



Kórnik, 9 lipca 2023 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik

Urząd Miasta i Gminy Kórnik

ul. 20 Października 93

62-035 Kórnik

Wnoszący petycję: **Mieszkańcy wsi Radzewo (dane w załączniku do petycji)**

reprezentowani przez:

Dotyczy: **podjęcia działania w sprawie zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo – etap I, gmina Kórnik**

PETYCJA MIESZKAŃCÓW WSI RADZEWO

W SPRAWIE ZMIANY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI RADZEWO – ETAP I, GMINA KÓRNIK

Działając w imieniu i na rzecz grupy mieszkańców wsi Radzewo, wskazanych w liście poparcia petycji, stanowiącej załącznik do niniejszej petycji, na podstawie art. 2 ust. 1-3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870, dalej jako: „Ustawa”):

- I. składam petycję w sprawie podjęcia przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik działania w sprawie zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo – etap I, Gmina Kórnik zgodnie z uwagami przedstawionymi w niniejszej petycji, tj. w szczególności zaniechanie dokonania zmian przeznaczenia działki nr 433/19 (dzisiaj użytkowanej jako droga wewnętrzna i przeznaczonej na taki cel w decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleniu na budowę) oraz ul. Murarskiej (dzisiaj stanowiącej drogę wewnętrzną) na tereny rolne;
- II. wyrażam zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję wszelkich danych zawartych w niniejszej petycji, stosownie do art. 4 ust. 3 Ustawy.

UZASADNIENIE

[STAN FAKTYCZNY]

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, dalej jako: „u.p.z.p.”) oraz uchwały Rady Miasta i Gminy Kórnik nr XXIII/294/2020 z dnia 26 stycznia 2020 r. wyłożono do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo – etap I, gmina Kórnik, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W ocenie mieszkańców wsi Radzewo projekt ten wymaga istotnej korekty, ponieważ został sporządzony bez uwzględnienia interesów właścicieli nieruchomości, położonych w rejonie ul. Stolarskiej, Kowalskiej, Murarskiej, Poziomkowej oraz Owocowej. Nadto zlekceważono fakt realizowania na tym terenie inwestycji mieszkaniowych oraz kształt i aktualne przeznaczenie części nieruchomości. Obawy mieszkańców wsi Radzewo budzi w szczególności przeznaczenie w ww. projekcie planu miejscowego działki nr 433/19 (dzisiaj użytkowanej jak droga wewnętrzna) oraz ul. Murarskiej (dzisiaj stanowiącej drogę wewnętrzną) na tereny rolne.

Okolice ul. Rzemieśniczej, Stolarskiej, Kowalskiej, Murarskiej, Poziomkowej oraz Owocowej miały się stać dużym osiedlem domów jednorodzinnych. Na podstawie licznych, wydanych dla tego obszaru decyzji o warunkach zabudowy oraz stanowiących ich konsekwencją decyzji o pozwoleniu na budowę zrealizowano już część planowanych inwestycji. Wiele rodzin wprowadziło się już do nowowyprowadzonych domów przy ul. Stolarskiej, Kowalskiej i Poziomkowej. Inne czekają na zrealizowanie swojego marzenia i dokończenie inwestycji. Wspominany wyżej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Radzewo burzy jednak ich wizję przyszłego wyglądu osiedla.

[PROBLEM KOMUNIKACYJNY]

Należy podkreślić, że zapewnienie dojazdu do budowanych domów jedynie przez ul. Kowalską i Rzemieśniczą stanowi ogromny problem komunikacyjny. W przyszłości natomiast, po kompleksowej realizacji planów zabudowy omawianego terenu, będzie to generowało zatory komunikacyjne. Nie da się bowiem ukryć, że wieś Radzewo stanowi tak zwaną „sypialnię miasta Poznania”. Z uwagi na korzystne ceny nieruchomości w tym obszarze wiele rodzin zdecydowało się na przeprowadzkę do Radzewa. Na co dzień jednak mieszkańcy dojeżdżają do pracy do Poznania. Część z tych osób dojeżdża także do Kórnika i Środy Wielkopolskiej.

