

KSIEŻE MAŁE

Opracowanie i wykonanie:

Waldemar Witzak

Wrocław, październik 2014



Fot. Waldemar Witczak



1. Historia Osiedla Księżę Małe

Historia osiedla 4

Wpis do Rejestru Zabytków 10

2. Struktura przestrzenna

Kontekst ponadlokalny 12

Granice opracowania 14

3. Transport i komunikacja

Układ drogowy 16

Komunikacja zbiorowa 18

Parkowanie 19

4. Struktura funkcjonalna

Stan techniczny zabudowy 24

Elewacje 26

Rzeźby i detale architektoniczne 26

Zieleń 28

5. Kultura

Ośrodki kultury na Księżu Małym 32

Perspektywy i zagrożenia 33

6. Struktura własnościowa

Struktura własności gruntów 36

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 38

Historia osiedla Księżę Małe

Księżę Małe – eksperyment architektury XXw.

Księżę Małe to jedno z kilku wzorcowych osiedli wybudowanych w Europie w okresie międzywojennym, na przełomie lat 20 i 30 minionego stulecia. Osiedla te miały być początkiem zupełnie nowego, nieobciążonego tradycją budownictwa, zmieniającego na trwałe człowieka i jego życie. Były eksperymentem szczególnej wagi, którego efekty w decydującej mierze przyczyniły się do rozwoju nowoczesnej architektury XX wieku. Dzisiaj są one unikatowymi zespołami o niewymiernej wartości kulturowej, objęte pełną ochroną konserwatorską.

„Existenzminimum”

W okresie międzywojennym grupa architektów oraz projektantów podjęła prace mające na celu rozwiązanie problemu mieszkaniowego, poprzez stworzenie programu budowy małych i tanich mieszkań dla masowego odbiorcy.

Program ten miał służyć szybkiemu zaspokojeniu rosnących potrzeb mieszkaniowych na obszarach dotkniętych skutkami pierwszej wojny światowej. Wszędzie w Europie pojawiły się wówczas propozycje budowy osiedli tanich mieszkań, jednak w Niemczech ruch ten był najsilniejszy. Pracowano nad nowym ukształtowaniem oraz lepszym wykorzystaniem przestrzeni, dążąc równocześnie do zmniejszenia kosztów budowy pojedynczego mieszkania.

W wyniku tych prac powstał typ zabudowy nazywany „Existenzminimum”, w którym wszystkie pomieszczenia miały powierzchnię minimalną ze względu na ich przeznaczenie. Nowe zasady ówczesnej architektury mieszkaniowej zostały w dużym stopniu określone przez niemiecki *Werkbund*. Hermann Muthesius, który był jednym z założycieli tej organizacji, głosił następujący program nowoczesnej sztuki architektonicznej: „więcej treści a mniej sztuki”.

Fot.1 Herder Institut, Marburg
Klein Tschansch, Gross Tschansch
w trakcie budowy, 1929 r.



Fot.2 Herder Institut, Marburg
Klein Tschansch, Gross Tschansch
tuż po wybudowaniu, 1930 r.



RFG

W 1926 roku w Niemczech powołano Państwowe Towarzystwo Badawcze do spraw Ekonomiki Budownictwa i Mieszkalnictwa (RFG), którego celem stały się studia nad optymalizacją przestrzeni mieszkalnej. Uważano wówczas, że przy projektowaniu racjonalnych mieszkań należy posługiwać się ścisłymi naukowymi metodami – na podstawie biologicznych, psychologicznych i socjologicznych potrzeb powinno ustalić się dla różnej wielkości rodzin konieczne i wystarczające minima powierzchni mieszkalnej.

Członkami RFG byli najwybitniejsi ówcześni architekci. Zajmowali się oni nie tylko wewnętrznymi układami mieszkań i ich powierzchnią, nowymi materiałami i technologiami wprowadzanymi w celu zmniejszenia kosztów budowy domów, lecz również prawidłowym ich usytuowaniem względem stron świata, co zapewniało racjonalne nasłonecznienie pomieszczeń, a w związku z tym zdrowe warunki mieszkania. W wyniku badań zostały ustalone optymalne powierzchnie mieszkań, odpowiadające określonej liczbie osób w rodzinie: 45m², 57m², 70m². W osiedlach eksperymentalnych prowadzono badania dotyczące najwłaściwszych typów planów mieszkań o określonej powierzchni, sprawdzając ich funkcjonalne walory.

Les Congres Internationaux d'Architecture Moderne

Znakomitym forum wymiany poglądów najbardziej awangardowych twórców europejskich stała się organizacja *Les Congres Internationaux d'Architecture Moderne* założona w 1928r. w Szwajcarii. Odbywającemu się rok później we Frankfurcie nad Menem, II Kongresowi towarzyszyła wystawa zatytułowana „Mieszkanie najmniejsze”, na której pokazano plany małych mieszkań. Plany te dotyczyły zrealizowanych osiedli z różnych krajów Europy, między innymi zwrocławskiego osiedla Księża Małe (Klein Tschansch).

Fot.3 Budynek osiedlowej kotłowni, pralni i łaźni

Zdjęcie pochodzi z Zentralblatt der Bauverwaltung, nr 26, Berlin 1930 r.



Fot.4 Magiel w łaźni osiedlowej przy ul. Tarnogórskiej.

Zdjęcie pochodzi z Bauwelt, zeszyt 2, 1932 r.



Fot.5 Wnętrze pralni osiedlowej.

Urządzenia i umywalnie.

Zdjęcie pochodzi z Bauwelt, zeszyt 2, 1932 r.



Osiedle Księżę Małe było pierwszym osiedleniem we Wrocławiu stricte nawiązującym do programu Bauhausu oraz poszukiwań Państwowego Towarzystwa Badawczego ds. Ekonomii Budownictwa i Mieszkalnictwa i Międzynarodowego Związku dla Spraw Mieszkaniowych.

Początek budowy osiedla

Początek osiedla to rok 1924, kiedy to w Urzędzie Rozbudowy Miasta powstał generalny plan Wrocławia pod kierunkiem Fritza Behrendta we współpracy z Heinrichem Knippingiem. Ostateczne założenia urbanistyczne dla Księży Małego i Wielkiego powstały w styczniu 1925 roku, a trzy lata później – finalny projekt osiedla na Księżu Małym, datowany na 26 kwietnia 1928 roku. Jego autorami byli Paul Heim i Albert Kempter – projektanci wielu osiedli wrocławskich, np. Pilczyc czy Sępolna. Przy projektowaniu poszczególnych domów pomagali im: Gustav Wolf, Hans Thomas i Rudolf Sack. Inwestorem było Towarzystwo Osiedlowe Wrocław S.A., które promowało nowoczesne i tanie, wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w stylu *Neues Bauen* (niemieckiego modernizmu).

Księżę Małe wzniesiono w ciągu niespełna roku. Przewidziano łącznie 762 jedno, dwu i trzypokojowych mieszkań dla ponad trzech tysięcy mieszkańców oraz sklepy, salę zebrań, kotłownię centralnego ogrzewania z łaźnią i pralnią (co miało rekompensować brak łazienek w większości mieszkań), przedszkole i warsztaty rzemieślnicze.

Ponad 12-hektarowe osiedle na Księżu Małym było pierwszym zrealizowanym w całości we Wrocławiu „racjonalnym” osiedlem małych mieszkań socjalnych, stanowiącym swoisty poligon doświadczalny Państwowego Towarzystwa Badawczego ds. Ekonomiki Budownictwa i Mieszkalnictwa (*Rfg*). Instytucja ta prowadziła eksperymentalne badania nad idealnym mieszkaniem „minimum”. Stąd powierzchnie lokali oscylowały w okolicach 46, 57 i 70 metrów kwadratowych.

