

Poznań, dnia 05 kwietnia 2022 roku

Miejska Pracownia Urbanistyczna

ul. Za Bramką 1

61 - 842 Poznań

Wnioskodawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka”
ul. Grunwaldzka 104, 60 – 307 Poznań
KRS nr: 0000064908

Pismo wnioskodawcy

**– uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu**

W imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” z siedzibą w Poznaniu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu jako współwłaściciel, a zarazem zarządca nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi przy ulicy Wilczak 12 w Poznaniu (działka gruntu nr 38), a także przy ulicy Czapla 21 w Poznaniu (działka gruntu nr: 22 / 25, 22 / 24 oraz 22 / 23) składamy niniejszym uwagi do przedmiotowego projektu. Przy czym uwagi reprezentowanej przez nas Spółdzielni odnoszą się co do zapisów zawartych w przedmiotowym projekcie, a dotyczących zagospodarowania m.in. działek gruntu nr:

- a) 22/9, 22/10, 22/11, ark. 26, obręb Winiary, położonych w Poznaniu przy ul. Czapla (a które to działki gruntu sąsiadują bezpośrednio z przysługującą Spółdzielni zabudowaną działką gruntu o w/w nr: 22/25),
- b) a także działek gruntu nr: 23/5 oraz 23/6 położonych w Poznaniu przy ul. Czapla (które według wydruku pobranego w dniu 04.04.2022r. z rządowego portalu: geoportal.gov.pl mają oznaczenie jako jedna działka gruntowa nr: 23/2),

a które to działki posadowione są w bezpośrednim sąsiedztwie w/w działki zabudowanej nr: 22/25.

Na samym początku wskazujemy, iż od podjęcia w dniu 25.04.2017 roku przez Radę Miasta Poznania Uchwały nr: XLVII/809/VII/2017 w sprawie przystąpienia przez Miasto Poznań do sporządzenia (nowego) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego "Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak" w Poznaniu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” aktywnie uczestniczy w dotychczasowych konsultacjach z tym związanych, przekazując m.in. swoje uwagi jak i spostrzeżenia, wynikające z jej wieloletniego doświadczenia jako zarządcy nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanymi przy ul. Czapla 21 oraz przy ul. Wilczak 12. Już w piśmie z dnia 26.06.2017r. (nr: L.dz. PZ/2722/2017) skierowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wielkopolanka” do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu (tj. tuż po podjęciu przez Radę Miasta Poznania w/w uchwały dotyczącej przystąpienia do prac nad opracowaniem nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu), a następnie w kolejnym piśmie z dnia 30.11.2018r. (skierowanym po pierwszych konsultacjach społecznych) oraz w piśmie z dnia 3.12.2018r. (skierowanym po drugich konsultacjach społecznych) reprezentowana przez nas Spółdzielnia zgłaszała (i nadal zgłasza) występujące problemy bezpośrednio związane z zagospodarowaniem terenu (Rejonu) objętego projektem opisanego w/w Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, w tym zwłaszcza pod kątem planowanego zagospodarowania w/w działek gruntu nr: 22/9, 22/10, 22/11 oraz nr: 23/5 i 23/6, położonych w Poznaniu przy ul. Czapla. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” cały czas przestrzega przed negatywnymi konsekwencjami, które będą wynikać z wprowadzenia błędnych rozwiązań (Zapisów) w ustalonym obecnie Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu. Jednocześnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka” nadal podtrzymuje wszystkie swoje dotychczasowe uwagi jak i spostrzeżenia, które przedstawiła już Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu w związku z prowadzonymi pracami nad opracowaniem nowego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla opisanego wyżej Rejonu, a które zawarte zostały - jak już wyżej mowa

m.in. w/w pismach Spółdzielni z dnia 26.06.2017r., z dnia 30.11.2018r. oraz z dnia 3.12.2018r.

