

## Stanowisko RO HUBY w sprawie rewitalizacja osiedli z wielkiej płyty

przyjęte w postaci uchwały podczas posiedzenia plenarnego 20 sierpnia 2008 r.

### Stanowisko RO Huby w sprawie:

- rewitalizacji osiedli z wielkiej płyty,
- programu ochrony przed hałasem,
- uchwały NR LVI/3349/06 RM Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Ślężnej i Spiskiej we Wrocławiu,
- zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia odnoszących się do części tego rejonu miasta,
- uchwały NR XXI/692/08 RM Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części zespołu urbanistycznego Gaj Centrum we Wrocławiu,
- pisma Wydziału Architektury i Budownictwa – sygn. WAB.P3/MZ/1718/73350/W/08 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji przy ul. Św. Jerzego 2.

### Część I

Z ogromną troską obserwujemy proces postępującego „zagęszczania” osiedli z wielkiej płyty nowym budownictwem mieszkaniowym. Od 2 lat proces ten gwałtownie przyspieszył. Powstają wielorodzinne, wielopiętrowe „tanie bloki” o maksymalnie wyśrubowanych parametrach zabudowy. Budynki takie, projektowane na terenach pozbawionych mpzp, stawiane są **bez uwzględnienia szerszych uwarunkowań funkcji zagospodarowania przestrzeni**; urzędnicy WAiB wydają pozwolenia na budowę kierując się w najlepszym razie np. średnią wysokością obiektów sąsiednich, co najczęściej oznacza zgodę na zabudowę 9-11 piętrową, w gorszych przypadkach wprowadzane są funkcje, istotne dla inwestora, lecz nie do przyjęcia z punktu widzenia interesu nawet przyszłych mieszkańców tych bloków. W najgorszym wypadku wydawane są decyzje administracyjne w takim kształcie, który nakazuje wątpić w znajomość, przez osoby je wydające, zasad zawartych w rozporządzeniach ministra infrastruktury: w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w rozporządzeniu w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania tj. **linii zabudowy (!), geometrii dachu (!), szerokości elewacji, wysokości gzymsu, attyki a szczególnie sposobu ustalania funkcji zabudowy i zagospodarowania (służymy przykładami !)**.

W wielu przypadkach z budownictwem takim wiąże się brak miejsca na szkoły, przedszkola, żłobki, tereny rekreacyjne, zielen osiedlową, miejsca parkingowe, nowe drogi a nawet osiedlowe sklepy, bo i te aktualnie znikają zastępowane blokami. **Odrębna sprawa to brak jakichkolwiek systemowych działań związanych z ochroną przed hałasem** osób zamieszkujących takie wielopiętrowe budynki zlokalizowane przy drogach krajowych, obwodnicach miejskich itp. - remonty nawierzchni, ograniczenia prędkości

pojazdów, nawet budowa ekranów nie rozwiązuje w żadnym razie tego problemu, który tkwi w patologicznym procesie kształtowania przestrzeni, którego program Ochrony przed hałasem w obecnym, proponowanym kształcie, nie zmienia.

**Obecnym mieszkańcom naszych osiedli a także przyszłych mieszkańców którzy zasiedlą nowe budynki, narażamy na hałas, spaliny, niewygody, a w przyszłości na wszelkie patologie osiedli bez infrastruktury towarzyszącej potrzebnej do tego aby mogli się normalnie rozwijać i godnie żyć.**

Uważamy, że wobec braku ochrony przestrzeni na wielu osiedlach z wielkiej płyty poprzez zapisy mpzp **jedynym rozwiązaniem jest potraktowanie z należytą powagą zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia o obowiązku rewitalizacji takich osiedli**, powstrzymanie dalszej zabudowy, niedopuszczenie do przekształcania przylegających terenów rekreacyjnych w tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe czy mieszkaniowo-usługowe.

## Część II

Przykłady patologicznych rozwiązań w zakresie planowania przestrzeni na obszarach „wielkiej płyty” można by niestety mnożyć. Na Hubach takim sztandarowym przykładem jest teren przy ul. Ślicznej i Borowskiej:

