

Wrocław, 12 października 2015 r.

Aleksandra Zienkiewicz  
Towarzystwo Benderowskie

Prezydent Wrocławia  
Sukiennice 9  
50-107 Wrocław

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic  
Grabiszyńskiej i Inżynierskiej we Wrocławiu

*Zgadzamy się z zasadniczymi założeniami planu, choć nie do końca z ich realizacją, co wskażemy w poszczególnych uwagach. Uważamy, że zagęszczenie zabudowy w miejscach obsługiwanych komunikacją publiczną, jest dobrym kierunkiem rozwoju Wrocławia.*

1. Wnosimy, by zmienić § 16 ust. 2 pkt 6 lit. a. i b. oraz § 17 ust. 2 pkt 2 lit. a. i b., a także § 18 ust. 2 pkt 11 lit. a i c tak żeby różnica nie przekraczała 3 m.

*To planista powinien określać wysokość budownictwa, zwłaszcza na obszarze śródmiejskim. Wysokość powinna wynikać z wizji urbanistyki i dopasowywać się do otoczenia w umiejętny sposób. Architekt powinien dostać tyle luzu, ile jest to konieczne dla zrealizowania jego wizji.*

2. Wnosimy, by wykreślić § 16 ust. 2 pkt 4 i powołanie się na ten punkt w punkcie 3.

3. Wnosimy, by wykreślić § 18 ust. 1 pkt 6 i powołanie się na ten punkt w punkcie 3.

4. Wnosimy, by wykreślić § 16 ust. 2 pkt 15 albo zapisać że 100% miejsc parkingowych powinno znaleźć się w parkingach podziemnych.

5. Wnosimy, by wykreślić § 17 ust. 2 pkt 9 albo zapisać że 100% miejsc parkingowych powinno znaleźć się w parkingach podziemnych.

6. Wnosimy, by wykreślić § 18 ust. 3 pkt 2 albo zapisać że 100% miejsc parkingowych powinno znaleźć się w parkingach podziemnych.

7. Wnosimy, by zapisać w § 20, że 100% miejsc parkingowych powinno znaleźć się w parkingach podziemnych.

*Parkingi winno sytuować się w podziemiach, zgodnie z ogólną regułą. Sytuowanie ich na powierzchni zmniejsza przestrzeń publiczną, dostępną dla mieszkańców tych osiedli, a także całość Wrocławia.*

8. Wnosimy, by w § 18 ust. 2 pkt 1, co najmniej w zakresie linii od ul. Grabiszyńskiej, a.) nie dopuścić również obiektów hotelowych, obiektów kongresowych i konferencyjnych

b.) z grupy usług podstawowe dopuścić wyłącznie handel detaliczny małopowierzchniowy A oraz gastronomię.

*Widocznym za założeniem planisty jest, by przez usytuowanie mieszkań nie marnować szansy na powstanie usługowego parteru. Według nas, jest to niewystarczające, gdyż inne przeznaczenia (np. biura) również nie stworzą żywego śródmieścia. To istotne zwłaszcza wzdłuż głównej ulicy, jaką jest ul. Grabiszyńska.*

9. Wnosimy, by linie nieprzekraczalne na terenach 2 MW-U i 3MW-U zamienić na obowiązujące.

*Ciągłość linii zabudowy wzdłuż ul. Magazynierskiej i równoległość względem istniejącej, sprzyjać będzie ładowi przestrzennemu i stworzy jasny pierzejowy układ. Nie ma powodu, by dopuszczać linię nieprzekraczalną, gdyż wystarczający luz dla architekta jest pozostawiony od strony terenu 7Z.*

10. Wnosimy, by linie obowiązującą na terenie i 3MW-U od strony ul. Grabiszyńskiej zamienić na obowiązującą ciągłą.

*Ciągłość linii zabudowy wzdłuż ul. Grabiszyńskiej byłaby szczególnie wartościową, zwłaszcza biorąc pod uwagę jej zaburzony w wielu miejscach układ.*

11. Wnosimy o zapisanie zakazu wycinki drzew na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, poza obszarami zabudowanymi (w paragrafach 16-22 ustępach drugich albo w przepisach ogólnych)

*Uważamy, że w zanieczyszczonym mieście każde drzewo jest na wagę złota. Taka ochrona wzmocni ochronę wynikającą z przepisów o ochronie przyrody. Parkingi i drogi dojazdowe powinny być lokowane w zgodzie z istniejącymi drzewami.*

