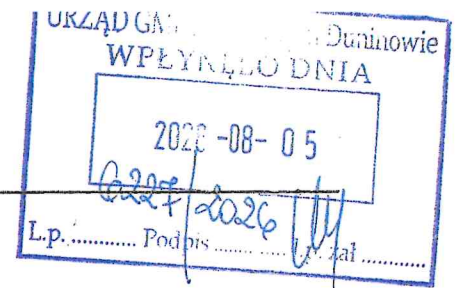


Kancelaria Adwokacka
Adwokat

a



Płock, dnia 15 czerwca 2026 roku

Do
Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego
w Warszawie

Skarżący:

1.

2.

3.

reprezentowani przez pełnomocnika:

Adwokat

Kancelaria Adwokacka w

Organ, którego działanie jest przedmiotem skargi:

Rada Gminy Nowy Duninów

ul. Osiedlowa 1, 09-505 Nowy Duninów

SKARGA

na uchwałę Rady Gminy Nowy Duninów Nr 47/VI/2024 z dnia 29 listopada 2024
r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W imieniu moich mandantów zaskarżam w całości Uchwałę Nr 47/VI/2024 Rady Gminy Nowy Duninów z dnia 29 listopada 2024 r. (dalej: "Uchwała"), zarzucając jej istotne naruszenie trybu sporządzania oraz rażące naruszenie prawa:

I. Materialnego, w szczególności:

1. **art. 1 ust. 2 pkt 1 i 7 oraz art. 6 ust. 2 u.p.z.p.**, poprzez uchwalenie planu, który w sposób rażący narusza zastany ład przestrzenny i zasadę dobrego sąsiedztwa, a także poprzez brak należytego wyważenia interesów i zignorowanie prawa Skarżących do ochrony ich interesu prawnego, w tym ochrony przed drastyczną utratą wartości ich nieruchomości;
2. **art. 2 Konstytucji RP**, poprzez naruszenie wywodzonej z zasady demokratycznego państwa prawnego zasady zaufania do organów państwa i

Siedziba główna:

Filia:

e-mail:

ochrony praw słusznie nabytych, przez arbitralne zerwanie z wieloletnią polityką planistyczną Gminy i złamanie obowiązującego od 1999 r. kategorycznego zakazu przekwalifikowania terenu na czysto usługowy.

II. Naruszenie przepisów postępowania:

1. **art. 8h ust. 1 pkt 4 oraz art. 8h ust. 3 w zw. z art. 17 u.p.z.p.**, poprzez zaniechanie ogłoszenia o konsultacjach społecznych w sposób zwyczajowo przyjęty i skuteczny, co doprowadziło do pozbawienia Skarżących realnej możliwości udziału w procedurze planistycznej i stanowi o pozorności przeprowadzonych konsultacji;
2. **art. 17 pkt 4 u.p.z.p.**, poprzez zaniechanie sporządzenia rzetelnej analizy urbanistycznej i przedstawienia w uzasadnieniu uchwały merytorycznych argumentów przemawiających za tak radykalną zmianą przeznaczenia terenu, co świadczy o dowolności i arbitralności działania organu planistycznego.

W oparciu o poniższe zarzuty, **wnoszę o:**

1. **stwierdzenie nieważności zaskarżonej Uchwały w całości;**
2. zasądzenie od organu na rzecz każdego ze Skarżących zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

U Z A S A D N I E N I E

Przedmiotem niniejszej skargi jest uchwała, która w sposób zasadniczy zmienia przeznaczenie oraz charakter urbanistyczny działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 74/3 i 74/4, położonych w Nowym Duninowie. Nieruchomości te znajdują się w centralnej części ukształtowanego osiedla o jednolitej, dominującej funkcji mieszkaniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości Skarżących zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Obszar ten od lat stanowi spójną całość przestrzenną, której podstawowymi walorami są kameralny charakter, niska intensywność zabudowy oraz warunki właściwe dla spokojnego osiedla mieszkaniowego.

