Wrocław, 22.08.2023r.

Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego
Kancelaria Sejmiku
Wpłynęło 23 -08- 2023
L.dz. RPD/85923/2023

**Sz.P. Przewodniczący Sejmiku Województwa Dolnośląskiego**
**Andrzej Jaroch**

Szanowny Panie Przewodniczący

**Zwracamy się do Pana z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zachowania istniejącego charakteru historycznego osiedla Polanka we Wrocławiu** w obrębie ulic Żmigrodzkiej, Bałtyckiej, Macedońskiej, Pieszej, Obornickiej, Broniewskiego, Kasprowicza, Rowerowej i Bonczyka - zgodnie z mapą z załącznika.

W szczególności prosimy o:

- interwencję, aby nie została wydana zgoda na nową deweloperską zabudowę mieszkaniową oraz **umorzenie wszelkich toczących się w tej sprawie postępowań**;
- **ochronę istniejących na omawianym obszarze terenów zielonych** i obiektów użyteczności publicznej: szkół, przedszkola, przychodni, pawilonów handlowych i placu targowego;
- dążenie do objęcia całego obszaru ochroną przestrzenną, w szczególności poprzez uchwalenie całościowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- **zwracamy się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do przywrócenia funkcji społecznej działki przy ulicy Księdza Norberta Bończyka w Planie Zagospodarowania Przestrzennego nr 788 oznaczonego jako 1MW-UZ z przeznaczeniem tylko i wyłącznie na usługi medyczne i opiekę społeczną.**

Swoją petycję kierujemy do Pana w związku z pojawiającymi się planami dogęszczania zabudowy mieszkaniowej w miejscu istniejącej przychodni medycznej przy ul. Bonczyka 20, zawartymi w:

- postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy prowadzonym w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Wrocławia (sygn. WPL-ZT1.6730.180.2022.JŁ5);
- oraz w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającym nową zabudowę w wysokości do 33 m (projekt planu nr 788, https://bip.um.wroc.pl/artykul/629/66522/rejon-ulicy-ks-norberta-bonczyka-788).

Uważamy, że koncepcje nowej zabudowy wielorodzinnej naruszają nie tylko wartościowy charakter osiedla, ale również interesy mieszkańców. Nowa zabudowa - zwłaszcza o skali przewidywanej we wskazanych dokumentach - **doprowadzi do degradacji wspólnych terenów rekreacyjnych, ograniczy dostęp do światła dziennego, spotęguje problemy komunikacyjne, a w konsekwencji spowoduje także obniżenie wartości istniejących mieszkań i lokali.**

Pragniemy podkreślić również, że w omawianej sprawie mieszkańcy - zarówno indywidualnie, poprzez Spółdzielnię Mieszkaniową Polanka, Radę Osiedla Karłowice-Różanka oraz poprzez grupy nieformalne - wielokrotnie składali do organów administracji publicznej wnioski, petycje i uwagi. Żadne z nich nie doczekały się pozytywnego rozstrzygnięcia, wszystkie były odrzucone.

Zwracamy uwagę na fakt, że działka 1 / 4 arkusz mapy 6 obręb Karłowice w planie oznaczona jako 1MW-UZ na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych została przekazana za darmo przez Spółdzielnię Mieszkaniową na cele publiczne. W pierwszej wersji miał być żłobek, jednak ze względu na spadek urodzeń postanowiono wybudować przedszkole. Ostatecznie powstała przychodnia.

Przypomnimy tylko, że w dniu 29.05.2012 Miasto sprzedało Przychodnię na ul. Bończyka 20 Spółce Kar-Med na preferencyjnych warunkach, w tym w trybie bezprzetargowym. Umowa sprzedaży stanowi: Gmina Wrocław sprzedaje Spółce Karłowickie Centrum Medyczne "Kar-Med" Sp. z O. O. nieruchomość zabudowaną, z przeznaczeniem na działalność statutową, polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych, orzekaniu i opiniowaniu o stanie zdrowia oraz promocji zdrowia. Nie ma w umowie żadnych zapisów i odniesień co stanie się z usługami medycznymi, gdy nieruchomość zostanie sprzedana. Powyższa treść zapisu gwarantuje jedynie świadczenie usług, tylko wtedy, gdy właścicielem nieruchomości jest spółka Kar-Med. Nowy właściciel nieruchomości jest zwolniony z tego obowiązku i nie jest zobligowany do świadczenia żadnych usług w tym zakresie. Umowa nie daje Gminie żadnych gwarancji.

