

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Poznania o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„REJON ULICY WYSOKIEJ” w Poznaniu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

**Uwagi wniesione przez Stowarzyszenie „Prawo do Przyrody” oraz Stowarzyszenie „Koalicja ZaZieleń Poznań”.**

1. **Treść uwagi:** Uwaga 1. Część obszaru 3MW/U, a dokładnie działkę nr 22/2, wyznaczyć jako obszar zieleni ZP, zgodnie z rysunkiem poniżej.
    - Stan faktyczny:
      - Obszar ma powierzchnię 390 m<sup>2</sup> i stanowi w całości własność miasta Poznania.
      - Na tym obszarze rosną obecnie wysokie drzewa.
    - Cele zmiany:
      1. Udostępnienie tego obszaru mieszkańcom jako park kieszonkowy.
      2. Poprawa jakości życia mieszkańców.
      3. Poprawa mikroklimatu, w tym zmniejszenie ryzyka wystąpienia wyspy ciepła w samym centrum miasta.
      4. Zwiększona retencja wodna oraz poprawa jakości powietrza w centrum miasta.
      5. Poprawa estetyki Starego Miasta dzięki zachowaniu drzew. Ślepa ściana powinna stać się zieloną ścianą pokrytą bluszczem.
      6. Proponowany park kieszonkowy utworzyłby przewietrzający pas zieleni razem z planowaną w projekcie strefą zieleni na obszarze oznaczonym symbolem UK (teren zabudowy usługowej - sakralnej) oraz planowanym placem miejskim oznaczonym w projekcie symbolem kp. Przedłużeniu uległaby także zielona oś widokowa.
- Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Celem planu jest uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulicy Wysokiej i wytworzenie zwartej pierzei i ciągu elewacji. Kontynuacja elewacji wzdłuż ul. Wysokiej ma tworzyć płaszczyznę kierującą do planowanej zabudowy na placu Wiosny Ludów.

Jednocześnie zapisy planu nie wykluczają możliwości przesadzenia drzew. Przy ul. Wysokiej planowana jest strefa zieleni o charakterze parku kieszonkowego na narożniku przy placu Wiosny Ludów. Strefa zieleni wyznaczona w tym miejscu ma również uzasadnienie kompozycyjne w celu utworzenia otwarcia widokowego. Plan zakłada również lokalizację placu publicznego wraz z zielenią przy skrzyżowaniu ulic Piekary i Św. Marcin. W związku z tym plan uwzględnia potrzeby lokalizacji zieleni w centrum miasta.

Wskazany w uwadze fragment zieleni obecnie jest spontanicznie zadrzewiony. Teren ten jest również zanieczyszczony z elementami nasypów lub gruzu, co może utrudnić zagospodarowanie i ogólnodostępność terenu.

Ponadto z uwagi na zróżnicowaną strukturę własności (działka prywatna z istniejącą zabudową, niezabudowana działka miejska oraz działka prywatna z możliwością zabudowy) zaproponowana w uwadze np. zielona elewacja, a także zagospodarowanie i udostępnienie skweru mieszkańcom mogą być niemożliwe do zrealizowania.

2. **Treść uwagi:** Uwaga 2. Zmianę zapisu w paragrafie 5 pkt 9 i dodanie pkt 10 w tym paragrafie, w następującym brzmieniu:

9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie – z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników retencyjnych – lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 5,

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Kwestie dotyczące zagospodarowania wód opadowych są regulowane przez przepisy odrębne.

3. **Treść uwagi:** Zmianę zapisu w paragrafie 5 pkt 9) i dodanie pkt 10 w tym paragrafie, w następującym brzmieniu:

10) zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające, itp.

Uzasadnienie: Takie zapisy są zgodne z prawem i stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w Gdańsku, jako wynik ustaleń Panelu obywatelskiego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Na skutek złożonej uwagi uzupełniono zapisy dotyczące dopuszczenia lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Natomiast nie wpisano wprost zapisu określonego w uwadze.

