

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Ujścia (URZĄD MIEJSKI W UJŚCIU PI. Wiosny Ludów 2, 64-850 Ujście)

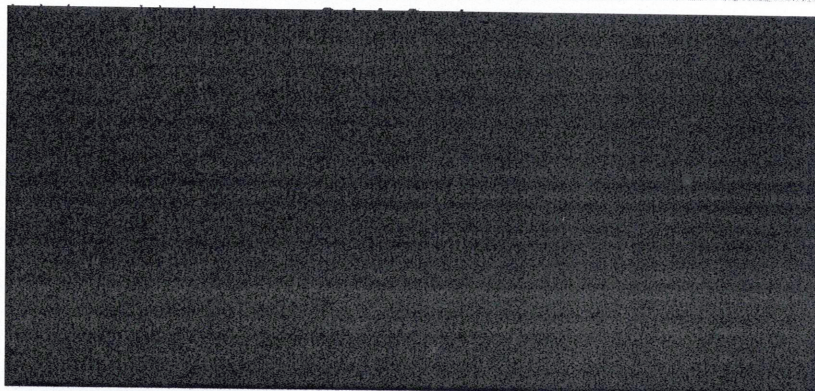
RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾



E-mail (w przypadku, gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

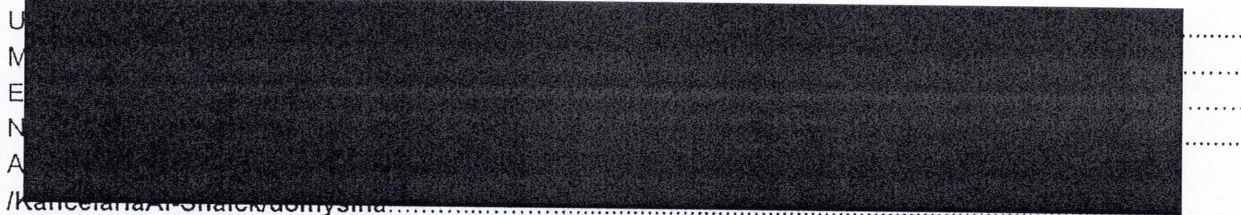
(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń



Powiat: Warszawa

Gmina: Warszawa



TREŚĆ PISMA

7.1. Treść¹⁾

W związku z uchwałą nr XLIX/360/2024 Rady Miejskiej w Ujście z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ujście oraz w związku z opublikowaniem projektu planu ogólnego, wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu ogólnego gminy określonej strefy planistycznej.

Dla działki ew. nr 361, obr. Kruszewo, gm. Ujście, pow. pilski, woj. wielkopolskie zwracam się z prośbą o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie:

1. na części działki strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ);

ewentualnie, w przypadku braku uwzględnienia powyższego

2. strefy zieleni i rekreacji (SN) z uwzględnieniem zabudowy rekreacyjnej (w tym domków letniskowych) oraz wyznaczenie następujących profili dodatkowych: „teren usług sportu i rekreacji”, „teren usług handlu detalicznego”, „teren usług gastronomii”, „teren usług turystyki” oraz „teren usług zdrowia i pomocy społecznej”;

Uzasadnienie:

W udostępnionym projekcie planu ogólnego gminy Ujście działka nr 361 objęta jest strefą otwartą SO (9 SO). Oznaczenie 9SO obejmuje teren, którego podstawowym przeznaczeniem są obszary rolnictwa z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalna, wody, tereny komunikacji, ogrody działkowe oraz infrastruktura techniczna. Jako przeznaczenie dodatkowe dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznej oraz terenów zieleni urządzonej. Ustalenie to wyłącza możliwość zabudowy na działce stanowiącej własność wnioskodawcy.

Obecnie teren działek wskazanych we wniosku objęty jest zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujście, przyjętym Uchwałą Nr XXIX/232/2014 Rady Miejskiej w Ujście z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujście. Zgodnie ze Studium, na części działki nie wyklucza się możliwości zainwestowania.

W związku z faktem, iż zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany ogólne mają zastąpić Studium, a na ich podstawie mają być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zasadnym jest zweryfikowanie przyjętych w przeszłości założeń i zaktualizowanie przepisów prawa miejscowego pod kątem istniejących uwarunkowań i realnych potrzeb. Jednocześnie należy mieć na względzie, że obowiązujące Studium nie wyklucza zabudowy nieruchomości.

