - literalnie, jako precyzyjne wskazanie liczby, wielkości koron i ścisłego umiejscowienia drzew (analogia do linii zabudowy), czy celowościowo - tj. z pewnym luzem decyzyjnym (analogia do stref zieleni).

Uwaga nr 52

Wniosek o analizę zasadności skali i usytuowania szpalerów drzew, w związku z przykładowymi wątpliwościami:

- korony drzew stykne z elewacją budynku naprzeciwko zabytkowego budynku ślusarni (1KDPL), utrudniając funkcjonowanie lokali,
- ciąg pieszo-rowerowy (3KDPR) o długości 100 m i szerokości 4 m pomiędzy szpalerem

a ogrodzeniem ażurowym terenu wojskowego, co w przypadku wykonania ogrodzenia pełnego może doprowadzić do "tunelowania" ciągu z negatywnym wpływem na faktyczne i emocjonalne poczucie bezpieczeństwa jego użytkowników,

- szpalery drzew pomiędzy terenami 3MW i 4MN a ulicą Wojska Polskiego zasłonią widoki na liczny starodrzew,
- z drugiej strony, 2-3 budynki wielorodzinne (3MW) sąsiadują poprzez drogę wewnętrzną z terenem usługowym (U2), mimo to w przestrzeni między nimi nie przewidziano szpaleru.

Uwaga nr 53

Mimo liczego zadrzewienia żadne z drzew nie zostało objęte ochroną przed wycinką, co stanowi niewłaściwą praktykę. Wniosek o wyznaczenie drzew do zachowania (punktowo, liniowo lub obszarowo), w tym w szczególności:

- na terenach zieleni,
- w strefach zieleni, uwzględniając ewentualnie usytuowanie placów zabaw,
- na odcinkach szpalerów drzew,
- na terenach zabudowy wielorodzinnej,
- na terenie 7KDD, odcinek ulicy Równej (wzdłuż granicy obszaru planu) z szerokim rowem melioracyjnym obudowanym aleją dużych i średnich drzew, podczas gdy w projekcie planu przewidziano aż 12 m szerokości drogę i wszystkie te drzewa zostaną wycięte,
- na styku terenów 1KK i 1KDPR albo sformułowanie wytycznych w tym zakresie,
- pas ziemi o szerokości 10 m wzdłuż ulicy Ratyńskiej (nie tylko szpalery drzew), przy czym co najmniej 20 m na terenie 1UO.

Uwaga nr 54

Budzi wątpliwości skuteczność wyznaczenia stref zieleni na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z działkami ewidencyjnymi należącymi do różnych osób, przy wymogu utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni strefy zieleni zamiast do powierzchni działek. Wniosek o niedopuszczenie miejsc do parkowania w granicach stref zieleni.

Uwaga nr 55

Wniosek o rozważenie nałożenia obowiązku przesadzania na obszarze planu zamiast wycinania drzew wartościowych, kolizyjnych wobec zabudowy dopuszczanej planem. Drzewa objęte regulacją zostałyby wyznaczone na rysunku.

Poza szeregiem przepisów w ustawy planistycznej poświęconych środowisku, warto też wziąć pod uwagę przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zwłaszcza:

- art. 83 ust. 1: Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia (...);

- art. 83b ust. 1 pkt 9: Wniosek o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu zawiera projekt planu:

(a) nasadzeń zastępczych, rozumianych jako posadzenie drzew lub krzewów, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub o powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia usuwanych krzewów, stanowiących kompensację przyrodniczą za usuwane drzewa i krzewy w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska lub

(b) przesadzenia drzewa lub krzewu – jeżeli są planowane, wykonany w formie rysunku, mapy lub projektu zagospodarowania działki lub terenu, oraz informację o liczbie,

gatunku lub odmianie drzew lub krzewów oraz miejscu i planowanym terminie ich wykonania;

- art. 85c ust. 5 pkt 1-4: Organ, wydając zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu uzależnione od przesadzenia tego drzewa lub krzewu, bierze pod uwagę w szczególności dostępność miejsc do przesadzenia oraz następujące cechy przesadzanego drzewa lub krzewu: rozmiar, w tym objętość bryły korzeniowej i wysokość; kształt systemu korzeniowego; kondycję; długość okresu przygotowania go do przesadzenia;

