

Osielsko, dnia 18.12.2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Bydgoszczy
ul. Jana Kazimierza 5
85-035 Bydgoszcz

Skarżący: **XXXXXX**
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Organ, którego skarga dotyczy: **Rada Gminy Osielsko**
ul. Szosa Bydgoska 55A
86-031 Osielsko

Odpowiedź organu na skargę

Niniejszym, na podstawie Uchwały Nr IV/28/2018 r. Rady Gminy Osielsko z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, po zapoznaniu się ze skargą Pani XXXXX i Pana XXXXX na uchwałę Nr III/40/09 Rady Gminy Osielsko z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Niemcz III, dotyczącą zmiany w/w planu twierdząc, że w/w plan nie spełnia wymogów obowiązującego prawa (ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. Poz. 1945) - Art. 15 ust. 2 pkt 1 gdyż nie zawiera linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Skarżący wnoszą też o wyjaśnienie procedury planistycznej dopisania do planu zagospodarowania przestrzennego Niemcz III "budownictwa wielorodzinnego" w trybie sprostowania błędu.

Przekazując w/w skargę, **wnoszę o**

Oddalenie skargi i utrzymanie zaskarżonej uchwały w mocy.

Uzasadnienie

W skierowanej do WSA w Bydgoszczy skardze Pani XXXXXXXX i Pan XXXXXXXX zakwestionowali zapis § 44 - teren oznaczony symbolem C12U/MN/MW - cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej twierdząc, że zapis ten narusza przepisy art. 1 i 2 oraz art. 15 w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. Poz. 1945) oraz przepisy rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587 z dnia 19.09.2003 r.). Przywołując §4.6 i §4.7 rozporządzenia stwierdzili, że z zapisów planu 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. Stwierdzili, że w planie brak jest ustalenia granic i sposobów zagospodarowania. Nie opisano precyzyjnie, w jakiej części przeznaczenie dopuszczalne może uzupełniać przeznaczenie podstawowe.

W dalszej części skargi Państwo XXXXX odnieśli się do prowadzonej przez odrębny organ - Starostę Bydgoskiego, sprawy pozwolenia na budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Sprawa dotyczy działki nr 129/10 położonej w Niemczu, sąsiadującej z zabudowaną działką Państwa XXXXXXXXXX, w obszarze oznaczonym symbolem C12U/MN/MW. Pozwolenie na budowę wspomnianych budynków Starosta Bydgoski wydał 28.10.2018 r.

W związku z planowaną realizacją 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych skarżący zauważyli, że 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 czym każda w wymienionych funkcji U/MN/MW może stanowić wiodącą, a nawet jedyną - determinującą całkowity sposób zagospodarowania terenu. Dla poszczególnych funkcji nie określono zasad i warunków, na jakich mogą być realizowane.

Według skarżących, 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 rozgraniczającymi, 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.

Skarga powyższa podlega oddaleniu.

Odnosząc się do zarzutów skarżącego należy wyjaśnić, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Niemcz III, uchwalona Uchwałą Rady Gminy Osielsko Nr III/40/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego Nr 74, poz. 1359 z dnia 16.07.2009 r. zastąpiła wcześniej obowiązujący plan miejscowy uchwalony Uchwałą nr I/1/99 Rady Gminy Osielsko z dnia 25 stycznia 1999 r.

Zarówno w obowiązującym planie jak i wcześniejszym przedmiotowy teren przeznaczono na zabudowę o funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniową, z tą różnicą, że w nowym planie wyeliminowano możliwość realizowania w ramach oznaczenia "U" dopuszczających oprócz usług realizację budynków magazynowych i produkcyjnych, pozostawiając jedynie możliwość budowy budynków usługowych i mieszkalnych w tym wielorodzinnych. Zmiana ta poprawiła warunki zagospodarowania rozwijającej się od dekady zabudowy mieszkaniowej.

Wiodącym argumentem skarżących jest nie spełnienie w obowiązującym planie wymogu Art. 15 ust. 2 pkt 1, którym jest nie zawarcie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania w ramach terenu oznaczonego symbolem C12U/MN/MW. Można sądzić, że skarżący wskazują na błędne oznaczenie terenu, w którym funkcje usługowe łączą się z funkcją mieszkaniową. Przyjmując takie twierdzenie, nie możliwe byłoby zrealizowanie budynku, w którym usługi zlokalizowane byłyby np. na parterze budynku, a pozostałe kondygnacje stanowiłyby mieszkania.

Przytaczając Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

"W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania"

wymienia się jedną z wielu zasad obowiązujących przy sporządzaniu planów miejscowych. Określa się w niej, że linie podziałów terenów mogą dotyczyć jego różnych przeznaczeń, **lub jego różnych zasad zagospodarowania**.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Niemcz III (zmiana), uchwalony Uchwałą Rady Gminy Osielsko Nr III/40/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r. podzielony jest zgodnie z przytoczoną powyżej zasadą na kilkadziesiąt jednostek. Dla każdej z nich w uchwale rady gminy przypisany jest odpowiedni paragraf wskazujący przeznaczenie terenu lub zasady jego zagospodarowania, w tym określenia dotyczące m.in. ilości kondygnacji i wysokości budynków, nachylenia dachów i ich kolorystyki, powierzchni zabudowy, miejsc parkingowych, powierzchni zieleni. Odpowiednie zapisy dotyczą również terenów ulic, terenów zieleni itp. Jedną z wydzielonych jednostek jest obszar oznaczony symbolem C12U/MN/MW. Zapisem dotyczącym tej jednostki, Rada Gminy Osielsko określiła zasady zagospodarowania umożliwiające zrealizowanie na tym terenie zabudowy usługowej połączonej z zabudową mieszkaniową zarówno jedno jak i wielorodzinną. Uchwała Rady Gminy dała też możliwość zrezygnowania z każdej z wymienionych funkcji. Z takiego udogodnienia skorzystali też skarżący, budując na swojej działce jedynie budynek mieszkalny bez funkcji usługowej.

Wyjaśniając kwestię sprostowania błędu należy podkreślić, że uchwała w tej sprawie zapadła na kolejnej sesji rady gminy po uchwale w sprawie zmiany planu Niemcz III. Wyjaśnienie dotyczące tego zagadnienia zostało zawarte w uzasadnieniu uchwały (w zał.)

Biorąc zatem pod uwagę wyżej przytoczone okoliczności, wniosek o oddalenie skargi jest w pełni uzasadniony.

Załączniki:

Zaskarżona uchwała Nr III/40/2009

Uchwała o sprostowaniu błędu Nr IV/41/2009