

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD GMINY WIŃSKO
WPŁYNĘŁO

2025 -11- 26

Nr pisma

Ilość załączników

Podpis

18326/m

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY WIŃSKO

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

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⁾

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych:

7. TREŚĆ PISMA

Treść⁶⁾ Na podstawie art. 8e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Wińsko o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego Gminy Wińsko, opracowanego na podstawie stosownej uchwały Rady Gminy Wińsko, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego, dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Wińsko, oznaczonej numerem ewidencyjnym 515. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub inną strefę umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej.

7.1. (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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny gminy Wińsko	022202_2.0028.515	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

7.2. (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) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny gminy Wińsko	022202_2.0028.515	☒ tak ☐ 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 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.⁹⁾ Uwagi do planu ogólnego gminy Wińsko

MOCNIKA) I DATA PODPISU

adku składania pisma w postaci papierowej.

Data 24.11.2025

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.

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 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.

⁷⁾ 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.

⁸⁾ 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.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.



Wójt Gminy Wińsko
pl. Wolności 2
56-160 Wińsko

UWAGI
do projektu planu ogólnego gminy Wińsko

Jestem właścicielem działki ewidencyjnej nr 515, położonej w obrębie Wińsko. W projekcie Planu Ogólnego Gminy Wińsko teren ten został zakwalifikowany do strefy otwartej (SO), w której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej. Zastosowane rozwiązanie całkowicie uniemożliwia mi – jako właścicielowi – realizację zamierzeń dotyczących przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W związku z powyższym wnoszę o zmianę strefy planistycznej działki nr 515 na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub inną strefę dopuszczającą realizację zabudowy mieszkaniowej.

Działka nr 515 zlokalizowana jest w obszarze, w którym występuje już zabudowa mieszkaniowa oraz zagrodowa, tworząca spójny układ przestrzenny miejscowości. Teren ten odznacza się pełnym powiązaniem z istniejącą strukturą osadniczą, posiada bliskość infrastruktury technicznej i społecznej oraz nie wykazuje cech, które uzasadniałyby tak daleko idące ograniczenia, jak całkowity zakaz zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę, które w projekcie planu objęto strefami umożliwiającymi rozwój funkcji mieszkaniowych. Utrzymywanie odmiennego przeznaczenia działki 515 stanowi nieuzasadnione i nielogiczne oderwanie od kontekstu przestrzennego.

Ponadto teren działki nie posiada cech środowiskowych lub przyrodniczych, które uzasadniałyby wprowadzenie pełnego zakazu zabudowy. Na działce nie występują cenne siedliska, nie znajduje się ona w granicach form ochrony przyrody wyższego rzędu, takich jak obszary Natura 2000 czy rezerваты, nie obejmuje również gleb wysokich klas bonitacyjnych. W projekcie planu ogólnego nie przeprowadzono indywidualnej analizy dla działki nr 515, która wskazywałaby, że jej zabudowa mogłaby stanowić zagrożenie dla jakichkolwiek wartości przyrodniczych. Brak takiej analizy powoduje, że przyjęte ograniczenie ma charakter ogólny, a tym samym nie spełnia wymogów proporcjonalności.

W świetle art. 21 oraz art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej prawo własności podlega ochronie, a ograniczenia mogą być wprowadzane wyłącznie wówczas, gdy są konieczne, proporcjonalne oraz nie naruszają istoty tego prawa. Art. 31 ust. 3 Konstytucji

nakłada na organy publiczne obowiązek wykazania, że każda ingerencja w prawa jednostki jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego. Wprowadzony dla działki 515 zakaz zabudowy, przy braku wykazania szczególnych przesłanek środowiskowych lub planistycznych, stanowi nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie mojego prawa własności.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowno-administracyjnym, akty planistyczne nie mogą w sposób arbitralny kształtować sytuacji właścicieli nieruchomości. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 21 kwietnia 2021 r. (II OSK 1546/19) wskazał, że organy gminy są zobowiązane do rzetelnego wyważenia interesu publicznego i prywatnego, a ingerencja w prawo własności musi wynikać z realnych potrzeb przestrzennych i środowiskowych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z 14 listopada 2023 r. (II SA/Kr 1168/23) podkreślił, że ograniczenia planistyczne muszą być racjonalne, konkretne i oparte na analizach, nie zaś na ogólnych założeniach polityki przestrzennej. Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 27 maja 2015 r. (II SA/Go 543/15) wskazuje, że władztwo planistyczne gminy nie oznacza dowolności, a każdy plan musi uwzględniać konstytucyjne standardy ochrony praw jednostki.

W tym kontekście pozostawienie działki nr 515 w strefie otwartej (SO), przy jednoczesnym dopuszczeniu zabudowy na terenach sąsiednich o zbliżonych cechach przestrzennych, prowadzi do nierównego traktowania właścicieli nieruchomości. Zasada równości wobec prawa, wynikająca z art. 2 Konstytucji RP, nie pozwala na wprowadzanie różnicowań, które nie znajdują uzasadnienia w obiektywnych przesłankach planistycznych. W projekcie planu brak jest argumentów, które racjonalnie wyjaśniałyby odmowę objęcia działki 515 strefą umożliwiającą zabudowę.

Należy podkreślić, że zgodnie z zasadą pomocniczości, wyrażoną w art. 5, 16 i 163 Konstytucji RP, organy gminy są zobowiązane uwzględniać potrzeby mieszkańców oraz wspierać lokalny rozwój społeczno-gospodarczy. Zmiana strefy planistycznej działki 515 pozwoliłaby na efektywne wykorzystanie terenu, stanowiąc rozsądne i logiczne uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej nie tylko nie naruszałoby interesu publicznego, ale wręcz wspierałoby rozwój gminy oraz generowało dodatkowe wpływy do jej budżetu.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, wskazuję, że utrzymywanie działki 515 w strefie otwartej (SO) jest nieuzasadnione zarówno pod względem prawnym, jak i planistycznym. Ograniczenie to stanowi nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności, nie uwzględnia rzeczywistych uwarunkowań terenu, nie znajduje oparcia w analizach środowiskowych, a jednocześnie prowadzi do nierównego traktowania właścicieli nieruchomości znajdujących się w podobnym położeniu.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 515, obręb Wińsko, z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub inną strefę dopuszczającą lokalizację zabudowy mieszkaniowej, co pozwoli na racjonalne i zgodne z zasadami ładu przestrzennego zagospodarowanie terenu, uwzględniające zarówno interes publiczny, jak i moje prawa jako właściciela nieruchomości.



SOBÓT 17.11.2025

(miejscowość i data)



Pełnomocnictwo



do reprezentacji mającej na celu uzyskanie od organów administracji publicznej i innych podmiotów potrzebnych decyzji, dokumentów, wypisów, odpisów związanych z moimi nieruchomościami. W szczególności do reprezentacji w ramach procedury uchwalania planu ogólnego.

Wyrażam zgodę na udzielanie dalszych pełnomocnictw w myśl art. 106 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo jest ważne do 30.06.2026 r.

