

43

Data wysłania : 29.07.2026

Data otrzymania : 29.07.2026

URZĄD MIASTA I GMINY DUBIECKO

Wpłynęło dnia 29. 07. 2026

Nr 3634/2026 Podpis

Od:

[Redacted]

p. rad. Blechaczka f

Do:

URZĄD MIASTA I GMINY W DUBIECKU

<AE:PL-17363-74570-UHTES-19>

pismo dot. PO

Dzień dobry,

przesyłam pismo dot. PO wraz z załącznikami.

Załączniki:

1. 20260729_WM_pismo do PO_sig.pdf
2. Pismo_przewodnie_20262907124423391.pdf

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Miasta i Gminy Dubiecko** (Urząd Miasta i Gminy w Dubiecku ul. Przemyska 10, 37-750 Dubiecko)

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⁾

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:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść¹⁾

W związku z uchwałą nr 43/IX/2024 Rady Miejskiej w Dubiecku z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Dubiecko oraz w związku z opublikowaniem projektu planu ogólnego, wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu ogólnego gminy określonej strefy planistycznej.

Dla działek ew. nr 1659, 1660/1 oraz 1661, położonych w obrębie Bachórzec, gmina Dubiecko zwracam się z prośbą o wyznaczenie **obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie:

1. na całości przedmiotowych działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);

ewentualnie,

2. w przypadku braku uwzględnienia powyższego - strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ);

ewentualnie,

3. w przypadku braku uwzględnienia powyższych - 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 Dubiecko działki nr 1659, 1660/1 oraz 1661 objęte są strefą otwartą SO (12 SO). Nie wyznaczono przy tym profilu dodatkowego. Ustalenie to wyłącza możliwość zabudowy na działkach stanowiących własność wnioskodawcy.

Obecnie teren działek wskazanych we wniosku objęty jest zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dubiecko, przyjętym Uchwałą Nr 137/XIV/1999 Rady Gminy Dubiecko z dnia 28 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia studium.

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. Szczególnie potrzeba taka wynika z faktu, iż obowiązujące studium zostało uchwalone ponad 26 lat temu, a co za tym idzie przyjęte tam ustalenia nie przystają do współczesnych uwarunkowań i potrzeb.

Działki są obecnie niezabudowane, nie są również użytkowane rolniczo. Działki w bliskim sąsiedztwie zabudowane są natomiast zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz siedliskową. Zainwestowanie działek objętych wnioskiem, pozwoliłoby na wypełnienie luk w zabudowie miejscowości, co dodatkowo uzasadnia przeznaczenie ich na funkcje wskazane we wniosku. Ponadto uzasadnione jest objęcie działek obszarem uzupełnienia zabudowy, z uwagi na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tej części gminy.

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.

Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (SJ) znajduje uzasadnienie przede wszystkim w obserwowanym kierunku rozwoju zabudowy na terenach sąsiednich, gdzie sukcesywnie postępuje proces urbanizacji oraz kształtowania funkcji mieszkaniowej.

Istotnym argumentem przemawiającym za przyjęciem takiego rozwiązania są również rozmiary i układ przedmiotowej nieruchomości, które stwarzają dogodne warunki do kompleksowego i racjonalnego zagospodarowania terenu. Działki posiadają możliwość uzbrojenia w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, co sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego oraz efektywnemu wykorzystaniu istniejących i planowanych sieci uzbrojenia terenu.

Działki stanowią grunty rolne o niskiej klasie bonitacyjnej (PsV, RIVa), a więc nie podlegają one szczególnej ochronie wynikającej z przepisów odrębnych. O kiepskich walorach świadczy fakt, iż na działkach tych nie jest obecnie prowadzona gospodarka rolna.

Na działkach nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym zasadne jest objęcie wskazanych działek 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 wskazanych działek obszarem uzupełnienia zabudowy prowadziłby do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości zagospodarowania tego terenu oraz w praktyce skutkowałby zahamowaniem dalszych procesów inwestycyjnych, pomimo istnienia ukształtowanej funkcji mieszkaniowej i wydanych decyzji administracyjnych potwierdzających dopuszczalność zabudowy.

