

I. Analiza zasadności przystąpienia do uchylenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Piotunowej w Poznaniu.

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) przeprowadzono analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do uchylenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Piotunowej w Poznaniu. Analizą objęto obszar zlokalizowany w północnej części Poznania w Radojewie o powierzchni ok. 2,26 ha, obejmujący działki nr 5/12, 5/15 i część działki nr 5/13 ark. 06 obręb Radojewo, zgodnie z obszarem wyznaczonym w załączniku graficznym do projektu ww. uchwały, zaproponowanym przez grupę Radnych Miasta Poznania (załącznik nr 7).
2. Do analizy przystąpiono z uwagi na wniosek grupy Radnych Miasta Poznania o uchylenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki nr 5/12, 5/15 i część działki nr 5/13 arkusz 06, obręb Radojewo zlokalizowane przy ul. Piotunowej.
3. Zgodnie z informacją z Bazy Ewidencji Gruntów ZGiKM GEOPOZ analizowane działki są własnością osób fizycznych. Strukturę własności przedstawia załącznik nr 6.
4. Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo”, część Dolina Warty – A w Poznaniu, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Poznania Nr CV/1204/IV/2006 z dnia 10 października 2006 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 81 poz. 1577 z dnia 16 maja 2008 r. (załącznik nr 4). Analizowane działki w ww. planie znajdują się w terenie oznaczonym symbolem **1R** - oznaczającym tereny rolnicze.

Dla terenu **1R** ustala się m. in.:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - 2) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **1R** – z drogi publicznej – ulicy Piotunowej o symbolu **KD-L**, z dróg wewnętrznych o symbolu **1KDW** i **2KDW**.
5. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem z dnia 23 kwietnia 2015 r. poinformował, że prowadzi postępowanie dotyczące budowy dwóch budynków murowanych, zlokalizowanych na analizowanej działce. Z dokonanych dotąd ustaleń, w tym wyników kontroli PINB przeprowadzonej na tej posesji w dniu 1 października 2014 r., wynika że na działce nr 5/12 realizowane są dwa murowane budynki na podstawie skutecznych zgłoszeń dokonanych w Wydziale Urbanistyki i Architektury w dniu 15 czerwca 2010 r. oraz 17 sierpnia 2012 r. Jednocześnie

powyższe zgłoszenia pozostają w kolizji z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który dla działki 5/12, oznaczonej symbolem 1R ustala zakaz zabudowy kubaturowej. Dlatego powyższe ustalenia planu zobowiązują organ nadzoru budowlanego do wydania nakazu rozbiórki obiektów budowlanych sprzecznych z planem. W chwili obecnej PINB wydał Postanowienie Nr 64/2015 z dnia 25.03.2015 r. wstrzymujące inwestorowi prowadzenie robót budowlanych, polegających na budowie dwóch budynków murowanych, zlokalizowanych na posesji przy ul. Piółunowej (działka nr 5/12, arkusz 06, obręb Radojewo).

II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań uchYLENIA planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania.

1. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) przeprowadzono analizę dotyczącą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań uchYLENIA miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Piółunowej w Poznaniu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania dla przedmiotowego terenu pokazano na mapie stanowiącej załącznik nr 5.
2. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, analizowane działki znajdują się w kategorii terenów wyłączonych z zabudowy i są oznaczone symbolem **ZO** - tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne (grunty rolne, sady, użytki zielone: łąki i pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane) tereny zadrzewione, dna dolin rzek, strumieni, jezior, stawów, wody powierzchniowe w granicach klinowo-pierścieniowego systemu zieleni i położone poza tym systemem. Celem wskazania terenów wyłączonych z zabudowy jest ochrona przed zabudową istniejącego potencjału przyrodniczego, powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny zieleni, a także zapobieganie traktowaniu tych terenów jako rezerwy pod zabudowę. Ponadto obowiązujące Studium wskazuje zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyłączonych z zabudowy jako wytyczne do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów oznaczonych symbolem **ZO** Studium ustala m.in.:

- zakaz lokalizacji budynków i zakaz zwiększania wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku istniejącej zabudowy,
- zakaz zwiększania wysokości istniejącej zabudowy,
- dopuszczenie dla gruntów rolnych w szczególnych przypadkach, uzasadnionych potrzebami gospodarki rolnej, budowy nowych budynków o charakterze wyłącznie gospodarczym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 150 m², wyłącznie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy siedliskowej, przy określeniu szczegółowych warunków zagospodarowania na etapie sporządzania planu miejscowego po przedstawieniu przez wnioskodawcę dokładnego programu użytkowego budynków i zakresu prowadzonej gospodarki rolnej.

