

Kacik Kury

Urząd Gminy Osielesko  
PUNKT INFORMACYJNY

2018 -11- 27

Hość zatrudnionych .....

Nr 18853 Podpis *[Signature]*

ZAE, Nr 1. Do uchwały  
Nr IV/28/2018 Rady Gminy  
Osielesko z dn. 18 grudnia 2018 r.  
Niemcz, 21 listopada 2018 r.

*[Signature]*

**Wojewódzki Sąd Administracyjny**  
**Bydgoszcz,**  
**ul. Jana Kazimierza 5**  
za pośrednictwem  
Rada Gminy Osielesko

**Dot. Uchwały Nr III/40/09 Rady Gminy Osielesko z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Niemcz III” w Niemczu, gmina Osielesko**

**SKARGA**

Wnosimy Skargę dotyczącą Uchwały Nr III/40/09 RADY GMINY OSIELESKO z dnia 28 kwietnia 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Niemcz III w Niemczu, gmina Osielesko, ponieważ nie spełnia wymogów obowiązującego prawa Art.15. ust.2. pkt 1, gdyż nie zawiera linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Wyjaśnienia wymaga procedura planistyczna dopisania do planu zagospodarowania przestrzennego Niemcz III „budownictwa wielorodzinnego” w trybie sprostowania błędu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzony Uchwałą Nr III/40/09 RADY GMINY OSIELESKO z dnia 28 kwietnia 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Niemcz III w Niemczu, gmina Osielesko, który wskazuje funkcję podstawową dla terenu oznaczonego symbolem C 12U/MN/MW - cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnnej, **nie spełnia wymogów obowiązującego prawa Art.15. ust.2. pkt 1, gdyż nie zawiera linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

W związku z powyższym, wezwaliśmy Radę Gminy do usunięcia braków naruszających prawo w Uchwale Nr III/40/09 Rady Gminy Osielesko z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Niemcz III” w Niemczu, gmina Osielesko – §44 teren oznaczony symbolem C 12U/MN/MW, poprzez wprowadzenie koniecznych i zgodnych z prawem zmian.

Wskazujemy, że Uchwała Nr III /40/09 Rady Gminy Osielesko z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Niemcz III” w Niemczu, gmina Osielesko – §44 teren oznaczony symbolem C 12U/MN/MW – cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnnej - przedmiotowa uchwała pod względem zgodności z prawem narusza przepisy art. 1 i 2 oraz art. 15 w związku z art. 28 ustawy oraz przepisy rozporządzenia.



W planie należało określić przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Nie wiadomo jaka część działki (wielkość) i która część może być przeznaczona jako teren zabudowy usługowej, jaka część (wielkość) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jaka część (wielkość) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Brak ustalenia granic i sposobów zagospodarowania (o których mowa: §4.6, §4.7 Rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Nie opisano precyzyjnie, w jakiej części przeznaczenie dopuszczalne może uzupełnić przeznaczenie podstawowe.

Przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina musi kierować się zasadami jego uchwalania, których naruszenie, podobnie jak naruszenie trybu uchwalania planu, powoduje jego nieważność stosownie do treści art. 28 ustawy.

Analizując zapisy planu do sprawy zaopiniowania projektu przyszłej inwestycji na działce 129/10 w postaci dużego osiedla mieszkaniowego na działce o pow. 8419m<sup>2</sup>: „trzy budynki wielorodzinne (o wysokości blisko 14m!) w układzie zabudowy wolno stojącej Nr 1, Nr 2, Nr 3, oraz dwa budynki wielorodzinne w zabudowie bliźniaczej: budynek Nr 4 i Nr5 wraz z wewnętrzną instalacją gazu w budynkach na terenie działki nr 129/10 w miejscowości Niemcz gmina Osielsko - pismo Starosty Bydgoskiego WB.6740.1610.2018 nr rej. 39537/2018 z dnia 27 września 2018 roku zauważamy, że:

