

**UCHWAŁA NR XV/211/2025
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 26 marca 2025 r.

**o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje-
Cegielniana” w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje-Cegielniana” w Bydgoszczy.

§ 2. Granice obszaru objętego projektem planu określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

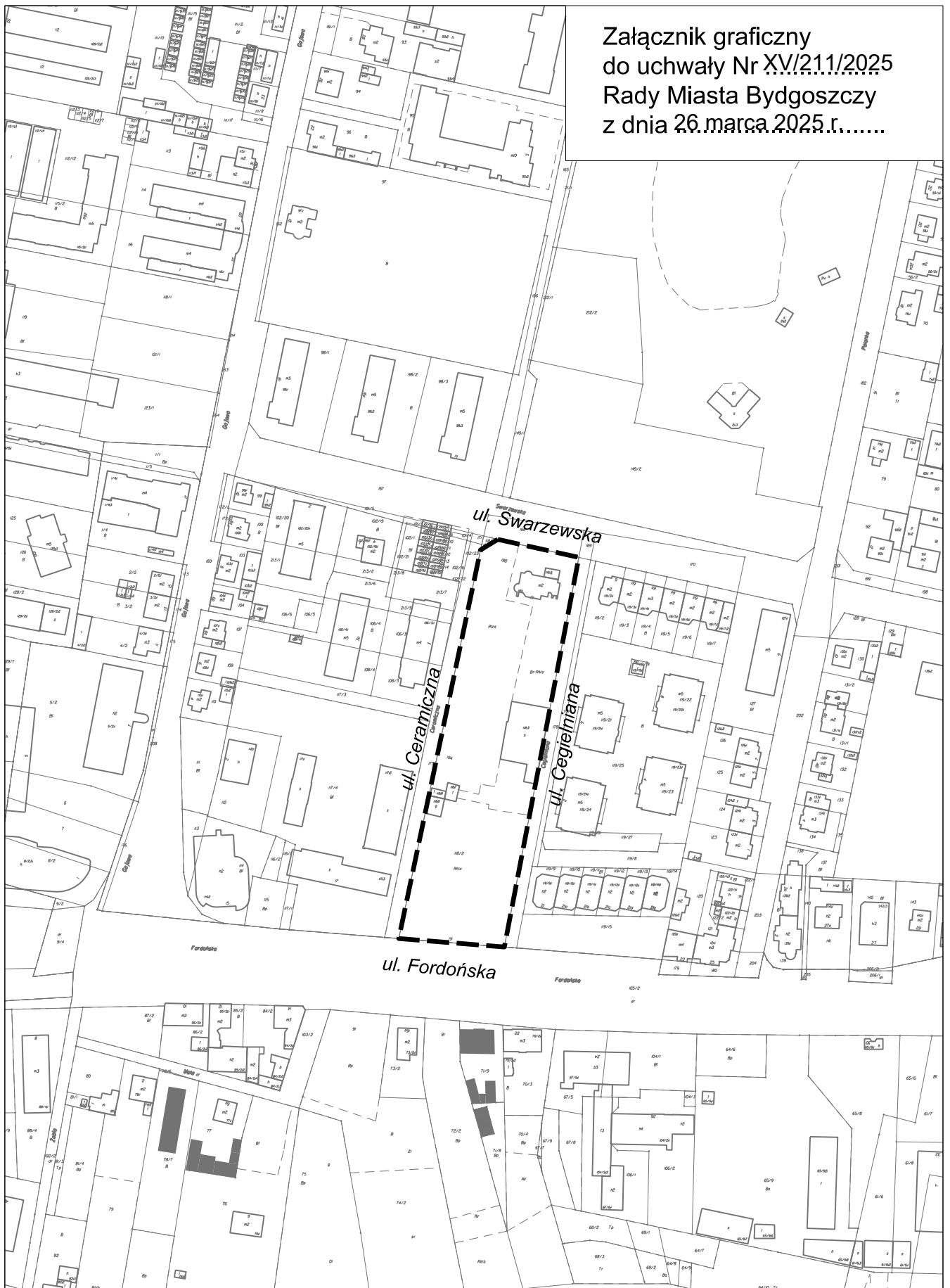
§ 3. Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

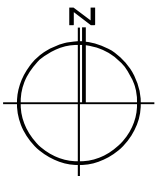
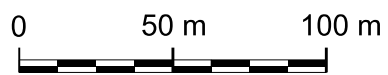
Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Matowska

Załącznik graficzny
do uchwały Nr XV/211/2025
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 26 marca 2025 r.....



--- granica obszaru objętego projektem planu



Uzasadnienie

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy. Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego obejmują teren o powierzchni ok. 0,87 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały. Obszar planu obejmuje teren ograniczony: ulicami Swarzewską, Cegielnianą, Fordońską i Ceramiczną. Niniejsza uchwała rozpocznie tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego.

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ww. ustawy, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Integralną częścią ww. uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu miejscowego.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przed podjęciem niniejszej uchwały wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych, stosownie do problematyki planu.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881), projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi)

Podjęcie niniejszej uchwały, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie wymaga przeprowadzenia konsultacji.

