



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Stara Dąbrowa

2. 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⁾

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę o zmianę strefy planistycznej na obszarze działki nr 100/10 w obrębie geodezyjnym 101212 Dąbrówka z zaprezentowanej w projekcie planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa strefy SN – strefa zieleni i rekreacji na (SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Szczegółowe wyjaśnienie wniosku stanowi załącznik do niniejszych uwag (Pismo przewodnie).

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 Gminy Stara Dąbrowa	321409_2.00 11.100/10	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o zmianę strefy planistycznej na obszarze działki nr 100/10 w obrębie geodezyjnym 0011 Stara Dąbrowa z zaprezentowanej w projekcie planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa strefy SN – strefa zieleni i rekreacji na SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Postulowana maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.5 Postulowana maksymalna wysokość zabudowy: 10.0 m Postulowany maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% Postulowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% Postulowane wprowadzenie obszaru uzupełniania zabudowy (kontynuacja strefy przewidzianej w projekcie POG)

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	Plan Ogólny Gminy Stara Dąbrowa	321409_2.00 11.100/10	☒ tak ☐ nie	SJ	30%	10.0	30%

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⁾
- Pismo przewodnie
Decyzja WZ dla działki 100/10
Decyzja WZ dla działki 100/11
Akt ustanowienia służebności dla działki 100/8

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:

8 V 2026

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 powiązany 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.



Wójt Gminy Stara Dąbrowa
za pośrednictwem
Urzędu Gminy Stara Dąbrowa
Stara Dąbrowa 20
73-112 Stara Dąbrowa

PISMO PRZEWODNIE DO WNIOSKU DOTYCZĄCEGO AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

(uwagi do konsultowanego projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa)

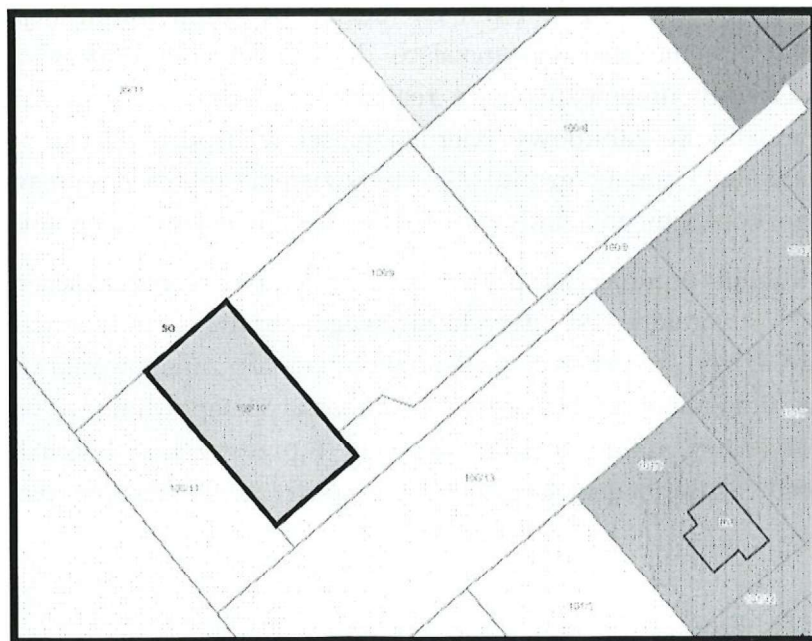
Szanowni Państwo,

działając w swoim własnym imieniu, właściciela nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr 100/10, położoną w obrębie ewidencyjnym 0011 Stara Dąbrowa, w gminie Stara Dąbrowa (dalej jako: „Nieruchomość”), niniejszym składam uwagi do konsultowanego projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa (dalej: „Plan Ogólny Gminy”).

Z tego względu wnoszę o:

1. zmianę strefy planistycznej na obszarze całości działki ewidencyjnej nr 100/10 w obrębie geodezyjnym 0011 Stara Dąbrowa z zaprezentowanej w projekcie Planu Ogólnego Gminy strefy SN – strefa zieleni i rekreacji na strefę SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z ustanowieniem na działce Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ);

Szczegółowe wyjaśnienie wniosku stanowi poniższe uzasadnienie.



