

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Lipowa

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⁾

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

Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Zgłaszam uwagę dotyczącą:

rażącej niezgodności z prawem, jako sprzeczności wprost z obowiązującą uchwałą nr L/359/18 Rady Gminy Lipowa z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I (Dz.Urz. Woj. Śl. z 2018 r., poz. 4526 - dalej MPZP), albowiem pomiędzy Planem Ogólnym a MPZP istnieje istotna sprzeczność. Plan Ogólny sprzeczny jest z obowiązującym MPZP, a obowiązkiem Organu Stanowiącego i Kontrolnego a przede wszystkim Organu Wykonawczego (Wójta Gminy) było przestrzeganie prawa (art. 7 Konstytucji RP), w tym biorąc pod uwagę zawistość Rady Gminy Lipowa, jej obowiązkiem przy uchwaleniu Planu Ogólnego było stosowanie prawa obowiązującego, w postaci aktu prawa miejscowego, jakim jest Plan Miejscowy.

Oto przykład sprzeczności Projektu Planu Ogólnego Gminy Lipowa:

a/ co do działki nr 3949 obr. Lipowa,

w obowiązującym MPZP jej przeznaczenie to:

- A-43ZL (ok. 2217 m², pokrycie 98.4%) Tereny lasów - A-125ZR (ok. 37 m², pokrycie 1.6%) Tereny zieleni nieurządzonej dla tej działki nr 3949 określono w MPZP: 32.

Ustala się tereny lasów, o symbolach od A-1ZL do A-71ZL, od B-1ZL do B-9ZL, od C-1ZL do C-38ZL, od D 1ZL do D-19ZL, od E-1ZL do E-22ZL, od F-1ZL do F-4ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia służące celom gospodarki leśnej,
- 3) parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o przepisy odrębne.

określono, że dopuszczalne jest wznoszenie obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej

Tymczasem w Planie Ogólnym dla ww. działki ustalono funkcję 112SO, co oznacza brak możliwości obecnego wykorzystania działki, w tym zakaz zabudowy, co godzi w możliwość prowadzenia przez wnioskodawcę gospodarki leśnej, w tym prawo wznoszenia obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej

b/ co do działki nr 3466/9 obr. Lipowa,

w obowiązującym MPZP jej przeznaczenie to:

- A-13KDD (ok. 77 m², pokrycie 3.5%) Tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej szczegóły
- A-23R2 (ok. 2044 m², pokrycie 92.8%) Tereny rolnicze (R2) szczegóły
- A-46MN5 (ok. 83 m², pokrycie 3.8%) Tereny zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej w obszarze powiązań przyrodniczych i w otulinie parku krajobrazowego (MN5) dla tej działki nr 3466/9 określono w MPZP: 24.

Ustala się tereny rolnicze, o symbolach od A-1R2 do A-46R2, od B-1R2 do B-7R2, od C-1R2 do C-7R2, od D 1R2 do D-7R2 z wyjątkiem D-6R2 (Stwierdzono nieważność na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Śląskiego nr IFIII.4131.1.62.2018 z dnia 6 sierpnia 2018 r.), od E-1R2 do E-7R2, F-1R2:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe, sady, łąki, pastwiska,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) **zabudowa zagrodowa**, b) dojazdy nie wydzielone, drogi transportu rolnego, trasy piesze i rowerowe, c) ciek, zbiorniki wodne, stawy, d) rowy melioracyjne, e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury,

3) parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 0,01, (zmieniono na podstawie Uchwały nr XXVIII/214/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 3 grudnia 2020r.) b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4, c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu, d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu, e) maksymalny gabaryt budynków: - mieszkalnych: 15 m

24 m. (zmieniono na podstawie Uchwały nr XXVIII/214/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 3 grudnia 2020r.) - garaży: 10 m, - gospodarczych, inwentarskich oraz pozostałych związanych z obsługą produkcji rolnej: 30 m, f) maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych: 9 m 11 m, (zmieniono na podstawie Uchwały nr XXVIII/214/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 3 grudnia 2020r.) - garaży: 7 m, - gospodarczych, inwentarskich oraz pozostałych związanych z obsługą produkcji rolnej: 12 m, g) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 45 stopni, h) dla terenów o symbolach A-45R2, A-46R2, E-3R2, E-4R2, E-7R2: - nakaz podłączenia wszelkich obiektów do sieci wodociągowej.

