

**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 przetrząsnąć 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 przetrząsnając 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 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 (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 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 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 urządzoną, a zieleni publiczną urządzoną. 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 urządzona lub tylko zieleni urządzona. 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.

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 1 P/00207700/2 i w związku z wyłożeniem planu C1pa Mpszp „w rejonie ulic Bóźniczej 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 zieleni 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 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.

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 Bóźniczej 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 zieleni 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 kontynuuje 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 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 przeznaczeniu terenu przed kościołem pod zielenią.

- 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 mogły 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 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.

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, umożliwi 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, wyłączone jest przygotowanie 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 przerzucić 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 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 urządzoną, a zieleni publiczną urządzoną. 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 urządzona lub tylko zieleni urządzona. 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.

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 Bóznicznej 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 jakakolwiek 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 byłaby 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 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 zieleń urządzoną, a zieleń publiczną urządzoną. 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 zieleń publiczna urządzona lub tylko zieleń urządzona. 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 zieleń urządzoną 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 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.

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 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 zieleń 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 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.

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 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 urządzoną, a zieleni publiczną urządzoną. 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 urządzone lub tylko zieleni urządzone. 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.

Stąd uwaga ta nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Poznania.