UZASADNIENIE

Lokalizacja i podstawowe cechy nieruchomości

Analiza terenowa potwierdza, że Nieruchomość ma pełen dostęp do głównej drogi publicznej w miejscowości Stara Dąbrowa - ul. Chociwelska, sprzyjającej lokalizacji miejsc zamieszkania i usług, nie stanowi obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, nie jest objęta żadnymi formami ochrony przyrody oraz posiada pełne uzbrojenie techniczne.

Konkretyzując lokalizację należy wskazać, że w Planie Ogólnym Gminy Nieruchomość jest położona w obszarze, w którym z każdej strony występują już tereny o charakterze budowlanym, w tym w szczególności tereny przypisane do strefy SJ - strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także obszary uzupełnienia zabudowy. Innymi słowy, działka Wnioskodawcy nie jest odosobnionym, odległym od struktur osadniczych terenem o walorach otwartej przestrzeni, lecz swoistą „wyrwą” w ciągłym układzie terenów przeznaczonych lub predestynowanych pod zabudowę jednorodzinną.

Z tego względu już sam ogląd urbanistyczny i przestrzenny prowadzi do wniosku, że przypisanie tej jednej nieruchomości funkcji SN - zieleni i rekreacji jest rozwiązaniem sztucznym, przypadkowym oraz funkcjonalnie niespójnym z jej rzeczywistym położeniem - a tym samym sprzecznym z wymogiem racjonalnego kształtowania ładu przestrzennego wynikającym z art. 1 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.; dalej: „u.p.z.p.”).

Działka stanowi naturalne przedłużenie istniejącej zabudowy jednorodzinnej

Najistotniejszym argumentem przemawiającym za zmianą strefy z SN na SJ jest okoliczność, że dla Nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Oznacza to, że właściwy organ administracji publicznej dokonał już oceny podstawowych uwarunkowań przestrzennych, infrastrukturalnych i funkcjonalnych tej działki oraz uznał, że możliwa jest jej zabudowa.

Dowód: Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy nie ma charakteru przypadkowego ani abstrakcyjnego. Jej wydanie wymagało uprzedniego stwierdzenia, że zamierzenie inwestycyjne odpowiada zasadzie dobrego sąsiedztwa, że teren ma dostęp do drogi publicznej, że istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego oraz że nie zachodzą przeszkody uniemożliwiające realizację zabudowy. Skoro zatem organ gminy dopuścił już możliwość zabudowy Nieruchomości w drodze decyzji WZ, to późniejsze zakwalifikowanie tego samego gruntu jako strefy zieleni i rekreacji wymagałoby szczególnie przekonującego, konkretnego i zindywidualizowanego uzasadnienia planistycznego.

Takiego uzasadnienia w niniejszej sprawie brak. Projektowane przeznaczenie Nieruchomości pod strefę SN abstrahuje od dotychczasowego, prawnie potwierdzonego potencjału inwestycyjnego działki. W praktyce prowadziłoby ono do zanegowania wcześniejszej oceny urbanistycznej dokonanej przez organ w ramach postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, mimo że stan faktyczny i przestrzenny Nieruchomości nie uległ zmianie w sposób uzasadniający tak daleko idące odwrócenie kierunku planistycznego.

Dodatkowo Nieruchomość sąsiaduje z działką nr 100/11, dla której również została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Oznacza to, że nie tylko sama Nieruchomość, lecz także bezpośrednio sąsiadujący z nią teren został już oceniony jako predestynowany pod zabudowę. Wspólne występowanie decyzji WZ dla działki nr 100/10 oraz działki nr 100/11 potwierdza, że nie mamy do czynienia z jednostkowym wyjątkiem, lecz z ukształtowanym kierunkiem funkcjonalnym tego pasa terenu.

W konsekwencji Nieruchomość stanowi naturalne, racjonalne i bezpośrednie przedłużenie istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Planistyczne przypisanie jej funkcji zieleni i rekreacji wprowadzałoby nieuzasadnione i nielogiczne pęknięcie w strukturze osadniczej.