Odnosząc się w dalszej części niniejszego pisma do konkretnych rozwiązań (Zapisów) przyjętych wyłożonym do publicznego wglądu projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu koniecznym jest w tym miejscu odwołanie się do **zasady zrównoważonego rozwoju**, którą to zasadę Miasto Poznań uznało za jeden z podstawowych aspektów swojej „Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030”. Przyjęta przez Miasto Poznań zasada jego zrównoważonego rozwoju zakłada między innymi dalszy rozwój Miasta Poznania jako prężnej metropolii **przy jednoczesnym zapewnieniu dobrostanu zarówno obecnym, jak i przyszłym jego mieszkańcom**. Odnosząc powyższą zasadę do rozwiązań (Zapisów) wprowadzonych w przedłożonej obecnie wersji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu, to z całą stanowczością stwierdzić należy, iż ich podstawową wadą jest problem rażącego niedostrzeżenia przez autorów przedłożonego projektu niebezpieczeństw wynikających z części proponowanych dotychczas zapisów, a które to niebezpieczeństwa zagrażają zrównoważonemu rozwojowi na tej lokalizacji Poznania (Rejonie).

Zdaniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” – aby zapewnić zachowanie bezsprzecznie wyjątkowego charakteru okolicy objętej powstającym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego niezbędne jest precyzyjne określenie dopuszczalnych funkcji dla nowej zabudowy. W tym kontekście, aby nie dopuścić do nadmiernego napływu użytkowników z zewnątrz konieczne jest zachowanie mieszkalnego charakteru nowej zabudowy z dopuszczeniem jedynie usług lokalnych. Należy również zrezygnować - jako zasady ogólnej - z możliwości lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych. Z tego samego powodu konieczne jest takie ustalenie intensywności projektowanej zabudowy aby osiągnąć stopniowanie gęstości zabudowy w kierunku terenów zielonych ogólnodostępnych, od zwartej istniejącej zabudowy wielorodzinnej, do wolno stojącej zabudowy jednorodzinnej. Zwiększenie wartości istniejących nieruchomości (obietowane m.in. w materiałach przedstawionych podczas dyskusji publicznej w dniu 01.03.2022r.), możliwe jest pod warunkiem uporządkowania przestrzennego, ale tylko w taki sposób, aby nowa zabudowa nie przekreśliła obecnych walorów miejsca (np. wyjątkowego widoku

związanego z ukształtowaniem terenu oraz bliskością rzeki: Warty i przylegających terenów zielonych) i jednocześnie nie przysporzyła nowych problemów funkcjonalno - przestrzennych. Rozważając oba powyższe postulaty, oczywistym jest, że należy uwzględnić również wydolność obecnego układu komunikacji wewnętrznej i występujące w godzinach szczytu problemy z płynnym włączeniem się do ruchu miejskiego. W tym miejscu podnieść należy, iż w ostatnich latach w Rejonie ulic Szelałowska – Wilczak – Serbska przybyło nowej zabudowy mieszkalnej na około 2.100 lokali mieszkalnych. Z całą stanowczością uznać należy, iż jest to bardzo znacząca ilość nowych mieszkań we wskazanej okolicy. W związku z tym przyjąć należy, iż dla bezpośredniej okolicy (z którą sąsiaduje Rejon objęty przedmiotowym MPZP) nastąpił wzrost liczby samochodów szacunkowo o dodatkowe 3.100 pojazdów. Faktem powszechnie znanym jest ogromna niewydolność układu drogowego istniejącego w opisanym Rejonie jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, co przejawia się m.in. w istotnym braku miejsc postojowych. Trudno zatem spodziewać się, aby zwiększenie liczby użytkowników miało poprawić istniejący stan. Z całą stanowczością przyjąć należy, że dotychczasowa niewydolność układu drogowego na opisywanym terenie jeszcze się dodatkowo pogorszy. W tej sytuacji nie będzie można mówić o przestrzeganiu zasady zrównoważonego rozwoju, a tym bardziej o wynikającym z niej dążeniu do zachowania dobrostanu obecnych jak i przyszłych mieszkańców opisanego Rejonu. Dlatego też zdaniem wnioskodawcy jeszcze przed podjęciem ostatecznych decyzji co do treści omawianego Planu niezbędna jest szczegółowa analiza konsekwencji, jakie będą miały konkretne parametry zabudowy na komunikację i to w Rejonie objętym Planem, jak i w jego bezpośrednim otoczeniu.