Zgodnie z rysunkiem obowiązującego Studium przedmiotowe działki znajdują się w obszarze Natura 2000 Biedrusko.

3. Miasto prowadzi konsekwentną politykę ochrony terenów przeznaczonych w Studium jako wyłączonych z zabudowy, w tym cennych przyrodniczo w celu zabezpieczenia ich przed zabudową, sporządzając i uchwalając plany miejscowe. Przedmiotowe działki nr 5/12, 5/15 i część działki nr 5/13 ark. 06 obręb Radojewo oraz tereny sąsiednie objęte są właśnie takim obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morasko – Radojewo – Umultowo”, część Dolina Warty – A w Poznaniu, którego sporządzenie i uchwalenie w szczególności miało na celu zachowanie i ochronę, cennych przyrodniczo terenów północnego klina zieleni Poznania, poprzez zakaz zabudowy kubaturowej. Dodatkowym argumentem co do zakazu zabudowy był fakt położenia ww. działek w obszarze Natura 2000 Biedrusko.

Zlokalizowane na działce nr 5/12 dwa murowane budynki zostały zrealizowane na podstawie skutecznych zgłoszeń dokonanych w Wydziale Urbanistyki i Architektury w dniu 15 czerwca 2010 r. oraz 17 sierpnia 2012 r. Jednocześnie powyższe zgłoszenia pozostają w kolizji z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, który dla działki 5/12, oznaczonej symbolem 1R ustala zakaz zabudowy kubaturowej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał Postanowienie Nr 64/2015 z dnia 25.03.2015 r. wstrzymujące inwestorowi prowadzenie robót budowlanych, polegających na budowie dwóch budynków murowanych, zlokalizowanych na posesji przy ul. Piółunowej (działka nr 5/12, arkusz 06, obręb Radojewo). W uzasadnieniu do ww. Postanowienia PINB powołuje się na wyroki WSA i NSA – na przykład wyrok WSA w Gdańsku z dnia 28 marca 2012 r. (sygn. akt II SA/Gd 29/12): „...*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z mocy art. 14 pkt 8 u.p.z.p., jest aktem prawa miejscowego.*”

Budowa obiektu budowlanego, nawet niewymagającego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, wbrew postanowieniom tego planu jest innym przypadkiem samowoli budowlanej polegającym na realizacji tego obiektu niezgodnie z przepisami (art. 50 ust. 1 pkt 4 p.b.)...”

Poza tym zlokalizowane na działce 5/12 budynki gospodarcze są w sprzeczności z obowiązującym Studium z uwagi na to, że nie stanowią zabudowy zagrodowej ani jej części w kontekście użytkowania rolniczego działki. Znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie na działce nr 3/17 ark. 07, obręb Radojewo zabudowa zagrodowa należy do innego właściciela. W trakcie prowadzonej procedury do obowiązującego Studium właściciele przedmiotowych działek składali uwagi, w których wnosili o umożliwienie przekształcenia nieruchomości z terenu rolniczego na teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną. Rada Miasta Poznania nie uwzględniła uwag.

4. Przeprowadzona analiza pozwala na stwierdzenie, że proponowane uchylene na analizowanym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Piółunowej w Poznaniu może naruszać ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, uchwalonego przez Radę Miasta Poznania w 2014 r. Istniejąca zabudowa oraz umożliwienie dalszej zabudowy na przedmiotowych działkach jest sprzeczne z jego zapisami. Po uchyleniu planu miejscowego możliwe będzie wydanie warunków zabudowy oraz zalegalizowanie istniejących budynków, a także wydanie warunków zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wnioski