Jednocześnie zwrócić należy uwagę, że art. 13d ust. 1 u.p.z.p. nakazuje wyznaczanie stref planistycznych dla zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy. Nieruchomość, dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy i która sąsiaduje z działką nr 100/11 również objętą decyzją WZ, odpowiada właśnie takiemu kierunkowi planistycznemu.

Powyższe okoliczności jednoznacznie potwierdzają, że Nieruchomość stanowi integralną część funkcjonalnie spójnego pasa terenu, którego dominujący kierunek zagospodarowania został już ujawniony i prawnie potwierdzony jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nie jest to zatem grunt oderwany od istniejącej struktury osadniczej ani teren pełniący samodzielną funkcję zieleni lub rekreacji, lecz nieruchomość predestynowana pod zabudowę, co zostało potwierdzone decyzją administracyjną pozostającą w obrocie prawnym.

W konsekwencji przypisanie Nieruchomości strefy SN prowadziłoby do sztucznego i planistycznie nieuzasadnionego przerwania ciągłości funkcjonalnej tego obszaru. Skoro zarówno Nieruchomość, jak i działka nr 100/11 mają wydane decyzje o warunkach zabudowy, to objęcie Nieruchomości strefą SJ stanowiłoby rozwiązanie najbardziej racjonalne, spójne i odpowiadające jej rzeczywistemu oraz prawnie potwierdzonemu charakterowi.

Odmienne potraktowanie Nieruchomości narusza spójność rozstrzygnięć planistycznych

Obecny sposób zaklasyfikowania Nieruchomości prowadzi do powstania klasycznej luki w strukturze zabudowy, a zatem do sytuacji, którą ustawodawca traktuje jako szczególnie uzasadniającą wyznaczenie strefy SJ oraz Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Przypisanie Nieruchomości strefy SN pozostaje z tą dyrektywą w sprzeczności, ponieważ nie domyka istniejącej i planowanej struktury osadniczej, lecz sztucznie ją przerywa.

Ma to tym większe znaczenie, że w bezpośrednim otoczeniu Nieruchomości, w kolejnych pasach terenu o analogicznym układzie przestrzennym, projekt Planu Ogólnego Gminy przewiduje Obszary Uzupełnienia Zabudowy. Dotyczy to w szczególności pasa terenu obejmującego działki nr 100/3, 100/12 i 100/13, a także kolejnego pasa terenu obejmującego m.in. działki nr 101/2, 101/8, 101/7 i dalsze.

Co istotne, Obszary Uzupełnienia Zabudowy zostały tam wyznaczone również dla działek, które nie graniczą bezpośrednio z drogą. Tym bardziej brak jest racjonalnych podstaw, aby wobec Nieruchomości – dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy i która

pozostaje w bezpośrednim powiązaniu funkcjonalnym z działką nr 100/11 również objętą decyzją WZ – stosować podejście bardziej restrykcyjne.

Odmienne potraktowanie Nieruchomości byłoby trudne do pogodzenia z zasadą spójności rozstrzygnięć planistycznych. Jeżeli bowiem dla kolejnych pasów terenu, położonych w analogicznym układzie przestrzennym, projektodawca uznał za zasadne wyznaczenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy, to pozostawienie Nieruchomości poza takim obszarem wymagałoby wykazania istnienia rzeczywistych, relewantnych i planistycznie doniosłych różnic. Brak takich różnic prowadziłby do wniosku, że Nieruchomość została potraktowana w sposób arbitralny, niespójny i nieproporcjonalny.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. ustalanie przeznaczenia terenu wymaga wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych, w tym prawa własności właściciela nieruchomości. Ustawodawca nie przyznaje z góry pierwszeństwa interesowi publicznemu, lecz nakazuje jego skonkretyzowanie i zestawienie z realnym, prawnie chronionym interesem właściciela w świetle okoliczności danej sprawy.

Oznacza to, że pozostawienie Nieruchomości w strefie SN nie może opierać się na ogólnikowym odwołaniu do potrzeby zachowania zieleni lub rezerwy terenowej. Powinno zostać uzasadnione poprzez wykazanie, jakie konkretne wartości publiczne mają być w tym miejscu chronione i dlaczego mają one przeważać nad interesem właściciela, którego nieruchomość ma już potwierdzony potencjał inwestycyjny w decyzji o warunkach zabudowy.

