

Nadawcy [adres korespondencyjny]:

morasko.petycja@interia.pl

Prezydent Miasta Poznania

Plac Kolegiacki 17

61-841 Poznań

PETYCJA

Działając na podstawie art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) niniejszym **zwracamy się z petycją w sprawie pilnego podjęcia i sfinalizowania prac nad uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Morasko - Radojewo - Umultowo", Kampus UAM w Poznaniu** [oznaczonego przez MPU symbolem jako **Mag**], zainicjowanego uchwałą Rady Miasta XXVII/203/IV/2003 w kwietniu 2003r. [dalej: MPZP], obejmującego w szczególności działki o numerach: 152/15, 250/2,3,4,5,6,7, 252/16,17, 253/2,3,4,5,6,7,8,10,13,14,15,16,18,19,20 oraz 254 i 255.

UZASADNIENIE

Dnia 24 maja 2018 r. Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania na wniosek spółki Konimpex Invest Sp. z o.o. [dalej: Inwestor] wszczął postępowanie administracyjne nr UA-I-U02.6730.510.2018 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (16 budynków) oraz bliźniaczej (108 budynków) z usługą przedszkole/żłobek oraz z wytyczonymi drogami (w tym także infrastrukturą techniczną) na obszarze działek nr 152/15, 250/2,3,4,5,6,7 oraz 252/16,17, ark. 24, obręb Morasko (obr. 54), położonych w Poznaniu przy ul. Szklarniowej.

Jako mieszkańcy sąsiadujący bezpośrednio lub pośrednio z opisaną wyżej inwestycją spółki Konimpex Invest Sp. z o.o., zamieszkując na obszarze oddziaływania tej inwestycji, pragniemy zwrócić uwagę Prezydenta Miasta Poznania na następujące aspekty związane z planowanym przedsięwzięciem:

- [1] **Tego typu duża inwestycja** będzie miała ogromny wpływ na obszar, na którym ma powstać, oraz na otaczające go sąsiedztwo - dlatego uważamy, iż nie powinna ona być realizowana w oparciu o procedurę ustalenia warunków zabudowy - dla tego terenu **powinien jak najszybciej powstać i zostać uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**, gdyż tylko w ramach procedury tworzenia takiego planu istnieją warunki dla przeprowadzenia odpowiednich konsultacji społecznych z obecnymi mieszkańcami terenu oddziaływania tej i innych tego typu inwestycji;
- [2] Projekt zagospodarowania w/w działek przez Inwestora zawiera tak dużą liczbę nowych budynków, iż skutkować to będzie niewspółmiernym wzrostem liczebności przyszłych mieszkańców tej części Moraska [124 budynki mieszkalne, z czego 108 w zabudowie bliźniaczej, mogą być domem dla m/w od 1000 do 2000 nowych mieszkańców(!) – stanowić to będzie dużo gęstsza zabudowę, niż dotychczasowa zabudowa pomiędzy ulicami Szklarniową i Hodowlaną, łącznie z osiedlem wzdłuż ulic Burzowej i Gradowej] – dlatego jakakolwiek zgoda na tego typu inwestycję należy uwzględnić wszelkie uwarunkowania, takie choćby jak: ruch samochodowy, ruch ciężarowo-dostawczy, ruch pieszych, ruch rowerowy, czy też ruch komunikacji miejskiej.

Rozmach projektu przedstawionego przez Inwestora to nic innego jak tworzenie nowej tkanki miejskiej – tworzenie takiej tkanki miejskiej bez udziału urbanistów oraz bez odpowiednich

konsultacji społecznych to działanie karkołomne, a do tego zapowiadające **poważne problemy w przyszłości**, związane choćby ze skomunikowaniem tego terenu przy pomocy dotychczasowych i nowych dróg z pozostałą częścią Poznania.

Dlatego uważamy, że priorytetem miasta powinno być jak najszybsze sfinalizowanie prac nad MPZP obejmującym teren objęty wnioskiem Inwestora oraz teren przyległy [tj. obszar Mag objęty uchwałą XXVII/203/IV/2003] – bez sfinalizowania i uchwalenia MPZP wszelkie inwestycje na tym terenie będą inwestycjami przypadkowymi, chaotycznymi, niezgodnymi z zasadą zrównoważonego rozwoju, co spowoduje jedynie uciążliwość dla wszystkich dotychczasowych mieszkańców;

- [3] W/w Inwestor w przedstawionym przez siebie projekcie zawarł uciążliwe dla okolicznych mieszkańców, zbiorcze zbiorniki na nieczystości płynne. Otóż teren objęty projektem jest terenem spadzistym – posiada on formę zagłębienia, a w jego najniższym punkcie znajdują się dwa zlewiska/stawy, będące naturalnymi zbiornikami wody deszczowej z terenu przeznaczonego pod inwestycję.

