Poznań, 08.11.2016r.

…………………………………………

…………………………………………

…………………………………………

Miejska Pracownia Urbanistyczna

ul. Bolesława Prusa 3

60-819 Poznań

**Dot. wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulic Solna – Działowa” w Poznaniu**

## Na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam wniosek dotyczący miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów na obszarze wyznaczonym ulicami Solną, Działową, Św. Wojciech oraz północną granicą działki o nr geod. 11/15, ark. 08, obręb 51 Poznań i zachodnią granicą działek o nr geod. 11/15, 11/13, 11/23 i 11/27, ark. 08, obręb 51 Poznań. Nie jestem właścicielem żadnej z działek dla której sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale jestem osobą bezpośrednio zainteresowaną ze względu iż teren ten sąsiaduje z moją nieruchomością, której jestem właścicielem, ponad to sporządzany plan ma istotne znaczenie dla osi widokowej z mojej nieruchomości, dlatego wnoszę o:

1. Dla działki na której znajduje się obecnie Ogród Jordanowski nr 1 w Poznaniu oznaczonej nr 11/17, 15/15, 15/14, 15/19, 15/18, 15/20, 15/21, 11/18, ark. 08, obręb 51 Poznań:
2. Przeznaczeniem terenu powinna być gminna zieleń urządzona z funkcją ogrodu jordanowskiego oraz budynkami użyteczności publicznej związanymi z działalnością ogrodu jordanowskiego, wraz z niezbędną infrastrukturą. Ogród Jordanowski nr 1 jest jedynym placem gier i zabaw w tej części starego miasta dla dzieci. Jest to jeden z najstarszych ogrodów tego rodzaju w Poznaniu cieszący się dużym powodzeniem wśród mieszkańców. Przywiązanie mieszkańców do ogrodu jest bardzo duże. Stanowi on część rekreacyjna i sportową, ale również wychowawczo – edukacyjną. Dzieci bawiąc się i grając w różne gry spędzają czas na powietrzu w bezpiecznej dla nich przestrzeni, nawiązują kontakty między sobą, uczą się reguł panujących w ogrodzie oraz zasad gier zespołowych. Na terenie ogrodu działa wypożyczalnia sprzętu sportowego przez co dzieci chcąc coś wypożyczyć uczą się samodzielności. Wszystkie te czynniki wpływają korzystnie na ich rozwój. Ponad to, ogród jordanowski jest dla wszystkich grup wiekowych, małych dzieci, nastolatków, dorosłych i seniorów. Na terenie ogrodu znajdują się nie tylko huśtawki i zjeżdżalnie, ale również boisko do gry w piłkę nożną, boisko do koszykówki, boisko do siatkówki, nowy plac do gry w bule, siłownia na wolnym powietrzu. Wobec powyższego jest to ważna część starego miasta.
3. Ogród jordanowski powinien zostać w tym samym kształcie i granicach jak jest obecnie. Nie powinien być dzielony żadną drogą, przejazdem, ścieżką na dwie części – powinien stanowić integralną całość. Ogród Jordanowski jest terenem dla którego są przewidziane specjalne warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z tomem II studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z 23 września 2014 r. Obecnie obszar ten jest ogrodzony i stanowi bezpieczną przestrzeń dla jego użytkowników, zwłaszcza dzieci. Jakikolwiek przejazd, droga, przejście przez ogród jordanowski będzie zaburzać jego integralność, harmonię i bezpieczeństwo. Pamiętajmy, że użytkownikami ogrodu są zwłaszcza dzieci, które w przypadku podziału ogrodu drogą, może to dla nich stanowić potencjalne niebezpieczeństwo. Jeżeli właściciele sąsiednich działek chcą wytyczenia drogi do ulicy Działowej to powinni to przede wszystkim uczynić przez własne tereny, dlatego wnoszę o zakaz podziału lub likwidacji części nieruchomości bez wyjątków.
4. Dla działki oznaczonej nr 11/23, 11/16, arkusz 08, obręb 51 Poznań:
