

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W LELKOWIE
z dnia sierpnia2026 r.

**w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie skargi na
uchwałę Nr XX/156/2026 Rady Gminy Lelkowo w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy
Lelkowo, w części dotyczącej działek nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8 i 197/9 położonych w obrębie
ewidencyjnym Dębowiec, Gmina Lelkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 143), Rada Gminy w Lelkowie uchwała, co następuje:

§ 1.

Postanawia się przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie skargę z dnia 21 lipca 2026r. wniesioną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego za pośrednictwem Rady Gminy w Lelkowie na uchwałę Nr XX/156/2026 Rady Gminy Lelkowo w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Lelkowo, w części dotyczącej działek nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8 i 197/9 położonych w obrębie ewidencyjnym Dębowiec, Gmina Lelkowo wraz z odpowiedzią na skargę.

§ 2.

Do podejmowania wszystkich czynności w toku postępowania i reprezentowania Rady Gminy w Lelkowie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Olsztynie, a także ewentualnego wniesienia skargi kasacyjnej do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie wydanego w przedmiotowej sprawie do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie upoważnia się Wójta Gminy w Lelkowie.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Lelkowie.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Rada Gminy
Sławomir Kuncewicz
Gd/E/238

projekt

Lelkowo, dnia 20 lipca 2026r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Olsztynie**

**ul. Emilii Plater 1
10-562 Olsztyn**

Skarżący:

Ireneusz Siwek ul. Malborska 1/120,
03-286 Warszawa
PESEL: 72012202453
Tel: 607-575-458

Organ, którego działania dotyczy skarga:

Rada Gminy w Lelkowie
Lelkowo 55
14-521 Lelkowo
reprezentowana przez
Wójta Gminy Lelkowo
Urząd Gminy w Lelkowie
Lelkowo 55
14-521 Lelkowo

Odpowiedź na skargę

do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

W odpowiedzi na skargę na Uchwałę Nr XX/156/2026 Rady Gminy Lelkowo w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Lelkowo, w części dotyczącej działek nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8 i 197/9 położonych w obrębie ewidencyjnym Dębowiec, Gmina Lelkowo wnoszę o jej oddalenie, albowiem podniesione w skardze zarzuty nie znajdują uzasadnienia w przepisach regulujących zasady sporządzania planu ogólnego gminy.

Uzasadnienie

Pan Ireneusz Siwek złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na Uchwałę Nr XX/156/2026 Rady Gminy Lelkowo w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Lelkowo, w części dotyczącej działek nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8 i 197/9 położonych w obrębie ewidencyjnym Dębowiec, Gmina Lelkowo zarzucając jej istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy i naruszenie zasady proporcjonalności oraz naruszenie zasad zaufania obywatela do organów państwa oraz zasady legalizmu.

Zdaniem Rady Gminy w Lelkowie skarga jest bezpodstawna, a to z następujących względów.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczególnym zasadom i ograniczeniom podlega wyznaczanie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, tj. strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy:

„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”

Jednocześnie, zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Szczególne znaczenie dla przedmiotowej sprawy ma art. 13d ust. 3 ustawy, zgodnie z którym:

„W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

W przypadku Gminy Lelkowo wystąpiła sytuacja określona w art. 13d ust. 3 ustawy. Jak wykazano w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego:

„Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową o 449%. W związku z tym nie ma możliwości wyznaczania nowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej podczas sporządzania niniejszego planu.”

Powyższa okoliczność ma zasadnicze znaczenie dla oceny zarzutów skargi. Przy takim wyniku bilansu wyznaczenie stref planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową poza obszarami określonymi w art. 13d ust. 1 ustawy nie pozostawało w sferze swobodnego uznania organu planistycznego. Ustawodawca w art. 13d ust. 3 posłużył się jednoznacznym sformułowaniem „nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”.