Wyznaczenie dla wskazanych działek 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 ładu przestrzennego oraz obowiązujących przepisów prawa.

Podstawowy algorytm wyznaczania OUZ opiera się na zgrupowaniach co najmniej pięciu budynków, przy czym obrys każdego budynku powinien znajdować się w odległości nie większej niż 100 m od co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Następnie wyznacza się obszary w odległości 50 m od budynków i wykonuje dalsze obliczenia geometryczne określone w rozporządzeniu. Jednocześnie prawodawca dopuścił rozszerzenie tak wyznaczonych obszarów, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, do powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem: $P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$.

W konsekwencji pozostawienie niezabudowanych działek bez miejscowego planu poza OUZ oraz zakwalifikowanie ich do strefy SO może:

- ograniczyć albo wyłączyć możliwość uzyskania w przyszłości nowej decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego;
- ograniczyć możliwość zmiany, etapowania lub rozszerzania planowanego zamierzenia;
- zmniejszyć liczbę potencjalnych nabywców;
- obniżyć atrakcyjność inwestycyjną i płynność rynkową nieruchomości;
- prowadzić do obniżenia możliwej do uzyskania ceny sprzedaży.

W związku z powyższym, nieuwzględnienie niniejszego pisma może doprowadzić do utraty wartości przedmiotowych nieruchomości.

Wszystkie wskazane działki obecnie posiadają bardzo dobry dostęp do drogi publicznej. Realizowany jest on poprzez działkę nr 1660/2, na której ustanowiono służebność. Jak już wcześniej wspomniano w bliskim sąsiedztwie przedmiotowych działek, znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne. Zabudowa mieszkalna jednorodzinna znajduje się również w dalszym sąsiedztwie przedmiotowych działek. Działki posiadają także bardzo dobre możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu. Bezpośrednio przy działkach lub też w bliskim sąsiedztwie przebiegają sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa oraz telekomunikacyjna. Zaopatrzenie w kanalizację sanitarną może odbywać się w ramach przedmiotowych działek, analogicznie do sposobu, w jaki odbywa się to na zabudowanych działkach sąsiednich.

Działki wskazane we wniosku leżą na terenie Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego, jednak okoliczność ta nie wyłącza możliwości zagospodarowania działek zgodnie z wnioskiem. Ponadto wnioskowane przeznaczenie tego terenu również nie wpłynie negatywnie na środowisko i krajobraz, co więcej, będzie korzystne ze względu na ład przestrzenny w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej.

Brak jest przy tym jakichkolwiek innych uwarunkowań, które uniemożliwiłyby zabudowę na wskazanych działkach – w szczególności działki te nie znajdują się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, nie znajdują się także w strefie ochronnej wokół turbin wiatrowych. Lokalizacja działek pozwala na zabudowę zgodną z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Podkreślić przy tym należy, iż w przypadku braku możliwości wyznaczenia na działkach strefy SJ, możliwe jest wyznaczenie strefy SZ, albowiem wnioskodawca posiada wykształcenie rolnicze, co uprawnia go do realizacji na działkach zabudowy siedliskowej. Dodatkowo wnioskodawca wskazuje, iż nie zamierza sprzedawać wskazanych działek przez okres co najmniej 5 lat od ich przekształcenia.

Dodatkowo wnioskodawca wystąpi też o ustalenie warunków zabudowy dla wskazanego terenu, co uzasadnia uwzględnienie tej okoliczności w projektowanym planie ogólnym, tak by przyjęty akt planistyczny nie pozostawał sprzeczny z pozostającymi w obrocie prawnym ostatecznymi decyzjami administracyjnymi.

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 wnioskiem spełnia wymagania jak dla obszarów uzupełnienia zabudowy. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się działki zabudowane, dla których kontynuacją funkcji może zostać wnioskowana zabudowa. Przedmiotowa działka posiada 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 wnioskiem obszaru uzupełnienia zabudowy i wskazanie go jako strefę zabudowy zgodną z wnioskiem.