Pragniemy zwrócić uwagę na fakt, że obowiązkiem Gminy art.7 ust.1 jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie :
pkt. 5 ochrony zdrowia
pkt.6 pomocy społecznej.
Gmina Wrocław sprzedając przychodnię przy ul. Bończyka 20 pozbawiła się możliwości kształtowania polityki zdrowotnej o charakterze powszechnym, publicznym i bezpłatnym w ramach NFZ dla lokalnej społeczności Karłowic i Różanki, teraz i w przyszłości.
Plan wspomina o usługach medycznych. Dotychczasowa powierzchnia na jakiej dzisiaj są świadczone usługi wynosi około 1500 m2. W planie powierzchnia ta została zredukowana do 1000 m2. Jednocześnie w planie jest tylko ogólnikowo stwierdzone, że chodzi o usługi zdrowia, którymi mogą być również świadczone usługi komercyjne przez prywatne gabinety i kliniki. Nie ma precyzyjnego określenia, że chodzi o usługi medyczne powszechne, publiczne i bezpłatne świadczone dla mieszkańców Karłowic-Różanki w ramach podpisanych umów z Narodowym Funduszem Zdrowia. W związku z tym, jest tak ważne przywrócenie funkcji społecznej działki oznaczonej w planie 1MW-UZ z przeznaczeniem tylko i wyłącznie na usługi medyczne i opiekę zdrowotną. Będzie to przywrócenie pierwotnych celów publicznych związanych z bezpłatnym przekazaniem działki.

**W związku z powyższym zwracamy się z prośbą o podjęcie działań zmierzających do przywrócenia funkcji społecznej działki przy ulicy Księdza Norberta Bończyka w Planie Zagospodarowania Przestrzennego nr 788 oznaczonego jako 1MW-UZ z przeznaczeniem tylko i wyłącznie na usługi medyczne i opiekę społeczną.**

Dodajmy, że miasto sprzedało działkę wraz częścią placu zabaw oraz część ciągów komunikacyjnych, które obsługiwały osiedle.

W projekcie Planu jest wielokrotne zwiększenie współczynnika intensywności zabudowy 0,5 do 4. To oznacza, że intensywność zabudowy wzrasta ośmiokrotnie w stosunku do obecnego stanu i okolicznych działek.
Współczynnik powierzchni zabudowy, który obecnie wynosi około 20% wzrasta do 40%. Nadmieniamy, że sąsiednia działka na którym jest osiedle wynosi 14%, a sąsiednich działek na których stoją wille wynosi około 20%.

Uważamy również, że należy rozpatrzyć wstrzymanie wszelkich procedur dotyczących

sprzedaży nieruchomości należących do Gminy Wrocław, w których świadczone są usługi medyczne, aby więcej nie powtórzyła się taka sytuacja jak na Karłowicach.

Na tą chwilę złożyliśmy petycję do Prezydenta Wrocławia Jacka Sutryka, pod którą podpisało się ponad 3500 osób. Złożony został również wniosek o ochronę Osiedla Polanka do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Do 14.08.2023r. mieszkańcy składali uwagi i wnioski do Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu nr 788.

**Załączniki:**
- mapa omawianego obszaru
- wniosek do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Wrocław, 6.06.2023

W.U.O.Z. - D.W.K.Z.
Wrocław
Wpł. 2023 -06- 06
L.dz. ..... zał. .....

**Sz.P. Daniel Gibski**
*Wojewódzki Konserwator Ochrony Zabytków*
*we Wrocławiu*

Szanowny Panie Konserwatorze

Zwracamy się do Pana z **wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do wpisania z urzędu do rejestru zabytków układu urbanistycznego** (w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt b ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) **historycznego Osiedla Polanka** we Wrocławiu obejmującego adresy:

- ul. Bałtycka numery: 1, 11, 13, 15, 17, 19, 21;
- ul. Bonczyka numery: 20, 24a, 26, 30, 32;
- ul. Broniewskiego numery: 1, 3, 5, 7, 9;
- al. Kasprowicza numery: 2, 4, 6;
- ul. Macedońska numery: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41;
- ul. Obornicka numery: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51;
- ul. Piesza numer: 1;
- ul. Rowerowa numery: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17;
- ul. Żmigrodzka numery: 17, 19, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58.

**Na poparcie wniosku załączamy:**

- mapę z granicami wnioskowanego obszaru;
- uzasadnienie;
- dokumentację fotograficzną;
- kserokopie list podpisów osób popierających wniosek.

