

PP.6721.3.2011.MS

BR.0003.2014.MS

Sz.P.

Małgorzata Kaptur

Przewodnicząca Rady Miejskiej

w Mosinie

w miejscu

Odpowiadając na zapytania i wnioski złożone podczas sesji Rady Miejskiej w Mosinie, która odbyła się dnia 30 grudnia 2014r. oraz pisma z dnia 31 grudnia 2014r. nr BR.0003.3.2014 w sprawie możliwości zagospodarowania działek przy ul. Bukowej w Mosinie, Burmistrz Gminy Mosina informuje co następuje.

Zgodnie z § 36 i 37 Statutu Gminy Mosina, stanowiącego załącznik do uchwały nr LI/369/13 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 3 grudnia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2014r., poz. 154) radni Rady Miejskiej w Mosinie mogą składać do Burmistrza Gminy Mosina interpelacje oraz zapytania i wnioski. Jak wynika z § 36 ust. 2 w/w uchwały interpelacje dotyczą spraw wspólnoty gminnej, a zapytania i wnioski w myśl § 37 ust. 1 dotyczą aktualnych problemów Gminy, także uzyskania informacji o stanie faktycznym. W kontekście powyższego trudno jest uznać analizowanie decyzji o warunkach zabudowy będącej indywidualnym rozstrzygnięciem w zakresie administracji publicznej jako sprawy dotyczącej wspólnoty gminnej czyli wspólnoty samorządowej posiadającej osobowość prawną bądź też jej problemów. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 73 § 1 i § 1a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r., poz. 267 z późn.zm.) strona postępowania ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek lub odpisów zarówno w trakcie trwania postępowania jak i po jego zakończeniu. Przywołane powyżej prawo strony dokonywane jest w lokalu organu administracji publicznej w obecności pracownika tego organu. Jednocześnie z art. 40 § 2 w/w ustawy wynika, że strona postępowania może działać samodzielnie albo przez pełnomocnika. W kontekście powyższego należy stwierdzić, że radny gminy może zapoznać się z aktami danej sprawy administracyjnej tj. np. decyzji o warunkach zabudowy, zarówno w czasie jej trwania jak i po zakończeniu tylko wówczas gdy sam jest stroną takiego postępowania administracyjnego lub przedłoży organowi pełnomocnictwo strony postępowania do zapoznania się z aktami sprawy administracyjnej.

Należy zwrócić uwagę, że decyzja o warunkach zabudowy jako decyzja administracyjna jest odpowiedzią na konkretny wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy i dotyczy konkretnej inwestycji, a plan miejscowy natomiast jako akt prawa miejscowego (norma prawna) odnosi się do abstrakcyjnego adresata, ale reguluje stan prawny konkretnych nieruchomości (przeznaczenie terenu oraz określenie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy). Dodatkowo jak wynika z art. 4 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest w przypadku braku planu miejscowego. Oznacza to, że plan miejscowy jest podstawowym aktem prowadzenia polityki przestrzennej, a decyzja o warunkach zabudowy jest sposobem postępowania w przypadku jego braku. W kontekście