4. **Treść uwagi:** Uwagi ogólne

- Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prosty rachunek ekonomiczny nie powinien odgrywać kluczowej roli. Pod uwagę powinny być brane również usługi ekosystemowe istniejących i planowanych obszarów zieleni w perspektywie co najmniej kolejnych kilkudziesięciu lat. Jest to szczególnie ważne w obszarze Starego Miasta, gdzie przy bardzo dużej gęstości zabudowy jest bardzo mała powierzchnia terenów zieleni.
- Zachowanie wartości przyrodniczych i środowiskowych Starego Miasta powinno być jednym z kluczowych celów podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Przy sporządzaniu planu brane są pod uwagę kwestie ekonomiczne, własnościowe, przyrodnicze, elementy kompozycji urbanistycznej oraz możliwość realizacji proponowanych założeń. Opracowując miejscowy plan sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz przeanalizowano jakość i stan istniejącej zieleni.

Plan wyznacza strefy zieleni oraz chroni cenne drzewa. Jednocześnie nie wyklucza możliwości przesadzenia drzew.

W planie ustalono zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień wraz z dopuszczeniem ich przesadzenia. Ustalono też nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

5. **Treść uwagi:** Dla poprawy jakości życia mieszkańców Starego Miasta:

1. Wszelkie możliwe do zagospodarowania place i luki w zabudowie powinny być w pierwszej kolejności przekształcone w tereny zieleni z zielenią wysoką stanowiącą minimum 50% powierzchni.
2. Na elewacje budynków (szczególnie na ślepe ściany) powinny być wprowadzone ogrody wertykalne w postaci pnączy zakorzenionych w gruncie rodzimym,
3. Wszędzie gdzie jest to możliwe (szczególnie dotyczy to nowych budynków), powinny być wprowadzane zielone dachy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Plan wyznacza parametry zbliżone do parametrów ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów sąsiednich, tj.:

- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „W rejonie Pasażu Apollo” w Poznaniu (uchwała Nr XXXIII/549/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 14 lipca 2020 r.),
- miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Plac Wiosny Ludów – ulica Wysoka” w Poznaniu (uchwała Nr XXIII/430/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2020 r.).

Z uwagi na często historyczną i zabytkową zabudowę nie ustalono obowiązku stosowania elewacji pokrytych zielenią. Jednocześnie plan nie zakazuje realizacji określonych w uwadze elementów, np. zielonych dachów i ogrodów wertykalnych, stąd częściowe rozpatrzenie uwagi.

#### 6. Treść uwagi:

- Przyjęty Uchwałą nr X/144/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 16 kwietnia 2019 r. „Plan adaptacji do zmian klimatu Miasta Poznania do roku 2030” wskazuje istotną rolę obszarów zieleni i zadrzewień w adaptacji miasta do zmian klimatu.
- Zachowując większą ilość istniejących terenów zieleni pozostawiamy naturalne tereny retencyjne, które chronią infrastrukturę i zabudowę przed zalaniem wodami opadowymi.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** W planie wyznaczono strefy zieleni. Przede wszystkim ograniczono potencjalną zabudowę przy skrzyżowaniu ulic Piekary i Św. Marcin, wyznaczając w tym miejscu przestrzeń publiczną wraz ze strefą zieleni. Ustalono również zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień wraz z dopuszczeniem ich przesadzenia oraz ochronę cennych drzew. Nakazano zagospodarować zielenią wszystkie powierzchnie wolne od utwardzenia.

## § 2

#### Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

**Treść uwagi:** Wnosimy o zmianę linii zabudowy dla działek nr 13/2 i 14/2, arkusz 40, obręb Poznań, położonych w narożniku ulic św. Marcin oraz Piekary z dopuszczeniem na ww.

działkach częściowej zabudowy, w taki sposób aby linia zabudowy zamykała trójkątny narożnik na obu wymienionych działkach wg. Załączonego rysunku.

**Uzasadnienie:**

Proponowany sposób zabudowy zamyka narożnik ulic, swoim kształtem odwołując się do historycznej zabudowy tej części miasta. Nasz wniosek uwzględnia również możliwość wykorzystania zielonego skweru pomiędzy planowaną zabudową o budynkiem kościoła pw. św. Marcina wpisując się we współczesne wyznawania dotyczące zrównoważonego miasta.

Właściciele gruntu zamierzają tak ważny narożnik powiązać z zabudową na działkach nr 15, 16 i 17. Planowana wysoka jakość rozwiązań architektonicznych oraz użytych materiałów elewacyjnych w istotny sposób poprawi walory estetycznej tej części obszaru śródmieścia.

