



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 października 2016 r.

Poz. 6271

UCHWAŁA NR XXXVI/610/VII/2016 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 18 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania” (uchwała Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury, taką jak: portal, portyk, ryzalit, wykus, itp.;
- 2) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku wyróżniającą się z otoczenia formą architektury lub wysokością;
- 3) artykulacji elewacji – należy przez to rozumieć kompozycję oraz rozrzeźbienie elewacji, takie jak: rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych, ryzalit, pilaster, wykusz, gzyms, portal, sterczyna itp.;
- 4) dachu transparentnym – należy przez to rozumieć przezroczyste przekrycie dachowe w tym ażurową konstrukcję, dach szklany;
- 5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni ogrodzenia;
- 7) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć parking naziemny dla samochodów osobowych i rowerów, na którym każde 5 stanowisk postojowych dla samochodów przedzielone jest zielenią o wysokości do 1,5 m;
- 8) pasażu usługowym – należy przez to rozumieć ciąg pieszy z zabudową usługową po obu jego stronach przeprowadzony przez wnętrze kwartału zabudowy lub przez budynek;
- 9) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 11) przejściu bramowym – należy przez to rozumieć wydzielone w parterze budynku przejście piesze lub przejazd łączące przestrzenie publiczne z wnętrzem kwartału zabudowy;
- 12) miejscu rekreacji – należy przez to rozumieć obszar ze zorganizowanymi miejscami wypoczynku, placem zabaw oraz zielenią;
- 13) strefie ochrony widoku – należy przez to rozumieć obszar o specjalnych zasadach zagospodarowania, wyznaczony wzdłuż osi widokowej, skierowanej na kościół św. Wojciecha zlokalizowany poza planem i dzwonnice kościoła;
- 14) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym ani tablicą informacyjną;
- 15) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej, porządkowej, niebędący: urządzeniem reklamowym, szyldem, słupem ogłoszeniowym;
- 16) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub słupem ogłoszeniowym;
- 17) zabudowie usługowej sakralnej – należy przez to rozumieć zespół budynków kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą;
- 18) zieleni niskiej – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości do 1,5 m.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy:
 - a) usługowej sakralnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UK,
 - b) usługowej oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, KD-Dx,
 - b) drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) w strefie ochrony widoku, wskazanej na rysunku planu:
 - zakaz nowych nasadzeń drzew,
 - na terenie UK dopuszczenie lokalizacji historycznego budynku probostwa zgodnie z § 6 pkt 4,

- b) akcenty urbanistyczne na terenach UK, MW/U, w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- c) dla przejścia bramowego wysokość w świetle nie mniejszą niż 4,0 m,
- d) dla pasaży usługowego wysokość w świetle nie mniejszą niż 4,0 m,
- e) dla podcieni wysokość w świetle nie mniejszą niż 3,0 m,
- f) lokalizację obiektów małej architektury lub pomników na terenach 1ZP, 4ZP, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) ciągi piesze o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m na terenach UK, 3ZP, 4ZP o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu,
- h) rzędy drzew wskazane w orientacyjnej lokalizacji na rysunku planu,
- i) lokalizację zieleni wysokiej na terenach UK i UO, w strefie wskazanej na rysunku planu,
- j) lokalizację zieleni niskiej na terenie UK, w strefie wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 7 pkt 2,
- k) lokalizację parkingu w zieleni niskiej na terenie UK, w strefie wskazanej na rysunku planu;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) budynków na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP,
- b) budynków na terenach komunikacji,
- c) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- d) schodów i pochylni na terenach komunikacji, obsługujących tereny położone poza terenami komunikacji, z zastrzeżeniem dopuszczenia zachowania i przebudowy istniejących;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
- b) ścieżek rowerowych,
- c) ciągów pieszych innych niż wskazane na rysunku planu,
- d) obiektów małej architektury lub pomników, w miejscach innych niż wskazane na rysunku planu, oraz akcentów architektonicznych,
- e) kondygnacji podziemnych na terenach zabudowy,
- f) form architektonicznych, o parametrach określonych w pkt 1 lit. d - f:
 - przejść bramowych i podcieni na terenach MW/U i UK,
 - pasaży usługowych na terenie MW/U,
- g) tarasów widokowych na terenach zabudowy,
- h) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem ust. 2 oraz § 5 ust. 1 pkt 1 lit. c.

2. W zakresie zasad lokalizacji murów i ogrodzeń:

1) ustala się, w miejscach wskazanych na rysunku planu:

- a) ochronę murów chronionych planem, zgodnie z § 6 pkt 3 lit. b,
- b) lokalizację ogrodzeń, z dopuszczeniem lokalizacji bramy wjazdowej;

2) zakazuje się lokalizacji murów i ogrodzeń:

- a) z betonowych elementów prefabrykowanych,
- b) pełnych, z wyjątkiem wskazanych na rysunku planu:
 - murów chronionych, z uwzględnieniem pkt 3 lit. b,
 - ogrodzeń,

- c) na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP,

d) na terenach komunikacji, z wyjątkiem służących zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) ogrodzeń ażurowych wyłącznie o wysokości do 1,50 m,

b) murów oporowych o wysokości do 0,5 m.

3. W zakresie zasad lokalizacji szyldów:

1) zakazuje się lokalizacji szyldów:

a) z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED,

b) w formie podświetlanych kasetonów lub wyświetlanych obrazów,

c) przesłaniających otwory okienne, drzwiowe oraz detale architektoniczne;

2) dopuszcza się szyldy na terenie UK:

a) zlokalizowane na ścianach budynków, w których:

- mieści się siedziba instytucji,

- jest wykonywana działalność,

b) zawierające: logo, nazwę instytucji, dane kontaktowe takie jak: imiona, nazwiska, adres, nr telefonu, fax, e-mail, stronę www lub godziny otwarcia,

c) sytuowane równoległe do ściany budynku w formie elementów szklanych, metalowych lub drewnianych:

- jednorodne dla całego budynku w zakresie materiału i wielkości,

- przy wejściu do budynku między parapetem okna parteru a górną krawędzią drzwi,

- o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,2 m²;

3) dopuszcza się szyldy na terenach MW/U, UO:

a) zlokalizowane na ścianach budynków, w których:

- mieści się siedziba firmy,

- jest wykonywana działalność,

b) zawierające: logo, nazwę firmy, dane kontaktowe takie jak: imiona, nazwiska, adres, nr telefonu, fax, e-mail, stronę www lub godziny otwarcia,

c) sytuowane równoległe do ściany budynku w formie tablic szklanych, metalowych lub drewnianych:

- jednorodne dla całego budynku w zakresie materiału i wielkości,

- przy wejściu do budynku,

- o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,2 m²,

d) sytuowane równoległe do ściany budynku w formie metalowych lub szklanych odrębnych liter lub znaków:

- tworzących na jednej elewacji wyłącznie jeden napis, sytuowany w obrębie jednej kondygnacji,

- o łącznej powierzchni zajmowanego pola nie większej niż 2% powierzchni elewacji, na której będzie umieszczony,

e) sytuowane prostopadle do ściany budynku, w ilości nie większej niż 1 szyld na elewacji budynku:

- w formie metalowych, ażurowych elementów, z dopuszczeniem części pełnej o powierzchni nie większej niż 20%,

- o powierzchni nie większej niż 0,5 m² mierzonej po obrysie zewnętrznym,

- w pasie ściany na wysokości od 2,5 m do 4,0 m nad poziomem terenu, przy czym w ramach elewacji, na tej samej wysokości,

- wysunięte na odległość nie większą niż 0,7 m od ściany budynku, na której jest usytuowany,

f) sytuowane jako neony:

- na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni okna w formie utworzonej z odrębnych liter lub znaków,
- na budynkach, na wysokości gzymsu dachowego, w formie ażurowych liter lub znaków, o wysokości nie większej niż 1,0 m i powierzchni nie większej niż 10% elewacji;

4) dopuszcza się szyldy sytuowane:

a) na elementach wyposażenia sezonowych ogródków gastronomicznych:

- na lambrekinach markiz, parasoli lub zadaszeń, w formie jednego napisu,
- na elementach innych niż wymienione w tiret pierwsze, o wielkości boku pojedynczego szyldu nie większej niż 0,2 m,

b) na straganach związanych z imprezami okazjonalnymi na terenach UK, UO, 3ZP, 4ZP i 5ZP;

5) ustala się, w przypadku zastosowania możliwości lokalizacji szyldu w formie określonej w pkt 3, lit d i f, jako lokalizacje alternatywne.