- art. 83d ust. 3 pkt 1-2: W przypadku uzależnienia wydania zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu od przesadzenia tego drzewa lub krzewu, zezwolenie to określa dodatkowo: miejsce, na które zostanie przesadzone drzewo lub krzew; termin przesadzenia drzewa lub krzewu;

- art. 83f: ust. 1 pkt 3a: "Przepisów art. 83 ust. 1 nie stosuje się do drzew lub krzewów, które rosną na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych i są usuwane na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Dla zobrazowania przykład z terenu 14MN: silnie zadrzewiony południowo-zachodni narożnik terenu przeznaczony w projekcie pod zabudowę jednorodzinną, z kolei w głębi terenu wyznaczona strefę zieleni przy niewielkim drzewostanie; narożnik ma też znaczenie w kompozycji przestrzennej osiedla (wjazd od strony południowej).

Uwaga nr 56

Wniosek o objęcie ochroną alei drzew o długości 450 m wzdłuż ulicy Wojska Polskiego.

Uwaga nr 57

Budzi wątpliwości przeznaczenie 0,59 ha pod zielen parkową i skwer (teren 3Z) na zapleczu dwóch terenów usługowych i blisko terenu kolejowego (hałas, drgania, pyły).

Uwaga nr 58

Wniosek o dodanie przeznaczenia terenu zieleni nieurządzona na wybranych terenach zieleni z wyznaczeniem na rysunku np. w formie strefy, z uprzednią analizą istniejących skupisk drzew i krzewów w celu wytypowania do zachowania, bez wprowadzania w tych miejscach zieleni urządzonej. Wieloletni naturalny rozwój środowiska przyrodniczego nie należy zaprzepaścić wszędzie wykonując zielen "pod linijkę".

Uwaga nr 59

Wniosek o rozważenie zmniejszenia powierzchni terenu 2Z (0,84 ha).

Uwaga nr 60

Wniosek o poszerzenie terenu 8Z od strony wschodniej, gdyż przy szerokości 12 m dwa szpalery drzew, według rysunku, przesłonią światło naturalne korzystającym z ciągu pieszo-rowerowego; poprawi to warunki zagospodarowania rowu melioracyjnego.

Uwaga nr 61

Wniosek o rozważenie dopuszczenia zieleni parkowej na terenie 10Z wzdłuż dłuższego boku terenu 4MN.

Uwaga nr 62

Wniosek o rozważenie dopuszczenia:

- łąk kwietnych np. na terenach 1Z, 13Z i 14Z,
- hodowli i wypasu koni na terenie 12Z.

Uwaga nr 63

Wniosek o odstąpienie od przeznaczania narożnika ulic Wojska Polskiego i Równej (teren 14MN, działka nr 3) na cele budowlane w związku z silnym jego zaдрzewieniem. Dodatkowo, odseparują zabudowę jednorodzinną na tym terenie od zabudowy usługowej na terenie 6U.

Uwaga nr 64

Wnioski dla ulicy Równej (7KDD) w celu zachowania drzew:

- zachowanie obecnego przebiegu ulicy (5-6 m pomiędzy aleją drzew),
- poprowadzenie drugiej jezdni po północnej (zmniejszając teren 14MN) albo po południowej stronie (poza granicami planu).

Ewentualnie wdrożenie innego rozwiązania, które umożliwi zachowanie drzew od strony pół uprawnych, czerpiąc z dobrych praktyk (tu akurat roślinność oddziela zabudowę jednorodzinną od terenu sportowego): <https://goo.gl/maps/FrKhENUPErh6vmTFA>

Uwaga nr 65

Na rysunku niektóre szpalery drzew są podwójne, po jednym na graniczących terenach. Wniosek o wprowadzenie ustaleń, które doprowadzą do ukształtowania z nich alei drzew z ułożeniem między nimi np. infrastruktury pieszej i rowerowej, dla:

- 3KDZ i 1MW,
- 3KDZ i 6MW,
- 3KDZ i 8MW, 5KDPR, 10MW,
- 3KDZ i 1UO,
- 5KDD i 1UO, 1US i 6U.