Wydaje się, iż projekt Inwestora przewiduje częściową likwidację jednego ze zlewisk/stawów, co może mieć fatalne skutki dla przyszłych mieszkańców. Już w chwili obecnej, w czasie intensywnych deszczów, teren ten staje się podmokły, grząski i ciężko się po nim poruszać. Ewentualne zasypanie jednego ze zlewisk/stawów, a także zabudowanie części powierzchni zarówno budynkami, drogami i chodnikami będzie powodować brak możliwości odpływu nadmiaru wody, szczególnie przy braku odpowiedniego systemu kanalizacji na tym terenie.

Dlatego uważamy, iż **ten aspekt wszelkich tego typu inwestycji powinien zostać dokładnie zbadany przez odpowiedni Wydział Ochrony Środowiska.**

- [4] Uważamy, że Wydział Ochrony Środowiska powinien także **w formie odpowiedniego raportu** zbadać znaczenie naturalnych zbiorników wodnych wymienionych w punkcie [3] dla lokalnej fauny i flory, a szczególnie ptactwa i gadów.

- [5] W trakcie **opracowywania MPZP ma miejsce sporządzanie ekofizjografii terenu oraz prognoza oddziaływania ewentualnej zabudowy na środowisko** [jak w pkt. [3]], co następnie wykazuje, czy wskazany teren w całości, ewentualnie w jakim zakresie, może zostać przeznaczony pod zabudowę. Nie jest tego w stanie wykazać zwykła analiza sporządzana przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

- [6] Ze względu na ukształtowanie terenu, o którym mowa w punkcie [3], należałoby w związku z zabudową wskazanego terenu **konkretnie zaplanować wybudowanie sieci kanalizacyjnej** oraz sieci kanalizacji deszczowej. **Zapewnienie infrastruktury technicznej należy** wg. ustawy o *samorządzie gminnym do zadań własnych gminy* [Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.].

Zwykle przedsiębiorstwa gospodarujące siecią wodociągów i kanalizacji posiadają wieloletnie plany rozwoju i modernizacji wszelkich urządzeń i sieci wodociągowo-kanalizacyjnych. Istotnym jest zatem ustalenie czy spółka miejska Aquanet Sp. z o.o. jako przedsiębiorstwo zarządzające poznańskimi wodociągami i siecią kanalizacyjną przewiduje w swoich planach inwestycyjnych odpowiednie działania na przedmiotowym terenie w związku z jego zabudową?

- [7] Inwestor ubiega się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż na teren objęty inwestycją nie został opracowany MPZP, a zapewne jest w interesie i jego, i każdego innego inwestora, by do realizacji planowanej inwestycji mogło dojść możliwie najszybciej.

Brak MPZP to nie tylko brak rozwiązań dla wymienionych powyżej kwestii techniczno-środowiskowo-społecznych, ale złudzenie, iż rozwiążą się one same. Jednak to w gestii Miasta Poznania będzie leżało ich rozwiązywanie – o ile prace te nie zostaną podjęte w tej chwili, to i tak w przyszłości dojdzie do poniesienia znacznych nakładów na odpowiednią infrastrukturę techniczną, które przy braku MPZP nie są uwzględniane ani w budżecie miejskim, ani w budżetach spółek od miasta zależnych.

Natomiast **opracowanie MPZP umożliwi miastu uzyskanie tzw. renty planistycznej w maksymalnej wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości**, które to ustawodawca przewidział jako możliwość pozyskania wpływów do budżetu w celu umożliwienia miastom i gminom uzyskania środków potrzebnych do wywiązywania się z zadań, jakie są nałożone na miasta/gminy w ramach ustawy wymienionej w punkcie [6].

W przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy przy tego typu dużych inwestycjach, jak ta planowana przez f-ę Konimpex, Miasto Poznań pozbawia siebie możliwości uzyskania takich środków.