Tymczasem w Planie Ogólnym dla ww. działki ustalono funkcję 110SO, co oznacza brak możliwości obecnego wykorzystania działki, w tym zakaz zabudowy, co godzi w możliwość prowadzenia przez wnioskodawcę gospodarki rolnej, w tym prawo zabudowy w postaci obiektów o typie zabudowy zagrodowej.

Takie działanie obecnie planowane w konsekwencji może wypełniać znamiona działania na szkodę interesu prywatnego, a działanie organu gminy narusza:

- a. prawnie chronioną wolność zabudowy - art. 4 ustawy prawo budowlane
- b. prawo własności w tym znaczeniu, iż czyni bezwartościową nieruchomości wnioskodawcy, albowiem zakazuje - wbrew postanowieniom MPZP - zabudowy na terenie planowanym nie dopuszcza się zabudowy, zaś Plan Ogólny wyznaczy późniejsze zmiany MPZP, co w obecnym stanie prawnym podważa konstytucyjne standardy demokratyczne przewidywalności prawnej, ochrony praw nabytych (prawa zabudowy) i pewności sytuacji prawnej – godzi w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP
- c. zasadę ochrony gruntów rolnych i leśnych – strefa SO pozbawia możliwości uprawy i zabudowy na cele rolnicze i leśne, czym doprowadza do zniweczenia ochrony tych gruntów – przez brak możliwości ich dotychczasowego przeznaczenia gruntów (ochrony przed degradacją i dewastacją gruntów rolnych) – tj. oczywistej sprzeczności z art. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- d. art. 13 ust. 2 pkt 3, 7, 12 UPZP w sposób rażący.

Zdaniem wnoszącego uwagę niedopuszczalne jest ustalenie dla ww. gruntów innego niż rzeczywisty sposób przeznaczenia w sposób rozszerzający – uprawnienie organu gminy powinno chronić prawa jednostki, zaś władztwo planistyczne zgodnie z orzecznictwem Sądów administracyjnych podlega regułom wykładni zawężającej (por. wyr. Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16.06.1992 r. sygn. akt II SA 99/92)

Nadto prawnie określony w Planie Ogólnym sposób wykorzystania ww. nieruchomości rażąco narusza oraz postanowienia art. 13m ust. 2 UPZP w zw. z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii ws. projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 2758), albowiem w tym załącznika nr 1 do rozporządzenia, gdzie określono, że SO to, to teren: „teren rolnictwa **z zakazem zabudowy**, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej”

– tymczasem cytowane powyżej **postanowienia MPZP dopuszczają zabudowę**, która jest niezbędna do prowadzenia działalności rolniczej i leśnej.

Pomiędzy postanowieniami Planu Ogólnego a prawnie obowiązującym i wiążącym Organy Gminy Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego istnieje rażąca sprzeczność, niedopuszczalna w świetle obowiązujących przepisów prawnych

Organ Gminy powinien być wyznaczyć dla obu działek nr 3949 i 3466/9 strefę SZ (umożliwiającej zabudowę) co jest wyraźnie postulowane.

Tj. (odpowiadający przeznaczeniu) tj. teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej względnie strefę z dopuszczalnym przeznaczeniem teren

wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. zabudowy,

Tymczasem ustalono strefę SO niezgodnie z postanowieniami MPZP, UPZP i przepisów rozporządzenia.

Utrzymanie obecnego stanu rzeczy – brak zmiany Planu Ogólnego jest niedopuszczalne prawnie.

W razie gdyby Organ Gminy nie dokonał zmiany Planu Ogólnego w sposób sugerowany (odmówił uwzględnienia uwagi w tym momencie uprzedzam, iż złożę skargę na uchwałę w sprawie jego przyjęcia w trybie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym z wnioskiem o wstrzymanie wykonalności uchwały i/lub podjęciem działań zmierzających do sprawdzenia zamiaru Osób przygotowujących projekt Planu Ogólnego, a zwłaszcza czy nie nosi on znamion działania na szkodę interesu prywatnego, albowiem pozbawienie istotnej funkcji nieruchomości (gwarantowanej prawnie zabudowy) czyni nieruchomości bezwartościowymi).

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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

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) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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.⁹⁾
.....

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: 08.06.2026

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⁾ 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.