Uwaga nr 66

Wniosek o dodanie przeznaczenia terenu place zabaw na niektórych terenach zieleni, np. 7Z, 10Z wzdłuż ulicy Wojska Polskiego, 13Z i 14Z.

Uwaga nr 67

Wniosek o dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu na niektórych terenach zieleni, np. 2Z, 3Z, 12Z, 13Z i 14Z.

9. Uwagi dotyczące przestrzeni publicznej

Uwaga nr 68

Z pożogi wyburzenia fabryki pozostał jedynie, uchroniony wpisem do rejestru zabytków w 2008 r., budynek ślusarni z 1920 r. o wymiarach 40 m x 15 m i zmiennej wysokości od 3,6 m do 7,5 m. Na 14 ha nie ma innych śladów po ponad 100-letniej industrialnej historii. Poza wcześniej wyrażoną celowością zaakcentowania kontekstu historycznego, w formie akcentów architektonicznych na elewacjach oraz w kompozycji placu, proponuję:

- poszukanie także innych rozwiązań (przestrzenne, materiałowe, symboliczne, inne) dla powiązania nowego zagospodarowania z przeszłością,
- sformułowanie wymogu fragmentarycznej rekonstrukcji lub w inny sposób wyeksponowania historycznego przebiegu torów kolejowych na działce nr 14.

Uwaga nr 69

Wniosek o ochronę widoków i wyeksponowanie zabytkowego budynku ślusarni wraz ze spójnością placu (1KDPL) poprzez:

a) w zakresie zabudowy na terenach 1U i 2U wzdłuż terenu 1KDPL:

- określenie minimalnego wymiaru pionowego zabudowy,
 - określenie dopuszczalnych kształtów, rodzajów materiałów i kolorystyki dachów,
 - określenie katalogu dopuszczalnych rodzajów materiałów i kolorystyki elewacji;
- b) w zakresie obudowy estetycznej:
- odsunięcie obudowy na co najmniej 4 m od krawędzi ściany budynku, tak by co do zasady osłona nie była widoczna z placu przy przeciętnej wielkości central klimatyzacyjnych i innych urządzeń i instalacji standardowo montowanych na dachach,
 - dodanie, że obowiązuje również z góry;
- c) określenie, że kolorystyka dachu i obudowy musi być tożsama.
- Powyższe wynika z oceny, że dla uzyskania oczekiwanego efektu nie wystarczy ustalenie: "obowiązuje wyeksponowanie obiektu znajdującego się w wydzieleniu wewnętrznym (A) od strony terenów: 1KDPL, 2KDW i 1KDPR".

Uwaga nr 70

Budzi wątpliwości ustalenie dla terenu 1KDPL: "obowiązuje ochrona drzew" (dokładnie tam, gdzie wyznaczono na rysunku, rosną drzewa?), bez określenia zakresu ochrony.

Uwaga nr 71

W zabytkowym budynku ślusarni dopuszczono handel detaliczny małopowierzchniowy B, handel detaliczny małopowierzchniowy A, produkcję drobną, obiekty upowszechniania kultury i gastronomię. Pierwsze i drugie przeznaczenie zajmie cały (prawie cały) budynek, przy profilu działalności nie skłaniającym do ekspozycji walorów architektonicznych i historycznych zabytku. Wniosek o wyłączenie tych przeznaczeń albo ograniczenie powierzchni sprzedaży do nie więcej niż 150 m².

Uwaga nr 72

Wniosek o wyznaczenie ścisłej lokalizacji dla domu kultury (obiektu dla lokalnej społeczności, w granicach lub blisko parku o charakterze publicznym). Obiekty upowszechniania kultury dopuszcza się na terenach 1U, 2U i 6U - dwa pierwsze nie należą do gminy, a ostatni jest niekorzystnie usytuowany. Nadto, tereny te nie spełniają części wymagań określonych dla lokalnych centrów w Studium (strony 227-228).

