

SAMORZĄDOWA JEDNOSTKA POMOCNICZA WROCŁAWIA

RADA OSIEDLA „HUBY”

ul. Gliniana 55/2 50-525 Wrocław

Wrocław, 20 lutego 2004 r.

Departament Architektury i Rozwoju

Wasz znak:

50-141 Wrocław

Nasz znak:

pl. Nowy Targ 1/8

W sprawie pisma Departamentu Architektury i Rozwoju sygn. DAR 0717/202/03 dotyczącego wyrażenia opinii na temat obszarów, dla których planuje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W oparciu o załączoną mapkę do w/w pisma DAiR, opinia RO Huby może dotyczyć obszarów oznaczonych C5 i C8 leżących w granicach działania RO Huby. Na terenie osiedla Huby są to tereny zamknięte ulicami:

- 1) Hubską – Boczną – Nyską – Jesionową (aktywność gospodarcza, usługi – obszar C5),
- 2) Ślężną – Dyrekcyjną – Borowską – Kamienną (usługi, rekreacja – obszar C8).

Ponieważ wymienione obszary objęte są „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wrocław” - przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XLVIII/680/98 z dnia 30 stycznia 1998 roku, nasze uwagi będziemy odnosić do fragmentów opracowania dotyczących zespołu urbanistycznego: Huby oraz zespołu urbanistycznego: Klin Południowy.

Ad 1. Obszar C5. Wskazany obszar (oznaczony w studium cyfrą rzymską II) wchodzi w skład zespołu urbanistycznego: Huby. Zgodnie z mapką obejmuje obiekty o zróżnicowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, koncentrujące się wokół dominanty, jaką stanowią budynki dawnego Browaru Mieszczańskiego. Także w naszej opinii obiekt ten zasługuje na odpowiednie wyeksponowanie, może nadto spełnić istotną rolę w ożywieniu i przekształceniu terenów leżących pomiędzy ul. Hubską a terenami kolejowymi, łącząc funkcje komercyjne z funkcjami kulturotwórczymi. Przestrzeń browaru może stać się miejscem generującym nowe kontakty międzyludzkie.

Transport:

W naszej opinii zagadnieniem kluczowym dla planów rewitalizacji terenu browaru mieszczańskiego jest zapewnienie swobodnego dojazdu do terenu browaru. Istniejący układ komunikacyjny ul. Hubskiej jest znacznie obciążony, a istniejące zjazdy z ulicy nie spełniają swojej funkcji, powodując istotne utrudnienia w ruchu pojazdów.

Bez zmiany organizacji ruchu w obszarze ul. Hubskiej, przyległej do browaru, nie widzimy możliwości uczynienia z niego obiektu, który potencjalnie mógłby realizować w pełni nowe funkcje usługowe, handlowe, kulturalne i turystyczne.

Istotną alternatywą dla wjazdów z ul. Hubskiej byłyby dojazdy do działek, objętych oznaczeniem C5, od strony torów kolejowych. Dlatego też podtrzymujemy i popieramy ideę przedłużenia ul. Paczkowskiej w kierunku północnym, lecz jako drogi o znaczeniu lokalnym, tak, aby umożliwić np. dotarcie z zaopatrzeniem do obiektów objętych planem. Potencjalnie taka inwestycja drogowa umożliwiłaby odpowiednie wyeksponowanie niezwykle cennych obiektów dawnych warsztatów kolejowych, tworząc dostęp do całego kompleksu XIX wiecznej zabudowy przemysłowej. Co oczywiste, tym samym stworzone byłyby warunki dla rozwoju działalności turystycznych, nie tylko na terenie w oznaczonym C5, lecz również na terenach przyległych (obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków: budynek Hubska 7, kościół św. Henryka, a także dawne gimnazjum św. Elżbiety, zabudowa mieszkalna ul. Gajowej itd.)

Ze względu na ujemny bilans miejsc parkingowych na terenie osiedla podkreślamy konieczność umieszczenia na terenie browaru odpowiedniej liczby miejsc parkingowych (absolutny zakaz lokalizacji garaży jednopiętrowych, możliwość wybudowania garaży podziemnych). Alternatywą byłyby miejsca parkingowe zlokalizowane przy projektowanym ciągu tzw. ul. Nowopaczkowskiej. Ze względu na znaczne zanieczyszczenie powietrza i hałas z ul. Hubskiej, postulujemy o nielokalizowanie parkingów na terenach bezpośrednio przylegających do ul. Hubskiej, a nie izolowanych akustycznie od budynków mieszkalnych ul. Bocznej.