Tym samym zakwalifikowanie określonych nieruchomości do strefy otwartej nie było wynikiem arbitralnej decyzji Rady Gminy Lelkowo ani dowolnego ograniczenia sposobu wykonywania prawa własności, lecz konsekwencją zastosowania ustawowych zasad sporządzania planu ogólnego.

Działki nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8 i 197/9 w obrębie Dębowiec nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określającym przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, nie znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz nie stanowią obszaru istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej w rozumieniu art. 13d ust. 1 ustawy.

Wyjątek stanowi niewielki fragment działki nr 197/9, który z uwagi na istniejące uwarunkowania zagospodarowania terenu, w tym ujawniony w ewidencji gruntów i budynków użytek gruntowy Br, został zakwalifikowany do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

W konsekwencji pozostała część przedmiotowych nieruchomości stanowi „pozostały obszar gminy” w rozumieniu art. 13d ust. 3 ustawy, na którym – wobec przekroczenia 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową już na obszarach wskazanych w ust. 1 – nie mogły zostać wyznaczone strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.

Okoliczności tej nie zmienia fakt wydania dla przedmiotowych działek decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Ustawodawca, określając w art. 13d zasady wyznaczania stref planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową, nie wskazał terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy jako odrębnej kategorii terenów, która podlegałaby obowiązkowemu uwzględnieniu przy wyznaczaniu tych stref. W szczególności tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy nie zostały wymienione obok terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowej, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jako kategoria terenu podlegająca uwzględnieniu na zasadach określonych w art. 13d ust. 1.

Nie można zatem z faktu pozostawania w obrocie prawnym ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy wyprowadzać obowiązku określenia w planie ogólnym strefy planistycznej odpowiadającej funkcji przewidzianej w tej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy oraz plan ogólny gminy stanowią odmienne instrumenty prawne, sporządzane i wydawane na podstawie odmiennych przesłanek. Wydając decyzję o warunkach zabudowy, organ rozstrzyga o możliwości realizacji określonego zamierzenia inwestycyjnego w świetle przesłanek właściwych dla tego postępowania. Nie oznacza to jednak powstania po stronie organu stanowiącego gminy obowiązku takiego ukształtowania później uchwalanego aktu planowania przestrzennego, aby odpowiadał on treści wcześniej wydanej decyzji, niezależnie od ograniczeń ustanowionych przez ustawodawcę dla sporządzania planu ogólnego.

W szczególności okoliczność, że przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono spełnienie przesłanek umożliwiających wydanie tej decyzji, w tym dotyczących dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia terenu czy kontynuacji funkcji i cech zabudowy, nie przesądza o możliwości zakwalifikowania tego terenu do strefy mieszkaniowej w planie ogólnym. Są to bowiem przesłanki właściwe dla postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, podczas gdy możliwość wyznaczenia stref SW, SJ i SZ w planie ogólnym podlega odrębnym ustawowym ograniczeniom, wynikającym w szczególności z art. 13d ustawy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie powoduje zatem wyłączenia stosowania art. 13d ust. 3 ustawy ani nie tworzy przewidzianego ustawą wyjątku od ustanowionego w tym przepisie ograniczenia dotyczącego wyznaczania stref dopuszczających funkcję mieszkaniową.

Należy przy tym podkreślić, że w planie ogólnym Gminy Lełkowo nie dokonano oceny prawidłowości wydanych dla przedmiotowych nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy, nie zakwestionowano tych decyzji ani nie rozstrzygano o ich dalszym pozostawianiu w obrocie prawnym. Istnienie tych decyzji jest okolicznością odrębną od obowiązku sporządzenia planu ogólnego zgodnie z zasadami określonymi przez ustawodawcę.

Nie zachodzi zatem wskazywana przez Skarżącego sprzeczność pomiędzy działaniem Wójta Gminy Lełkowo, który wydał decyzje o warunkach zabudowy, a działaniem Rady Gminy Lełkowo, która uchwaliła plan ogólny. Organy te działały w ramach odmiennych kompetencji, w odmiennych postępowaniach i na podstawie właściwych dla nich przesłanek prawnych. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniało Rady Gminy z obowiązku zastosowania art. 13d ust. 1–3 ustawy przy sporządzaniu i uchwalaniu planu ogólnego.

