

Projekt

z dnia 11 sierpnia 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 2026 r. poz. 662 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 ze zm.)

Rada Gminy Miedźna uchwala

§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach skargę Pana A.K. z dnia 22 lipca 2026 r. (data wpływu 27 lipca 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 Miedźna

z dnia.....2026 r.

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Miedźna, dnia 2026 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny

w Gliwicach

ul. Prymas Stefana Wyszyńskiego 2

44-100 Gliwice

za pośrednictwem:

Rada Gminy Miedźna

ul. Wiejska 131

43-227 Miedźna

Strona skarżąca:

Pan A. K.

reprezentowany przez pełnomocnika:

adwokat Jakub Al-Shaick

adres do doręczeń:

Kancelaria Adwokacka Jakub Al-Shaick, ul. Młynarska 7, 01-205 Warszawa

Organ, którego działanie jest przedmiotem skargi:

Rada Gminy Miedźna

Miedźna 43-227

ul. Wiejska 131

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Działając w imieniu Rady Gminy Miedźna, na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej: „p.p.s.a.”), w odpowiedzi na skargę A. K. z dnia 22 lipca 2026 r. na uchwałę Nr XXV/182/2026 Rady Gminy Miedźna z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Miedźna, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 1 kwietnia 2026 r. pod poz. 2096 (dalej: „Uchwała” albo „Plan ogólny”), Organ przekazuje skargę oraz wnosi o:

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

Organ oświadcza, że kompletna dokumentacja prac planistycznych (akta sprawy), odzwierciedlająca cały przebieg procedury planistycznej zakończonej podjęciem zaskarżonej Uchwały, została przekazana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach w dniu 1 czerwca 2026 r. wraz z odpowiedzią na inną skargę dotyczącą tej samej Uchwały i znajduje się w aktach sprawy o sygn. II SA/Gl 666/26. Organ wnosi o wykorzystanie tej dokumentacji również przy rozpoznaniu niniejszej sprawy.

Uzasadnienie

STAN FAKTYCZNY I ZARZUTY SKARGI

Skarżący jest właścicielem działek ewidencyjnych nr 804/15, 805/15 i 806/15, obręb 0005 Miedźna, objętych księgą wieczystą KA1P/00081456/9.

Skarżący wniósł skargę na Uchwałę Nr XXV/182/2026 Rady Gminy Miedźna z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Miedźna i wnosi o stwierdzenie jej nieważności w części obejmującej zaliczenie działek nr 804/15, 805/15 i 806/15, obręb 0005 Miedźna, do strefy otwartej 15SO. Skarżący formułuje siedem zasadniczych zarzutów:

- 1) arbitralne zaliczenie nieruchomości do strefy 15SO pomimo dostępu do drogi i infrastruktury, podziału geodezyjnego oraz sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej;
- 2) błędne utożsamienie strefy planistycznej z obszarem uzupełnienia zabudowy i potraktowanie braku OUZ jako wystarczającej podstawy pozostawienia działek w strefie SO;
- 3) pozorne i niewystarczająco zindywidualizowane rozpatrzenie uwagi nr 211, bez wyjaśnienia wyboru strefy 15SO i bez należytego wyważenia interesu prywatnego z interesem publicznym;
- 4) nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności, mającą pozbawiać działki racjonalnej funkcji gospodarczej i możliwości realizacji zamierzenia mieszkaniowego;
- 5) naruszenie ładu przestrzennego przez pozostawienie rzekomej „wyrwy” w kwartale istniejącej oraz realizowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zastosowanie niejasnych i wybiórczych kryteriów kwalifikacji terenów, w szczególności w porównaniu ze strefami 59SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ i 117SJ oraz działką nr 266/5;
- 7) niepełne i schematyczne uzasadnienie, które – zdaniem Skarżącego – nie pozwala skontrolować sposobu uwzględnienia położenia działek, dostępu do infrastruktury, sąsiedniej zabudowy oraz skutków ekonomicznych i społecznych Uchwały.

STANOWISKO ORGANU

Organ nie podziela powyższych zarzutów i poczytuje je za chybione.