powyższego należy podkreślić, że brak jest przepisu prawnego nakazującego organom Gminy automatycznie uwzględniać w planach miejscowych ustalenia decyzji o warunkach zabudowy. Zwrócić należy przede wszystkim uwagę, że plan miejscowy obejmuje zazwyczaj swoim zakresem obszar dużo większy niż działka pojedynczego inwestora i tym samym sposób przyjętych rozwiązań architektoniczno – urbanistycznych może być odmienny od przyjętych w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Konieczne jest również podkreślenie regulacyjnej roli planu miejscowego, co oznacza, że może on być narzędziem eliminującym z obrotu prawnego decyzje o warunkach zabudowy. Potwierdzeniem takiej roli planu miejscowego jest regulacja zawarta w art. 65 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli dla tego terenu został uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Od razu trzeba podkreślić, że przywołana powyżej regulacja prawna nie ma zastosowania w przypadku gdy wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Reasumując należy podkreślić, że plan miejscowy nie eliminuje z obrotu prawnego (stwierdzenie wygaśnięcia) decyzji o warunkach zabudowy tylko w sytuacji gdy została ona skonsumowana poprzez ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Uchwałą nr XIV/79/11 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 20 czerwca 2011r. Rada Miejska w Mosinie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ulicy Leszczyńskiej i Jarzynowej w Mosinie oraz terenu parku gminnego „Strzelnica”. Obwieszczenie z dnia 2 grudnia 2011r. informujące o podjęciu przez Radę Miejską w Mosinie w/w uchwały oraz możliwości składania do niego wniosków zostało przekazane Przewodniczącemu Zarządu Osiedla nr 3 celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w dniu 5 grudnia 2011r., zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mosinie dnia 2 grudnia 2011r. oraz zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 2 grudnia 2011r. Ogłoszenie dotyczące w/w uchwały zostało również zamieszczone w dodatku lokalnym Gazety Wyborczej z dnia 6 grudnia 2011r. Analogicznie obwieszczenie z dnia 18 lutego 2013r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego dla tego obszaru do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag zostało przekazane Przewodniczącemu Zarządu Osiedla nr 3 celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w dniu 20 lutego 2013r., wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mosinie 18 lutego 2013r. oraz zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 6 marca 2013r. Ogłoszenie dotyczące wyłożenia przedmiotowego projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag zostało również zamieszczone w dodatku lokalnym Gazety Wyborczej z dnia 26 lutego 2013r. Z powyższego zatem wynika, że nieprawdą jest jakoby informacja o opracowywaniu planu miejscowego dla tego obszaru nie została udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Należy po raz kolejny podkreślić, że w/w ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje indywidualnego powiadamiania zainteresowanych o kolejnych etapach procedury sporządzania planu miejscowego.

Regulacja dotycząca fakultatywnego zawieszenia postępowania o ustalenie warunków zabudowy w związku z opracowaniem planu miejscowego jest uregulowana w art. 62 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przywołanego przepisu wynika, że postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia

warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz, prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

- 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego albo
- 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu albo jego zmiany.

Jak wynika z powyższego zawieszenie postępowania o ustalenie warunków zabudowy nie jest obowiązkowe. Należy zauważyć, że kwestia zawieszenia postępowania analizowana jest przede wszystkim z punktu widzenia kolizji funkcji wskazanej we wniosku z funkcją terenu wyznaczoną w sporządzanym projekcie planu, czy jeżeli jeszcze projekt planu nie został sporządzony to w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W tym miejscu należy zauważyć, że projekt planu miejscowego dla terenów przy ul. Leszczyńskiej i Jarzynowej w Mosinie oraz terenu parku gminnego „Strzelnica” został przekazany do opiniowania i uzgadniania przy piśmie z dnia 9 sierpnia 2012r. W myśl art. 17 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym etap przekazania projektu planu do opiniowania i uzgadniania jest etapem następnym po etapie sporządzania projektu planu. Z powyższego zatem wynika, że etap sporządzania projektu planu miejscowego, który poddany został kolejnym etapom procedury planistycznej, zakończony został dnia 9 sierpnia 2012r. poprzez przekazanie do opiniowania i uzgadniania.

Zgodnie z art. 27 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Oznacza to, że zmiana planu miejscowego jest w rzeczywistości opracowaniem nowego planu miejscowego. Procedura opracowania planu miejscowego uregulowana jest w art. 17 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca określił terminy dotyczące terminu składania wniosków i uwag do projektu planu, terminu dokonywania uzgodnień, rozpatrywania uwag. Ustawodawca nie określił natomiast terminu sporządzania projektu planu, czy wprowadzania zmian do projektu planu wynikających z rozpatrzenia złożonych uwag. Z powyższego zatem wynika, że nie można w sposób jednoznaczny określić okresu trwania procedury opracowania planu miejscowego. Zwrócić uwagę ponownie należy na art. 65 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że Burmistrz Gminy Mosina, w sytuacji gdy dla terenu dla którego uchwalono plan miejscowy, wydana została wcześniej decyzja o warunkach zabudowy, której ustalenia są inne niż uchwalonym planie miejscowym i po sprawdzeniu, że decyzja ta nie została zrealizowana w ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy.

Otrzymują:

1. Adresat

2. PP a/a

Sprawę prowadzi: Michalina Szeliga

Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa

Tel: 61-8109-571, pok. 120

BURMISTRZ
mgr inż. Jerzy Ryś