Przyjęcie stanowiska prezentowanego w skardze oznaczałoby w istocie uznanie, że każda ostateczna decyzja o warunkach zabudowy dotycząca zabudowy mieszkaniowej tworzy dodatkową kategorię terenów, niewymienioną w art. 13d ust. 1 ustawy, na których należałoby wyznaczyć strefę SW, SJ lub SZ.

W przypadku Gminy Lełkowo prowadziłoby to dodatkowo do wyznaczania stref mieszkaniowych na obszarach, na których – wobec wyniku obliczeń chłonności – zastosowanie znajduje art. 13d ust. 3 ustawy, zgodnie z którym na pozostałych obszarach gminy stref tych „nie wyznacza się”.

Żądanie Skarżącego prowadziłoby więc w istocie do oczekiwania, aby Rada Gminy odstąpiła od zastosowania jednoznacznego ograniczenia wynikającego z art. 13d ust. 3 wyłącznie z uwagi na wcześniejsze wydanie indywidualnych decyzji administracyjnych. Dla takiego odstępstwa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje podstawy prawnej.

W kontekście zarzutu przekroczenia granic władztwa planistycznego należy zwrócić uwagę również na kierunek wynikający z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 21 kwietnia 2026 r., sygn. akt II SA/OI 126/26. Orzeczenie to wskazuje na konieczność przestrzegania przez gminę ustawowych i wykonawczych reguł określających dopuszczalną treść planu ogólnego i tym samym granice wykonywania władztwa planistycznego.

Powyższy kierunek wykładni pozostaje istotny również w niniejszej sprawie. Skoro ustawodawca w art. 13d ust. 1–3 określił zarówno obszary uwzględniane przy wyznaczaniu stref dopuszczających funkcję mieszkaniową, jak i ograniczenie możliwości wyznaczania takich stref wynikające z relacji pomiędzy chłonnością terenów a zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową, Rada Gminy była zobowiązana działać w granicach wyznaczonych tymi przepisami.

Nie można zatem zasadnie zarzucać Radzie Gminy przekroczenia granic władztwa planistycznego w sytuacji, gdy kwestionowane przez Skarżącego ustalenie planu stanowi konsekwencję zastosowania ograniczenia ustanowionego bezpośrednio przez ustawodawcę. Władztwo planistyczne nie oznacza bowiem ani pełnej swobody organu w wyznaczaniu stref planistycznych, ani możliwości odstępowania od bezwzględnie obowiązujących zasad sporządzania planu ogólnego w celu uwzględnienia indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

Nie znajduje również uzasadnienia zarzut naruszenia art. 64 Konstytucji RP oraz zasady proporcjonalności wynikającej z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Prawo własności nie ma charakteru

absolutnego, a sposób wykonywania prawa własności nieruchomości podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowej sprawie ograniczenie możliwości wyznaczenia kolejnych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej nie zostało ustanowione indywidualnie w stosunku do nieruchomości Skarżącego. Wynika ono z jednolitych zasad bilansowania terenów mieszkaniowych określonych w art. 13d ustawy i znajduje zastosowanie do całego obszaru Gminy Lelkowo.

Nie sposób również uznać, aby doszło do naruszenia wynikającej z art. 2 Konstytucji RP zasady zaufania obywatela do organów władzy publicznej. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie może być utożsamiane z gwarancją, że nieruchomość zostanie następnie objęta w planie ogólnym określoną strefą planistyczną, niezależnie od zasad i ograniczeń ustanowionych dla sporządzania tego aktu.