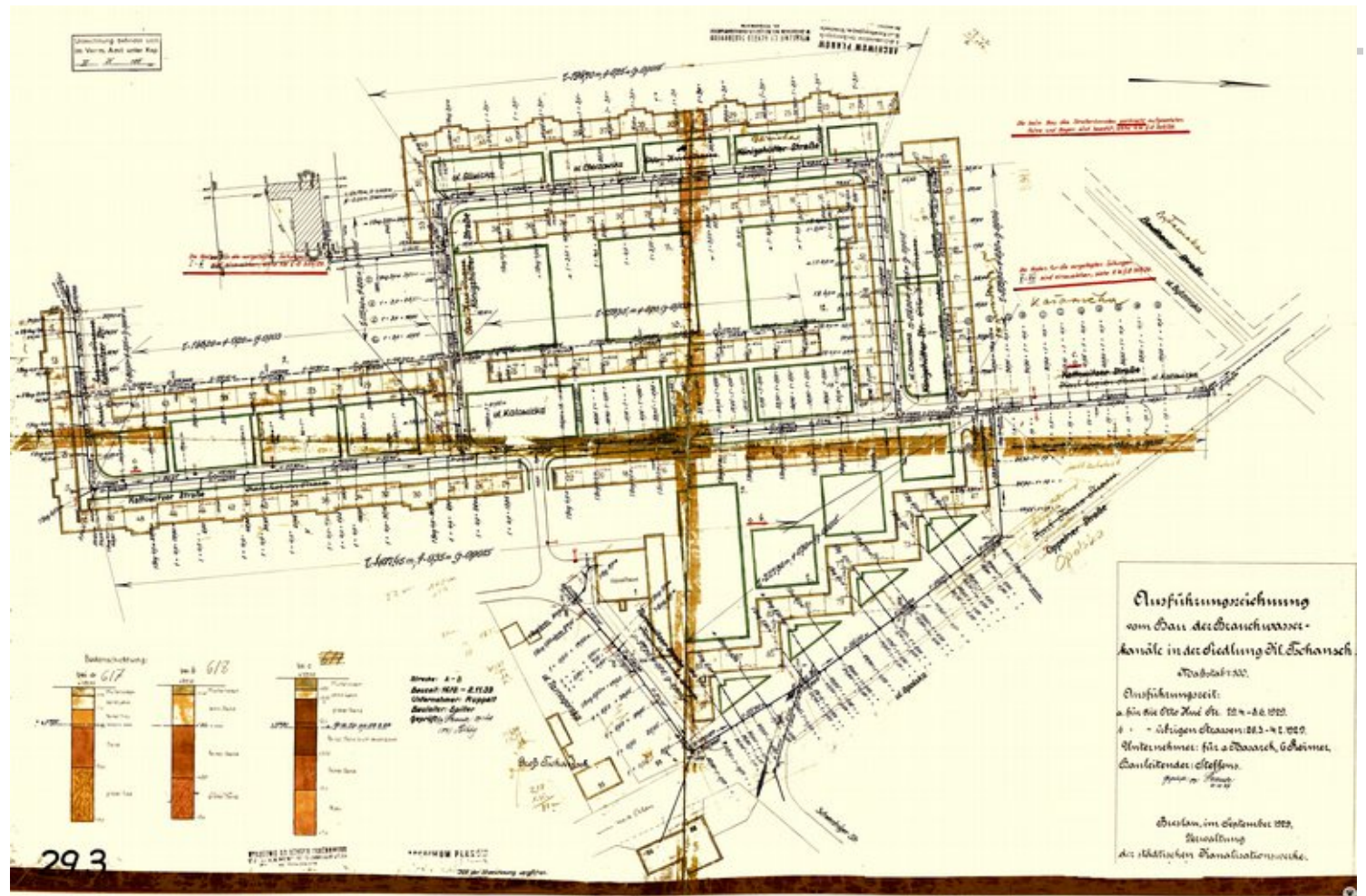
Fot.8 Fragment zabudowy ulicy
Katowickiej.
Zdjęcie z Zentralblatt der
Bauverwaltung, nr 26, Berlin 1930 r.



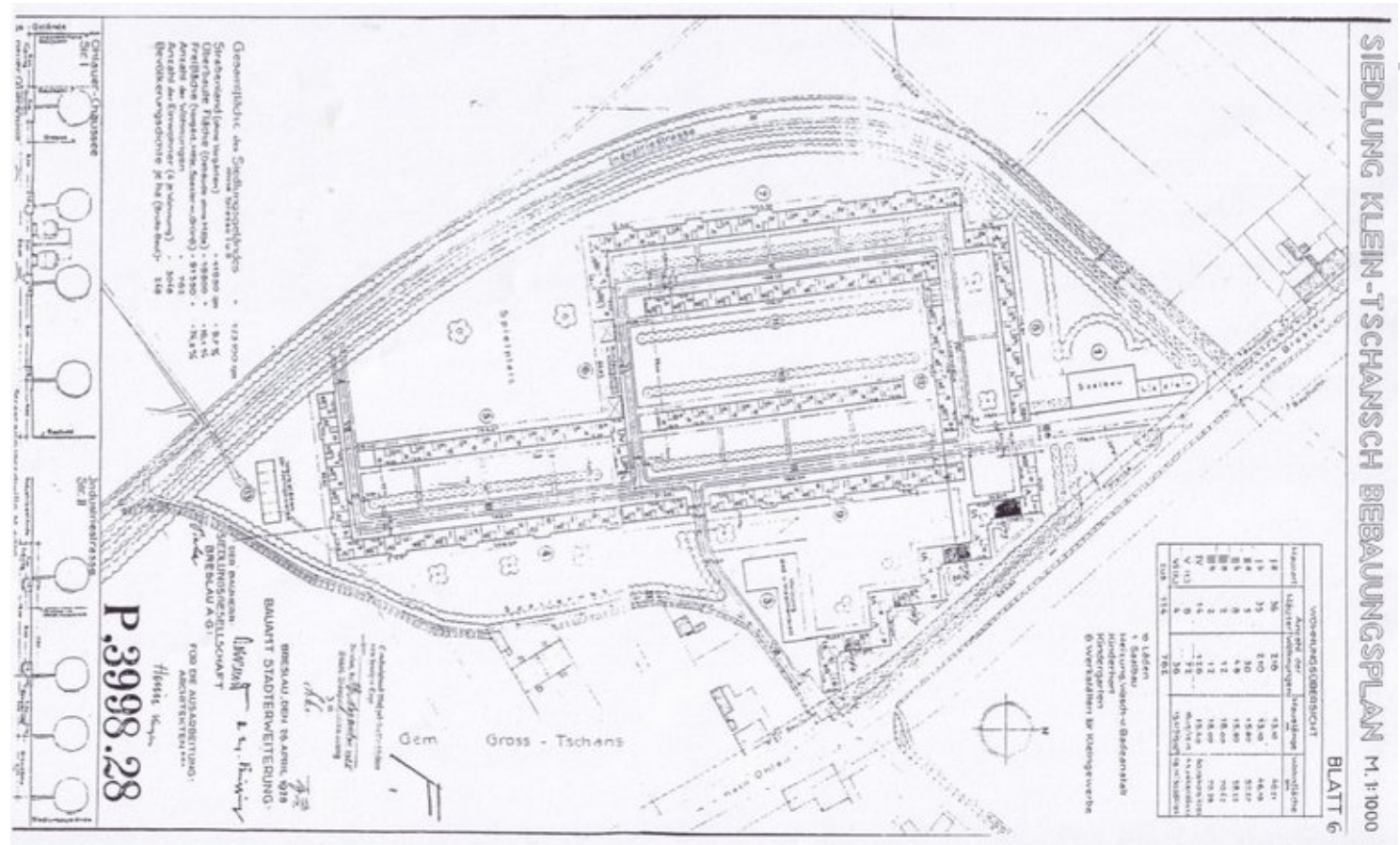
Fot.9 Widok osiedla w 1986 r.



