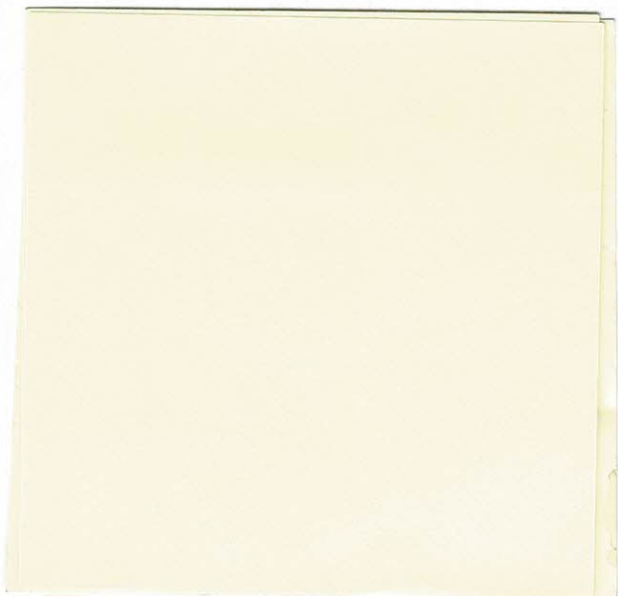


Dzień dobry,
W załączeniu przesyłam uwagi do planu ogólnego (Nowa Wieś Ujska)

URZĄD MIEJSKI
W UJŚCIU
DATA WPLYWU
30. 07. 2026
SEKRETARIAT
Nr kancelaryjny *e-1300*

GP
P. A. Bartoś
go



Dotyczy: uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście — wniosek o objęcie działek ewidencyjnych nr 386/2, 387 i 388 (obręb Nowa Wieś Ujska) Obszarem Uzupełnienia Zabudowy i przypisanie do stref planistycznych SZ (działka 386/2) oraz SJ (działki 387 i 388)

Szanowna Pani Burmistrz,

Zwracam się uprzejmie z wnioskiem o uwzględnienie poniższej uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście. Jako właściciel działek ewidencyjnych nr **386/2, 387 i 388** w obrębie Nowa Wieś Ujska, położonych przy ul. Nowa Wieś Ujska 130 (Kolonia), proszę o objęcie tych działek Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) oraz przypisanie do stref planistycznych:

- **działka nr 386/2** — strefa **SZ** (wielofunkcyjna z zabudową zagrodową);
- **działki nr 387 i 388** — strefa **SJ** (wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną), a w razie braku takiej możliwości strefa **SZ** (wielofunkcyjna z zabudową zagrodową);

Zdaję sobie sprawę, że twórcy planu kierowali się określonymi kryteriami przy wyznaczaniu granic OUZ. Poniżej przedstawiam okoliczności faktyczne i prawne, które — mam nadzieję — uzasadnią ponowne rozważenie kwalifikacji tych działek.

I. Konsekwencje prawne wykluczenia z OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 oraz art. 61 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po wejściu w życie planu ogólnego decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła być wydana wyłącznie dla nieruchomości objętych OUZ. Brak włączenia działek nr 386/2, 387 i 388 do OUZ trwale uniemożliwiłby ich zabudowę, co stanowiłoby nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności chronionego art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

II. Argument kluczowy: pięć prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy

Najważniejszą okolicznością przemawiającą za objęciem działek OUZ jest fakt, że w 2018 r. Burmistrz Ujścia wydał dla działek nr 386/2, 387 i 388 **pięć odrębnych, prawomocnych i bezterminowych decyzji o warunkach zabudowy**, obejmujących każdą działkę z osobna oraz wszystkie trzy łącznie. Wszystkie decyzje zostały przeniesione na obecnego właściciela i zachowują pełną ważność:

Sygnatura	Data	Działki	Przedmiot decyzji
GP.6730.32.2018	18.09.2018	386/2, 387, 388	Budowa drogi wewnętrznej
GP.6730.33.2018	18.09.2018	388	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
GP.6730.34.2018	19.09.2018	387 i 386/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
GP.6730.35.2018	19.09.2018	386/2	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
GP.6730.36.2018	19.09.2018	386/2, 387, 388	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

We wszystkich pięciu decyzjach organ stwierdził wprost, że **"planowana inwestycja zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych"**, działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, infrastruktura techniczna jest wystarczająca, a przepisy o ochronie gruntów rolnych nie mają zastosowania. Każda z tych decyzji to samodzielne, prawomocne rozstrzygnięcie administracyjne Gminy Ujście.

Wykluczenie tych samych działek z OUZ w projekcie planu ogólnego byłoby wewnętrznie sprzeczne z pięcioma prawomocnymi rozstrzygnięciami tego samego organu i podważałoby zasadę zaufania obywatela do państwa chronioną przez art. 2 Konstytucji RP oraz art. 8 k.p.a. Właściciel działek nabywając nieruchomość dział w uzasadnionym zaufaniu do rozstrzygnięć organu, który wielokrotnie i jednoznacznie potwierdzał możliwość ich zabudowy.