4. W zakresie zasad lokalizacji tablic informacyjnych, słupów ogłoszeniowych:

1) zakazuje się lokalizacji tablic informacyjnych:

- a) z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED,
- b) w formie podświetlanych kasetonów lub wyświetlanych obrazów,
- c) w oknach oraz przesłaniających otwory okienne, drzwiowe, oraz detale architektoniczne;

2) dopuszcza się tablice informacyjne:

a) jako wolno stojące na terenach ZP i terenach komunikacji,

b) na budynkach i na ogrodzeniach, sytuowane równoległe do ściany budynku lub ogrodzenia, w formie pełnych elementów szklanych, metalowych lub drewnianych, o powierzchni pojedynczej tablicy nie większej niż 0,2 m²;

3) zakazuje się lokalizacji słupów ogłoszeniowych z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED;

4) dopuszcza się lokalizację słupów ogłoszeniowych:

- a) o wysokości nie większej niż 4,5 m,
- b) o proporcji podstawy do wysokości jak 1:3,
- c) jako obiektu budowlanego składającego się z trzech wyodrębnionych części: cokołu, części ekspozycyjnej i zwieńczenia z dopuszczeniem zakończenia słupa detalem, np. zegarem.

5. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych:

a) na obiektach wpisanych do rejestru zabytków i chronionych planem, wskazanych na rysunku planu,

b) jako wolno stojących,

c) z wykorzystaniem ekranów, np. plazmowych, typu LED,

d) w formie kasetonów, w tym podświetlanych i wyświetlających ruchome obrazy,

e) w formie billboardów i tablic wielkoformatowych,

f) na terenach:

- komunikacji,

- zieleni,

- zabudowy, z wyjątkiem określonych w pkt 2 i 3 oraz umieszczanych na elementach wyposażenia sezonowych ogródków gastronomicznych, oraz na straganach związanych z imprezami okazjonalnymi,

g) na murach i ogrodzeniach, z wyjątkiem ogrodzeń sezonowych ogródków gastronomicznych;

- 2) dopuszcza się urządzenia reklamowe na terenie MW/U, z zastrzeżeniem pkt 1:
- a) sytuowane na budynku, w obrębie parteru, równoległe do ściany, w miejscach nieprzesłaniających detali architektonicznych budynków,
 - b) o łącznej powierzchni wszystkich urządzeń reklamowych na elewacji, nie większej niż 2,0 m², w tym:
 - stanowiących ofertę gastronomiczną, sytuowaną przy wejściu do lokalu gastronomicznego, w formie gabloty o powierzchni nie większej niż 0,5 m², z wyłączeniem podświetlanych kasetonów,
 - stanowiących znak identyfikujący aptekę, w formie równoramiennego krzyża o powierzchni nie większej niż 0,5 m², w formie podświetlanych kasetonów lub neonów;
- 3) dopuszcza się urządzenia reklamowe na terenie UK, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b, w formie gablot związanych z działalnością usług sakralnych, o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m²;
- 4) dopuszcza się urządzenia reklamowe sytuowane:
- a) na elementach wyposażenia sezonowych ogródków gastronomicznych: na lambrekinach markiz, parasoli lub zadaszeń, w formie jednego napisu,
 - b) na elementach wyposażenia sezonowych ogródków gastronomicznych innych niż wymienione w lit. a, o wielkości boku pojedynczego szyldu nie większej niż 0,2 m.

6. Dopuszcza się lokalizację znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej ustanowionych przez gminę i elementów systemu informacji miejskiej.

7. W zakresie zasad lokalizacji obiektów tymczasowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) straganów związanych z imprezami okazjonalnymi na terenach 3ZP, 5ZP, UK,
 - b) sezonowych ogródków gastronomicznych na terenach zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 lit. b;
- 2) w zakresie lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych:
 - a) zakaz stoisk handlowych,
 - b) dopuszczenie ogródków wyłącznie w powiązaniu z lokalem gastronomicznym usytuowanym w parterze budynku, stanowiącym zaplecze socjalno-sanitarne,
 - c) dopuszczenie rozbieralnych ogrodzeń i podestów oraz zadaszeń stolików w formie parasoli lub pergoli.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących drzew i krzewów przy lokalizacji nowej sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, z uwzględnieniem stref zieleni,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - na terenach UK, UO, MW/U odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub zagospodarowanie na terenie,
 - na terenach ZP zagospodarowanie na terenie,
 - na terenach 1KD-D, 2KD-D odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - na terenach KD-Dx, KDW zagospodarowanie na terenie z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem § 6 pkt 6,

b) stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację drzew poza:

- strefą ochrony widoku oraz z zastrzeżeniem § 14 pkt 1,
- strefą zieleni niskiej,

b) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z zastrzeżeniem pkt 2, lit b.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach wymagających komfortu akustycznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na terenie całego obszaru planu:

a) ochronę fragmentu obszaru pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”,

b) ochronę fragmentu zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 231;

2) ochronę:

a) dzwonnicy przy kościele św. Wojciecha, wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr A 117, wskazanej na rysunku planu jako akcent urbanistyczny na terenie UK,

b) budynku dawnego zajazdu, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A 113, wskazanego na terenie MW/U;

3) zachowanie wskazanych na rysunku planu:

a) budynków chronionych planem, z dopuszczeniem przebudowy, pod warunkiem zachowania artykulacji elewacji i formy dachu,

b) murów chronionych planem wzdłuż terenu KDW;

4) dopuszczenie odtworzenia budynku dawnego probostwa na terenie UK, w miejscu wskazanym na rysunku planu, zgodnie z materiałami ikonograficznymi;

5) zachowanie fragmentu schronu na terenie UO;

6) dopuszczenie lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych wyłącznie na budynkach na terenie MW/U, poza budynkami wpisanymi do rejestru zabytków i chronionymi planem.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) na terenach dróg, w granicach poszczególnych terenów, zachowanie spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: nawierzchnie, latarnie, obiekty małej architektury;

2) zagospodarowanie strefy zieleni niskiej zlokalizowanej na terenie UK przed kościołem św. Wojciecha zlokalizowanym poza granicą planu, wraz z terenem 3ZP, spójnie pod względem nasadzeń zieleni, nawierzchni ciągu pieszego, oświetlenia, obiektów małej architektury, z uwzględnieniem § 8 pkt 8 oraz § 11 pkt 1 lit.c.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem UK, ustala się:

1) lokalizację zabudowy, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 13 lit. a;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 15%;

- 3) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 40%;
- 4) wysokość budynków, z uwzględnieniem § 6 pkt 3 lit. a oraz pkt 4:
 - a) dla budynków chronionych planem nie większą niż 15,0 m,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych nie większą niż 4,5 m,
 - c) dla budynku zlokalizowanego w strefie nowego zagospodarowania:
 - nie większą niż 11,0 m od strony terenu UO,
 - nie większą niż 8,0 m od strony południowej,
 - z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w części parterowo-piwnicznej usytuowanej na poziomie parkingu w zieleni niskiej,
 - d) dla budynku dawnego probostwa nie większą niż 12,0 m zgodnie z materiałami ikonograficznymi;
- 5) dachy:
 - a) strome o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 70°, z uwzględnieniem pkt 13 lit. e oraz § 6 pkt 3 lit. a oraz pkt 4,
 - b) dowolne dla łączników;
 - 6) nakaz stosowania, z uwzględnieniem pkt 13 lit. e oraz § 6 pkt 3 lit. a i pkt 4:
 - a) dachówki ceramicznej z palety barw „czerwonej” lub blachy miedzianej jako pokrycia stromych połaci dachów, z wyjątkiem dzwonnicy kościoła św. Wojciecha, oznaczonej na rysunku planu jako akcent urbanistyczny, dla której ustala się pokrycie dachu gontem,
 - b) wykończenia elewacji budynku tynkiem lub trwałymi materiałami elewacyjnymi w kolorach pastelowych;
 - 7) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 1,0 i nie większą niż 1,2;
 - 8) w strefie zieleni niskiej na terenie UK, zlokalizowanej przed kościołem św. Wojciecha, zagospodarowanie w formie kaskadowo ukształtowanych trawników, uzupełnionych rabatami kwiatowymi lub krzewami, z ciągiem pieszym, wskazanym na rysunku planu;
 - 9) zakaz lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych w strefach zieleni wskazanych na rysunku planu, z wyjątkiem miejsc postojowych w strefie parkingu w zieleni niskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust.1 pkt 5, 6, 7;
 - 11) dostęp do przyległej drogi publicznej lub poprzez drogę wewnętrzną KDW;
 - 12) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu, nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 13) dopuszczenie:
 - a) wysunięcia przed linię zabudowy:
 - części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie zewnętrzne, na głębokość nie większą niż 1,2 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu,
 - części budynku w przypadku realizacji termoizolacji budynków,
 - b) lokalizacji budynku usług związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu w strefie nowego zagospodarowania wskazanej na rysunku planu,
 - c) lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) dachów transparentnych o dowolnej geometrii,
 - e) na łącznikach zastosowania transparentnych materiałów wykończeniowych elewacji i dachów,
 - f) lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek w poziomie parteru lub w kondygnacjach podziemnych.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem UO ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 11 lit. a oraz § 6 pkt 3 lit. a oraz pkt 5;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 50%;
- 3) powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 20%;
- 4) wysokość budynków nie większą niż 7,0 m, z uwzględnieniem § 6 pkt 3 lit. a;
- 5) dachy strome o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 60°, z uwzględnieniem § 6 pkt 3 lit. a;
- 6) nakaz stosowania dachówki ceramicznej z palety barw "czerwonej" lub "brązowej" lub blachy miedzianej jako pokrycia stromych połaci dachów, z uwzględnieniem § 6 pkt 3 lit. a;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,4;
- 8) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust.1 pkt 5, 6 i 7;
- 9) dostęp do przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą planu;
- 10) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, nie mniejszą niż 5000 m²;
- 11) dopuszczenie:
 - a) wysunięcia przed linię zabudowy:
 - części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie zewnętrzne, na głębokość nie większą niż 1,2 m,
 - części budynku, w przypadku realizacji termoizolacji budynków,
 - b) lokalizacji okien połaciowych,
 - c) lokalizacji garaży,
 - d) zachowania funkcji usługowej w obrębie istniejącego budynku.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem MW/U ustala się:

1. lokalizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 15,
 - b) w pasie terenu o szerokości 25,0 m wyznaczonym od linii zabudowy;
 - 2) dostosowanie wysokości nowej zabudowy do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich poprzez kąty nachylenia połaci dachu i kierunków kalenic;
 - 3) akcentowanie szerokości elewacji zgodnie z szerokością podziałów na działki budowlane;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 1%, z dopuszczeniem obniżenia w przypadku istniejącej zabudowy;
 - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 70%, z dopuszczeniem przekroczenia w przypadku istniejącej zabudowy;
 - 6) wysokość zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 oraz § 6 pkt 2 lit. b, pkt 3 lit. a:
 - a) od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17,0 m dla budynków wyznaczających krawędzie zabudowy terenu od strony dróg publicznych,
 - b) dla akcentów urbanistycznych wskazanych na rysunku planu dopuszczenie podwyższenia ustalonej wysokości w lit. a o nie więcej niż 3,5 m;
 - 7) dachy dowolne, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 lit. a;
 - 8) nakaz stosowania, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. b oraz pkt 3 lit. a:

- a) dachówki ceramicznej z palety barw „czerwonej” jako pokrycia stromych połaci dachów,
- b) wykończenia elewacji budynku tynkiem w kolorach pastelowych lub określonym na podstawie badań stratygraficznych;
- 9) intensywność zabudowy działki budowlanej nie mniejszą niż 2,0 i nie większą niż 2,5;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m², z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 11) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu;
- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 15 ust.1 pkt 5, 6, 7, 8 i 9;
- 13) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych:
 - wolno stojących,
 - o powierzchni sprzedaży i wystawienniczej powyżej 300 m²,
 - b) wolno stojących stacji transformatorowych,
 - c) wolno stojących garaży jednokondygnacyjnych;
- 14) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lokalizację miejsca rekreacji;
- 15) dopuszczenie:
 - a) wysunięcia przed linię zabudowy:
 - części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie zewnętrzne, na głębokość nie większą niż 1,2 m, w przypadku gdy linia zabudowy nie pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu drogi publicznej,
 - części budynku w przypadku realizacji termoizolacji budynków,
 - b) lokalizacji garaży wbudowanych lub podziemnych, w tym wysuniętych poza obrys budynku,
 - c) lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek w poziomie parteru lub w kondygnacjach podziemnych;
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy.

§ 11. W zakresie zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu 1ZP zielenią z zachowaniem istniejących przejazdów,
 - b) zagospodarowanie terenu 2ZP zielenią niską,
 - c) zagospodarowanie terenu 3ZP zielenią niską w formie kaskadowo ukształtowanych trawników, uzupełnionych rabatami kwiatowymi lub krzewami,
 - d) zagospodarowanie terenu 4ZP zielenią o charakterze parkowym,
 - e) zagospodarowanie terenu 5ZP zielenią, z dopuszczeniem zachowania istniejącego przejazdu, z zakazem stosowania nawierzchni bitumicznych, z uwzględnieniem pkt 2,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż:
 - 80% na terenach 1ZP, 2ZP i 3ZP,
 - 50% na terenach 4ZP i 5ZP,
 - g) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla ciągów pieszych na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP,
 - h) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu lub do dróg publicznych poprzez wyznaczoną w planie drogę wewnętrzną;
- 2) dopuszcza się lokalizację placu pieszego na terenie 5ZP;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) stacji transformatorowych,
- b) stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, KD-Dx ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasę dojazdową;
- 3) dla terenu 1KD-D lokalizację:
 - a) jezdni z zastrzeżeniem lit.c,
 - b) dwustronnych chodników z wyjątkiem odcinka na styku z terenami 2KD-D i 1ZP, gdzie poza strefami przejść dla pieszych dopuszcza się rezygnację z chodnika,
 - c) pasa lub pasów rowerowych na jezdni;
- 4) dla terenu 2KD-D lokalizację:
 - a) jezdni,
 - b) dwustronnych chodników, z wyjątkiem odcinka na styku z terenem 1KD-D, gdzie poza strefami przejść dla pieszych dopuszcza się rezygnację z chodnika,
 - c) pasa lub pasów rowerowych na jezdni;
- 5) dla terenu KD-Dx:
 - a) lokalizację chodnika z dopuszczeniem zamiany chodnika na ścieżkę pieszo-rowerową,
 - b) zachowanie istniejących przejazdów,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 3) sposób zagospodarowania umożliwiający zawrót pojazdu w granicach terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów pasa drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z:

- 1) przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym magistrali ciepłowniczej wskazanej na rysunku planu;
- 2) uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia w obszarze zagrożonym procesami geodynamicznymi, wskazanym na rysunku planu na terenach: UK, UO, MW/U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 1KD-D, 2KD-D, KD-Dx, KDW.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników i ścieżek rowerowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zjazdów na drogach publicznych;

- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu na terenach dróg;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów na terenach dróg, z zastrzeżeniem § 12 pkt 5 lit c;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z zastrzeżeniem pkt 9, na działce budowlanej nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowisko postojowe, w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 30 mieszkań,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 11 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 7 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 12 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 12 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 6 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - i) na każde 100 łóżek w hotelach: 20 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - j) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-i: 7 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z zastrzeżeniem pkt 7 na działce budowlanej nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów: 10 stanowisk postojowych,
 - b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej lokali handlowych: 15 stanowisk postojowych,
 - c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów oświatowych: 20 stanowisk postojowych,
 - d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 stanowisk postojowych,
 - e) na każde 100 miejsc w teatrach i kinach oraz w salach konferencyjnych i widowiskowych: 5 stanowisk postojowych,
 - f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych,
 - g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe,
 - h) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-g: 15 stanowisk postojowych;
- 7) dopuszczenie zmniejszenia liczby stanowisk postojowych dla rowerów lub rezygnację z ich lokalizacji na działce budowlanej, w przypadku gdy na terenach przyległych, przeznaczonych pod drogę wewnętrzną lub zieleń urządzoną, zlokalizowano stojaki rowerowe w ilości ustalonej w pkt 6;
- 8) dla obsługi zabudowy usługowej zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 5 i 6;
- 9) na terenie MW/U, na działkach budowlanych z budynkami chronionymi planem nie wymaga się miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z pkt 5.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci,

b) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci:

a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,

b) teletransmisyjnej systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 16. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/610/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 18 października 2016 r.

