

Projekt

z dnia 5 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIEDŹNA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach wraz
z odpowiedzią na skargę**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 143)

Rada Gminy Miedźna uchwała

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę Pani K.K. oraz Pana K.K. z dnia 20 kwietnia 2026 r. (data wpływu 20 kwietnia 2026 r.) zaskarżającą Uchwałę Nr XXV/182/2026 Rady Gminy Miedźna z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Miedźna wraz z odpowiedzią na skargę.

§ 2. Treść odpowiedzi, o której mowa w § 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały nr
Rady Gminy Miedzna
z dnia.....2026 r.

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ
Uzasadnienie

Miedzna, dnia 2026 r.
Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Gliwicach
ul. Prymas Stefana Wyszyńskiego 2
44-100 Gliwice
za pośrednictwem:
Rada Gminy Miedzna
ul. Wiejska 131
43-227 Miedzna

Strona skarżąca:

Pani K. K.

Pan K. K.

Organ, którego działanie jest przedmiotem skargi:

Rada Gminy Miedzna

Miedzna 43-227

ul. Wiejska 131

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Działając w imieniu Rady Gminy Miedzna, na podstawie art. 54 § 1 i § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2026 r., poz. 143 t.j. ze zm.), przekazuję skargę Pani K. K. i Pan K. K., na uchwałę Rady Gminy Miedzna nr XXV/182/2026 z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie planu ogólnego Gminy Miedzna (DZ.U. Woj. Śl. z 2026 r., poz. 2096; dalej jako: uchwała) i wnoszę o:

- 1) oddalenie skargi w całości;
- 2) obciążanie strony skarżącej kosztami postępowania według norm przepisanych.

Uzasadnienie

Dnia 24 marca 2026 r. Rada Gminy Miedzna podjęła uchwałę nr XXV/182/2026 w sprawie Planu Ogólnego Gminy Miedzna.

W dniu 20 kwietnia 2026 r. Skarżący wnieśli skargę na powyższą uchwałę, domagając się jej uchylecia w części dotyczącej północnej części działki nr 902/85, o pow. 1094,91 m², położonej w obrębie miejscowości Góra.

Skarżący zarzucają przede wszystkim nieuzasadnione ograniczenie możliwości zagospodarowania północnej części działki nr 902/85 położonej w Górze przy ul. Topolowej poprzez objęcie tej części nieruchomości strefą otwartą, pomimo że w poprzednio obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy nieruchomość miała być ujmowana w kierunkach rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Skarżący wywodzą z powyższego, że doszło do nieuzasadnionej zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, naruszenia zasady ochrony zaufania obywatela do organów władzy publicznej, naruszenia prawa własności, naruszenia ładu przestrzennego oraz zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Wskazują również, że lokalizacja istniejącego budynku mieszkalnego i dotychczasowe założenia inwestycyjne przemawiały za możliwością dalszej zabudowy nieruchomości w jej północnej części.

Nadto Skarżący podnoszą, że nieruchomość znajduje się w obszarze zurbanizowanym, posiada dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej, a zatem objęcie jej części strefą otwartą prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej działki, obniżenia jej wartości oraz ograniczenia możliwości realizacji przyszłych zamierzeń inwestycyjnych, w tym związanych z potrzebami mieszkaniowymi rodziny.

Skarżący formułują również ogólny zarzut naruszenia procedury planistycznej, wskazując, że organ miał w sposób niewystarczający uzasadnić przyjęte rozwiązania, a nadto pominąć rzeczywisty charakter nieruchomości, jej dotychczasowe wykorzystanie oraz wcześniejsze ustalenia wynikające ze Studium i wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Organ nie podziela powyższych zarzutów.

Na wstępie wskazać należy, że ustalenia planu ogólnego gminy dokonywane są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 13a–13m tej ustawy, wprowadzające nowy model planowania przestrzennego oparty o strefy planistyczne, bilans zapotrzebowania na zabudowę oraz wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy planistyczne wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę. Jednocześnie, zgodnie z art. 13d ust. 2 tej ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w skali gminy nie może przekraczać 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, co oznacza, że ustawodawca wprost wprowadził limit rozwoju zabudowy jako element wiążący organ planistyczny.