1. Nie są ustalone w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przeznaczenia terenów pod różne funkcje bez ustalonych ich wzajemnych relacji. W związku z powyższym każda z wymienionych funkcji może stanowić wiodącą, a nawet jedyną - determinującą całkowity sposób zagospodarowania terenu – w sprawie, w której jesteśmy stroną tak się właśnie stało: projekt inwestycji przewiduje wyłącznie intensywną zabudowę wielorodzinną - pomimo podstawowej funkcji usługowej określonej w planie.
2. Ustalenia miejscowego planu nie zawierają linii rozgraniczających poszczególne funkcje. Na terenach tych mogą bowiem być realizowane różne funkcje U/MN/MW oraz budowle im towarzyszące bez ustalonych ich wzajemnych relacji.
3. Dla powyższych funkcji nie określono zasad i warunków, na jakich mogą być realizowane.
4. Nie są ustalone w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przeznaczenia terenów pod różne funkcje bez ustalonych ich wzajemnych relacji. W związku z powyższym każda z wymienionych funkcji może stanowić wiodącą, a nawet jedyną - determinującą całkowity sposób zagospodarowania terenu – w sprawie, w której jesteśmy stroną tak się właśnie stało: projekt inwestycji przewiduje wyłącznie intensywną zabudowę wielorodzinną - pomimo podstawowej funkcji usługowej określonej w planie.
5. Ustalenia miejscowego planu nie zawierają linii rozgraniczających poszczególne funkcje. Na terenach tych mogą bowiem być realizowane różne funkcje U/MN/MW oraz budowle im towarzyszące bez ustalonych ich wzajemnych relacji.
6. Dla powyższych funkcji nie określono zasad i warunków, na jakich mogą być realizowane.

W planie nie znalazła odzwierciedlenia zasada obowiązkowego określenia w nim przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Brak jest w nim jasno określonych regulacji dotyczących różnych przeznaczeń w ramach jednego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającym, co stanowi naruszenie art. 1 i 2 ustawy, stanowiących o uwzględnieniu w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. "ładu przestrzennego". Nie gwarantuje



to ochrony interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów, co narusza art. 6 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zadaniem gminy jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy. Wyznaczenie w planie liniami rozgraniczającymi terenów, na których ustala się możliwość zagospodarowania kilkoma różnymi funkcjami - alternatywnie, w rzeczywistości nie stanowi decyzji projektowej gminy w zakresie przyszłego zagospodarowania terenu. Wbrew prawu gmina pozostawiła w ten sposób decyzję, co do funkcji terenu, przyszłym inwestorom.

Materialno-prawną podstawą jest m.in. art. 15 ustawy, z którego wynika obowiązek określenia w planie miejscowym przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym ustawodawca nie wymaga, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny (za Orzeczeniem II SA/Rz 455/11 - Wyrok WSA w Rzeszowie z 2011-09-07).

„Sąd podziela wyrażony w zaskarżonym rozstrzygnięciu nadzorczym pogląd, iż za niedopuszczalne należy uznać objęcie liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania bez rozgraniczenia tych terenów od siebie. Zadaniem linii rozgraniczających jest bowiem wytyczenie terenu objętego ustalonym przeznaczeniem. Jeżeli w planie ustalono dla terenu różne przeznaczenie to powinno się je rozgraniczyć przez zamieszczenie na rysunku planu linii rozgraniczających (§7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.). Specyfika i zakres ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu dopuszcza jedynie stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych, nie daje natomiast podstaw do ustalania "mieszanych" sposobów przeznaczenia terenów bez wyraźnego rozgraniczenia liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (źródło: Wyrok WSA w Krakowie z dnia 29 maja 2006r. II SA/Kr 3167/03 Lex Omega 30/2011).”

Stosownie do treści uchwały, różne może być przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu poszczególnymi symbolami: U/MN/MW wskazano jedynie w opisie funkcję podstawową usługową oraz dopuszczalną mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w ramach obszaru – niewskazanie rozgraniczenia funkcji może prowadzić do zdeterminowania całkowitego sposobu zagospodarowania terenu, a taka uchwała nie stanowi decyzji projektowej gminy w zakresie przyszłego zagospodarowania terenu.