5. Uważam, że obecny wskaźnik intensywności zabudowy dla tego obszaru przyjęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „śródmieście poznania centrum 1 – fragment” stanowiący 75% nieprzekraczalnej powierzchni zabudowy jest stanowczo zbyt dużo. Wnoszę o maksymalnie 50% – 55% nieprzekraczalnej zabudowy na tym obszarze. Podyktowane jest to walorami estetycznymi, historycznymi jak i architekturą otaczającego krajobrazu dla tego obszaru. 50% - 55% zabudowy nie będzie powodować efektu przytłoczenia, a możliwość utworzenia zieleni na pozostałym obszarze będzie stanowić spójność i harmonię z sąsiednim obszarem, i tak ważnym historycznie miejscem.
6. Wnoszę o wyznaczenie miejsc parkingowych, postojowych dla danej inwestycji również na terenie inwestycji, przy czym miejsca te nie tylko mają być w garażach podziemnych ale również na powierzchni. W przypadku usług koniecznością jest wyznaczenie miejsc na powierzchni dla klientów czy interesantów na obszarze działki. Podyktowane jest to racjonalnością i optymalizacją w zakresie parkowania. Niestety w dzisiejszych czasach miejsca postojowe w halach garażowych są sprzedawane i nabywane osobnym aktem notarialnym, i nie stanowią jedności z lokalem mieszkalnym czy usługowym. Skutkuje to tym, że niektóre osoby posiadają po kilka takich miejsc, a inne ani jednego. W przypadku usług klienci muszą mieć nie tylko jak dojechać ale również gdzie pozostawić swój samochód - do hali garażowej raczej nie wjadą. Problemy te widać na innych osiedlach. Tworzy się chaos. Miejsca na powierzchni będą w pewien sposób rekompensowały te niedobory dla użytkowników tej inwestycji. Proszę pamiętać również o tym, że w tym rejonie starego miasta likwidowane są miejsca parkingowe, chociażby w północnej części Alei Marcinkowskiego na rzecz klina zieleni miejskiej. W obszarze tym znajduje się wiele ważnych instytucji takich jak sądy, prokuratura bez miejsc postojowych dla interesantów, co już stanowi pewien problem, a będzie stanowić jeszcze większy. Liczenie, że klienci, interesanci, mieszkańcy będą parkować pod pl. Wolności jest zwykłą naiwnością, gdyż znając naturę ludzką można stwierdzić, że będą parkować jak najbliżej miejsca docelowego czyli na sąsiednich ulicach m. in. Solnej, Działowej, Wolnicy, Św. Wojciech co już widać w przypadku interesantów sądów i prokuratury. Wnoszę, aby inwestycja na tym terenie nie ingerowała bezpośrednio ani pośrednio w harmonię sąsiednich ulic i jeszcze większy problem z parkowaniem.
7. Uważam, że obecne parometry obiektów budowlanych przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „ śródmieście poznania centrum 1 – fragment” dla tej działki są zbyt duże. Obawiam się, że tak duże budynki mogły by zakłócić harmonię dla tego obszaru miasta. Jest to centrum miasta i zarazem jego część reprezentacyjna zarówno z Alei Marcinkowskiego – ich zakończenie, jak i od strony ulicy Działowej – droga łącząca bezpośrednio starówkę ze Wzgórzem Św. Wojciecha i dalej do Cytadeli. Tak duże budynki mogłyby dominować nad sąsiednią architekturą i ją zdominować. Sąsiednie budynki od strony zachodniej są 3-piętrowe, od strony wschodniej 4-piętrowe z dachem spadzistym, który stanowi poddasze, od strony południowej są reprezentacyjne Aleje Marcinkowskiego, a od strony północnej góruje Kościół Karmelitów Bosych. Proszę pamiętać, iż teren ten stopniowo idzie ku górze w kierunku północnym i jest tam pewien stopień nachylenia. Umieszczenie tak wysokiego budynku mogłoby przyćmić widok na Kościół Karmelitów Bosych w osi widokowej z Alei Marcinkowskiego dlatego proszę o dostosowanie wysokości zabudowy do max. wysokości budynków znajdujących się od strony zachodniej tj. sąd, prokuratura oraz od strony wschodniej wzdłuż ulicy Działowej.