W niniejszej sprawie, jak wynika z przeprowadzonego bilansu, dla Gminy Miedźna wskaźnik chłonności terenów niezabudowanych wyniósł 138,8%, co oznacza przekroczenie progu ustawowego określonego w art. 13d ust. 2 ustawy. W konsekwencji zastosowanie znajduje art. 13d ust. 3, zgodnie z którym w przypadku przekroczenia wartości 130% dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej wyłącznie w granicach obszarów wskazanych w ust. 1, a więc w szczególności w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy oraz terenów już zurbanizowanych. Oznacza to, że brak było podstaw prawnych do rozszerzenia strefy mieszkaniowej poza OUZ w odniesieniu do działek objętych skargą.

Jednocześnie sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy został w sposób szczegółowy określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z § 1 ust. 1–3 tego rozporządzenia, wyznaczenie OUZ następuje w oparciu o dane państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym EGiB, BDOT500 oraz BDOT10k, oraz według jednoznacznie określonego algorytmu obejmującego identyfikację zgrupowań budynków, wyznaczenie stref buforowych oraz eliminację i uzupełnienia obszarów o określonych parametrach powierzchniowych.

Jak wynika z § 1 ust. 5 rozporządzenia, dopuszczalne jest rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyłącznie w granicach limitu wynoszącego 25% różnicy pomiędzy powierzchnią obszarów bazowych (Pb), a powierzchnią wyjściowego OUZ (Pu), przy czym limit ten ma charakter globalny dla całej gminy. Dodatkowo, zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami miast, rozszerzenie OUZ dopuszczalne jest wyłącznie w pasie do 50,0 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, co stanowi dodatkowe, istotne ograniczenie możliwości kształtowania granic obszaru.

W świetle powyższego zarówno wyznaczenie, jak i ewentualne rozszerzenie OUZ mają charakter ściśle normatywny i algorytmiczny, a organ planistyczny nie posiada w tym zakresie pełnej swobody uznaniowej, lecz działa w granicach wyznaczonych przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Zarzuty skargi opierają się na błędnym utożsamieniu kierunków zagospodarowania określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z prawnym przeznaczeniem terenu. Studium nie stanowiło aktu prawa miejscowego, nie kształtowało bezpośrednio sytuacji prawnej

właścicieli nieruchomości i nie tworzyło po stronie Skarżących prawa podmiotowego do zabudowy całej działki.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 u.p.z.p., w brzmieniu obowiązującym przed reformą planowania przestrzennego (nowelizacja z 2023 r.), studium nie było aktem prawa miejscowego. Miało ono charakter kierunkowy, strategiczny i wewnętrznie wiążący dla organów gminy przy sporządzaniu aktów planistycznych, lecz nie stanowiło źródła powszechnie obowiązującego prawa. Skoro zatem Studium nie kreowało normatywnego przeznaczenia terenu, to nie mogło również stanowić podstawy do nabycia przez właścicieli roszczenia o utrzymanie określonego kierunku zagospodarowania w Planie Ogólnym.

Nie jest trafne twierdzenie Skarżących, że uchwalenie Planu Ogólnego doprowadziło do zmiany dotychczasowego przeznaczenia północnej części działki. Przed wejściem w życie Planu Ogólnego dla tej części nieruchomości nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zatem nie istniało prawnie wiążące przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową. Plan Ogólny nie zmienił więc wcześniejszego przeznaczenia budowlanego, lecz po raz pierwszy określił normatywny status tego terenu w akcie prawa miejscowego.