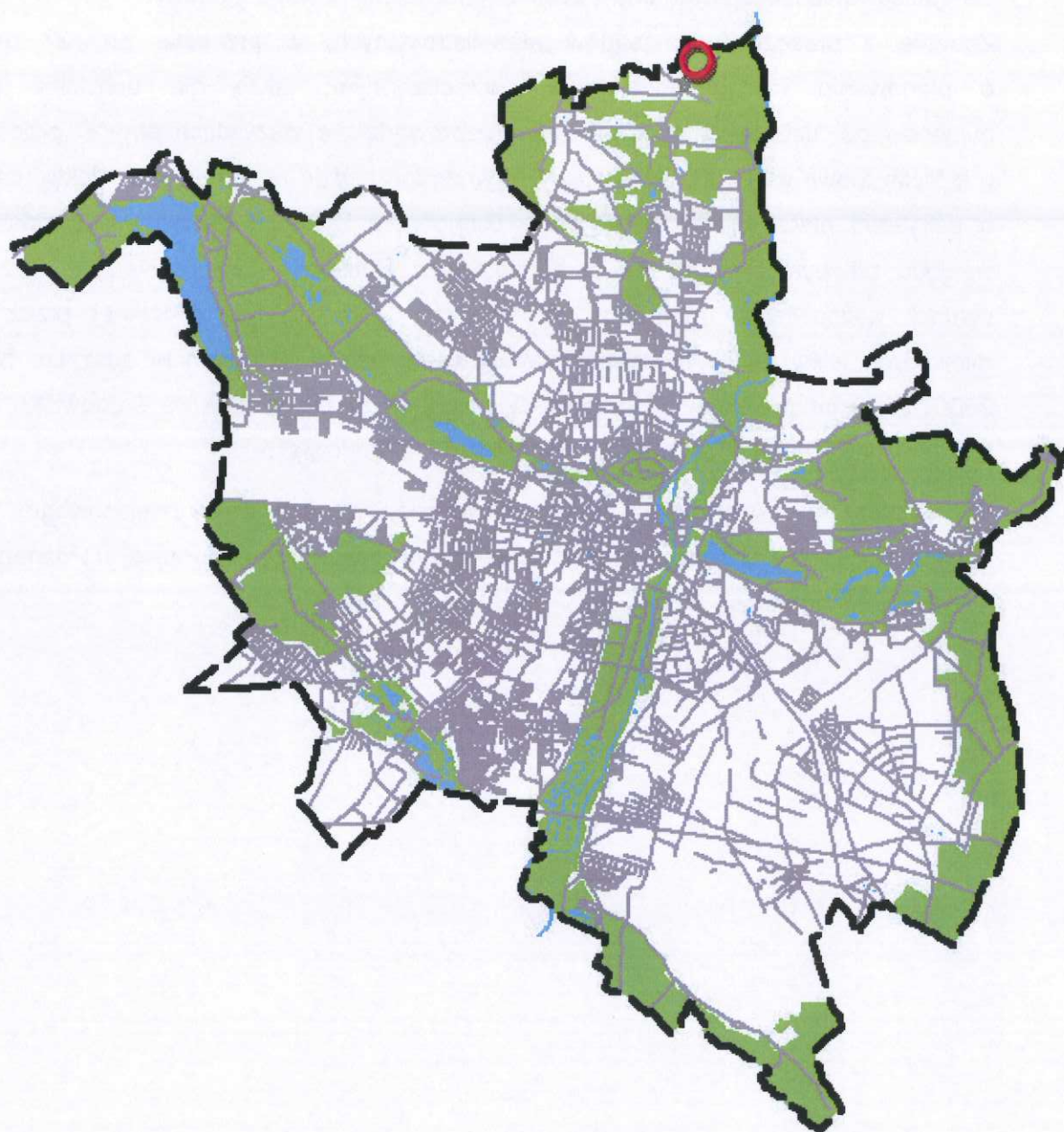
Przedmiotowa analiza wykazała, że uchylenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Piółunowej w Poznaniu może prowadzić do działań, które spowodują niezgodność z obowiązującym Studium. Analizowane działki nr 5/12, 5/15 i część działki nr 5/13 ark. 06 obręb Radojewo nie są użytkowane rolniczo, a znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie na działce nr 3/17 ark. 07, obręb Radojewo zabudowa zagrodowa należy do innego właściciela. Istniejące budynki, zlokalizowane na działce nr 5/12, powstały po uchwaleniu planu miejscowego i są z nim sprzeczne. Podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie przystąpienia do uchylenia zapisów obowiązującego planu dla omawianych działek, będzie sprzeczne z prowadzoną polityką przestrzenną miasta. Stanie się pretekstem dla likwidacji, wprowadzanej zapisami planów miejscowych, ochrony terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo przed zabudową. Po