Rozstrzygnięcie planistyczne powinno być przy tym oparte na zobiektywizowanych analizach ekonomicznych, społecznych i środowiskowych, a nie na arbitralnym przypisaniu funkcji, która nie odpowiada rzeczywistym cechom terenu, jego otoczeniu oraz wcześniejszym rozstrzygnięciom organu gminy.

Nie sposób zaakceptować sytuacji, w której nieruchomość objęta decyzją o warunkach zabudowy, znajdująca się w otoczeniu terenów zabudowanych lub predestynowanych pod zabudowę, zostaje w projekcie Planu Ogólnego Gminy zakwalifikowana jako strefa SN. Takie rozwiązanie prowadziłoby do naruszenia zasady zaufania obywatela do organów władzy publicznej oraz do wewnętrznej niespójności działań planistycznych gminy. Z jednej strony organ gminy potwierdził bowiem możliwość zabudowy Nieruchomości w decyzji WZ, z drugiej zaś – projekt planu ogólnego zmierza do przypisania jej funkcji wyłączającej albo istotnie ograniczającej możliwość zabudowy.

W orzecznictwie sądów administracyjnych konsekwentnie podkreśla się, że dopuszczenie zabudowy na nieruchomościach sąsiednich o tożsamym położeniu i uwarunkowaniach, przy jednoczesnym odmiennym potraktowaniu nieruchomości porównywalnej, może stanowić nadużycie władztwa planistycznego oraz naruszenie konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości wobec prawa, wynikających z art. 31 ust. 3 oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji RP – tak m.in. WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 r., II SA/Gd 90/18, oraz WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 r., II SA/Gd 563/08.

Wprowadzenie dla Nieruchomości strefy SJ nie tworzyłoby nowego, sztucznego kierunku rozwoju, lecz jedynie porządkowałoby stan przestrzenny poprzez dostosowanie funkcji działki do funkcji już istniejących, planowanych i prawnie potwierdzonych w jej otoczeniu.

Przedmiotowy teren spełnia przesłanki właściwe dla zabudowy jednorodzinnej

Nieruchomość posiada bardzo dobre cechy lokalizacyjne z punktu widzenia przyszłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ma dostęp do drogi publicznej, co jest okolicznością o podstawowym znaczeniu dla oceny przydatności terenu pod zabudowę, a zarazem argumentem przemawiającym za uznaniem, że działka nie ma charakteru izolowanego, rekreacyjnego czy otwartego, lecz pozostaje integralnie powiązana z układem komunikacyjnym miejscowości.

Teren posiada dostęp do infrastruktury elektroenergetycznej. Ponadto w tym samym pasie terenu znajduje się w pełni uzbrojona nieruchomość usługowa, na której prowadzona jest działalność handlowa w ramach sklepu Dino. Istniejące uzbrojenie tej nieruchomości potwierdza techniczną możliwość obsługi infrastrukturalnej analizowanego obszaru oraz wskazuje na realną możliwość dalszego rozwoju sieci, w szczególności w zakresie infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, na potrzeby Nieruchomości oraz terenów sąsiednich.

Wysoki stopień uzbrojenia technicznego jest cechą charakterystyczną terenów zurbanizowanych, przeznaczonych pod zabudowę, nie zaś terenów zieleni i rekreacji. Teren nie tylko nie jest problematyczny z punktu widzenia technicznej wykonalności przyszłej inwestycji, ale wręcz odpowiada typowym standardom gruntów przeznaczanych pod zabudowę jednorodziną.