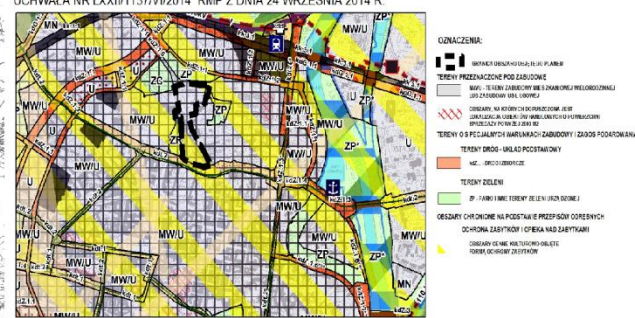
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźniczej i Północnej” - część A w Poznaniu



- ### Legenda
- granica obszaru objętego planem wraz z granicą obszaru ochrony archeologicznej
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - obowiązująca linia zabudowy
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
 - teren zabudowy usługowej sakralnej
 - teren zabudowy usługowej oświaty
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
 - tereny zieleni urządzonej
 - tereny dróg publicznych: KD-D, KD-Dx
 - teren drogi wewnętrznej KD.W
 - budynki wpisane do rejestru zabytków
 - budynki chronione planem
 - budynek dawnego probostwa
 - strefa zieleni niskiej
 - strefa zieleni wysokiej
 - strefa parkingu w zieleni niskiej
 - strefa ochrony widoku
 - obszar zagrożony procesami geodynamicznymi
 - strefa nowego zagospodarowania
 - mur chroniony planem
 - ogrodzenie
 - ciąg pieszy poza terenami dróg
 - orientacyjna lokalizacja rzędów drzew
 - istniejąca magistrala ciepłownicza podziemna
 - akcent urbanistyczny
 - obiekt małej architektury lub pomnik

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA POZNANIA SKALA 1: 15 000

UCHWAŁA NR LXVII/1137/VI/2014 RMP Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2014 R.



**Załącznik nr 2 do uchwały Nr
XXXVI/610/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 18 października 2016 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu
w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) rozstrzyga się, co następuje:

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:

- 1. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna współwłaściciel działki nr 71 ark 02 obr Poznań

Treść uwagi: Jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Poznaniu – zachodni stok wzgórza św. Wojciecha, teren przed kościołem – KW PO1P/00207700/2 (teren na planie 3ZP) i w związku z wyłożeniem planu C1pa mpzp „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu składam w ustawowym terminie swój sprzeciw w przedmiocie przeznaczenia powyższego terenu na zaproponowany.

Przedmiotowy teren, użytkowany w czasie wojny jako zabudowany (kamienice) według zaproponowanego planu zagospodarowania ma zostać przekształcony na prywatny teren zieleni urządzonej. W mojej ocenie, w zbyt szeroki i nieuzasadniony sposób ogranicza on możliwość wykorzystania nieruchomości stanowiących własność prywatną. Warto przy tym zauważyć, iż teren został oznaczony jako niepubliczny, jednak ograniczono jakąkolwiek możliwość użytkowania przez właścicieli: terenu nie można zabudować, grodzić go, przekształcać, montować reklam, chroniony jest widok przez niego, wyłączono możliwość przygotowania punktów widokowych czy chociażby utworzenia miejsc parkingowych. Przy tak wielu ograniczeniach trudno znaleźć sposób techniczny, w który właściciele mogliby przykładowo ograniczyć dostęp do terenu. Wydaje się zatem, iż celem planu nie jest nieformalne (gdyż teren formalnie ma pozostać prywatny)

wykorzystanie prywatnego terenu jako przestrzeni publicznej, czego potwierdzeniem jest m.in. zaplanowanie przez sam środek działki szerokiej drogi, która ma prowadzić do kościoła. W związku z ustaleniem planu spodziewać się też można np. wytycznych dla właścicieli odnośnie utrzymania terenu biologicznie czynnego i pozostałych ustaleń planu. Próbuje się zatem przerzucić na właścicieli prywatnych działek zadania miejskie oraz inne cele prywatne (właścicieli pobliskich nieruchomości) i przygotować plan kształtujący teren prywatny tak, aby służył ona jako przestrzeń publiczna, jednak przerzucając na właścicieli z tym związane zadania i koszty oraz powodując w sposób istotny zmniejszenie wartości działek.

Ważną okolicznością jest również fakt, iż w bezpośredniej, najbliższej okolicy (teren UK i UO) umożliwiono nową wysoką zabudowę, budowę miejsc parkingowych itd. Co dowodzi nierównego traktowania uczestników planu. W mojej opinii nastąpiła tutaj próba realizacji interesów jednej grupy społecznej (budowa wysokich obiektów zabudowy sakralnej i oświatowej) kosztem innych (przeznaczenie prywatnych przedmiotowych terenów na zaplecze dla powyższych). Tak poważna i w mojej opinii krzywdząca ingerencja we własność prywatna wydaje się zatem nieuzasadniona i musi budzić sprzeciw.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie nadmienić należy, iż w ramach rozstrzygania uwag Miejska Pracownia Urbanistyczna zwróciła się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Zarządu Zieleni Miejskiej i Wydziału Transportu i Zieleni o informację, czy wprowadzenie zapisu „teren publicznej zieleni urządzonej” zamiast utrzymania obecnego zapisu – teren zieleni urządzonej – będzie korzystniejsze z punktu widzenia ewentualnych dalszych działań wydziału. Wg opinii ww. jednostek miejskich „dotychczas w doktrynie i orzecznictwie nie ukształtował się pogląd wyrażający różnicę w wartości gruntów przeznaczonych pod zieleni urządzonej, a zieleni publicznej urządzonej. Wg wiedzy tut. Wydziału (WGN) istotną przesłanką wpływającą na wartość nieruchomości jest szczegółowy zapis dot. zakazu zabudowy na terenie zieleni, a nie określenie jej jako zieleni publicznej urządzonej lub tylko zieleni urządzonej. Wpisanie do celów publicznych zapisów: „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (art. 6 pkt 9 lit. c ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje podstawę do nabycia nieruchomości, jednak nie wymusza na Gminie jej wykupu”. W związku z tym utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleni urządzonej jest rozwiązaniem trafnym i wyważonym.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna współwłaściciel działki nr 71 ark 02 obr Poznań

Treść uwagi: Jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Poznaniu – zachodni stok wzgórza św. Wojciecha, teren przed kościołem – KW PO1P/00207700/2 (teren na planie 3ZP) i w związku z wyłożeniem planu C1pa mpzp „w rejonie ulic Bóźniczej i Północnej” – część A w Poznaniu składam w ustawowym terminie swój sprzeciw w przedmiocie przeznaczenia powyższego terenu na zaproponowany.

Przedmiotowy teren, użytkowany w czasie wojny jako zabudowany (kamienice) według zaproponowanego planu zagospodarowania ma zostać przekształcony na prywatny teren zieleni urządzonej. W mojej ocenie, w zbyt szeroki i nieuzasadniony sposób ogranicza on możliwość wykorzystania nieruchomości stanowiących własność prywatną. Warto przy tym zauważyć, iż teren został oznaczony jako niepubliczny, jednak ograniczono jakąkolwiek możliwość użytkowania przez właścicieli: terenu nie można zabudować, grodzić go, przekształcać, montować reklam, chroniony jest widok przez niego, wyłączono możliwość przygotowania punktów widokowych czy chociażby utworzenia miejsc parkingowych. Przy tak wielu ograniczeniach trudno znaleźć sposób techniczny, w który właściciele mogliby przykładowo ograniczyć dostęp do terenu. Wydaje się zatem, iż celem planu nie jest nieformalne (gdyż teren formalnie ma pozostać prywatny) wykorzystanie prywatnego terenu jako przestrzeni publicznej, czego potwierdzeniem jest m.in. zaplanowanie przez sam środek działki szerokiej drogi, która ma prowadzić do kościoła. W związku z ustaleniem planu spodziewać się też można np. wytycznych dla właścicieli odnośnie utrzymania terenu biologicznie czynnego i pozostałych ustaleń planu.

Próbuje się zatem przerzucić na właścicieli prywatnych działek zadania miejskie oraz inne cele prywatne (właścicieli pobliskich nieruchomości) i przygotować plan kształtujący teren prywatny tak, aby służył ona jako przestrzeń publiczna, jednak przerzucając na właścicieli z tym związane zadania i koszty oraz powodując w sposób istotny zmniejszenie wartości działek.

