

Wrocław, 7 grudnia 2015 r.

**Łukasz Maślanka**

Towarzystwo Upiększania Miasta Wrocławia  
Towarzystwo Benderowskie

**Urząd Miejski Wrocławia**  
**Biuro Rozwoju Wrocławia**

ul. Świdnicka 53  
50-030 Wrocław

Wnioski w sprawie uchwały nr XV/278/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 3 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) w rejonie ulicy gen. Jana Henryka Dąbrowskiego we Wrocławiu.

Szanowni Państwo,

w nawiązaniu do uchwały nr XV/278/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 3 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) w rejonie ulicy gen. Jana Henryka Dąbrowskiego we Wrocławiu, w imieniu Towarzystwa Benderowskiego i Towarzystwa Upiększania Miasta Wrocławia przekazuję poniższe wnioski do przygotowywanego planu.

**Wnioski ogólne:**

- 1) wnioskuję o wydzielenie na obszarze objętym procedurą sporządzenia MPZP otwartej przestrzeni publicznej (plac) z zielenią urządzoną częściowo na działce nr **84/5 oraz częściowo na działce nr 84/1 (na miejscu obecnego parkingu)**;
- 2) wnioskuję o zapisanie w przedmiotowym MPZP funkcji niniejszego obszaru jako przeznaczonego na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, na potrzeby biurowe oraz usługi;
- 3) wnioskuję o zapisanie w przedmiotowym MPZP maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków na poziomie 22,5 m, jako nieprzekraczającej wysokości zabudowy tworzonej przez inne zabudowania na tym odcinku ul. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego.

4) wnioskuję o ustalenie obowiązku sytuowania zielonych dachów na nowo powstających budynkach oraz obowiązku tworzenia zielonych ścian na ślepych ścianach - w przypadku budynków istniejących i nowo powstających na obszarze przystąpienia do MPZP.

#### **Uzasadnienie wniosków:**

Ad. 1) Na działce oznaczonej numerem 84/5 oraz częściowo na działce nr 84/1 istnieje obecnie parking dla samochodów. Wnioskuję, aby w opracowanym MPZP zmieniono funkcję tego terenu na plac pieszy z zielenią urządzoną (w tym: wysoką - drzewami), widoczny od ul. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego, dostępny publicznie. Nadanie temu terenowi takiej funkcji powinno być połączone z nasadzeniem nowej zieleni w tym miejscu oraz stworzeniem małej architektury miejskiej, m.in. ławek, miejsc postojowych dla rowerów oraz koszy na odpadki. W ten sposób na wskazanym obszarze powstanie nowa przestrzeń publiczna. Na tym terenie należy ustanowić zakaz sytuowania ogrodzeń - nowa przestrzeń powinna zapraszać, a ogrodzenie zupełnie by zniweczyło te zamierzenie.

Należy przypomnieć, że historycznie plac Konstytucji był terenem dostępnym publicznie i zielonym, jednak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a wcześniej decyzja o warunkach zabudowy zezwoliły na posadowienie tam budynku. W związku z tym proponowana przestrzeń publiczna powinna wypełnić ten deficyt publicznych miejsc zielonych, jaki występuje w okolicy ul. Małachowskiego, Dąbrowskiego i Kościuszki.

Wnioskuję też, aby przedmiotowy MPZP uniemożliwiał stworzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, biurowej lub o innej funkcji od strony ul. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego na działce nr 84/5 oraz na działce nr 84/1 (obręb Południe), na szerokości działki 84/5.

Ewentualne miejsca parkingowe dla samochodów na działce 84/5 powinny być dopuszczone jedynie pod istniejącym budynkiem biurowym, z dojazdem przez działkę nr 84/4, w ilości nieprzekraczającej 9 miejsc parkingowych (łącznie)

Nie należy dopuścić parkingu podziemnego pod istniejącym placem parkingowym, gdyż uniemożliwi to posadzenie drzew o naturalnym pokroju i wielkości (nie formy karłowate), chyba że przepisy MPZP zobowiążą właściciela do zastosowania takich rozwiązań, aby możliwe było posadzenie takich drzew na płycie parkingowej.

Ad. 2) Wnioskuję, aby w przedmiotowym MPZP na obszarze przebiegającym wzdłuż działki nr 84/2 i częściowo 84/1 stworzono możliwość powstania budynku wysokością nie przekraczającego wysokości okolicznych zabudowań na tym obszarze.

Wnioskuję, aby nowe budynki przewidziane w przedmiotowym MPZP mogły pełnić funkcje: mieszkaniową (na wyższych kondygnacjach niż druga naziemna), biurową (na drugiej kondygnacji naziemnej), w nawiązaniu do istniejących w okolicy i na terenie objętym przygotowywanym MPZP pomieszczeń biurowych oraz usługową (w tym: handel, gastronomia, inne usługi miastotwórcze) na pierwszej kondygnacji naziemnej (parter). W MPZP powinien być zapis o konieczności sytuowania wejść do lokali usługowych w

poziomie gruntu (bez schodów i ramp, które utrudniają dostęp i dyskryminują niepełnosprawnych i osoby z ograniczoną sprawnością).

Wniosuję, by na działce nr 85 (obręb Południe) stworzono możliwość usytuowania budynku, jako kontynuację budynków znajdujących się na działce nr 84/5 (obręb Południe), o takiej samej wysokości jak zabudowania istniejące.

Wniosuję, by przeznaczenie tego budynku obejmowało funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem usług i biur na pierwszej i drugiej kondygnacji naziemnej.

Ad. 3) Chcąc uniknąć ryzyka powstania chaosu przestrzennego na obszarze objętym procedurą przygotowania MPZP (działki: 80, 84/1, 84/2, 84/4, 84/5, 85, 86/3) oraz pobliskich, wniosuję o dopuszczenie w MPZP tylko takiej wysokości zabudowań, które nie przekroczą istniejącej już wysokości zabudowy na odcinku ul. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego od ul. Małachowskiego do ul. Kościuszki. Przyjmując takie założenie planistyczne, wszystkie okoliczne zabudowania będą miały identyczną wysokość, co wpłynie korzystnie na jakość przestrzeni publicznej w tym miejscu.

Ad. 4) W obliczu zmian klimatu należy zacząć wprowadzać we Wrocławiu rozwiązania przyjazne dla środowiska. Jednym z nich są zielone dachy, które z jednej strony absorbują wodę, która nie trafia do kanalizacji i jej nie obciąża, a z drugiej ochładzają powietrze dzięki odparowywaniu wody. Rośliny absorbują także niebezpieczne pyły (PM10, PM2,5). Podobne funkcje pełnią zielone ściany, a dodatkowo schładzają budynek latem (maleje więc konieczność używania klimatyzacji) i ocieplają zimą (maleje więc zapotrzebowanie na ciepło wewnątrz budynku). Jeśli ściana budynku nie posiada okien lub posiada ich tylko kilka, warto, aby pełniła funkcje ekologiczne i estetyczne. Plany miejscowe są najlepszym narzędziem do ustalania obowiązku stosowania takich rozwiązań.

Z wyrazami szacunku,

Łukasz Maślanka