Podobnie nie znajduje uzasadnienia zarzut naruszenia zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji RP. Rada Gminy, uchwalając plan ogólny, zobowiązana była działać na podstawie i w granicach prawa, a zatem również respektować ograniczenia wynikające z art. 13d ustawy. Pominięcie tych ograniczeń w celu dostosowania ustaleń planu ogólnego do wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, mimo braku przepisu ustanawiającego taki wyjątek, prowadziłoby właśnie do działania poza granicami wyznaczonymi przez ustawodawcę.

Niezależnie od powyższego należy rozróżnić kwestię istnienia interesu prawnego Skarżącego od kwestii zgodności z prawem zaskarżonej uchwały. Okoliczność, że ustalenia planu ogólnego dotyczą nieruchomości stanowiących własność Skarżącego i mogą wpływać na sposób ich przyszłego zagospodarowania, może uzasadniać istnienie po jego stronie interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały. Nie oznacza to jednak automatycznie, że interes ten został naruszony w sposób sprzeczny z prawem ani że zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem zasad jej sporządzania.

Dla skutecznego zakwestionowania uchwały nie jest wystarczające wykazanie, że przyjęte rozwiązanie planistyczne jest dla właściciela nieruchomości mniej korzystne niż rozwiązanie przez niego oczekiwane albo że ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości w sposób odpowiadający jego zamierzeniom inwestycyjnym. Konieczne jest wykazanie, że ingerencja w sferę jego uprawnień nastąpiła z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Samo odmienne od oczekiwań właściciela określenie strefy planistycznej nie stanowi takiego naruszenia, jeżeli znajduje podstawę w przepisach ustawy i jest konsekwencją zastosowania ustawowych zasad sporządzania planu ogólnego.

W niniejszej sprawie Skarżący utożsamia niekorzystny dla niego skutek ekonomiczny oraz ograniczenie możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z bezprawnym naruszeniem jego interesu prawnego. Tymczasem wskazywane w skardze skutki w postaci ograniczenia możliwości realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej czy potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości nie dowodzą jeszcze niezgodności uchwały z prawem. Kontrola sądowo-administracyjna uchwały w sprawie planu ogólnego jest kontrolą jej legalności, a nie oceną celowości przyjętego przez gminę rozwiązania z punktu widzenia indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

W szczególności z prawa własności nieruchomości ani z faktu uzyskania dla niej decyzji o warunkach zabudowy nie wynika prawo podmiotowe do żądania określenia w planie ogólnym konkretnej strefy planistycznej. Ostateczna decyzja o warunkach zabudowy stanowi element istniejącego stanu prawnego nieruchomości, jednak nie tworzy po stronie jej adresata uprawnienia do żądania, aby treść później uchwalanego aktu planowania przestrzennego została ukształtowana zgodnie z funkcją przewidzianą w tej decyzji, z pominięciem zasad i ograniczeń wynikających z przepisów regulujących sporządzanie tego aktu.

[Faint handwritten notes and a circular stamp are visible at the bottom left of the page.]

W rozpatrywanej sprawie istotne jest przy tym, że zakwestionowane przez Skarżącego rozwiązanie nie było wynikiem indywidualnego, dowolnego wyboru dotyczącego jego nieruchomości. Wynikało ono z zastosowania art. 13d ust. 1–3 ustawy do obszaru całej gminy. Przy stwierdzonym poziomie chłonności terenów niezabudowanych przekraczającym 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ustawodawca wyłączył możliwość wyznaczania stref SW, SJ i SZ na pozostałych obszarach gminy. Żądanie Skarżącego zmierza zatem w istocie do zastosowania wobec jego nieruchomości wyjątku od reguły ustawowej, mimo że przepisy takiego wyjątku z tytułu posiadania decyzji o warunkach zabudowy nie przewidują.

W konsekwencji nawet przy przyjęciu, że ustalenia planu ogólnego oddziałują na sytuację prawną Skarżącego jako właściciela przedmiotowych nieruchomości, nie prowadzi to do wniosku, że zaskarżona uchwała narusza prawo. Przeciwnie, zakwalifikowanie przedmiotowych terenów do strefy otwartej było następstwem zastosowania ustawowych zasad wyznaczania stref planistycznych, których Rada Gminy była obowiązana przestrzegać.