Dojazd do Poznania zajmuje mniej więcej 30 minut. Do Kórnika zaledwie 15 minut, a do Środy Wielkopolskiej około 25 minut. To optymalny czas. Istniejące dzisiaj plany zabudowy, uwzględniające istnienie prostopadłych ulic do ulicy Rzemieśniczej, tj. Stolarskiej, Kowalskiej, Murarskiej, Owocowej, a także projektowanej ulicy na działce nr 433/19, gwarantują natomiast płynność komunikacyjną na osiedlu. Rezygnacja z tak istotnych ciągów komunikacyjnych jak działka nr 433/19 oraz ul. Murarska utrudniłaby jednak wyjazd z osiedla, a przy pełnej zabudowie omawianych terenów mogłaby nawet powodować paraliż komunikacyjny i korki.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) podstawowym zadaniem gminy jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Gmina powinna zatem realizować postulaty mieszkańców, w tym dbać o ich potrzeby komunikacyjne. Projektowany plan miejscowy jest tego zaprzeczeniem.

Na marginesie należy też wskazać, że w działaniu Gminy istnieje pewna niekonsekwencja. kowaneW stosunkowo krótkim czasie podjęto wysiłki w celu nadania nazwy ul. Murarskiej i

sklasyfikowania jej jako drogi wewnętrznej, a jednak w projektowanym planie miejscowym tę właśnie ulicę przeznaczono pod tereny rolne. Przy czym przeznaczenie rolne umożliwia wykorzystywanie ciągu komunikacyjnego jedynie jako dojazd do pól uprawnych, a nie do terenów mieszkalnych.

[KOLIZJA ZE STUDIUM]

Mieszkańcy wsi Radzewo mają znacznie więcej zastrzeżeń do projektowanego miejscowego planu zagospodarowania. Wątpliwości budzi to, że aktualnie trwa procedura, która ma na celu uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, obejmującego grunty miejscowości Koninko, Szczytniki, Kamionki, Bnin, Czołowo, Konarskie, Radzewo, Czmoniec, Czmoń i Błażejewko oraz części obrębów Żerniki, Gądkki, Borówiec, Skrzynki, Kórnik, Biernatki – jezioro i Dziećmierowo na zachód od S11, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Studium to nie zostało nadal uchwalone, a zatem budzi wątpliwości, w jaki sposób oraz kiedy dokonana zostanie ocena jego zgodności z projektem omawianego planu miejscowego. Podkreślenia wymaga bowiem, że zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. – plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium. Naruszenie tej zasady skutkuje stwierdzeniem nieważności planu w całości lub w części. Zaznaczyć trzeba także, że przestrzeganie tej zgodności jest jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (*wyrok NSA z 7 maja 2008 r., sygn. akt II OSK 114/08*). W związku z tym studium powinno być uchwalane wcześniej niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W orzecznictwie wyraźnie wskazuje się, że plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację, czy wręcz całkowitą zmianę (*wyrok NSA z 14 marca 2023 r., sygn. akt II OSK 2728/21*).

Czuwanie nad zgodnością studium z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest natomiast zadaniem rady gminy. Rada gminy, jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w ramach przyznanych jej przez ustawodawcę kompetencji do określenia w uchwałach - planach miejscowych - zasad zagospodarowania terenu realizuje tzw. władztwo planistyczne. Objawia się to w tym, że samodzielnie ustala przeznaczenie terenu pod określone funkcje i określa zasady zagospodarowania dla terenu, który ma taką funkcję realizować. Nie czyni tego jednak w sposób dowolny. Musi respektować chociażby przepis wspomnianego art. 20 ust. 1 u.p.z.p.

