

Kancelaria Radcy Prawnego
RADOSŁAW KILAR

Adres siedziby Kancelarii: ul. Wojska Polskiego 1-1A/11, 77-400 Złotów
E – mail: radca.kilar@gmail.com
Adres do doręczeń: ul. Wojska Polskiego 1-1A/11, 77-400 Złotów

Tel. 67-263-38-00
Tel. kom. 602-693-788

Złotów, dnia 03.01.2022 r.

Opinia prawna

Przedmiot opinii

Przedmiotem niniejszej opinii jest ocena zasadności skargi złożonej przez Pana Arkadiusza Janczewskiego na działanie Burmistrza Miasta Złotowa w zakresie nieprawidłowości wobec procedury i sposobu realizowania przez Burmistrza Miasta Złotowa czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów (znak GPK-GP.6722.1.2018).

Teza

Skarga Pana Arkadiusza Janczewskiego na działania Burmistrza Miasta Złotowa w zakresie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów (znak GPK-GP.6722.1.2018) jest bezzasadna w całości.

Stan faktyczny

W skardze z dnia 20.04.2021 r. wniesionej w trybie art. 227 k.p.a. przez Pana Arkadiusza Janczewskiego na działania Burmistrza Miasta Złotowa Pana Adama Pulita w zakresie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów autor skargi wskazał, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty dla ww. nieruchomości niweczy plany inwestycyjne Pana Arkadiusza Janczewskiego w związku z planowaną rozbudową hotelu CWK Zacisze w Złotowie. Z treści skargi wynika, że odnosi się ona do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczących działek na których znajduje się hotel CWK Zacisze w Złotowie. Jest to działka nr 296/3, położona na terenie, który na mapie stanowiącej integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczony został symbolem „1U”.

Według treści skargi jej autor kilkakrotnie miał rozmawiać z Burmistrzem Miasta Złotowa na temat wprowadzenia w życie przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiłyby jak największe wykorzystanie terenu przy hotelu pod jego zabudowę. Zdaniem Pana Arkadiusza Janczewskiego Burmistrz Miasta Złotowa miał

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
Radosław Kilar
BdP - 209

zapewnić autora skargi, że będzie mógł budować na granicy działki, a wysokość budynków ustalona zostanie na 18 metrów. Autor skargi podnosi, że jego ustalenia z Burmistrzem Miasta Złotowa nie zostały nawet w minimalnym stopniu zrealizowane, ponieważ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono m.in. zbyt mały wskaźnik zabudowy dla działek stanowiących własność spółki „Zacisze” spółka jawna Arkadiusz Janczewski, Maciej Dywel z siedzibą w Złotowie. Pan Arkadiusz Janczewski wskazał również, że na każdym etapie sprawy składał swoje uwagi, jednak nie zostały one praktycznie w żaden sposób przyjęte. Ponad powyższe w skardze wskazano, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zajętych przez hotel CWK Zacisze w Złotowie jest ustalony na takim poziomie, że nie jest już możliwa dalsza rozbudowa, a z kolei wskaźnik intensywności zabudowy dla działki należącej do Gminy Miasto Złotów wynosi 0,35 w sytuacji w której działka ta nie jest zabudowana.

Stan prawny:

- ustawa z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (k.p.a.),
- ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.).

Analiza prawna

Podstawą sporządzenia niniejszej opinii jest umowa zlecenia pomocy prawnej z dnia 29.11.2021 r. zawarta przez Gminę Miasto Złotów z radcą prawnym Radosławem Kilar. Podstawą sporządzenia opinii jest dokumentacja Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie dotycząca sprawy skargi Pana Arkadiusza Janczewskiego na działania Burmistrza Miasta Złotowa, zgodnie z wykazem podpisanym przez ww. strony umowy zlecenia oraz dokumentacja dotycząca procedury i sposobu realizowania przez Burmistrza Miasta Złotowa czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów, zgodnie z wykazem podpisanym przez ww. strony umowy zlecenia.

Skarga Pana Arkadiusza Janczewskiego na działania Burmistrza Miasta Złotowa w zakresie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów jest bezzasadna.

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została określona w przepisach u.p.z.p.

Na wstępie wyjaśniam, że w przepisach u.p.z.p. w celu określenia organu stanowiącego gminy mowa jest o radzie gminy, a w celu określenia organu wykonawczego gminy mowa jest o wójcie, burmistrzu albo prezydencie miasta. Mając na uwadze stan faktyczny niniejszej sprawy i rzeczywiście występujące w Gminie Miasto Złotowie organy gminy tj. Radę Miejską w Złotowie i Burmistrza Miasta Złotowa, w dalszej części niniejszej opinii, przy omawianiu przepisów prawnych powoływanych w treści opinii stosowane będą określenia „rada miejska” oraz „burmistrz” na określenie organów gminy właściwych w niniejszym stanie faktycznym.

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
BdP - 209

Jak wynika z treści art. 14 ust. 1 u.p.z.p. sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rozpoczyna się od podjęcia przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do uchwały obligatoryjnym załącznikiem jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu (art. 14 ust. 2 u.p.z.p.). Uchwała taka jest podejmowana z inicjatywy własnej rady miejskiej bądź na wniosek burmistrza (art. 14 ust. 4 u.p.z.p.). Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych (art. 14 ust. 5 u.p.z.p.).

W dniu 26.03.2018 r. Rada Miejska w Złotowie podjęła uchwałę nr XXXVIII.264.2018 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów.

Po podjęciu przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz wykonuje kolejno następujące działania, opisane w art. 17 u.p.z.p.:

1. ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia (art. 17 pkt 1 u.p.z.p.);
2. zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu (art. 17 pkt 2 u.p.z.p.);
3. sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 u.p.z.p.), treść zakres oraz kwestie techniczne (skala) planu miejscowego, które należy uwzględnić w projekcie określają art. 15 u.p.z.p. i art. 16 u.p.z.p.;
4. sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 u.p.z.p. (art. 17 pkt 5 u.p.z.p.);
5. występuje do podmiotów i organów wskazanych w art. 17 pkt 6 u.p.z.p. o opinie o projekcie planu oraz o uzgodnienie projektu planu oraz o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne (art. 17 pkt 6 u.p.z.p.);
6. wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykładu ten projekt wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (art. 17 pkt 9 u.p.z.p.);

7. wyznacza w ogłoszeniu w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu (art. 17 pkt 11 u.p.z.p.);
8. rozpatruje uwagi dotyczące projektu planu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania (art. 17 pkt 12 u.p.z.p.);
9. wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia (art. 17 pkt 13 u.p.z.p.);
10. przedstawia radzie miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu planu (art. 17 pkt 14 u.p.z.p.).