Dotychczasowa polityka planistyczna Gminy, utrwalona w aktach obowiązujących przez ponad dwadzieścia pięć lat, konsekwentnie chroniła mieszkaniowy charakter tego terenu. Dopuszczenie określonych funkcji usługowych miało charakter uzupełniający i było ograniczone wymogiem ich nieuciążliwości. Jednocześnie wcześniejsze regulacje planistyczne wykluczały przekształcenie tego obszaru w teren o dominującej funkcji komercyjnej, niedającej się pogodzić z charakterem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Zaskarżona uchwała w sposób nagły i nieznajdujący dostatecznego uzasadnienia zrywa z dotychczasowym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przewiduje bowiem możliwość lokalizacji na działkach nr 74/3 i 74/4 wielkopowierzchniowego obiektu handlowego wraz z parkingiem, zapleczem

dostawczym, infrastrukturą techniczną oraz drogami i placami manewrowymi. Tego rodzaju inwestycja, ze względu na swoją skalę, sposób funkcjonowania oraz generowane natężenie ruchu samochodowego, pozostaje w oczywistej kolizji z dotychczasowym charakterem otoczenia i prowadzi do przekształcenia spokojnej enklawy mieszkaniowej w obszar intensywnej działalności handlowo-usługowej.

Istota sporu nie sprowadza się zatem wyłącznie do odmiennej oceny przyjętych przez Gminę rozwiązań planistycznych. Zaskarżona uchwała stanowi daleko idącą ingerencję w ukształtowany ład przestrzenny oraz w sposób korzystania z nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą planu. Jej postanowienia oddziałują bezpośrednio na sferę prawną Skarżących, wpływając na warunki wykonywania prawa własności, w szczególności na możliwość niezakłóconego korzystania z nieruchomości mieszkalnych, poziom hałasu, natężenie ruchu, bezpieczeństwo, prywatność oraz wartość rynkową należących do nich nieruchomości.

Szczególnego znaczenia nabiera przy tym sposób przeprowadzenia procedury planistycznej. Skarżący nie mieli rzeczywistej wiedzy o procedowaniu zmiany przeznaczenia działek nr 74/3 i 74/4 ani realnej możliwości przedstawienia swoich uwag i zastrzeżeń przed podjęciem uchwały. O jej istnieniu oraz rzeczywistych skutkach dowiedzieli się dopiero z zawiadomienia Starostwa Powiatowego w Płocku o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Okoliczność ta uzasadnia zarzut, że przewidziane prawem instrumenty udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej nie zapewniły osobom, których interes prawny został bezpośrednio dotknięty, rzeczywistej i skutecznej możliwości ochrony ich praw przed uchwaleniem kwestionowanych rozwiązań.

II. Stan faktyczny oraz interes prawny Skarżących

Skarżący są właścicielami nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działek nr ewid. 74/3 i 74/4, objętych ustaleniami zaskarżonej uchwały. Tym samym skutki przyjętych rozwiązań planistycznych oddziałują bezpośrednio na sposób wykonywania przez nich prawa własności, a nie jedynie na ich interes faktyczny lub subiektywne odczucia związane ze zmianą otoczenia.

Interes prawny Skarżących ma charakter indywidualny, konkretny, aktualny i obiektywnie weryfikowalny. Wynika on przede wszystkim z przysługującego im prawa własności oraz związanych z nim uprawnień do korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, czerpania z niej pożytków i ochrony przed nadmiernym oddziaływaniem nieruchomości sąsiednich. Zaskarżona uchwała stwarza podstawę prawną do realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie ich domów wielkopowierzchniowego obiektu handlowego wraz z parkingiem, zapleczem dostawczym oraz drogami i placami manewrowymi.

Dopuszczenie inwestycji o takiej skali i charakterze może prowadzić w szczególności do istotnego zwiększenia natężenia ruchu, emisji hałasu i światła, wzmożonego ruchu pojazdów dostawczych, pogorszenia bezpieczeństwa komunikacyjnego oraz ograniczenia prywatności i dotychczasowego komfortu korzystania z nieruchomości. Jednocześnie zmiana funkcji terenu sąsiedniego z mieszkaniowej lub nieuciążliwej usługowej na intensywną funkcję handlową może wywołać wymierne skutki majątkowe, w tym obniżenie wartości rynkowej nieruchomości Skarżących.

Naruszenie interesu prawnego Skarżących nie ma zatem charakteru hipotetycznego ani abstrakcyjnego. Wynika bezpośrednio z normatywnej treści zaskarżonej uchwały, która zmieniła dopuszczalny sposób zagospodarowania sąsiednich nieruchomości i stworzyła podstawę do realizacji inwestycji oddziałującej na zakres oraz warunki wykonywania przysługującego Skarżącym prawa własności.