Dodatkowo należy wskazać, że dla sąsiedniej działki nr 100/8 ustanowiona została służebność przesyłu obejmująca możliwość posadowienia, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, modernizacji, rozbudowy oraz wymiany urządzeń infrastruktury technicznej, a także przyłączania nowych odbiorców. Okoliczność ta ma istotne znaczenie planistyczne, ponieważ potwierdza, że analizowany obszar nie ma charakteru izolowanego, otwartego ani pozbawionego perspektyw infrastrukturalnych, lecz przeciwnie – pozostaje objęty realnym procesem uzbrajania i przygotowywania do obsługi terenów inwestycyjnych. Ustanowienie służebności przesyłu na działce nr 100/8, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości, dodatkowo potwierdza techniczną i funkcjonalną możliwość rozwoju infrastruktury w tym pasie terenu, a tym samym wzmacnia argument, że objęcie Nieruchomości strefą SJ oraz Obszarem Uzupełnienia Zabudowy odpowiada rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym i infrastrukturalnym tego obszaru.

Dowód: akt ustanowienia służebności.

Zestawienie powyższych cech – dostęp do drogi publicznej, możliwość obsługi infrastrukturalnej, położenie w otoczeniu zabudowy oraz wydana dla Nieruchomości decyzja o warunkach zabudowy – prowadzi do wniosku, że Nieruchomość spełnia wszystkie warunki typowe dla gruntów predestynowanych pod zabudowę jednorodziną zarówno w praktyce planistycznej, jak i w judykaturze.

Za zmianą przeznaczenia Nieruchomości przemawia również zasada rozwoju zwartej struktury osadniczej, wyrażona w art. 1 ust. 4 u.p.z.p. Działania planistyczne powinny być kierowane w pierwszej kolejności na tereny już wyposażone w zabudowę albo infrastrukturę techniczną służącą zabudowie, ponieważ służy to ograniczaniu niekontrolowanej suburbanizacji oraz efektywnemu wykorzystaniu istniejących nakładów infrastrukturalnych.

Jeżeli zatem Nieruchomość jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy, ma dostęp do drogi publicznej i pozostaje w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, to jej objęcie funkcją umożliwiającą racjonalne uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego pozostaje rozwiązaniem bardziej zgodnym z ustawowymi dyrektywami planowania niż utrzymywanie na tym obszarze funkcji izolowanej od rzeczywistego sposobu zagospodarowania otoczenia.

Przeznaczenie Nieruchomości pod strefę SJ nie prowadziłoby więc do kreowania nowego kierunku ekspansji zabudowy, lecz do uporządkowanego domknięcia już ukształtowanej struktury osadniczej. Taki sposób kształtowania polityki przestrzennej ogranicza koszty rozwoju rozproszonego, sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią i lepiej realizuje ustawowy postulat wykorzystywania terenów już funkcjonalnie związanych z istniejącą jednostką osadniczą.

Przypisanie strefy SN nie znajduje dostatecznego uzasadnienia planistycznego

Projekt planu ogólnego przewiduje dla Nieruchomości strefę SN – zieleni i rekreacji. Przypisanie to jest oderwane od rzeczywistych cech Nieruchomości w sposób kwalifikowany, prowadzący do tego, co należy określić jako fikcję planistyczną.

Strefa zieleni i rekreacji – aby miała sens funkcjonalny i prawny – powinna obejmować tereny, które faktycznie pełnią lub mogą pełnić taką funkcję. Chodzi więc o parki, zieleńce, tereny rekreacji publicznej, tereny sportowe, ogrody publiczne albo tereny o walorach przyrodniczych uzasadniających ich ochronę przed zabudową. Żadna z tych cech nie dotyczy Nieruchomości.

Przedmiotowy grunt nie stanowi terenu faktycznie zagospodarowanego jako zieleni publiczna, rekreacja, sport ani przestrzeń służąca wspólnemu korzystaniu przez mieszkańców. Nie istnieje tam żadna ścieżka, plac zabaw, obiekt sportowy ani inne urządzenie służące rekreacji. Teren ten nie jest odwiedzany przez okolicznych mieszkańców w celach rekreacyjnych, gdyż nie oferuje żadnej realnej wartości użytkowej w tym zakresie.

Jego zakwalifikowanie jako strefy zieleni i rekreacji nie wynika więc z rzeczywistej funkcji terenu, lecz z arbitralnego przypisania mu funkcji, której w rzeczywistości nie pełni. Jest to szczególnie niezrozumiałe w sytuacji, gdy dla Nieruchomości została już wydana decyzja o warunkach zabudowy, potwierdzająca jej inwestycyjny charakter.