Przepis art. 18 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9 u.p.z.p. Termin wnoszenia uwag określa art. 18 ust. 2 u.p.z.p. wskazując, że uwagi do projektu planu należy wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 u.p.z.p. tj. w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy uchwała rada miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Następnie na podstawie art. 20 ust. 2 u.p.z.p. burmistrz przedstawia wojewodzie uchwałę rady miejskiej, o której mowa w art. 20 ust. 1 u.p.z.p. wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.p.z.p. uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

W sprawie będącej przedmiotem analizy w niniejszej opinii nie stwierdza się po stronie Burmistrza Miasta Złotowa wskazanych w skardze Pana Arkadiusza Janczewskiego nieprawidłowości wobec procedury i sposobu realizowania czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów.

Jak już wskazano, tryb zgłaszania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony w ramach procedury sporządzania

planu miejscowego (zob. art. 17 pkt 9 i 11 u.p.z.p.). Czynność zgłaszania uwag do projektu planu miejscowego jest jednym z etapów tej procedury (zob. art. 17 pkt 11 u.p.z.p.).

W dniu 09.07.2019 r. Burmistrz Miasta Złotowa, zgodnie z art. 17 pkt 9 u.p.z.p. dokonał zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wglądu określono na okres 29.07.2019 r. – 30.08.2019 r. i wynosił on więcej niż wymagane przez u.p.z.p. co najmniej 21 dni. Data ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu przypadła na więcej niż wymagane przez u.p.z.p. co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia. Końcowy termin zgłaszania uwag wyznaczono na dzień 20.09.2019 r. i był on dłuższy niż wymagane przez u.p.z.p. co najmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu.

Pismem z dnia 25.07.2019 r. (data wpływu 21.08.2019 r.) Pan Arkadiusz Janczewski zgłosił uwagi do projektu planu miejscowego wskazując że wnosi o rozważenie zmiany wytycznych dotyczących ustalenia warunków zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 2U (tzn. działki nr 296/1) poprzez:

- zmniejszenie % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki,
- zwiększenie wskaźnika powierzchni i intensywności zabudowy,
- zwiększenie obszaru budowy (nieprzekraczalne linie zabudowy jak w załączonym do niniejszego pisma załączniku graficznym z wrysowanym obrysem budynku i miejsc parkingowych),
- zwiększenie wysokości budynków do 12 m.

Zarządzeniem nr 199.2019 Burmistrza Miasta Złotowa z dnia 25.09.2019 r. uwzględniono wszystkie uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego.

W tym miejscu zasługuje na podkreślenie, że uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego dotyczące zmniejszenia % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz zwiększenia wskaźnika powierzchni i intensywności zabudowy są wysoce niekonkretne i nie zawierają wskazania wartości o którą zmniejszeniu ulec miałyby % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz wartości o którą zwiększeniu miałyby ulec wskaźnik powierzchni i intensywności zabudowy.

Natomiast uwaga Pana Arkadiusza Janczewskiego dotycząca zwiększenia wysokości budynków do 12 metrów, w żadnym stopniu nie koresponduje z treścią skargi, w której Pan Arkadiusz Janczewski wprost wskazuje, że otrzymał zapewnienia, że wysokość budynków ustalona zostanie na 18 metrów. Jak wynika z treści pisma Pana Arkadiusza Janczewskiego z dnia 25.07.2019 r. zawierającego uwagi do projektu planu miejscowego, autor skargi zgłosił jedynie uwagi do terenu oznaczonego symbolem 2U (tzn. działki nr 296/1) wskazując na potrzebę ustalenia wysokości zabudowy na 12 metrów. Jak już wyżej wskazano uwaga ta została uwzględniona zarządzeniem nr 199.2019 Burmistrza Miasta Złotowa z dnia 25.09.2019 r. W uchwalonym planie miejscowym na terenie oznaczonym „2U” wysokość budynków usługowych z dachami płaskimi została określona do 12,0 metrów (§ 13 pkt 9 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27.01.2021 r. w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów).

Pan Arkadiusz Janczewski w ogóle nie zgłaszał pisemnych uwag w sprawie wysokości budynków na terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3), czyli na terenie na którym znajduje się hotel CWK Zacisze, co wskazuje na wysoki stopień niekonsekwencji w zakresie stanowiska prezentowanego przez Pana Arkadiusza Janczewskiego w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i obecnie w treści skargi z dnia 20.04.2021 r. W czasie pracy nad opracowywaniem planu miejscowego autor skargi w ogóle nie wyraził swojego stanowiska w zakresie wysokości budynków na terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3). Natomiast w skardze jej autor zarzuca Burmistrzowi Miasta Złotowa, że nieuwzględnienie jego uwag w zakresie wysokości budynków na terenie na którym znajduje się hotel CWK Zacisze, czyli terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3), zgodnie z którymi wysokość ta miałyby wynosić 18 m, niweczy plany inwestycyjne Pana Arkadiusza Janczewskiego w związku z planowaną rozbudową hotelu CWK Zacisze w Złotowie. Już tylko na marginesie należy zauważyć, że zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie na którym znajduje się hotel CWK Zacisze, czyli terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3) dopuszczono możliwość wznoszenia budynków usługowych z dachami płaskimi o wysokości do 18,0 metrów (§ 12 pkt 9 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27.01.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów).

Po ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego w okresie 21.10.2019 r. – 22.11.2019 r. dalszych uwag nie zgłoszono.

Na dalszym etapie prac nad sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniły się wątpliwości dotyczące jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa. W efekcie powyższych wątpliwości opinia prawna z dnia 03.02.2020 r. sporządzona przez r. pr. Pawła Tabora stwierdzała brak zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium mogący skutkować stwierdzeniem nieważności planu miejscowego.

Pismem z dnia 13.02.2020 r. (data wpływu 17.02.2020 r.) Pan Arkadiusz Janczewski zgłosił dalsze uwagi do projektu planu miejscowego wskazując że wnosi o:

- uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U,
- uwzględnienie możliwości przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku na działce nr 296/3 z możliwością nawiązania rozbudowanej części dachem dwuspadowym jak w istniejącej części budynku, zamiast dachem płaskim, który został przewidziany w projekcie planu dla budynków w obszarze 1U.

Powyższe pismo z dnia 13.02.2020 r. zawierające uwagi złożone zostało z naruszeniem przepisu art. 18 ust. 2 u.p.z.p. w zw. z art. 17 pkt 11 u.p.z.p., ponieważ upłynął już termin zgłoszenia uwag wyznaczony na dzień 13.12.2019 r. wynikający z wyłożenia

projekt planu do wglądu na okres 21.10.2019 r. – 22.11.2019 r., a nie miało miejsce ponowne wyłożenie projektu planu do wglądu.

Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych przekroczenie wyznaczonego w trybie art. 17 pkt 11 u.p.z.p. terminu do składania uwag skutkuje pozostawieniem ich bez rozpoznania. Obowiązek dochowania terminu przy składaniu uwag potwierdza także przepis art. 18 ust. 2 u.p.z.p., który stanowi, iż uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 u.p.z.p. Nierozpatrzenie spóźnionych uwag przez burmistrza oraz nieprzedłożenie takich uwag do oceny rady miejskiej nie stanowi istotnego naruszenie trybu sporządzenia planu miejscowego, czyli kwalifikowanego naruszenia postępowania, powodującego nieważność uchwały, jak tego wymaga art. 28 ust. 1 u.p.z.p. (tak: wyrok WSA w Opolu z dnia 09.10.2013 r., II SA/Op 301/13; wyrok NSA z 21.02.2007 r., II OSK 1794/06). Uwagi do projektu planu miejscowego mogą dotyczyć wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu, zatem organ planistyczny nie ma obowiązku rozpatrywania uwag wniesionych do projektu we wcześniejszym terminie, jak też późniejszym (tak: wyrok WSA w Białymstoku z 26.05.2009 r., II SA/Bk 100/08).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że pismo z dnia 13.02.2020 r. zawierające uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego do projektu planu miejscowego, nie stanowiło skutecznego zgłoszenia tych uwag Burmistrzowi Miasta Złotowa.

Burmistrz Miasta Złotowa pismem z dnia 11.03.2020 r. poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego, że z powodu braku zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium mogący skutkować stwierdzeniem nieważności planu miejscowego konieczna jest zmiana uchwały nr XXXVIII.264.2018 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 26.03.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów po czym powtórzone zostaną czynności z art. 17 u.p.z.p. W piśmie z dnia 11.03.2020 r. Burmistrz Miasta Złotowa wskazał także, że uwagi do projektu planu miejscowego będzie można wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Złotowie uchwały nr XVI.137.2020 z dnia 06.05.2020 r. zmieniającej uchwały nr XXXVIII.264.2018 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 26.03.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów oraz po powtórzeniu czynności z art. 17 u.p.z.p. obejmujących w szczególności zasięgnięcie opinii i uzgodnienie projektu planu miejscowego w dniu 19.06.2020 r. Burmistrz Miasta Złotowa, zgodnie z art. 17 pkt 9 u.p.z.p. dokonał zawiadomienia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wglądu określono na okres 06.07.2020 r. – 07.08.2020 r. i wynosił on więcej niż wymagane przez u.p.z.p. co najmniej 21 dni. Data ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu przypadła na więcej niż wymagane przez u.p.z.p. co najmniej 7 dni przed dniem

wyłożenia. Końcowy termin zgłaszania uwag wyznaczono na dzień 28.08.2020 r. i był on dłuższy niż wymagane przez u.p.z.p. co najmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu.

Pismem z dnia 24.06.2020 r. (data wpływu 25.06.2020 r.) Pan Arkadiusz Janczewski ponownie zgłosił uwagi do projektu planu miejscowego wskazując że wnosi o:

- uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U,
- uwzględnienie możliwości przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku na działce nr 296/3 z możliwością nawiązania rozbudowanej części dachem dwuspadowym jak w istniejącej części budynku, zamiast dachem płaskim, który został przewidziany w projekcie planu dla budynków w obszarze 1U.

Powyższe pismo z dnia 24.06.2020 r. zawierające uwagi złożone zostało z naruszeniem przepisu art. 18 ust. 2 u.p.z.p. w zw. z art. 17 pkt 11 u.p.z.p., ponieważ złożono je przed wyłożeniem projektu planu do wglądu, który określono na okres 06.07.2020 r. – 07.08.2020 r. Tym samym uwagi zostały zgłoszone do projektu planu miejscowego, który nie został wyłożony do wglądu.

Doktryna wskazuje, że skoro uwagi dotyczyć mogą wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu, to organ sporządzający projekt planu nie ma obowiązku rozpatrywania uwag wniesionych do projektu we wcześniejszych lub późniejszych fazach jego sporządzania. Uwagi wniesione przed wyłożeniem albo w wyznaczonym terminie, ale odnoszące się do wersji projektu sprzed wyłożenia, nie podlegają rozpatrzeniu (tak: *Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2021 – komentarz do art. 18 u.p.z.p.*). Również orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje, że uwagi do projektu planu miejscowego mogą dotyczyć wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu, zatem organ planistyczny nie ma obowiązku rozpatrywania uwag wniesionych do projektu we wcześniejszym terminie, jak też późniejszym (tak: *wyrok WSA w Białymstoku z 26.05.2009 r., II SA/Bk 100/08*).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że pismo z dnia 24.06.2020 r. zawierające uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego do projektu planu miejscowego, nie stanowiło skutecznego zgłoszenia tych uwag Burmistrzowi Miasta Złotowa.

Burmistrz Miasta Złotowa pismem z dnia 29.06.2020 r. poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego, że uwagi do projektu planu miejscowego będzie można wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wskazał, że wyłożenie projektu planu do wglądu będzie miało miejsce w okresie 06.07.2020 r. – 07.08.2020 r., a nieprzekraczalny termin zgłoszenia uwag to 28.08.2020 r.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że z treści protokołu posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 09.06.2021 r. wynika, że uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U nie jest możliwe ponieważ byłoby to sprzeczne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa.

Zarzut autora skargi, że wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,35 dla działki należącej do Gminy Miasta Złotów jest bardzo wysoki, jest nietrafiony. Dla żadnego z obszarów objętych planem miejscowym nie przewidziano wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,35. Jak się wydaje autor skargi mógł mieć na myśli wskaźnik powierzchni zabudowy. Gdyby przyjąć, że autorowi skargi chodziło w istocie o wskaźnik powierzchni zabudowy zamiast, wbrew literalnemu brzmieniu skargi, wskaźnika intensywności zabudowy, to należy zauważyć, że przyjęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek stanowiących własność Gminy Miasto Złotów położonych na terenach oznaczonych symbolami „3U”, „4U” i „6U” wynosi 0,35 (§ 14 pkt 6 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27.01.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów) i jest niższy niż wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „1U”, obejmującego, działkę nr 296/3, na której jest zlokalizowane CWK „Zacisze”, który wynosi 0,4 (§ 12 pkt 6 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27.01.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów). Oznacza to, że działki na których znajduje się CWK Zacisze mogą być zabudowane w większym stopniu niż działki Gminy Miasta Złotów położone na terenach oznaczonych symbolami „3U”, „4U” i „6U”. Jedynie dla obszaru oznaczonego symbolem „2U”, tzn. działki nr 296/1, która stanowi własność Gminy Miasto Złotów wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,5 (§ 13 pkt 6 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27.01.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów). Różnica między wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „1U” i wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „2U” wynosi zaledwie 0,1 i nie jest to różnica istotna. W żadnym razie różnica ta nie uzasadnia skargi na działanie Burmistrza Miasta Złotowa.