12 Wnosimy, by na terenie 5U, powyżej linii nieprzekraczalnej:

- a.) nie dopuszczać ruchu kołowego ani parkingów
- b.) dopuścić jedynie przeznaczenia:

*Ruch kołowy powinien odbywać się tam, gdzie to konieczne. Między parkingiem podziemnym. Inne rozwiązanie zmniejsza przestrzeń publiczną i półpubliczną, dostępną dla mieszkańców, zamieniając ją w parking.*

13. Wnosimy, by w § 16, 17 i 18 dodać punkt, że na terenach biologicznie czynnych i innych niezabudowanych oraz niestanowiących dróg wewnętrznych, obowiązuje jedno drzewo na 50 m kw.

*Tereny biologicznie czynne mogą być rozumiane np. jako trawniki, w interesie całego miasta jest to, by inwestorzy sadzili możliwie dużo drzew.*

14. Wnosimy o to, by przez zmianę § 22, na terenie 7Z jasno nie dopuścić ruchu kołowego i parkowania.

*Takie jest zapewne założenie planistów, z którym wypada się zgodzić. Drogi kołowe mogą być w drodze wyładni rozszerzającej traktowane jako dojazd do obiektów infrastruktury technicznej.*

15. Wnosimy o to, by w § 18 ust. 2 pkt 4 zieleń parkową, skwery oraz ciągi piesze jasno określić jako ogólnodostępne.

16. Wnosimy o to, by wykreślić § 1 ust. 2 pkt 14, a także ogrodzenia zostały zakazane

- a.) na terenach 6Z i 7Z
- b.) na terenie 3 MW-U (wydzielenie wewnętrzne 3MW-U)
- c.) na terenie 5U (poza
- d.) na terenie 1MW (wydzielenie wewnętrzne E)
- e.) na terenach 2KDW/1 i 2KDW/2

*Uważamy, że te tereny powinny stworzyć łącznie przestrzeń publiczną. Grodzenie przestrzeni jest z tym sposobem rozwiązywania problemów społecznych, prowadzi do problemów dla pieszych i zmniejszenia estetyki przestrzeni. Zgodnie z badaniami, nie prowadzi do zmniejszenia przestępczości. Zgodnie z ustawą krajową i zmianami wprowadzonymi przez nią do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rady gmin zyskują możliwość uregulowania kwestii ogrodzeń. Naszym zdaniem, powinno się skorelować te przepisy z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co wzmocni ich obowiązywanie.*

17. Wnosimy o to, by ogrodzenia zostały określone jako ażurowe, nie wyższe niż 1,5, wykonane z metalu albo drewna.

*Ogrodzenia, które są dopuszczone, powinny być zgodne z zasadami ładu przestrzennego. Problemem praktycznym są według nas ogrodzenia betonowe, nieprzejrzyste a także zbyt wysokie.*

*Zgodnie z ustawą krajową i zmianami wprowadzonymi przez nią do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rady gmin zyskują możliwość uregulowania kwestii ogrodzeń. Naszym zdaniem, powinno się skorelować te przepisy z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co wzmocni ich obowiązywanie.*

18. Wnosimy o zapisanie w § 24 i § 25, by na terenie 2 KDW/1 i 2KDW/2, powinna być nawierzchnia asfaltowa (co postulujemy) albo (ostatecznie) z płyt o powierzchni co najmniej metr na metr.

*Nie powinno stosować się nawierzchni z tzw. kostki Bauma, która jest nieestetyczna, ale też niewygodna dla rowerzystów, którzy również będą korzystać z tych dróg. Zgodnie ze*

*standardami ruchu rowerowego (Standardy projektowe i wykonawcze dla systemu tras rowerowych miasta Wrocławia, zarządzenie Prezydenta Wrocławia 5493/05), jest to jedynie s łuszna nawierzchnia. Nie ma za ś innych metod wdrożenia tego zapisu na drodze wewnętrznej niż MPZP.*

19. Wnosimy o zapisanie w § 24 i § 25, by na terenie 2 KDW/1 i 2KDW/2 obowiązujących środków uspokojenia ruchu, takich jak wyniesione przejścia dla pieszych, zwężone wloty lub esowanie jezdni