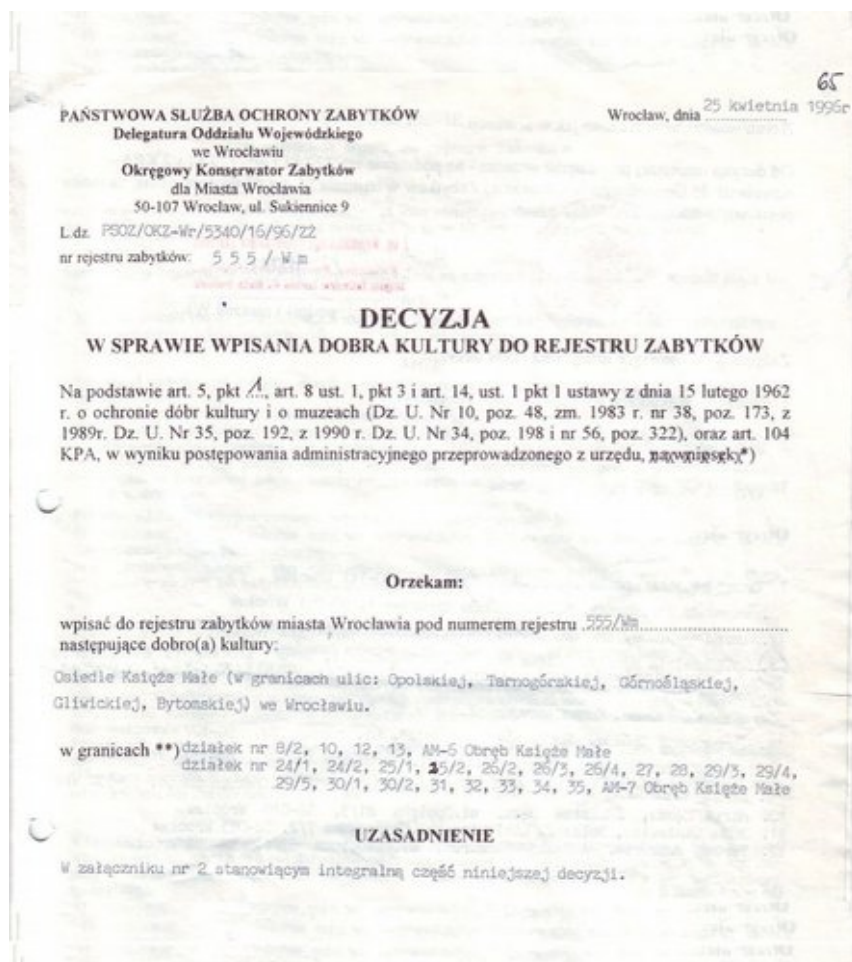
Fot.10 Projekt urbanistyczny osiedla
Siedlung Klein Tschansch – 1929 r.



Fot.11 Projekt urbanistyczny osiedla
Siedlung Klein Tschansch – 1929 r.
Architekci: Heim & Kempster,
archiwum budowlane m.Wrocławia
teczka nr 3435



Historia osiedla Księża Małe



Fot. 12 Wpis do rejestru zabytków, 1996 r.

Załącznik nr 2 do decyzji PSOZ/OKZ-Wr/5340/16/96/ZZ z dnia 25 kwietnia 1996 r.
Nr Rejestru 555/Wm

Spółdzielcze osiedle mieszkaniowe Księża Małe powstało z inicjatywy Siedlungsgesellschaft Breslau A.G. w 1928 roku, po przyłączeniu tych terenów do miasta Wrocławia.

Projekt został wykonany w kwietniu 1928 roku przez zespół architektów pod kierunkiem Paula Heima i Alberta Kemptera, przy współudziale Hansa Thomasa, Gustawa Wolfa, Rudolfa Sacka, Paula Häuslera.

Był on pierwszą we Wrocławiu realizacją idei urbanistycznych i architektonicznych stworzonych przez Werkbund i Bauhaus, mających na celu racjonalizację i typizację mieszkań o podwyższonym standardzie powierzchni, wyposażenia sanitarnego i wyższych wymagań higienicznych w stosunku do wcześniejszego budownictwa czynszowego.

W zakresie koncepcji przestrzennej została zrealizowana zabudowa o kierunkach: południowych (dominująca) i równoleżnikowych ze zintegrowaną wysoką i niską zielenią.

Funkcje osiedla poza czysto mieszkanią rozszerzono o socjalną (przedszkole, łaźnia) oraz handlową i usługową.

Wzniesione 3 kondygnacyjne budynki o nowatorskich kształtach brył wyprzedzały wzorce zaprezentowane na wrocławskiej wystawie "Wohnung und Werkraum" w 1932 roku.

Mieszkania miały trzy zasadnicze wielkości (najmniejsze 40 m²), każde z nich posiadało centralne ogrzewanie; poza budynkami mieszkalnymi wzniesiono wolnostojące przedszkole, łaźnię i kotłownię.

Ochronie konserwatorskiej podlega:

1. Rozplanowanie osiedla wraz z przestrzenią wewnątrz blokowych, zielenią niską i wysoką oraz basenami wodnymi.
2. Bryły budynków wraz z kształtem przykrycia.
3. Kształt i podziały elewacji, wielkość otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, dekoracja ceramiczna otworów wejściowych, rodzaj tynku.
4. Oprócz budynków mieszkalnych ochronie podlegają bryły budynków przedszkola, łaźni i kotłowni.

Fot. 13 Wpis do rejestru zabytków, załącznik nr 2, 1996 r.

Struktura przestrzenna

Konteks ponadlokalny 12

Granice opracowania 14

Kontekst ponadlokalny

Ogólne dane dotyczące położenia Księża Małego

Księże Małe położone jest w południowo-wschodniej części Wrocławia. Ponad 12-hektarowe osiedle ograniczone jest od północy oraz wschodu ulicą Opolską, od zachodu i południa ogródkami działkowymi R.O.D. im. Tadeusza Kościuszki.

Osiedle Księże Małe należy do dzielnicy Krzyki.

Lokalizacja ze względu na ważne obszary funkcjonalne

Osiedle Księże Małe oddalone jest od centrum struktury funkcjonalnej Wrocławia, tj. strefy Rynku oraz od strefy placu Grunwaldzkiego około 7 km. Od rejonu przemysłowo-usługowego ciągnącego się wzdłuż ul. Krakowskiej oddalone jest 2,5 km. Podobna odległość dzieli Księże Małe do rejonu usługowego na Tarnogaju.

Skomunikowane w kontekście lokalnym oraz ponadlokalnym

Księże Małe połączone jest z ważnymi węzłami komunikacyjnymi, jakimi są rejon pl. Społecznego, pl. Grunwaldzkiego i pl. Dominikańskiego za sprawą ulicy Opolskiej, Krakowskiej oraz Przedmieścia Oławskiego.

Z Osiedlem Tarnogaj (na zachodzie) skomunikowane jest poprzez ulicę Gazową. Z obszarami ulokowanymi na północnym zachodzie, tj. Na Grobli i Osiedlem Rakowiec połączone jest za sprawą Mostu Oławskiego, ul. Szybkiej oraz Mostu Rakowieckiego. Księże Małe jest położone obok trasy wylotowej łączącej Wrocław z Opolem.

Rys.1 Położenie Księża Małego.

 Osiedle Księże Małe



Rys.2 Położenie Księża Małego w kontekście całego miasta.