Podsumowując, zakwalifikowanie zasadniczej części działek nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8 i 197/9 w obrębie Dębowiec do strefy otwartej nie stanowiło działania arbitralnego, przekroczenia granic władztwa planistycznego ani pominięcia prawnie chronionego interesu Skarżącego. Było następstwem zastosowania obowiązujących zasad sporządzania planu ogólnego, w szczególności art. 13d ust. 1–3 ustawy, przy uwzględnieniu rzeczywistego stanu zagospodarowania nieruchomości oraz wyniku obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych.

Wobec przekroczenia w Gminie Lelkowo wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyznaczenie dla przedmiotowych nieruchomości strefy wielofunkcyjnej umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej, w sytuacji gdy nieruchomości te nie należały do obszarów określonych w art. 13d ust. 1 ustawy, pozostawałoby w sprzeczności z art. 13d ust. 3 ustawy.

Mając powyższe na uwadze, zarzuty skargi dotyczące zakwalifikowania działek nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8 i 197/9 w obrębie Dębowiec do strefy otwartej należy uznać za niezasadne, a skargę w tym zakresie podlega oddaleniu.

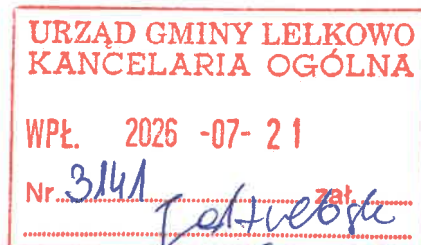

Radca Prawny
Sławomir Kuciewicz
Gd/E/238

Data wysłania : 21.07.2026

Data otrzymania : 21.07.2026

Od: IRENEUSZ SIWEK

<AE:PL-21564-26282-AJSHI-31>



Do:

URZĄD GMINY LEŁKOWO

<AE:PL-15670-66125-TBIGV-19>

Skarga do WSA na uchwałę w sprawie Planu Ogólnego Gminy Lełkowo

Miejscowość: Warszawa, dnia 21.07.2026r.

Skarżący:

Ireneusz Siwek

ul. Malborska 1/120, 03-286 Warszawa

PESEL: 72012202453

Tel: 607-575-458

Organ skarżony:

Rada Gminy Lełkowo

Lełkowo 55

14-521 Lełkowo

za pośrednictwem: Rady Gminy Lełkowo

SKARGA

na uchwałę Rady Gminy Lełkowo w sprawie uchwalenia planu ogólnego

Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z art. 3 § 2 pkt 5 oraz art. 50 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 715 z późn. zm.), wnoszę skargę na Uchwałę Nr XX/156/2026 Rady Gminy Lełkowo w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Lełkowo.

Zaskarżam wyżej wymienioną uchwałę w części, tj. w zakresie ustaleń dotyczących działek o numerach ewidencyjnych: 197/5, 197/6, 197/8, 197/8, 197/9 położonych w obrębie ewidencyjnym Dębowiec, gmina Lełkowo, w której to uchwale wskazane działki zostały bezpodstawnie zaliczone do Strefy Otwartej, co uniemożliwia realizację na nich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zaskarżonej uchwale zarzucam:

1. Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy i naruszenie zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Skutkuje to arbitralnym i nieuzasadnionym ograniczeniem mojego prawa własności (art. 64 Konstytucji RP) oraz pozbawieniem działek funkcji budowlanej, pomimo braku merytorycznych przeciwwskazań.
2. Naruszenie zasady zaufania obywatela do organów państwa oraz zasady legalizmu (art. 2 i art. 7 Konstytucji RP) w związku z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Lełkowo całkowicie zignorowała fakt, że dla

przedmiotowych działek została wcześniej wydana i pozostaje w obrocie prawnym ostateczna decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Decyzja RG.III.6730.42.2025 dla działki 197/9 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.41.2025 dla działki 197/8 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.43.2025 dla działki 197/7 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.44.2025 dla działki 197/6 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.45.2025 dla działki 197/5 Dębowiec

Mając na uwadze powyższe zarzuty, wnoszę o:

1. Stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części dotyczącej działek nr 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 w obrębie Dębowiec.
2. Zasądzenie od organu na rzecz Skarżącego kosztów postępowania według norm przepisanych.

