Wrocław, dnia 1 sierpnia 2023 r.

Urząd Miejski Wrocławia
Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław

ZGŁOSZENIE UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu obejmującego obszar ograniczony ulicami: Rowerową od północnego – zachodu, ks. Norberta Bonczyka od wschodu, Zawalną od południa i Obornicką od zachodu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko –zgłaszamy następujące uwagi dotyczące działki gruntu nr 1/4, AM-6, obręb Karłowice - jak poniżej.

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu (dalej jako: „Uchwały") odstępuje od określenia kolorystyki obiektów budowlanych ze względu na brak potrzeby takiej regulacji, co nie może spotkać się z aprobatą, albowiem teren ten charakteryzuje się jednolitą zabudową domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych, które mają usystematyzowane kolory elewacji. Co więcej domy jednorodzinne to przedwojenna zabudowa charakteryzująca się jasnymi kolorami elewacji z pokryciem dachowym przy użyciu dachówki, która ma zazwyczaj kolor czerwony (lub odcienie tej barwy). Budynki wielorodzinne, które znajdują się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka" mają usystematyzowane kolory elewacji w barwach pastelowych. Obecnie panuje ujednolicona kolorystyka wszystkich budynków, które komponują się ze sobą, a w szczególności z otoczeniem terenu, tj. dużą ilości terenów zielonych. Brak określenia w planie zagospodarowania przestrzennego kolorów elewacji i pokryć dachowych może spowodować zaburzenie ładu przestrzennego, albowiem brak jakichkolwiek regulacji umożliwi zbudowanie jakiegokolwiek budynku w dowolnych kolorach, co w żaden sposób nie będzie pasować do istniejącej już zabudowy. Tym bardziej należy zważyć, że brak usystematyzowania kolorów elewacji budynków będzie mógł mieć wpływ na postrzeganie całego osiedla, albowiem obecnie został złożony wniosek

do konserwatora zabytków o wpis osiedla na listę zabytków, co tym bardziej uzasadnia, ażeby w planie zagospodarowania przestrzennego zostały ustalone kolory obiektów budowlanych.

W § 19 ust. 2 pkt 5) Uchwały dopuszcza się budowę budynków nawet do 33 metrów w zabudowie polegającej na „skokowym" zmniejszaniu wysokości budynków, co jest rozwiązaniem niepasującym do obecnej zabudowy architektonicznej, albowiem budynek ten będzie miał futurystyczny kształt, który nie pasuje do starej zabudowy przedwojennej i jednobryłowej zabudowy budynkami wielorodzinnymi z wielkiej płyty. Taki „skokowy" kształt budynku może być odpowiedni w centrum lub w na terenach przeznaczonych typowo pod budowę biurowców, natomiast budynek mieszkalny o takim kształcie będzie oszpecał osiedle Różanka - Karłowice, które charakteryzuje się albo niską zabudową, albo zabudową budynków wielorodzinnych o jednolitej bryle. Należy wskazać, że takie rozwiązanie podyktowane jest jedynie dbaniem o interes dewelopera, który chce zbudować budynek wielolokalowy składający się z jak największej powierzchni użytkowej i ilości lokali, aby je następnie sprzedać i zarobić. Natomiast deweloper lub inny inwestor nie dba o wygląd miasta i osiedla, w tym o ich funkcjonalność i komfort życia mieszkańców. Należy podkreślić, że nowoczesny i innowacyjny wygląd wieżowca nie będzie pasować do historycznego wyglądu osiedla, albowiem niska zabudowa pochodzi z czasów sprzed II Wojny Światowej, a istniejące budynki wielorodzinne z okresu PRL, a więc mają ponad 40 lat (co czyni je wybudowanymi prawie pół wieku temu). Zatem wskazujemy, iż powstanie nowych budynków na działce numer 1/4, AM-6, Obręb Karłowice powinno zostać ograniczone maksymalnie do wysokości dwóch kondygnacji z połacią dachową dla nowo wznoszonych budynków - z uwzględnieniem dotychczas istniejącej architektury, tj. z kątem nachylenia 45 stopni oraz pokryciem dachówką ceramiczną, w jasnych lub pastelowych kolorach elewacji.