uchyleniu planu miejscowego możliwe będzie wydanie warunków zabudowy oraz zalegalizowanie istniejących budynków i dopuszczenie nowej zabudowy .

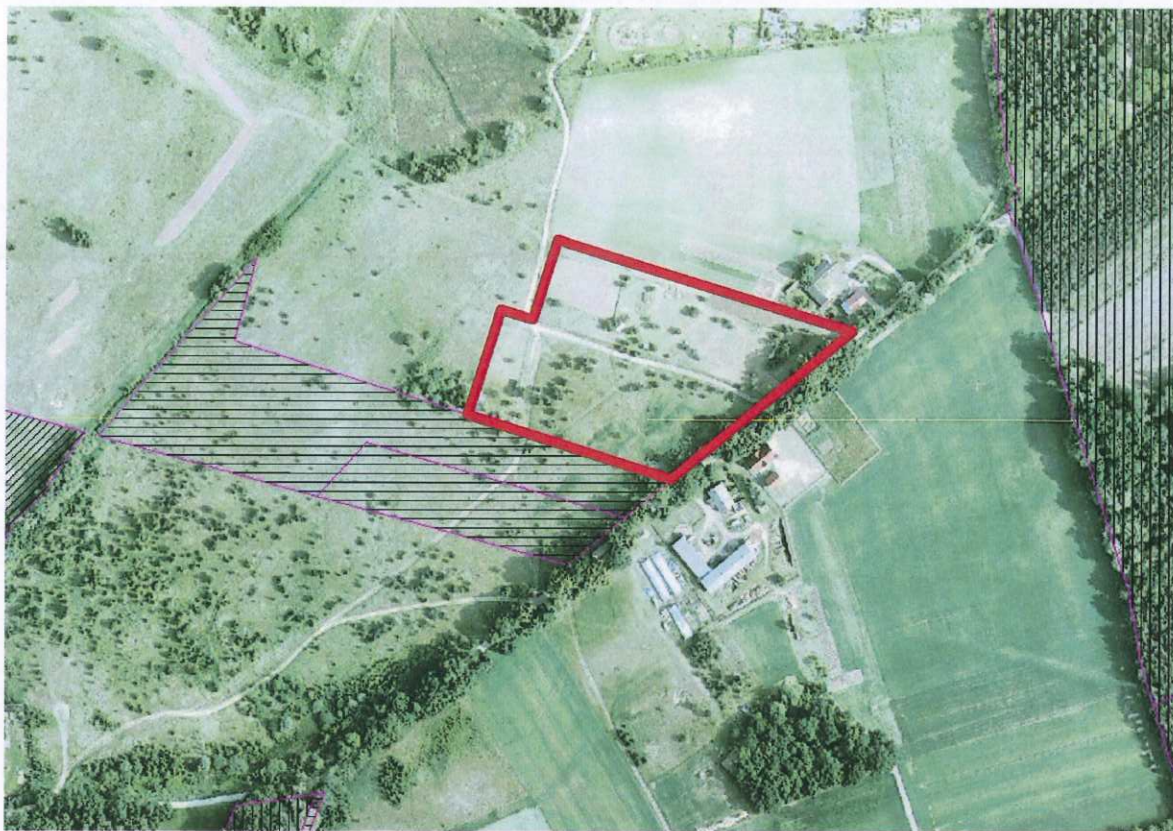
Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, w przepisie art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, także dla uchylenia planu miejscowego, ustanowiono obowiązek przeprowadzenia wszystkich etapów procedury, o których mowa w art. 17 ww. ustawy. Wymagane będzie uzgodnienie projektu uchwały o uchyleniu planu miejscowego przez Regionalną Dyрекję Ochrony Środowiska ze względu na występowanie na przedmiotowych działkach obszaru Natura 2000 – w sytuacji pozbawienia fragmentu tego obszaru ochrony gwarantowanej przez plan miejscowy, wyłączający możliwość zabudowania działek leżących w obszarze Natura 2000. W takim przypadku sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko może wykazać negatywne oddziaływanie ww. zmiany na środowisko.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż uchylenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Piółunowej w Poznaniu nie znajduje uzasadnienia.