Plan Ogólny Gminy nie jest kontynuacją Studium ani jego prostą aktualizacją. Jest nowym aktem planowania przestrzennego, wprowadzonym reformą systemu planowania przestrzennego, sporządzanym według nowych zasad, w tym przy uwzględnieniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych, bilansowania terenów oraz sformalizowanych reguł wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy. Skoro ustawodawca zmienił model planowania przestrzennego, to organ gminy nie mógł mechanicznie przenieść dotychczasowych kierunków Studium do Planu Ogólnego.

Bezzasadny jest zarzut, że Skarżący nabyli prawo do zabudowy północnej części nieruchomości z uwagi na wcześniejsze oznaczenie terenu w Studium. Źródłem takiego prawa nie mogło być Studium, ponieważ nie miało ono charakteru aktu prawa miejscowego. Źródłem takiego prawa nie mogła być również decyzja o warunkach zabudowy z dnia 24 listopada 2021 r. (znak GPN.6730.1.103.2021), ponieważ decyzja ta dotyczyła konkretnego, jednostkowego zamierzenia inwestycyjnego, tj. budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 902/85 i została skonsumowana poprzez realizację tego zamierzenia.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o przeznaczeniu całej nieruchomości na przyszłość. Nie ma charakteru generalnego, nie zastępuje planu miejscowego i nie wiąże rady gminy przy uchwalaniu aktu prawa miejscowego. Określa ona warunki realizacji konkretnej inwestycji, a nie ustanawia trwałego statusu budowlanego całej działki, w szczególności jej części niewykorzystanej pod zrealizowane zamierzenie.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa własności. Artykuł 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. nakazuje uwzględniać prawo własności w planowaniu przestrzennym, ale nie ustanawia bezwzględnej pierwszeństwa interesu właściciela przed interesem publicznym. Prawo własności, zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 140 k.c., może podlegać ograniczeniom wynikającym z ustaw, w tym z przepisów prawa planistycznego.

W niniejszej sprawie ograniczenie prawa własności ma charakter proporcjonalny. Plan Ogólny nie pozbawia Skarżących możliwości korzystania z nieruchomości ani nie eliminuje jej funkcji mieszkaniowej. Przeważająca część działki została objęta strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową oraz znajduje się w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy. Strefa otwarta została wyznaczona jedynie dla północnej części działki, stanowiącej niecałą jedną trzecią jej powierzchni.

Oznacza to, że Organ uwzględnił zarówno istniejący sposób zagospodarowania nieruchomości, jak i potrzebę zachowania możliwości jej racjonalnego wykorzystania. Jednocześnie Organ odmówił rozszerzenia funkcji budowlanej na część rolną, położoną w głębi nieruchomości, która zgodnie z ewidencją gruntów stanowi użytek RIIIa. Takie rozstrzygnięcie stanowi dopuszczalne i merytorycznie uzasadnione wyważenie interesu prywatnego oraz publicznego.

Nie można zatem przyjąć, że doszło do naruszenia istoty prawa własności. Skarżący zachowują możliwość korzystania z istniejącego budynku mieszkalnego, korzystania z działki zgodnie z jej dotychczasową funkcją, a także ewentualnego zagospodarowania tej części nieruchomości, która została objęta strefą dopuszczającą zabudowę. Ograniczenie dotyczy wyłącznie potencjalnej oraz hipotetycznej możliwości zabudowy północnej części gruntu rolnego.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 2 pkt 1 u.p.z.p. ład przestrzenny oznacza takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia

w uporządkowanych relacjach uwarunkowania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny nie oznacza obowiązku umożliwienia zabudowy każdej części nieruchomości prywatnej, lecz wymaga racjonalnego rozgraniczenia terenów zurbanizowanych i otwartych.

Wyznaczenie strefy otwartej w północnej części działki służy właśnie zachowaniu ładu przestrzennego. Część ta ma charakter rolny, nie została zabudowana, znajduje się w głębi nieruchomości i obejmuje grunt klasy RIIIa. Dopuszczenie jej zabudowy prowadziłoby do rozciągania funkcji mieszkaniowej poza obszar racjonalnie powiązany z istniejącym układem zabudowy i mogłoby skutkować dalszym rozpraszaniem zabudowy.

