

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Bukowiec

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⁾

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:

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.

26



Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku za-
znaczenia 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 zago-
spodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewita-
lizacji (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) ¹⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	Plan ogólny gminy Bukowiec	041401_2.000 1.59/1	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SJ	Max.	Max.	Min.

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozu-
mieniu 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 listo-
pada 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.¹⁾ : Załącznik "Kontynuacja
pkt. 7.1."

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być

składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 30.04.2026

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wyprać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wy-
syłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiąza-
nym 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 doku-
ment 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 ko-
respondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszka-
nia albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pi-
smo 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 li-
stopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na ad-
res do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ 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 oso-
bnych 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.

ok

Działka objęta wnioskiem znajduje się w obszarze, który z perspektywy rozwoju przestrzennego może stanowić naturalny kierunek rozwoju funkcji osadniczych lub usługowych. Z uwagi na zmieniające się potrzeby społeczne, transformację funkcji terenów wiejskich i podmiejskich oraz konieczność racjonalnego gospodarowania przestrzenią – uzasadnione jest dążenie do zagospodarowania takich terenów w sposób efektywny, zgodny z interesem społecznym i zrównoważonym rozwojem.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), celem planowania przestrzennego jest kształtowanie polityki przestrzennej, w tym określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ład przestrzenny, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ww. ustawy, to taka organizacja przestrzeni, która tworzy harmonijną całość i uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, gospodarcze, społeczne, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W praktyce oznacza to, że plan ogólny powinien nie tylko porządkować przestrzeń, ale też uwzględniać lokalne potrzeby – w tym także potrzeby właścicieli nieruchomości. WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 11 kwietnia 2024 r. (sygn. II SA/Ol 574/23) potwierdził, że uwzględnienie charakterystyki otoczenia, w tym struktury urbanistycznej, jest obowiązkiem organu planistycznego. Podobnie orzekł WSA w Gliwicach w wyroku z 4 grudnia 2017 r. (sygn. II SA/Gl 223/17), wskazując, że „ustalenia planu miejscowego nie mogą abstrahować od istniejącej zabudowy i relacji przestrzennych w otoczeniu”.

Nie można także pomijać konstytucyjnych gwarancji prawa własności. Art. 21 ust. 1 Konstytucji RP stanowi, że Rzeczpospolita Polska chroni prawo własności i prawo dziedziczenia. Z kolei art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji potwierdza, że własność może być ograniczona wyłącznie w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności. Artykuł 31 ust. 3 wskazuje, że wszelkie ograniczenia praw i wolności muszą być konieczne w demokratycznym państwie prawnym, dla realizacji konstytucyjnych celów i z zachowaniem zasady proporcjonalności.

W doktrynie prawa konstytucyjnego przyjmuje się, że ingerencja w prawo własności – także poprzez narzędzia planistyczne – może mieć miejsce jedynie wtedy, gdy służy jasno zidentyfikowanemu celowi publicznemu i jest niezbędna dla jego realizacji. Jak podkreślił NSA w wyroku z 21 kwietnia 2021 r. (sygn. II OSK 1546/19), plan miejscowy (a przez analogię – również plan ogólny) nie może prowadzić do arbitralnego ograniczenia prawa własności bez rzetelnego wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

WSA w Krakowie w wyrokach z 14 listopada 2023 r. (sygn. II SA/Kr 1168/23) oraz z 31 lipca 2024 r. (sygn. II SA/Kr 579/24) potwierdził, że podstawą dla ustaleń planistycznych nie mogą być wyłącznie ogólne założenia lub abstrakcyjne cele gminnej polityki przestrzennej – ograniczenia muszą być proporcjonalne, racjonalne i powiązane z rzeczywistymi potrzebami przestrzennymi.

Władztwo planistyczne gminy, choć szerokie, nie ma charakteru absolutnego. WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z 27 maja 2015 r. (sygn. II SA/Go 543/15) wskazał, że „władztwo planistyczne gminy nie oznacza prawa do dowolnego kształtowania przeznaczenia terenów”. Gmina, jako organ władzy publicznej, jest zobowiązana do respektowania konstytucyjnych zasad ochrony praw jednostki, w tym prawa własności, a także do realizowania zasady proporcjonalności i pomocniczości.

Zasada pomocniczości, wyrażona w art. 5, 16 i 163 Konstytucji RP, zakłada, że decyzje dotyczące obywateli powinny być podejmowane jak najbliżej nich, w oparciu o wiedzę o lokalnych uwarunkowaniach i potrzebach. Plan ogólny powinien służyć mieszkańcom – nie może być jedynie narzędziem centralizacji decyzji lub mechanizmem zamrażania rozwoju lokalnych społeczności.

Nie można pominąć także zasady sprawiedliwości społecznej, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP. Równość wobec prawa oznacza również równe traktowanie właścicieli podobnych nieruchomości – niezależnie od ich położenia względem granic stref planistycznych. Odmowa objęcia działki strefą umożliwiającą zabudowę, przy jednoczesnym dopuszczeniu zabudowy na działkach sąsiednich o zbliżonych cechach, może stanowić naruszenie zasady równości i prowadzić do nieuzasadnionego uprzywilejowania jednych właścicieli względem innych.

Plan ogólny powinien również uwzględniać społeczno-gospodarczy wymiar zagospodarowania przestrzennego. Umożliwienie zabudowy – w szczególności mieszkaniowej lub usługowej – wpływa na rozwój lokalnego rynku pracy, zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy i generuje wpływy do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, udziału w PIT oraz lokalnych opłat planistycznych. Ograniczanie tych możliwości bez jednoznacznego celu publicznego prowadzi do nieefektywnego wykorzystania zasobów przestrzeni i ogranicza potencjał rozwoju społeczności lokalnych.

Należy zauważyć, że w wielu przypadkach uniemożliwienie zabudowy oznacza faktyczne zamrożenie funkcji terenu, co nie tylko ogranicza prawa właściciela, ale również blokuje dostęp do tanich i dostępnych terenów budowlanych, co stoi w sprzeczności z potrzebami demograficznymi i społecznymi gmin wiejskich i podmiejskich.

Jak wskazuje glosa Agnieszki Królczyk do wyroku NSA z dnia 30 lipca 2010 r. (sygn. II OSK 1053/10), „prawo własności wiąże bezpośrednio organy administracji publicznej i nie może być pomijane w procesie stanowienia prawa miejscowego, jakim są akty planowania przestrzennego”. W podobnym duchu wypowiada się Piotr Tuleja w komentarzu do Konstytucji RP (wyd. II), wskazując, że prawo planowania musi być realizowane w zgodzie z zasadami państwa prawa, z poszanowaniem interesu jednostki oraz wartości konstytucyjnych.

W związku z powyższym, wnoszę o objęcie działki nr 59/1, obręb Bramka, strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ) w planie ogólnym. W przypadku braku możliwości uwzględnienia tej propozycji – wnoszę o objęcie jej jakkolwiek strefą umożliwiającą zabudowę budynkami kubaturowymi (np. strefą usługową lub gospodarczą).