III. Argumenty planistyczne i faktyczne

1. Ciągłość zabudowy — działki jako bezpośrednie przedłużenie wsi

Działki nr 386/2, 387 i 388 są bezpośrednio położone przy zwartej zabudowie mieszkalnej i zagrodowej miejscowości Nowa Wieś Ujska. Na ortofotomapie i mapach ewidencyjnych widoczne jest, że działki stanowią naturalne, niezabudowane przedłużenie wsi — bezpośrednio na południe od istniejących domów i budynków gospodarczych. Nie są wyizolowanym terenem na otwartych polach, lecz „luką” w istniejącej strukturze osadniczej, którą wyznaczenie OUZ ma właśnie wypełniać.

Potwierdzają to materiały informacyjne samej gminy Ujście, według których Nowa Wieś Ujska „zatraciła już rolniczy charakter”, a we wsi działają warsztaty, firmy transportowe, zakłady produkcyjne i obiekty użyteczności publicznej. Projekt planu ogólnego wyznacza w bezpośrednim sąsiedztwie działek strefy SJ i SZ, potwierdzając planistycznie uznany charakter osadniczy tej części miejscowości.

2. Dostęp do drogi publicznej

Działki sąsiadują z drogą gminną (dz. nr 363). Dostęp komunikacyjny zapewnia również droga wewnętrzna na działce 386/2, dla której wydano decyzję WZ nr GP.6730.32.2018. Dostęp do drogi publicznej stanowi jedno z kluczowych kryteriów wyznaczania OUZ zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Warunek ten jest spełniony.

3. Brak ochrony rolniczej klas I–III — potwierdzone przez organ

We wszystkich pięciu decyzjach WZ Burmistrz Ujścia stwierdził wprost, że **"nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne — w ramach inwestycji nie zostanie dokonane przeznaczenie gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze i nieleśne"**. Jest to wiążące ustalenie organu, dokonane pięciokrotnie w odniesieniu do tych samych działek. Ochrona gruntów rolnych nie może zatem stanowić przesłanki wykluczenia działek nr 386/2, 387 i 388 z OUZ.

4. Linia elektroenergetyczna 220 kV i 400 kV — brak przesłanki wykluczenia

Przez teren działek przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna 220 kV oraz linia 400 kV, wokół których wyznaczono pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi każdej linii). Obie linie były znane w chwili wydawania decyzji WZ w 2018 r. i zostały w nich szczegółowo uwzględnione — organ wydał pięć pozytywnych decyzji, określając warunki zagospodarowania w pasie technicznym. Przebieg linii ogranicza lokalizację obiektów w strefie ochronnej, nie wyklucza jednak zabudowy działek jako całości i nie może stanowić przesłanki wykluczenia z OUZ, skoro ten sam organ uznał zabudowę za dopuszczalną w pięciu odrębnych decyzjach.

5. Rezerwa chłonności planu ogólnego

Uzasadnienie projektu planu ogólnego wskazuje, że chłonność terenów niezabudowanych objętych OUZ wynosi **9 486 mieszkańców** przy prognozowanym zapotrzebowaniu wynoszącym **1 000 mieszkańców**. Rezerwa jest prawie dziesięciokrotnie wyższa od potrzeb. Włączenie trzech działek do OUZ nie naruszy żadnych wskaźników wynikających z art. 13d ustawy ani limitu rozszerzenia OUZ o 25%.

IV. Prośba o informację

Na wypadek gdyby organ dysponował informacjami niedostępnymi w publicznych bazach danych, które leżały u podstaw wykluczenia działek z OUZ, uprzejmie proszę

o ich wskazanie — w szczególności czy istnieje przesłanka formalna, która zdecydowała o przypisaniu działek do strefy SO.

Informacja ta pozwoli mi odnieść się do niej merytorycznie lub zaakceptować decyzję organu ze zrozumieniem jej podstaw.

V. Wniosek

W związku z powyższym, uprzejmie wnoszę o:

- objęcie działek ewidencyjnych nr **386/2, 387 i 388 (obręb Nowa Wieś Ujska)** Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ);
- przypisanie działki nr **386/2** do strefy planistycznej **SZ** — strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- przypisanie działek nr **387 i 388** do strefy planistycznej **SJ** — strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (a w razie braku takiej możliwości strefa **SZ** wielofunkcyjna z zabudową zagrodową);
- poinformowanie mnie — w przypadku nieuwzględnienia uwagi — o przestance faktycznej i podstawie prawnej odmowy, zgodnie z art. 13i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jestem otwarty na rozmowę i gotowy dostarczyć wszelkie dodatkowe dokumenty. Do niniejszej uwagi dołączam kopie wszystkich pięciu decyzji o warunkach zabudowy.

Łącząc wyrazy szacunku,