Ważną okolicznością jest również fakt, iż w bezpośredniej, najbliższej okolicy (teren UK i UO) umożliwiono nową wysoką zabudowę, budowę miejsc parkingowych itd. Co dowodzi nierównego traktowania uczestników planu. W mojej opinii nastąpiła tutaj próba realizacji interesów jednej grupy społecznej (budowa wysokich obiektów zabudowy

sakralnej i oświatowej) kosztem innych (przeznaczenie prywatnych przedmiotowych terenów na zaplecze dla powyższych). Tak poważna i w mojej opinii krzywdząca ingerencja we własność prywatna wydaje się zatem nieuzasadniona i musi budzić sprzeciw.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły zarówno wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola

kościół i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie nadmienić należy, iż w ramach rozstrzygania uwag Miejska Pracownia Urbanistyczna zwróciła się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Zarządu Zieleni Miejskiej i Wydziału Transportu i Zieleni o informację, czy wprowadzenie zapisu „teren publicznej zieleni urządzonej” zamiast utrzymania obecnego zapisu – teren zieleni urządzonej – będzie korzystniejsze z punktu widzenia ewentualnych dalszych działań wydziału. Wg opinii ww. jednostek miejskich „dotychczas w doktrynie i orzecznictwie nie ukształtował się pogląd wyrażający różnicę w wartości gruntów przeznaczonych pod zieleni urządzonej, a zieleni publicznej urządzonej. Wg wiedzy tut. Wydziału (WGN) istotną przesłanką wpływającą na wartość nieruchomości jest szczegółowy zapis dot. zakazu zabudowy na terenie zieleni, a nie określenie jej jako zieleni publicznej urządzonej lub tylko zieleni urządzonej. Wpisanie do celów publicznych zapisów: „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (art. 6 pkt 9 lit. c ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje podstawę do nabycia nieruchomości, jednak nie wymusza na Gminie jej wykupu”. W związku z tym utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleni urządzonej jest rozwiązaniem trafnym i wyważonym.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

- 3. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna współwłaściciel działki nr 71 ark 02 obr Poznań
- 1) **Treść uwagi:** Jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Poznaniu - zachodni stok wzgórza św. Wojciecha, teren przed kościołem - KW PO I P/00207700/2 i w związku z wyłożeniem planu C1pa Mpzp „w rejonie ulic Bóżniczej i Północnej” - część A w Poznaniu składam w ustawowym terminie swój sprzeciw w przedmiocie przeznaczenia powyższego terenu na zaproponowany:
- a) teren zieleni urządzonej 3ZP wraz z (...).

UZASADNIENIE

W mojej opinii w proponowanym planie znajdują się zapisy, które w sposób zbytni i nieuzasadniony ograniczają prawo własności.

Zgodnie z Konstytucją RP, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona, tyle że tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie w jakim nie narusza

to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Zgodnie z wyrokiem NSA w wyroku z 2 lutego 2006 r.25: „Zgodnie z zasadą »złotego środka«, odzwierciedlającą najlepiej istotę konstytucyjnej ochrony prawa własności, postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie powinny być interpretowane w sposób nadmiernie ograniczający prawa właściciela, ani w sposób nadmiernie rozszerzający istniejące ograniczenia praw właścicielskich, tak aby nie naruszało to istoty prawa własności”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie

problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

W art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrażona jest wola ustawodawcy przyznająca gminie władztwo planistyczne. Władztwo to rozumiane jest jako uprawnienie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóżniczej i Północnej” – część A, umożliwi: uporządkowanie przedmiotowego terenu znajdującego się w bardzo atrakcyjnym i eksponowanym rejonie miasta, zdefiniowanie zasad jego zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy dla nowo projektowanych na tym terenie obiektów, określenie zasad jego obsługi komunikacyjnej, stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę na obszarze objętym opracowaniem.

Z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że sposób zagospodarowania terenu przysługuje osobie dysponującej tytułem prawnym do tego terenu, tylko pod warunkiem zgodności jego zamierzeń z warunkami ustalonymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz pod warunkiem, że jego zamierzenia nie naruszają chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich. Nie istnieje w ustawodawstwie taki przepis prawa, który każdemu, komu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, umożliwia zagospodarowanie działki w sposób nieograniczony.

Jednocześnie należy zauważyć, iż przeznaczenie terenu pod zieleń kontynuuje dotychczasowe zagospodarowanie, o które postulowali mieszkańcy sąsiednich terenów.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

b) (...) wraz z ciągiem pieszym (drogą wewnętrzną).

UZASADNIENIE

W mojej opinii w proponowanym planie znajdują się zapisy, które w sposób zbytni i nieuzasadniony ograniczają prawo własności.

Zgodnie z Konstytucją RP, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona, tyle że tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności, tj. zakazem nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki.

Zgodnie z wyrokiem NSA w wyroku z 2 lutego 2006 r.25:

„Zgodnie z zasadą »złotego środka«, odzwierciedlającą najlepiej istotę konstytucyjnej ochrony prawa własności, postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie powinny być interpretowane w sposób nadmiernie ograniczający prawa właściciela, ani w sposób nadmiernie rozszerzający istniejące ograniczenia praw właścicielskich, tak aby nie naruszało to istoty prawa własności”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

W art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrażona jest wola ustawodawcy przyznająca gminie władztwo planistyczne. Władztwo to rozumiane jest jako uprawnienie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A, umożliwi: uporządkowanie przedmiotowego terenu znajdującego się w bardzo atrakcyjnym i eksponowanym rejonie miasta, zdefiniowanie zasad jego zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy dla nowo projektowanych na tym terenie obiektów, określenie zasad jego obsługi komunikacyjnej, stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę na obszarze objętym opracowaniem.

Z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że sposób zagospodarowania terenu przysługuje osobie dysponującej tytułem prawnym do tego terenu, tylko pod warunkiem zgodności jego zamierzeń z warunkami ustalonymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz pod warunkiem, że jego zamierzenia nie naruszają chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich. Nie istnieje w ustawodawstwie taki przepis prawa, który każdemu, komu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, umożliwia zagospodarowanie działki w sposób nieograniczony.

Jednocześnie należy zauważyć, iż przeznaczenie terenu pod zielen kontynuuje dotychczasowe zagospodarowanie, o które postulowali mieszkańcy sąsiednich terenów.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

- 2) **Treść uwagi:** wyrażam sprzeciw w przedmiocie przeprowadzenia ciągu pieszego (drogi wewnętrznej) poprzez działki oznaczone w planie jako 3ZP.

Taki zapis może stanowić przekroczenie uprawnień gminy w decydowaniu o przeznaczeniu terenu (w przypadku przeznaczenia np. samego ciągu pieszego jako terenu publicznego):

Wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 lutego 2007 r., IV SA/Wa 1538/06, LEX nr 319 153
Ciąg pieszy nie stanowi drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 204, póź. 2086 z późn. zm.).

Ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ciągu pieszego ogólnodostępnego na gruncie prywatnym wbrew woli właściciela oznacza, że uchwalenie planu zawierającego taki zapis stanowi przekroczenie przez gminę uprawnień w decydowaniu o przeznaczeniu terenu.

Właściciele nigdy nie wyrażali chęci ani zgody na takie ustalenia odnośnie ciągu pieszego. Istnienie lub nieistnienie drogi wewnętrznej oraz jego kształt powinny stanowić decyzje właścicieli a nie stanowić literalny zapis w planie zagospodarowania, tym bardziej że teren został oznaczony jako prywatny.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie

konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

W art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrażona jest wola ustawodawcy przyznająca gminie władztwo planistyczne. Władztwo to rozumiane jest jako uprawnienie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A, umożliwi: uporządkowanie przedmiotowego terenu znajdującego się w bardzo atrakcyjnym i eksponowanym rejonie miasta, zdefiniowanie zasad jego zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy dla nowo projektowanych na tym terenie obiektów, określenie zasad jego obsługi komunikacyjnej, stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę na obszarze objętym opracowaniem.

Z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że sposób zagospodarowania terenu przysługuje osobie

dysponującej tytułem prawnym do tego terenu, tylko pod warunkiem zgodności jego zamierzeń z warunkami ustalonymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz pod warunkiem, że jego zamierzenia nie naruszają chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich. Nie istnieje w ustawodawstwie taki przepis prawa, który każdemu, komu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, umożliwia zagospodarowanie działki w sposób nieograniczony.