Skarżący powzięli wiadomość o uchwaleniu kwestionowanych rozwiązań planistycznych dopiero po doręczeniu im przez Starostwo Powiatowe w Płocku zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla planowanej inwestycji. Do tego czasu nie mieli rzeczywistej wiedzy o zmianie przeznaczenia działek nr 74/3 i 74/4, a tym samym nie mogli skutecznie przedstawić swoich uwag i zastrzeżeń na etapie procedury planistycznej. Okoliczność ta wskazuje, że zastosowany sposób informowania o procedurze nie zapewnił właścicielom nieruchomości bezpośrednio narażonych na skutki uchwały realnej możliwości udziału w procesie jej uchwalania i podjęcia we właściwym czasie działań służących ochronie ich praw.

I. Uzasadnienie zarzutów

A. Pozorność partycypacji społecznej i niezapewnienie mieszkańcom rzeczywistego dostępu do informacji

Procedura poprzedzająca podjęcie zaskarżonej uchwały nie zapewniła osobom bezpośrednio dotkniętym jej skutkami rzeczywistej możliwości zapoznania się z projektowanymi rozwiązaniami oraz przedstawienia uwag. Sposób rozpowszechnienia informacji o prowadzonych pracach planistycznych, nawet jeżeli odpowiadał niektórym wymogom formalnym, okazał się w warunkach lokalnych nieskuteczny i nie realizował celu przepisów o partycypacji społecznej.

Od lat informacje istotne dla mieszkańców Nowego Duninowa były zwyczajowo zamieszczane na słupie ogłoszeniowym oraz tablicy znajdującej się w centrum miejscowości, w pobliżu obiektów użyteczności publicznej i punktów usługowych. Są to miejsca regularnie odwiedzane przez Skarżących oraz pozostałych mieszkańców. Informacja o przystąpieniu do prac planistycznych, konsultacjach lub wyłożeniu projektu, obejmującego tak istotną zmianę przeznaczenia działek nr 74/3 i 74/4, nie została tam zamieszczona.

Z posiadanych przez Skarżących informacji wynika, że organ ograniczył publikację ogłoszenia do tablicy informacyjnej sołectwa położonej w odległości około dwóch kilometrów od ich miejsca zamieszkania, w miejscu przez nich nieuczęszczanym. Jeżeli okoliczność ta znajdzie potwierdzenie w dokumentacji prac planistycznych, będzie świadczyć o zastosowaniu takiego sposobu informowania, który nie zapewniał właścicielom nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym zmianą realnej możliwości powzięcia wiadomości o procedurze.

Skarżący w czasie prowadzenia prac planistycznych uczestniczyli ponadto w spotkaniach z Przewodniczącym Rady Gminy, Panem A. ..., oraz radnym reprezentującym ich teren, Panem B. ... m. Pomimo bezpośredniego kontaktu oraz lokalnego charakteru projektowanej zmiany żaden z wymienionych przedstawicieli Gminy nie poinformował Skarżących o procedowaniu planu umożliwiającego realizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w bezpośrednim sąsiedztwie ich domów.

Samo zaniechanie przekazania indywidualnej informacji przez radnych nie stanowi jeszcze odrębnego naruszenia ustawowego trybu sporządzania planu. Okoliczność ta ma jednak istotne znaczenie dla całościowej oceny, czy działania informacyjne organu zapewniały rzeczywistą jawność procedury oraz czy mieszkańcy mieli faktyczną możliwość udziału w procesie planistycznym. W zestawieniu z brakiem ogłoszeń w zwyczajowo wykorzystywanych miejscach prowadzi ona do wniosku, że partycypacja społeczna miała charakter wyłącznie formalny.