W ocenie wnioskodawcy najlepszym modelem zagospodarowania obu działek jest powiązanie zabudowy kubaturowej oraz przestrzeni zielonej. Otwarcie widokowe w stronę kościoła św. Marcina pozwoli wyeksponować walory architektoniczne elewacji frontowej.

W naszej ocenie taka propozycja buduje udany kompromis pomiędzy nowoczesnymi tendencjami kształtowania przestrzeni miejskiej a jej uwarunkowanym przeszłością historycznym kształtem. Zwracam jednocześnie uwagę, że wspomniany wyżej sposób zabudowy jest jednym z wariantów analizowanych podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „rejon ulicy Wysokiej” w Poznaniu (Uchwała nr LXXIV/780/IV/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 5 lipca 2005 r.).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Możliwe, analizowane na różnych etapach procedury planistycznej rozwiązania kształtowania terenu i podziału funkcjonalnego placu miejskiego (teren oznaczony symbolem kp) zostały przedstawione i skonsultowane m.in. z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną. MKUA zaopiniowała projekt mpzp, rekomendując wariant placu wyznaczonego zgodnie z obecnym podziałem ewidencyjnym. Na tej podstawie wprowadzono zmiany do projektu miejscowego planu.

Większy plac oznaczony symbolem kp umożliwi zagospodarowanie większej przestrzeni publicznej wraz ze strefą zieleni. Ponadto wyznaczenie większego placu i przestrzeni wolnej od zabudowy stworzy również większe przedpole i otwarcie widokowe w celu wyeksponowania elewacji frontowej kościoła.

### § 3

**Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.**

**Treść uwagi:** Wnoszę o:

1. uwzględnienie niniejszej uwagi o zmianę linii zabudowy dla działek, obecnie należących do wnioskodawców, o numerach nr 13/2 i 14/2 arkusz 40, obręb Poznań, położonych w narożniku ulic św. Marcin oraz Piekary z dopuszczeniem na ww. działkach częściowej zabudowy, w taki sposób aby linia zabudowy zamykała trójkątny narożnik na obu wymienionych działkach wg. załączonego rysunku oraz zgodnie z koncepcją oznaczoną niebieskim obramowaniem przedstawioną na załączonym wydruku jednej ze stron prezentacji "Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulicy Wysokiej" z dnia 17 grudnia 2020 roku przedstawionej do konsultacji społecznych.

Uzasadnienie:

Proponowany sposób zabudowy zamyka narożnik ulic, swoim kształtem odwołując się do historycznej zabudowy tej części miasta. Wniosek uwzględnia również możliwość wykorzystania nowego, zielonego skweru pomiędzy planowaną zabudową a budynkiem kościoła pw. św. Marcina wpisując się we współczesne wyzwania dotyczące zrównoważonego miasta. Obecnie na tym terenie znajduje się prywatny parking, który nie przystaje do okolicznej zabudowy ani nie nawiązuje do aspiracji architektonicznych miasta, z czego wnioskodawcy w pełni zdają sobie sprawę.

Obecnie, wnioskodawcy, zmotywowani projektem miejscowego planu, podjęli negocjacje z przedstawicielami właściciela działek sąsiednich (dz. 15, dz. 16), na których także znajduje się ów prywatny parking, w celu wspólnego zorganizowania przestrzeni na tym terenie poprzez realizację budynku o charakterze mieszkaniowo-usługowym, która wpłynie wprost na wzrost znaczenia oraz prestiżu centrum miasta przy zachowaniu jego cennego charakteru oraz wartości historycznych. Planowana wysoka jakość rozwiązań architektonicznych oraz użytych materiałów elewacyjnych w istotny sposób poprawi walory estetyczne tej części obszaru śródmieścia.

Perspektywie estetycznej, zrealizowanej na najwyższym poziomie, zabudowy działek objętych niniejszym wnioskiem, a także dz. 15 oraz dz. 16 sprzyjają także fakt, iż przedstawicielami właściciela dz. 15 oraz dz. 16 są pp. Piotr oraz Joanna Janowicz, którzy niejednokrotnie dali dowód swego przywiązania i troski o to, by zagospodarować centrum miasta w sposób, który zasługuje na najwyższe uznanie, z zastosowaniem materiałów i rozwiązań najwyższej jakości.

