

Adres korespondencyjny:
Artur Gumny
os. Rzeczypospolitej
61-397 Poznań

URZĄD MIASTA POZNANIA 02 pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań BIURO PODAWCZE		
WPLYNEŁO DNIA	2023 -01- 27	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____ znak spr. _____		

Poznań, dnia 27.01.2023 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA 03 Wydział Urbanistyki i Architektury KANCLARIA		
WPLYNEŁO DNIA	27 -01- 2023	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. _____ znak spr. _____		

W imieniu:
Mieszkańców os. Rzeczypospolitej 3 w Poznaniu

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu		
INFORMACJA		
Data wpływu	27 -01- 2023	Zał.
Nr Podpis		
Dekretacja		

Jacek Jaśkowiak
Prezydent Miasta Poznania
plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań

Pismo w sprawie

Dotyczy: zawiadomienia znak UA-III.6730.893.2022

W związku z wszczętym postępowaniem administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek nr 6/12, 6/18, arkusz 13, obręb 5 Rataje położonych w Poznaniu na osiedlu Rzeczypospolitej 4a na podstawie złożonego wniosku do Wydziału Urbanistyki i Architektury Miasta Poznania przez pracownię architektoniczną Insomia Sp. z o.o., mieszkańcy budynku osiedle Rzeczypospolitej 3 w Poznaniu jako najbliżsi sąsiedzący z ww. działkami wnoskujemy o oddalenie wniosku.

1. Należy zwrócić uwagę, iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dla osiedla Rzeczypospolitej jest w pełni zakończona w myśl modernistycznej koncepcji planowania urbanistycznego. **Dogęszczenie zabudowy** spowoduje nieodwracalne negatywne skutki ładu przestrzennego, pogorszy komfort życia obecnym mieszkańcom, a zwiększony ruch samochodowy negatywnie **wpływie na klimat oraz sąsiadujący Park Rataje**, który był zaplanowany na etapie budowy dzielnicy mieszkaniowej Rataje. Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż od zakończenia budowy ostatniego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na osiedlu Rzeczypospolitej nie powstała żadna nowa zabudowa mieszkaniowa.
2. Nieuchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Rzeczypospolitej jest wieloletnim zaniechaniem władz Miasta Poznania (od roku 2003) co spowodowało, że decyzja o zabudowie może zostać wydana decyzją o warunkach zabudowy, która narusza obecny ład przestrzenny. Jest to **sprzeczne z zasadą wzajemnej spójności aktów planowania przestrzennego**. W planowaniu miejscowym zawsze na pierwszym miejscu powinno być zachowanie wymogu ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony przed 1 stycznia 1995 r. **stanowił całość urbanistyczno-architektoniczną kształtującą krajobraz miasta z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i wszystkich innych walorów miejsca**. Projekty zagospodarowania terenu osiedla obejmowały tzw. wskaźniki urbanistyczne, precyzujące gęstość zabudowy na całym osiedlu, wielkość terenów zieleni na mieszkańca i wiele innych danych gwarantujących w przyszłości poprawność struktur przestrzennych. Co ważne,

rozwiązania te sprawdziły się w praktyce. Decyzja o warunkach zabudowy nie daje możliwości sprawdzenia poprawności struktur przestrzennych ponieważ obejmuje tylko wycinek osiedla i jest powszechnie uważana za narzędzie niedoskonałe i nie dające gwarancji poprawnych rozwiązań przestrzennych.