Granice opracowania



Rys. 3 Granice opracowania

Przebieg granic niniejszego opracowania zdefiniowano następująco:

- od północy granicę wyznaczono od pętli tramwajowej (tramwaj nr (3) i (5)),
- od wschodu granicę stanowi ul.Opolska oraz Gogolińska,
- od południa granicę stanowi ul.Gliwicka,
- od zachodu granica biegnie wzdłuż ulicy Gliwickiej

Powierzchnia terenu znajdująca się w granicach opracowania obejmuje 12 hektarów.

Jest to obszar należący do Spółdzielni Mieszkaniowej Księża Małe, którą zamieszkuje ok. 2,5 tysiąca osób.

Transport i komunikacja

Układ drogowy 16

Komunikacja zbiorowa 18

Parkowanie 19

Układ drogowy

Wewnętrzny układ drogowy osiedla opiera się na trzech ulicach: Katowickiej, Chorzowskiej oraz Tarnogórskiej.

Osiedle posiada dwie strefy wyjściowe i jedną wejściową: ulicę Katowicką (dwukierunkową na krótkim odcinku 150m licząc od skrzyżowania z ulicą Opolską) oraz jednokierunkową ulicą Tarnogórską, zakończoną skrzyżowaniem ze światłami.

Osiedle jest skomunikowane z centrum miasta jednym szlakiem komunikacyjnym w postaci ul. Opolskiej, która jednocześnie stanowi jedyną (obok autostrady A4) drogę wyjazdową z centrum Wrocławia w kierunku Opola.

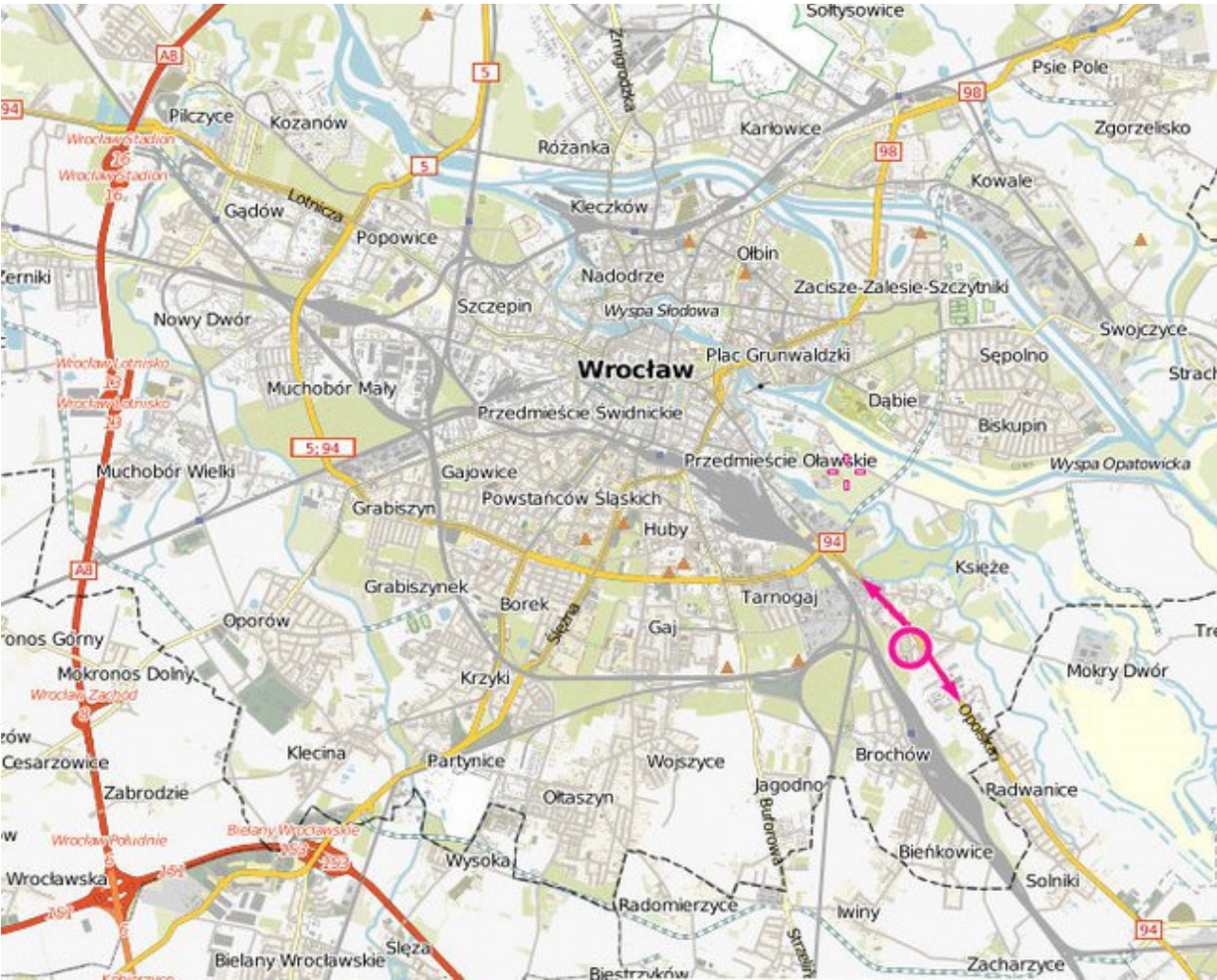
Rys.4 Układ drogowy Osiedla.



Droga ta w godzinach 7.00 – 19.00 jest zwykle zakorkowana na odcinku od wiaduktu przy ul. Krakowskiej aż do Radwanic. Przeciętna szybkość poruszania się samochodów na tym odcinku wynosi 10 km/godz.

Kilkanaście miesięcy temu nastąpiła zmiana organizacji ruchu, pomimo protestów mieszkańców. Spowodowała ona drastyczne zwiększenie ruchu na odcinku ulicy Katowickiej oraz zmniejszenie ilości miejsc do parkowania.

Rys. 5 Szlak komunikacyjny łączący Księżę Małe z centrum miasta.



Komunikacja zbiorowa

Osiedle skomunikowane jest z centum miasta jedynym szlakiem komunikacyjnym w postaci ulicy Opolskiej. Komunikację z centrum zapewniają:

- 2 linie tramwajowe: 3 oraz 5,
- miejska linia autobusowa 134 (zapewniająca jedynie 2 kursy/godz. w godzinach 09.00 – 19.00),
- linia nocna 243
- 3 linie podmiejskie 900L, 900P i 901

W bezpośredniej bliskości pętli tramwajowej znajduje się postój taksówek.

Na pętli tramwajowej zbudowano parking dla rowerów. Nie ma jednak, aż do wiaduktu przy ulicy Krakowskiej, wytyczonej ścieżki rowerowej.

Osiedle Księża Małe oraz Księża Wielkie zamieszkuje około 6 tys. mieszkańców. Istniejąca komunikacja zbiorowa jest obecnie niewystarczająca.

Rys. 6 Komunikacja zbiorowa:

A - autobusy miejskie
oraz podmiejskie
T - linie tramwajowe

Taxi



Transport miejski:

- 3 tramwaj Księża Małe ↔ Pilczyce
- 5 tramwaj Księża Małe ↔ Oporów

- 134 autobus Księża Wielkie ↔ Nowy Dwór
- 243 autobus nocny Księża Wielkie ↔ Leśnica

Transport podmiejski:

- 900L autobus Siechnice ↔ Galeria Dominikańska
- 900P autobus Siechnice ↔ Galeria Dominikańska
- 901 autobus Siechnice ↔ Galeria Dominikańska

Ilość kursów autobusu 134 jest w godzinach szczytu zdecydowanie za mała.

Parkowanie

Parkowanie samochodów w obrębie osiedla jest poważnym problemem wpływającym na jego funkcjonowanie oraz komfort życia mieszkańców.

Osiedle zostało zaprojektowane w latach 1924-1929 i ukończone w roku 1930. Wówczas żaden z jego architektów nie przypuszczał jak bardzo motoryzacja wpłynie na oblicze osiedla.