Uwaga nr 73

Wniosek w zakresie wyznaczenia lub dopuszczenia przestrzeni współdzielonej:

- na całym terenie 3KDD, zwłaszcza w rejonie zbiegu z terenami 6Z, 8Z i 9Z,
- rozważenie na całym terenie 2KDD,
- na wszystkich drogach wewnętrznych wyznaczonych na rysunku.

Uwaga nr 74

Wniosek o wycofanie o 3 metry pierwszej kondygnacji nadziemnej na terenie 2U:

- w narożniku przy zabytkowym budynku ślusarni dla jego wyeksponowania albo
- na większej długości w obu stronach nie tylko w celu ww. wyeksponowania, ale również: (i) nadania lekkości długiemu budynkowi, (ii) wizualnego uatrakcyjnienia widoków placu, (iii) wyprowadzenia osi widokowej od strony głównego wejścia na osiedle w kierunku wnętrza terenu 3MW.

Uwaga nr 75

Wniosek o wyznaczenie chronionych otwarc architektonicznych w kierunku zabytkowego zespołu dworca kolejowego i drewnianych wiat peronowych:

- a) z głównego wejścia na osiedle poprzez:

- sformułowanie wytycznych dla kładki/wyjścia z tunelu,
 - ograniczenie wysokości obiektów na tym odcinku na terenie 1KDPR;
- b) z terenu 1KDD poprzez:
- skrócenie (nie dosadzanie ponad to, co już rośnie) szpaleru drzew na terenie 1KDD,
 - skrócenie szpaleru drzew na terenie 2U,
 - skrócenie (zaoblenie) nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2U,
 - ograniczenie wysokości obiektów na tym odcinku na terenie 1KDPR;

Uwaga nr 76

Wniosek o zaakcentowanie zamknięć osi pieszych:

- na terenie 1UO z ciągu terenów 1KDW, 3KDW i 5KDW (420 m), np. poprzez wymóg wykonania akcentu architektonicznego na elewacji budynku,
- na terenie 2Z z ciągu terenów 5KDW, 3KDW i 1KDW (420 m), np. poprzez wyznaczenie wejścia (furtki) na teren,
- na terenie 12Z z ciągu terenów 1KDL i 6KDD (420 m), np. poprzez zachowanie fragmentu historycznej nawierzchni na rozwidleniu ulic Wyboistej i Ekonomicznej,
- na terenie 1KDPR z ciągu terenów 1KDL i 1KDD (600 m), przechodzące w otwarcie architektoniczne.

Uwaga nr 77

Większość istniejącej sieci ulicznej ma przedwojenną nawierzchnię kamienną, w ogólnie dobrym stanie wizualnym. Wniosek o objęcie ochroną nawierzchni ulicy Wojska Polskiego, Ekonomicznej oraz Wyboistej na odcinku od terenu 1KK do terenu 11Z, a także rozważenie ustanowienia takiej ochrony dla ulicy Trzmielowickiej.

Uwaga nr 78

Szeroki ciąg pieszo-rowerowy na terenie 1KDPR (10-20 m) współtworzy estetykę zabudowy na terenach 1U i 2U oraz stanowi przedpole głównego wejścia na osiedle. Wniosek o jednostronny rząd zieleni średniej przy tej zabudowie. Wg wytycznych GDDKiA (nie znalazłem dla UM i ZZM) za taką uważa się zielen o wys. od 40 cm do 4 m: https://www.gddkia.gov.pl/userfiles/articles/z/zarzadzenia-generalnego-dyrektor_11943/zalacznik%20zarzadzenia%2010_wytyczne%20ziel.pdf

Uwaga nr 79

Wniosek o rozważenie zaakcentowania narożnika terenu o symbolu 2U-MN od ulicy Wyboistej, jako punktu skupienia wzroku osób wychodzących z przejścia podziemnego pod terenem kolejowym. Ewentualnie wyznaczenie szpaleru drzew w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy.

Uwaga nr 80

Wniosek o zakazanie ekranów akustycznych na całym obszarze planu.

10. Uwagi dotyczące południowej części obszaru planu

Uwaga nr 81

Wniosek o uzyskanie atrakcyjnej kompozycji geometrycznej i przestrzeni publicznej.