Kolejnym elementem decydującym o charakterze i standardzie przestrzeni zabudowanej jest zieleń, czy też jej brak, i to zarówno na terenach ogólnie dostępnych, jak i na terenach inwestycyjnych. Niestety w praktyce zwykle przegrywa ona z aspektem ekonomicznym inwestycji. Dlatego też szczególnie na terenach o wyjątkowych walorach krajobrazowych jak i przyrodniczych, co ma miejsce w tym przypadku, w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego należy uwzględnić jednoznaczne zapisy obligujące inwestorów do realizacji terenów zielonych zgodnie z Głównymi celami kształtowania zieleni dla Miasta Poznania. W tym też kontekście nie do przyjęcia są proponowane

w wyłożonym projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zapisy, zgodnie z którymi utworzenie szpalerów drzew, czy też odtworzenie istniejącej zieleni, występują jedynie jako zalecenia. Negatywny wpływ na stan zieleni, będzie miało także traktowanie strefy zieleni towarzyszącej, jako parkingu dopuszczając przeznaczenie na ten cel 50 % powierzchni. Konsekwencje pozostawienia ostatecznej decyzji dotyczącej uzupełnienia zabudowy zielenią inwestorom można zaobserwować na obszarze zabudowanym MPZP Wilczak - Czapla, gdzie w praktyce spełniono jedynie minimum określone w MPZP i efekcie istniejące powierzchnie zabetonowane dominują i przytłaczają niewielkie powierzchnie zielone.

PROPONOWANE przez wnioskodawcę ZMIANY poszczególnych zapisów przyjętych dotychczas w przedłożonym projekcie Planu:

- a) 1MW/U – § 10 ust. 18 lit. f – dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych na terenie KDW – dla istniejącego budynku, ale w przypadku budowy nowego budynku należy zapewnić pełne potrzeby parkingowe na działce własnej;
- b) 1MN/2MN/3MN – intensywność zabudowy – 1,0 (wg wstępnych obliczeń Spółdzielni na podstawie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji, intensywność zabudowy na poziomie proponowanych 1,4 - 1,6 jest zbyt wysoka) / wysokość budynku gospodarczego lub garażu nie większa niż 5m przy dachu płaskim to zbyt dużo – wg Spółdzielni powinna być rozróżniona wysokość budynku gospodarczego i garażu w zależności od typu dachu;
- c) MN/U – § 13 ust. 1 – lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne na zasadzie służebności, dlatego niekorzystny byłby zwiększony ruch samochodowy w przypadku usług;
- d) 4MW – zabudowa w formie „willi miejskiej” o $PZ < 250m^2$ / $PZ < 25\%$ / udział powierzchni biologicznie czynnej $> 40\%$ / intensywność zabudowy – 1,2 / wysokość budynków 80 mnpm i do 4 kondygnacji / bez usług w parterach;
- e) 5MW – udział powierzchni biologicznie czynnej $> 40\%$ / intensywność zabudowy – 1,2 / wysokość budynków - 12m określona rzędną bezwzględną / czwarta kondygnacja cofnięta o 2,5m od strony 3KDWpp / bez usług w parterach;
- f) 1MW/U – lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze / intensywność zabudowy – 2,0 / wysokość budynków - 16m określona rzędną bezwzględną