8. Uważam, że budynki powinny być dostosowane wizualnie do budynków od strony ulicy Działowej gdyż idąc tą ulicą będą one widoczne i będą tworzyć pewną całość urbanistyczną. Zespół mieszkaniowy przy ul. Działowej i Św. Wojciech został wpisany w pkt 4.2.4. tom I studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 z 23 września 2014 r. jako najbardziej wartościowe i reprezentatywne budynki i zespoły urbanistyczne powstałe w Poznaniu po roku 1945. Ponad to będą widoczne ze Wzgórza Św. Wojciech i będą tworzyć spójność architektoniczną i urbanistyczną. Powinny posiadać dach spadzisty z czerwonej dachówki, gdyż będą tłem dla budynku starej komendantury, oraz będą na osi widokowej z Alei Marcinkowskiego na Wzgórze Św. Wojciecha.
9. Wnoszę aby dojazd do nowej inwestycji odbywał się tylko od ulicy Solnej przez działkę 11/27. Podyktowane jest to względami praktycznymi, z uwagi na dużą przepustowość tej ulicy. Odsunięcie drogi do osiedla od zachodniej granicy Ogrodu Jordanowskiego nr 1 będzie bezpiecznym rozwiązaniem dla użytkowników ogrodu. Dojazd od ulicy Działowej mógłby zakłócić ruch, zmniejszyć przepustowość i powodować na niej zatory. Ulica Działowa jest ulicą jednokierunkową i w godzinach szczytu już potrafi się na niej robić korek zwłaszcza rano. Zwiększenie ilości użytkowników będzie powodować zator, zwiększy hałas dla mieszkańców i wzmoże ruch. Pamiętajmy, że jest to główna arteria łącząca Wzgórze Św. Wojciech, Pomnik Armii Poznań, Cmentarz Zasłużonych Wielkopolan i Cytadelę ze Starym Rynkiem. Na ulicy Działowej została zaprojektowana ścieżka rowerowa wzdłuż ulicy jako kontra pas. Obecnie przy korkowaniu się ulicy samochody ustawiały się w dwóch rzędach – ścieżka rowerowa to uniemożliwi, co wydłuży korek tym samym możliwość wyjazdu i dojazdu mieszkańców dlatego wnoszę jak we wstępie.
10. Proszę aby w miarę możliwości realizowana inwestycja nie była zamkniętym osiedlem – enklawą dla bogatych.
11. Działki oznaczonej nr 11/6, 11/10, 15/7, ark. 08, obręb 51 Poznań na której znajduje się Uniwersytet Artystyczny w Poznaniu
12. Wnoszę o 50% nieprzekraczalnej zabudowy działki tak jak w obecnym planie zagospodarowania. Podyktowane jest to względami estetycznymi i historycznymi.
13. Wnoszę, aby nowa zabudowa nawiązywała do obecnego budynku starej komendantury i stanowiła z nim spójność urbanistyczno –architektoniczną ze względu na ważną jego historię dla miasta poznania oraz tak jak w pkt. 2 ppkt 4) niniejszego wniosku. Gmach wybudowano dla Dowództwa V Korpusu Armijnego (jednego z siedmiu w Prusach), mającego siedzibę w Poznaniu. Mający pałacowy charakter budynek powstał w 1889 roku. Usytuowano go na Placu Działowym, przy dzisiejszej ul. Solnej 4, w osi dawnej alei Wilhelmowskiej (dzisiaj al. Marcinkowskiego). Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości mieściła się tu siedziba gen. Józefa Dowbora-Muśnickiego, dowódcy powstania wielkopolskiego i Armii Wielkopolskiej. W latach 1921- 1939 w budynku działało Dowództwo Okręgu Korpusu VII Armii Polskiej. W czasie okupacji budynek mieścił siedzibę wojskowej komendantury miasta. Pozostałości budynku, a zwłaszcza chęć jego rozbudowy powinny nawiązywać do tak ważnych wydarzeń naszego miasta.
14. Proszę aby miejsca parkingowe dla danej inwestycji znajdowały się na terenie tej inwestycji ze względu na argumenty zawarte w punktach wcześniejszych do sąsiednich działek tj. pkt 2 ppkt 2).
15. Działki oznaczonej 11/26, 11/27, 15/9, 15/16, 15/17, 15/10, arkusz 08, obręb 51 Poznań:
16. Uważam, że powinna się znajdować tam gminna zieleń dla mieszkańców.