Przypisanie Nieruchomości funkcji SN jest zatem fikcyjne nie dlatego, że gmina nie może w ogóle kształtować terenów zieleni, lecz dlatego, że w realiach niniejszej sprawy nie wykazano, aby istniała konkretna, rzeczywista i proporcjonalna potrzeba publiczna uzasadniająca tak daleko idące ograniczenie prawa własności.

Funkcja planistyczna musi wynikać z rzeczywistych cech i roli przestrzennej danego terenu. Nie może pozostawać w jawnej sprzeczności z jego faktycznym stanem, otoczeniem oraz wcześniejszymi rozstrzygnięciami administracyjnymi dotyczącymi możliwości zabudowy. Zasada racjonalnego gospodarowania przestrzenią, wyrażona w art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., wymaga, aby każde przeznaczenie terenu w akcie planowania przestrzennego było oparte na realnych przesłankach, a nie na arbitralnym przypisaniu etykiety.

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że plan nie może mieć charakteru arbitralnego; przeznaczenie terenu musi odpowiadać jego rzeczywistym cechom, a brak rzetelnego wyważenia interesu prywatnego i publicznego czyni takie rozstrzygnięcie wadliwym. W tym kontekście wskazać należy m.in. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2018 r., II SA/Gd 90/18, wyrok NSA z dnia 29 stycznia 2025 r., II OSK 1988/23, oraz wyrok WSA w Poznaniu z dnia 1 sierpnia 2024 r., IV SA/Po 328/24.

Fikcyjność ustanowienia funkcji SN na Nieruchomości ujawnia się w sposób szczególnie wyraźny, gdy zestawia się ją z otoczeniem działki oraz z rozwiązaniami przyjętymi dla sąsiednich pasów terenu. Nieruchomość jest położona w strukturze terenów mieszkaniowych lub terenów predestynowanych pod uzupełnienie zabudowy, a jej wyłączenie spod analogicznego reżimu nie zostało poparte żadną rzeczywistą, zindywidualizowaną przesłanką planistyczną.

Utrzymanie strefy SN nie tworzy żadnej jakości dodanej dla ładu przestrzennego, nie chroni faktycznie istniejącej przestrzeni rekreacyjnej, nie służy zachowaniu ogólnodostępnej zieleni publicznej i nie realizuje konkretnego, wykazanego celu publicznego. Konserwuje natomiast przypadkową, funkcjonalnie nieuzasadnioną i prawnie wadliwą lukę w strukturze terenów mieszkaniowych.

W sytuacji, w której Nieruchomość ma już wydaną decyzję o warunkach zabudowy, a działka sąsiednia nr 100/11 również została objęta decyzją WZ, odmienne potraktowanie Nieruchomości prowadziłoby do nieproporcjonalnego i nieracjonalnego ograniczenia prawa własności, zbliżonego w skutkach do funkcjonalnego wywłaszczenia, bez dostatecznego uzasadnienia w interesie publicznym.

Teren nie ma charakteru otwartego w znaczeniu funkcjonalnym i przestrzennym

Chociaż Nieruchomość pozostaje obecnie niezabudowana, nie oznacza to, że powinna pozostać poza Obszarem Uzupełnienia Zabudowy. Aktualny brak zabudowy jest okolicznością wtórną wobec jej rzeczywistego charakteru planistycznego. O charakterze terenu decyduje bowiem nie sam fakt braku zabudowy, lecz jego położenie, dostęp do drogi publicznej, relacja do istniejącego układu drogowego, relacja do zabudowy sąsiedniej, dostępność infrastruktury oraz dotychczasowe rozstrzygnięcia administracyjne dotyczące możliwości zabudowy.

W niniejszej sprawie wszystkie te elementy wskazują jednoznacznie, że Nieruchomość nie funkcjonuje jako wyodrębniona przestrzeń zieleni czy rekreacji, lecz jako teren, który został objęty kierunkiem inwestycyjnym potwierdzonym decyzją WZ i który z punktu widzenia racjonalnej polityki przestrzennej powinien zostać objęty analogiczną funkcją w Planie Ogólnym Gminy.

