

Data wysłania : 15.06.2026
Data otrzymania : 15.06.2026

26-p. Nowiny
16.06.2026

(87)	
WPLYNEŁO Urząd Gminy Zambrów (1)	
Dnia: 2026 -06- 15	
Nr Dz. 3623	Ilość zał.
podpis	

Od: [REDACTED]

<AE:PL-71325-66511-ACDGG-28>

Do:
URZĄD GMINY ZAMBRÓW
<AE:PL-80710-97576-TFHWJ-41>

pismo dot. PO

Dzień dobry,
przesyłam pismo dot. PO wraz z załącznikami.

Załączniki:

1. 20260615_NB_pismo do PO_sig.pdf
2. Pismo_przewodnie_20261506145443590.pdf



PODPIS ZAUFANY

2026-06-15

AE:PL-71325-66511-ACDGG-28

URZĄD GMINY ZAMBRÓW
AE:PL-80710-97576-TFWJ-41

pismo dot. PO

Dzień dobry,

przesyłam pismo dot. PO wraz z załącznikami.

Załączniki

1. 20260615_NB_pismo do PO_sig.pdf (SHA3-512, 95e27c8d377de47ad3a09eb5edd2e4ca90a127d502ad19c48ec29a9a920a4f57dc3b5d07acda67e7f9b9869db5e6e576c840adc86e04deca437803c2bf8f6d62)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zambrów (Urząd Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrów)

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⁾

[Redacted area for data of the submitting entity]

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)



7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

W związku z uchwałą Rady Gminy Zambrów Nr 13/III/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zambrów oraz w związku z opublikowaniem projektu planu ogólnego, wnoszę o zmianę i uwzględnienie w projekcie planu ogólnego określonych stref planistycznych.

Dla działek o numerach ewidencyjnych:

- **365/24, 365/25** obręb **Wola Zambrowska**, gmina **Zambrów**, powiat **zambrowski**, województwo **podlaskie**, zwracam się z wnioskiem o **rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na cały obszar przedmiotowych działek**,
- **365/38 i 365/39** obręb **Wola Zambrowska**, gmina **Zambrów**, powiat **zambrowski**, województwo **podlaskie**, zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie **obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie **strefy gospodarczej**, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie **strefy usługowej**, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie **strefy handlu wielkopowierzchniowego**,
- **26/7, 26/8, 27/9, 27/10 i 27/11** obręb **Nowy Laskowiec**, gmina **Zambrów**, powiat **zambrowski**, województwo **podlaskie**, zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie **obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie **strefy gospodarczej**, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie **strefy usługowej**, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie **strefy handlu wielkopowierzchniowego**,
- **22/8, 22/9** obręb **Nowy Laskowiec**, gmina **Zambrów**, powiat **zambrowski**, województwo **podlaskie**, zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie **obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie **strefy usługowej**.

Uzasadnienie:

W udostępnionym projekcie planu ogólnego gminy Zambrów działki nr:

- **365/24, 365/25** (obręb **Wola Zambrowska**) objęte są **strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem SJ**, dla której profil funkcjonalny określono jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy lotniskowej

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.

lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Przedmiotowe działki zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy w niewielkiej części.

- 365/38 i 365/39 (obręb Wola Zambrowska) objęte są częściowo **strefą otwartą, oznaczoną symbolem SO**, dla której profil funkcjonalny określono jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, a częściowo **strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem SJ**, dla której profil funkcjonalny określono jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Przedmiotowe działki zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy w części strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
- 26/7, ~~26/8~~, 27/11 (obręb Nowy Laskowiec) objęte są **strefą otwartą, oznaczoną symbolem SO**, dla której profil funkcjonalny określono jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej. Przedmiotowe działki nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy,
- 22/8, 22/9, 27/9, 27/10 (obręb Nowy Laskowiec) objęte są **strefą otwartą, oznaczoną symbolem SO**, dla której profil funkcjonalny określono jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren zieleni urządzonej. Przedmiotowe działki nie zostały objęte obszarem uzupełnienia zabudowy.