Dla tak ważnego historycznie obszaru miasta powinny być dochowane wszelkie starania mające na celu podkreślenie doniosłości tego miejsca. Ze względu na rys historyczny budynków i miejsc na Wzgórzu Św. Wojciecha, które są jednym z najważniejszych miejsc pamięci narodowej. W jego skład wchodzą: kościół św. Wojciecha (I połowa XV wieku) z Kryptą Zasłużonych Wielkopolan, kościół św. Józefa i klasztor Karmelitów Bosych (XVII wiek), Cmentarz Zasłużonych Wielkopolan (najstarsza Poznańska nekropolia, założona w 1810 roku) oraz monumentalny pomnik Armii „Poznań” (1982 rok). Usytuowanie w bliskim sąsiedztwie miejsc kultu, pamięci i hołdu nadaje Wzgórzu św. Wojciecha szczególny, niepowtarzalny charakter oraz dawne koszary wojskowe na ulicy Solnej z dawną komendanturą, której część się zachowała do czasów dzisiejszych jest swoistą perełką naszego miasta. Pragnę przypomnieć iż:

* **Kościoł pw. św. Józefa i klasztor karmelitów bosych w Poznaniu zbudowano** w latach 1658-1687. Przyjmuje się, że poznańska świątynia miała architektonicznie nawiązywać do rzymskich wzorców, mianowicie karmelitańskich kościołów Santa Maria della Scala oraz Santa Maria della Vittoria. W 1801 roku, pomimo czynnego oporu wiernych, którzy przez osiem dni okupowali świątynię, władze pruskie usunęły zakonników, a kościół zmieniono najpierw na szpital wojskowy, następnie na koszary, a w końcu na magazyn słomy i siana. W 1804 r. kościół przekazano luteranom. Od 1830 pełnił rolę kościoła ewangelicko-augsburskiego garnizonowego. Protestanci w 1831 zamurowali w fasadzie nisze przeznaczone dla figur świętych, dodali sygnaturkę, usunęli ołtarze a dodali empory. Po I wojnie światowej kościół przejęli ponownie katolicy, którzy rozebrali empory. W latach 1934-1939 świątynia ponownie przejęła na siebie funkcję kościoła garnizonowego. W 1945 świątynia został ponownie przejęta przez karmelitów bosych, którzy w 1950 ukończyli odbudowę zniszczonej podczas walk o Cytadelę świątynię przywracając jej barokowy wygląd. Odbudowa trwała przez ponad 20 lat.
* Kościół pw. Św. Wojciecha w Poznaniu, którego zmianki pochodzą już z roku 1244, a kościół św. Wojciecha powstał w I połowie XV wieku. W Krypcie Zasłużonych Wielkopolan pod kościołem znajduje się trumna z prochami [Karola Marcinkowskiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/marcinkowski.html), wielkiego lekarza, filantropa i społecznika, urodzonego na św. Wojciechu [Józefa Wybickiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/wybicki.html), [Antoniego „Amilkara” Kosińskiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/kosinski.html) i [Andrzeja Niegolewskiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/niegolewski.html). Ich doczesne szczątki złożono w sarkofagach specjalnie wykonanych na tę okazję i istniejących po dziś dzień. W 1946 roku, spoczął w krypcie kompozytor [Feliks Nowowiejski](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/nowowiejski.html). W tym samym roku przeniesiono trumnę z prochami [ks. Wacława Gieburowskiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/gieburowski.html) oraz [profesora Heliodora Święcickiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/swiecicki.html). W latach