W pierwszej kolejności Organ nie kwestionuje, że właściciel nieruchomości objętej ustaleniami planu ogólnego może wykazywać interes prawny na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Samo istnienie interesu prawnego nie przesądza jednak o zasadności skargi. Konieczne jest wykazanie, że ograniczenie sposobu wykonywania własności pozostaje bez podstawy ustawowej, wynika z istotnego naruszenia zasad lub trybu sporządzania planu albo stanowi nadużycie władztwa planistycznego. Co nie miało miejsca w niniejszej sprawie, z uwagi na poniższe okoliczności.

Działki nr 804/15, 805/15 i 806/15 mają odpowiednio 0,1129 ha, 0,0895 ha i 0,1082 ha, łącznie 0,3106 ha. Według danych ewidencyjnych stanowią użytki rolne RIIIB. W dokumentach planistycznych, które utraciły moc w 2003 r., były położone w jednostce A2.92 RP – tereny upraw polowych. Po utracie mocy ww. planów nie wydano dla nich decyzji o warunkach zabudowy. Ich obecny podział geodezyjny powstał w następstwie czynności cywilnoprawnych związanych z działem spadku, a nie w wykonaniu aktu planistycznego lub decyzji inwestycyjnej. Okoliczności te nie wyłączają ochrony własności, lecz dowodzą, że Skarżący nie został pozbawiony istniejącego, skonkretyzowanego uprawnienia do zabudowy.

Działki mają dostęp do ul. Zacisze, a w ich sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Są to okoliczności relewantne, lecz niewystarczające do wyznaczenia strefy mieszkaniowej. Artykuł 13b u.p.z.p. nakazuje uwzględnić łącznie uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym istniejące zagospodarowanie, grunty rolne klas I–III, infrastrukturę, środowisko, zapotrzebowanie na nową zabudowę i politykę przestrzenną. Żaden z tych elementów rozpatrywany oddzielnie nie daje właścicielowi roszczenia o określoną strefę.

Z danych źródłowych przyjętych przy sporządzaniu planu wynika, że zabudowa mieszkaniowa występuje na południe od nieruchomości oraz w pewnym oddaleniu od strony wschodniej. Natomiast od północy i zachodu przeważają tereny otwarte. Sam fakt występowania zabudowy w promieniu 200 m nie oznacza, że każda nieruchomość w tym promieniu stanowi lukę w istniejącej zabudowie w rozumieniu art. 13d ust. 1 u.p.z.p. ani że spełnia algorytm wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dla kontroli powyższych ustaleń Organ wskazuje znajdujące się w aktach w szczególności:

- 1) uchwałę wraz z danymi przestrzennymi GML,

- 2) uzasadnienie Planu ogólnego z dnia 18 marca 2026 r. wraz z załącznikami graficznymi,
- 3) raport podsumowujący konsultacje społeczne i jego uzupełnienia,
- 4) pełny wykaz uwag z pozycją 211 dotyczącą sprawy Skarżącego,
- 5) dane EGİB użyte na podstawie art. 13ba u.p.z.p. i § 1 ust. 3 rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r.,
- 6) mapy analityczne OUZ,
- 7) informacje dotyczące obowiązujących planów miejscowych i decyzji WZ w obszarze porównawczym
- 8) materiał obrazujący stan zagospodarowania działek wskazanych na załączniku do skargi.

W niniejszej sprawie znaczenie ma art. 13d u.p.z.p. Zgodnie z ust. 1 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną albo zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Ustęp 2 ww. przepisu wiąże sumę chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach z zapotrzebowaniem na nową zabudowę. Jeżeli jednak już na obszarach pierwszeństwa z ust. 1 suma chłonności przekracza 130% zapotrzebowania, art. 13d ust. 3 pozwala wyznaczać strefy mieszkaniowe na tych obszarach i zakazuje wyznaczania ich na innych obszarach.