Nadto, pragnę nadmienić, że wnioskodawcy są także właścicielami działki nr 17 przylegającej do działki nr 16, co stwarza szansę na zagospodarowanie wszystkich działek wzdłuż ulicy Piekary, aż po narożnik ulicy św. Marcin.

W ocenie wnioskodawców najlepszym modelem zagospodarowania działek 13/2 oraz 14/2 jest powiązanie zabudowy kubaturowej oraz przestrzeni zielonej. Otwarcie widokowe w stronie kościoła św. Marcina pozwoli też wyeksponować walory architektoniczne elewacji frontowej.

W poprzednich latach właściciele zarówno działek nr 13/2 i 14/2, jak również nr 15 oraz 16 uzyskali decyzje o warunkach zabudowy dla w/w działek potwierdzające możliwość zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej. Do tej pory proces inwestycyjny nie został zakończony.

Niemniej jednak, działki te od lat cieszyły się ogromnym zainteresowaniem wśród liczących się inwestorów, podlegały wielu analizom i ekspertyzom, które wskazywały na ich znaczną wartość wizerunkową.

Wnioskowany sposób zabudowy jest jednym z wariantów analizowanych podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rejon ulicy Wysokiej" w Poznaniu (Uchwała nr LXXIV/78011V/2005 Rady Miasta Poznania z dnia 5 lipca 2005 r.).

Na koniec pozwolę sobie zwrócić uwagę, że obecnie preferowany wariant zagospodarowania działek 13/2 oraz 14/2 wiąże się z wykupem tych nieruchomości, a wydatki z tym wykupem związane nie są przewidziane w prognozie skutków finansowych w adekwatnej wysokości.

Dokument zaś powstały po dyskusji publicznej z dnia 21.10.2021 w ogóle nie zawiera prognozy skutków finansowych przyjęcia planu miejscowego. Z uwagi na powyższe, wnoszę, jak na wstępie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Możliwe, analizowane na różnych etapach procedury planistycznej rozwiązania kształtowania terenu i podziału funkcjonalnego placu miejskiego (teren oznaczony symbolem kp) zostały przedstawione i skonsultowane m.in. z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną. MKUA zaopiniowała projekt mpzp, rekomendując wariant placu wyznaczonego zgodnie z obecnym podziałem ewidencyjnym. Na tej podstawie wprowadzono zmiany do projektu miejscowego planu.

Większy plac oznaczony symbolem kp umożliwi zagospodarowanie większej przestrzeni publicznej wraz ze strefą zieleni. Ponadto wyznaczenie większego placu i przestrzeni wolnej od zabudowy stworzy również większe przedpole i otwarcie widokowe w celu wyeksponowania elewacji frontowej kościoła.

## § 4

### **Uwagi wniesione przez Parafię Rzymskokatolicką pw. św. Marcina.**

#### **1. Treść uwagi:** Wnoszę następujące uwagi:

1) W zakresie załącznika 1 na terenie U/K dopuszczenie odbudowy dawnego budynku „Wikaryjki” zgodnie z załącznikiem do niniejszych uwag.

Uzasadnienie: przed II wojna światową na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U/K znajdował się dwukondygnacyjny budynek tzw. „Wikaryjka”. Budynek został zniszczony w czasie II wojny światowej i nie został odbudowany po wojnie. Odbudowa tego budynku pozwoli na przywrócenie historycznej zabudowy, będzie zatem zgodna z postulatem rewitalizacji śródmieścia Poznania.

Uwzględnienie uwagi nie stoi w sprzeczności z zapisami Studium oraz przepisów powszechnie obowiązujących będzie natomiast zgodne z zasadą równego traktowania wszystkich właścicieli nieruchomości objętych planem.

Na dzień dzisiejszy przedmiotowy teren jest wykorzystywany na potrzeby bytowe Parafii znajdują się na nim budynki gospodarcze. W przypadku dopuszczenia odbudowy „Wikaryjki” potrzeby te zostaną zapewnione poprzez pomieszczenia w odbudowanym budynku „Wikaryjki”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Dla terenu UK, tj. terenu zabudowy usługowej – sakralnej, plan nie zakłada zwiększenia intensywności i lokalizacji nowej zabudowy. Wyznaczone linie zabudowy odzwierciedlają stan istniejący.