Stosownie do art. 17 pkt 1 i 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także na podstawie art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, po podjęciu niniejszej uchwały, Prezydent Miasta ogłasza o tym fakcie, umożliwiając partycypację społeczną w przygotowaniu aktu planowania przestrzennego.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy stanowić będzie częściowo zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Bałtycka" w Bydgoszczy zatwierdzonego uchwałą Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 5 października 2023 r. poz. 6097.

Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania dla obszaru wskazanego w załączniku graficznym.

Z wnioskiem w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Bałtycka" w Bydgoszczy, dla części działki nr 118/2 obr. 486 od strony ulicy Fordońskiej w granicach terenu 7.MW-U, wystąpił właściciel terenu - Leszczyńskiego Park sp. z o.o. sp.j. Wnioskodawca wnosi o zmianę

maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 18 m na 23 m, i dostosowanie regulacji planu miejscowego do parametrów ustalonych wcześniej w decyzjach administracyjnych.

Decyzją nr 210/2020 z dnia 25 listopada 2020 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu trzech budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych (budynki: A,B,C), w tym z częścią hostelową, na nieruchomości oznaczonej nr ew. 118/2, obręb 486, położonej przy ul. Fordońskiej 19 w Bydgoszczy. Określając poszczególne warunki zabudowy, wskazano m.in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie: min. 10 i max 30 m w attyce. Na podstawie ww. decyzji o warunkach zabudowy, w dniu 17.07.2023 r została wydana decyzja nr 334/2023 z dnia. udzielająca pozwolenia na budowę dla budynku A o wysokości 22,75 m.

W dniu 27 września 2023 r, uchwałą Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy, został przyjęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Bałtycka" w Bydgoszczy, który ustalał dopuszczalne wysokości zabudowy inne niż ustalone we wcześniej wydanych decyzjach administracyjnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, uchwalenie dla danego terenu planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, nie skutkuje stwierdzeniem wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli na jej podstawie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, co jednoznacznie wynika z treści [art. 65 ust. 1 pkt 2](#) w zw. z [ust. 2](#) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszym przypadku. Przepis art. 65 ust. 2 u.p.z.p. ma charakter wyjątkowy i ochronny, znajdujący oparcie w zasadzie ochrony praw nabytych w związku z wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. W konsekwencji wydane już ostateczne pozwolenie na budowę pozostaje w obrocie prawnym także wówczas, jeżeli treść uchwalanego planu miejscowego nie będzie przewidywać takiego samego sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu. Plan miejscowy może natomiast pozostawać w zupełnej niezgodności z treścią wcześniej wydanego pozwolenia na budowę oraz poprzedzającej pozwolenie, decyzji o warunkach zabudowy (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 8 lipca 2015 r. II SA/Gd 212/15). Tym samym, wobec obowiązku nałożonego w [art. 65 ust. 1 pkt 1](#) u.p.z.p., uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę powodowało, że mógł on realizować inwestycję pomimo jej sprzeczności z uchwalonym planem.

Już po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje- Bałtycka” w Bydgoszczy, 19 października 2023 r., Naczelny Sąd Administracyjny wydał wyrok (II OSK 1315/22) uchylający decyzję Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr 210/2020 z dnia 25.11.2020 r., ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu trzech budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych w tym z częścią hostelową na nieruchomości nr ew. 118/2 obręb 486 położonej przy ul. Fordońskiej 19 w Bydgoszczy (znak: WAB.1.6730.324.2019.SJ). Wyrok ten stwarza zagrożenie, iż z obiegu prawnego zostanie wyeliminowana również decyzja o pozwoleniu na budowę, skutkiem czego inwestor zostanie pozbawiony możliwości sfinalizowania będącej już na ukończeniu inwestycji, a jego klienci pozostaną bez możliwości nabycia lokali zgodnie z zawartymi umowami. W świetle powyższego istnieje ryzyko, że inwestycja nie będzie mogła zostać ukończona, co narazi na szkody materialne liczne podmioty. Ryzyko wstrzymania realizacji inwestycji, na ostatnim etapie, przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku, zagraża nie tylko Inwestorowi, ale też wykonawcy inwestycji i nabywcom lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy sprzedaży. Uczestnicy procesu inwestycyjnego działając w dobrej wierze (na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych) nie powinni ponosić szkody spowodowanej przez działanie organu administracji publicznej.

W myśl zasady budzenia zaufania do organów administracji publicznej zmiana planu miejscowego ma na celu umożliwienie inwestorowi zakończenie procesu inwestycyjnego zgodnie z uzyskanym wcześniej pozwoleniem na budowę, nie narażając poszczególnych stron na szkody materialne.

Plan miejscowy "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy, będzie stanowił podstawę do wdrażania działań służących rozwojowi obszaru i realizacji nowych inwestycji z zakresu mieszkalnictwa i usług.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjętym uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r., teren opracowania planu położony jest w jednostce Bartodzieje, w terenie mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług MW/U. Od strony ul. Fordońskiej wskazano rejon koncentracji usług w zabudowie mieszkaniowo-usługowej. W rejonie terenu objętego granicami projektu planu przeprowadzone jest powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z sąsiadującymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

5. Ocena finansowych skutków regulacji

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Projekt planu zostanie przygotowany przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Bydgoszczy, a jego opracowanie zostanie sfinansowane ze środków zarezerwowanych na ten cel w jej budżecie. Przedmiotowa uchwała nie wywołuje innych skutków finansowych.

W związku z powyższym, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy jest uzasadnione.