Uzasadnienie projektu Planu ogólnego z dnia 18 marca 2026 r. zawiera wymagane art. 13h ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. obliczenia. Zapotrzebowanie na nową zabudowę określono na 5 011 mieszkańców, a jego poziom 130% na 6 514 mieszkańców. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi dopuszczającymi funkcję mieszkaniową wyniosła 6 956 mieszkańców, czyli 138,8% zapotrzebowania. Jest to przypadek przewidziany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p.: „*Wyliczone zapotrzebowanie = 5 011 mieszkańców. Chłonność terenów niezabudowanych (...) – 6 956 mieszkańców. Chłonność wynosi 138,8% zapotrzebowania*” (zob. Uzasadnienie Planu ogólnego gminy Miedźna, wersja z 18 marca 2026 r., część dotycząca bilansu chłonności, s. 8–10; opublikowane w BIP Gminy Miedźna i ujęty w aktach planistycznych).

Sporne działki nie leżały w obowiązującym planie miejscowym dopuszczającym mieszkalnictwo, nie były objęte OUZ i nie stanowiły obszaru istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczenie na nich strefy SJ wymagałoby zatem uprzedniego wykazania, że mogą wejść do jednej z kategorii pierwszeństwa. Akta planistyczne wykazują, że nie spełniły kryteriów OUZ, w tym szczególnych warunków odnoszących się do gruntów klas I–III. Przy udokumentowanym przekroczeniu progu 130% nie było podstaw do wyznaczenia dla nich nowej strefy SJ poza obszarami art. 13d ust. 1.

Klasa RIIIb nie jest samodzielnym, bezwzględny zakazem strefy SJ. Jest jednak ustawowym uwarunkowaniem z art. 13b pkt 3 lit. q u.p.z.p. i ma szczególne znaczenie przy ewentualnym rozszerzeniu OUZ. Stosownie bowiem do § 1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. na użytkach rolnych klas I–III poza miastami rozszerzenie OUZ jest dopuszczalne tylko na obszarach powstałych w wyniku czynności z § 1 ust. 1 pkt 1–3, położonych nie dalej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej. Sam dostęp działki do drogi nie wystarcza, jeżeli nie jest spełniona przesłanka obszaru wygenerowanego algorytmem.

Skarga nadaje wypowiedzi utrwalonej w protokole spotkania konsultacyjnego znaczenie, którego nie ma ona w systemie prawnym. Użyte w dyskusji sformułowanie o około 40 ha „*niewykorzystanego limitu chłonności*” odnosiło się jak wynika z raportu, do powierzchni, o którą przepisy wykonawcze pozwalały jeszcze rozszerzyć granice OUZ w ramach wzoru z § 1 ust. 5 rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r. Nie była to liczba mieszkańców ani pozostała wartość bilansu z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. Powierzchnia wyrażona w hektarach i chłonność wyrażona liczbą mieszkańców są odrębnymi parametrami.

Przepis § 1 ust. 5 stanowi, że granice OUZ można rozszerzyć, a nie że trzeba wykorzystać cały maksymalny obszar powiększenia. Zgodnie z § 1 ust. 4–5 zakres ograniczenia lub rozszerzenia OUZ zależy także od lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy. Pozostawiona powierzchnia nie tworzy roszczenia właścicieli o włączenie dowolnej działki do OUZ, a dla gruntów klas I–III nadal

obowiązuje dodatkowe ograniczenie § 1 ust. 6. O legalności zaskarżonej uchwały rozstrzygają dane przestrzenne i obliczenia uzasadnienia z art. 13h, a nie skrót językowy użyty podczas dyskusji.

Nawet gdyby uznać wypowiedź projektanta za nieprecyzyjną, nie dowodzi ona naruszenia art. 13d. Obliczenie sporządzone przed uchwaleniem planu i przedstawione Radzie, wykazało 138,8% chłonności na obszarach pierwszeństwa. Skarga nie podważa metody obliczenia, ograniczając się do zestawienia dwóch nieporównywalnych wartości, tj. hektarów możliwego rozszerzenia OUZ i liczby mieszkańców przyjmowanej w bilansie stref mieszkaniowych.