Działka jest obecnie niezabudowana i użytkowana rolniczo, jednak niska klasa bonitacyjna gleby powoduje

¹⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

nieopłacalność prowadzenia upraw. W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa (siedliskowa). Zagospodarowanie działki zgodnie z wnioskiem pozwoliłoby na uzupełnienie istniejącej zabudowy miejscowości, co dodatkowo uzasadnia przeznaczenie jej na wskazaną funkcję. Niska przydatność rolnicza gruntu wskazuje, że z punktu widzenia racjonalnego i gospodarczego wykorzystania nieruchomości zasadna jest w tym miejscu lokalizacja zabudowy zagrodowej (siedliska) na potrzeby własne Wnioskodawcy.

Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) znajduje uzasadnienie przede wszystkim w obserwowanym kierunku rozwoju zabudowy na terenach sąsiednich, gdzie sukcesywnie postępuje proces urbanizacji oraz kształtowania funkcji mieszkaniowej oraz zagrodowej.

Jak już wskazano powyżej, działka stanowi grunty rolne o niskiej klasie bonitacyjnej (RV, RIVa), a więc nie podlegają one szczególnej ochronie wynikającej z przepisów odrębnych.

Ponadto zasadne jest objęcie wskazanej działki obszarem uzupełnienia zabudowy. Przedmiotowy obszar spełnia przesłanki określone w przepisach rozporządzenia regulującego sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz odpowiada istniejącym uwarunkowaniom przestrzennym i faktycznemu sposobowi zagospodarowania terenu.

Brak objęcia wskazanej działki obszarem uzupełnienia zabudowy prowadziłby do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości zagospodarowania tego terenu oraz w praktyce skutkowałby zahamowaniem dalszych procesów inwestycyjnych, pomimo istnienia ukształtowanej funkcji mieszkaniowej, w przypadku gdyby obowiązujący plan miejscowy został uchylony.

Wyznaczenie dla wskazanej działki obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwi właścicielom nieruchomości wykonywanie przysługującego im prawa własności zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, w tym w szczególności ubieganie się o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę po wejściu w życie planu ogólnego, z poszanowaniem zasad ład przestrzennego oraz obowiązujących przepisów prawa.

Przedmiotowa działka posiada bardzo dobry dostęp do drogi publicznej, realizowany poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 345. Jak wskazano wcześniej, w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast w dalszym otoczeniu występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i zagrodowa. Działka posiada również bardzo dobre możliwości w zakresie uzbrojenia terenu. Bezpośrednio w działce drogowej przebiegają sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna.

Działka objęta wnioskiem nie znajduje się na obszarze objętym formami ochrony przyrody ani ochrony krajobrazu. W związku z tym wnioskowane przeznaczenie terenu nie będzie wywierało negatywnego wpływu na środowisko ani walory krajobrazowe. Przeciwnie – umożliwienie realizacji zabudowy będzie sprzyjało zachowaniu ład przestrzennego poprzez uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej.

Brak jest również innych uwarunkowań uniemożliwiających zagospodarowanie działki zgodnie z wnioskiem. W szczególności nie jest ona położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych. Jej lokalizacja umożliwia realizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Należy ponadto podkreślić, że istnieją podstawy do wyznaczenia dla przedmiotowej działki strefy SZ, ponieważ Wnioskodawca posiada wykształcenie rolnicze, które uprawnia go do realizacji zabudowy zagrodowej. Jest przy tym aktywnym rolnikiem (numer producenta rolnego ARI MR: PL083936844). Wnioskodawca oświadcza również, że nie zamierza zbywać nieruchomości przez okres co najmniej pięciu lat od dnia zmiany jej przeznaczenia.

Analiza otoczenia urbanistycznego prowadzi do wniosku, że wyznaczenie dla działki Wnioskodawcy strefy otwartej z zakazem zabudowy jest nieuzasadnione. Projekt planu ogólnego przewiduje bowiem przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rozległych, obecnie niezagospodarowanych terenów położonych

zarówno na północ, jak i na południe od miejscowości, a także nowych obszarów we wschodniej jej części. Rozwiązanie to pozostaje w sprzeczności z podstawowymi zasadami współczesnej urbanistyki, zgodnie z którymi rozwój zabudowy powinien w pierwszej kolejności polegać na uzupełnianiu istniejących struktur osadniczych, a dopiero w dalszej kolejności na ich ekspansji na nowe tereny.

Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze już wyposażonym w niezbędną infrastrukturę techniczną, co również powinno stanowić istotną przesłankę przy podejmowaniu decyzji planistycznych. Rozwój nowej zabudowy powinien być w pierwszej kolejności kierowany na tereny posiadające dostęp do istniejącego uzbrojenia, co ogranicza koszty rozbudowy infrastruktury i sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią.