Jednocześnie należy zauważyć, iż przeznaczenie terenu pod zielen kontynuuje dotychczasowe zagospodarowanie, o które postulowali mieszkańcy sąsiednich terenów.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

- 3) **Treść uwagi:** wyrażam sprzeciw w przedmiocie braku możliwości ogradzania terenu, gdyż uniemożliwia to sprawowanie kontroli właścicielskiej nad terenem i ograniczenia dostępu dla osób postronnych. Wnoszę o możliwość montażu ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,50 m lub murów oporowych o wysokości do 0,5 m jak pozostałe obszary objęte planem. Niskie ogrodzenie nie będzie ograniczać widoku na zabytkową część ani zbyt ingerować w jego charakter.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację

zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie należy zauważyć, iż ustalenia ograniczające możliwość lokalizacji ogrodzeń kontynuują dotychczasowe zagospodarowanie, o które postulowali mieszkańcy sąsiednich terenów.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

- 4) **Treść uwagi:** wyrażam sprzeciw w zakazie budowy miejsc parkingowych. Właściciele na innych nieruchomościach objętych planem posiadają możliwość parkowania na swojej nieruchomości. Ograniczenie tego prawa powinno wynikać z dobrze uzasadnionego i rzeczywistego powodu. W pobliżu znajduje się duża ilość urządzonych miejsc parkingowych, które mimo bliskości nie kolidują jak widać z zabytkowym charakterem tego miejsca.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha.

Zagospodarowanie terenu parkingiem byłoby sprzeczne z ochroną widoku na ww. kościół oraz ograniczałoby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu, a także w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie zagospodarowania terenu przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również przeciwników takich działań. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o przeznaczeniu terenu przed kościołem pod zieleni.

- 5) **Treść uwagi:** wyrażam sprzeciw w zakazie budowy automatycznego parkingu podziemnego. Rozwiązanie takie w małym stopniu ingeruje w ograniczenie zabytkowego widoku (widoczne pozostają dwa wjazdy przy istniejących budynkach kościelnych).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu

urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższą rangą formą ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne, historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższym zapisy planu dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

- 6) **Treść uwagi:** wyrażam sprzeciw w zakazie usytuowania punktów widokowych na tym terenie. W Poznaniu znajduje się wyjątkowo mało punktów widokowych. Ze względu na bliską odległość od centrum miasta i naturalne wzniesienie działek mógłby znajdować się tutaj wysoki punkt widokowy rozciągający się na znaczną część Poznania. Umieszczenie tego punktu nie musiało by kolidować z ograniczeniem widoku na kościół i zabytkowa wieża, ale jeszcze dopełnić turystyczny charakter tego miejsca i uatrakcyjnić je.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie

rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższą rangą formą ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne, historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższym zapisy planu dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

- 7) **Treść uwagi:** wyrażam sprzeciw w przedmiocie samego przekształcenia terenu budowlanego na teren zieleni urządzonej. Zmiana taka ingeruje w aktualne przeznaczenie terenu - w okresie wojennym stały w tym miejscu kamienice. W mojej opinii, całkowity brak zabudowy w zbyt znaczącym stopniu ingeruje w prawo własności. Działki mogłyby być chociażby częściowo zabudowane w sposób uzgodniony z konserwatorem zabytków w sposób nie zasłaniający widoku na zabytkowe nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne

wnętrze urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie należy wskazać, iż teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższa rangą forma ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne,

historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższym zapisy planu dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

W art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrażona jest wola ustawodawcy przyznająca gminie władztwo planistyczne. Władztwo to rozumiane jest jako uprawnienie gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Bóżniczej i Północnej” – część A, umożliwi: uporządkowanie przedmiotowego terenu znajdującego się w bardzo atrakcyjnym i eksponowanym rejonie miasta, zdefiniowanie zasad jego zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy dla nowo projektowanych na tym terenie obiektów, określenie zasad jego obsługi komunikacyjnej, stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych w postępowaniach dotyczących pozwoleń na budowę na obszarze objętym opracowaniem.

Z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że sposób zagospodarowania terenu przysługuje osobie dysponującej tytułem prawnym do tego terenu, tylko pod warunkiem zgodności jego zamierzeń z warunkami ustalonymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz pod warunkiem, że jego zamierzenia nie naruszają chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich. Nie istnieje w ustawodawstwie taki przepis prawa, który każdemu, komu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, umożliwia zagospodarowanie działki w sposób nieograniczony.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna współwłaściciel działki nr 73 ark 02 obr Poznań

Treść uwagi: Niniejszym zgłaszam swój sprzeciw wobec propozycji przeznaczenia działki 73, ujętej w wyłożonym planie. Domagam się umożliwienia odbudowy istniejącej przed wojną kamienicy oraz respektowania Konstytucyjnych Prawa, umożliwiających władanie własnością.

Zasadność mojego sprzeciwu w pełni potwierdza i nie pozostawia wątpliwości dołączona opinia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu!

SPRZECIW

Jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Poznaniu – zachodni stok wzgórza Św. Wojciecha, teren przed kościołem- dz. nr 73 (teren na planie 3ZP) i w związku z wyłożeniem planu C1pa „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej”- część A w Poznaniu składam w ustawowym terminie swój sprzeciw w przedmiocie przeznaczenia powyższego terenu na zaproponowany.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy teren, użytkowany w czasie wojny jako zabudowany (kamienice) według zaproponowanego planu zagospodarowania przestrzennego ma zostać przekształcony na prywatny teren zieleni urządzonej. W mojej ocenie, w zbyt szeroki i nieuzasadniony sposób ogranicza on możliwość wykorzystania nieruchomości stanowiących własność prywatną. Warto przy tym zauważyć, iż teren został oznaczony jako niepubliczny, jednak ograniczono jakąkolwiek możliwość użytkowania przez właścicieli: terenu nie można zabudować, grodzić go, przekształcać, montować reklam, chroniony jest widok przez niego, wyłączono możliwość przygotowania punktów widokowych czy chociażby utworzenia miejsc parkingowych. Przy tak wielu ograniczeniach trudno znaleźć sposób techniczny, w który właściciele mogliby przykładowo ograniczyć dostęp do terenu.

Wydaje się zatem, iż celem planu jest nieformalne (gdyż teren formalnie ma pozostać prywatny) wykorzystanie prywatnego terenu jako przestrzeni publicznej, czego potwierdzeniem jest m.in. zaplanowanie przez sam środek działki szerokiej drogi, która ma prowadzić do kościoła. W związku z ustaleniem planu spodziewać się też można np. wytycznych dla właścicieli odnośnie utrzymania terenu biologicznie czynnego i pozostałych ustaleń planu.

Próbuje się zatem przenieść na właścicieli prywatnych działek zadania miejskie oraz inne cele prywatne (właściciele pobliskich nieruchomości) i przygotować plan kształtujący teren prywatny tak, aby służył ona jako przestrzeń publiczna, jednak przerzucając na właścicieli z tym związane zadania i koszty oraz powodując w sposób istotny zmniejszenie wartości działek.

Ważną okolicznością jest również fakt, iż w bezpośredniej, najbliższej okolicy (teren UK i UO) umożliwiono nową wysoką zabudowę, budowę miejsc parkingowych itd. Co dowodzi nierównego traktowania uczestników planu. W mojej opinii nastąpiła tutaj próba realizacji interesów jednej grupy społecznej (budowa wysokich obiektów zabudowy sakralnej i oświatowej) kosztem innych (przeznaczenie prywatnych przedmiotowych terenów na zaplecze dla powyższych). Tak poważna i w mojej opinii krzywdząca ingerencja we własność prywatna wydaje się zatem nieuzasadniona i musi budzić sprzeciw.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski

właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpoła kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie należy wskazać, iż teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższą rangą formą ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne, historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższym zapisy planu dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

Jednocześnie nadmienić należy, iż w ramach rozstrzygnięcia uwag Miejska Pracownia Urbanistyczna zwróciła się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Zarządu Zieleni Miejskiej i Wydziału Transportu i Zieleni o informację, czy wprowadzenie zapisu „teren publicznej zieleni urządzonej” zamiast utrzymania obecnego zapisu – teren zieleni urządzonej – będzie korzystniejsze z punktu widzenia ewentualnych dalszych działań

wydziału. Wg opinii ww. jednostek miejskich „dotychczas w doktrynie i orzecznictwie nie ukształtował się pogląd wyrażający różnicę w wartości gruntów przeznaczonych pod zieleni urządzonej, a zieleni publicznej urządzonej. Wg wiedzy tutaj Wydziału (WGN) istotną przesłanką wpływającą na wartość nieruchomości jest szczegółowy zapis dot. zakazu zabudowy na terenie zieleni, a nie określenie jej jako zieleni publicznej urządzonej lub tylko zieleni urządzonej. Wpisanie do celów publicznych zapisów: „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (art. 6 pkt 9 lit. c ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje podstawę do nabycia nieruchomości, jednak nie wymusza na Gminie jej wykupu”. W związku z tym utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleni urządzonej jest rozwiązaniem trafnym i wyważonym.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna współwłaściciel działki nr 71 ark 02 obr Poznań

- 1) **Treść uwagi:** Jako współwłaściciel nieruchomości położonej w Poznaniu – zachodni stok wzgórza św. Wojciecha, Działowa, teren przed kościołem – KW PO1P/00207700/2 (teren na planie 3ZP działka nr 71) i w związku z wyłożeniem planu C1pa mpzp „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu składam w ustawowym terminie swój sprzeciw w przedmiocie przeznaczenia powyższego terenu na zaproponowany.

