

**INFORMACJA O DZIAŁANIACH WÓJTA GMINY**  
dotyczących zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
obejmującego działkę nr 5/9, w związku ze skargą współników firmy WAK-BUD  
na bezczynność Wójta Gminy Kleszczewo.

1. W 2005r. firma „WAK-BUD” nabyła od Gminy Kleszczewo nieruchomość o nr ewid. 5/9 położoną w Tulcach przy ul. Fiołkowej. Firma nabyła teren z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z postanowieniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo teren posiada potrójną funkcję, a mianowicie: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz teren działalności gospodarczej (MJ/MW/DG) .
2. W toku prowadzonego w marcu 2006 r. przez Starostwo Powiatowe w Poznaniu postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynków wielorodzinnych na dz. nr ewid. 5/9 dla firmy „WAK-BUD” oraz po wnikliwej i szczegółowej analizie terenu stwierdzono, że część przedmiotowej działki nr ewid. 5/9 zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gm. Kleszczewo znajduje się na obszarze przeznaczonym tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ( MJ) a nie jak pierwotnie uznawano iż cała działka objęta jest potrójną funkcją (MJ/MW/DG) .
3. Szczegółowa analiza planszy graficznej obowiązującego m.p.z.p. gm. Kleszczewo potwierdziła diagnozę Starostwa Powiatowego w Poznaniu . Część działki nr ewid. 5/9 na skutek złego wyskalowania planszy graficznej nie została ujęta w potrójnym przeznaczeniu terenu (MJ/MW/DG) a jedynie w funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .  
Jednocześnie gmina prowadziła korespondencję ze Starostą Poznańskim wyjaśniającą zaistniałą sytuację . Gmina dowodziła iż ze względu na przyjętą skalę załącznika graficznego 1:10000 jego wskazania należałoby traktować schematycznie z uwzględnieniem np. programu rolnego lub zamierzeń jakie towarzyszyły gminie przy uchwalaniu planu. Argumenty przytoczone przez gminę nie przekonały Starosty Poznańskiego i w dniu 7 kwietnia 2006 r. (syg. AB-IX-7351/9/13/06) wydał pozwolenie na budowę 4 z 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w części terenu przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną .
4. W dniu 22 marca 2006 r. Gmina poinformowała firmę „WAK-BUD” iż Gmina zamierza podjąć działania, które doprowadzą do usunięcia błędu załącznika graficznego obowiązującego planu .
5. W dniu 18 kwietnia 2006 r. firma „WAK-BUD” zgłosiła wniosek o przedstawienie harmonogramu prac planistycznych . Jednak na tym etapie trudno było oszacować termin , w którym prace zostaną zakończone z powodu :

- braku uchwały wywołującej zmianę planu
- braku wyłonionego wykonawcy zmiany planu oraz braku podpisanej umowy , która określałaby przybliżony termin zakończenia prac planistycznych .

Powyższe informacje przekazano ustnie przedstawicielom firmy „WAK-BUD” (Waldemar Kotowski, Andrzej Szary), którzy wykazali pełne zrozumienie problemu trudności określenia terminu na tym etapie .

6. W miesiącu kwietniu został przygotowany projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, przedstawiony i omówiony na komisjach Rady Gminy, a dniu 8 maja 2006r. Rada Gminy Kleszczewo uchwaliła przedmiotową uchwałę nr XLV/223/2006 r.
7. Po uchwaleniu uchwały przystąpiono do wyłonienia uprawnionego planisty , który przeprowadziłby procedurę zmiany planu . Z osób i firm , z którymi prowadzono rozmowy oferty zdecydowały się złożyć trzy firmy ( z czego jedna firma po terminie). Z dwóch ofert wyłoniono wykonawcę, który zaproponował najkorzystniejszą cenę. Równocześnie zlecono wykonanie podkładów geodezyjnych przez uprawnionego geodetę.
8. W połowie czerwca 2006r. odbyło się spotkanie, na którym wybrany projektant przeanalizował zgromadzony materiał dotyczący zmiany planu zgodnie z uchwałą nr XLV/223/2006 z dn. 8 maja 2006 r. i stwierdził iż takim samym błędem wyskalowania objęte jest również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm . Kleszczewo. Po konsultacjach z organem nadzoru prac planistycznych tj. Wydziałem Planowania Przestrzennego Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego ustalono, iż aby dokonać zmiany planu w zakresie objętym uchwałą niezbędna jest zmiana obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kleszczewo. Ze względu na zmianę ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym obecnie wymagana jest bezwzględna zgodność uchwalanego planu z obowiązującym studium potwierdzona dołączonym wrysem ze studium, a nie jak dotychczas jedynie oświadczenie organów gminy o zgodności z kierunkami zagospodarowania wynikającymi ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .
9. Ze względu na powyższe przygotowano projekt uchwały o zmianie studium, który przedstawiony został na najbliższych posiedzeniach komisji, które odbyły się w dniu 21 lipca 2006r. (poprzednie posiedzenia komisji Rady Gminy odbyły się w dniach 20-22 czerwca 2006r.). Przedmiotowa uchwała podjęta została na najbliższej sesji Rady Gminy, która odbyła się w dniu 5 września 2006r. - Uchwała nr XLVIII/234/2006 o przystąpieniu do zmiany studium.
10. W dniu 20 września 2006 r. podpisano umowę z wykonawcą zmiany studium i planu a w dniu 25 września 2006 r. oficjalnie przekazano wszystkie materiały i dokumenty planistyczne niezbędne do przeprowadzenia procedury . Po otrzymaniu