Jednocześnie Wnioskodawca wnosi o umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej. Mając na uwadze nadal rolniczy charakter tej części miejscowości, przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową należy uznać za bardziej uzasadnione niż wyznaczanie nowych, rozproszonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na szczególne podkreślenie zasługuje również fakt, że działka sąsiednia, położona po zachodniej stronie nieruchomości Wnioskodawcy, została w projekcie planu ogólnego przeznaczona do strefy SZ. Tym bardziej niezrozumiałe jest pozostawienie wyłącznie działki Wnioskodawcy w strefie otwartej z zakazem zabudowy, co prowadzi do powstania nieuzasadnionej luki w strukturze zabudowy i nie znajduje żadnego merytorycznego uzasadnienia.

Dodatkowo Wnioskodawca zamierza wystąpić z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obecnie przewiduje dla przedmiotowej działki przeznaczenie rolnicze. Zasadne jest zatem, aby ustalenia procedowanego planu ogólnego pozostawały spójne z planowaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zapewni zgodność dokumentów planistycznych oraz umożliwi racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.

Co szczególnie istotne, Wnioskodawca pierwotnie wystąpił już z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek ten nie został uwzględniony, jednak na etapie sporządzania projektu planu ogólnego uwzględniono postulaty zgłoszone przez Wnioskodawcę, poprzez wyznaczenie dla przedmiotowej działki strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Mając na uwadze uwzględnienie zgłoszonych postulatów oraz przyjęcie rozwiązania zgodnego z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, nie wnosili oni uwag do wcześniej konsultowanej wersji projektu planu ogólnego. W aktualnie przedstawionym projekcie nastąpiła jednak nieuzasadniona zmiana przeznaczenia przedmiotowej działki poprzez objęcie jej strefą otwartą, co pozostaje w sprzeczności zarówno z wcześniejszymi ustaleniami projektowymi, jak i argumentacją wskazaną powyżej. Zmiana ta nie znajduje uzasadnienia w istniejących uwarunkowaniach przestrzennych.

Rozwijając powyższą argumentację, podkreślenia wymaga w pierwszej kolejności rola, jaką plan ogólny będzie pełnił w systemie aktów planistycznych gminy. W przeciwieństwie do dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, plan ogólny uchwalany jest jako akt prawa miejscowego, a jego ustalenia będą wiążące zarówno przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie przy tym możliwe co do zasady wyłącznie dla terenów położonych w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy. Oznacza to, że rozstrzygnięcia przyjmowane obecnie w planie ogólnym w sposób definitywny i długofalowy przesądzą o możliwościach inwestycyjnych poszczególnych nieruchomości.

Podkreślić jednocześnie należy, że objęcie terenu obszarem uzupełnienia zabudowy nie przesądza samo w sobie o powstaniu zabudowy ani nie pozbawia gminy kontroli nad procesem inwestycyjnym. Wyznaczenie tego obszaru zachowuje jedynie możliwość ubiegania się w przyszłości o decyzję o warunkach zabudowy (w przypadku terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), która każdorazowo podlegać będzie indywidualnej ocenie organu z punktu widzenia kontynuacji funkcji i parametrów zabudowy sąsiedniej, dostępu do drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu, przy czym wiążące dla tej decyzji pozostaną

ustalenia planu ogólnego, w tym charakterystyka strefy planistycznej i gminne standardy urbanistyczne. Obawa przed niekontrolowanym rozwojem zabudowy nie może zatem stanowić uzasadnienia dla odmowy wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, skoro instrumenty kontroli urbanistycznej pozostają w rękach organów administracji na wszystkich dalszych etapach procesu inwestycyjnego.

Za uwzględnieniem niniejszego pisma przemawiają wprost dyrektywy planistyczne wyrażone w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 tej ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Stosownie do art. 1 ust. 3, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Z kolei art. 1 ust. 4 ustawy nakazuje, aby w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Żądanie objęte niniejszym pismem stanowi modelową realizację przywołanych dyrektyw: zmierza do uzupełnienia zabudowy w granicach istniejących jednostek osadniczych, w zasięgu funkcjonującego publicznego transportu zbiorowego oraz w oparciu o istniejący układ dróg publicznych.

Z punktu widzenia ekonomiki gminnej uzupełnianie zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych jest rozwiązaniem najefektywniejszym, pozwala bowiem wykorzystywać nakłady publiczne już poniesione na drogi, sieci infrastruktury technicznej, transport zbiorowy i usługi społeczne, zamiast generować konieczność ich ponoszenia w nowych lokalizacjach.