Oдноśnie zarzutu Pana Arkadiusza Janczewskiego, że plan miejscowy wbrew jego ustaleniom z Burmistrzem Miasta Złotowa wyłącza możliwość zabudowy po granicy działki należy zauważyć, że w toku postępowania w sprawie sporządzania planu miejscowego w żadnym piśmie wniesionym przez Pana Arkadiusza Janczewskiego z uwagami do projektu planu miejscowego nie poruszył on kwestii linii zabudowy.

Konkludując uwzględnienie przez Burmistrza Miasta Złotowa uwag do projektu planu miejscowego zgłoszonych pismem z dnia 25.07.2019 r. nie daje podstaw uznania skargi za zasadną. W uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 2U przewidziano możliwość zabudowy do 12 m oraz zabudowę w liniach zabudowy zbliżonych do naniesionych przez Pana Arkadiusza Janczewskiego na załączniku graficznym z wrysowanym obrysem budynku i miejsc parkingowych. Dla obszaru oznaczonego symbolem 1U przewidziano możliwość wznoszenia budynków usługowych z dachem płaskim o wysokości do 18 metrów, choć w zakresie wysokości budynków na

obszarze oznaczonym symbolem 1U Pan Arkadiusz Janczewski, wbrew treści skargi, nie zgłaszał żadnych uwag na etapie opracowywania planu miejscowego.

Natomiast uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego dotyczące zmniejszenia % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz zwiększenia wskaźnika powierzchni i intensywności zabudowy są wysoce niekonkretne i nie zawierają wskazania wartości o którą zmniejszeniu ulec miałyby % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz wartości o którą zwiększeniu miałyby ulec wskaźnik powierzchni i intensywności zabudowy.

Nie jest możliwe w ramach niniejszej opinii wskazanie w jakim zakresie uwagi te zostały uwzględnione tj. o ile zmniejszono % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz o ile zwiększono wskaźnik powierzchni i intensywności zabudowy ponieważ przekazana dokumentacja nie zawiera projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który podlegał wyłożeniu w okresie 29.07.2019 r. – 30.08.2019 r. i do którego odnosiły się uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego zawarte w piśmie z dnia 25.07.2019 r.

Nieskuteczne zgłoszenie przez Pana Arkadiusza Janczewskiego uwag do projektu planu miejscowego zawartych w piśmie z dnia 13.02.2020 r. z powodu zgłoszenia ich po upływie terminu, który został wyznaczony na dzień 13.12.2019 r. i wynikał z wyłożenia projektu planu do wglądu na okres 21.10.2019 r. – 22.11.2019 r. oraz ponownie nieskuteczne zgłoszenie przez Pana Arkadiusza Janczewskiego uwag do projektu planu miejscowego zawartych w piśmie z dnia 24.06.2020 r. z powodu zgłoszenia ich je przed wyłożeniem projektu planu do wglądu, który określono na okres 06.07.2020 r. – 07.08.2020 r. i tym samym zgłoszenia uwag do projektu planu miejscowego, który nie został wyłożony do wglądu przemawiają za uznaniem skargi Pana Arkadiusza Janczewskiego za bezzasadną. Burmistrz Miasta Złotowa nie miał obowiązku rozpatrywania uwag do projektu planu miejscowego zgłoszonych przez Pana Arkadiusza Janczewskiego z uchybieniem art. 18 ust. 2 u.p.z.p. w zw. z art. 17 pkt 11 u.p.z.p.

Uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U nie byłoby możliwe ponieważ byłoby to sprzeczne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa.

Z kolei zarzut odnoszący się do wskaźnika intensywności zabudowy, który zdaniem autora skargi wynosi 0,35 dla działki należącej do Gminy Miasta Złotów i jest bardzo wysoki, jest nietrafiony, ponieważ dla żadnego z obszarów objętych planem miejscowym nie przewidziano wskaźnika intensywności zabudowy o podanej przez Pana Arkadiusza Janczewskiego wartości. Gdyby natomiast przyjąć, że autorowi skargi chodziło w istocie o wskaźnik powierzchni zabudowy, to przyjęty dla działek Gminy Miasta Złotów na terenach oznaczonych symbolami „3U”, „4U” i „6U” wskaźnik 0,35 jest niższy niż wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek na których znajduje się CWK Zacisze wynoszący 0,4, co oznacza, że działki na których znajduje się CWK Zacisze mogą być zabudowane w większym stopniu niż działki Gminy Miasta Złotów. Natomiast różnica między wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „1U” i wskaźnikiem powierzchni

zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „2U” wynosząca zaledwie 0,1 nie jest istotna i w żadnym razie nie uzasadnia skargi na działanie Burmistrza Miasta Złotowa.

Natomiast, co do zarzutu Pana Arkadiusza Janczewskiego, że plan miejscowy wbrew jego ustaleniom z Burmistrzem Miasta Złotowa wyłącza możliwość zabudowy po granicy działki należy zauważyć, że w toku postępowania w sprawie sporządzania planu miejscowego w żadnym piśmie wniesionym przez Pana Arkadiusza Janczewskiego z uwagami do projektu planu miejscowego nie poruszył on kwestii linii zabudowy.

Mając na uwadze powyższe tezy postawione na wstępie są uzasadnione.

Niniejsza opinia prawna jest zgodna z prawem.

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
BdP-209

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Złotowie z dnia

w sprawie skargi złożonej przez Pana Arkadiusza Janczewskiego na działanie Burmistrza Miasta Złotowa w zakresie nieprawidłowości wobec procedury i sposobu realizowania przez Burmistrza Miasta Złotowa czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów (znak GPiK-GP.6722.1.2018).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834), art. 227 i art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320) oraz § 49a i § 49g ust. 4 Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 z późn. zm.: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 3628) Rada Miejska w Złotowie uchwała co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi Pana Arkadiusza Janczewskiego z dnia 20 kwietnia 2021 r. na działanie Burmistrza Miasta Złotowa w zakresie nieprawidłowości wobec procedury i sposobu realizowania przez Burmistrza Miasta Złotowa czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów (znak GPiK-GP.6722.1.2018) oraz po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie w przedmiotowej sprawie z dnia, Rada Miejska w Złotowie uznaje skargę za bezzasadną w całości.