Organ nie ma obowiązku przeznaczania pod zabudowę całej działki tylko dlatego, że na jej fragmencie istnieje budynek mieszkalny. Istnienie jednego budynku nie przesądza o budowlanym charakterze pozostałej części nieruchomości. W przeciwnym razie każda zabudowa zrealizowana na podstawie jednostkowej decyzji o warunkach zabudowy prowadziłaby do automatycznego rozszerzania funkcji budowlanej na całą działkę, co pozostawałoby w sprzeczności z celem reformy planowania przestrzennego.

Nietrafny jest zarzut naruszenia spójności gospodarczej i przestrzennej nieruchomości. Już obecnie działka posiada zróżnicowaną strukturę funkcjonalną. Część zabudowana, oznaczona jako użytek B o powierzchni 415 m², pełni funkcję mieszkaniową, natomiast pozostała, przeważająca część nieruchomości, o powierzchni 2807 m², stanowi użytek rolny RIIIa. Plan Ogólny nie wprowadza zatem sztucznego podziału, lecz odzwierciedla rzeczywistą strukturę użytkowania gruntu.

Dopuszczalne jest różnicowanie przeznaczenia w granicach jednej działki ewidencyjnej. Granice stref planistycznych nie muszą pokrywać się z granicami własności, ponieważ planowanie przestrzenne nie służy odwzorowywaniu podziałów geodezyjnych, lecz kształtowaniu ładu przestrzennego w skali urbanistycznej. O przebiegu stref decydują uwarunkowania przestrzenne, funkcjonalne, środowiskowe i rolnicze, a nie wyłącznie granice własnościowe.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że lokalizacja istniejącego budynku wyznacza naturalny kierunek dalszej zabudowy w głąb działki. Lokalizacja budynku była wynikiem decyzji inwestycyjnej Skarżących oraz warunków określonych w jednostkowej decyzji o warunkach zabudowy. Nie stanowiła natomiast realizacji normatywnych ustaleń planu miejscowego ani wiążących ustaleń Studium co do konkretnego miejsca zabudowy.

Studium, ze względu na swój charakter, skalę i funkcję, nie określało szczegółowej lokalizacji budynków na konkretnych działkach. Nie zawierało nieprzekraczalnych linii zabudowy, szczegółowych parametrów zagospodarowania ani indywidualnych rozstrzygnięć dla poszczególnych nieruchomości. Twierdzenie Skarżących, że Studium uzasadniało lokalizację budynku w sposób zakładający przyszłą zabudowę północnej części działki, jest zatem nieuprawnione.

Bezasadny jest zarzut naruszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Walory ekonomiczne, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., nie mogą być utożsamiane wyłącznie z interesem właściciela polegającym na maksymalizacji wartości nieruchomości. W planowaniu przestrzennym walory ekonomiczne należy oceniać w skali całej gminy, z uwzględnieniem kosztów infrastruktury, racjonalności obsługi komunikacyjnej, ochrony zasobów rolnych oraz przeciwdziałania nadmiernej podaży terenów budowlanych.

Z perspektywy interesu publicznego racjonalne gospodarowanie przestrzenią polega na koncentracji zabudowy w obszarach już zurbanizowanych albo kwalifikujących się do uzupełnienia zabudowy według kryteriów ustawowych, a nie na rozciąganiu zabudowy w głąb gruntów rolnych wysokiej klasy. Utrzymanie funkcji otwartej dla północnej części działki zapobiega niekontrolowanemu przekształcaniu gruntów rolnych w tereny inwestycyjne oraz ogranicza presję na dalszą rozbudowę infrastruktury.

Nie zasługuje na ochronę argument dotyczący potencjalnego spadku wartości nieruchomości. Ewentualna wartość wynikająca z oczekiwanego, przyszłego albo hipotetycznego przeznaczenia budowlanego nie jest prawem nabytym. Skarżący nie posiadali gwarancji, że cała nieruchomość zostanie w Planie Ogólnym objęta strefą zabudowy mieszkaniowej. Oczekiwanie wzrostu wartości gruntu ma charakter ekonomiczny i faktyczny, nie zaś prawny.