Pozostawienie Nieruchomości w strefie SN byłoby nie tyle ochroną przestrzeni, ile arbitralnym zamrożeniem gruntu pozbawionym funkcjonalnego i prawnego uzasadnienia. W orzecznictwie podkreśla się, że uniemożliwienie racjonalnego korzystania z gruntu i jego zabudowy, bez wykazania, że jest to niezbędne dla realizacji konkretnego i ważkiego celu publicznego, prowadzi do skutków faktycznego wywłaszczenia nieruchomości, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu i przekroczenie granic władztwa planistycznego

– por. WSA w Poznaniu, wyrok z dnia 1 sierpnia 2024 r., IV SA/Po 328/24, oraz WSA w Krakowie, wyrok z dnia 6 maja 2025 r., II SA/Kr 219/25.

Brak przeszkód środowiskowych i szczególnych ograniczeń terenowych

Wnioskodawca wskazuje, że Nieruchomość nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Nie zachodzą żadne znane Wnioskodawcy przeszkody środowiskowe, przyrodnicze ani krajobrazowe, które uzasadniałyby wyłączenie terenu spod możliwości przeznaczenia go pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

Teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Nie stanowi korytarza ekologicznego, nie obejmuje siedlisk chronionych, nie wykazuje walorów, które uzasadniałyby stosowanie wobec niego rygorów właściwych dla terenów chronionych przyrodniczo.

W orzecznictwie wskazuje się, że ograniczenie prawa własności w planie jest dopuszczalne wyłącznie wówczas, gdy organ planistyczny wykaże realną potrzebę ochrony konkretnych wartości publicznych, przyrodniczych lub ładu przestrzennego – por. WSA w Gdańsku, wyrok z dnia 3 września 2025 r., II SA/Gd 122/25. W niniejszej sprawie takie wartości nie zostały wykazane. W konsekwencji brak jest podstaw, aby względy środowiskowe stanowiły argument na rzecz utrzymania strefy SN.

Ryzyko nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności oraz przyszłych roszczeń odszkodowawczych

Należy również zwrócić uwagę, że utrzymanie dla Nieruchomości strefy SN może w przyszłości generować po stronie gminy istotne ryzyko odszkodowawcze. Plan ogólny, jako akt kierunkowy, co do zasady nie stanowi jeszcze bezpośredniej podstawy roszczeń z art. 36 u.p.z.p. Nie zmienia to jednak faktu, że przesądza on o kierunku przyszłych rozstrzygnięć planistycznych, w szczególności o możliwości uchwalenia planu miejscowego dopuszczającego albo wyłączającego zabudowę.

Jeżeli w przyszłości na podstawie tak ukształtowanego planu ogólnego zostałby uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyłączający możliwość zabudowy Nieruchomości, właściciel mógłby powoływać się na roszczenia przewidziane w art. 36 u.p.z.p., w tym na roszczenie o odszkodowanie za rzeczywistą szkodę, wykup nieruchomości lub jej części albo odszkodowanie odpowiadające obniżeniu wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie ryzyko to jest szczególnie realne, ponieważ Nieruchomość ma już potwierdzony potencjał inwestycyjny w decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że ewentualne późniejsze pozbawienie jej możliwości zabudowy nie dotyczyłoby gruntu abstrakcyjnie rozważanego jako potencjalnie inwestycyjny, lecz nieruchomości, dla której organ administracji publicznej stwierdził już możliwość realizacji zabudowy.

W praktyce szkoda właściciela mogłaby polegać w szczególności na obniżeniu wartości Nieruchomości, ustalanej jako różnica pomiędzy wartością działki o realnym i prawnie potwierdzonym potencjale budowlanym a wartością działki przeznaczonej pod zieleni i rekreację bez możliwości zabudowy. W zależności od lokalnych uwarunkowań rynkowych różnica ta może być znacząca.

Utrzymanie strefy SN mogłoby zostać ocenione jako nieproporcjonalne przerzucenie na jednostkowego właściciela ciężaru realizacji ogólnych celów publicznych, bez wykazania rzeczywistej potrzeby publicznej oraz bez zapewnienia kompensacji. Tego rodzaju rozwiązanie pozostaje trudne do pogodzenia z art. 21, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, które wymagają, aby ograniczenia prawa własności były proporcjonalne, uzasadnione i nie naruszały istoty tego prawa.