sześćdziesiątych XX stulecia w Krypcie złożono także doczesne szczątki zasłużonych dla kultury narodowej kompozytorów – w 1965 roku [Tadeusza Szeligowskiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/szeligowski.html), a w 1969 roku [Stefana Bolesława Poradowskiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/poradowski.html). W Krypcie znajduje się urna z sercem [generała Jana Henryka Dąbrowskiego](http://www.swietywojciech.archpoznan.pl/krypta/dabrowski.html). Do tej pory złożono tutaj 11 trumien z prochami zasłużonych Wielkopolan oraz dwie urny.
* Cmentarz Zasłużonych Wielkopolan, który jest najstarszą nekropolią w Poznaniu. Założony został na początku XIX wieku. Większość grobów znajduje się na szczycie i stokach wzniesienia, które porasta starodrzew [lipy](https://pl.wikipedia.org/wiki/Lipa) i [kasztanowce](https://pl.wikipedia.org/wiki/Kasztanowiec_zwyczajny) sadził według [Marcelego Mottego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Marceli_Motty) sam [Stanisław Kolanowski](https://pl.wikipedia.org/wiki/Stanis%C5%82aw_Kolanowski). Pozornie pozbawiona nagrobków polana u podnóża wzniesienia stanowi w rzeczywistości masową mogiłę ofiar wielu [epidemii](https://pl.wikipedia.org/wiki/Epidemia) [cholery](https://pl.wikipedia.org/wiki/Cholera) z lat [1831](https://pl.wikipedia.org/wiki/1831)-[1873](https://pl.wikipedia.org/wiki/1873). Na cmentarzu znajdują się dwie rzeźby o wysokiej wartości. Jest to [barokowa](https://pl.wikipedia.org/wiki/Barok) figura Matki Boskiej przeniesiona ze Śródki, którą w [1771](https://pl.wikipedia.org/wiki/1771) ufundował pan [Kotlina](https://pl.wikipedia.org/wiki/Kotlin_%28wojew%C3%B3dztwo_wielkopolskie%29), Ludwik Roszkowski. Druga to nagrobek wyrzeźbiony przez [Władysława Marcinkowskiego](https://pl.wikipedia.org/wiki/W%C5%82adys%C5%82aw_Marcinkowski) w 1889 w [Paryżu](https://pl.wikipedia.org/wiki/Pary%C5%BC) stojący na mogile zmarłej w wieku 20 lat Anieli z Liszkowskich Dembińskiej. Cmentarz stanowi obecnie zabytek pozwalający podziwiać zmiany zachodzące w [sztuce sepulkralnej](https://pl.wikipedia.org/wiki/Sztuka_sepulkralna) [XIX wieku](https://pl.wikipedia.org/wiki/XIX_wiek).

Obecnie Wzgórze św. Wojciecha jest zielonym i historycznym połączeniem między Cytadelą a Starym Rynkiem, swoistym miejscem spacerowym. Jest to miejsce szczególne dla Poznania i nie należy osłabiać jego wartości na rzecz interesu wąskiej grupy (dewelopera) i chęci zysku. Miejsce powinno podlegać ochronie a nie zabudowywaniu. Okolice zapełniają się kolejnymi budynkami. W ten sposób centrum staje sie coraz mniej atrakcyjne dla mieszkańców. Nie może tak być, że każdy wolny skrawek jest zabudowywany. Zważywszy na postępujące ocieplenie klimatu ważne jest zachowanie zielonych terenów, z pięknym starodrzwiem, szczególnie w dużych miastach.
Władze miasta z jednej strony zastanawiają się jak rozwiązać problem ucieczki mieszkańców z centrum Poznania (przykładem może być ul. A. Fredry), z drugiej zaś zniechęcają do pozostania w śródmieściu.  Zachowajmy ten teren i zrewitalizujmy jako niewielki skrawek zieleni z pięknym rysem tradycji. Nie marnujmy potencjału miasta jako przyjaznego ludziom, a nie tylko deweloperom.

Z poważaniem,