Obecnie przedmiotowe działki objęte są Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, przyjętego uchwałą nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r., zmienionego uchwałą nr 281/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. i uchwałą nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 listopada 2022 r.

Z części graficznej Studium, stanowiącej jego załącznik, wynika, że działki o numerach ewidencjach:

- 365/24, 365/25 (obręb Wola Zambrowska) leżą na terenie zabudowy mieszkaniowej i terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem MU,
- 365/38 i 365/39 (obręb Wola Zambrowska) oraz 22/8, 22/9, 26/7, 26/8, 27/9, 27/10, 27/11 (obręb Nowy Laskowiec) leżą na terenie rolniczym, oznaczonym symbolem R,

W związku z powyższym warto objąć przedmiotowe działki obszarem uzupełnienia zabudowy, zwłaszcza ze względu na fakt, że obecnie działki nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Te tereny spełniają warunki określone w rozporządzeniu dotyczącym wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planach ogólnych i odpowiadają istniejącym uwarunkowaniom. Brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w takiej sytuacji, zablokowałby ruch inwestycyjny na przedmiotowym terenie. Wyznaczenie dla działek obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwi Wnioskodawcy korzystanie ze swoich nieruchomości, w szczególności uzyskanie pozwolenia na budowę – po uchwaleniu planu ogólnego.

Działki nr 365/38 i 365/39 (obręb Wola Zambrowska) oraz 22/8, 22/9, 26/7, 26/8, 27/9, 27/10, 27/11 (obręb Nowy Laskowiec) pozostają obecnie niezabudowane, natomiast na działkach nr 365/24, 365/25 (obręb Wola Zambrowska) zlokalizowany jest jeden budynek mieszkalny i dwa gospodarcze. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze (między innymi na działkach o numerach ewidencyjnych: 365/35, 365/23, 50/7, 51/2). Zabudowa mieszkalna i gospodarcza znajduje się także w dalszym sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości.

Istotne jest również, że Wnioskodawcy dysponuje decyzją o warunkach zabudowy z dnia 16 stycznia 2026 r. na teren obejmujący działkę nr 26/7 oraz część działki nr 22/9 polegającej na budowie 20 budynków

mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budowie jednego budynku mieszkalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (wskazany dokument stanowi załącznik do niniejszego pisma).

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

- Działki nr 365/24, 365/25, 365/38, 365/39 (obręb Wola Zambrowska) posiadają bezpośredni dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działce 546 (ul. Kwiatowa),
- Działki nr 22/8, 22/9 (obręb Nowy Laskowiec) posiadają bezpośredni dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działkach 22/6 i 22/7 (ul. Kwiatowa),
- Działki nr 26/7, 27/9, 27/10, 27/11 (obręb Nowy Laskowiec) posiadają bezpośredni, a działka nr 26/8 pośredni dostęp do drogi gminnej zlokalizowanej na działce 170/1.

Na przedmiotowych działkach występują użytki gruntowe oznaczone jako orne, jednak występują gleby, o niskich klasach bonitacyjnych – RIIIb, RIVa, RIVb, RV, - które w dużej mierze nie nadają się do upraw rolnych. Pomimo formalnej klasyfikacji części gruntów, ich rzeczywisty stan nie odpowiada w pełni przypisanej klasie bonitacyjnej. Ponadto, cechują się one niską przydatnością rolniczą w warunkach lokalnych - Wnioskodawczyni nie planuje wykorzystywać w przyszłości przedmiotowych działek na cele rolnicze.

Przedmiotowe działki posiadają wystarczające możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu. Przez działki nr 365/24, 365/25 (obręb Wola Zambrowska) przebiega sieć wodociągowa, natomiast przez działki nr 365/38 i 365/39 (obręb Wola Zambrowska) przebiega sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Ponadto drodze przebiega sieć wodociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna i kanalizacyjna. Zaopatrzenie w wodę i kanalizację sanitarną może odbywać się w ramach przedmiotowych działek.

Przedmiotowe działki leżą poza terenami, w których występują ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności przedmiotowe działki leżą poza terenami zagrożonymi powodzią.

