

Poniżej przykładowa treść pisma, w którym obywatele na podstawie [art.18. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym \(Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.\)](#) zgłosić mogą uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp). Zwracam uwagę, że nie biorę odpowiedzialności za skutki wykorzystania poniższego wzoru jak również zwracam uwagę, że właściciele nieruchomości warszawskich zostali pozbawieni prawa własności 21.11.1945 r. z mocy art.1 dekretu z 26.10.1945 r. a więc nie są właścicielami i akt ten nie jest uważany za wywłaszczenie.

Zasadnym jednak wydaje się być posłużenie w piśmie przez dekretovców fragmentami uzasadnienia **wyroku z dnia 2006.02.08 NSA W-wa, II OSK 832/05 LEX nr 194004** :
*(...) Nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności jest sytuacja kiedy gmina projektując nowe rozwiązania planistyczne kieruje się głównie skutkami ekonomicznymi, które mogą ją dotknąć, z pola widzenia tracąc interesy właścicieli gruntów i ich równe traktowanie. W demokratycznym państwie prawa nie ma miejsca na sztywno pojmowaną zasadę prymatu jednego interesu nad innym, zwłaszcza prymatu interesu publicznego nad prywatnym, a każde niezbędne odstępstwo od tej zasady winno być starannie i przekonywująco uzasadnione. (...) Sąd doszedł w tej sytuacji do przekonania, że gmina chce doprowadzić do legalizacji inwestycji i sanowania swoich sprzecznych z prawem czynności, kosztem interesu prawnego m.in. skarżących. (...)*Trzeba podzielić pogląd sądu pierwszej instancji, że nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności jest sytuacja kiedy gmina projektując nowe rozwiązania planistyczne kieruje się głównie skutkami ekonomicznymi, które mogą ją dotknąć, z pola widzenia tracąc interesy właścicieli gruntów i ich równe traktowanie. **W demokratycznym państwie prawa nie ma miejsca na sztywno pojmowaną zasadę prymatu jednego interesu nad innym, zwłaszcza prymatu interesu publicznego nad prywatnym, a każde niezbędne odstępstwo od tej zasady winno być starannie i przekonywująco uzasadnione.** Takiego uzasadnienia zabrakło w niniejszej sprawie. Zgodzić się trzeba z poglądem wyrażonym przez sąd pierwszej instancji, że uzasadnieniem tym nie może być obawa gminy przed jej obowiązkami odszkodowawczymi, za chybione uznać też należy twierdzenie gminy, zawarte w skardze kasacyjnej, iż przyjęte rozwiązania planistyczne nawiązują do rozwiązań dotąd obowiązujących, bowiem właściciele gruntów objętych zmianami planistycznymi mają prawo oczekiwać, że nowe rozwiązania planistyczne uwzględnią ich żądania, a przynajmniej zostaną dogłębnie rozważone, dając szansę na ewentualną korektę wcześniejszych ustaleń planistycznych, zaś brak możliwości dokonania takich korekt (zmian) zostanie należycie uzasadniony.

Interesujące z naszego punktu widzenia są również uzasadnienia **wyroku z dnia 7 września 2006 r. Sygn. akt II SA/Wr 604/05 WSA Wrocław :**

(...) kwestionowany przez nich zapis planu stanowi drastyczną ingerencję w prawo własności, nie mającą uzasadnienia gospodarczego, ekonomicznego i ekologicznego. Zauważyli, iż przedmiotowa uchwała nie zawiera wyczerpującego uzasadnienia, które w sposób racjonalny wyjaśniałoby przesłanki, którymi się kierowała. (...) przepisy o planowaniu przestrzennym powinny być interpretowane w świetle przepisów Konstytucji w ten sposób, ażeby ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego były wynikiem rozważenia wszystkich wchodzących w grę interesów, a sytuacje konfliktowe były rozstrzygane po wysłuchaniu "wszystkich stron konfliktu przy zastosowaniu dostępnych środków i reguł prawnych"(...) Oznacza to, że w sprawach planowania przestrzennego istnieje obowiązek wskazania, o jaki interes ogólny (publiczny) chodzi, oraz że jest on na tyle ważny i znaczący, iż bezwzględnie wymaga ograniczeń w sposobie wykonywania przez obywateli ich własności (...) Samo zaś istnienie i znaczenie takiego interesu oraz przesłanki powodujące konieczność przełożenia w konkretnym wypadku interesu publicznego nad indywidualnym muszą zawsze podlegać wnikliwej kontroli instancyjnej i sądowej, szczególnie wtedy, gdy chodzi o udowodnienie, że w interesie publicznym leży ograniczenie lub odjęcie chronionego przez Konstytucję prawa własności.