Nie bez znaczenia pozostaje wreszcie podażowa funkcja planu ogólnego: nadmiernie restrykcyjne wyznaczenie stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową ogranicza podaż terenów budowlanych w gminie, co przekłada się na wzrost cen nieruchomości, utrudnia zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i osłabia pozycję gminy w konkurencji o nowych mieszkańców, a w dłuższej perspektywie - o utrzymanie lokalnych usług publicznych.

Wreszcie podnieść należy, że jednym z podstawowych wymogów stawianych aktom planistycznym jest wewnętrzna spójność i konsekwencja przyjmowanych rozstrzygnięć. Sytuacja, w której nieruchomości o zbliżonych cechach - analogicznym położeniu względem istniejącej zabudowy, dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej - traktowane są w projekcie planu w sposób odmienny, przy braku czytelnego kryterium różnicującego, narusza zasadę równego traktowania i podważa zaufanie do organów planistycznych.

Niniejsze pismo dostarcza organowi takiej wiedzy i umożliwia dokonanie korekty projektu w kierunku zgodnym zarówno z przywołanymi dyrektywami ustawowymi, jak i z racjonalnie pojmowanym interesem gminy oraz jej mieszkańców.

Dopuszczenie w planie ogólnym na działce zabudowy zgodnej z niniejszym pismem umożliwiłoby zagospodarowanie tej działki w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, niepozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest zatem uzasadnienia dla ograniczenia przeznaczenia terenu.

Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie należy do jednostki samorządu terytorialnego ani do Skarbu Państwa, lecz do obywateli.

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Konstytucją RP, która chroni prawo własności, każdy ma prawo zagospodarować teren, który stanowi jego własność zgodnie z jego wolą, jeśli nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami oraz interesem osób trzecich. Wskazane we wniosku planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie narusza jakichkolwiek praw innych podmiotów.

Poza tym teren objęty pismem spełnia wymagania jak dla obszarów uzupełnienia zabudowy. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się działki zabudowane, dla których kontynuacją funkcji może zostać wnioskowana zabudowa. Przedmiotowe działki posiadają możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu, a także dostęp do drogi publicznej, co pozwala na realizację zabudowy na tym obszarze.

Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Biorąc pod uwagę interes społeczny i słuszny interes obywateli prawidłowym jest wyznaczenie w obszarze objętym pismem obszaru uzupełnienia zabudowy i wskazanie go jako strefy zabudowy zgodną z pismem.

Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok NSA z 21.09.2022 r., II OSK 2203/19, Legalis), brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że „interes publiczny” nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy (miasta) i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 września 2017 roku, sygn. akt II OSK 2304/16). Skoro uchwalając plan miejscowy rada miejska może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu, podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane interesem publicznym (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX).

Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto, posunięcia planistyczne gminy (miasta), w wyniku których dochodzi do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Jak wskazuje się w doktrynie (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 1.), ocena odnosząca się do kwestii potencjalnego nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia.

Dodatkowo należy podkreślić, że w orzecznictwie sądów administracyjnych konsekwentnie wskazuje się, iż władztwo planistyczne gminy nie może być wykorzystywane do arbitralnego i nieuzasadnionego ograniczania właścicielowi możliwości realizacji zabudowy, zwłaszcza gdy ograniczenia te w praktyce prowadzą do

wyeliminowania prawa do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, bez wykazania ważnych i konkretnych powodów oraz bez rozważenia rozwiązań mniej dolegliwych.

W szczególności w wyroku NSA z dnia 5 października 2022 r., II OSK 1063/21, Sąd zwrócił uwagę na niedopuszczalność traktowania instrumentów planistycznych jako „swoistej sankcji” czy „kary” za brak realizacji zabudowy przez właściciela. NSA wskazał, że wykorzystywanie władztwa planistycznego w celu wprowadzenia ograniczeń motywowanych samym brakiem zabudowy nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym porządku prawnym, a możliwość zabudowy wynikająca z przeznaczenia planistycznego stanowi wyraz „wolności zabudowy”, osadzonej w konstytucyjnej ochronie prawa własności i znajdującej wyraz w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Jednocześnie NSA zaakcentował konieczność zachowania zasady proporcjonalności – ograniczenia prawa własności (w tym prawa do zabudowy) mogą być ustanawiane tylko wówczas, gdy są „konieczne” i adekwatne do realizowanego celu, a organ planistyczny ma obowiązek wykazania tej konieczności.