Teren działki nr 71, którego jestem współwłaścicielem wraz z przyległą działką nr 73 zabudowany był czterokondygnacyjnymi budynkami (kamienice) o charakterze mieszkalno użytkowym, posiadającym oficyny. Zniszczonymi, pod koniec II Wojny Światowej. Rozbiorowym władzom administracyjnym Poznania z okresu pierwszej Wojny Światowej, ta sytuacja, mimo, że ten teren był objęty restrykcjami obowiązującymi w twierdzy Poznań, nie przeszkadzała. Zabudowa nie przeszkadzała też przedwojennym władzom polskim, które wydawały zgodę na budowę i rozbudowę tych budynków.

Sytuacja ta nie przeszkadzała też władzom kościelnym, właścicielowi sąsiadujących terenów. Wszystko dlatego, że jakkolwiek decyzja, co do tych terenów w okresie przedwojennym wiązałaby się z odszkodowaniem, lub wykupem terenu po rzeczywistych cenach rynkowych.

Rozumiem, że w okresie powojennym, aż do lat dziewięćdziesiątych obowiązywały wobec właścicieli inne prawa (bezprawie) nakazujące niszczyć wrogi ustrojowo element, kamieniczników „gnębieli ludu pracującego miast i wsi”. Ale, okazuje się, że obecnie,

pozbawienie własności, poprzez zupełne zniesienie wartości ekonomicznej gruntu, odbieranie mu możliwości zabudowy pod płaszczykiem wprowadzania nowego planu zagospodarowania, stanowi nadal bardzo lukratywną możliwość. Pytanie, komu ma służyć ten plan. Wydawało się, swego czasu, że sprawa ta zostanie załatwiona w drodze kompromisu, gdyż za życia Św. Pamięci proboszcza Kaisera podjęto rozmowy na temat wykupu tego terenu. Wstępna propozycja przy wykazaniu maksymalnej dobrej woli właścicieli, została przyjęta i spotkaliśmy się już u notariusza. Ale w tym momencie kontrahent się wycofał oświadczając, że nie ma interesu dla załatwienia w ten sposób tego problemu. W świetle obecnych wydarzeń jest to zrozumiałe. A jednak teren w ubiegłym roku był wykorzystany na celebrowanie na działkach uroczystości o zasięgu nie tylko miejscowym, ale ogólnopolskim, bez zezwolenia właścicieli. Można było to oglądać w telewizji. Być może władze miasta były na niej obecne. Należy wspomnieć, że współwłaściciele działki nr 71 nie uzyskali żadnego odszkodowania, nawet symbolicznego, z tytułu bezumownego korzystania z działki. To jest precedens, który może pociągnąć za sobą inne przypadki. Nie wiadomo jak byłyby wówczas decyzja właścicieli, gdyby ktoś o to zapytał, może kierując się współczuciem wyrazilibyśmy zgodę na takie wykorzystanie terenu? A tak pozostał niesmak.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie należy wskazać, iż teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższą rangą formą ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne, historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu,

układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższym zapisy planu dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

Jednocześnie nadmienić należy, iż w ramach rozstrzygania uwag Miejska Pracownia Urbanistyczna zwróciła się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Zarządu Zieleni Miejskiej i Wydziału Transportu i Zieleni o informację, czy wprowadzenie zapisu „teren publicznej zieleni urządzonej” zamiast utrzymania obecnego zapisu – teren zieleni urządzonej – będzie korzystniejsze z punktu widzenia ewentualnych dalszych działań wydziału. Wg opinii ww. jednostek miejskich „dotychczas w doktrynie i orzecznictwie nie ukształtował się pogląd wyrażający różnicę w wartości gruntów przeznaczonych pod zieleni urządzonej, a zieleni publicznej urządzonej. Wg wiedzy tut. Wydziału (WGN) istotną przesłanką wpływającą na wartość nieruchomości jest szczegółowy zapis dot. zakazu zabudowy na terenie zieleni, a nie określenie jej jako zieleni publicznej urządzonej lub tylko zieleni urządzonej. Wpisanie do celów publicznych zapisów: „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (art. 6 pkt 9 lit. c ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje podstawę do nabycia nieruchomości, jednak nie wymusza na Gminie jej wykupu”. W związku z tym utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleni urządzonej jest rozwiązaniem trafnym i wyważonym.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

- 2) **Treść uwagi:** Proponujemy wykup spornego terenu przez miasto, przed uchwaleniem planu zagospodarowania, ale nie po cenie trawnika do czego się dąży, lecz po cenie równej rzeczywistej wartości tego terenu, który był zabudowany czterokondygnacyjnymi budynkami. Przy dobrej woli, nie byłoby żadnego problemu. Przecież miasto przeznacza środki na tzw. budżet obywatelski, na ścieżki rowerowe i tym podobne ważne inwestycje. Można wykorzystać te środki na cel nadania wzgórzu jednolitego muzealnego charakteru.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności

Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpoła kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie nadmienić należy, iż w ramach rozstrzygnięcia uwag Miejska Pracownia Urbanistyczna zwróciła się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Zarządu Zieleni Miejskiej i Wydziału Transportu i Zieleni o informację, czy wprowadzenie zapisu „teren publicznej zieleni urządzonej” zamiast utrzymania obecnego zapisu – teren zieleni urządzonej – będzie korzystniejsze z punktu widzenia ewentualnych dalszych działań

wydziału. Wg opinii ww. jednostek miejskich „dotychczas w doktrynie i orzecznictwie nie ukształtował się pogląd wyrażający różnicę w wartości gruntów przeznaczonych pod zieleni urządzonej, a zieleni publicznej urządzonej. Wg wiedzy tut. Wydziału (WGN) istotną przesłanką wpływającą na wartość nieruchomości jest szczegółowy zapis dot. zakazu zabudowy na terenie zieleni, a nie określenie jej jako zieleni publicznej urządzonej lub tylko zieleni urządzonej. Wpisanie do celów publicznych zapisów: „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (art. 6 pkt 9 lit. c ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje podstawę do nabycia nieruchomości, jednak nie wymusza na Gminie jej wykupu”. W związku z tym utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleni urządzonej jest rozwiązaniem trafnym i wyważonym.

Jednocześnie należy wskazać, iż teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższą rangą formą ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne, historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmiennym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższymi zapisami planu dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

- 3) **Treść uwagi:** Zaproponowany plan zagospodarowania terenu w nieuzasadniony sposób wyłącza właścicielom możliwość czerpania korzyści przypisanych do prawa własności tych nieruchomości. Warto przy tym zauważyć, iż teren został oznaczony jako niepubliczny, jednak ograniczono jakąkolwiek możliwość użytkowania przez właścicieli: nie można go zabudować, grodzić, przekształcać, montować reklam, bo chroniony jest widok. Wyłączono nawet możliwość przygotowania punktów widokowych czy chociażby utworzenia miejsc parkingowych. Przy tak wielu ograniczeniach trudno znaleźć sposób techniczny, w którym właściciele mogliby przykładowo ograniczyć dostęp do tego terenu.

