

Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle  
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. dn. 24-04-2017  
Złożone przez osobę  
Podpis *[signature]* Liczba zł. -1-  
Nr ewidencyjny BRM 10133

ga  
sp

Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle  
Wpł. 24-04-2017  
Biuro R: Miasta

Opole, 14 kwietnia 2017 r.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle  
ul. Piramowicza 32  
47-200 Kędzierzyn-Koźle

Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa  
dotyczące uchwały nr LX /444/97 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 listopada 1997 roku w sprawie  
zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla

Niniejszym, jako pełnomocnik Pana A. .... - właściciela działek ewidencyjnych nr 3427/101, 3427/102, 3427/104, 3427/105, 3427/106, 3427/84, 3427/85, 3427/86, 3427/87, 3427/88, 3427/89, 3427/90, 3427/91, 3427/92, 3427/93, 3427/94 przy ul. .... w Kędzierzynie-Koźlu, na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wzywam do usunięcia naruszenia prawa polegającego na sprzeczności zapisów uchwały nr LX /444/97 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 listopada 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla - w części tekstowej w § 2 ust. 2.3 oraz w załączniku nr 1 do uchwały, stanowiącego część graficzną - co do orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania - z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zmianę w/w uchwały, polegającą na wprowadzeniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustaleniu przeznaczenia w/w działek ewidencyjnych jako MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu § 2 ust. 2.1 a uchwały nr LX /444/97 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 listopada 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla.

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego. Legitymację do wniesienia wezwania, a następnie do wystąpienia z ewentualną skargą na uchwałę rady gminy w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają co do zasady podmioty, którym przysługuje nieograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości objętych planem, a więc ich właściciele i użytkownicy wieczysti. Ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu, naruszająca prawo własności, dla swej legalności wymaga bowiem bezwzględnie wykazania, że gmina stanowiąc

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania nie nadużyła władztwa planistycznego, a sama uchwała jest zgodna z prawem.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zapisy planu determinują sytuację właściciela nieruchomości między innymi w zakresie jej inwestycyjnego zagospodarowania, sposobu gospodarczego wykorzystania i w ten sposób wpływają także na prowadzenie określonej działalności gospodarczej na terenie tej nieruchomości.

Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia nie jest zatem dopuszczalne, jeśli nie mieści się w granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego.

Przepis art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznacza przy tym zakres treści uchwały w sprawie planu miejscowego. Jedną z podstawowych i obowiązkowych kwestii, które muszą zostać rozstrzygnięte w planie, jest określenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przeznaczeniem terenu jest określenie na przyszłość celu, któremu ma dany teren służyć (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 16 czerwca 2008 r., II SA/Kr 407/08, LEX nr 499847). Tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania muszą być rozdzielone liniami rozgraniczającymi (art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy), aby precyzyjnie oddzielić je od siebie. Linie rozgraniczające kształtują wraz z innymi ustaleniami planu prawo do zagospodarowania terenu w określony sposób. Skoro plan miejscowy stanowi podstawę do wydania pozwolenia na budowę, to musi być zapisany tak, aby odczytanie jego ustaleń było jasne dla wydającego to pozwolenie. Zatem wyłącznie jednoznaczne i konkretne ustalenia planu będą gwarantowały realizację dokładnie takich form zagospodarowania, jakie były zamierzone przez gminę przy jego sporządzaniu (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 1 września 2006 r., PN.4.K.0911/45/06, LEX nr 585582). W orzecznictwie administracji (województw – organów nadzoru) oraz sądów administracyjnych ukształtował się pogląd o konieczności precyzyjnego i dokładnego określania linii rozgraniczających. Wobec znaczenia linii rozgraniczających w miejscowym planie – ustawowy obowiązek ich określenia, kształtowanie prawa do zagospodarowania przestrzennego (czyli istotne wpływanie na prawo własności nieruchomości), podstawa do wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę – brak lub nieprawidłowe określenie linii rozgraniczających może prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub w części z powodu naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 28 ust. 1 ustawy). Niedopuszczalne jest przy tym określenie w uchwale rady gminy możliwości przesunięcia linii rozgraniczających, nawet w przypadku, gdy uchwała określa zakres zmian i przesunąć linii (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego z dnia 31 marca 2010 r., NK.II.MKP.0911-4/10, Dz. Urz. Woj. Dolno. Nr 63, poz. 979, LEX nr 599388; także rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 sierpnia 2009 r., WN.11.0911-323/09, Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 169, poz. 2899, LEX nr 554332). To z uchwały w sprawie miejscowego planu ma wynikać przebieg linii rozgraniczających. Ustawodawca nie przyznał w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy radzie gminy kompetencji do określenia zasad i zakresu przesunięcia linii rozgraniczających. Nie przyznał też radzie możliwości przeniesienia swoich kompetencji w tym zakresie na inny organ – np. organ wykonawczy gminy.