Ewentualną dalszą korespondencję w sprawie prosimy kierować dowolną drogą do pełnomocnika

str. 1 / 23

## Mapa z granicami wnioskowanego obszaru

*(tereny oznaczone kolorem żółtym)*[1]

## Uzasadnienie

Osiedle Polanka to projektowa nazwa kompleksu zabudowy zlokalizowanego w obrębie dzisiejszych ulic Bałtyckiej, Macedońskiej, Pieszej, Kasprowicza, Bonczyka, Rowerowej i Żmigrodzkiej, leżącego w ramach administracyjnego osiedla Karłowice-Różanka we Wrocławiu. Zostało zaprojektowane w 1977 r. przez zespół architektów: Ewę Kierśnicką, Barbarę Wawrzyniakową i Mirosława Woltyńskiego[2]. Było realizowane od końca lat 70. (budynki mieszkalne) do przełomu lat 80 i 90. XX wieku (budynki usługowe). Rozciąga się na powierzchni 25 ha, jest miejscem zamieszkania dla ok. 2,5 tys. ludzi.

**Osiedle stanowi przykład kompletnej, autorskiej i doskonale zachowanej realizacji urbanistycznej.** Reprezentując cechy typowe dla wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych tworzonych w latach 70. i 80. XX wieku w Polskiej Rzeczpospolitej Ludowej, przejawia szereg indywidualnych rozwiązań przestrzennych, które zasługują na szczególną ochronę. Jednocześnie osiedle jest jednym z ostatnich założeń mieszkaniowych schyłkowego PRL we Wrocławiu zachowanym do współczesności w praktycznie niezmienionym kształcie.

Dominującym elementem osiedla jest zespół pięciu jedenastopiętrowych bloków mieszkalnych obejmujących łącznie 92 punkty adresowe. Wysokie i pozornie nieregularnie rozłożone bryły budynków górują nad resztą zabudowy, wyznaczając równocześnie czytelny podział całego

[1] Mapa za Systemem Informacji Przestrzennej Wrocławia, https://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmap=gp9 [dostęp 5.06.2023].

[2] Aleksandra Lis, *Struktura przestrzenna i społeczna terenów rekreacyjnych w osiedlach mieszkaniowych Wrocławia z lat 70.-80. ubiegłego stulecia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Wrocław 2011, s. 85.

obszaru na strefy publiczne, sąsiedzkie i prywatne. Linia zabudowy blokowej meandruje wzdłuż ulic, otaczając duże, zazielenione wnętrza osiedlowe. Ruch samochodowy został wyprowadzony do strefy publicznej, na ulice i parkingi rozciągające się po zewnętrznej stronie założenia. Jednocześnie, we wnętrzach osiedlowych przewidziano strefy usługowe i rekreacyjne dostępne dla większości mieszkańców w zasięgu kilkuminutowego spaceru.

Nieregularna linia zabudowy tworzy także szereg mniejszych stref skoncentrowanych wokół skwerów, placów zabaw, miejsc spotkań i małej architektury[3]. Projektanci uniknęli w ten sposób przytłoczenia użytkowników skalą całego założenia. Specyficzne ułożenie bloków łamie monotonię architektury wielkopłytowej, tworząc szereg niepowtarzalnych przestrzeni i perspektyw widokowych. Pomimo otoczenia wysokimi budynkami użytkownicy poruszają się pomiędzy kameralnymi podwórkami i zaułkami utrzymanymi w „ludzkiej skali". O skuteczności tego zabiegu świadczy również fakt, że część wspólnych terenów zielonych najbliżej budynków jest pielęgnowana przez samych mieszkańców. Warto podkreślić, że cała przestrzeń osiedla jest otwarta i ogólnodostępna dla pieszych i rowerzystów. Architekci założenia zachowali i wykorzystali także przedwojenne relikty ogrodu wokół dawnego pałacu (*Schloss Rosenthal*), wplatając starodrzew w tereny zielone wokół nowej zabudowy[4].

Tereny zielone oraz obiekty edukacyjne (szkoła, przedszkole) zostały przez projektantów powiązane w funkcjonalną i przestrzenną całość[5]. Budynki o charakterze usługowym przewidziano również jako instrument kształtowania przestrzeni urbanistycznej. Licząc nie więcej niż trzy kondygnacje naziemne, stanowią kompozycyjny kontrast dla wysokich bloków mieszkalnych. Pomimo, że obiekty te były realizowane później niż same budynki mieszkalne (do wczesnych lat 90.), konsekwentnie zachowują przewidziany przez architektów kameralny charakter.