ODPOWIEDŹ NA POSZCZEGÓLNE ZARZUTY SKARGI

AD. 1. Arbitralne zaliczenie działek do strefy 15SO

Zarzut naruszenia art. 1 ust. 2 pkt 1, 3, 7, 13 i 15, art. 1 ust. 3–4, art. 6, art. 13a, art. 13c, art. 13d, art. 13h i art. 28 u.p.z.p. jest niezasadny. Organ uwzględnił zarówno interes Skarżącego, jak i interes wspólnoty. Po stronie Skarżącego rozważono dostęp do drogi, infrastrukturę, sąsiedztwo zabudowy, podział nieruchomości oraz zgłoszone zamierzenie inwestycyjne. Po stronie publicznej uwzględniono ochronę gruntów RIIIb, ograniczenie rozpraszania zabudowy, wykorzystanie istniejącej infrastruktury w skali gminy oraz przede wszystkim wiążący wynik bilansu z art. 13d ust. 3 u.p.z.p.

Skarżący błędnie utożsamia techniczną możliwość obsługi nieruchomości przez drogę i sieci infrastruktury z planistycznym obowiązkiem wyznaczenia strefy mieszkaniowej. Dostęp do drogi, wodociągu, kanalizacji, gazu lub energii elektrycznej jest okolicznością podlegającą uwzględnieniu przy sporządzeniu Planu, lecz samodzielnie nie kreuje prawa do zabudowy i nie pozwala pominąć ograniczenia wynikającego z art. 13d ust. 3 u.p.z.p. Podobnie geodezyjny podział nieruchomości dokonany w sferze prawa cywilnego nie tworzy uprawnienia do uzyskania określonej strefy planistycznej ani decyzji o warunkach zabudowy.

Artykuł 1 ust. 2 u.p.z.p. wymaga łącznego uwzględniania wartości, a nie maksymalizacji jednej z nich. W szczególności ochrona prawa własności z pkt 7 nie uchyla ochrony gruntów rolnych z pkt 3 ani potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej z pkt 15. Co więcej, art. 1 ust. 4 u.p.z.p. wskazuje preferowaną kolejność sytuowania nowej zabudowy, ale nie pozwala pominąć szczegółowej normy art. 13d ust. 3. Wykładnia systemowa wyklucza odczytanie ogólnej dyrektywy jako podstawy do obejścia ustawowego bilansu.

AD. 2. Rzekome utożsamienie strefy planistycznej z OUZ

Organ zgadza się z twierdzeniem że strefa planistyczna i OUZ są odrębnymi instytucjami. Wniosek Skarżącego opiera się jednak na błędnym założeniu, że brak tożsamości oznacza brak związku. Tymczasem art. 13a ust. 4 u.p.z.p. rozróżnia strefy i OUZ, lecz art. 13d ust. 1 wprost czyni OUZ jedną z trzech kategorii obszarów pierwszeństwa przy wyznaczaniu stref mieszkaniowych. Przy przekroczeniu progu 130% z ust. 3 związek ten staje się rozstrzygający, tj. strefy mieszkaniowe mogą być wyznaczane na obszarach pierwszeństwa i nie wyznacza się ich na innych obszarach.

W odniesieniu do działek Skarżącego badano więc dwa odrębne zagadnienia w prawidłowej kolejności. Po pierwsze czy należą do obszaru pierwszeństwa, w szczególności OUZ. A po drugie jaką strefę można wyznaczyć przy wyniku bilansu. Odpowiedź negatywna co do OUZ nie została potraktowana jako automatyczne utożsamianie ze strefą SO, lecz jako brak jednej z prawnych podstaw do wyznaczenia SJ w sytuacji art. 13d ust. 3. Również inne podstawy pierwszeństwa nie występowały, czyli brak obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego mieszkalnictwo i brak istniejącej zabudowy mieszkaniowej na spornych działkach.

AD. 3. Pozorne rozpoznanie uwagi nr 211

Raport i pełny wykaz uwag zawierają propozycję nieuwzględnienia uwagi Skarżącego oraz uzasadnienie. Działki znajdują się poza OUZ, są gruntami klas chronionych I–III, nie spełniają wskazanych kryteriów i pozostawiono je w strefie SO. Uzasadnienie jest zwięzłe, ale dostatecznie identyfikuje stan nieruchomości, wynik kwalifikacji OUZ i konsekwencję strefową. Artykuł 8k ust. 2 u.p.z.p. wymaga propozycji rozpatrzenia i uzasadnienia. Oceny dokonuje się z uwzględnieniem raportu i danych przestrzennych jako spójnej dokumentacji planistycznej.