Umożliwienie zmiany położenia linii rozgraniczających powoduje stan niepewności co do przyszłego przeznaczenia terenu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 października 2010 r., SA/Wr 397/10, OwSS 2011/1/70, LEX nr 726575).

Podobnie nieprawidłowe jest określenie jedynie orientacyjnego przebiegu linii (tak np. rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 18 grudnia 2009 r., NK.II.KK.0911-175/09, Dz. Urz. Woj. Podla. Nr 238, poz. 2952, LEX nr 569997 oraz rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 3 czerwca 2008 r., NK.I-0911/85/08, LEX nr 492855). W żadnym przepisie ustawodawca nie wprowadza pojęcia linii rozgraniczających orientacyjnych i nie dopuszcza przyjęcia takiego rozwiązania w uchwale rady gminy – z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. wynika, że linie rozgraniczające powinny być jednoznacznie ustalone, aby granice między terenami były jednoznacznie zdefiniowane i ściśle określone. Wprowadzenie orientacyjnych linii rozgraniczających pozwala na możliwość ich przesuwania, co w konsekwencji powoduje niejednoznaczne określenie przeznaczenia terenu. W tym przypadku również niedopuszczalne jest przeniesienie kompetencji do dookreślenia przebiegu linii rozgraniczających na organ wykonawczy gminy.

Linie rozgraniczające mają na celu oddzielenie od siebie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Oznacza to, że zawsze, gdy obok siebie znajdują się tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania musi zostać poprowadzona między nimi linia rozgraniczająca. Niedopuszczalne jest objęcie liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania bez rozgraniczenia tych terenów od siebie (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 maja 2006 r., II SA/Kr 3167/03, OwSS 2006/4/107, LEX nr 195702). Rozgraniczone muszą więc być nie tylko tereny, które np. przewidują zabudowę mieszkaniową od terenów dróg publicznych, ale także tereny zabudowy mieszkaniowej od zabudowy wielorodzinnej.

Zważywszy, że plan miejscowy składa się z części tekstowej oraz części graficznej, a linie rozgraniczające wyznaczone są na rysunku planu (§ 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. Nr 164, poz. 1587), to obie części planu muszą być ze sobą zgodne, w innym wypadku jest to naruszenie zasad sporządzania planu.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania muszą zostać określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w sposób precyzyjny, a ich przebieg musi być jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, o czym przesądza regulacja art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

/vide: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 17 stycznia 2017 r., II SA/OI 1006/16/

Tym samym, zapis § 2 ust. 2.3 uchwały nr LX /444/97 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 listopada 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla w brzmieniu:

*Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania:*

*1/ ściśle określonych nie wprowadza się;*

2/ orientacyjne – proponowane, które mogą być zmienione przez fachową służbę Zarządu Miasta w dziedzinie urbanistyki i architektury na wniosek władającego terenem pod warunkiem zachowania ustaleń dotyczących środowiska oraz warunków technicznych rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1 do w/w uchwały pozostają sprzeczne z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co czyni zasadnym przedmiotowe wezwanie.

*Dn*  
*(K... ..)*  
\_\_\_\_\_, radca prawny

W załączeniu:

- uwierzytelniony odpis pełnomocnictwa.

Opole, 13 kwietnia 2017 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym, udzielam radcy prawnemu: \_\_\_\_\_ ze spółki partnerskiej G...  
\_\_\_\_\_ pełnomocnictwa do występowania w moim imieniu przed organami administracji, wojewódzkimi sądami administracyjnymi, sądami powszechnymi i organami egzekucyjnym oraz innymi osobami prawnymi – we wszystkich sprawach, w których jestem stroną, uczestnikiem postępowania lub występuję w jakimkolwiek innym charakterze.

Firma Handlowa

*[Faint handwritten signature]*

*[Faint handwritten text]*

Poświadczam za zgodność  
z okazanym oryginałem  
*Opole*  
2017-04-19  
radca prawny