Znaczenie powyższych uchybień potęguje ograniczony zakres przestrzenny zaskarżonej regulacji. Uchwała dotyczy ściśle określonego terenu, a krąg właścicieli nieruchomości bezpośrednio narażonych na jej skutki był niewielki i możliwy do jednoznacznego ustalenia. Przyjęte rozwiązania planistyczne odpowiadają ponadto parametrom konkretnego zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na budowie marketu wraz z parkingiem, zapleczem dostawczym oraz układem komunikacyjnym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustanawia co do zasady obowiązku indywidualnego zawiadamiania właścicieli wszystkich nieruchomości sąsiednich. Nie oznacza to jednak, że organ może ograniczyć się do czynności formalnych, które w konkretnych warunkach nie zapewniają realnego dotarcia informacji do zainteresowanej społeczności. Celem regulacji dotyczących partycypacji społecznej jest umożliwienie mieszkańcom rzeczywistego udziału w kształtowaniu polityki przestrzennej, zwłaszcza gdy planowane rozwiązania bezpośrednio wpływają na sposób wykonywania prawa własności oraz warunki zamieszkiwania.

O istnieniu uchwały i jej skutkach Skarżący dowiedzieli się dopiero po otrzymaniu zawiadomienia Starostwa Powiatowego w Płocku o wszczęciu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Wówczas etap kształtowania treści aktu planistycznego był już zakończony, a możliwość przedstawienia uwag w

procedurze planistycznej została faktycznie wyłączona. Okoliczności te uzasadniają zarzut, że organ nie zapewnił transparentnego i efektywnego udziału społeczeństwa, a zastosowane środki informacyjne nie odpowiadały znaczeniu ani lokalnym skutkom projektowanej zmiany.

B. Brak wyjaśnienia wyboru lokalizacji i przekroczenie granic władztwa planistycznego

Z wiedzy Skarżących wynika, że pierwotnie pod lokalizację planowanego obiektu handlowego rozważano inny teren, położony po przeciwnej stronie ulicy. Był to obszar większy, lepiej skomunikowany i umożliwiający dogodniejszą obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej, a jednocześnie w mniejszym stopniu ingerujący w istniejącą zabudowę mieszkaniową.

Pomimo tego ostatecznie przyjęto lokalizację na działkach nr 74/3 i 74/4, położonych wewnątrz ukształtowanego osiedla mieszkaniowego i bezpośrednio graniczących z nieruchomościami Skarżących. Z dostępnej dokumentacji nie wynikają przesłanki, które zdecydowały o odstąpieniu od lokalizacji pierwotnie rozważanej. Brakuje w szczególności analizy wariantowej, porównania skutków komunikacyjnych, środowiskowych i społecznych poszczególnych lokalizacji, a także wyjaśnienia, dlaczego interes inwestora uznano za wymagający realizacji właśnie kosztem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Gminie przysługuje władztwo planistyczne, jednak nie ma ono charakteru absolutnego ani dowolnego. Rozstrzygnięcia planistyczne powinny uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego oraz ochronę praw osób trzecich. Ingerencja w prawa właścicieli nieruchomości sąsiednich musi pozostawać racjonalnie uzasadniona i proporcjonalna do celu, któremu ma służyć.

W niniejszej sprawie brak przedstawienia przyczyn wyboru najbardziej konfliktogennej lokalizacji wywołuje uzasadnioną wątpliwość, czy interesy wszystkich uczestników procesu planistycznego zostały właściwie rozpoznane i wyważone. Treść uchwały oraz jej ścisłe powiązanie z konkretnym zamierzeniem inwestycyjnym wskazują natomiast, że interes prywatnego inwestora mógł uzyskać pierwszeństwo przed ochroną zastanego ładu przestrzennego oraz praw właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Samo dostosowanie planu do konkretnej inwestycji nie przesądza jeszcze o bezprawności uchwały. Wymaga jednak wykazania, że przyjęte rozwiązanie służy również prawidłowo zidentyfikowanemu interesowi publicznemu, jest zgodne z zasadami planowania przestrzennego oraz zostało poprzedzone rzetelnym rozważeniem rozwiązań alternatywnych. Takiego uzasadnienia w niniejszej sprawie zabrakło.

C. Nieuzasadnione odejście od utrwalonego kierunku zagospodarowania oraz naruszenie prawa własności

Przez ponad dwadzieścia pięć lat dokumenty planistyczne i rozstrzygnięcia dotyczące przedmiotowego obszaru chroniły jego mieszkaniowy charakter. W decyzji Wójta Gminy z 1999 r. zawarto jednoznaczne postanowienie, zgodnie z którym: „Obowiązuje zakaz przekwalifikowania działek mieszkaniowo-usługowych na działki usługowe”.