§ 2. Stanowisko Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie z dnia stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Na podstawie art. 237 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zobowiązuje Przewodniczącego Rady Miejskiej do wykonania uchwały, w tym do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jakub Pieniżkowski

Projekt uchwały jest zgodny z prawem

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
Radosław Kilar
BdP - 209

Uzasadnienie

W dniu 27 kwietnia 2021 r. wpłynęła skarga Pana Arkadiusza Janczewskiego z dnia 20.04.2021 r. na działania Burmistrza Miasta Złotowa Pana Adama Pulita m.in. w zakresie nieprawidłowości wobec procedury i sposobu realizowania przez Burmistrza Miasta Złotowa czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów (znak GPK-GP.6722.1.2018).

W złożonej skardze Pan Arkadiusz Janczewski wskazał, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty dla nieruchomości położonych przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów niweczy plany inwestycyjne skarżącego w związku z planowaną rozbudową hotelu CWK Zacisze w Złotowie. Z treści skargi wynika, że odnosi się ona do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczących działek na których znajduje się hotel CWK Zacisze w Złotowie. Jest to działka nr 296/3, położona na terenie, który na mapie stanowiącej integralną część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczony został symbolem „1U”. Według treści skargi, skarżący kilkakrotnie miał rozmawiać z Burmistrzem Miasta Złotowa na temat wprowadzenia w życie przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiłyby jak największe wykorzystanie terenu przy hotelu pod jego zabudowę. Zdaniem Pana Arkadiusza Janczewskiego Burmistrz Miasta Złotowa miał zapewniać skarżącego, że będzie mógł budować na granicy działki, a wysokość budynków ustalona zostanie na 18 metrów. Skarżący podnosi, że jego ustalenia z Burmistrzem Miasta Złotowa nie zostały nawet w minimalnym stopniu zrealizowane, ponieważ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono m.in. zbyt mały wskaźnik zabudowy dla działek stanowiących własność spółki „Zacisze” spółka jawna Arkadiusz Janczewski, Maciej Dywel z siedzibą w Złotowie. Pan Arkadiusz Janczewski wskazał również, że na każdym etapie sprawy składał swoje uwagi, jednak nie zostały one praktycznie w żaden sposób przyjęte. Ponad powyższe w skardze wskazano, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zajętych przez hotel CWK Zacisze w Złotowie jest ustalony na takim poziomie, że nie jest już możliwa dalsza rozbudowa, a z kolei wskaźnik intensywności zabudowy dla działki należącej do Gminy Miasto Złotów wynosi 0,35 w sytuacji w której działka ta nie jest zabudowana.

Przewodniczący Rady Miejskiej w dniu 6 maja 2021 r. pismem znak ORM.0004.39.2021 na podstawie art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834) oraz § 49a Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 z późn. zm.: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 3628) przekazał celem wstępnego rozpatrzenia skargę Pana Arkadiusza Janczewskiego Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie.

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
Radosław Kilar
BdP-209

Pismem z dnia 26 maja 2021 r. znak O-RM.0012.5.7.2021 Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował Burmistrza Miasta Złotowa o terminie posiedzenia komisji w sprawie skargi Pana Arkadiusza Janczewskiego wyznaczonym na dzień 9 czerwca 2021 r., godzina 14:30 w sali sesyjnej Urzędu Miejskiego w Złotowie, które zaplanowano w trybie zdalnym z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej oraz zwrócił się o obecność na posiedzeniu pracowników merytorycznych oraz zaprosił na posiedzenie Burmistrza Miasta Złotowa, jak również zwrócił się o udostępnienie dokumentacji spraw objętych skargą.

Pismem z dnia 26 maja 2021 r. znak O-RM.0012.5.7.2021 Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego o terminie posiedzenia komisji w sprawie skargi Pana Arkadiusza Janczewskiego wyznaczonym na dzień 9 czerwca 2021 r., godzina 14:30 w sali sesyjnej Urzędu Miejskiego w Złotowie, które zaplanowano w trybie zdalnym z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej zapraszając do wzięcia udziału w posiedzeniu. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował również Skarżącego, iż zgodnie z § 49g ust. 4 Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 z późn. zm.: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 3628) ostateczną decyzję w sprawie skargi, wniosku lub petycji podejmuje Rada Miejska w formie uchwały. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie wskazał, że Rada Miejska pracuje na sesjach, a najbliższa sesja odbędzie się w dniu 30 czerwca 2021 r. w związku z czym rozpatrzenie skargi tj. podjęcie uchwały w tej sprawie nie może nastąpić w terminie określonym w art. 237 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320) czyli w ciągu miesiąca od dnia wpływu skargi do Biura Rady Miejskiej. Tym samym jako termin rozpatrzenia skargi przez Radę Miejską w Złotowie wskazano dzień 30 czerwca 2021 r.

W dniu 9 czerwca 2021 r. w trybie zdalnym z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej odbyło się posiedzenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie, którego przebieg utrwalono w protokole.

Pismem z dnia 30 lipca 2021 r. znak O-RM.0012.5.7.2021 Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego, że Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie nie opracowała jeszcze stanowiska względem skargi, które zostanie przedstawione Radzie Miejskiej w Złotowie wraz z projektem uchwały w tej sprawie. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował również Skarżącego, iż zgodnie z § 49g ust. 4 Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 z późn. zm.: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 3628) ostateczną decyzję w sprawie skargi, wniosku lub petycji podejmuje Rada Miejska w formie uchwały. Przewodniczący Komisji

Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie wskazał, że Rada Miejska pracuje na sesjach, a najbliższa sesja odbędzie się w dniu 25 sierpnia 2021 r. w związku z czym rozpatrzenie skargi tj. podjęcie uchwały w tej sprawie nie może nastąpić w terminie określonym w art. 237 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320) czyli w ciągu miesiąca od dnia wpływu skargi do Biura Rady Miejskiej. Tym samym jako termin rozpatrzenia skargi przez Radę Miejską w Złotowie wskazano dzień 25 sierpnia 2021 r.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2021 r. znak O-RM.0012.5.7.2021 Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego, że Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie nie opracowała jeszcze stanowiska względem skargi, które zostanie przedstawione Radzie Miejskiej w Złotowie wraz z projektem uchwały w tej sprawie. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował również Skarżącego, iż zgodnie z § 49g ust. 4 Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 z późn. zm.: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 3628) ostateczną decyzję w sprawie skargi, wniosku lub petycji podejmuje Rada Miejska w formie uchwały. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie wskazał, że Rada Miejska pracuje na sesjach, a najbliższa sesja odbędzie się w dniu 29 września 2021 r. w związku z czym rozpatrzenie skargi tj. podjęcie uchwały w tej sprawie nie może nastąpić w terminie określonym w art. 237 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320) czyli w ciągu miesiąca od dnia wpływu skargi do Biura Rady Miejskiej. Tym samym jako termin rozpatrzenia skargi przez Radę Miejską w Złotowie wskazano dzień 29 września 2021 r.