Pozycja 211 odsyła do § 1 rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r., gdzie wskazano szczególne ograniczenie rozszerzania OUZ na gruntach klas I–III. Przesłanka klasy gruntu została wskazana

prawidłowo, podstawa wynika z obowiązującego rozporządzenia, a wynik strefowy opiera się na art. 13d ust. 3 i udokumentowanym bilansie.

Skarga błędnie utożsamia prawo do rozpatrzenia uwagi z prawem do jej uwzględnienia. Nie można pominąć tego, że sama propozycja rozpatrzenia uwag nie podlega zaskarżeniu. W ramach kontroli Uchwały można badać prawidłowość procedury, ale do stwierdzenia nieważności konieczne jest wykazanie istotności uchybienia. Skarżący nie wykazał, by szersza redakcja pozycji 211 mogła zmienić obiektywny wynik Organu przyjęty na podstawie art. 13d ust. 3.

AD. 4. Nieproporcjonalna ingerencja w prawo własności

Prawo własności podlega ochronie na podstawie art. 21 i 64 Konstytucji RP oraz art. 140 k.c., lecz nie obejmuje roszczenia o przeznaczenie gruntu pod zabudowę. W tym sensie art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. przyznaje prawo zagospodarowania terenu w granicach określonych ustawą i zgodnie z właściwym aktem lub decyzją. Skarżący nie był objęty obowiązującym planem miejscowym ani decyzją WZ dopuszczającą na działkach zabudowę mieszkaniową. Plan ogólny nie odebrał zatem prawa nabytego, lecz ukształtował przyszłe ramy planistyczne na podstawie ustawy.

Przyjęte ograniczenie jest przydatne, konieczne i proporcjonalne. Służy koncentracji rozwoju na terenach, których chłonność już przekracza ustawowy próg, ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz niedopuszczeniu do rozszerzania stref mieszkaniowych poza obszary pierwszeństwa. Mniej dolegliwy wariant wskazywany w skardze, jako strefa SJ z ograniczonymi parametrami, nadal byłby strefą mieszkaniową poza obszarem dopuszczonym przez art. 13d ust. 3. Nie stanowi więc usprawiedliwionej oraz legalnej alternatywy. Plan ogólny nie pozbawia Skarżącego własności ani możliwości dotychczasowego, zgodnego z prawem korzystania i rozporządzania gruntem.

Mała powierzchnia, kształt i deklarowana nieopłacalność uprawy nie zmieniają klasyfikacji ewidencyjnej ani uwarunkowań planistycznych. Prywatny podział działek i osobista sytuacja rodzinna zasługują na zrozumienie, lecz nie mogą uchylić normy ustawowej stosowanej w skali całej gminy. Odmienny wniosek prowadziłby do uzależnienia polityki przestrzennej od kolejnych podziałów oraz indywidualnych zamierzeń, co byłoby sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego.

AD. 5. Naruszenie ładu przestrzennego i pozostawienie „wyrwy”

Teza o „wyrwie w kwartale” opiera się na schematycznej grafice, a nie na ustawowej metodzie analizy. Działki nie są ze wszystkich stron otoczone istniejącą zabudową mieszkaniową. Od północy i zachodu pozostają powiązane z otwartą przestrzenią rolną. Po stronie wschodniej zabudowa występuje w oddaleniu. Od południa istnieje sąsiedztwo mieszkaniowe. Taki układ może uzasadniać różne oceny, ale nie spełnia automatycznie kryterium obszaru istniejącej zabudowy mieszkaniowej ani algorytmu OUZ.

Samo występowanie zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu nieruchomości Skarżącego, w tym w promieniu około 200 m, nie przesądza, że sporne działki stanowią lukę w istniejącej zabudowie ani że powinny zostać objęte strefą SJ. Reguła tzw. dobrego sąsiedztwa, wynikająca z art. 61 ust. 1 u.p.z.p., odnosi się przede wszystkim do postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Przy sporządzaniu planu ogólnego istniejące zagospodarowanie stanowi jedno z uwarunkowań wskazanych w art. 13b u.p.z.p., lecz nie tworzy samodzielnego roszczenia o wyznaczenie określonej strefy planistycznej. Kwalifikacja terenu musi uwzględniać również art. 13d ust. 1–3 u.p.z.p., granice OUZ, obowiązujące plany miejscowe oraz rzeczywisty charakter zabudowy, a w szczególności to czy tworzy ona zwartą strukturę, czy układ zabudowy rozproszony.