Brak jakiegokolwiek parkingu pogarsza fakt lokalizacji w pobliżu osiedla pętli tramwajowej. Lansowana przez władze Wrocławia polityka zachęcania mieszkańców podwrocławskich miejscowości do korzystania z MPK oraz pozostawiania swoich samochodów na parkingach przy pętlach tramwajowych pokazała swoje niekorzystne oblicze. Coraz więcej dojeżdżających do Wrocławia posiadaczy samochodów pozostawia je w każdym dostępnym miejscu blokując chodniki wąskich ulic osiedla.

Wybudowane w latach 70 na terenie osiedla garaże nie rozwiązują nabrzmiałego problemu.

- **Parkowanie wzdłuż ulic** to najbardziej powszechna forma parkowania, dotycząca wszystkich ulic osiedla. Na wszystkich ulicach, poza fragmentem ulicy Katowickiej, występuje parkowanie po obu stronach jezdni. Po godzinie 17:00, gdy większość mieszkańców powraca do domów, wszystkie dostępne miejsca na chodnikach są wykorzystane. Często zmusza to matki z wózkami dziecięcymi do zjazdu na jezdnię.

Fot.14 Otwarcie nowego odcinka linii tramwajowej, 1950 r.



Jednym z ważniejszych wydarzeń w powojennej historii Księży Małego było uruchomienie linii tramwajowej. Linię budowaną przy udziale mieszkańców dzielnicy (!) uruchomiono 17 września 1950 roku, jako przedłużenie linii w ciągu ul. Opolskiej na Księżę Małe.

Parkowanie

- **Parkowanie „dzikie”** wewnątrz podwórek powoduje uszkodzanie nieutwardzonych nawierzchni, a przede wszystkim uniemożliwia wykorzystywanie podwórek przez mieszkańców na inne cele. Nieuporządkowane „dzikie” parkowanie jest uciążliwe dla mieszkańców. Utrudnia poruszanie się po osiedlu, stwarza zagrożenie bezpieczeństwa utrudniając lub uniemożliwiając wjazd służbom ratowniczym, takim jak pogotowie ratunkowe czy straż pożarna.



Fot. 15 Ulica Chorzowska 14-38.



Fot. 16 Ulica Chorzowska 1-17.



Fot. 17 Ulica Katowicka 2-22.



Fot. 18 Otoczenie boiska.

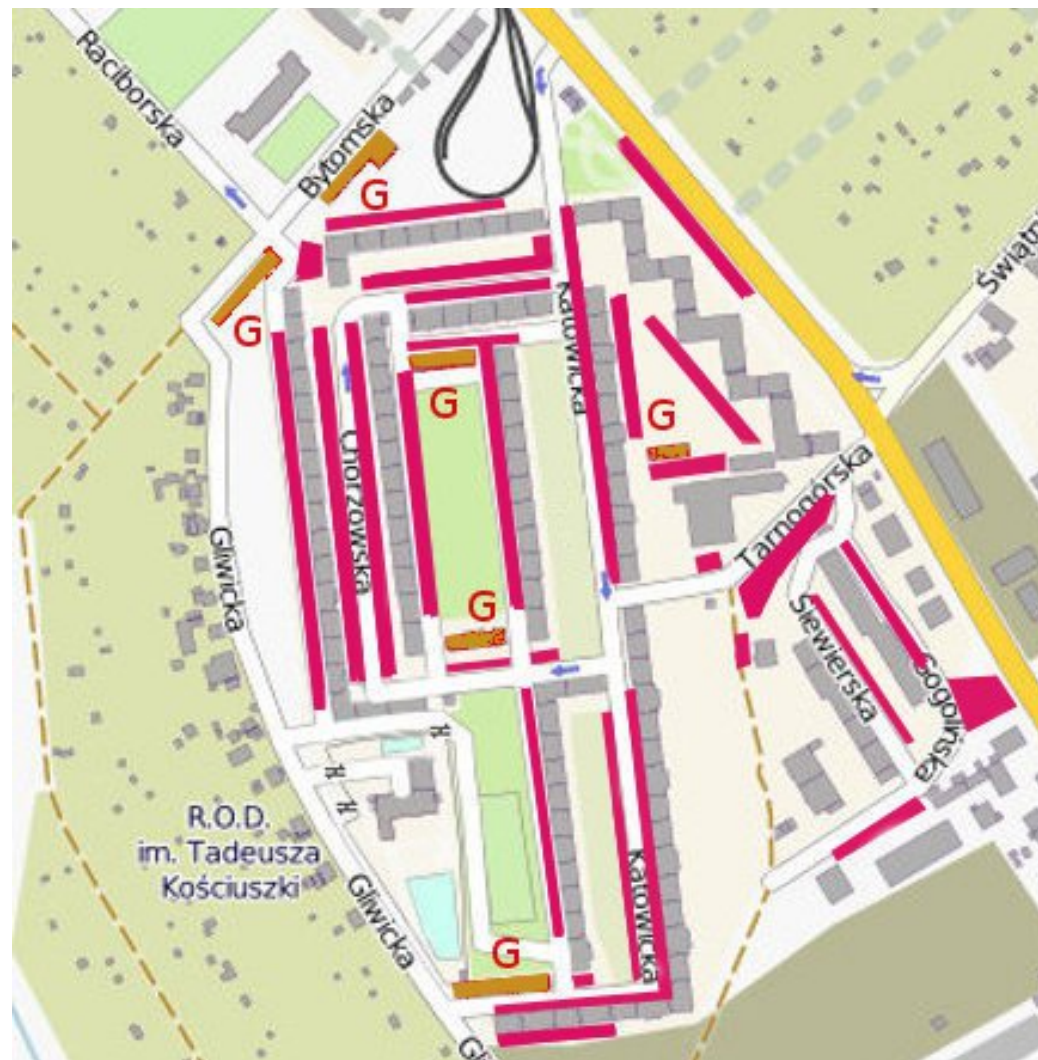


Fot. 19 Ulica Chorzowska 14-38.

Rys. 7 Obszar zajmowany przez parkujące samochody.

G - garaże

— parkingi wzdłuż ulic
— parkingi wewnątrzosiedlowe



Szlak komunikacyjny



Fot. 20

Fot. 20,21 Codzienne problemy komunikacyjne na ulicy Opolskiej.



Fot. 21

Struktura funkcjonalna

Stan techniczny zabudowy 24

Elewacje 26

Rzeźby i detale architektoniczne 27

Stan techniczny zabudowy



Fot. 22



Fot. 24



Fot. 26

Osiedle zostało zbudowane w roku 1930. Stan techniczny większości budynków mieszkalnych osiedla jest zły.

Budynki wymagają remontu systemu wentylacji, docieplenia, wymiany okien niezgodnych wymiarami z projektem architektonicznym oraz uzupełnienia oryginalnych tynków.

Budynek na Tarnogórskiej 1, dawna pralnia i łaźnia osiedlowa, jest zużyty w około 70%. Wymaga on kompleksowego remontu kapitalnego. Większość pomieszczeń tego budynku, zajmujących powierzchnię około 800m², stoi nieużytkowana od kilkunastu lat. Wymiany wymaga większość instalacji, okien i drzwi. Generalnego remontu wymagają sufity, podłogi oraz toalety.



Fot. 27



Fot. 23



Fot. 25

Fot. 22, 23 Widok na budynek przy ulicy Tarnogórskiej 1.

Fot. 24-27 Widok wnętrza budynku przy ulicy Tarnogórskiej 1.