Pismem z dnia 5 października 2021 r. znak O-RM.0012.5.7.2021 Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego, że Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie nie opracowała jeszcze stanowiska względem skargi, które zostanie przedstawione Radzie Miejskiej w Złotowie wraz z projektem uchwały w tej sprawie. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował również Skarżącego, iż zgodnie z § 49g ust. 4 Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 z późn. zm.: Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 3628) ostateczną decyzję w sprawie skargi, wniosku lub petycji podejmuje Rada Miejska w formie uchwały. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie wskazał, że Rada Miejska pracuje na sesjach, a najbliższa sesja odbędzie się w dniu 27 października 2021 r. w związku z czym rozpatrzenie skargi tj. podjęcie uchwały w tej sprawie nie może nastąpić w terminie określonym w art. 237 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania

administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320) czyli w ciągu miesiąca od dnia wpływu skargi do Biura Rady Miejskiej. Tym samym jako termin rozpatrzenia skargi przez Radę Miejską w Złotowie wskazano dzień 27 października 2021 r.

W sprawie nie stwierdza się po stronie Burmistrza Miasta Złotowa wskazanych w skardze Pana Arkadiusza Janczewskiego nieprawidłowości wobec procedury i sposobu realizowania czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów.

W dniu 26 marca 2018 r. Rada Miejska w Złotowie podjęła uchwałę nr XXXVIII.264.2018 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów.

Po podjęciu przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego burmistrz wykonuje kolejno działania, opisane w art. 17 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873):

1. ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia – art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
2. zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu – art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
3. sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
4. sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 u.p.z.p. – art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
5. występuje do podmiotów i organów wskazanych w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) o opinie o projekcie planu oraz o uzgodnienie projektu planu oraz o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne –

- art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
6. wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami – art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
 7. wyznacza w ogłoszeniu w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu – art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
 8. rozpatruje uwagi dotyczące projektu planu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania – art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
 9. wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia – art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873);
 10. przedstawia radzie miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu planu – art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873).

Tryb zgłaszania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony w ramach procedury sporządzania planu miejscowego (zob. art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873). Czynność zgłaszania uwag do projektu planu miejscowego jest jednym z etapów tej procedury (zob. art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873).

Przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) stanowi, że uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873). Termin wnoszenia uwag określa art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) wskazując, że uwagi do projektu planu należy wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873). tj. w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu.

W dniu 9 lipca 2019 r. Burmistrz Miasta Złotowa, zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) dokonał zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wglądu określono na okres 29 lipca 2019 r. – 30 sierpnia 2019 r. i wynosił on więcej niż wymagane przez art 17 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) co najmniej 21 dni. Data ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu przypadła na więcej niż wymagane przez art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia. Końcowy termin zgłaszania uwag wyznaczono na dzień 20.09.2019 r. i był on dłuższy niż wymagane przez art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) co najmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu.

Pismem z dnia 25 lipca 2019 r. (data wpływu 21 sierpnia 2019 r.) Pan Arkadiusz Janczewski zgłosił uwagi do projektu planu miejscowego wskazując że wnosi o rozważenie zmiany wytycznych dotyczących ustalenia warunków zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 2U poprzez:

- zmniejszenie % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki,
- zwiększenie wskaźnika powierzchni i intensywności zabudowy,

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
BdP - 209

- zwiększenie obszaru budowy (nieprzekraczalne linie zabudowy jak w załączonym do niniejszego pisma załączniku graficznym z wrysowanym obrysem budynku i miejsc parkingowych),
- zwiększenie wysokości budynków do 12 m.

Zarządzeniem nr 199.2019 Burmistrza Miasta Złotowa z dnia 25 września 2019 r. uwzględniono wszystkie uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego.

W tym miejscu zasługuje na podkreślenie, że uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego dotyczące zmniejszenia % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz zwiększenia wskaźnika powierzchni i intensywności zabudowy są wysoce niekonkretne i nie zawierają wskazania wartości o którą zmniejszeniu ulec miałyby % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz wartości o którą zwiększeniu miałyby ulec wskaźnik powierzchni i intensywności zabudowy.

Natomiast uwaga Pana Arkadiusza Janczewskiego dotycząca zwiększenia wysokości budynków do 12 metrów, w żadnym stopniu nie koresponduje z treścią skargi, w której Pan Arkadiusz Janczewski wprost wskazuje, że otrzymał zapewnienia, że wysokość budynków ustalona zostanie na 18 metrów. Jak wynika z treści pisma Pana Arkadiusza Janczewskiego z dnia 25 lipca 2019 r. zawierającego uwagi do projektu planu miejscowego, autor skargi zgłosił jedynie uwagi do terenu oznaczonego symbolem 2U (tzn. działka nr 296/1) wskazując na potrzebę ustalenia wysokości zabudowy na 12 metrów. Jak już wyżej wskazano uwaga ta została uwzględniona zarządzeniem nr 199.2019 Burmistrza Miasta Złotowa z dnia 25 września 2019 r. W uchwalonym planie miejscowym na terenie oznaczonym „2U” wysokość budynków usługowych z dachami płaskimi została określona do 12,0 metrów (§ 13 pkt 9 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów).

Pan Arkadiusz Janczewski w ogóle nie zgłaszał pisemnych uwag w sprawie wysokości budynków na terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3), czyli na terenie na którym znajduje się hotel CWK Zacisze, co wskazuje na wysoki stopień niekonsekwencji w zakresie stanowiska prezentowanego przez Pana Arkadiusza Janczewskiego w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i obecnie w treści skargi z dnia 20 kwietnia 2021 r. W czasie pracy nad opracowywaniem planu miejscowego autor skargi w ogóle nie wyraził swojego stanowiska w zakresie wysokości budynków na terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3). Natomiast w skardze jej autor zarzuca Burmistrzowi Miasta Złotowa, że nieuwzględnienie jego uwag w zakresie wysokości budynków na terenie na którym znajduje się hotel CWK Zacisze, czyli terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3), zgodnie z którymi wysokość ta miałyby wynosić 18 metrów, niweczy plany inwestycyjne Pana Arkadiusza Janczewskiego w związku z planowaną rozbudową hotelu CWK Zacisze w Złotowie. Już tylko na marginesie należy zauważyć, że zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie na którym znajduje się hotel CWK Zacisze, czyli terenie oznaczonym symbolem 1U (tzn. działka nr 296/3) dopuszczono możliwość wznoszenia budynków usługowych z dachami płaskimi o wysokości do 18,0 metrów (§ 12

RADCA PRAWNY

Redaktor Urloj
Radostaw Kilar
BdP - 209

pkt 9 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów).

Po ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego w okresie 21 października 2019 r. – 22 listopada 2019 r. dalszych uwag nie zgłoszono.