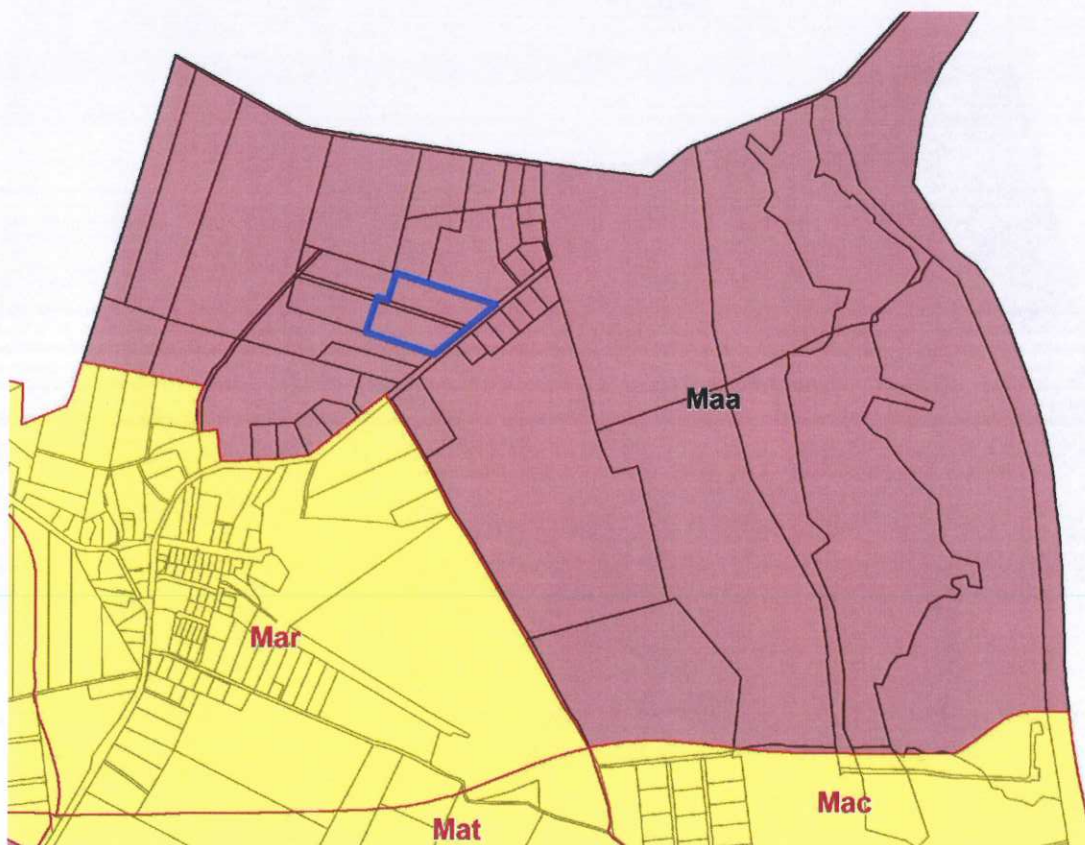
Załącznik 1 Usytuowanie analizowanego terenu na obszarze miasta Poznania