Wyrażona w uwadze nowa zabudowa nie była wskazana na wcześniejszych etapach procedury planistycznej. W ramach II etapu konsultacji społecznych parafia złożyła opinię, wnioskując o „pozostawienie aktualnego sposobu zagospodarowania”, nie informując o planach inwestycyjnych. Ponadto Miejski Konserwator Zabytków, przy wielokrotnych konsultacjach i uzgodnieniach, również nie wskazywał konieczności wprowadzenia nowej zabudowy lub odtwarzania wyrażonego w uwadze budynku.

Zwiększenie zakresu linii zabudowy byłoby jednoznaczne z intensyfikacją zabudowy na tym terenie, przy jednoczesnym zmniejszeniu udziału powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, opiniując projekt planu, zawnioskowała wręcz o zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem UK.



2. **Treść uwagi:** 5) W zakresie załącznika nr 1 na terenie U/K wyraźne oznaczenie istniejącej tablicy pamiątkowej ku czci Powstańców Wielkopolskich.

Uzasadnienie: Na dzień dzisiejszy obszar na którym znajduje się powołana wyżej tablica nie jest w żaden sposób oznaczony. Pozostawienie powoduje że w przyszłości w razie konieczności jej remontu nie byłoby takiej możliwości. Uwzględnienie w projekcie Planu niniejszej uwagi nie będzie stało w sprzeczności z zapisami Studium oraz przepisami powszechnie obowiązującymi.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** W wyniku uwagi uzupełniono zapisy dla terenu UK, tj. terenu zabudowy usługowej – sakralnej. Dopuszczono lokalizację pomników i tablic pamiątkowych. Nie zaznaczono jednak konkretnej lokalizacji na rysunku planu. Z uwagi na gabaryty tablicy pamiątkowej plan nie wyklucza np. zlokalizowania jej w innym miejscu na terenie UK lub umieszczenia innych tablic pamiątkowych.

3. **Treść uwagi:** 6) W zakresie § 6 pkt 3 i 4 dopuszczenie do zmiany części frontowej poprzez dopuszczenie wykonanie dodatkowego wejścia do części przyziemnej (istniejących piwnic) dla budynku znajdującego się na obszarze U/K a wskazanego w załączniku nr 1 niniejszego pisma.

Uzasadnienie: Parafia zamierza w części budynku wygospodarować pomieszczenia na cele kulturalno-społeczne dla mieszkańców. W tym celu konieczne będzie wykonanie odrębnego wejścia do budynku. Wejście to zostanie wykonane w części bocznej budynku, nie będzie widoczne od strony kościoła ani też ul. św. Marcin. Brak wnioskowanych zapisów może powodować przyszłości wątpliwości interpretacyjne co możliwości wykonania w/w adaptacji. Uwzględnienie w projekcie Planu wnioskowanych zmian nie będzie stało w sprzeczności z zapisami Studium oraz przepisami powszechnie obowiązującymi.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Zapisy § 6 wielokrotnie były konsultowane z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Jednocześnie ustalenia miejscowego planu nie przesądzą i nie wykluczają wspomnianej w uwadze inwestycji.

Ponadto z uwagi na wpis do rejestru zabytków oraz ustaloną dla całego obszaru planu ochronę:

- terenu jako fragmentu układu urbanistyczno-architektonicznego centrum Poznania, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 14 marca 1980 r. nr A 231,
- terenu jako fragmentu pomnika historii „Poznań – historyczny zespół miasta”

wszelkie działania prowadzone na tym obszarze będą wymagały uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

4. **Treść uwagi:** 7) W zakresie § 12 pkt 2 i pkt 3 ustalenie powierzchni zabudowy dla obszarów UK analogicznie jak dla obszarów MW/U tj. nie więcej niż 80% powierzchni działki a powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 10%.

Uzasadnienie: Proponowane w Planie zapisy znacznie ograniczające możliwość zabudowy działki Parafii bo nie więcej niż 35% w porównaniu do powierzchni zabudowy dla działek MW/U są sprzeczne z zasadą równego traktowania wszystkich właścicieli nieruchomości objętych planem. Dodatkowo w naszej ocenie już dziś procent zabudowy przekracza założenia Planu. Uwzględnienie niniejszej uwagi i w projekcie Planu wnioskowanych korekt nie będzie stało w sprzeczności z zapisami Studium oraz przepisami powszechnie obowiązującymi. Wnoszę o przyjęcie niniejszych uwag jako w pełni uzasadnionych a co za tym idzie ich uwzględnienie w projekcie MPZP „Rejon ulicy Wysokiej” w Poznaniu na kolejnych etapach procedury planistycznej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w planie ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%. Intencją planu dla terenu oznaczonego symbolem UK jest zachowanie stanu istniejącego.