Ustawodawca nakazuje preferować uzupełnianie istniejących struktur, jednak jej realizacja w planie ogólnym zapewniają przede wszystkim OUZ oraz kolejność z art. 13d. Skoro działki nie weszły do OUZ, a chłonność obszarów pierwszeństwa przekroczyła 130%, dołączenie kolejnej strefy SJ nie byłoby realizacją ładu przestrzennego, lecz naruszeniem szczegółowej normy. Dostępność infrastruktury pozostaje jednym z uwarunkowań, nie wyjątkiem od art. 13d ust. 3.

AD. 6. Niejasne i wybiórcze kryteria; strefy 59SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ i 117SJ

Porównanie nieruchomości Skarżącego z terenami objętymi strefami 59SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ i 117SJ wymaga uprzedniego wykazania ich rzeczywistej porównywalności prawnej i przestrzennej. Nie wystarcza zestawienie klasy bonitacyjnej gruntu, odległości od drogi albo samego oznaczenia strefy. Dla każdego terenu należy ustalić w szczególności, czy był on przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową

w obowiązującym planie miejscowym, znajdował się w OUZ, obejmował istniejącą legalną zabudowę mieszkaniową albo inwestycję realizowaną na podstawie ostatecznego rozstrzygnięcia. Odmienne potraktowanie terenów różniących się pod tymi względami nie stanowi arbitralności, lecz jest konsekwencją odmiennego stanu prawnego i faktycznego.

Także przykład działki nr 266/5 i klasy gruntu IIIa nie wystarcza. Klasa bonitacyjna jest jednym z uwarunkowań, a nie jedynym kryterium. Odmienne potraktowanie jest prawnie uzasadnione, jeżeli druga nieruchomość wchodzi do jednej z kategorii art. 13d ust. 1 lub różni się istniejącym zagospodarowaniem, obowiązującym planem albo wynikiem algorytmu OUZ.

Nie można też czynić Organowi zarzutu z tego, że uwzględnił istniejące budynki albo inwestycje realizowane na podstawie wcześniej wydanych, ostatecznych rozstrzygnięć. Tereny takie nie są porównywalne z gruntem, dla którego nie wydano WZ. Zróznicowanie nie jest arbitralnością, lecz konsekwencją zastanego stanu prawnego i faktycznego.

AD. 7. Niepełne i schematyczne uzasadnienie

Idąc dalej, art. 13h ust. 2 u.p.z.p. wymaga, aby część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego wyjaśniała przyczyny granic stref, przedstawiała obliczenia art. 13d, wyjaśniała OUZ, standardy urbanistyczne oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań z art. 13b. Ostateczne uzasadnienie spełnia tę funkcję. Opisuje bowiem metodykę, dane demograficzne, zapotrzebowanie, chłonność, obszary pierwszeństwa, przyczyny OUZ oraz uwarunkowania przestrzenne gminy. Z kolei część graficzna przedstawia dane przestrzenne i działki ewidencyjne. Ustawa nie wymaga osobnego, wielostronicowego uzasadnienia dla każdej działki.

Sądowa kontrola jest możliwa, ponieważ akta zawierają jednoznaczne granice 15SO w GML, obliczenia 5 011 / 6 514 / 6 956 mieszkańców, mapy OUZ, klasyfikację gruntu, raport z konsultacji, odniesienie się do uwagi oraz dane o zagospodarowaniu sąsiedztwa. Skarga sama powołuje i ocenia te materiały, co przeczy tezie, że motywy są niepoznawalne.

Załącznik ortofotograficzny przedstawiony przez Skarżącego

Załączona do skargi ortofotomapa nie jest wystarczającym dowodem istnienia zwartego kwartału. Czerwony obrys łączy tereny o różnym stanie prawnym i faktycznym. Istniejące budynki, inwestycje w toku, działki niezabudowane oraz zabudowę związaną z produkcją rolniczą. Oznaczenie kolorem nie wykazuje daty danych, funkcji budynków, podstawy i formy inwestycji, położenia w OUZ ani przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym.