Wątpliwości mieszkańców wsi Radzewo związane są chociażby z tym, że w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Radzewo, niektóre nieruchomości dotychczas przeznaczone na cele rolne, uzyskają odmienne przeznaczenie. Przykładowo w planie miejscowym dopuszczono lokalizację linii elektroenergetycznych na terenach dotychczas wyłącznie rolnych (patrz: załącznik graficzny do planu miejscowego). Jak stanowi natomiast orzecznictwo - plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium (*wyrok NSA z 14 lipca 2006 r., sygn. akt II OSK 135/06*).

[KONIECZNOŚĆ WYWAŻENIA INTERESU PRYWATNEGO I PUBLICZNEGO]

Podkreślenia wymaga także, że Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do ograniczenia prawa własności, powinny być rzeczowo

uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi przy tym naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tymczasem projektowany plan miejscowy wykracza poza standardy władztwa publicznego, o jakich mowa powyżej oraz wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy w szczególności wskazać, że przeznaczenie nieruchomości drogowej, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 433/19 do wysokości działki nr 433/8, na tereny rolne spowoduje, że szereg podmiotów będzie miało wobec Gminy roszczenie odszkodowawcze na gruncie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Wskutek takiego działania dojdzie bowiem do pozbawienia dostępu do drogi publicznej dla inwestycji budowanych na działkach nr 433/1-433/2, zgodnie z wydaną w 2015 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik decyzją o warunkach zabudowy. Tymczasem na tych działkach realizowana jest inwestycja polegająca na budowie zespołu 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej oraz 40 zbiorników bezodpływowych.

Dodatkowo nieruchomość oznaczona ewidencyjnie jako działka nr 433/19 obciążona jest już dwiema służebnościami gruntowymi, a w krótkim czasie dojdzie do ustanowienia większej liczby służebności gruntowych (także dla pozostałych przylegających do niej działek 433/3, 433/7-433/9. Uczynienie z działki nr 433/19 terenu rolnego petryfikuje możliwość zagospodarowania działek 433/4-433/9 pod zabudowę mieszkaniową, co było planem aktualnych właścicieli tych nieruchomości.

Na marginesie wymaga wskazania, że projekt planu zupełnie pomija specyficzny kształt działki nr 433/19, która stanowi i stanowić miała drogę dla działek o numerach 433/1-433/9, a które w części już teraz są przeznaczone i zagospodarowane pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z 5 sierpnia 2016 r., znak WB-PP.6730.240,2015 oraz w myśl pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Poznańskiego nr 208/23 z 25 stycznia 2023 r., znak AB.6740.10.494.2022.IX, przeniesionego decyzją Starosty Poznańskiego nr 986/23 z 21 kwietnia 2023 r., znak AB.6740.10.80.2023.I. Działka nr 433/19 z uwagi na swoje sąsiedztwo nigdy w praktyce nie będzie służyła żadnym uprawom rolniczym, ogrodniczym, sadowniczym lub szkółkarstwu. Nie będzie też możliwa na tym terenie lokalizacja tuneli foliowych, budowli rolniczych, zbiorników wodnych, szklarni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Podczas projektowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono także, że działka nr 433/19 w chwili obecnej w znacznej części jest zagospodarowana jako droga dojazdowa: teren jest utwardzony i w krótkim czasie planuje się zmienić oznaczenie użytku w ewidencji gruntów i budynków na „dr”, gdzie sposób użytkowania działki nr 433/19 nie ma ograniczać się wyłącznie do uczynienia z niej drogi dojazdowej do terenów rolnych zgodnie z odrębnymi przepisami.

podpis reprezentanta Mieszkańców Wsi RADZEWO

Załączniki:

1. Lista poparcia petycji

LISTA POPARCIA DO PETYCJI W SPRAWIE ZMIANY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI RADZEWO – ETAP I, GMINA KÓRNIK.

LP.	NAZWISKO	IMIĘ	ADRES ZAMIESZKANIA	PODPIS
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

10				
11				