Powyższe ustalenie nie oznacza, że Gmina została bezterminowo pozbawiona możliwości zmiany przeznaczenia terenu. Stanowi jednak istotny element oceny dotychczasowej polityki przestrzennej oraz uzasadnionych oczekiwań właścicieli nieruchomości. Skarżący przez wiele lat kształtowali sposób korzystania ze swoich nieruchomości w warunkach utrwalonego przeznaczenia mieszkaniowego, zakładając, że w bezpośrednim sąsiedztwie ich domów nie powstanie obiekt o dominującej i intensywnej funkcji handlowej.

Radykalne odejście od dotychczasowego kierunku zagospodarowania wymagało zatem szczególnie starannego uzasadnienia, wskazującego zarówno na interes publiczny przemawiający za zmianą, jak i na sposób uwzględnienia praw właścicieli nieruchomości sąsiednich. W dokumentacji planistycznej powinno zostać wykazane, dlaczego dotychczasowa ochrona funkcji mieszkaniowej utraciła aktualność i z jakich względów konieczne stało się dopuszczenie obiektu handlowego o znacznej skali właśnie na działkach nr 74/3 i 74/4.

Realizacja inwestycji dopuszczonej zaskarżoną uchwałą będzie wiązała się ze zwiększeniem natężenia ruchu, ruchem samochodów dostawczych, hałasem, oświetleniem terenu, funkcjonowaniem parkingu oraz zaplecza logistycznego. Oddziaływania te zasadniczo zmieniają warunki korzystania z sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Mogą również prowadzić do obniżenia ich wartości rynkowej, co powinno zostać wykazane odpowiednim dowodem, w szczególności opinią rzeczoznawcy majątkowego.

Przyjęte rozwiązanie ingeruje zatem w sposób wykonywania prawa własności Skarżących i wymaga oceny w świetle art. 6 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. oraz art. 64 Konstytucji RP. Organ planistyczny miał obowiązek nie tylko dostrzec interes inwestora, lecz także rozpoznać i należyście wyważyć interesy właścicieli nieruchomości sąsiednich. Brak takiego wyważenia, połączony z niewykazaniem konieczności wyboru tej właśnie lokalizacji, przemawia za uznaniem, że granice przysługującego Gminie władztwa planistycznego zostały przekroczone.

Argumentacja przedstawiona w niniejszej skardze znajduje mocne oparcie w ugruntowanej linii orzecniczej Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego dotyczącej **granic władztwa planistycznego gminy**, ochrony prawa własności oraz znaczenia udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej. Sądy administracyjne konsekwentnie podkreślają, że procedura sporządzania miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego musi być prowadzona z poszanowaniem wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: **u.p.z.p.**), w tym rzetelnego informowania mieszkańców o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz zapewnienia im realnej możliwości zgłaszania uwag. Istotne naruszenie trybu sporządzenia planu, w szczególności takie, które faktycznie ogranicza udział społeczeństwa, może prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały na podstawie **art. 28 ust. 1 u.p.z.p.**¹

W kontekście zarzutów dotyczących naruszenia procedury i pozorności konsultacji społecznych należy wskazać, że obowiązki informacyjne organu gminy nie mogą być realizowane wyłącznie formalnie. Obowiązkiem organu jest także zorganizowanie procesu konsultacji, aby osoby zainteresowane miały realną, a nie tylko teoretyczną możliwość zapoznania się z projektem planu, wzięcia udziału w dyskusji publicznej oraz wniesienia uwag. Dokumentowanie przebiegu dyskusji publicznej oraz sposobu rozpatrzenia uwag mieszkańców ma na celu wykazanie, że udział społeczeństwa w procedurze planistycznej nie był iluzoryczny, lecz faktyczny i efektywny. Uchybienia, które w praktyce uniemożliwiają lub poważnie utrudniają mieszkańcom zajęcie stanowiska wobec projektu, stanowią istotne naruszenie prawa i mogą prowadzić do eliminacji uchwały z obrotu prawnego^{2,3}.