Z tego względu już na etapie konsultacji projektu Planu Ogólnego Gminy zasadne jest takie ukształtowanie strefy planistycznej dla Nieruchomości, które pozwoli uniknąć dalszego pogłębiania sprzeczności między wcześniejszą decyzją WZ a projektowanym kierunkiem planistycznym. Uwzględnienie niniejszych uwag pozwoliłoby nie tylko zapewnić spójność planistyczną, ale również ograniczyć ryzyko powstania w przyszłości roszczeń odszkodowawczych wobec gminy.

Wniosek główny: zmiana strefy na SJ oraz włączenie Nieruchomości do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy

Z przyczyn wskazanych powyżej podstawowym i najbardziej uzasadnionym kierunkiem planistycznym dla Nieruchomości jest przypisanie jej do strefy SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z włączeniem jej do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.

Taki kierunek:

1. odpowiada bezpośredniemu sąsiedztwu i ciągłości struktury osadniczej;
2. uwzględnia fakt, że dla Nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy;
3. pozostaje spójny z decyzją WZ wydaną dla sąsiedniej działki nr 100/11;
4. jest zgodny z dyspozycją art. 13d ust. 1 u.p.z.p., nakazującą wyznaczenie strefy SJ przede wszystkim na obszarach uzupełnienia zabudowy i lukach w istniejącej zabudowie mieszkaniowej;
5. porządkuje strukturę przestrzenną i eliminuje nielogiczną lukę funkcjonalną;
6. szanuje zasadę równego traktowania właścicieli podobnie położonych nieruchomości, wynikającą z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP;
7. eliminuje fikcyjne przeznaczenie strefy SN, pozbawione oparcia w rzeczywistych cechach terenu;
8. pozwala na dalsze wykorzystanie gruntu zgodnie z jego rzeczywistym, prawnym i ekonomicznym potencjałem.

Wprowadzenie strefy SJ nie byłoby zmianą rewolucyjną, lecz racjonalnym i nakazanym zasadą proporcjonalności dostosowaniem planu do stanu istniejącego, decyzji administracyjnych pozostających w obrocie prawnym oraz logicznego kierunku rozwoju tej części miejscowości.

W świetle art. 13d ust. 1 u.p.z.p. właśnie takie obszary korzystają z pierwszeństwa przy wyznaczaniu terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Włączenie Nieruchomości do OUZ i objęcie jej strefą SJ stanowiłoby rozwiązanie najbardziej spójne z mechanizmem planu ogólnego, zasadą ładu przestrzennego oraz dyrektywą kierowania nowej zabudowy na tereny już funkcjonalnie związane z istniejącą jednostką osadniczą.

Podsumowanie

Nieruchomość nie jest terenem, który realnie powinien zostać przeznaczony pod strefę zieleni i rekreacji. Dla Nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy, która potwierdza jej potencjał inwestycyjny i możliwość realizacji zabudowy. Dodatkowo Nieruchomość sąsiaduje z działką nr 100/11, dla której również wydano decyzję o warunkach zabudowy, co potwierdza funkcjonalny i planistyczny charakter tego obszaru jako terenu predestynowanego pod zabudowę.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego, zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią, konstytucyjnej zasady proporcjonalności oraz równego traktowania właścicieli nieruchomości najbardziej uzasadnione jest objęcie Nieruchomości strefą SJ oraz włączenie jej do Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.

Utrzymanie strefy SN naruszałoby istotę prawa własności bez dostatecznej legitymacji w postaci konkretnego, wykazanego interesu publicznego. Byłoby rozwiązaniem nieproporcjonalnym, arbitralnym i pozostającym w sprzeczności z rzeczywistym położeniem, cechami, otoczeniem oraz dotychczasowymi rozstrzygnięciami administracyjnymi dotyczącymi Nieruchomości.

W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie.

Załączniki:

1. Decyzja WZ dla działki 100/10.
2. Decyzja WZ dla działki 100/11.
3. Akt ustanowienia służebności dla działki 100/8.