Fot. 28



Fot. 30



Fot. 32

Stosunkowo najlepszy jest stan techniczny budynku przy ulicy Chorzowskiej 2-10. Jako jedyny spośród budynków mieszkalnych posiada dobrze zachowane oryginalne tynki. Budynek zaprojektowano bez systemu wentylacji grawitacyjnej. Niezbędny jest remont systemu wentylacji dla wszystkich lokali mieszkalnych. Niezbędne jest opracowanie i wykonanie nowego systemu wentylacji w lokalach użytkowych, dla których zastosowano rozwiązanie tymczasowe w postaci zewnętrznych aluminiowych rur wentylacyjnych, szpecących sylwetkę budynku.

Stan techniczny pozostałych budynków mieszkalnych jest zły. Jest on wynikiem zderzenia się oryginalnego modernistycznego założenia projektantów osiedla ze zmieniającymi się wymaganiami mieszkańców. Budynki mieszkalne zostały zaprojektowane bez łazienek. Zostały wyposażone jedynie w toaletę wraz z umywalką. Dla zaspokojenia potrzeb kąpielowych wybudowano osiedlową łaźnię, która pełniła także funkcję pralni oraz magla.

Rosnący w latach 70 standard życia wymagał wyposażenia mieszkania w łazienkę. Wobec niewielkiej powierzchni mieszkań, jedynym rozwiązaniem, jakie wydawało się możliwe do realizacji było zabudowanie otwartych loggii, a następnie przekształcenie ich w łazienki. Po wybudowaniu osiedla budynki posiadały ponad 500 loggii.



Fot. 29



Fot. 31

Zaprojektowano je na najbardziej nasłonecznionej stronie budynków. Obecnie w oryginalnym stanie zachowało się jedynie kilkanaście loggii.

Fot. 28, 29 – Widok budynku Chorzowska 2-10.
Fot. 30-32 Loggie w budynku na ul.Katowickiej.

Elewacje



Fot. 33



Fot. 35



Fot. 37

Zabudowy loggii wykonywane były głównie w latach 60-70, przez przypadkowych wykonawców, zwykle bez oficjalnego zgłoszenia remontu oraz zgody Spółdzielni. W efekcie stosunkowo cienkie ściany loggii nie były wzmacniane oraz odpowiednio docieplane. Brak systemu wentylacji grawitacyjnej oraz brak kaloryferów ogrzewających zabudowane loggie spowodował szybkie zawilgacanie przebudowywanych pomieszczeń, przemarzanie ścian loggii, a w konsekwencji odpadanie tynków.

Wielu wykonawców dodatkowo usuwało zwieńczający ścianę loggii ceownik osłabiając w ten sposób jej przednią ścianę. Odsłonięty mur podlegał wieloletniej erozji, która w wielu miejscach doprowadziła do korozji bednarek i wymaga obecnie wyburzenia i wymurowania na nowo, zgodnie ze standardami budowlanymi.

Stara stolarka okienna w postaci okien skrzynkowych, stopniowo wymieniana na nowe, bardziej szczelne okna dodatkowo pogłębiła proces zawilgacania pomieszczeń.

System centralnego ogrzewania osiedla zaprojektowano tak, że grzejniki znajdowały się w strefie środkowej mieszkania, a nie pod oknami.

Budynki wymagają termomodernizacji, w tym budowy systemu wentylacji, generalnego remontu loggii oraz odbudowy tynków na elewacjach budynków. Prace te, wykonywane siłami samej Spółdzielni SM KM, bez wsparcia zewnętrznymi źródłami finansowania, to program na wiele lat.



Fot. 34



Fot. 36

Szacunkowe koszty remontu większości budynków wynoszą ok. 1 mln zł.

Przy funduszu remontowym przynoszącym rocznie ok. 50 tys. zł, czas realizacji inwestycji (gromadzenia funduszy remontowych) wyniesie ok. 20 lat.

Można zatem powiedzieć, że Spółdzielnia samodzielnie nie udźwignie kosztów remontów niezbędnych do zachowania substancji mieszkaniowej.

Fot. 33 -37 Zdjęcia elewacji budynków osiedla.



Fot. 38



Fot. 40



Fot. 42

Rzeźby i detale architektoniczne

Osiedle Księżę Małe zaprojektowano zgodnie z ideą nowoczesnej sztuki architektonicznej: „więcej treści a mniej sztuki”. Pomimo tego posiada ono kilka ozdobnych elementów w postaci ceramicznych płaskorzeźb z motywami zwierzęcymi, unieszczonych nad bramami wejściowymi oraz 3 rzeźb plenerowych. Płaskorzeźby miały ułatwiać dzieciom odnalezienie swego domu, ponieważ budynki posiadają zbliżony do siebie wygląd. Obecnie jest ich 19.

Płaskorzeźby znajdują się przy wejściach do klatek schodowych w budynkach przy ulicy Opolskiej, Katowickiej oraz Chorzowskiej. Umieszczone są na domach projektowanych przez Hansa Thomasa z Miejskiej Szkoły Rzemiosła i Przemysłu Artystycznego. Dwie z nich sygnowane monogramem "HD" są prawdopodobnie dziełem rzeźbiarza Hansa Diesenera, absolwenta Miejskiej Szkoły Rzemiosła i Przemysłu Artystycznego we Wrocławiu.

Ceramiczne rzeźby plenerowe o abstrakcyjnej formie ustawiono w latach 70-tych XX wieku. Stoją obok chodnika wzdłuż ulicy Opolskiej, nieco zasłonięte przez zielenią. Tylko uważny przechodzień może je dostrzec - uszkodzone, brudne, nadgryzione zębem czasu przedstawiają dziś smutny widok, strasząc przechodniów swym wyglądem.

Fot. 38-41 Płaskorzeźby nad bramami.

Fot. 42,43 Rzeźby plenerowe na ul. Opolskiej.



Fot. 39



Fot. 41



Fot. 43

Zieleń



Fot. 44



Fot. 46



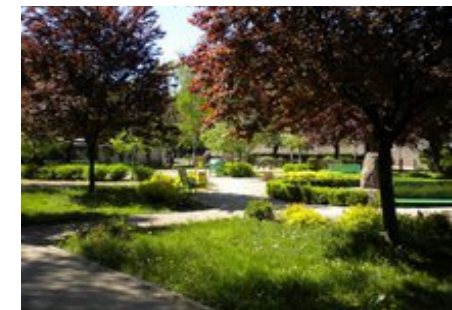
Fot. 48



Fot. 49



Fot. 45



Fot. 47



Fot. 50

Jedną z ważnych zalet i rozpoznawalnych cech osiedla jest otaczająca bloki mieszkalne zieleń. Zwracają na nią uwagę nie tylko mieszkańcy, ale każda osoba, która po raz pierwszy zawitała na Księżu Małym.

Architekci projektując w roku 1930 osiedle zadbali o przyjazne otoczenie.

Powódź „stulecia” oraz stojąca przez niemal 3 tygodnie woda, która zalała osiedle, poczyniła duże zniszczenia w szacie roślinnej osiedla.

Aby odtworzyć popowodziowe ubytki w roku 2000 opracowany został projekt rewitalizacji zieleni na osiedlu oraz w jego otoczeniu. Projekt ten nie został zrealizowany (pomimo wykonania części nasadzeń w latach 2000-2005).

Konieczna jest aktualizacja projektu oraz jego realizacja wspólnie z Zielonią Miejską, odpowiedzialną za utrzymanie pasa zieleni wokół osiedla

Fot. 44–49 Otoczenie ulicy Chorzowskiej i Katowickiej.

Fot. 50 Widok na ogórki działkowe

Rys. 8 Projekt rewitalizacji zieleni na Księżu Małym oraz na terenach przyległych do osiedla, 2000 r.