Propozycja nr 1:

- na terenach 1UO, 1US i 6U nieprzekraczalna linia zabudowy w układzie półkolistym od ulicy Ratyńskiej do ulicy Wojska Polskiego, ze swobodnym nawiązaniem do kształtu ciągu terenów zieleni 7Z, 8Z, 9Z i 10Z oraz odsuwając zabudowę usługową od zabudowy mieszkaniowej,
- najwyższy punkt ww. linii zabudowy w odległości 40-45 m od terenu 5KDD, tj. na 1/3 długości dłuższego boku terenu 14Z oraz w podobnej odległości od terenów 1UO i 1US (35-40 m),
- na terenie 14Z dominanta wysokościowa (np. maszt) lub przestrzenna (np. skwer z akcentem wodnym) w miejscu zasymulowania przecięcia się ww. linii zabudowy z osią placu (1KDPL) usytuowanego w odległości 550 m,
- na wysokości ww. przecięcia wycofanie szpalerów drzew o 10-15 m na terenie 14Z oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach 1UO 1US, tworząc dwie geometryczne ćwiartki oskrzydłające ww. dominantę,
- objęcie ochroną widoków na ww. dominantę od strony terenu 13Z.

Propozycja nr 2 jest tożsama z propozycją nr 1, przy czym:

- jedynie zasymulowana, a nie faktyczna, zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w propozycji nr 1,
- wycofanie szpalerów drzew utworzy dwie półkolistości zamiast dwóch ćwiartek.

Uwaga nr 82

Wniosek o uzupełnienie treści ustalenia dla terenów 1UO, 1US i 6U: "powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej" poprzez dodanie zapisu: "przy czym w bilansie nie uwzględnia się fragmentów o szerokości mniejszej niż 5 m".

Uwaga nr 83

Powstanie osiedla jest odległe w czasie, a tym bardziej zabudowy na terenach 1UO i 1US. Jednocześnie obszar na południe od terenu 4KDD jest w zasięgu ciągłego, uciążliwego hałasu drogowego z alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego. Pas ziemi pomiędzy obszarem planu a aleją jest niezabudowany, Studium stan ten zachowuje. Wniosek o dodanie przeznaczenia terenu wał ziemny na terenach 1UO, 14Z i 1US:

- jako tymczasowe zagospodarowanie do np. 2030 r. (przyszła zabudowa edukacyjna i sportowa będzie ekranem dla osiedla) lub

- stałe przeznaczenie wzdłuż południowej granicy tych terenów (granica obszaru planu).

Przy czym należy mieć na uwadze, że edukacja jest objęta ostrzejszą normą zdrowotną, a w przyszłości hałas może podlegać dalszej intensyfikacji (zwiększenie ruchu samochodowego, budowa drugiej nitki Osi Inkubacji). Drugie rozwiązanie wydaje się trafniejsze, jako osłona nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej, lecz także edukacyjnej. Podlega to wzmocnieniu, gdy się uwzględni wytyczne zdrowotne (strefowanie) dla planowanej zabudowy edukacyjnej przy ulicy Asfaltowej

<https://investmap.pl/az-14-firm-zainteresowanych-budowa-kompleksu-szkolno-przedszk>

olnego-na-granicy-jagodna-i-wojszyc-wizualizacje.a147909

Przenosząc tamte założenia na obszar planu, teren 1UO miałby strefy hałasu aż z trzech stron - od ulicy Ratyńskiej, od ulicy obsługującej (teren 5KDD) i od alei Prezydenta Ryszard Kaczorowski, co jest zdecydowanie niekorzystne.

Wały redukują hałas aż o około 20 dB, koszty budowy są niskie, a budulec jest na miejscu (masy ziemne z wykopów pod budynki na osiedlu), co oznacza niski wpływ budowy wału na środowisko oraz korzystny stosunek nakładów do korzyści.

Uwaga nr 84

Wniosek o ustalenie, że główne wejście do budynku na terenie 1US musi być w osi symetrii (lub w granicach) terenu 8KDW.

Uwaga nr 85

Dla ochrony widoków od strony terenu 13Z w kierunku terenu 14Z, wniosek o przesunięcia terenu 2E w kierunku ulicy Ratyńskiej albo ustalenie, że stacje transformatorowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.