- niektóre budynki sprzedawane „po obrysie” z mieszkańcami; podwórko zabudowane blokiem który został uznany za samowolę budowlaną (Śliczna 22A),
- najnowsze decyzje WAiB w sprawie likwidacji zamykającego podwórze od strony ul. Borowskiej sklepu Albert (Borowska 114). Teren ma być przeznaczony pod wysoką zabudowę mieszkaniową. Likwidowany jest parking, likwidowany jest jedyny skwer dla mieszkańców pobliskich bloków, znika sklep osiedlowy. Urzędnicy spierają się z inwestorem czy ma być 9 czy 8 kondygnacji.
- Tuż obok, przy al. Armii Krajowej urzędnicy WAiB wydają decyzję w sprawie budowy biurowca chociaż w pobliżu nie ma żadnego obiektu podobnego typu (!) łamiąc tym samym prawo i wspomniane powyżej zapisy rozporządzeń - (WNS.SN.III.72241/4600/2539/08).
- Mało tego, otrzymujemy zawiadomienie, że po drugiej stronie ul. Borowskiej, w ramach planowanego mpzp na odcinku od ul. Kuronia do al. Armii Krajowej ma powstać osiedle mieszkaniowe z wielopiętrowymi blokami. Miejsce nazywane jest Klinem Południowym, bo klinem dzięki niemu zieleń wdziera się do centrum miasta od strony południowych dzielnic. Przypominamy, że w starym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wrocław z 1998 r., ten sam zespół projektantów, który sporządzał obecne Studium nie miał najmniejszych wątpliwości i zespół Klina Południowego jednoznacznie uznał za zespół zielony, którego wiodącą funkcją jest funkcja klimatyczno-sanitarna, krajobrazowa i ekologiczna, konkludując, że funkcji tej należy podporządkować wszelkie rozwiązania planistyczne dla w/w obszaru.

Trudno zrozumieć obecne decyzje, z jednej strony zapisy Studium o rewitalizacji osiedli z wielkiej płyty z drugiej plany zagęszczenia takich osiedli dodatkową wysoką zabudową! Zapis Studium o takiej zabudowie, potencjalnie rozwinięty w mpzp, tylko pogłębia wszelkie patologie wynikające z prowadzonej „dzikiej” zabudowy osiedli z wielkiej płyty, dla których nie znaleziono miejsca w preliminarzu sporządzanych mpzp. Wobec braku ochrony dla terenów zabudowanych wnosimy o zaniechanie jakichkolwiek działań prowadzących do takiego zadysponowania terenami. Tereny te w całości powinny

służyć wyłącznie celom rekreacyjnym względnie funkcjom, które zostały zlikwidowane na terenach pobliskich lub występują na poziomie niewystarczającym.

Nasze uwagi, przedstawione szczegółowo we wniosku skierowanym do BRW dotyczące przedstawionego mpzp dla ul. Spiskiej, sprowadzają się do postulatów:

1. Likwidacji wszelkich funkcji przemysłowych, szczególnie wzdłuż ul. Ślężnej od ul. Kuronia do al. Armii Krajowej.
2. Przekształcenie ogrodów działkowych wyłącznie w tereny rekreacyjne. W żadnym razie nie wyrażamy zgody na zmianę funkcji istniejących ogrodów działkowych na inną niż rekreacyjna i dostępna publicznie; dotyczy to zarówno ogrodów działkowych przy ul. Spiskiej (Weigla) jak i ul. Borowskiej.
3. Powstrzymanie dalszej zabudowy terenu za wyjątkiem obszarów wskazanych jako dzielnicowe centra usług (przy ul. Borowskiej i przy ul. Ślężnej) z wyraźnym wskazaniem dla lokalizacji w części południowo-zachodniej skrzyżowań z al. Armii Krajowej.
4. Bezwzględnie sprzeciwiamy się pomysłom poszerzenia zabudowy o charakterze mieszkaniowym, przemysłowym, handlowym, usługowym, hotelarskim itp. w rejonie objętym opracowaniem. Jedyne funkcje jakie powinny się tu pojawić (pomijając wspomniany parking) to funkcje edukacyjne (planowane liceum) oraz rekreacyjne – nic więcej!
5. Uwzględnienia w procesie planowania przestrzeni, szczególnie w sytuacji przeznaczenia terenu pod budownictwo mieszkaniowe, wyników badań poziomu hałasu zawartych w mapie akustycznej Wrocławia tj. ograniczenia negatywnych skutków nadmiernego hałasu.

W odniesieniu do mpzp dla ul. Pięknej (północna część zespołu urbanistycznego Gaj Centrum we Wrocławiu) domagamy się przyjęcia rozwiązań, które będą skutecznie chronić przyszłych mieszkańców planowanych w tym miejscu bloków przed hałasem z Obwodnicy Śródmiejskiej. Sprawa jest bulwersująca tym bardziej, że informacja o zamiarach zabudowy (pomijamy w tym miejscu kwestię oceny procesu tworzenia mpzp przez BRW „na zamówienie inwestora”) ukazała się kilka dni po publicznej prezentacji tzw. Programu walki z hałasem we Wrocławiu !

W odniesieniu do pozostałych dokumentów dotyczących zagęszczenia zabudowy blokami (ul. Św. Jerzego) obok bloków Hubska 119, 121, 123 – domagamy się realizacji programu rewitalizacji i zrezygnowania z decyzji administracyjnych zezwalających na zagęszczanie zabudowy blokami w pobliżu osiedli z wielkiej płyty.

Realizacji tych zapisów jako przedstawiciele społeczności lokalnej oczekujemy.

Z poważaniem