Zieleń



Fot. 51



Fot. 52



Fot. 53



Fot. 54



Fot. 55



Fot. 56



Fot. 57

- Fot. 51 Widok na kontenery stojące przy ul. Bytomskiej.
Fot. 52 Widok na śmietniki przy ul. Chorzowskiej 9.
Fot. 53 Widok w kierunku ul. Górnośląskiej.
Fot. 54 Widok na ogródki działkowe..
Fot. 55 Widok na osiedlowy stadion.
Fot. 56 Widok na śmietniki przy ul. Chorzowskiej 31.
Fot. 57 Widok od strony ul. Gliwickiej.
Fot. 58 Widok w kierunku ul. Górnośląskiej.



Fot. 58

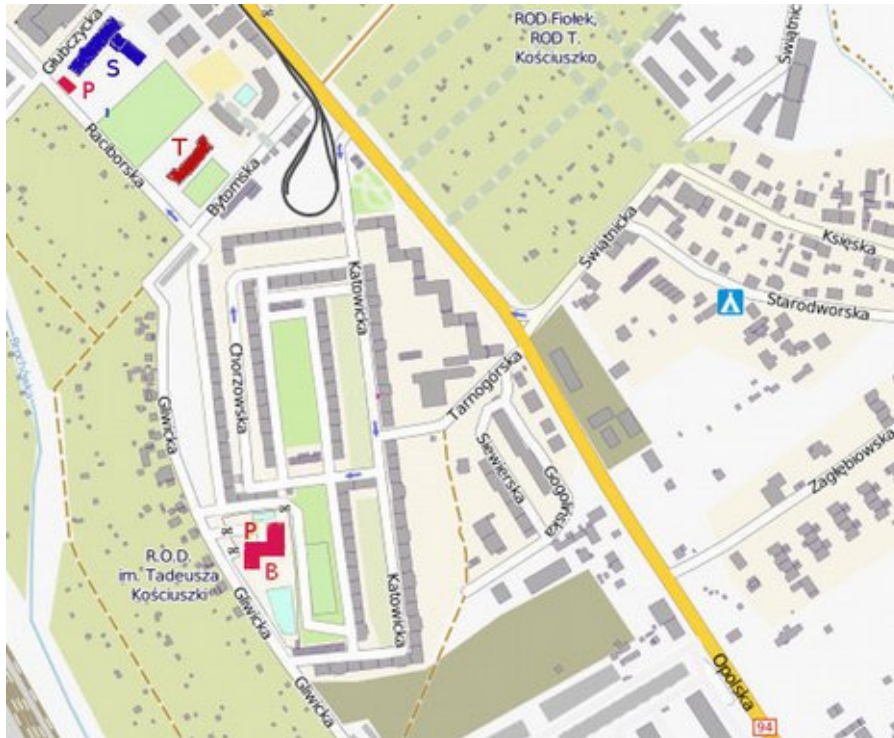
Kultura

Ośrodki Kultury na Księżu Małym 32

Perspektywy i zagrożenia 33

Ośrodki Kultury na Księżu Małym

Rys. 9 Ośrodki kultury na Księżu Małym



Oznaczenia:

- S** – Szkoła Podstawowa nr 99
- T** – Szkoła Terapeutyczna nr 119
- B** – Biblioteka
- P** – Przedszkole

Jedyną instytucją kulturalną na osiedlu jest filia biblioteki miejskiej. Trudno pogodzić się z faktem, że tak liczna społeczność w dzisiejszych czasach pozbawiona jest łatwego dostępu do kultury, który to jest czynnikiem sprzyjającym budowaniu więzi międzyludzkich, więzi międzypokoleniowych, przeciwdziałającym marginalizacji, wykluczeniu społecznemu czy też przeciwdziałającym różnym formom patologii.

Najbliżej położoną instytucją kultury, z której mogą korzystać mieszkańcy Księży Małego jest – oddalony o dziewięć przystanków tramwajowych – „Impart” na ul. Mazowieckiej, który jednak nie oferuje edukacji kulturalnej ukierunkowanej na wszystkie grupy wiekowe.

Kolejną instytucją jest działający na Biskupinie Ośrodek Działań Twórczych „Światowid”, od którego Księż Mały oddziela Odra i dojazd miejskimi środkami komunikacji jest szczególnie kłopotliwy. W tej sytuacji rodzice, chcący zaoferować jakiegokolwiek pozaszkolne zajęcia, które odbywają się z reguły w godzinach popołudniowych czy wieczornych, zmuszeni są do uciążliwego wożenia dzieci. Jedynym rozwiązaniem sytuacji jest prowadzenie działalności kulturalnej na terenie osiedla.

Z rozmów z mieszkańcami wynika, że osiedlowa oferta kulturalna skierowana powinna być przede wszystkim do dzieci oraz seniorów. Młodzież ucząca się w szkołach średnich, na uczelniach czy też pracująca w centrum miasta ma więcej możliwości korzystania z ofert miejskich instytucji kultury.

Rodzice dzieci uczęszczających do przedszkoli narzekają także na reformę, która pozbawiła te jednostki możliwości prowadzenia dodatkowych zajęć dydaktycznych, co przy braku na osiedlu innych placówek oferujących edukację kulturalną jest szczególnie dotkliwie odczuwalne.



Fot. 59



Fot. 60

- Fot. 59 Budynek przy ul. Tarnogorskiej 1.
 Fot. 60 Widok na warsztat samochodowy.
 Fot. 61 Jedna z niezagospodarowanych sal.
 Fot. 62 Jedna z niezagospodarowanych sal.

Perspektywy i zagrożenia

Istotnym faktem jest szybki przyrost liczby uczniów szkoły podstawowej. Prognozuje się, że licząca obecnie 300 uczniów Szkoła Podstawowa nr 99 za cztery lata będzie miała około 600 uczniów. Ten gwałtowny przyrost jest wynikiem napływu młodych małżeństw, które zasiedliły zbudowane kilka lat temu 2 nowe zespoły mieszkalne. Dwukrotny wzrost liczby uczniów nie tylko spowoduje konieczność wprowadzenia zmianowości lekcji szkolnych, ale także w konsekwencji eliminację wielu zajęć pozaszkolnych, które do tej pory odbywały się w budynku Szkoły Podstawowej Nr 99.

Drugą grupą docelową – odbiorcą oferty kulturalnej na osiedlu stanowią seniorzy. Wielu mieszkańców osiedla to osoby w podeszłym wieku, które zamieszkały na terenie osiedla wkrótce po wyzwoleniu Wrocławia.

Ich podeszły wiek oraz stan zdrowia uniemożliwia częstsze wyjazdy do centrum miasta, gdzie mogą znaleźć dla siebie odpowiednią ofertę kulturalną.

Należy podkreślić, że na terenie osiedla istnieją warunki lokalowe do prowadzenia działalności kulturalnej i edukacyjnej. Zabytkowy kompleks budynku Spółdzielni przy ul. Tarnogorskiej 1 dysponuje niewykorzystywaną powierzchnią wielkości 700 m², którą może przeznaczyć na prowadzenie zajęć pozalekcyjnych oraz cele kulturalne.

Przyległy do lokalu warsztat samochodowy (po przeniesieniu tej działalności w inne miejsce) można zaadaptować na wielofunkcyjną salę audiowizualną. W okresie letnim istnieje możliwość ustawienia małej sceny plenerowej na położonym obok Spółdzielni placu.



Fot. 61



Fot. 62

Perspektywy i zagrożenia



Fot. 63 Gotowi do STAR-tu, kino letnie.



Fot. 64 Gotowi do STAR-tu, obserwacja słońca.



Fot. 65 Gotowi do STAR-tu, obserwacja księżyca.

Struktura własnościowa

Struktura własności gruntów 36

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 38

Struktura własności gruntów

Strukturę własności gruntów Księża Małego przedstawiono wskazując tereny należące do poszczególnych rodzajów podmiotów, na przykład osób prywatnych czy Gminy Wrocław, wyszczególniając rozporządzenia tymi terenami – użytkowania wieczystego, trwałego zarządu etc.