Również planowana powierzchnia zabudowy w wysokości aż 40% powierzchni działki budowlanej nie może spotkać się z aprobatą, albowiem pozostaje jedynie 60 % na udział w miejscach postojowych, zieleni i innych obiektach potrzebnych do funkcjonowania, co jest stanowczo za małą powierzchnią dla ruchu i przebywania wielu osób korzystających z usług zlokalizowanych w pierwszej kondygnacji budynku, jak również dla wielu mieszkańców lokali mieszkalnych. Udział powierzchni zabudowy winien wynosić maksymalnie 20 %. Tym bardziej, że na sąsiadujących gruntach we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka" powierzchnia zabudowy wynosi nie więcej niż 14%, a zatem 86% powierzchni każdej z działek

SM „Polanka” stanowią miejsca postojowe, zieleń i inne obiekty potrzebne do funkcjonowania Spółdzielni. Stanowisko to dodatkowo uzasadnia aktualnie toczące się postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, sygn. akt: I Ns 531/22 o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka” we Wrocławiu przy udziale Karłowice Centrum Medyczne Kar – Med sp. z o. o. oraz Gminy Wrocław, co do działki numer 1/4, AM-6, obręb Karłowice, która objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 1MW-UZ, a zatem należy mieć na względzie, że rzeczywista powierzchnia tejże działki, co do której zaplanowano powierzchnie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej może być mniejsza po prawomocnym zakończeniu postępowania, a zatem plan zagospodarowania przestrzennego już na tym etapie winien przewidywać tę sytuację.

Ponadto należy wskazać, że określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jedynie zakresu „usług zdrowia i pomocy społecznej” jest niewystarczające, albowiem obecnie znajduje się w tym miejscu publiczna służba zdrowia przyjmująca pacjentów praktycznie z całego osiedla. Po wybudowaniu budynku wielorodzinnego z parterem przeznaczonym na cel usług zdrowia i pomocy społecznej może się okazać, że powstaną tam prywatne placówki medyczne nieposiadające umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia lub podmioty świadczące usługi „okołomedyczne”, co w żaden sposób nie zaspokoi potrzeb lokalnej społeczności w dostępie do lekarzy i lekarzy specjalistów. Jest to o tyle istotne, że osiedle to zamieszkują głównie seniorzy, dla których dostęp do publicznych placówek medycznych jest koniecznością, albowiem potrzebują oni dostępu do lekarzy POZ i specjalistów możliwie najbliżej swojego miejsca zamieszkania. W dodatku jak wynika z umowy sprzedaży tej części nieruchomości, pierwotnie nieruchomość ta miała przeznaczenie społeczne na żłobek, a zatem w podobnym celu tenże teren powinien zostać wykorzystany. Obecnie na działce 1/4 AM-6, obręb Karłowice prowadzona jest Przychodnia, która spełnia cel publiczny i tak winno pozostać. Nie ma zgody ponad 7.000 mieszkańców tut. Spółdzielni, ani potrzeby - ażeby zagospodarować to miejsce jako kolejny budynek wielorodzinny, który powstaje wyłącznie w celu uzyskania korzyści przez dewelopera, a nie mieszkańców, albowiem tego typu budowla nie będzie pasować ani do architektury, ani też nie wpłynie na dostępność lokali mieszkalnych w mieście.

Co więcej należy wskazać, że budowa takiego budynku wiąże się z koniecznością użycia ciężkiego sprzętu, a to: koparek, spychaczy, żurawi i innych, których praca,

a w szczególności generowany hałas i drgania będą miały negatywny wpływ na sąsiadujące – istniejące już budynki oraz komfort i jakość życia oraz zdrowie mieszkańców. Budowa tak wielkiego budynku wielorodzinnego to inwestycja prowadzona przez lata przy użyciu najcięższego sprzętu budowalnego. W przypadku prowadzenia prac budowlanych związaną z budową budynku o niskiej zabudowie - nie byłoby konieczności użycia ciężkiego i specjalistycznego sprzętu, a prace nie trwałby tak długo, co nie miałoby negatywnego wpływu na sąsiednie budynki i mieszkające tam osoby. W dodatku niższa zabudowa nie ograniczyłaby dostępu do światła słonecznego lokalom znajdujących się na najniższych kondygnacjach, w istniejących już, sąsiednich budynkach.