*Nie chcielibyśmy, by zamieni ła się w arterię przelotową, a uspokojenie ruchu na osiedlowych uliczkach jest istotną wartością. Nie ma za ś innych metod wdrożenia tego zapisu na drodze wewnętrznej niż MPZP.*

20. Wnosimy o zapisanie w § 24 i § 25, by na terenie 2 KDW/1 i 2KDW/2 dopuścić ruch rowerowy w obu kierunkach.

*To jest obecnie s łuszny kierunek polityki miasta, realizowany przez Wydział Inżynierii Miejskiej. Nie ma za ś innych metod wdrożenia tego zapisu na drodze wewnętrznej niż MPZP.*

21. Wnosimy o zmianę w § 12 ust. 2 pkt 5 wskaźników miejsc parkingowych dla rowerów, tak żeby wynosił dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

*Uważamy, że rowery nie powinny być dyskryminowane wobec samochodów, zatem wskaźniki parkingowe powinny być co najmniej równe. Cieszymy się, że dla biur i handlu detalicznego, zosta ło wprowadzone takie rozwiązanie.*

*Wrocławska Polityka Mobilności, która ma stanowić podstawę myślenia o polityce transportowej, określa rower jako drugi - po komunikacji zbiorowej - najważniejszy środek transportu w mieście.*

22. Wnosimy o wprowadzenie zapisu w § 16-18 , że co najmniej połowa miejsc rowerowych musi być wbudowana, a co najmniej 20 proc. - ogólnodostępna.

*Analogiczne zapisy istnieją dla miejsc parkingowych dla samochodów. Powinny powstawać miejsca nie tylko na zewnątrz, ale też chronione wewnątrz, co będzie sprzyjać użyciu roweru przez mieszkańców tych budynków. Z drugiej jednak strony, konieczne są także miejsca zewnętrzne, dla przyjeżdżających.*

23. Wnosimy o wprowadzenie w § 12 ust. 2 pkt 5 wskaźników miejsc parkingowych dla rowerów:

c) dla gastronomii i rozrywki, obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) dla widowiskowych obiektów kultury – 25 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub dla widzów,

- e) dla obiektów upowszechniania kultury, wystaw i ekspozycji – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) dla obiektów kongresowych i konferencyjnych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- g) dla obiektów hotelowych – 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,
- h) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) dla obiektów opieki nad dzieckiem i edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział

*Uważamy, że rowery nie powinny być dyskryminowane wobec samochodów, zatem wskaźniki parkingowe powinny być co najmniej równe. Wrocławska Polityka Mobilności, która ma stanowić podstawę myślenia o polityce transportowej, określa rower jako drugi - po komunikacji zbiorowej - najważniejszy środek transportu w mieście. Dla powyższych przeznaczeń nie zostały zaś określone żadne wskaźniki, co jest ewidentną dyskryminacją. Nie ma żadnych powodów, by twierdzić, że osoby korzystające z tych usług, nie poruszają się rowerem.*

- 24. Wnosimy o zmianę § 18 ust. 2 pkt 16, poprzez określenie w sposób jasny i przejrzysty, jakie są szczególne wymagania architektoniczne, a także wyeksponowanie obiektu.
- 25. Wnosimy o zmianę § 19 ust. 3 pkt 11, poprzez określenie w sposób jasny i przejrzysty, jakie są szczególne wymagania architektoniczne.

*Te przepisy pomijają ogólną zasadę, że granice prawa do zabudowy wyznacza plan. Jeśli zapis planu nie określa w jasny sposób wymagania, przyjmuje się że projekt jest z nimi zgodny. Wyrażenie „obowiązują szczególne wymagania architektoniczne oraz wyeksponowanie obiektu od strony terenu 4U oraz od strony ulicy Grabiszyńskiej” nie oznacza w języku prawnym w zasadzie nic. Żeby podobny zapis przyniósł skutek prawny, planista powinien określić owe wymagania, a także zasady ekspozycji obiektu. Warto, by Biuro Rozwoju Wrocławia przygotowało propozycje zapisów do planów, które pomogą uczynić „szczególne wymagania architektoniczne” i „wyeksponowanie obiektu” realnymi i wiążącymi przepisami, które wizję planisty zrealizują na etapie badania zgodności projektu budowlanego z przepisami planu.*

W imieniu Towarzystwa Benderowskiego  
i Towarzystwa Upiększania Miasta Wrocławia

Aleksandra Zienkiewicz