Na etapie opiniowania i uzgadniania zwiększono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z opinią Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Jednocześnie w ramach II etapu konsultacji społecznych parafia złożyła opinię, wnioskując o „pozostawienie aktualnego sposobu zagospodarowania”, nie informując o planach inwestycyjnych.

Teren UK, tj. teren zabudowy usługowej – sakralnej, jest terenem o zupełnie innym charakterze i sposobie użytkowania niż sąsiednie tereny z istniejącą zwartą zabudową śródmiejską, nie jest więc uzasadnione przepisywanie analogicznie parametrów jak dla MW/U, tj. terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

## § 5

### **Uwagi wniesione przez osobę fizyczną.**

1. **Treść uwagi:** 1) Wnoszę żeby zapisać w planie, iż teren Kaplicy św. Józefa jest przeznaczony pod teren zabudowy usługowo-sakralnej. Brak takiego zapisu może

skutkować brakiem możliwości wykorzystywania terenu do celów religijnych do których obiekt ten jest i będzie użytkowany. Brak dokonania zapisu jest zastanawiający a tworzony plan zagospodarowania powinien uwzględniać obecne przeznaczenie nieruchomości na cele kultu religijnego.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Obiekt wskazany w uwadze oznaczony jest na rysunku planu szrafem jako budynek wpisany do rejestru zabytków. Wchodzi on w skład kompleksu zespołu Szpitala Dziecięcego im. św. Józefa.

W § 6 uchwały znajduje się szereg ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a zapisy te były wielokrotnie konsultowane i uzgadniane z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Ponadto wszelkie potencjalne działania projektowe i inwestycyjne na tym obszarze będą podlegać uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

2. **Treść uwagi:** 2) Wnoszę o usunięcie wszelkich zapisów w planie dotyczących się strefy zieleni na terenie parafii pw. św. Marcina w Poznaniu. Teren przeznaczony w planie pod strefę zieleni jest ogrodzony, wybrukowany, nierówny tzn. widoczny jest znaczny spadek wysokości wraz z biegiem ul. Wysokiej oraz na miejscu tym znajdują się fundamenty i piwnice budynku dawnego wikariatu który został zniszczony na wskutek działań wojennych. Tym samym niemożliwe jest spełnienie tego warunku w jakikolwiek sposób. Ponadto urządzenie zieleni na tym terenie niesie ze sobą obowiązek przebadania istniejącego na tym terenie stanowiska archeologicznego. Istnieją tam również z całą pewnością groby dawnych mieszkańców Poznania, których sen wieczny powinien być zapewniony, tym samym utworzenie strefy zieleni z obiektami małej architektury wydaje się być niewłaściwe. Ponadto sama definicja strefy zieleni jako obszaru zagospodarowanego zielenią, w szczególności drzewami i krzewami, wraz z dojściami, ciągami pieszymi lub rowerowymi, obiektami małej architektury wyklucza w mojej opinii utworzenie takiego publicznie dostępnego terenu na nie publicznej działce.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Strefę zieleni wyznaczono poza liniami zabudowy i w znacznej części odzwierciedla ona stan istniejący. Lokalizacja strefy zieleni nie oznacza konieczności wykonywania robót podziemnych, naruszania fundamentów itp. Zgodnie z definicją

określoną w uchwale strefa może być urządzona np. krzewami. Ponadto definicja strefy zieleni nie determinuje i nie określa, że ma to być przestrzeń publiczna. Strefa zieleni informuje o sposobie zagospodarowania, a nie kwestiach własności.

Uwagę nie uwzględniono również ze względu na wniesione przeciwstawne postulaty sygnalizujące istotną rolę stref zieleni w ścisłym centrum miasta.