Bezasadny jest zarzut naruszenia zasady ochrony uzasadnionych oczekiwań. Zasada ta nie oznacza niezmienności stanu prawnego ani zakazu zmiany polityki przestrzennej gminy. Właściciel nieruchomości

musi liczyć się z tym, że dokumenty planistyczne mogą ulec zmianie, zwłaszcza
zasadniczej reformy systemu planowania przestrzennego.

w sytuacji

Skarżący nie mogli racjonalnie oczekiwać, że ustalenia Studium, jako dokumentu niebędącego aktem prawa miejscowego, zostaną automatycznie przeniesione do Planu Ogólnego. Nie mogli również oczekiwać, że skonsumowana decyzja o warunkach zabudowy dla jednego budynku stworzy trwałe prawo do dalszej zabudowy całej działki. Tak rozumiane oczekiwanie nie znajduje oparcia w przepisach prawa i nie powinno podlegać ochronie w postępowaniu sądowoadministracyjnym.

Nie zasługuje też na uwzględnienie argumentacja dotycząca przyszłych planów rodzinnych Skarżących. Potrzeba zabezpieczenia możliwości zabudowy dla członków rodziny jest zrozumiała z perspektywy właściciela, lecz nie może determinować treści aktu prawa miejscowego. Planowanie przestrzenne służy realizacji interesu publicznego w skali gminy, a nie zapewnianiu właścicielom rezerwy inwestycyjnej na przyszłość.

Racjonalne planowanie nie polega na przeznaczaniu pod zabudowę każdego gruntu, który potencjalnie mógłby zostać wykorzystany w przyszłości, lecz na wyznaczaniu terenów budowlanych tam, gdzie wynika to z rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy, parametrów urbanistycznych, istniejącej struktury osadniczej oraz przepisów dotyczących obszaru uzupełnienia zabudowy.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego położenia nieruchomości w obszarze zurbanizowanym i wyposażonym w infrastrukturę, Organ wskazuje, że okoliczność ta nie przesądza automatycznie o konieczności objęcia całej działki strefą zabudowy. Dostęp do drogi publicznej albo możliwość doprowadzenia mediów mogły mieć znaczenie w dawnym reżimie decyzji o warunkach zabudowy, lecz nie stanowią samodzielnej przesłanki wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w Planie Ogólnym.

Wyznaczanie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy następuje według sformalizowanych reguł określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 729). Organ nie działa zatem w tym zakresie w sposób całkowicie uznaniowy, lecz stosuje określoną metodykę urbanistyczno-przestrzenną. Skoro przeprowadzona analiza wykazała, że północna część działki nie spełnia kryteriów objęcia Obszarem Uzupełnienia Zabudowy, Organ nie mógł w sposób dowolny nadać jej takiego statusu tylko z uwagi na indywidualny interes właścicieli.

Nie jest również trafny zarzut dotyczący rzekomego ograniczenia możliwości prowadzenia albo rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczenie strefy otwartej nie oznacza zakazu lokalizowania wszelkich urządzeń infrastrukturalnych, jeżeli przepisy szczególne oraz ustalenia aktu planistycznego dopuszczają ich realizację. Skarga w tym zakresie opiera się na błędnym założeniu, że strefa otwarta całkowicie wyłącza możliwość jakiegokolwiek obsługi technicznej terenu.

Bezzasadny jest także zarzut braku wystarczającego uzasadnienia ingerencji w sposób korzystania z nieruchomości. Organ wskazał obiektywne przyczyny przyjętego rozwiązania, tj. rolniczy charakter północnej części działki, klasę bonitacyjną RIIIa, brak normatywnego przeznaczenia budowlanego przed uchwaleniem Planu Ogólnego, konieczność przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy oraz obowiązek stosowania nowych zasad sporządzania planu ogólnego.