Jednocześnie podkreślić należy, że **władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru nieograniczonego**. Uchwalając lub zmieniając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, gmina ingeruje w sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, jednak musi czynić to w granicach wyznaczonych przez **art. 1 u.p.z.p.** oraz przez **art. 31 ust. 3 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej**, z poszanowaniem zasady proporcjonalności i zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. Ograniczenia prawa własności są dopuszczalne jedynie w takim zakresie, w jakim są konieczne dla ochrony wartości wskazanych w ustawie, takich jak **ład przestrzenny, ochrona środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ochrona mienia oraz prawa innych osób**, oraz pozostają w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do realizowanych celów publicznych^{1,4}.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego jednoznacznie wskazuje, że uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która powoduje, iż korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe albo istotnie ograniczone, rodzi po stronie właściciela roszczenia przewidziane w **art. 36 ust. 1 u.p.z.p.** Szkoda polega w szczególności na uszczupleniu realnych, a nie tylko hipotetycznych możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, co wiąże się ze spadkiem jej wartości rynkowej. W konsekwencji spadek wartości nieruchomości sąsiednich, degradacja otoczenia oraz wprowadzenie nowej, uciążliwej funkcji mogą zostać zakwalifikowane jako rzeczywista i wymierna szkoda, przed którą właściciel ma prawo domagać się ochrony^{1,5}.

W utrwalonej linii orzeczniczej Naczelnego Sądu Administracyjnego podkreśla się, że za **nadużycie władztwa planistycznego** uważa się w szczególności przypadki, w których przy uchwalaniu lub zmianie planu miejscowego dochodzi do nadmiernej ingerencji w sferę prawa własności, niewspółmiernej do realizowanych celów publicznych, a także do naruszenia ładu przestrzennego przez lokalizowanie obiektów uciążliwych i funkcjonalnie obcych w jednorodnej tkance mieszkaniowej. Tego rodzaju zmiany, wprowadzane bez przekonującego uzasadnienia w interesie publicznym, prowadzą do podważenia zaufania obywateli do prawa i mogą być kwalifikowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały planistycznej w całości lub w części^{1,3}.

W świetle powyższego niniejsza skarga, kwestionująca zarówno prawidłowość przeprowadzenia procedury planistycznej (w szczególności realność konsultacji społecznych), jak i zgodność merytorycznych ustaleń zmienionego planu z zasadami władztwa planistycznego gminy, zasadą ochrony prawa własności oraz zaufania obywateli do państwa, znajduje pełne uzasadnienie w aktualnym i ugruntowanym orzecznictwie sądów administracyjnych i powszechnych.

Mając na uwadze powyższe, skarga jest w pełni zasadna. Organ w sposób rażący naruszył zarówno procedurę, jak i fundamentalne zasady prawa materialnego, podejmując uchwałę, która jest sprzeczna z dobrem lokalnej społeczności i nosi znamiona działania arbitralnego.

Z poważaniem,

Załączniki:

1. Odpis skargi (1 egz.);
2. Pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej;
3. Kopia Decyzji Wójta Gminy Nowy Duninów Nr 17/99 z dnia 10.03.1999 r.

Źródła

1. Pietrasz Piotr, w: Ordynacja podatkowa. Tom II. Procedury podatkowe. Art. 120-344. Komentarz aktualizowany, red. Ete! Leonard, LEX/el. 2025, Art. 176
2. Wróbel Andrzej, w: Jaśkowska Małgorzata, Wilbrandt-Gotowicz Martyna, Wróbel Andrzej, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2025, Art. 71
3. Chróścielewski Wojciech, w: Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, red. Chróścielewski Wojciech, Krawczyk Agnieszka, WKP 2025, Art. 71
4. Sałajczyk Dariusz, w: Prawo o notariacie. Komentarz, wyd. II, red. Gonet Wojciech, WKP 2025, Art. 80

Nowy Duninów, dn. 1999.03.10

Znak sprawy: RG.7334/17/99

DECYZJA NR 17/99

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Stosownie do przepisów art.107 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art.1 ust.2, art.39, art.40 ust.1 i 3, art.42 i art.46 ust.2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89 poz.415/ z późn.zm.