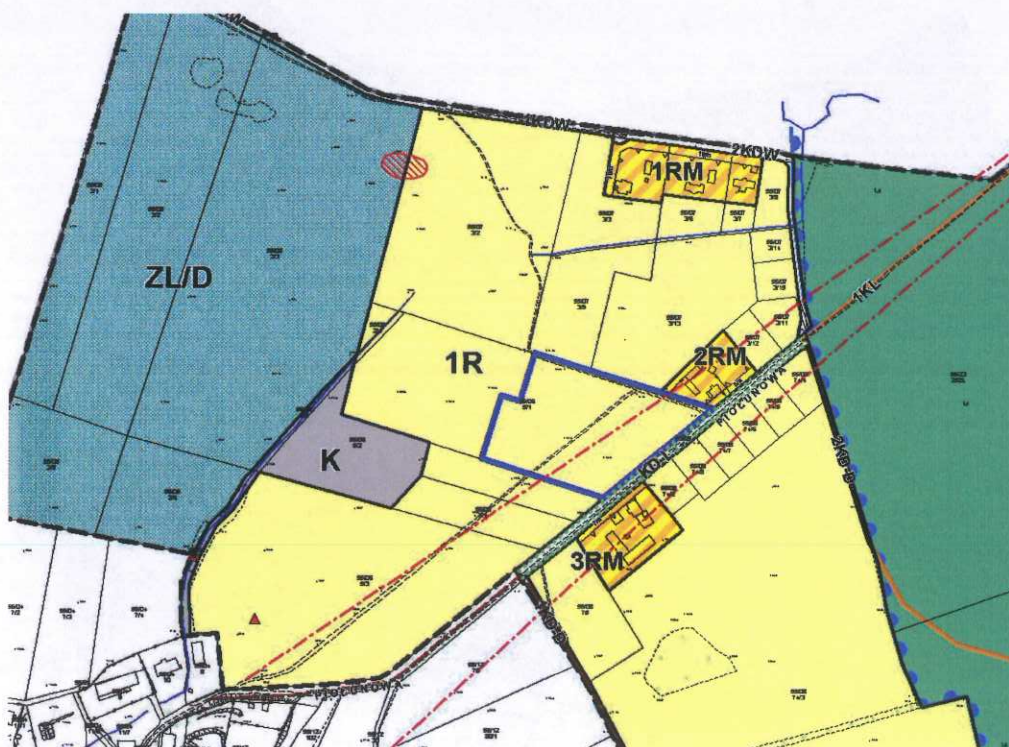


Załącznik nr 2 Analizowany teren na tle zdjęcia lotniczego

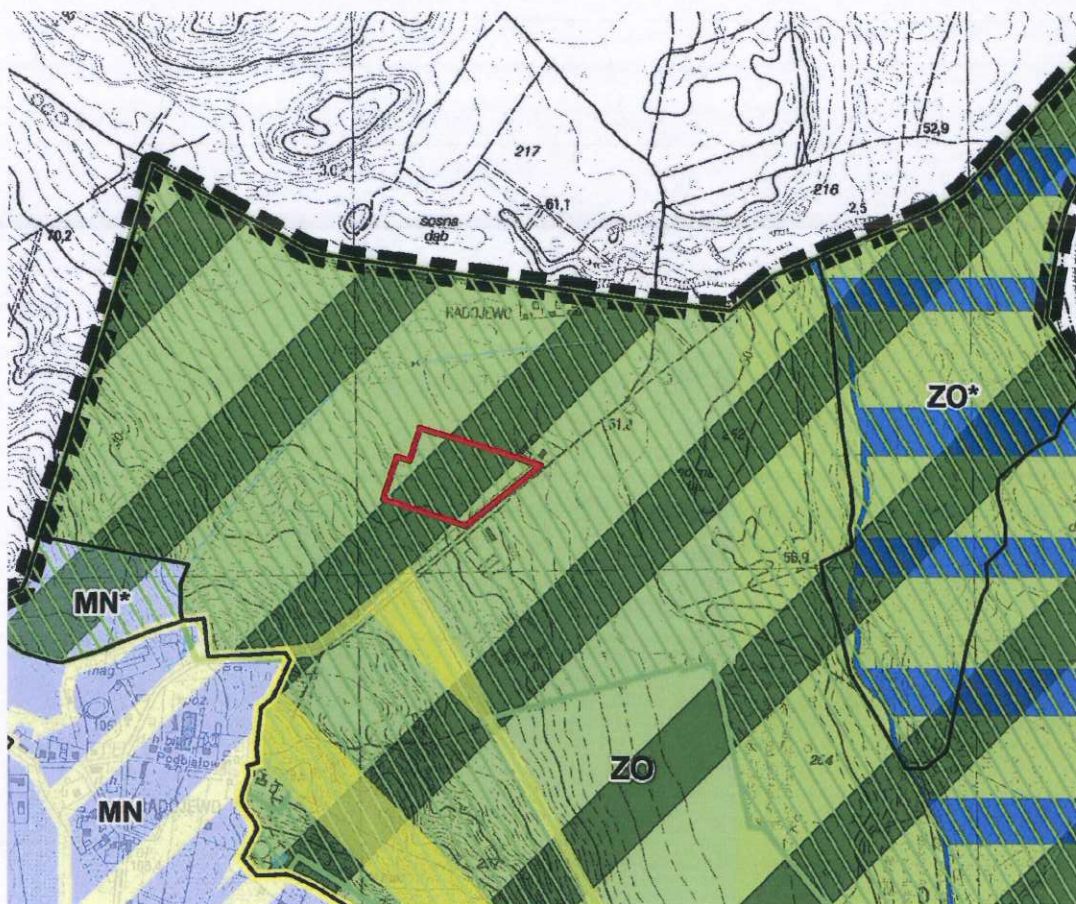


Załącznik nr 3 Granice analizowanego terenu na tle opracowywanych i uchwalonych mpzp

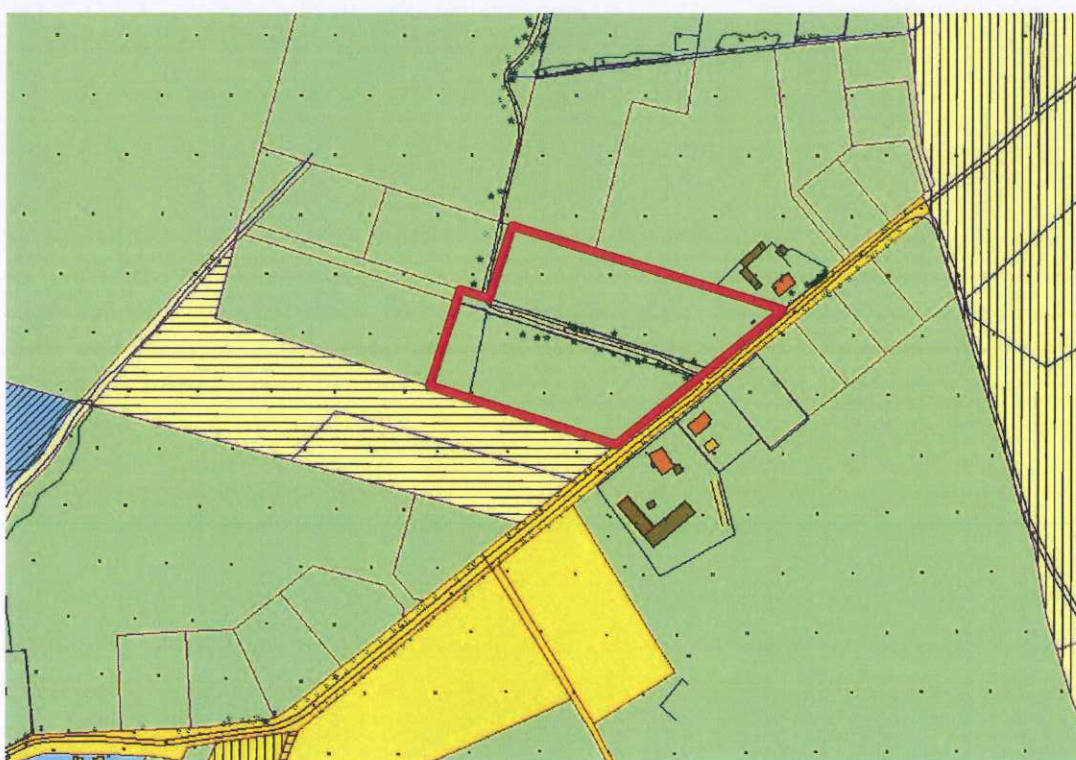




Załącznik nr 5 Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z dnia 23 września 2014 r.



Załącznik nr 6 Struktura własności obszaru



Załącznik nr 7 Zaproponowana przez grupę Radnych Miasta Poznania granica uchylecia mpzp dla terenów w rejonie ulicy Piolunowej na mapie miejskiej

