



Warszawa, dnia 15 sierpnia 2026 r.

Podmiot wnoszący petycję:

Michał Przybysz

Adresat:

Rada Gminy Zabrodzie
za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Gminy Zabrodzie
ul. Wł. St. Reymonta 51
07-230 Zabrodzie
adres do e-Doręczeń: AE:PL-18382-67777-IFDSU-28

PETYCJA

w sprawie usunięcia wad projektu planu ogólnego Gminy Zabrodzie przed jego uchwaleniem

Na podstawie art. 2 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870) składam petycję w interesie publicznym, w sprawie mieszczącej się w zakresie zadań i kompetencji Rady Gminy Zabrodzie jako organu właściwego do uchwalenia planu ogólnego gminy.

Petycja kierowana jest do Rady Gminy jako organu stanowiącego — zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o petycjach „Petycja złożona do organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego jest rozpatrywana przez ten organ”.

Wyrażam zgodę, o której mowa w art. 4 ust. 3 ustawy o petycjach, na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję mojego imienia i nazwiska.

I. ŻĄDANIE

Wnoszę o:

1. Nieuchwalanie planu ogólnego Gminy Zabrodzie w kształcie przedłożonym do konsultacji społecznych do czasu usunięcia wad wskazanych w uzasadnieniu niniejszej petycji — a w szczególności do czasu uzupełnienia uzasadnienia projektu o elementy wymagane przez art. 13h ust. 2 u.p.z.p.
2. Zobowiązanie Wójta Gminy Zabrodzie do uzupełnienia części tekstowej uzasadnienia projektu o treść rozdziałów VI. „Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego Gminy Zabrodzie” i VII. „Źródła danych”, które w dokumencie udostępnionym na etapie konsultacji społecznych (str. 38) zawierają wyłącznie tytuły, bez jakiegokolwiek treści.
3. Ponowne rozpatrzenie wszystkich wniosków złożonych do projektu planu, których nieuwzględnienie uzasadniono „wyczerpaniem chłonności terenów” — m.in. pozycji 373, 455, 481 i 652 Wykazu wniosków do projektu planu ogólnego — ponieważ przesłanka ta jest sprzeczna z obliczeniami zawartymi w uzasadnieniu projektu wyłożonego do konsultacji (poz. II-2 poniżej).
4. Ustalenie i podanie do publicznej wiadomości, ile pozycji Wykazu wniosków do projektu planu ogólnego zawiera uzasadnienie odwołujące się do wyczerpania chłonności terenów — oraz wyjaśnienie, jak ustalenie to ma się do wartości 114 % zapotrzebowania wykazanej w uzasadnieniu projektu.
5. Zapoznanie się przez radnych — przed głosowaniem nad uchwałą — z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych (art. 8k ust. 2 u.p.z.p.) w zakresie obejmującym pełną treść zgłoszonych uwag, a nie wyłącznie propozycję ich rozpatrzenia.

II. UZASADNIENIE

1. Uzasadnienie projektu nie spełnia wymogów ustawowych

Zgodnie z art. 13h ust. 2 u.p.z.p. część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie m.in. „przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym” (pkt 1) oraz „sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b” (pkt 4).

Przedłożony dokument zawiera opis metodyki dla każdego typu strefy, lecz nie wyjaśnia przebiegu granic konkretnych stref — w szczególności tam, gdzie granica dzieli jednorodny funkcjonalnie obszar wzdłuż granic działek należących do różnych właścicieli. Nie wyjaśnia również, według jakich kryteriów ograniczono „bazowy” obszar uzupełnienia zabudowy ani jak rozdysponowano 166,33 ha dyskrejonalnego rozszerzenia tego obszaru (przy limicie 169,9 ha) — mimo że jest to decyzja o zasadniczym znaczeniu majątkowym dla mieszkańców.

Nadto dwa rozdziały uzasadnienia pozostają puste. Dokument przedłożony do konsultacji społecznych jest zatem niekompletny.

2. Odmowy uwzględnienia wniosków oparto na przesłance sprzecznej z własnymi obliczeniami Gminy

W Wykazie wniosków do projektu planu ogólnego (708 pozycji) nieuwzględnienie licznych wniosków o przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową uzasadniono jednobrzmiącą formułą. Cytat za pozycją Lp. 455 (wniosek nr 1717/2025 z 14.02.2025 r.):

„Decyzja ta wynika z przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych oraz wyliczeń bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę. Z uwagi na wyczerpanie chłonności terenów, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) objęto w pierwszej kolejności obszary o wyższym stopniu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową.”

Formuła ta powtarza się m.in. w pozycjach 373, 481 i 652 wykazu, wobec różnych wnioskodawców.

Tymczasem z uzasadnienia projektu wyłożonego do konsultacji (str. 20–26) wynika:

Wielkość	Wartość wg uzasadnienia projektu
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)	2 547 osób
Dolna granica ustawowa (70 % ZAP)	1 783 osób
Górna granica ustawowa (130 % ZAP)	3 311 osób
Chłonność przyjęta w projekcie	2 905 osób = 114 % ZAP
Niewykorzystana rezerwa	406 osób = 80 ha

Chłonność nie została wyczerpana. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. Gmina mogła objąć strefami mieszkaniowymi tereny o chłonności większej o 406 osób — co przy wskaźnikach przyjętych przez samego projektanta dla strefy SJ odpowiada około 80 hektarom.