brakującej uchwały projektant przystąpił do I fazy procedury zmiany studium polegającej na przygotowaniu zawiadomień do właściwych organów i instytucji w sprawie zmiany studium. Obwieszczenia oraz zawiadomienia datowane na dzień 16.10.2006 r. zostały niezwłocznie wysłane do właściwych jednostek . Pisma docierały do adresatów (na podstawie zwrotek ) w dn. między 20 a 23 października 2006r. Zgodnie z ustawą jednostki mają 21 dni na zajęcie stanowiska jednak w praktyce ostateczne opinie dotarły do U.G. Kleszczewo w dn. 10 stycznia 2007r. ( TP S.A. i Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków) .

11. Po podpisaniu umowy z wykonawcą zmiany studium i zmiany planu, uzgodniony orientacyjny termin zakończenia prac planistycznych określony na 10 miesięcy od dnia podpisania umowy ( tj. od 20.09.2006 r. ) przekazany został przedstawicielom firmy „WAK-BUD” ((Waldemar Kotowski, Andrzej Szary), zarówno telefonicznie jak i w rozmowie bezpośredniej z pracownikiem U.G. Kleszczewo. Na tym etapie wydawało się , że żądanie firmy WAK-BUD zostało spełnione jednak w styczniu 2007 r. przedstawiciel firmy „WAK-BUD” w rozmowie telefonicznej poprosił o przekazanie na piśmie harmonogramu prac planistycznej. Harmonogram taki został przygotowany i przekazany firmie „WAK-BUD” w dn. 5 lutego 2007 r. Harmonogram opierał się na ustawowych terminach wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i pokrywał się z terminem ustalonym w umowie z wykonawcą, nie uwzględniał jednak przyczyn obiektywnych, które mogą wpłynąć na termin realizacji zlecenia np. problemy z uzyskaniem opinii komisji urbanistyczno – architektonicznej . Należy wyjaśnić, że gmina nie powołała Komisji urbanistyczno-architektonicznej ( w jej skład wchodzi specjaliści – architekci i urbaniści) , z uwagi na fakt, że w 2005r. dla terenu całej gminy uchwalony został m.p.z.p. Ustawa przewiduje możliwość skorzystania z usług innych komisji, w przypadku braku własnej. O skali problemu niech świadczy fakt, że dzisiaj tylko 18 % kraju jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a problem z przeprowadzeniem procedury uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie ma większość gmin w Polsce . W tym miejscu należy nadmienić , że gmina Kleszczewo jest jedną z niewielu w skali kraju , której obszar w całości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .

12. W dniu 5 grudnia 2006 r. projektant dostarczył materiały do uruchomienia I fazy zmiany planu ( w tym miejscu należy wyjaśnić , że ze względu na prowadzenie dwóch procedur jednocześnie wymagane jest aby procedura zmiany planu następowała po zakończeniu tej samej fazy procedury zmiany studium ) . W dniu 6 grudnia 2006 r. wysłano treść ogłoszenia o przystąpieniu do zmiany planu do redakcji Głosu Wielkopolskiego . Ogłoszenie ukazało się dn. 11 grudnia 2006 r. . W dniu 7 grudnia 2006 r. rozesłano obwieszczenia i zawiadomienia o przystąpieniu do zmiany planu do właściwych jednostek . Pisma docierały do zainteresowanych w dn. 8 do 12 grudnia 2006 r. . Zgodnie z ustawą jednostki mają 21 dni na zajęcie stanowiska jednak w praktyce ostateczne opinie dotarły do U.G. Kleszczewo w dn. 24 stycznia 2007 r. ( WWKZ) i 16 marca 2007 r. ( TP S.A.) .

13. W dniu 26 lutego 2007 r. projektant na podstawie zebranych opinii przygotował wstępne projekty zmiany studium i zmiany planu do opiniowania przez właściwą Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Pierwotnie Gmina zamierzała wystąpić do komisji w Kórniku jednak po przygotowaniu projektów, projektant zasugerował zmianę komisji ze względu na utrudnienia, z którymi spotkał się w trakcie współpracy z komisją kórnicką.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęto rozmowy z komisją urbanistyczno – architektoniczną w Środzie Wlkp. Po wcześniejszych rozmowach z przedstawicielem komisji urbanistyczno – architektonicznej w Środzie Wlkp i zapewnieniach o szybkim załatwieniu sprawy w dn. 7 marca 2007r. złożona została dokumentacja zmiany studium i planu z wnioskiem o wydanie opinii o przedmiotowych projektach . Jednak w praktyce okazało się iż zapewnienia o szybkiej realizacji zlecenia mijają się z prawdą . Po licznych telefonach do komisji w sprawie przyspieszenia prac w dniu 2 kwietnia 2007 r. wpłynęło pismo przewodnie wraz z wzorem porozumienia (umowy) dotyczącym powierzenia pełnienia funkcji organu doradczego Wójta Gminy Kleszczewo Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Środzie Wlkp.