*Skarżący przytoczyli również treść wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 grudnia 1992 r. (sygn. akt IV SA 956/92, "Prawo i finanse w biznesie", 45/94, s. 57), że "pozbawienie właściciela nieruchomości możliwości korzystania z prawa własności, dokonane czynnościami organów administracji publicznej, co ma miejsce przy przeznaczaniu nieruchomości na cele niezgodne z interesami jej właściciela, jest faktycznie odjęciem lub ograniczeniem prawa rozporządzania nieruchomością, mającym wszelkie cechy jej wywłaszczenia.(...) **każde naruszenie trybu postępowania oraz właściwości organów tak w procesie sporządzania i ustanawiania planu zagospodarowania przestrzennego, jak i w procesie wprowadzania zmian do tegoż planu, pociąga za sobą nieważność uchwały [zatwierdzającej mpzp - przyp.red.]** . Własność podlega ochronie i może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty własności. Zobowiązuje to do szczególnie wnikliwego rozpatrywania wszelkich sytuacji, w których ustawa takie ograniczenie dopuszcza. Rada Gminy nie może się zatem skutecznie powoływać na interes ogólny jako podstawowe, a tym bardziej jedyne kryterium zasadności podejmowanych rozstrzygnięć planistycznych. **Spojrzenie na proponowane rozwiązania powinno być odwrotne: czy w związku z realizacją choćby najstuszniejszych celów***

społecznych nie został naruszony interes prawny jednostki. Mając na względzie interes ogółu, rada gminy nie może tracić z pola widzenia interesów prawnych poszczególnych obywateli . [stąd wniosek , że również dekretovców oczekujących na zwrot – uwaga red.]

Właściciele nieruchomości mogą oczekiwać, że gmina, gospodarując przestrzenią, będzie to czyniła tak, aby ograniczyć ingerencję w sferę praw własnościowych do niezbędnego minimum, jednocześnie dając dowody racjonalności podejmowanych rozwiązań.

Wskazać przy tym należy, że naruszenie zapisami planu zagospodarowania przestrzennego prawa własności nie polega na tym, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego "dokonuje zaboru czegokolwiek z nieruchomości właściciela", lecz na tym, że sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego "wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności". Naruszenie interesu prawnego więc nie polega na odjęciu jakiejś dotychczasowej wartości prawnej (uprawnienia, możliwości prawnej), ale również na spowodowaniu, że w przyszłości jakaś wartość prawna (uprawnienie, możliwość prawna) nie będzie mogła być realizowana. [np. realizacja uprawnienia wynikająca z wniosku art.7 dekretu 26.10.1945 r.] Rzeczą organu planistycznego jest także wytlumaczenie zainteresowanemu powodów takiego naruszenia.(...) W świetle powyższych ustaleń, przyjąć należy, że w niniejszej sprawie doszło do naruszenia interesu prawnego - uprawnienia, o którym stanowi ww. art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, a polegającym na istnieniu związku między zawartym w kwestionowanym przez skarżących zapisie przedmiotowej uchwały unormowaniem a ich własną indywidualną sytuacją prawną, wynikającą z prawa materialnego.

OTO WZÓR PISMA Z UWAGAMI DO PLANU :

W dniach w siedzibie Urzędu został wyłożony do publicznego wglądu projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi oraz dla części terenów położonych we wsi Sękocin Nowy i części terenów położonych”.

W Dziale III „Ustalenia przestrzenno-funkcjonalne dla poszczególnych terenów „ w Rozdziale 3 „Komunikacja” (§ 26 i § 27) ww. projekt przewiduje m.in. zmianę korytarza drogi dojazdowej 3KUD której odcinek mający na celu połączenie z drogą 1KUL ma zostać przeprowadzony na terenach stanowiących w chwili obecnej części działek gruntu o numerach ewidencyjnych nr: stanowiących naszą własność.