- [8] W związku z powyższym i powołując się na ustawę przywołaną w punkcie [6] prosimy o odpowiedź na pytanie, **w jaki sposób została lub zostanie rozwiązana kwestia uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i kiedy Miasto planuje realizację w/w sieci?**

Prosimy o odpowiedź, czy obecny Inwestor posiada umowy zawarte z właściwą jednostką organizacyjną odpowiedzialną za te sieci? W przypadku braku uzbrojenia terenu tego typu umowy są niezbędnym elementem wniosku o ustalenie warunków zabudowy by spełnić warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

- [9] Nowe i tak duże osiedle, jak to obecnie planowane przez firmę Konimpex Invest Sp. z o.o., będzie potrzebowało odpowiedniego skomunikowania z pozostałą częścią tkanki miejskiej oraz z istniejącą zabudową dzielnicy Morasko.

Nie jesteśmy przeciwni budowie i realizacji sieci dróg wewnętrznych, szczególnie dróg pieszo-rowerowych (tzw. 'ścieżek rowerowych'), dróg dojazdowych typu pieszo-jezdni, czy też dróg dojazdowych, aczkolwiek powinny być one zaprojektowane w taki sposób, aby ograniczać intensywność i uciążliwość ruchu samochodowego na terenie już zabudowanym.

Nie wyrażamy jednak zgody na takie wytyczanie nowych dróg, szczególnie o standardzie dróg lokalnych (i powyżej), aby przebiegały one bezpośrednio lub w niedalekiej odległości od naszych okien, czy też rozbudowy istniejących dróg (np. ul. Szklarniowa, ul. Hodowlana) do standardu drogi lokalnej.

Wszelkie rodzaje dróg powinny zostać wytyczone w taki sposób, aby ruch kołowy w jak najmniej uciążliwy sposób oddziaływał na istniejącą już zabudowę i jej mieszkańców!

Jesteśmy przekonani, że proces wytyczenia dróg w sposób jak najmniej uciążliwy dla obecnych mieszkańców możliwy jest jedynie w procesie planowania i konsultacji w ramach prac nad przygotowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

- [10] Zwracamy uwagę, że w obowiązującym dla Moraska studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren planowanej przez Inwestora inwestycji oznaczony jest jako teren pod działalność usługową ponadlokalną [U]. Brak uchwalenia MPZP dla tak dużego terenu przeznaczonego pod działalność usługową (obszar o powierzchni ponad 20 ha) oznacza ogromny stan niepewności dla mieszkańców zamieszkujących w sąsiedztwie tego terenu.

Od Władz Miasta oczekujemy zapewnienia nam, mieszkańcom minimalnego komfortu, poprzez wyprowadzenia nas ze stanu niepewności, co do przyszłości dzielnicy, w której mieszkamy - domagamy się tego tym bardziej, iż MPZP udało się przygotować już, i to w stosunkowo krótkim czasie, na tereny zielone położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, który jest przedmiotem tej petycji.

Naturalną konsekwencją powinno być zatem kontynuowanie prac nad przyjęciem MPZP dla wnioskowanego przez nas obszaru.

Chcemy szczególnie podkreślić, iż uważamy, że dopuszczanie wszelkich inwestycji na w/w i niezabudowanym terenie Moraska bez uchwalenia odpowiedniego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest sprzeczne z racjonalną i spójną gospodarką przestrzenną, z zasadami zrównoważonego rozwoju, urbanistyki i zrównoważonego planowania przestrzeni miejskich, z zasadami dobrego administrowania oraz z zasadami współżycia społecznego i przyczyni się w przyszłości do wielu konfliktogennych sytuacji.

Domagamy się zatem jak najszybszego przystąpienia Miasta do finalizacji prac nad MPZP dla w/w terenu, tym bardziej, iż Miasto posiada odpowiednie zasoby w postaci Miejskiej Pracowni Urbanistycznej i nie musi zlecać wykonania takiego planu osobom trzecim. Kwestię przystąpienia do prac nad takim planem uważamy za pilną!


Z poważaniem,

Niżej podpisani

[Podpisy zgromadzone elektronicznie w załączniku]

Granica MPZP obszaru "Morasko - Radojewo - Umultowo", Kampus UAM w Poznaniu oznaczona przez Miejską Pracownię Urbanistyczną symbolem **Mag** w ramach uchwały Rady Miasta XXVII/203/IV/2003 z dn. 9 września 2003r. będącego przedmiotem niniejszej PETYCJI.



 granica projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Morasko-Radojewo-Umultowo", Kampus UAM w Poznaniu

skala 1:12 000

Źródło: <http://www.mpu.pl/plany.php?s=6&p=446>