

WB1-PP.6730.31.2024

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), jak i art. 101 § 1 i 3 oraz art. 123-124 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

postanawiam zawiesić z urzędu

postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących** na działkach oznaczonych nr ewid. **255/5 i 255/10** oraz na części działek ewidencyjnych nr **255/9 i 255/4**, położonych w obrębie geodezyjnym **Czmoń**, gmina Kórnik, toczące się pod sygnaturą WB1-PP.6730.31.2024 **do dnia 1 września 2025 r.**, w związku z podjęciem Uchwały nr XLIX/712/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik.

UZASADNIENIE

W dniu 1 marca 2024 r. do Urzędu Miasta i Gminy Kórnik wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na działkach oznaczonych nr ewid. 255/5 i 255/10 oraz na części działek ewidencyjnych nr 255/9 i 255/4, położonych w obrębie geodezyjnym Czmoń, gmina Kórnik.

Z uwagi na powyższe, działając na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), w związku z art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zawiadomiono osoby będące stronami w sprawie o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń. Jednocześnie poinformowano, iż zgodnie z art. 49a, w związku z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego, o kolejnych czynnościach organu w niniejszej sprawie oraz o decyzji kończącej przedmiotowe postępowanie strony będą zawiadamiane poprzez udostępnianie

pism w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta i Gminy Kórnik (<https://bip.kornik.pl/obwieszczenia-i-ogloszenia>).

Objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nieruchomości dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego Rada Miasta i Gminy Kórnik podjęła Uchwałę nr XLIX/712/2022 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik.

Z tego względu, w dniach od 4 kwietnia 2024 r. do 24 marca 2025 r. postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy znak: WB1-PP.6730.31.2024 było zawieszone z urzędu na podstawie postanowienia Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik z dnia 4 kwietnia 2024 r.

Postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu z dnia 24 marca 2025 r. (data wpływu do UMiG Kórnik: 14.04.2025 r.) uchylono zaskarżone przez Wnioskodawcę postanowienie w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. W treści uzasadnienia Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, iż wydane w sprawie postanowienie organu I instancji jest wadliwe i zażalenie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na m.in. brak wskazania okresu zawieszenia w sentencji postanowienia, brak wykazania dowodów potwierdzających stan zaawansowania prac planistycznych, potwierdzających spełnienie jednej z dwóch przesłanek do zawieszenia postępowania o ustalenie warunków zabudowy, a więc realność uchwalenia projektu planu w okresie zawieszenia, jak i nie dość wykazanego ustalenia sprzeczności planowanej inwestycji z zapisami projektu planu miejscowego. Z powyższymi zarzutami organ I instancji zgodzić się w całości nie może. Co prawda treść sentencji w istocie nie zawierała maksymalnego terminu okresu zawieszenia przedmiotowej sprawy, jednakże przytoczona podstawa prawna jak i treść uzasadnienia wskazywały maksymalny osiemnastomiesięczny termin liczony od złożenia wniosku, określony konkretną datą, a więc 1 września 2025 r. Ponadto odnosząc się do wskazania Kolegium, wyjaśnić należy iż przesłanką do podjęcia Uchwały nr XLIX/712/2022 z dnia 26 października 2022 r. zgodnie z treścią uzasadnienia do uchwały, jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, a samo podjęcie następuje z inicjatywy Rady Miasta i Gminy Kórnik. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik, przeznacza wnioskowaną nieruchomość składającą się z działek oznaczonych nr ewid. 255/5, 255/10, 255/9 i 255/4, obręb Czmoń, pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2MNW, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 3KR oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem 2RN.1. Z uwagi na zaprojektowanie przez wnioskodawcę 10 budynków mieszkalnych na obszarze przewidzianym w projekcie planu miejscowego pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy, jak i wrysowanie układu komunikacyjnego w przebiegu niezgodnym

z ustaleniami planu, realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy byłaby niezgodna z ustaleniami opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie wskazuję się, iż postępowanie toczące się pod sygnaturą WB1-PP.6730.31.2024, dążące do wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zostało wszczęte na żądanie strony. W związku z powyższym organ I instancji nie może zmienić zamierzenia inwestycyjnego, wnioskowanego przez stronę inicjującą postępowanie administracyjne i je procedować dla inwestycji polegającej na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z osiemnastu wskazanych na wniosku, bez dokonania zmiany wniosku przez Stronę.

Procedura miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czmoń, w rejonie ulic: Polnej, Strażackiej i Lipowej oraz dla działek o numerach ewidencyjnych: 354, 466, 480 i 490, gmina Kórnik jest na zawansowanym etapie, co zarówno Wnioskodawca jak i organ II instancji mógł zweryfikować poprzez udostępnione informację na stronie podmiotowej UMiG Kórnik pod adresem bip.kornik.pl. (stosowne obwieszczenia w aktach sprawy), tym bardziej iż od momentu zawieszenia postępowania w dniu 4 kwietnia 2024 r. i przekazania zażalenia złożonego przez Wnioskodawcę, do wydania orzeczenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w zakresie uchylenia postanowienia minęło blisko 12 miesięcy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w okresie zawieszenia niniejszego postępowania, został wyłożony do publicznego wglądu na przełomie marca i kwietnia 2025 r., ponadto na dzień dzisiejszy zakończył się etap zbierania uwag, a Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik rozstrzygnął o ich nieuwzględnieniu. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przekazany na najbliższe posiedzenie sesji Rady Miasta i Gminy Kórnik, najprawdopodobniej w czerwcu 2025 r. Z uwagi na powyższe, wysoce realne jest uchwalenie i wejście w życie zapisów miejscowego planu do dnia 1 września 2025 r. jak wskazano w sentencji niniejszego postanowienia.

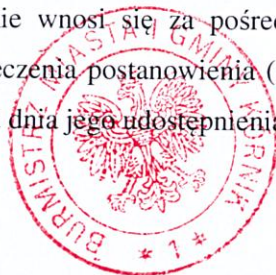
Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli: 1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo 2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany. Zawieszenie nie może trwać dłużej niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy (w niniejszym przypadku nie dłużej niż do dnia 1 września 2025 r.). W przypadku, w którym w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu zgodnie z art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), wójt,

burmistrz albo prezydent miasta może przedłużyć zawieszenie postępowania na dodatkowy czas, nie dłuższy niż 6 miesięcy, jeżeli w okresie zawieszenia postępowania dokonano wyłożenia projektu planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, wydanie niniejszego postanowienia jest w pełni uzasadnione.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia (doręczenie postanowienia uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia jego udostępnienia w Biuletynie Informacji Publicznej).



Z up. Burmistrza
Kierownik
Wydziału Planowania Przestrzennego

Mariusz Stodolnicki

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika sprawy, poprzez publikację w BIP UMiG Kórnik,
2. UMiG Kórnik do akt.

Sprawę prowadzi:

inspektor Monika Politowicz

sporządziła w zastępstwie: Małgorzata Dudkowiak

Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Kórnik

Pokój nr 211, II piętro, tel. (61) 817 04 11 wew. 598