UZASADNIENIE

Jestem właścicielem działek o numerach ewidencyjnych 197/5, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 położonych w miejscowości Dębowiec, gmina Lelkowo. Mój interes prawny został bezpośrednio naruszony zapisami Uchwały Nr XX/156/2026 Rady Gminy Lelkowo.

Poprzez zaliczenie moich nieruchomości do Strefy Otwartej, gmina odebrała mi możliwość zagospodarowania gruntu na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, drastycznie obniżając wartość nieruchomości oraz uniemożliwiając realizację moich planów życiowych i inwestycyjnych.

Naruszenie mojego interesu prawnego ma charakter rażący i bezprawny. Dla wyżej wymienionych działek została bowiem wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr Decyzja RG.III.6730.41.2025, RG.III.6730.42.2025, RG.III.6730.43.2025, RG.III.6730.44.2025, RG.III.6730.45.2025, z dnia 02.04.2026, ustalająca warunki dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Organ gminy (Wójt Gminy Lelkowo), wydając wspomnianą decyzję WZ, formalnie potwierdził, że przedmiotowe działki spełniają wszelkie ustawowe kryteria niezbędne do realizacji zabudowy mieszkaniowej – w tym dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu oraz dopasowanie do sąsiedniej zabudowy (zasada dobrego sąsiedztwa). Wprowadzenie planu ogólnego, który ignoruje tę decyzję i zamyka te działki w Strefie Otwartej, stanowi jawną sprzeczność w działaniach organów tej samej gminy.

Gmina, wykonując swoje uprawnienia w zakresie władztwa planistycznego, nie może działać w sposób arbitralny i całkowicie oderwany od dotychczasowego stanu formalnoprawnego nieruchomości. Pominiecie faktu funkcjonowania w obrocie prawnym ostatecznej decyzji WZ narusza fundamentalną zasadę zaufania obywatela do organów władzy publicznej. Działanie Rady Gminy Lelkowo naruszyło zasadę proporcjonalności – ograniczenie mojego prawa własności nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia w celach przestrzennych czy środowiskowych, skoro ten sam organ wcześniej uznał teren za zatny pod budowę.

Mając na względzie, iż zaskarżona uchwała w sposób bezprawny i nieproporcjonalny narusza moje prawo własności oraz godzi w zasady legalizmu, wnoszę jak na wstępie.
z poważaniem
ireneusz siwek

Załączniki:

1. Pismo_przewodnie_20262107181550126.pdf



2026-07-21

IRENEUSZ SIWEK
AE:PL-21564-26282-AJSHI-31

URZĄD GMINY LEKOWO
AE:PL-15670-66125-TBIGV-19

Skarga do WSA na uchwałę w sprawie Planu Ogólnego Gminy Lełkowo

Miejscowość: Warszawa, dnia 21.07.2026r.

Skarżący:

Ireneusz Siwek

ul. Malborska 1/120, 03-286 Warszawa

PESEL: 72012202453

Tel: 607-575-458

Organ skarżony:

Rada Gminy Lełkowo

Lełkowo 55

14-521 Lełkowo

za pośrednictwem: Rady Gminy Lełkowo

SKARGA

na uchwałę Rady Gminy Lełkowo w sprawie uchwalenia planu ogólnego

Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z art. 3 § 2 pkt 5 oraz art. 50 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 715 z późn. zm.), wnoszę skargę na Uchwałę Nr XX /156/2026 Rady Gminy Lełkowo w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Lełkowo. Zaskarżam wyżej wymienioną uchwałę w części, tj. w zakresie ustaleń dotyczących działek o numerach ewidencyjnych: 197/5, 197/6, 197/8, 197/8, 197/9 położonych w obrębie ewidencyjnym Dębowiec, gmina Lełkowo, w której to uchwale wskazane działki zostały bezpodstawnie zaliczone do Strefy Otwartej, co uniemożliwia realizację na nich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zaskarżonej uchwale zarzucam:

1. Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy i naruszenie zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Skutkuje to arbitralnym i nieuzasadnionym ograniczeniem mojego prawa własności (art. 64 Konstytucji RP) oraz pozbawieniem działek funkcji budowlanej, pomimo

braku merytorycznych przeciwwskazań.

2. Naruszenie zasady zaufania obywatela do organów państwa oraz zasady legalizmu (art. 2 i art. 7 Konstytucji RP) w związku z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Lelkowo całkowicie zignorowała fakt, że dla przedmiotowych działek została wcześniej wydana i pozostaje w obrocie prawnym ostateczna decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Decyzja RG.III.6730.42.2025 dla działki 197/9 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.41.2025 dla działki 197/8 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.43.2025 dla działki 197/7 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.44.2025 dla działki 197/6 Dębowiec

Decyzja RG.III.6730.45.2025 dla działki 197/5 Dębowiec

Mając na uwadze powyższe zarzuty, wnoszę o:

1. Stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części dotyczącej działek nr 197/5 , 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 w obrębie Dębowiec.
2. Zasądzenie od organu na rzecz Skarżącego kosztów postępowania według norm przepisanych.

UZASADNIENIE

Jestem właścicielem działek o numerach ewidencyjnych 197/5 , 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 położonych w miejscowości Dębowiec, gmina Lelkowo. Mój interes prawny został bezpośrednio naruszony zapisami Uchwały Nr XX/156/2026 Rady Gminy Lelkowo. Poprzez zaliczenie moich nieruchomości do Strefy Otwartej, gmina odebrała mi możliwość zagospodarowania gruntu na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, drastycznie obniżając wartość nieruchomości oraz uniemożliwiając realizację moich planów życiowych i inwestycyjnych.

Naruszenie mojego interesu prawnego ma charakter rażący i bezprawny. Dla wyżej wymienionych działek została bowiem wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr Decyzja RG.III.6730.41.2025, RG.III.6730.42.2025, RG.III.6730.43.2025, RG.III.6730.44.2025, RG.III.6730.45.2025, z dnia 02.04.2026, ustalająca warunki dla budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Organ gminy (Wójt Gminy Lelkowo), wydając wspomnianą decyzję WZ, formalnie potwierdził, że przedmiotowe działki spełniają wszelkie ustawowe kryteria niezbędne do realizacji zabudowy mieszkaniowej – w tym dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu oraz dopasowanie do sąsiedniej zabudowy (zasada dobrego sąsiedztwa). Wprowadzenie planu ogólnego, który ignoruje tę decyzję i zamyka te działki w Strefie Otwartej, stanowi jawną sprzeczność w działaniach organów tej samej gminy.

Gmina, wykonując swoje uprawnienia w zakresie władztwa planistycznego, nie może działać w sposób arbitralny i całkowicie oderwany od dotychczasowego stanu formalnoprawnego nieruchomości. Pominięcie faktu funkcjonowania w obrocie prawnym ostatecznej decyzji WZ narusza fundamentalną zasadę zaufania obywatela do organów władzy publicznej. Działanie Rady Gminy Lełkowo naruszyło zasadę proporcjonalności – ograniczenie mojego prawa własności nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia w celach przestrzennych czy środowiskowych, skoro ten sam organ wcześniej uznał teren za zdalny pod budowę.

Mając na względzie, iż zaskarżona uchwała w sposób bezprawny i nieproporcjonalny narusza moje prawo własności oraz godzi w zasady legalizmu, wnoszę jak na wstępie.

z poważaniem

ireneusz siwek