- i do 5 kondygnacji (taka sama jak w istniejących budynkach mieszkalnych przy ul. Czapla 21);
- g) 2MW/U – lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu „wille miejskie” o PZ < 250m² /PZ < 25 % / udział powierzchni biologicznie czynnej > 40% / intensywność zabudowy – 1,2 / wysokość budynków 80 mnpm i do 4 kondygnacji / czwarta kondygnacja cofnięta o 2,5m od strony KD - Dxs;
- h) 3MW/U – lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (w tym miejscu podnieść należy, iż przyjęte dla przedmiotowego obszaru Studium jest wiążące dla przygotowywanego obecnie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a na tym obszarze w przyjętym uprzednio Studium przewidziano zabudowę jednorodzinną) / intensywność zabudowy – 1,0 / wysokość budynków - 10m określona rzędną bezwzględną i do 3 kondygnacji;
- i) U – § 16 ust. 1 – lokalizacja budynków usługowych – jest to zapis zbyt ogólny (nawet uwzględniając wyłączone funkcje w ust. 9), który należy uszczegółowić / obecnie jest tam zlokalizowany DPS i Dom Weterana, natomiast ewentualna zmiana przeznaczenia nieruchomości nie powinna w istotny sposób zmieniać oddziaływania na najbliższe otoczenie;
- j) **Ponadto** jako ogólną zasadę do opracowywanego obecnie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w Rejonu należy wprowadzić **generalny zakaz** możliwości zmiany istniejącego naturalnego ukształtowania terenu, a wszystko to m.in. w celu ochrony istniejącej rzeźby terenu, a także w celu uniemożliwieniu sztucznego podnoszenia zabudowy.

Mając powyższe na uwadze wnosimy o pozytywne rozpatrzenie wszystkich podnoszonych wyżej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wielkopółka” uwag jak i zastrzeżeń do wyłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu. Wskazujemy, iż zgłaszane przez nas uwagi jak i zastrzeżenia są wynikiem wnikliwej analizy przedłożonego projektu. Przy czym poczynione przez nas uwagi jak i zastrzeżenia uznać należy za merytoryczne i zarazem w pełni uzasadnione. Powyższe wynika m.in. z tego, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopółka”

jako współwłaścicielowi, a zarazem zarządcy opisanych wyżej nieruchomości (zabudowanych budynkami wielorodzinnymi przy ul. Wilczak 12 oraz przy ulicy Czapla 21 w Poznaniu) i to już od lat 90 - tych XX wieku znane są doskonale problemy związane m.in. z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu objętego w/w opisany Planem, a także okolic znajdujących się w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Na koniec naszego pisma wskazujemy dodatkowo, iż podtrzymujemy dotychczasowe zastrzeżenia Spółdzielni podniesione m.in. w piśmie do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu z dnia 30 listopada 2018 roku, a dotyczące drogi dojazdowej przebiegającej przez w/w działki gruntu nr: 38, nr: 22/20 oraz nr: 22/25, tj. od drogi publicznej jaką stanowi ulica Wilczak w kierunku ulicy Czapla. Przedmiotowa droga od samego początku ma charakter drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd / dojście od ulicy Wilczak do budynków położonych na w/w działkach. Grunty po których przebiega opisana droga, to w przypadku działki: nr 38 oraz nr: 22/25 stanowią współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” (oraz osób posiadających lokale w budynkach wielorodzinnych posadowionych przy ul. Wilczak 12 oraz przy ul. Czapla 21). Natomiast w/w działka nr: 22/20 stanowi własność Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu. Przy czym każdy z dotychczasowych współwłaścicieli działki nr: 22/25 ma zapewnioną stosowną służebność przejścia i przechodu przez w/w działkę nr 38 oraz nr: 22/20 do drogi publicznej jaką stanowi ulica Wilczak. Mając na uwadze dotychczasowy wewnętrzny charakter opisanej drogi, a także stan właścicielski gruntów po których ona przebiega stwierdzić należy, iż nie istnieje możliwość skomunikowania za jej pośrednictwem opisanych wyżej działek gruntu nr: 23/5 oraz 23/6, nie mówiąc już o działkach nr: 22/9, 22/10, 22/11. Zdaniem Spółdzielni powyższe również należy wziąć pod uwagę przy ustalaniu zapisów omawianego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego albowiem okoliczność ta ma istotne znaczenie dla ewentualnej wielkości zabudowy i jej charakteru, która może być w tej sytuacji dopuszczona na powyższych działkach gruntu nr: 23/5 oraz 23/6, a także na w/w działkach nr: 22/9, 22/10 oraz 22/11.