

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Krzczonów (Urząd Gminy Krzczonów, ul. Spokojna 7, 23-110 Krzczonów)

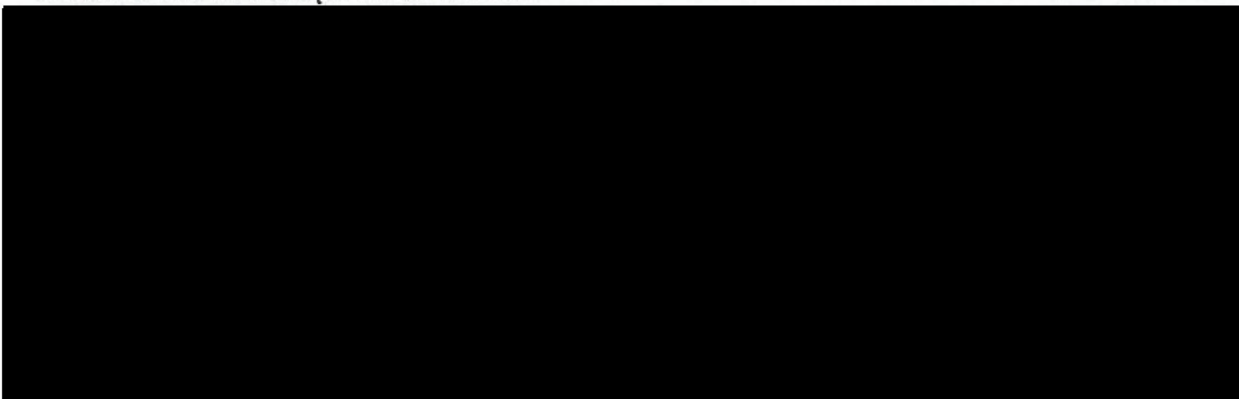
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☒ 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⁾

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.

(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 elektronicznych⁶⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

W związku z Ogłoszeniem Wójta Gminy Krzczonów z dnia 5 marca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Krzczonów, wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu ogólnego określonych stref planistycznych.

Dla działek:

- nr **358 oraz 360**, obręb **Krzczonów-Wójtostwo**, gmina **Krzczonów**, powiat **lubelski**, województwo **lubelskie**, zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie **obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie **strefy usługowej**, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową**;
- nr **63**, obręb **Krzczonów-Wójtostwo**, gmina **Krzczonów**, powiat **lubelski**, województwo **lubelskie**, zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie **obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową**;
- nr **437/1**, obręb **Krzczonów Pierwszy**, gmina **Krzczonów**, powiat **lubelski**, województwo **lubelskie**, zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie **obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową**;

Uzasadnienie:

Obecnie tereny działek nr 358, 360, 63 oraz 437/1 objęte są zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXI/154/2010 Rady Gminy Krzczonów z dnia 22 lutego 2010 r.

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.

Warto objąć działki nr 358, 360, 63 oraz 437/1 obszarem uzupełnienia zabudowy, zwłaszcza ze względu na fakt, że obecnie działki nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ten teren spełnia warunki określone w rozporządzeniu dotyczącym wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planach ogólnych i odpowiada istniejącym uwarunkowaniom. Brak wyznaczenia obszaru

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.

uzupełnienia zabudowy, w takiej sytuacji, zablokowałby ruch inwestycyjny na przedmiotowym terenie. Wyznaczenie dla działek obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwi Wnioskodawcy korzystanie ze swojej nieruchomości, w szczególności uzyskania pozwolenia na budowę – po uchwaleniu planu ogólnego.

Działki ewidencyjne nr 358, 360, 63 oraz 437/1 pozostają obecnie niezabudowane.

W bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 358 i 360 zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa (na działkach nr: 271/5, 257/1, 346).

W otoczeniu działki nr 63 występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (na działce nr: 77/2), jak i zabudowa zagrodowa, obejmująca budynki mieszkalne i gospodarcze (na działce nr: 17/3 – obręb Krzczonów-Wójtostwo; na działkach nr: 400/2, 433, 167, 381 – obręb Krzczonów Pierwszy).

W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 437/1 znajduje się zabudowa zagrodowa (na działce nr: 433) oraz zabudowa mieszkaniowa (na działce nr: 77/2 – obręb Krzczonów-Wójtostwo).

Należy podkreślić, że przedmiotowe działki posiadają zapewniony bardzo dobry dostęp do drogi publicznej.

Działki nr 358 oraz 360 posiadają bezpośredni dostęp do drogi zlokalizowanej na działce nr: 355 – ul. Strażacka. Działka nr 63 posiada bezpośredni dostęp do drogi na działce nr: 63/1, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków symbolem „dr” – droga. Działka nr 437/1 posiada bezpośredni dostęp do drogi na działce nr: 437/3, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków symbolem „dr” – droga.

Przedmiotowe działki posiadają wystarczające możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu.

W pasie drogowym, do którego przylegają działki nr 358 i 360, zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna. W pasie drogowym, do którego przylega działka nr 63, zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna oraz sieć telekomunikacyjna. W pasie drogowym, do którego przylega działka nr 437/1, przebiega sieć telekomunikacyjna, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie (na działce nr: 433) zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna. Zaopatrzenie w wodę i kanalizację sanitarną jest możliwe w ramach przedmiotowych działek.

Przedmiotowe działki leżą poza terenami zagrożonymi powodzią.

Działki nr 358, 360, 63 oraz 437/1 położone są w Otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, jednak ze względu na planowane przeznaczenie terenu, nie wpłynie ono negatywnie na środowisko i krajobraz.

Dopuszczenie w planie ogólnym na działkach zabudowy zgodnej z niniejszym wnioskiem umożliwiłoby zagospodarowanie tych działek w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, niepozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest dostatecznych przesłanek uzasadniających ograniczenie przeznaczenia terenu.

Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowe nieruchomości nie należą 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. Przedmiotowe działki posiadają 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.

Podkreślić należy, iż władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dla dowolnych, koniunkturalnych działań podejmowanych przez organ planistyczny. Ingerencja w prawo własności Wnioskodawcy, w kontekście nadużycia władztwa planistycznego, w żaden sposób nie wynika z konieczności ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo, porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej.

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 przedmiotowe działki mogą być przeznaczone 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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny	060909_2.001 4.358	☒ tak ☐ nie	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie strefy usługowej, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową
2	Plan ogólny	060909_2.001 4.360	☒ tak ☐ nie	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie strefy usługowej, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową
3	Plan ogólny	060909_2.001 4.63	☒ tak ☐ nie	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową
4	Plan ogólny	060909_2.000 8.437/1	☒ tak ☐ nie	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w razie jej nieuwzględnienia – wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową

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):

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.

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			☐ 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.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: 27.3.26 r.

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.