Według materiałów pozostających w aktach działki nr 904/5, 838/5 i 787/15 były objęte procesami inwestycyjnymi, lecz obiekty w toku, które nie występowały w wykorzystanym zbiorze EGIB, nie mogły być traktowane jako istniejące budynki przy systemowym generowaniu OUZ. Działki nr 837/5, 902/5, 903/5, 788/15, 791/15, 691/15, 646/15, 645/15, 906/17, 501/17 i 502/17 wskazano jako niezabudowane. Na działce nr 943/8 znajduje się zabudowa związana z gospodarstwem rolnym, położona w strefie produkcji rolniczej SR. Te dane wymagają oceny według stanu aktualnego na datę przyjętą zgodnie z art. 13ba u.p.z.p., a nie według późniejszego lub w oparciu o obraz satelitarny.

Powyższe nie oznacza negowania istnienia zabudowy mieszkaniowej w szerszym otoczeniu. Oznacza jedynie, że grafika Skarżącego nie dowodzi ustawowej kwalifikacji jako luki ani nierównego traktowania. Nie może też stanowić żadnego dowodu, że ustalenia Planu ogólnego są nieprawidłowe.

Brak istotności naruszenia

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. nieważność powoduje istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, istotne naruszenie trybu albo naruszenie właściwości. Skarga nie wykazuje żadnej z tych przesłanek. Nie wskazuje pominiętej czynności, która mogła zmienić wynik procedury, ani błędu obliczeniowego obalającego wartość 138,8%. Jej zasadnicza argumentacja sprowadza się do odmiennej oceny sąsiedztwa, preferencji dla strefy SJ i żądania obszerniejszego uzasadnienia dla spornych działek.

Rzekoma niedokładność odesłania w pozycji 211 lub nieprecyzyjna wypowiedź podczas konsultacji nie wpływały na kompetencję organu, wynik bilansu, granice OUZ ani geometrię strefy 15SO. Przy zastosowaniu testu wpływu na treść aktu nie mogą prowadzić do nieważności. Przeciwna ocena oznaczałaby wyeliminowanie normatywnego ustalenia pomimo tego, że jego materialna podstawa, czyli art. 13d ust. 3, położenie poza obszarami pierwszeństwa oraz uwarunkowania art. 13b, pozostaje niepodważona.

Orzeczenia powołane w skardze dotyczą w większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i faktycznych przypadków braku obiektywnej podstawy ingerencji. Organ przyjmuje wynikającą z nich zasadę proporcjonalności i zakazu arbitralności, lecz ich zastosowanie w niniejszej sprawie winno prowadzić do oddalenia skargi. Ustawowy bilans i dane przestrzenne stanowią konkretną, obiektywną i kontrolowalną podstawę rozstrzygnięcia.

Wnioski Organu

Plan ogólny nie przyznał działkom Skarżącego strefy SO z powodu dowolnej preferencji organu, lecz w następstwie zastosowania gminnych reguł i zasad przestrzennych. Działki nie należały do żadnej z kategorii pierwszeństwa art. 13d ust. 1, nie spełniały kryteriów OUZ, a chłonność terenów pierwszeństwa osiągnęła 138,8% zapotrzebowania. Przy takim wyniku art. 13d ust. 3 wykluczał wyznaczenie nowej strefy SJ na innym obszarze. Uzasadnienie Planu ogólnego i akta planistyczne pozwalają skontrolować wszystkie elementy tej oceny.

Natomiast ochrona własności, dostęp do infrastruktury, sytuacja rodzinna Skarżącego i jego zamierzenie inwestycyjne zostały rozważone, ale nie tworzą roszczenia sprzecznego z ustawowym bilansem. Nie doszło do istotnego naruszenia zasad ani trybu sporządzania Planu ogólnego, przekroczenia władztwa planistycznego ani nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności.

Z tych względów skarga powinna zostać oddalona w całości.

Załączniki:

1. skarga wraz z załącznikami
2. 1 odpis odpowiedzi na skargę dla Skarżącego

Otrzymują:

1. adresat x1
2. a/a x2