Planowana lokalizacja ww. odcinka drogi 3KUD stanowiącego połączenie z drogą 1KUL stanowi ewidentne naruszenie naszych uprawnień jako właścicieli działek gruntu o numerach

ewidencyjnych:....., gdyż zakłada nie tylko pozbawienie nas prawa własności części gruntu ale również doprowadzi do znacznego zmniejszenia możliwości wykorzystania terenów oznaczonych w chwili obecnej jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych:na cele budowlane (zabudowy mieszkaniowej). Przeprowadzenie tejże drogi zgodnie z postanowieniami ww. projektu doprowadzi do niemożności prawidłowego wykorzystania tychże działek na celu budowlane, gdyż pozostałe w naszej dyspozycji „części” działek gruntu o numerach ewidencyjnych:obejmować będą powierzchnie , na których nie będzie możliwe przeprowadzenie inwestycji budowlanych - co warte podkreślenia - zgodnych z postanowieniami ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym np.: postanowieniem § 17 ust. 2 ww. projektu, przewidującym dostosowanie wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych bądź postanowieniem § 23 ust. 2 ww. projektu wprowadzającym wymóg zachowania co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.

Biorąc pod uwagę przewidywany zakres ograniczenia przysługującego nam prawa własności działek gruntu o numerach ewidencyjnych nr:wskazać należy, iż w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 stycznia 2002 r. (III RN 192/00, OSNCP 2002/15/346) Sąd Najwyższy wskazał, iż: „**Przy ocenie, czy uchwała rady gminy odrzucająca zarzut do projektu planu miejscowego narusza interes prawny lub uprawnienie właściciela nieruchomości gruntowej należy zatem starannie odróżniać zgodne z prawem i zasadą proporcjonalności postanowienia projektu ograniczające prawo własności tej nieruchomości od sprzecznych z prawem postanowień projektu planu miejscowego, które nie ograniczają prawa własności w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego i ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, lecz naruszają istotę tego prawa. Trzeba mieć bowiem na uwadze przepisy Konstytucji chroniące prawo własności, w tym przepis art. 64 ust. 3, z którego wynika, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty własności.**”

Planowana lokalizacja wyżej opisanego odcinka drogi 3KUD doprowadzi do tak znacznego ograniczenia możliwości wykorzystania działek gruntu o numerach ewidencyjnych:na budownictwo mieszkaniowe, iż postanowienia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi ..oraz dla części terenów położonych we wsii części terenów położonych we wsi.....” należy uznać w tym zakresie **za naruszające istotę przysługującego nam prawa własności** działek gruntu o numerach

ewidencyjnych:.....- a więc sprzeczne w tym zakresie z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Wskazać również należy, iż planowana lokalizacja wyżej opisanego odcinka drogi 3KUD doprowadzi do znacznego spadku wartości posiadanych przez nas działek gruntu o numerach ewidencyjnych:(a w zasadzie tego co z nich zostanie po wydzieleniu terenu pod tę drogę).

Biorąc więc powyższe pod uwagę uznać należy, iż ustalenia przyjęte w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we w sposób ewidentny naruszają nasz interes prawny jako właścicieli przedmiotowych działek

W tym miejscu ponownie wskazujemy, iż **nie wyrażamy zgody na zajęcie części działek gruntu o numerach ewidencyjnych .na potrzeby ww. odcinka drogi 3KUD.**

Dodatkowo podnosimy, iż lokalizacja odcinka drogi 3KUD, mającego stanowić połączenie z drogą 1KUL została **wybrana bez uwzględnienia alternatywnych rozwiązań komunikacyjnych.**

W chwili obecnej istnieje i jest wykorzystywana droga wewnętrzna Z nieznaną jednak przyczyną odcinek drogi zaplanowany został na działkach o numerachpomimo istnienia wyżej opisanej drogi wewnętrznej, której zaadaptowanie na potrzeby drogistanowi wręcz oczywiste rozwiązanie komunikacyjne. Podkreślić należy, iż zaplanowanie odcinka drogi - stanowi ewidentny przykład niedopuszczalnej ochrony praw właściciela działek o numerachkosztem właścicieli działek o numerach.....

Odnosnie tej nieprawidłowości pragniemy wskazać, iż w wyroku z dnia 01 grudnia 1999 r. (IV S.A. 1387/99, LEX nr 48258) Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, iż: „Rada Gminy, rozstrzygając o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutów [...] powinna brać również pod uwagę zakres naruszonych interesów prawnych poszczególnych podmiotów i proporcje tych naruszeń w porównaniu z innymi podmiotami. Inaczej mówiąc, **prawnie uzasadnione władztwo planistyczne Gminy nie powinno w sposób nadmierny, z pogwałceniem zasady sprawiedliwości społecznej, naruszać interesów jednych, chroniąc innych**”

Takie właśnie rozwiązanie zostało zastosowane przy planowaniu lokalizacji odcinka drogi..., mającego stanowić połączenie z drogą . - naruszone zostały nasze interesy a chronione są interesy właściciela działek o numerach.