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 ogólnopublicznego, 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 wniosku.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy stwierdzić, że przedmiotowa działka może być przeznaczona pod wnioskowaną strefę zabudowy oraz stanowić obszar uzupełnienia zabudowy.

W przypadku wątpliwości, w tym złożenia pisma po wyznaczonym terminie, prosimy 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 gminy Dubiecko	181302_5.00 01.1661 181302_5.00 01.1659 181302_5.00 01.1660/1	☒ tak ☐ nie	Dla działek ew. nr 1659, 1660/1 oraz 1661, położonych w obrębie Bachórzec, gmina Dubiecko zwracam się z prośbą o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie: 1. na całości przedmiotowych działek strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);

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⁾
				ewentualnie, 2. w przypadku braku uwzględnienia powyższego - strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ); ewentualnie, 3. w przypadku braku uwzględnienia powyższych - 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⁾

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:

Podpisany elektronicznie przez

29.07.2026
12:26:34 +02'00'

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.

Podpisany elektronicznie przez

29.07.2026

12:27:06 +02'00'

Warszawa, dnia 27 lipca 2026 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisana, [REDAKTOWANE] zam. [REDAKTOWANE]

udzielam pełnomocnictwa

upoważniającego do

występowania w moim imieniu i na moją rzecz przed urzędami administracji publicznej wszystkich szczebli, instytucjami publicznymi, sądami administracyjnymi oraz powszechnymi wszystkich instancji, rejestrami lub jakimikolwiek innymi organami i osobami fizycznymi oraz prawnymi, w tym do wykonywania w tym zakresie wszelkich czynności oraz podpisywania i składania wszelkich dokumentów, w szczególności oświadczeń woli i wiedzy

w sprawach

dotyczących składania wniosków, uwag oraz innych czynności w zakresie planowania przestrzennego, w tym planu ogólnego gminy, uzyskiwania decyzji i postanowień administracyjnych o warunkach zabudowy, a także innych dokumentów w tym zaświadczeń, odpisów, wypisów lub map w oraz wszelkich innych pism urzędowych oraz ich odbioru, jak również w sprawach dot. reklasyfikacji gruntu

dotyczących

działek ew, nr 1659, 1660/1 i 1661, ob. Bachórzec, gm. Dubiecko (obszar wiejski)

(dalej jako „Nieruchomość”),

a w celu pełnej realizacji niniejszego umocowania upoważnia, w szczególności, do:

- 1) składania uwag i wniosków do projektów planu ogólnego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz reprezentowania w toku zainicjowanych postępowań;
- 2) inicjowania i prowadzenia postępowań w sprawie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przepisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również postępowań dotyczących zmiany lasu na użytek rolny oraz decyzji środowiskowych;
- 3) działań koniecznych do skutecznego przeprowadzania ww. postępowań;
- 4) składania oświadczeń woli i wiedzy niezbędnych w toku ww. postępowań;

- 5) otrzymywania wypisów i wrysów z rejestru gruntów, map, w tym map ewidencyjnych i zasadniczych oraz innych dokumentów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 6) inicjowania postępowań oraz uzyskania zaświadczeń lub innych dokumentów od organów samorządowych, przede wszystkim w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W razie wątpliwości zakres niniejszego pełnomocnictwa należy rozumieć rozszerzająco celem najpełniejszego urzeczywistnienia woli Mocodawcy.

Pełnomocnictwo obejmuje upoważnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw.



2026-07-29

URZĄD MIASTA I GMINY W DUBIECKU
AE:PL-17363-74570-UHTES-19

pismo dot. PO

Dzień dobry,

przesyłam pismo dot. PO wraz z załącznikami.

Załączniki

1. 20260729_WM_pismo do PO_sig.pdf (SHA3-512, db9ad20ef671dd0383b8db7a8819b4d74cf61b73070b678817924f25c1ea6f9d3c9203705fc027420e529c194a1ac496f45f9089b60dc6b2866fb306d52e5cce)