Zieleń:

Niezwykle pożądane jest wprowadzenie do obszaru zieleni rekreacyjnej i elementów wodnych. Tereny rekreacyjne na obszarze C5, powinny być połączone z większymi kompleksami rekreacyjnymi miasta, ścieżkami rowerowymi, biegnącymi wzdłuż ul. Hubskiej (połączenie z ul. Kamienną na południu i z ul. Pułaskiego na północy), względnie poprzez kładkę nad torami z ul. Świstackiego.

Działalności:

Rewitalizacja obszaru browaru winna dopuszczać możliwość uruchomienia minibrowaru, obsługującego np. pijalnię piwa i restaurację (należałoby również rozważyć możliwość przeniesienia piekarni z ul. Hubskiej 40 na teren browaru). Postulujemy o dopuszczenie funkcjonowania warsztatów rzemiosł artystycznych i pracowni artystycznych (obróbka szkła, ceramiki itd.). Wszelkie inne działalności produkcyjne i przemysłowe winny być na terenie browaru zabronione. Na terenie całego obszaru C-5 zakaz lokalizacji nowych źródeł emisji zanieczyszczeń innych niż związane z możliwością uruchomienia minibrowaru. Wskazane są wszelkiego typu działalności związane z gastronomią, kulturą, finansami, nauką i edukacją oraz handlem.

Poza terenem browaru, przy wschodniej granicy obszaru C-5, wnioskujemy o dopuszczenie nieuciążliwych dla środowiska, przedsiębiorstw wysokich technologii, które mogłyby bazować na kolejowej spedycji.

Zakaz lokalizacji firm zajmujących się transportem. Zakaz lokalizacji nowych obiektów handlu hurtowego. Zakaz lokalizacji hipermarketów i hali targowych, obiektów produkcyjnych i składowych o charakterze tymczasowym.

Zabudowa:

Ożywienie ul. Hubskiej wymaga dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby zastąpić istniejące obiekty składowe, produkcyjne, tymczasowe. Ponieważ na terenie osiedla występuje bardzo poważny deficyt niewielkich lokali przeznaczonych na usługi – postulujemy, aby w obiektach mieszkaniowych, partery były przeznaczane wyłącznie na tego rodzaju działalności (handel-usługi). Wyjątek stanowić powinien teren przylegający bezpośrednio do browaru, na którym zlokalizowana jest piekarnia i punkt skupu metali – ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową ul. Bocznej postulujemy o stopniową likwidację wszelkich działalności w wymienionych obiektach, likwidację obiektów tymczasowych, w tym piekarni i przekształcenie terenu w teren zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców ul. Bocznej i Hubskiej. Teren zieleni rekreacyjnej i likwidacja obiektów tymczasowych umożliwiłaby lepsze wyekspozowanie obszaru browaru.

Browar winien być poddany rehabilitacji typu uzupełnienie (a zatem dopuszczająca uzupełnienie istniejącej zabudowy obiektami budowlanymi, harmonijnie dopasowanymi do XIX zabudowy o charakterze industrialnym). Na całym obszarze wysokość nowych budynków nie powinna przekraczać 5 kondygnacji.

Linia zabudowy:

Zwracając uwagę na fakt, że linia zabudowy ul. Hubskiej w pobliżu browaru jest niejednorodna, realną szansę odtworzenia linii zabudowy upatrujemy wyłącznie na odcinku od południowego krańca opracowania, czyli od numeru: Hubska 94 do skrzyżowania z ul. Paczkowską. Sensowne wydaje się pozostawienie, a nawet poszerzenie w kierunku północnym, terenów zielonych na wysokości numerów: Hubska 60-68. Postulujemy wprowadzenie zieleni rekreacyjnej na teren browaru jak i przeznaczenie terenów zajmowanych przez piekarnię i punkt skupu złomu (ul. Hubska 40) na zieleń rekreacyjną, uzasadniając to brakiem jakichkolwiek terenów zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców ul. Bocznej.

Na marginesie, zwracamy również uwagę na cofnięcie linii zabudowy ul. Hubskiej 41-61 (bloki) po stronie numerów nieparzystych (budynki ul. Hubska 41-61). Potencjalnie przedłużenie nowej linii zabudowy, po zlikwidowaniu budynków przy ul. Hubskiej 35-37, stwarzałoby okazję do poszerzenia ulicy Hubskiej.