W porozumieniu określone zostały stawki wynagrodzenia komisji . Na wniosek Wójta przeprowadzono negocjacje w wyniku których uzgodniono nieznaczną obniżkę stawek wynagrodzenia komisji. Osiągnięte wartości oraz przedłużające się terminy realizacji zlecenia zmusiły Wójta Gminy do podjęcia decyzji o przeprowadzeniu rozmów i negocjacji z inną komisją .

W drugim tygodniu kwietnia przeprowadzono rozmowę telefoniczną z pracownikiem U.M. w Kostrzynie Wlkp czy byłaby możliwość skorzystania z usług Komisji w Kostrzynie. W odpowiedzi pracownik U.M w Kostrzynie odpowiedział , że decyzję musi podjąć zarówno burmistrz jak i członkowie komisji i że na najbliższym posiedzeniu komisji zostanie ten temat poruszony . Pod koniec kwietnia pracownik U.M w Kostrzynie poinformował , że zarówno burmistrz jak i komisja wyrazili zgodę na przyjęcie zlecenia oraz podał stawki wynagrodzenia . Wójt Gminy Kleszczewo zaakceptował warunki współpracy . W dniu 27 kwietnia 2007 r. został przygotowany wniosek o zawarcie umowy w celu wydania opinii o projektach zmiany studium i planu . Pismo dotarło do U.G. Kostrzyn w dniu 7 maja 2007 r.

W dniu 17 maja 2007 r. zostało podpisane przez Wójta Gminy Kleszczewo porozumienie i wysłane do U.M. w Kostrzynie . Porozumienie dotarło do Kostrzyna 21 maja 2007 r.

W dniu 28 maja 2007 r. została przekazana informacja , że porozumienie jest podpisane . W tym samym dniu wystąpiono do Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Środzie o zwrot dokumentacji zawierającej projekty zmiany studium i zmiany planu i przedmiotowe projekty zostały odebrane z U.M. w Środzie .

W dni 29 maja 2007 r. dokumentacja została dostarczona do U.M. w Kostrzynie w celu przekazania jej komisji . 4 czerwca 2007 r. pracownik U.M. w Kostrzynie poinformował , że pierwsze posiedzenie komisji odbędzie się 15 czerwca 2007 r. a posiedzenie wyjazdowe w dn. 19 czerwca 2007 r. w U.G. w Kleszczewie , oraz aby

do tego czasu dostarczyć kopie uchwał wywołujących zmianę studium i zmianę planu. Pismo przewodnie oraz kopie uchwał wysłano następnego dnia tj. 5 czerwca 2007 r. a do U.M. w Kostrzynie dotarły 8 czerwca 2007 r.

W okresie, w którym U.G. Kleszczewo zabiegał o uzyskanie opinii komisji urbanistyczno - architektonicznej, projektant zmiany studium i zmiany planu wielokrotnie informował się o postępie prac komisji, deklarując ze swej strony pełną gotowość do prowadzenia dalszej procedury zmiany studium i zmiany planu.

14. Odpowiedź na pismo firmy „WAK-BUD” z dn. 26.04.2007 r. (data wpływu do UG w dn. 10.05.2007 r.) została przygotowana w dn. 06 czerwca 2007r. sygn. BU.7360-01-2007r. Ze względu na komplikacje z uzyskaniem opinii komisji urbanistyczno – architektonicznej oraz w związku z finalizacją porozumienia z komisją urbanistyczno-architektoniczną w Kostrzynie, odpowiedź na pismo „WAK-BUD” zostało zredagowane dopiero na początku czerwca ponieważ można było przekazać firmie „WAK-BUD” istotną informację o podpisaniu umowy z komisją urbanistyczno – architektoniczną i nadzieją na rychłe zakończenie tego etapu procedury planistycznej umożliwiającej dalszą kontynuację całego procesu zmiany studium i zmiany planu.

Pismo zostało nadane przesyłką poleconą za dowodem doręczenia w dn. 11 czerwca 2007r. i do dnia dzisiejszego brak potwierdzenia, że dotarło do adresata ( brak zwrotki ).

15. W dniu 19 czerwca 2007r. odbyło się wyjazdowe posiedzenie komisji urbanistyczno – architektonicznej w U.G. Kleszczewo. Komisja zapoznała się ze tekstami oraz załącznikami graficznymi obowiązującego studium i miejscowego planu . Przekazała swoje uwagi i zastrzeżenia odnośnie przedstawionych projektów zmiany studium i miejscowego planu. Spisana została notatka robocza. Obecnie oczekujemy na przesłanie opinii komisji o projekcie zmiany studium i projekcie zmiany planu.

Informację przygotował : Leszek Bezler

Kleszczewo dn . 26 czerwca 2007 r.