Wbrew twierdzeniom Skarżących, nie doszło do arbitralnego działania organu. Rozstrzygnięcie planistyczne nie zostało podjęte wyłącznie na podstawie subiektywnej oceny, lecz wynika z analizy funkcjonalnej, prawnej i przestrzennej. Organ nie pominął interesu Skarżących, skoro ponad dwie trzecie działki pozostawił w strefie umożliwiającej zabudowę mieszkaniową oraz w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy. Organ prawidłowo uznał, że interes ten nie może uzyskać pierwszeństwa w odniesieniu do całej nieruchomości.

Nie znajduje podstaw zarzut naruszenia procedury planistycznej. Skarżący formułują go w sposób ogólnikowy, nie wskazując konkretnego etapu procedury, konkretnego przepisu ani konkretnego uchybienia, które miałyby wpływ na treść uchwały. Sama niezgoda z rozstrzygnięciem planistycznym nie może stanowić naruszenia procedury. Z dokumentacji planistycznej wynika, że procedura została przeprowadzona zgodnie z art. 13i u.p.z.p. oraz pozostałymi przepisami regulującymi tryb sporządzania planu ogólnego. Dochowano wymogów dotyczących przystąpienia do sporządzenia planu, zawiadomień, konsultacji społecznych, rozpatrzenia uwag oraz uchwalenia aktu.

Skarżący mieli możliwość zgłoszenia swoich postulatów oraz stanowiska co do projektowanych rozwiązań. Organ odnotował wszystkie uwagi wniesione w toku procedury, w tym również uwagi dotyczące

przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie należy wskazać, że wniesienie uwagi w toku procedury planistycznej nie oznacza obowiązku jej uwzględnienia przez organ. Organ, rozpatrując uwagi, zobowiązany jest do ich analizy i oceny, lecz nie jest związany stanowiskiem strony, jeżeli pozostaje ono w sprzeczności z obowiązującymi regulacjami lub interesem publicznym.

W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia procedury planistycznej, a tym bardziej do uznania, iż ewentualne uchybienia, których Skarżący zresztą nie wskazali, miały charakter istotny i mogły mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały.

Nie może odnieść skutku również zarzut tzw. „wtórnej ingerencji” w sposób zagospodarowania nieruchomości. Pojęcie to nie znajduje podstaw w przepisach prawa planistycznego i wynika z błędnego przekonania, że Studium tworzyło wcześniejszy, trwały stan prawny. Skoro Studium nie było aktem prawa miejscowego, a dla nieruchomości nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to nie istniało wcześniejsze normatywne przeznaczenie północnej części działki pod zabudowę mieszkaniową.

Plan Ogólny stanowi pierwsze powszechnie obowiązujące ustalenie przeznaczenia tego terenu. Nie modyfikuje on istniejącego prawa Skarżących do zabudowy północnej części działki, ponieważ takie prawo nigdy nie powstało. W szczególności nie mogło ono wynikać ani ze Studium, ani ze skonsumowanej decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej jednego budynku mieszkalnego.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie Organu skarga jest bezzasadna i powinna zostać oddalona w całości. Zaskarżona uchwała została podjęta na podstawie i w granicach prawa, w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego oraz z poszanowaniem zasady proporcjonalności. Przyjęte rozwiązanie nie ma charakteru arbitralnego, lecz wynika z konieczności pogodzenia interesu prywatnego Skarżących z interesem publicznym, obejmującym ochronę gruntów rolnych klasy RIIIa, przeciwdziałanie rozproszonemu zabudowy, racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz zachowanie ładu przestrzennego.

W konsekwencji brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały, albowiem Skarżący nie wykazali naruszenia prawa, które mogłoby mieć wpływ na legalność zaskarżonego aktu.

Załączniki:

1. skarga wraz z załącznikami
2. 2 odpisy odpowiedzi na skargę dla Skarżących

Otrzymują:

1. adresat x1
2. a/a x2