Ad 2. Obszar C8. Wskazany obszar wchodzi w skład zespołu urbanistycznego: Klin Południowy. Studium jednoznacznie uznaje zespół urbanistyczny za zespół zielony, którego wiodącą funkcją jest funkcja klimatyczno- sanitarna, krajobrazowa i ekologiczna. RO Huby podkreśla aktualność tej oceny i konieczność podporządkowania wszelkich realizacji na terenie C8, funkcji klimatycznej.

Postulujemy dokonanie nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej na całym terenie, przy czym szczególnie pożądane są nasadzenia zieleni niskiej o charakterze ozdobnym, wprowadzenie elementów wodnych poprawiających mikroklimat. Zieleń wysoka powinna być tak nasadzona, aby ułatwiać przepływ powietrza w kierunku centrum miasta.

Zdecydowanie proponujemy powiązanie terenów C8 z innymi zespołami urbanistycznymi. W przypadku osiedla Huby istotne byłoby: odpowiednie zaakcentowanie wjazdów na teren opracowania; od Dworca PKS, z ul. Wesolej (brak przedłużenia chodników) ul. Przestrzennej (brak jakiegokolwiek połączenia) i ul. Kamiennej. Ulice te powinny łączyć się z terenem opracowania trasami pieszymi i rowerowymi. Należałoby rozważyć możliwość przedłużenia ul. Spiskiej kładką pieszo-rowerową nad ul. Kamienną, która bezpośrednio łączyłaby tereny ośrodków sportu i rekreacji przy ul. Spiskiej z terenem Wzgórza Andersa.

Zaznaczamy, że teren Wzgórza Andersa nie powinien podlegać niwelacji, co nie wyklucza prac zabezpieczających wzgórze, jak i przystosowujących teren do potrzeb wypoczynku i rekreacji (dopuszczalna np. realizacja małych obiektów o walorach estetycznych, kulturotwórczych itd).

Postulujemy dokończenie zagospodarowania Wzgórza Andersa zgodnie z przygotowanymi i częściowo zrealizowanymi planami jego urzędzenia. Przypominamy, że projekt ten znalazł uznanie nie tylko BRW, rady osiedla, lecz również jury Regionalnego Przeglądu Architektury Wrocław 2003, za staranność w kształtowaniu terenów zielonych. Podkreślamy szczególne walory opracowanego w 1996 r. projektu zagospodarowania wzgórza, który idealnie łączy w sobie funkcje klimatyczne, rekreacyjne i komercyjne – nadając im właściwe proporcje.

Uważamy, że źle umiejscowione, kubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne, zakłócają funkcję klimatyczną Klina Południowego. Dlatego też tego typu obiekty winny być poza główną osią terenów oznaczonych C-8, stanowiąc zabudowę rozproszoną a nie skoncentrowaną w jednym obiekcie. Pozostałe obiekty (plac zabaw, boiska itd.) mogą być realizowane w dolnych partiach wzgórza jak i terenach położonych na północ od wzgórza (ul. Świeradowska).

Winien obowiązywać zakaz lokalizacji obiektów o charakterze mieszkaniowym, przemysłowym i handlowym. W przypadku realizowania obiektów sportowo-rekreacyjnych, na jakie wskazuje studium, zaznaczamy, że na terenie tych obiektów mogą pojawić się punkty związane np. z handlem, usługami, lecz pod warunkiem, że funkcjonalnie związane one będą z obsługą obiektu rekreacyjno-sportowego (sklepy sportowe, punkty obsługi finansowej, restauracje, kawiarnie i herbaciarnie, puby, drink-bary, niewielka baza hotelowa). Funkcja handlowa, w żadnym razie, nie może być funkcją dominującą w obiekcie. Jakikolwiek parkingi, powiązane z obiektami kubaturowymi, winny mieć charakter wielopoziomowy lub podziemny.

Stanowczo protestujemy przeciwko lokalizacji hipermarketów, galerii handlowych i innych wielokubaturowych obiektów handlowych.

Istniejąca szczątkowa zabudowa terenu, niezależnie od jej charakteru, winna być zlikwidowana, względnie wkomponowana w nowe obiekty rekreacyjne (uwaga nie dotyczy obiektów parterowych).

Załącznik (stron 6)