Należy również wskazać, że budowa budynku do 33 metrów wraz z parkingiem podziemnym spowoduje konieczność wykopania kilkudziesięciu metrów gruntu w głąb ziemi. Wskazujemy, że zgodnie z posiadanymi informacjami przekazanymi przez jej mieszkańców, przed powstaniem obecnego budynku na działce numer 1/4 AM, obręb Karłowice, w miejscu tym znajdował się staw. W sytuacji kiedy rozpoczną się głębokie roboty ziemne może się okazać, że powstaną problemy hydrologiczne polegające na zmianie poziomu wód gruntowych, lub zwyczajnie dojdzie do zalania terenu, czego opinia środowiskowa nie uwzględnia i w tym zakresie powinna zostać uzupełniona. W dodatku może się to wiązać z użyciem larsenów potrzebnych do sporządzenia suchego basenu, w którym będzie prowadzona budowa, a to z kolei powoduje drgania, które mają negatywny wpływ na istniejące już sąsiednie budynki, o czym mowa powyżej.

Następnie należy wskazać, że współczynnik 0,8 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny jest absurdalny w czasach, gdy zazwyczaj w każdym gospodarstwie domowym jest co najmniej jeden lub dwa samochody, a nierzadko i więcej. Spowoduje to typową dla Wrocławia sytuację – brak miejsc parkingowych, albowiem mieszkańcy będą parkować na ulicy oraz wokół terenu, w tym na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka", co będzie generować dodatkowe niepotrzebne konflikty. Konieczne jest zadbanie o to, aby na jeden lokal mieszkalny przypadało co najmniej dwa miejsca parkingowe. W dodatku absurdalnym jest, że stosunek miejsc dla parkowania rowerów w stosunku do lokali mieszkalnych ma wynosić 1,2 – jak powszechnie wiadomo tendencja jest taka, że w gospodarstwie domowym jest więcej samochodów niż rowerów, zatem proporcje te są zaburzone. Znając obecną politykę rowerową Wrocławia należy wskazać, że ograniczenie miejsc parkingowych nie wpływa na zmianę

środka transportu, tylko generuje dodatkowe korki, ponieważ ludzie szukają miejsc parkingowych.

Ponadto należy wskazać, że planowana przez dewelopera inwestycja, a aprobowana faktycznie przez Gminę Wrocław w niewiele zmienionym kształcie, niż we wnioskowanych warunkach zabudowy przez dewelopera - spowoduje całkowity paraliż komunikacyjny tej części Osiedla Karłowice.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia również odpowiedniej szerokości ulic i dojazdów - odpowiednim oznakowaniem poziomym i pionowym oraz potrzebną infrastrukturą, w tym przystosowaną do samochodów, pojazdów i urządzeń transportu osobistego napędzanych alternatywnymi źródłami energii (a w szczególności elektryczną) w taki sposób, aby nowopowstałe inwestycje i związany z tym zwiększony ruch pojazdów oraz pieszych - miał odpowiednią przepustowość i istniała infrastruktura dla nowoczesnych źródeł napędów komunikacji indywidualnej (w tym stacje ładowania samochodów elektrycznych).

Brak jest również przewidzianych terenów zielonych wraz z punktami rekreacyjno – sportowymi dla mieszkańców, których to terenów brakuje w tym miejscu, a z całą pewnością ich ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyczyni się to do poprawy jakości życia i integracji wszystkich mieszkańców osiedla.

Mając na uwadze powyższe zgłoszone przez nas uwagi powinny zostać uwzględnione w całości, albowiem stanowią one racjonalne stanowisko, które podzielają nie tylko mieszkańcy Spółdzielni, ale jest ono zbieżne ze stanowiskiem pozostałych mieszkańców Osiedli Różanka i Karłowice. Ponadto stanowisko to obejmuje nie tylko kwestie związane z bieżącymi potrzebami mieszkańców, ale są to uwagi mające dalekosiężny wymiar gwarantujący prawidłowe funkcjonowanie tych Osiedli - również w przyszłości.

Dodatkowo wskazujemy, iż niniejsze stanowisko jest zbieżne z tym, które zostało wyrażone w piśmie Spółdzielni Mieszkaniowej „Polanka" z dnia 6 grudnia 2022 r. pt. „Zgłoszenie wniosków, uwag oraz propozycji funkcjonalno – przestrzennych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy ks. Norberta Bonczyka we Wrocławiu", które to jest zbieżne ze stanowiskiem ponad 7.000 osób zamieszkujących w ponad 2.100 lokalach znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Zatem niniejsze uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego winny zostać uwzględnione w całości.