3. **Treść uwagi:** 3) Wnoszę o uwzględnienie w planie istniejącej zieleni wokół zabytkowego kościoła przy ul. św. Marcin. W planie nie uwzględniono szerokiego pasa drzew zasadzonych tuż obok głównego wejścia do kościoła oraz zieleni za dawnym pomnikiem Adama Mickiewicza tym samym wnoszę o ochronę zieleni poprzez stosowne zapisy w planie.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Oznaczono orientacyjną lokalizację rzędu drzew na rysunku planu oraz dodano szczegółowe zapisy w części tekstowej.

Ponadto w planie § 5 pkt 2 ustala się „zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień (...)”. W związku z tym nie ma konieczności oznaczenia każdego istniejącego elementu zieleni. W planie oznaczono graficznie najważniejsze lub najcenniejsze elementy zieleni. Zawarte uwagi dotyczące usunięcia stref zieleni i ochronę zieleni wyrażają przeciwstawne postulaty.

4. **Treść uwagi:** 6) Wnoszę o ujednoczenie zapisów planu odnośnie możliwości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego planem, dopuszczenie lokalizacji nowych budynków na całym terenie planu oraz jednoznacznego ustalenia równej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki objętej planem. Poszczególne zapisy różnią się znacząco. Na terenie oznaczonym na planie UK nie wyznaczono nowych linii zabudowy a na terenie 3MW/U można budować nowe obiekty, wydaje się to naruszeniem zasady równego traktowania wszystkich podmiotów. Również zastrzeżenia budzi ilości powierzchni biologicznie czynnej, teren „kp” musi posiadać powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25%, natomiast teren UK musi posiadać powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%.

Brak jednolitych zapisów wydaje się naruszeniem zasad równego traktowania wszystkich podmiotów, ponadto teren UK jest mocno utwardzony tym samym zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do co najmniej 30% zdaje się niemożliwe bez znaczących zmian w sposobie zagospodarowania, teren „kp” jest wolny od wszelkiej zabudowy i tym samym powierzchnia biologicznie czynna mogłaby wynosić nawet ponad 75% terenu.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w planie ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%. Intencją planu dla terenu oznaczonego symbolem UK jest zachowanie stanu istniejącego.

Na etapie opiniowania i uzgadniania zwiększono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z opinią Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Jednocześnie w ramach II etapu konsultacji społecznych parafia złożyła opinię, wnioskując o „pozostawienie aktualnego sposobu zagospodarowania”. Nie wspomniano o planach inwestycyjnych.

Teren UK, tj. teren zabudowy usługowej – sakralnej, jest terenem o zupełnie innym charakterze i sposobie użytkowania niż sąsiednie tereny z istniejącą zwartą zabudową śródmiejską, nie jest więc uzasadnione przepisywanie analogicznie parametrów jak dla MW/U, tj. terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Ponadto zawarte uwagi wyrażają przeciwstawne postulaty. Uwagodawca powyżej uzasadnia niemożliwą realizację strefy zieleni ze względu m.in. na istniejące stanowiska archeologiczne, jednocześnie składając uwagę o umożliwienie wprowadzenia nowej zabudowy na tym terenie.

5. **Treść uwagi:** 7) Wnoszę o zapisanie w planie możliwości utworzenia traktu pomiędzy ul. Krysiewicza przez teren obecnego szpitala do ul. Wysokiej oraz z ul. Wysokiej przez teren parafii św. Marcina do ul. św. Marcin. Trakt taki pozwalałby podziwiać architekturę dawnego Poznania, zabytkowego szpitala, kościoła oraz ul. Wysokiej oraz byłby dobrym nowym szlakiem pieszym.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Zapisy planu dopuszczają lokalizację przejść pieszych w granicach objętych miejscowym planem. W § 4 pkt 4 lit. a ustala się dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów.

Jednocześnie pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 1MW/U, UK a kx występują istotne różnice w ukształtowaniu terenu, co może uniemożliwić utworzenie ogólnodostępnego przejścia pieszego.

Ponadto z uwagi na nieprzesądzoną docelową funkcję i ewentualne możliwe przebudowy oraz uzupełnienia zabudowy dla obiektów zespołu Szpitala Dziecięcego im. św. Józefa trudno jednoznacznie wyznaczyć i przesądzić lokalizację i przebieg ciągu pieszego. W związku z tym nie wyznaczono konkretnego przebiegu przejścia pieszego.