Wydaje się zatem, iż celem planu jest nieformalne gdyż teren nadal ma pozostać prywatny) wykorzystanie prywatnego terenu jako przestrzeni publicznej (jest to eufemizm). Potwierdzeniem jest m.in. zaplanowanie przez sam środek działki szerokiej drogi, która ma prowadzić do kościoła, mimo, że obok istnieje przyzwoita uliczka o tej samej funkcji. W związku z ustaleniem planu spodziewać się też można np. wytycznych dla właścicieli odnośnie otrzymania terenu biologicznie czynnego i pozostałych ustaleń planu, pytam, z czego? Naszych emerytur? Bo oczywiście dochodów, które przynosi właścicielom teren nie otrzymamy. Plan ma doprowadzić do zmuszenia właścicieli do bezpłatnego zbycia się własności – będą się cieszyli, jeżeli w drodze łaski uzyskają ze sprzedaży parę złotych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie

konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie nadmienić należy, iż w ramach rozstrzygania uwag Miejska Pracownia Urbanistyczna zwróciła się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Zarządu Zieleni Miejskiej i Wydziału Transportu i Zieleni o informację, czy wprowadzenie zapisu „teren publicznej zieleni urządzonej” zamiast utrzymania obecnego zapisu – teren zieleni urządzonej – będzie korzystniejsze z punktu widzenia ewentualnych dalszych działań wydziału. Wg opinii ww. jednostek miejskich „dotychczas w doktrynie i orzecznictwie nie ukształtował się pogląd wyrażający różnicę w wartości gruntów przeznaczonych pod zielenią urządzonej, a zielenią publiczną urządzonej. Wg wiedzy tut. Wydziału (WGN) istotną przesłanką wpływającą na wartość nieruchomości jest szczegółowy zapis dot. zakazu zabudowy na terenie zieleni, a nie określenie jej jako zieleni publicznej urządzonej lub tylko zieleni urządzonej. Wpisanie do celów publicznych zapisów: „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (art. 6 pkt 9 lit. c ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje podstawę do nabycia nieruchomości,

jednak nie wymusza na Gminie jej wykupu”. W związku z tym utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleni urządzoną jest rozwiązaniem trafnym i wyważonym.

Jednocześnie należy wskazać, iż teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższą rangą formą ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne, historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmiennym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższym zapisy planu dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

- 4) **Treść uwagi:** Powtarzam po Panu Nowaku: „próbuję się przerzucić na właścicieli prywatnych działek zadania miejskie oraz przyporządkować celom prywatnym (właścicieli pobliskich nieruchomości) i przygotować plan kształtujący teren prywatny tak, aby właściciele pokrywali z tym związane zadania i koszty nie uzyskując żadnych profitów z tyt. Własności oraz powodując w sposób drastyczny, zmniejszenie wartości działek.”

Tak samo zwracam uwagę na ważną okoliczność, iż w bezpośredniej, najbliższej okolicy (teren UK i UO) umożliwiono nową wysoką zabudowę, budowę miejsc parkingowych itd., co dowodzi pomijania interesu ekonomicznego niektórych uczestników planu. W

mojej opinii nastąpiła próba realizacji interesów jednej grupy społecznej (budowa wysokich obiektów zabudowy sakralnej i oświatowej) kosztem innych (przeznaczenie prywatnych przedmiotowych terenów na zaplecze dla innych). Co ciekawe nie bierze się pod uwagę tego, że takie rozwiązanie spowoduje powstanie uprawnień do ekonomicznego korzystania z powstałych urządzeń przez współwłaścicieli? Tak poważna i krzywdząca ingerencja we własność prywatną musi budzić sprzeciw i stanowi niewątpliwie zło społeczne. Moralnie naganne biorąc pod uwagę sytuację współwłaścicieli i ich rodzin, zdrowotną i ekonomiczną a także naruszenie konstytucyjnych praw naszej grupy.

Skala i sposób realizacji tego przedsięwzięcia nie przyniesie sławy i chwały Poznaniowi, miastu tradycyjnej wielkopolskiej uczciwości i praworządności. Takie rozwiązanie planu jest niezgodne ze wszelkimi zasadami, w tym zasadami współżycia społecznego i stanowi naruszenie przepisów prawa, nie tylko cywilnego. Tym razem oczekuję na odpowiedź Szanownych Decydentów i ustosunkowanie się do treści wystąpienia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W planie teren działek prywatnych został przeznaczony pod funkcję zieleni (3ZP). Przyjęte w planie rozwiązania miały na celu uporządkowanie struktury zabudowy, zaakcentowanie wagi miejsca, podkreślenie indywidualnego charakteru i oryginalności Wzgórza św. Wojciecha oraz utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha. Dotychczasowe działania części właścicieli tych nieruchomości zmierzały do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budynek mieszkalno-usługowy czterokondygnacyjny.

Zabudowa taka przesłaniałaby widok na kościół św. Wojciecha oraz ograniczałaby przestrzeń placu. Zlokalizowane naprzeciw siebie dwa kościoły tworzą oryginalne wnętrza urbanistyczne o wartościach historycznych i nowoczesnych. Znaczna część mieszkańców uznaje tę przestrzeń za dziedzictwo miasta. Zostało to wyrażone we wnioskach do planu oraz w sugestiach i opiniach składanych do planu na etapie konsultacji społecznych. Zatem zadaniem planu było również wyważenie potrzeb oraz interesów prywatnych i publicznych.

Zaproponowane w planie zagospodarowanie chroni układ zespołów kościelnych, szanuje ukształtowaną strukturę zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, zakłada rewaloryzację zieleni i jej ożywienie poprzez nowe zagospodarowanie w formie kaskadowych tarasów zieleni.

Ze względów przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych rozwiązanie uniemożliwiające realizację zabudowy między kościołami to rozwiązanie optymalne i zrównoważone, akcentujące walory przestrzeni miejskich.

W trakcie zbierania wniosków w terminie od 19 marca 2014 r. do 9 kwietnia 2014 r. wpłynęło 6 pism odnoszących się do części A planu. Ich tematyka dotyczyła głównie problemu zabudowy przed kościołem św. Wojciecha. Do pracowni wpłynęły wnioski właścicieli działek, którzy dążą do zabudowy terenu, jak również przeciwników takiego zagospodarowania. Ponadto we wnioskach wypowiedziały się osoby zmierzające do całkowitego zachowania stanu istniejącego. Ze względu na ukształtowanie historycznej struktury zabudowy Wzgórza św. Wojciecha, uatrakcyjnienie przedpola kościoła i utrzymanie otwartego widoku na kościół św. Wojciecha oraz biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków (uzgodnienie – postanowienie 235/2015 z dnia 9 października 2015 r., pismo nr MKZ-II.6721.1.2015), postanowiono w planie o niezabudowywaniu terenu przed kościołem.

Jednocześnie należy wskazać, iż teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A 231, jako fragment zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta Poznania, oraz rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej został uznany za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”. Nadanie tytułu pomnika historii nastąpiło na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 219, poz. 1401) – jest to najwyższą rangą formą ochrony zabytków przewidziana ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z niniejszym rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej: „Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, przestrzenne, architektoniczne oraz wartości niematerialne, historycznej części miasta będącej jedną z pierwszych stolic Polski.”. Ponadto zgodnie z wpisem do rejestru zabytków (pismo Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 4 sierpnia 2016 r. w sprawie interwencyjnego wpisu do rejestru zabytków otoczenia kościoła p.w. św. Wojciecha) na terenie tym konieczne jest zachowanie w niezmienionym kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, linii zabudowy, a także zachowanie gabarytów i zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego założenia urbanistycznego...”. W związku z powyższym zapisy planu

dostosowano do wymogów ochrony konserwatorskiej oraz do wskazań mieszkańców okolicznych nieruchomości sygnalizowanych w trakcie procedury planistycznej.

Jednocześnie nadmienić należy, iż w ramach rozstrzygnięcia uwag Miejska Pracownia Urbanistyczna zwróciła się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Zarządu Zieleni Miejskiej i Wydziału Transportu i Zieleni o informację, czy wprowadzenie zapisu „teren publicznej zieleni urządzonej” zamiast utrzymania obecnego zapisu – teren zieleni urządzonej – będzie korzystniejsze z punktu widzenia ewentualnych dalszych działań wydziału. Wg opinii ww. jednostek miejskich „dotychczas w doktrynie i orzecznictwie nie ukształtował się pogląd wyrażający różnicę w wartości gruntów przeznaczonych pod zieleni urządzonej, a zieleni publiczną urządzonej. Wg wiedzy tut. Wydziału (WGN) istotną przesłanką wpływającą na wartość nieruchomości jest szczegółowy zapis dot. zakazu zabudowy na terenie zieleni, a nie określenie jej jako zieleni publiczna urządzonej lub tylko zieleni urządzonej. Wpisanie do celów publicznych zapisów: „wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa (art. 6 pkt 9 lit. c ustawy o gospodarce nieruchomościami) daje podstawę do nabycia nieruchomości, jednak nie wymusza na Gminie jej wykupu”. W związku z tym utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleni urządzonej jest rozwiązaniem trafnym i wyważonym.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/610/VII/2016
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 18 października 2016r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego „w rejonie ulic Bóźnicznej i Północnej” – część A w Poznaniu, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz
zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;

- 5) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Poznania;
- 6) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

(-) Grzegorz Ganowicz