Jeżeli wnioski mieszkańców odrzucano, powołując się na wyczerpanie chłonności, to cała ta grupa rozstrzygnięć oparta jest na błędnej przesłance faktycznej. Dotyczy to nie pojedynczego przypadku, lecz — potencjalnie — wielu właścicieli nieruchomości w Gminie. Jest to okoliczność uzasadniająca złożenie niniejszej petycji w interesie publicznym.

3. Projekt stosuje kryteria sprzeczne z zadeklarowanymi w jego własnym uzasadnieniu

Uzasadnienie projektu (str. 33) wskazuje, że strefę produkcji rolniczej (SR) wyznaczono „na terenach istniejącej produkcji rolniczej, a także na niezabudowanych terenach rolniczych obejmujących grunty rolne chronione”.

Analizowanych przestrzennych projektu (plik GML udostępniony przez Gminę) wykazuje przypadki, w których:

- grunty nieuprawiane od lat, stanowiące użytki rolne klas V–VI (a więc niebędące gruntami chronionymi w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), objęto strefą SR lub SO;
- grunty sąsiednie, pozostające w czynnej produkcji rolnej, objęto strefą SJ.

Kryteria zadeklarowane w uzasadnieniu zadziałało zatem w kierunku przeciwnym do deklarowanego.

Podobnie kryterium ze str. 14 uzasadnienia — ograniczenie stref budowlanych do „terenów o rzeczywistym, istniejącym zagospodarowaniu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych” — nie zostało zastosowane konsekwentnie: strefą wykluczającą zabudowę objęto działki wydzielone geodezyjnie pod zabudowę, przylegające do drogi i stykające się ze strefą SJ lub oddzielone od niej wyłącznie pasem drogowym.

4. Strefa SJ została wyznaczona w sposób rozproszony, wbrew celom przyjętym w samym projekcie

Z danych przestrzennych projektu wynika, że strefę SJ podzielono na **418 odrębnych wydzieleń** o medianie powierzchni **0,44 ha**, z czego **220 ma mniej niż 0,5 ha**. Pozostaje to w sprzeczności z rekomendacją Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego, przywołaną w uzasadnieniu projektu (str. 17): „*przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy (...) oraz dążenie do zachowania zwartości struktur osadniczych*”.

Nadto **703,5 ha strefy SJ (61,4 % jej powierzchni) leży poza obszarem uzupełnienia zabudowy** — a więc na terenach tych nie będzie można uzyskać decyzji o warunkach zabudowy. Znaczna część strefy SJ ma zatem charakter pozorny, wypełniając jednocześnie bilans chłonności.

5. Ryzyko stwierdzenia nieważności uchwały

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7 u.p.z.p.). Wójt przedstawia uchwałę wraz z dokumentacją prac planistycznych Województwu Mazowieckiemu w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi (art. 13k ust. 1 u.p.z.p.). Organ nadzoru może stwierdzić nieważność uchwały w terminie 30 dni od jej doręczenia (art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym), a po upływie tego terminu — zaskarżyć ją do sądu administracyjnego (art. 93 ust. 1 tej ustawy), przy czym **roczne ograniczenie z art. 94 ust. 1 nie ma zastosowania do aktów prawa miejscowego**.

Podstawą byłby art. 28 ust. 1 u.p.z.p.: „*Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego (...), istotne naruszenie trybu ich sporządzania (...) powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części*”.

Skutkiem stwierdzenia nieważności byłaby konieczność ponowienia czynności planistycznych (art. 28 ust. 2 u.p.z.p.) — w sytuacji, w której studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy traci moc z dniem **31 sierpnia 2026 r.** (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw). Gmina pozostałaby wówczas bez obowiązującego aktu polityki przestrzennej.

Usunięcie wskazanych wad przed uchwaleniem planu leży zatem w interesie Gminy i jej mieszkańców.

III. UWAGI KOŃCOWE

Petycja nie kwestionuje przysługującego Gminie władztwa planistycznego. Zmierza wyłącznie do tego, by rozstrzygnięcia planistyczne zapadały **według kryteriów jednolitych, jawnych i zgodnych z tymi, które Gmina sama zadeklarowała** — oraz by opierały się na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym.

Wnoszę o rozpatrzenie petycji w terminie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy o petycjach oraz o zawiadomienie mnie o sposobie jej załatwienia wraz z uzasadnieniem (art. 13 ust. 1 tej ustawy).

Z uwagi na to, że przedmiot petycji dotyczy uchwały planowanej do podjęcia **przed upływem ustawowego terminu rozpatrzenia petycji**, wnoszę o zapoznanie radnych z jej treścią **przed głosowaniem nad uchwałą w sprawie planu ogólnego Gminy Zabrodzie**.

Michał Przybysz

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym
i doręczony za pośrednictwem e-Doręczeń