**Wszystkie wymienione elementy decydują o szczególnie wysokim komforcie warunków mieszkaniowych.** Chociaż same budynki borykają się z wieloma problemami technicznymi charakterystycznymi dla okresu budowy, układ urbanistyczny osiedla rekompensuje te trudności. Rozmieszczenie budynków gwarantuje mieszkańcom i użytkownikom dostęp do otwartej przestrzeni, odpowiednie doświetlenie mieszkań i terenów wspólnych, ale również poczucie prywatności. Osiedle charakteryzuje wysoki – jak na standardy założenia blokowego – poziom więzi sąsiedzkich i wzajemnego zaufania mieszkańców[6].

Osiedle Polanka nie podlega dziś jakiejkolwiek formie ochrony prawnej, przestrzennej czy konserwatorskiej. Procedowany jest aktualnie **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Bonczyka**, który obejmuje jednak niewielką część całego założenia[7]. W dodatku, jego zapisy (w formie proponowanej przez Urząd Miasta) otwierają możliwości „dogęszczania" zabudowy – także w miejscach zarezerwowanych dotąd dla zieleni i pawilonów usługowych. Dotyczy to zwłaszcza obecnej przychodni usytuowanej w miejscu przewidzianego przez architektów żłobka, a w planie zastępowanej wysoką do 33 metrów zabudową

[3] A. Lis, *Relacje terytorialne na osiedlach polskich z lat 70. i 80. ubiegłego wieku*, "Architektura krajobrazu" 1/2015, s. 13-15.
[4] K. Bronicki, *Nasze osiedle wczoraj i dziś*, http://www.karlowice-rozanka.com.pl/nasze-osiedle-wczoraj-i-dzisiaj-palac-rozanka-schloss-rosenthal/ [dostęp 5.06.2023].
[5] E. Dyk, *Funkcjonowanie i wizerunek wybranych wrocławskich osiedli mieszkaniowych z 2. połowy XX wieku*, "Architektura krajobrazu" 2/2017, s. 68.
[6] I. Mironowicz, *Analiza funkcjonalna osiedli Wrocławia*, Fundacja Dom Pokoju, Wrocław 2016, s. 149-153.
[7] https://bip.um.wroc.pl/artykul/629/66522/rejon-ulicy-ks-norberta-bonczyka-788 [dostęp 5.06.2023].

mieszkalną. Należy wspomnieć także o wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożonym przez prywatnego inwestora, który zakłada w omawianym miejscu zabudowę o wysokości nawet do 40 m nad gruntem[8]. W naszym przekonaniu obie inicjatywy ignorują zastany układ przestrzenny i kompozycyjny całego założenia urbanistycznego. Ewentualne dogęszczenie zabudowy wpłynie negatywnie nie tylko na walory estetyczne, ale również na jakość życia mieszkańców osiedla.

Ochrona układu urbanistycznego historycznego Osiedla Polanka wpisywałaby się **w szerszy kontekst przestrzenny terenów Wrocławia rozciągniętych na północ od Starej Odry.** Omawiany przez nas obszar graniczy bezpośrednio z historycznym układem urbanistycznym dzielnicy Karłowice oraz sąsiaduje z historycznym układem osiedla Różanka, których oba założenia przestrzenne są ujęte w gminnej ewidencji zabytków[9]. Rozszerzenie ochrony konserwatorskiej na wnioskowany teren pozwoli na zachowanie pełnej spójności zabudowy o ponadlokalnym znaczeniu. Nadbrzeżne położenie oraz ukształtowane walory przestrzenne – wraz z wysokimi blokami Polanki jako dominantą – pozwalają interpretować cały ten pas zabudowy miejskiej jak swoisty *waterfront* rozciągający się na długości ok. 3 km między Mostami Warszawskimi i Portem Miejskim.