- po rozpatrzeniu wniosku Pani

z dnia 17.03.1999 r. dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Nowy Duninów działki nr 17/99 uchwalonego przez Radę Gminy Nowy Duninów Uchwałą nr 312/XXXVIII/98 z dnia 3 kwietnia 1998 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Północnego Nr.5 z dnia 30.06.1998r.poz.62.

u s t a l a m

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie budynku mieszkalnego przewidzianej do realizacji w miejscowości Nowy Duninów (działka Nr 17/99)

Warunki są następujące:

1. Warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warunki urbanistyczno-architektoniczne zabudowy

- a/ Obowiązują wolnostojące budynki mieszkalno-usługowe, na terenie działki może być tylko jeden budynek.
- b/ Wysokość zabudowy do dwu i pół kondygnacji nadziemnej z możliwością podpiwniczenia.
- c/ Dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 35 do 45 stopni.
- d/ Pokrycie budynków dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o podobnym wykonaniu.
- e/ Ogrózenie terenu działek ażurowe do wysokości 1,5 metra harmonizując z krajobrazem.

Ustalenia szczegółowe

1. Na terenie objętym planem ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Intensywność zabudowy nie może przekraczać 25 %
3. Obowiązuje zakaz przekwalifikowania działek mieszkaniowo-usługowych na działki usługowe.
4. Obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek.
5. Uciążliwość usług powinna być ograniczona do granic własności działek.

Należy zachować warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. - Dz.U. Nr 10 z 1995 r. z późniejszymi zmianami/.

2. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Sieć infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, wodociąg i gazociąg pod chodnikiem lub w pasie zieleni, urządzenia elektroenergetyczne i telekomunikacyjne w obrębie zarezerwowanego pasa terenu. Trasy uzbrojenia określa się orientacyjnie.
Uszczegółowienie nastąpi na etapie projektów branżowych.
2. Ustala się:
 - a/zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego. Sieć osiedlową należy uzbroić w hydranty przeciwpożarowe,
 - b/odprowadzenie ścieków docelowo - poprzez osiedlową kanalizację sanitarną do projektowanej oczyszczalni ścieków w Nowym Duninowie. Jako wariantowe rozwiązanie dopuszcza zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem półnaturalnej technologii utylizacji ścieków opartej na systemie firmy francuskiej Sotralentz z osadnikiem gnilnym Epurbloc,
 - c/zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliwa ekologicznego,
 - d/zasilanie w energię elektryczną na warunkach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym w Gostyninie, dla urządzeń elektroenergetycznych zarezerwowano pas terenu,
 - e/gospodarka odpadami stałymi - w indywidualnym systemie zbierania odpadów z zastosowaniem wstępnej segregacji, pojemniki okresowo opróżniane przez firmę Lobbe, wywóz odpadów na wysypisko śmieci w Kobiernikach gm.Stara Biała.

W zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- a/ zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
- b/ zachowanie istniejących skupisk zieleni,
- c/ obsadzenie działek zielenią ozdobną i użytkową.

Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej należy sprawdzić warunki gruntowo-wodne.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
działka

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne są na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji.

1. Linie rozgraniczające działek mieszkaniowo-usługowych ustala się jako:

- a/ ustalone według wskazanych na rysunku planu odległości odniesionych do punktów stałych /granice działek istniejących/, podlegają uściśleniu w czasie podziału geodezyjnego na gruncie.
- b/ orientacyjne - podlegają uściśleniu w czasie podziału geodezyjnego na gruncie.

2. Linie zabudowy określa się jako nieprzekraczalne odległości:

- a/ od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 62 Płock-Włocławek - 30 metrów,
- b/ od projektowanej drogi lokalnej L - w kierunku wschodnim 10 metrów, w kierunku zachodnim 5 metrów i w kierunku północnym 6 metrów,
- c/ od krawędzi drogi dojazdowej D - 10 metrów.

Niniejsza decyzja jest ważna dwa lata od daty uzyskania przez nią funkcji decyzji ostatecznej, o ile w tym czasie wnioskodawca nie otrzyma pozwolenia na budowę.

U z a s a d n i e n i e

W dniu 1999.03.09 Pani

wniósł zwrócić się z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki w miejscowości

W toku postępowania ustalono, że wniosek spełnia warunki do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania w/w działki.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują;

1. Pani

zam. Iłostk

/wnioskodawca/

własność: Skarb Państwa Starostwo Powiatowe w Płocku
użytkownik wieczysty: Pani
zam. V

2. Osoby których dotyczą warunki wymienione w pkt. 3

- Pani A

zam.

- Pan

zam. P

- Okręgowa Dyrekcja Dróg Publicznych w Warszawie
Zarząd Dróg w Gostyninie, ul. Krośniewicka 5

- Zarząd Gminy Nowy Duninów

- a/a