Większa część gruntów Księża Małego należy do Gminy Wrocław, będąc w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej Księża Małe. Są to głównie tereny zielone.

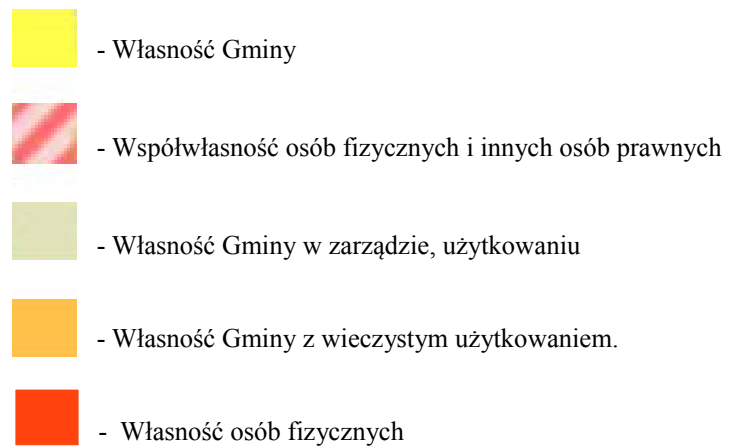
Tereny bezpośrednio otaczające spółdzielnię stanowią własność Gminy, będąc w trwałym jej zarządzie oraz tereny komunikacyjne.

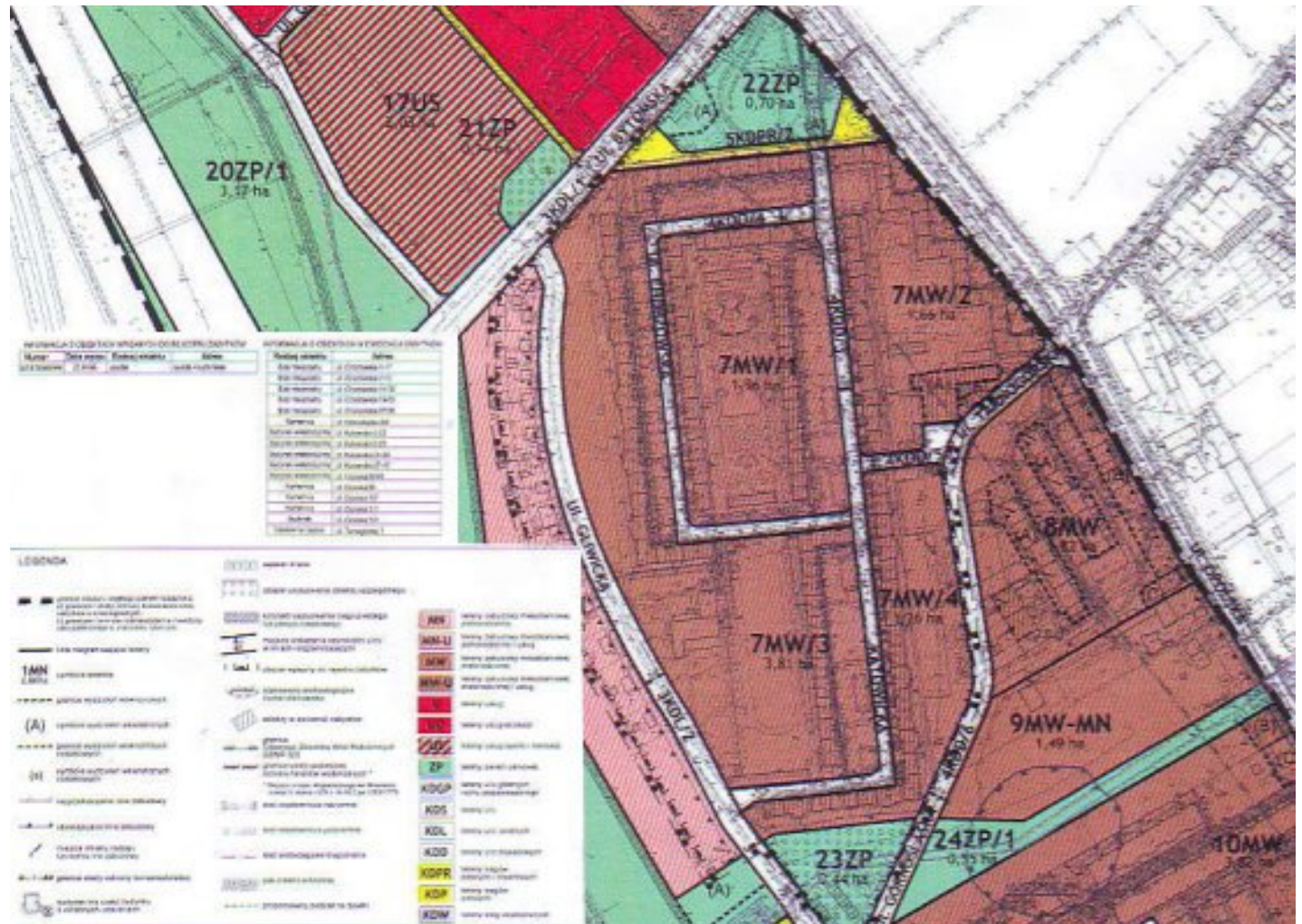
Dominującym typem własności występującym na obszarze przedstawionego opracowania jest własność spółdzielcza. Nie występują tutaj wspólnoty mieszkaniowe.

Stanowi to znaczne ułatwienie w zarządzaniu majątkiem oraz istniejącą infrastrukturą.

Cecha ta może stanowić duży atut podczas realizacji projektu rewitalizacji obszaru Księża Małego.

Rys. 10 Struktura własności gruntu.





Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Księża Małego określono Uchwałą nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r.

Osiedle Księże Małe jest wpisane do rejestru zabytków decyzją A/1579/555/W z dnia 25.04.1996r. Dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków dopuszcza się wyłącznie roboty budowlane polegające na przebudowie, odbudowie, remoncie i rozbiórce.

Dla terenu 7MW/1, 7MW/2, 7MW/3, 7MW/4 nie dopuszcza się budowy budynków. Ustalono następujące przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi 1,
- obiekty upowszechniania kultury,
- obiekty szpitalne (wyłącznie na terenie 7MW/2),
- pracownie medyczne
- obiekty opieki nad dzieckiem,
- edukacja (nie dopuszcza się szkół),
- obiekty kształcenia dodatkowego,
- skwery,
- place zabaw,
- terenowe urządzenia sportowe,
- infrastruktura drogowa,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Dla terenu 8MW ustalono przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi 1,
- edukacja (nie dopuszcza się szkół),
- obiekty opieki nad dzieckiem,
- skwery,
- place zabaw,
- infrastruktura drogowa,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Dla terenu 1MN ustalono przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- biura,
- usługi drobne,
- poradnie medyczne (gabinety lekarskie oraz paramedyczne),
- pracownie artystyczne,
- infrastruktura drogowa,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Dla terenu 22ZP ustalono przeznaczenie:

- skwery,
- pętle transportu publicznego
- obiekty do parkowania,
- drogi wewnętrzne,
- ulice,
- handel detaliczny małopowierzchniowy A,
- gastronomia,
- szalety,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Dla terenu 23ZP ustalono przeznaczenie:

- zieleń parkowa,
- ciągi piesze,
- ciągi pieszo-rowerowe,
- obiekty infrastruktury technicznej.



Rys. Katarzyna Witczak

Autorzy zdjęć:

Adam Czmuchowski:

Fot. 22,33,34,37,59,60

Dawid Kanar

Fot. 51-58

Waldemar Witczak:

Fot. 15-50, 59-62

www.dolnyslask.org.pl

Fot. 1-10, 14

- www.smksiezemal.pl

Fot. 48

- www.gotowidostartu.pl

Fot. 63-65