11. Uwagi pozostałe

Uwaga nr 86

Według §73 ust. 2 pkt 2 na terenie 1KK: "1) ulicę klasy zbiorczej dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego (A); 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 15 m".

Płynie z tego wniosek, że na poziomie planistycznym dopuszcza się wszelkie rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne: (i) tunel drogowy pod torami kolejowymi, (ii) druga jezdnia z przejazdem przez tory kolejowe, (iii) wiadukt nad torami kolejowymi.

Budzi więc wątpliwości dopuszczenie dojazdu do terenu 1U na całej jego szerokości (90 m), co oznacza, że gdziekolwiek tunel bądź wiadukt powstanie w granicach wydzielenia wewnętrznego (A):

- nie spowoduje to konieczności zmiany miejsca dojazdu do terenu 1U,
- nie wpłynie to na funkcjonalność, kompozycję i estetykę zabudowy na terenie 1U, uwzględniając, że w takim stanie prawnym inwestorzy podejmą decyzję o zakupie działki nr 14, budowie i rozplanowaniu budynków, kompozycji elewacji, układzie pomieszczeń i przeznaczeń, strefie wejściowej, lokalizacji parkingu itd.

Uwaga nr 87

Według §73 ust. 2 pkt 3 na terenie 1KK: "w granicach wydzielenia wewnętrznego (B) obowiązuje powiązanie ciągiem pieszo-rowerowym o szerokości nie mniejszej niż 5 m, łączącym teren 1KDPR z terenem 2KK". Kładka czy tunel? Wnioski dla kładki:

- a) określenie, że nie może przesłonić widoku zabytkowego dworca kolejowego Wrocław Leśnica z punktu widokowego (punktów widokowych), do wskazania na rysunku;
- b) zweryfikowania prawidłowości jej dopuszczenia z przesuniętym przebiegiem względem osi symetrii przestrzeni między zabudowaniami na terenach 1U i 2U;
- c) zweryfikowania szerokości (5 m), w relacji do wielkości potencjalnych dwukierunkowych potoków ludzkich przy tej skali zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

Uwaga nr 88

Wniosek o ustalenie, że na elewacjach nie dopuszcza się urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji.

Uwaga nr 89

Wniosek o oznaczenie lub wydzielenie rowów melioracyjnych na rysunku oraz obudowanie zielenią.

Uwaga nr 90

Wniosek o rozważenie wyznaczenie terenu o symbolu 9KDW w śladzie gazociągu (odgięcie wschodniej części projektowanej drogi wewnętrznej).

Uwaga nr 91

Wniosek o rozważenie dodania przeznaczenia terenu obiekty imprez plenerowych na niektórych terenach.

Uwaga nr 92

Błędy w projekcie planu:

a) tekst: (i) błędna data wydania decyzji konserwatorskiej dla zabytkowego budynku ślusarni, (ii) dwukrotnie ustalenia dla terenu 10KDPR (§§ 93 i 94), (iii) dwukrotnie przeznaczenia terenu wody powierzchniowe (§ 55);

b) rysunek: (i) brak miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy na terenach 2MW i 3MW, (ii) błędna powierzchnia terenu 12MN (0,38 ha).

IV. KONKURS

Wniosek o przeprowadzenie warsztatów albo konkursu na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania obszaru planu miejscowego, o którym mowa powyżej.

Warsztaty (konkursy) powinny być standardowym, oczywistym etapem prognozowania i projektowania krajobrazu miejskiego o istotnym znaczeniu w skali jednostki urbanistycznej lub większej części miasta.

Tak właśnie jest z tym osiedlem, którego skala, funkcje i liczba mieszkańców, jak i wpływ na otoczenie znacznie wykraczają poza lokalny kontekst. Poza działkami miejskimi należy dążyć do uwzględnienia w warsztatach (konkursie) co najmniej działki nr 14.

Wyrażam zgodę na jawność imienia i nazwiska oraz adresu poczty elektronicznej.

Petycja w formie dokumentu elektronicznego złożona za pomocą platformy ePUAP.

Z poważaniem

/-/ Marek Nowak