Dopiero pismem z dnia 13 lutego 2020 r. (data wpływu 17 lutego 2020 r.) Pan Arkadiusz Janczewski zgłosił dalsze uwagi do projektu planu miejscowego wskazując że wnosi o:

- uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U,
- uwzględnienie możliwości przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku na działce nr 296/3 z możliwością nawiązania rozbudowanej części dachem dwuspadowym jak w istniejącej części budynku, zamiast dachem płaskim, który został przewidziany w projekcie planu dla budynków w obszarze 1U.

Powyższe pismo z dnia 13 lutego 2020 r. zawierające uwagi złożone zostało z naruszeniem przepisu art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) w zw. z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873), ponieważ złożono je już po upływie terminu zgłoszenia uwag wyznaczonego na dzień 13 grudnia 2019 r. w związku z wyłożeniem projektu planu do wglądu na okres 21 października 2019 r. – 22 listopada 2019 r., a nie miało miejsce ponowne wyłożenie projektu planu do wglądu.

Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych przekroczenie wyznaczonego w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) terminu do składania uwag skutkuje pozostawieniem ich bez rozpoznania. Obowiązek dochowania terminu przy składaniu uwag potwierdza także przepis art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873), który stanowi, iż uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873). Nierozpatrzenie spóźnionych uwag przez burmistrza oraz nieprzedłożenie takich uwag do oceny rady miejskiej nie stanowi istotnego naruszenie trybu sporządzenia planu miejscowego, czyli kwalifikowanego naruszenia postępowania, powodującego nieważność uchwały, jak tego wymaga art. 28 ust. 1 u.p.z.p. (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 9 października 2013 r., II SA/Op 301/13; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lutego 2007 r., II OSK 1794/06). Uwagi do projektu planu miejscowego mogą dotyczyć wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu, zatem organ planistyczny nie ma obowiązku rozpatrywania uwag wniesionych do projektu we

wcześniejszym terminie, jak też późniejszym (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 26 maja 2009 r., II SA/Bk 100/08).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że pismo z dnia 13 lutego 2020 r. zawierające uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego do projektu planu miejscowego, nie stanowiło skutecznego zgłoszenia tych uwag Burmistrzowi Miasta Złotowa.

Burmistrz Miasta Złotowa pismem z dnia 11 marca 2020 r., znak GPIK-GP.6722.1.2018 poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego, że w związku z koniecznością zmiany uchwały nr XXXVIII.264.2018 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów ponowione zostaną czynności z art. 17 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873). W piśmie z dnia 11 marca 2020 r. Burmistrz Miasta Złotowa wskazał także, że uwagi do projektu planu miejscowego będzie można wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Pismo to doręczono pełnoletniemu domownikowi Pana Arkadiusza Janczewskiego w dniu 12 marca 2020 r.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Złotowie uchwały nr XVI.137.2020 z dnia 6 maja 2020 r. zmieniającej uchwały nr XXXVIII.264.2018 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów oraz po powtórzeniu czynności z art. 17 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) obejmujących w szczególności zasięgnięcie opinii i uzgodnienie projektu planu miejscowego w dniu 19 czerwca 2020 r. Burmistrz Miasta Złotowa, zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) dokonał zawiadomienia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wglądu określono na okres 6 lipca 2020 r. – 7 sierpnia 2020 r. i wynosił on więcej niż wymagane przez art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) co najmniej 21 dni. Data ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu przypadła na więcej niż wymagane przez art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia. Koniec terminu zgłaszania uwag wyznaczono na dzień 28 sierpnia 2020 r. i był on dłuższy niż wymagane przez art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z

późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) co najmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu.

Pismem z dnia 24 czerwca 2020 r. (data wpływu 25 czerwca 2020 r.) Pan Arkadiusz Janczewski ponownie zgłosił uwagi do projektu planu miejscowego wskazując że wnosi o:

- uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U,
- uwzględnienie możliwości przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku na działce nr 296/3 z możliwością nawiązania rozbudowanej części dachem dwuspadowym jak w istniejącej części budynku, zamiast dachem płaskim, który został przewidziany w projekcie planu dla budynków w obszarze 1U.

Powyższe pismo z dnia 24 czerwca 2020 r. zawierające uwagi złożone zostało z naruszeniem przepisu art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) w zw. z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873), ponieważ złożono je przed wyłożeniem projektu planu do wglądu, który określono na okres 6 lipca 2020 r. – 7 sierpnia 2020 r. Tym samym uwagi zostały zgłoszone do projektu planu miejscowego, który nie został wyłożony do wglądu.

Doktryna wskazuje, że skoro uwagi dotyczyć mogą wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu, to organ sporządzający projekt planu nie ma obowiązku rozpatrywania uwag wniesionych do projektu we wcześniejszych lub późniejszych fazach jego sporządzania. Uwagi wniesione przed wyłożeniem albo w wyznaczonym terminie, ale odnoszące się do wersji projektu sprzed wyłożenia, nie podlegają rozpatrzeniu (tak: Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 12, Warszawa 2021 – komentarz do art. 18 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873). Również orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje, że uwagi do projektu planu miejscowego mogą dotyczyć wyłącznie projektu planu w postaci, w jakiej został wyłożony do publicznego wglądu, zatem organ planistyczny nie ma obowiązku rozpatrywania uwag wniesionych do projektu we wcześniejszym terminie, jak też późniejszym (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 26 maja 2009 r., II SA/Bk 100/08).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że pismo z dnia 24 czerwca 2020 r. zawierające uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego do projektu planu miejscowego, nie stanowiło skutecznego zgłoszenia tych uwag Burmistrzowi Miasta Złotowa.

Burmistrz Miasta Złotowa pismem z dnia 29 czerwca 2020 r., znak GPIK-GP.6722.1.2018 poinformował Pana Arkadiusza Janczewskiego, że uwagi do projektu planu miejscowego będzie można wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wskazał, że wyłożenie projektu planu do wglądu będzie miało miejsce w okresie 6 lipca 2020 r. – 7 sierpnia 2020 r., a nieprzekraczalny

termin zgłoszenia uwag to 28 sierpnia 2020 r. Pismo to doręczono pełnoletniemu domownikowi Pana Arkadiusza Janczewskiego w dniu 1 lipca 2020 r.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U nie jest możliwe ponieważ byłoby to sprzeczne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa.