Z kolei w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2019 r., II SA/Wr 127/19, Sąd podkreślił, że skoro ingerencja planistyczna jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu, to każde wprowadzenie dodatkowych granic wykonywania prawa własności musi zostać adekwatnie, szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. WSA zaznaczył również, że ze względu na zasadę proporcjonalności konieczne jest badanie rozwiązań alternatywnych i poszukiwanie rozwiązań najmniej uciążliwych, a organ planistyczny ma obowiązek wykazać, że bez wprowadzenia określonych ograniczeń nie da się osiągnąć zamierzonego celu, w szczególności w zakresie tak daleko idących ograniczeń jak zakaz zabudowy.

W tym samym kierunku wypowiedział się WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 29 grudnia 2021 r., II SA/Rz 1407/21, wskazując, że ogólne powołanie się na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego stanowi „niedostateczne i zbyt ogólnikowe” uzasadnienie dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił, że tego rodzaju ustalenie – jako największa z możliwych ingerencji w prawo własności – musi być poparte przesłankami rzeczowymi, przekonującymi i dostatecznie zindywidualizowanymi, a uzasadnienie powinno wykazywać, dlaczego interes społeczny miałby uzasadniać tak daleko idące ograniczenie praw właścicielskich.

Istotne jest również to, że sądy dostrzegają naruszenie prawa do zabudowy nie tylko w przypadku literalnego ustanowienia zakazu, lecz także w sytuacjach, gdy przyjęte rozwiązania planistyczne w praktyce uniemożliwiają realizację zabudowy. W wyroku WSA w Lublinie z dnia 24 maja 2016 r., II SA/Lu 975/15, Sąd stwierdził nieważność uchwały w części dotyczącej wyznaczenia linii zabudowy, która – jak wskazano w uzasadnieniu – „faktycznie uniemożliwiała” zabudowę działki, a tym samym dotyczyła jednej z podstawowych form wykonywania prawa własności. WSA podkreślił, że uprawnienia gminy nie mogą być realizowane dowolnie, a w przypadku rozwiązań eliminujących możliwość zabudowy konieczne jest wykazanie ich racjonalności i proporcjonalności względem przyjmowanych celów.

Powyższe orzecznictwo jednoznacznie potwierdza, że ograniczenie prawa do zabudowy (zarówno bezpośrednie, jak i pośrednie) wymaga wykazania istnienia ważnych, konkretnych i zindywidualizowanych przesłanek, a organ planistyczny zobowiązany jest do rozważnego wyważenia interesu publicznego i interesu jednostki, w tym do poszukiwania rozwiązań najmniej ingerujących w sferę praw właścicielskich. W konsekwencji władztwo planistyczne nie może stanowić podstawy dla dowolnych, koniunkturalnych działań ani prowadzić do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności, zwłaszcza gdy brak jest wykazania konieczności ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia lub praw innych osób.

W realiach niniejszej sprawy – przy spełnieniu przesłanek „obszaru uzupełnienia zabudowy”, istnieniu zabudowy w sąsiedztwie, możliwości kontynuacji funkcji oraz zapewnieniu dostępu do infrastruktury i drogi publicznej – zasadne jest przyjęcie rozstrzygnięcia umożliwiającego realizację wnioskowanej zabudowy, jako rozwiązania proporcjonalnego oraz nienaruszającego praw osób trzecich.

Ponadto, zgodnie z art. 8 k.p.a ust. 1 organy administracji publicznej powinny prowadzić postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności,

bezstronności i równego traktowania. W tym przypadku spełnieniem tego obowiązku jest pozytywne rozpatrzenie niniejszego pisma.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy stwierdzić, że przedmiotowe działki mogą być przeznaczone pod wnioskowaną strefę zabudowy oraz stanowić obszar uzupełnienia zabudowy.

W przypadku wątpliwości, w tym złożenia pisma po wyznaczonym terminie, proszę o potraktowanie go jako wniesionego w trybie art. 241 k.p.a.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny Ujścia	301907_5.00 04.361	☐ tak ☒ nie	Dla działki ew. nr 361, obr. Kruszewo, gm. Ujście, pow. pilski, woj. wielkopolskie zwracam się z prośbą o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie: 1. na części działki strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ); <i>ewentualnie, w przypadku braku uwzględnienia powyższego</i> 2. strefy zieleni i rekreacji (SN) z uwzględnieniem zabudowy rekreacyjnej (w tym domków letniskowych) oraz wyznaczenie następujących profili dodatkowych: „teren usług sportu i rekreacji”, „teren usług handlu detalicznego”, „teren usług gastronomii”, „teren usług turystyki” oraz „teren usług zdrowia i pomocy społecznej”;

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁷⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę

☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁸⁾
 - dyplom ukończenia studiów potwierdzający wykształcenie rolnicze

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data:



¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁷⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁸⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.