4. Istniejący budynek znajdujący się na działce nr 6/12 z funkcją usługową tj. piekarnią, o wysokości około dwóch kondygnacji stanowi przestrzennie część kompleksu usługowego wraz z budynkami takimi jak: przychodnia zdrowia, apteka, budynkiem Szkoły Podstawowej nr 20 i budynkami Przedszkoli nr 113 i 130. **Zastąpienie budynku usługowego budynkiem mieszkalnym o wysokości do 18 kondygnacji jest zaprzeczeniem dobrych praktyk w dziedzinie kształtowania przestrzeni.** Należy również zwrócić na fakt, iż obecnie istniejąca wysoka zabudowa tzw. punktowce są oddalone od siebie między 110 a 120 m tworząc pewien ład i harmonię przestrzenną. Realizacja projektowanej inwestycji wiąże się ponadto z wyznaczeniem obszaru oddziaływania inwestycji. Istotnym elementem będzie przestrzeń w której będą prowadzone roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy. Istniejące obiekty: szkoła, przychodnia, przedszkole wywołują ruch komunikacyjny o szczególnym natężeniu w określonych godzinach a to w powiązaniu z pracami budowlanymi, stwarza prawdopodobieństwo kolizji komunikacyjnej.
5. Mieszkańcy od strony wschodniej obawiają się znacznego zacienienia swoich mieszkań co niewątpliwie wpłynie na jakość życia oraz obniży wartość ich mieszkań. Wybudowanie w tym miejscu budynku wielorodzinnego z liczbą mieszkań jak wynika z wniosku do 170 wygeneruje bardzo duży ruch samochodowy, który negatywnie wpłynie na bezpieczeństwo lokalnej społeczności, gdyż w pobliżu znajdują się obiekty użyteczności publicznej takie jak: szkoła, dwa przedszkola, przychodnia zdrowia, apteka. Wszystkie te obiekty oraz sklep generują obecnie w określonych godzinach bardzo intensywny ruch samochodowy. **Należy zwrócić uwagę, że jedna z głównych ulic wjazdowych w osiedle tj. ulica Wyzwolenia jest ulicą jednokierunkową.** Obawiamy się również o miejsca postojowe, których obecnie brakuje. Budowa budynku wielorodzinnego zapewne z usługami na poziomie 0 pogorszy obecną i tak trudną sytuację parkingową. Nasz budynek powstał w roku 1978 i zamieszkują w nim głównie mieszkańcy powyżej 60 roku życia. Nadmierny hałas, spaliny, ruch samochodowy i uciążliwość związana z budową nowego budynku wpłyną negatywnie na dobrostan psychiczny mieszkańców. Miasto Poznań słynie z dobrze prowadzonej polityki senioralnej dlatego mamy nadzieję, że Pan Prezydent zauważy nasz problem i podzieli nasze obawy. Uważamy również, że zostały naruszone zasady współżycia społecznego, gdyż w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku, właściciel piekarni uzyskał zgodę mieszkańców na zabudowę parterową przeznaczoną na działalność handlowo-usługową, która z biegiem czasu została rozbudowana do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana zabudowy z niskiej na wysoką wielorodzinną odbiera nam poczucie bezpieczeństwa, stabilności budzi lęk i obawy. **Ze względu na fakt, że działka nr 6/18 jest własnością Miasta Poznania z udzielonym użytkowaniem wieczystym, zwracamy się do Prezydenta Poznania o zajęcie w tej sprawie stanowiska i cofnięcie decyzji użytkowania wieczystego w przypadku stwierdzenia naruszeń.**

Realizacja projektowanej inwestycji wiąże się z wyznaczeniem obszaru oddziaływania inwestycji. Analiza architektoniczno-urbanistyczna, która jest obowiązującym elementem procedury administracyjnej, ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Uważam, że analiza sporządzona w sposób rzetelny, kompleksowy i zgodny z przepisami odrębnymi powinna wykazać, że projektowana inwestycja: budowa 18 kondygnacyjnego budynku kłóci się z istniejącym układem urbanistycznym. Należy zachować kontynuację funkcji obiektu w obecnych gabarytach.

Na zlecenie Urzędu Miasta Poznania w październiku 2015 r. Centrum Badań Metropolitalnych opracowało ekspertyzę pt. Stan, struktura przestrzenna i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w aglomeracji poznańskiej. W odniesieniu do integracji polityki przestrzennej i mieszkaniowej miasta Poznania przedstawiono kilka rekomendacji m.in. na stronie 56 w punkcie 4 czytamy: Układy urbanistyczne modernistycznych osiedli wielkopłytowych powinny podlegać ochronie w celu zachowania towarzyszących blokom mieszkalnym terenów zieleni, sportu i rekreacji, a ewentualne wprowadzenie nowej zabudowy powinno odbywać się wyłącznie na podstawie uzgodnionego z lokalną społecznością kompleksowego planu zagospodarowania przestrzennego.

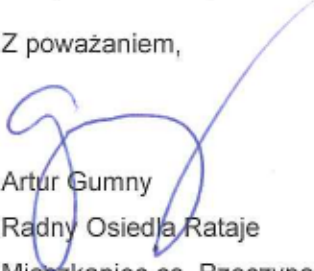
Przytaczając wyżej wymienione argumenty, mieszkańcy osiedla Rzeczypospolitej 3 w Poznaniu, jako lokalna społeczność wnoszą o oddalenie wniosku oraz przystąpienie niezwłocznie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako właściwego aktu prawnego dla określenia warunków zabudowy osiedla. Wydanie pozytywnej zgody na zabudowę osiedla brutalnie wkroczy w obszar o wysokiej kulturze urbanistycznej.

Należy również przyrzeć się legalności zajmowania części działek których własność należy do Miasta Poznania. Naszą wątpliwość co do funkcjonowania nieruchomości na osiedlu Rzeczypospolitej 4 wzbudza zabudowa części działki 6/22, arkusz 13, obręb 5 Rataje dla którego sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rataje Park II. Należy wyjaśnić dlaczego obecna zabudowa naruszyła granice własności. Dodatkowo dzierżawa części działki nr 6/63, arkusz 13, obręb 5 Rataje powinna zakończyć się w momencie rozpoczęcia budowy Parku Rataje. Uważamy, że doszło do przeoczenia tego faktu, co należy niezwłocznie naprawić i odzyskać teren pod Park Rataje zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Rataje Park II.

Załączniki:

- Lista z podpisami mieszkańców os. Rzeczypospolitej 3 – kserokopia.

Z poważaniem,


Artur Gumny
Radny Osiedla Rataje
Mieszkaniec os. Rzeczypospolitej

Do wiadomości:

1. Wydział Urbanistyki i Architektury – Urząd Miasta Poznania
2. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu
3. Państwo Radni za pośrednictwem Biura Rady Miasta