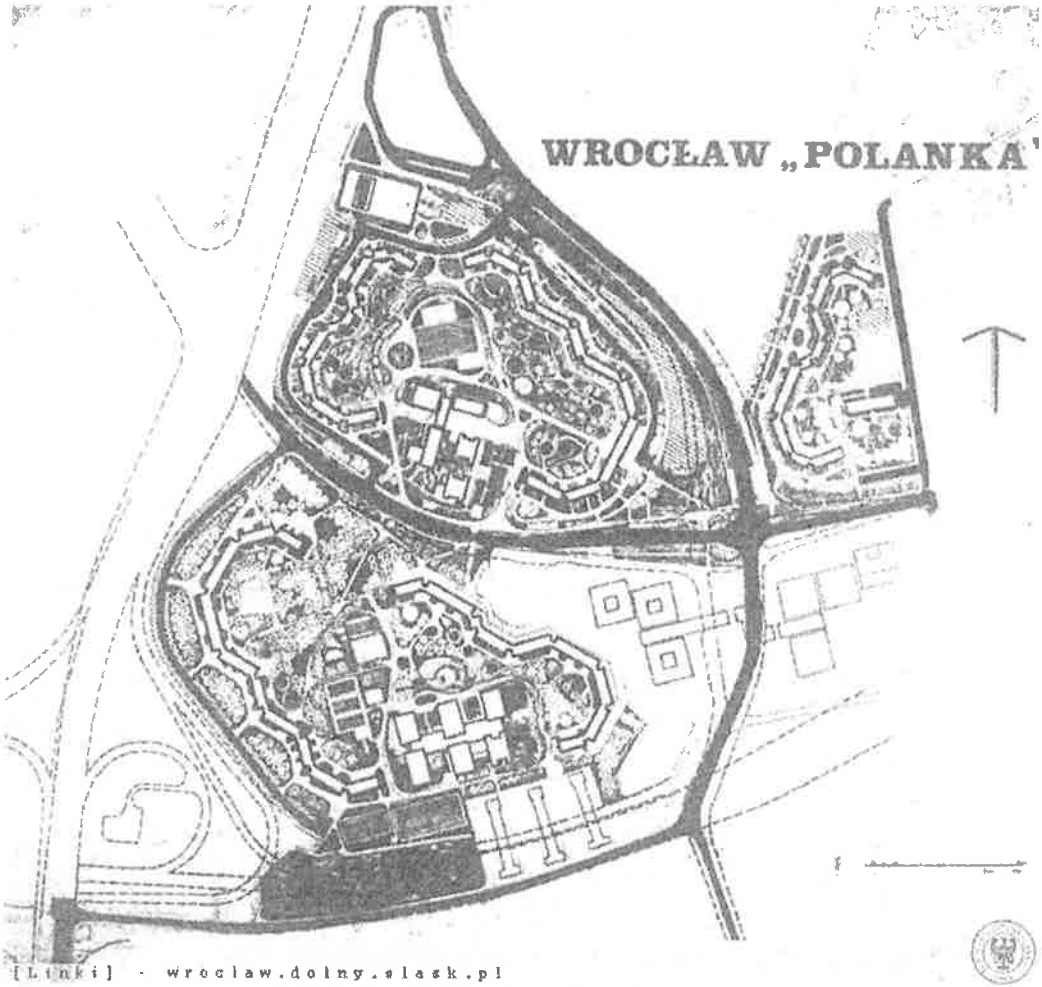
Opisywane cechy założenia projektowego i jego realizacji oraz jego kontekst przestrzenny pozwalają na **uznanie historycznego Osiedla Polanka za *zespół stanowiący świadectwo minionej epoki, którego zachowanie leży w interesie społecznym* – spełniają więc przesłanki ustawowej definicji zabytku.** Wpisanie do rejestru zabytków i ochrona konserwatorska pozwolą zachować istniejące cechy osiedla i będą gwarancją, by ewentualne nowe inwestycje wpisywały się w jego charakter. Jednocześnie, ograniczenie ochrony do samego układu urbanistycznego (w myśl definicji z art. 3 pkt 12 ustawy) zapewni właścicielom i zarządcom poszczególnych nieruchomości możliwość dalszego bieżącego gospodarowania nimi.

---

[8] Postępowanie o sygn. WPL-ZT1.6730.180.2022.JLS prowadzone w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Wrocławia.

[9] *Historyczny układ urbanistyczny osiedla rozplanowany wzdłuż al. J. Kasprowicza wraz z późniejszymi koloniami mieszkaniowymi, osiedlem w rejonie ul. Mochnackiego, Parkiem M. Dąbrowskiej, zespołami koszarowymi, zabudową wzdłuż ul. Sołtysowickiej, obszarem w rejonie ul. J. Długosza i krajobrazem kulturowym rzeki Odry* [oraz] *Historyczny układ urbanistyczny osiedla w rejonie ulic: Osobowickiej, Bałtyckiej i Łużyckiej we Wrocławiu;* dane za https://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmap=GEZ [dostęp 5.06.2023].

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA




Koncepcja projektowa Osiedla Polanka; https://polska-org.pl/875060,foto.html [dostęp 5.06.2023]

Osiedle w latach 70. XX wieku; widoczny zachowany dawny drzewostan parkowy;
K. Bronicki, *Nasze osiedle...* [dostęp 5.06.2023].

Współczesny układ osiedla; widoczna skala zachowanych przestrzeni zielonych oraz proporcje zabudowy.
K. Bronicki, *Nasze osiedle...* [dostęp 5.06.2023] oraz źródła własne.

Strony 7-23 zawierają **235 podpisów mieszkańców popierających wniosek.**

Podpisy i dane osobowe nie podlegają publicznemu udostępnieniu.