Podkreślić należy, że z treści art. 15 ust. 2 pkt 1. ustawy nie wynikają żadne ograniczenia (względnie zakazy), co do określenia rodzaju przeznaczenia terenu - należy to do wyłącznej kompetencji organu stanowiącego gminy. Tym samym dla tego samego terenu może być ustalane przeznaczenie mieszane (por. NSA w wyroku z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt I OSK 1278/06, CBOIS). Jednakże przeznaczenie terenu winno być określone w sposób jednoznaczny. Przedmiotowa uchwała takiego wymogu nie spełnia. Tym samym przeznaczenie tego terenu pozostaje nieokreślone i budzi zasadnicze wątpliwości, co do kluczowych kwestii regulowanych planem miejscowym. Zasady sporządzania planu miejscowego rozumiane są jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy. Skoro konkretne ustalenia zawarte w uchwale rady gminy nie spełniają obowiązkowych wymogów określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania - zapisy te są nieważne, są sprzeczne bowiem z treścią art. 15 ust. 2 ustawy.

Plan wskazuje funkcję podstawową – usługi i dopuszczającą – funkcję mieszkaniową, w tym wielorodzinną, wysokość zabudowy do 9m. Przeznaczenie terenu winno być określone w sposób jednoznaczny.

Przedmiotowa uchwała takiego wymogu nie spełnia.



Przygotowany projekt osiedla polegającego na budowie pięciu budynków wielorodzinnych, całkowicie pomija przeznaczenie podstawowe wynikające z planu. Podstawowe przeznaczenie terenu to usługi o wysokości do 9m, z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej: „§44 teren oznaczony symbolem C 12 U/MN/MW – na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej”. W projekcie przewidziane są wyłącznie budynki wielorodzinne, w tym trzy budynki o wysokości 13,63m, z drogą wewnętrzną bezpośrednio przy granicy naszej działki o nr 126/16. Wysokość zaprojektowanych budynków wielorodzinnych jest dużo wyższa niż wynika to z zapisu dla podstawowej funkcji zapisanej w planie zagospodarowania. Zabudowa terenu działki 129/10 wyłącznie budynkami wielorodzinnymi jest w sprzeczności z zapisem planu. W tej części osiedla Niemcz była przewidziana zabudowa usługowa ( również w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Obowiązek wyznaczenia w miejscowym planie linii rozgraniczających, precyzyjnie i jednoznacznie określonych stosownie do art. 15 ust. 2. pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wypowiada się liczne orzecznictwo, m.in.:

- Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 16 czerwca 2008 r., II SA/Kr 407/08,
- Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 1 września 2006 r., PN.4.K.0911/45/06,
- Rozstrzygnięcie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2010r., NK.II.MKP.0911-4/10, Dz.Urz.Woj.Doln. Nr 63, poz. 979,
- Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 sierpnia 2009r., WN.11.0911-323/09, Dz.Urz.Woj.Wielkop. Nr 169, poz. 2899,
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 października 2010 roku SA/Wr 397/10, OwSS 2011/1/70,
- Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 18 grudnia 2009r., NK.II.KK.0911-175/09, Dz.Urz.Woj.Podl. Nr 238, poz. 2952,
- Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 3 czerwca 2008r., NK.I-0911/85/08,
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 maja 2006r., II SA/Kr 3167/03, OwSS 2006/4/107.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzony Uchwałą Nr III/40/09 RADY GMINY OSIELSKO z dnia 28 kwietnia 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Niemcz III w Niemczu, gmina Osielsko, który wskazuje funkcję podstawową dla terenu oznaczonego symbolem C 12U/MN/MW - cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej, nie spełnia wymogów obowiązującego prawa Art.15. ust.2. pkt 1, gdyż nie zawiera linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Wyjaśnienia wymaga procedura dopisania „budownictwa wielorodzinnego” w trybie sprostowania błędu.

Z poważaniem

---