


Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu INFORMACJA		
Data wpływu	03 -12- 2018	Zał.
Nr .....	Podpis 	UCZESTNIK:
Dekretacja .....		

Poznań, 30 listopada 2018 roku

Urząd Miasta Poznania  
Miejska Pracownia Urbanistyczna  
ul. Za Bramką 1,  
61 – 842 Poznań

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wielkopolanka”  
w Poznaniu,  
ul. Grunwaldzka 104, 60 – 101 Poznań

MPU-ORZ3/3044-15/Wa/17  
2854/17

**STANOWISKO W RAMACH KONSULTACJI DOTYCZĄCYCH MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODARWANIA PRZESTRZENNEGO „REJON ULIC SZELĄGOWSKIEJ I WILCZAK” W POZNANIU**

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkopolanka” z siedzibą w Poznaniu, w ramach konsultacji społecznych dotyczących prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Szelągowskiej i Wilczak” w Poznaniu, połączonego z rozpatrywaniem wniosku Iron Sky Tower Investment Sp. z o.o. Sp.k., o zmianę zapisów obowiązującego MPZP „Wilczak – Czapla” zgłaszamy następujące uwagi.

**1. Treść obowiązujących zapisów mpzp.**

Wskazujemy, że treść § 14 pkt 1 określająca szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **nie powinna ulec zmianie, w szczególności:** w obecnym brzmieniu powinny pozostać zapisy:

§ 14 pkt 1:

- lit. c) – dotyczący możliwości lokalizowania na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku w zabudowie jednorodzinnej,
- lit. d) – dotyczący wymogu jednego rodzaju zabudowy na działkach dotychczas niezabudowanych – tj. zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
- lit e) – ustanawiający maksymalną powierzchnię zabudowy 40 % dla zabudowy szeregowej i 25 % dla zabudowy pozostałej,
- lit g) – ustanawiający wysokości budynku jako wartości z przedziału od 8,00 m do 10,00 m, liczone od rzędnej ulicy na terenie 2KDd do najwyższego punktu dachu budynku,
- lit l) – ustanawiający dostęp do nieruchomości przez zjazd z drogi publicznej 2KDd.

**Warunki przewidziane w § 14 pkt 2 w całości powinny pozostać w obecnym brzmieniu.**

**2. Proponowane zmiany w obowiązującym mpzp.**

W naszej ocenie prace nad zmianami w obecnie obowiązującym mpzp powinny uwzględniać poniższe postulaty:

- a) ustalenie linii zabudowy możliwie najbardziej odsuniętej od budynku nr 21 położonego przy ulicy Czapla,
- b) mpzp powinien wyznaczać minimalne standardy jakościowe materiałów budowlanych w zakresie elewacji oraz obiektów małej architektury dla nowej zabudowy,

- c) wprowadzenie wymogu uzgodnienia koncepcji projektu zamierzenia budowlanego z Wydziałem Urbanistyki i Architektury.

**3. Propozycje dot. zapisów mpzp dla obszaru dotychczas nim nieobjętego.**

W treści nowoprojektowanego mpzp powinny się znaleźć co najmniej następujące warunki:

- a) ustalenie jednolitego charakteru zabudowy dla całego obszaru, który ma być objęty projektowanym mpzp, tj. zabudowy jednorodzinnej o następujących parametrach:
- zabudowa dwukondygnacyjna,
  - maksymalna dopuszczalna wysokość 8,00 m,
  - maksymalna dopuszczalna powierzchnia dla zabudowy jednorodzinnej 25% powierzchni działki budowlanej,

względnie:

- b) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o następujących parametrach i na następujących warunkach:
- zabudowa trzy kondygnacyjna,
  - maksymalna dopuszczalna wysokość 10,00 m,
  - maksymalna dopuszczalna powierzchnia dla zabudowy wielorodzinnej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalny udział w powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 40%,
  - wymóg uzgodnienia koncepcji projektu zamierzenia budowlanego z Wydziałem Urbanistyki i Architektury,
  - ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako rodzaju zabudowy dopuszczonego dla minimum 50% obszaru objętego nowoprojektowanym mpzp.

**4. Zastrzeżenia dot. drogi przy budynku nr 21 przy ulicy Czapla.**

Wskazujemy, że droga wiodąca przy budynku mieszkalnym nr 21 przy ulicy Czapla ma charakter drogi wewnętrznej i jej charakter oraz klasyfikacja nie powinny ulec zmianie.

Droga jest przedmiotem współwłasności reprezentowanej przez nas Spółdzielni oraz właścicieli nieruchomości lokalowych położonych w budynku przy ulicy Czapla 21.

Współwłaściciele oraz członkowie Spółdzielni uprawnieni do lokali postulują wręcz zamknięcie wjazdu na nieruchomość przez zamontowanie szlabanu na drodze.

W tej sytuacji jedynym akceptowalnym rozwiązaniem jest pozostawienie tych terenów komunikacji zgodnie z dotychczasowym statusem, tj. drogi wewnętrznej.

**5. Uzasadnienie stanowiska SM Wielkopolanka.**

Opracowywane zmiany pomijające stanowisko i interesy mieszkańców tego rejonu/lokalizacji, którego wyrazicielem jest również Spółdzielnia, a nakierowane wyłącznie na interesy branży deweloperskiej, doprowadzą do znacznego zintensyfikowania zabudowy w tym rejonie co w oczywisty sposób pogorszy warunki życia obecnych mieszkańców.

W szczególności dopuszczenie tak dużej (jak jest planowana) zmiany w zakresie sposobu zagospodarowania terenu niechybnie doprowadzi do znacznego wzrostu liczby mieszkańców, a co za tym idzie radykalnego zwiększenia ilości pojazdów mechanicznych (wg niektórych szacunków nawet o 66%), co biorąc pod uwagę ograniczone możliwości zapewniania dodatkowych rozwiązań w zakresie komunikacyjnym uczyni funkcjonowanie na istniejących osiedlach jeszcze bardziej uciążliwym. W tym zakresie nowoprojektowany mpzp oraz projektowane zmiany nie przewidują żadnych rozwiązań problemów komunikacyjnych.

Dopuszczenie zabudowy pięciokondygnacyjnymi budynkami ograniczy dostęp światła dla już istniejącej zabudowy. Nadto zmiany rzędnych wysokości, które są punktami odniesienia dla

ustalania dopuszczalnej wysokości budynku w praktyce stworzy możliwości wznoszenia budynków podniesionych o dodatkową kondygnację.

Wreszcie realizacja planowanych zmian doprowadzi do zniszczenia unikatowego klimatu terenów nadwarciańskich.

CZŁONEK ZARZĄDU

Grzegorz Maćkowiak

PREZES ZARZĄDU

Dorota Falkowska