Zarzut autora skargi, że wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,35 dla działki należącej do Gminy Miasta Złotów jest bardzo wysoki, jest nietrafiony. Dla żadnego z obszarów objętych planem miejscowym nie przewidziano wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,35. Jak się wydaje autor skargi mógł mieć na myśli wskaźnik powierzchni zabudowy. Gdyby przyjąć, że autorowi skargi chodziło w istocie o wskaźnik powierzchni zabudowy zamiast, wbrew literalnemu brzmieniu skargi, wskaźnika intensywności zabudowy, to należy zauważyć, że przyjęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek stanowiących własność Gminy Miasto Złotów położonych na terenach oznaczonych symbolami „3U”, „4U” i „6U” wynosi 0,35 (§ 14 pkt 6 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów) i jest niższy niż wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „1U”, obejmującego, działkę nr 296/3, na której jest zlokalizowane CWK „Zacisze”, który wynosi 0,4 (§ 12 pkt 6 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów). Oznacza to, że działki na których znajduje się CWK Zacisze mogą być zabudowane w większym stopniu niż działki Gminy Miasta Złotów położone na terenach oznaczonych symbolami „3U”, „4U” i „6U”. Jedynie dla obszaru oznaczonego symbolem „2U”, tzn. działki nr 296/1, która stanowi własność Gminy Miasto Złotów wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,5 (§ 13 pkt 6 uchwały nr XXVI.212.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 stycznia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów). Różnica między wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „1U” i wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „2U” wynosi zaledwie 0,1 i nie jest to różnica istotna. W żadnym razie różnica ta nie uzasadnia skargi na działanie Burmistrza Miasta Złotowa.

Odnosnie zarzutu Pana Arkadiusza Janczewskiego, że plan miejscowy wbrew ustaleniom skarżącego z Burmistrzem Miasta Złotowa wyłącza możliwość zabudowy po granicy działki należy zauważyć, że w toku postępowania w sprawie sporządzania planu miejscowego w żadnym piśmie wniesionym przez Pana Arkadiusza Janczewskiego z uwagami do projektu planu miejscowego skarżący nie poruszył kwestii linii zabudowy.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834)

do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320) jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem spraw określonych w pkt 2 - rada gminy.

Na podstawie art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320) przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

W niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania skargi za zasadną, wynikających z art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491, poz. 2052 i poz. 2320). Po stronie Burmistrza Miasta Złotowa nie zachodzą nieprawidłowości wobec procedury i sposobu realizowania przez Burmistrza Miasta Złotowa czynności w ramach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone przy ul. Wioślarskiej i ul. Partyzantów.

Uwzględnienie przez Burmistrza Miasta Złotowa uwag do projektu planu miejscowego zgłoszonych pismem z dnia 25 lipca 2019 r. nie daje podstaw uznania skargi za zasadną. W uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 2U przewidziano możliwość zabudowy do 12 m oraz zabudowę w liniach zabudowy zbliżonych do naniesionych przez Pana Arkadiusza Janczewskiego na załączniku graficznym z wrysowanym obrysem budynku i miejsc parkingowych. Dla obszaru oznaczonego symbolem 1U przewidziano możliwość wznoszenia budynków usługowych z dachem płaskim o wysokości do 18 metrów, choć w zakresie wysokości budynków na obszarze oznaczonym symbolem 1U Pan Arkadiusz Janczewski, wbrew treści skargi, nie zgłaszał żadnych uwag na etapie opracowywania planu miejscowego.

Natomiast uwagi Pana Arkadiusza Janczewskiego dotyczące zmniejszenia % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz zwiększenia wskaźnika powierzchni i intensywności zabudowy są wysoce niekonkretne i nie zawierają wskazania wartości o którą zmniejszeniu ulec miałyby % terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki oraz wartości o którą zwiększeniu miałyby ulec wskaźnik powierzchni i intensywności zabudowy.

Nieskuteczne zgłoszenie przez Pana Arkadiusza Janczewskiego uwag do projektu planu miejscowego zawartych w piśmie z dnia 13 lutego 2020 r. z powodu zgłoszenia ich po upływie terminu, który został wyznaczony na dzień 13 grudnia 2019 r. i wynikał z wyłożenia projektu planu do wglądu na okres 21 października 2019 r. – 22 listopada 2019 r. oraz ponownie nieskuteczne zgłoszenie przez Pana Arkadiusza Janczewskiego uwag do projektu

RADCA PRAWNY
Radca Prawny
BdP-209

planu miejscowego zawartych w piśmie z dnia 24 czerwca 2020 r. z powodu zgłoszenia ich je przed wyłożeniem projektu planu do wglądu, który określono na okres 6 lipca 2020 r. – 7 sierpnia 2020 r. i tym samym zgłoszenia uwag do projektu planu miejscowego, który nie został wyłożony do wglądu przemawiają za uznaniem skargi Pana Arkadiusza Janczewskiego za bezzasadną. Burmistrz Miasta Złotowa nie miał obowiązku rozpatrywania uwag do projektu planu miejscowego zgłoszonych przez Pana Arkadiusza Janczewskiego z uchybieniem art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) w zw. z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873). Uwzględnienie w zapisach planu możliwości wykonania części mieszkalnej na obszarze określonym w projekcie planu jako 1U nie byłoby możliwe ponieważ byłoby to sprzeczne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa.

Z kolei zarzut odnoszący się do wskaźnika intensywności zabudowy, który zdaniem autora skargi wynosi 0,35 dla działki należącej do Gminy Miasta Złotów i jest bardzo wysoki, jest nietrafiony, ponieważ dla żadnego z obszarów objętych planem miejscowym nie przewidziano wskaźnika intensywności zabudowy o podanej przez Pana Arkadiusza Janczewskiego wartości. Gdyby natomiast przyjąć, że autorowi skargi chodziło w istocie o wskaźnik powierzchni zabudowy, to przyjęty dla działek Gminy Miasta Złotów na terenach oznaczonych symbolami „3U”, „4U” i „6U” wskaźnik 0,35 jest niższy niż wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek na których znajduje się CWK Zacisze wynoszący 0,4, co oznacza, że działki na których znajduje się CWK Zacisze mogą być zabudowane w większym stopniu niż działki Gminy Miasta Złotów. Natomiast różnica między wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „1U” i wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem „2U” wynosząca zaledwie 0,1 nie jest istotna i w żadnym razie nie uzasadnia skargi na działanie Burmistrza Miasta Złotowa.

Natomiast, co do zarzutu Pana Arkadiusza Janczewskiego, że plan miejscowy wbrew jego ustaleniom z Burmistrzem Miasta Złotowa wyłącza możliwość zabudowy po granicy działki należy zauważyć, że w toku postępowania w sprawie sporządzania planu miejscowego w żadnym piśmie wniesionym przez Pana Arkadiusza Janczewskiego z uwagami do projektu planu miejscowego nie poruszył on kwestii linii zabudowy.

Z powyższych względów podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jakub Pieniążkowski

Projekt uchwały jest zgodny z prawem

RADCA PRAWNY
Radosław Kula
BdP-209