Przedmiotowe działki położone są poza formami ochrony przyrody, stąd wnioskowane przeznaczenie terenu nie wpłynie negatywnie na środowisko i krajobraz, co więcej, będzie korzystne ze względu na ład przestrzenny w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej.

Warto również podkreślić, że przez część przedmiotowego terenu planowany jest przebieg obwodnicy Zambrowa. W konsekwencji przedmiotowe działki w znacznym stopniu utracą swoją atrakcyjność dla funkcji mieszkaniowej, natomiast zyskają na atrakcyjności pod kątem przeznaczenia usługowego i gospodarczego. Ponadto istotne jest również, że nieruchomości położone wzdłuż projektowanego przebiegu obwodnicy zostały w znacznej części objęte strefą gospodarczą. W załączeniu przedkładam załącznik graficzny obrazujący planowany przebieg obwodnicy oraz lokalizację przedmiotowych działek, oznaczonych w sposób umożliwiający ich jednoznaczną identyfikację (w okręgu), na którym wyraźnie widoczna jest dominująca strefa gospodarcza idąca wzdłuż drogi. Powyższe uzasadnia zakwalifikowanie także przedmiotowych działek do tej samej strefy, albowiem ich położenie oraz funkcjonalny związek z terenami już objętymi przeznaczeniem gospodarczym przemawiają za zachowaniem spójności planistycznej i gospodarczej tego obszaru.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek znajdują się nieruchomości, które w projekcie planu ogólnego zostały już zakwalifikowane do strefy gospodarczej (między innymi działki nr 82/7, 39/1, 40/4, 40/3, 40/2 oraz 38/2). Okoliczność ta potwierdza zasadność objęcia analogicznym przeznaczeniem również działek objętych niniejszym wnioskiem. Dodatkowo należy zauważyć, że na działce nr 82/7 funkcjonuje zakład produkcyjny Dobroplast, co stanowi istotny element istniejącego zagospodarowania terenu oraz potwierdza gospodarczy charakter tej części obszaru.

Dopuszczenie w planie ogólnym na działkach zabudowy zgodnej z niniejszym pismem 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 zatem uzasadnienia dla ograniczenia 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 w piśmie planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie narusza jakichkolwiek praw innych podmiotów.

Poza tym tereny objęte pismem spełniają 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 pismem obszaru uzupełnienia zabudowy i wskazanie go jako strefę zabudowy zgodną z pismem.

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 ogólnopaństwowego, 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.

Dodatkowo należy podkreślić, że w orzecznictwie sądów administracyjnych konsekwentnie wskazuje się, iż władztwo planistyczne gminy nie może być wykorzystywane do arbitralnego i nieuzasadnionego ograniczania właścicielowi możliwości realizacji zabudowy, zwłaszcza gdy ograniczenia te w praktyce prowadzą do wyeliminowania prawa do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, bez wykazania ważnych i konkretnych powodów oraz bez rozważenia rozwiązań mniej dolegliwych.

W szczególności w wyroku NSA z dnia 5 października 2022 r., II OSK 1063/21, Sąd zwrócił uwagę na niedopuszczalność traktowania instrumentów planistycznych jako „swoistej sankcji” czy „kary” za brak realizacji zabudowy przez właściciela. NSA wskazał, że wykorzystywanie władztwa planistycznego w celu wprowadzenia ograniczeń motywowanych samym brakiem zabudowy nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym porządku prawnym, a możliwość zabudowy wynikająca z przeznaczenia planistycznego stanowi wyraz „wolności zabudowy”, osadzonej w konstytucyjnej ochronie prawa własności i znajdującej wyraz w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Jednocześnie NSA zaakcentował konieczność zachowania zasady proporcjonalności – ograniczenia prawa własności (w tym prawa do zabudowy) mogą być ustanawiane tylko wówczas, gdy są „konieczne” i adekwatne do realizowanego celu, a organ planistyczny ma obowiązek wykazania tej konieczności.

Z kolei w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2019 r., II SA/Wr 127/19, Sąd podkreślił, że skoro ingerencja planistyczna jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu, to każde wprowadzenie dodatkowych granic wykonywania prawa własności musi zostać adekwatnie, szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. WSA zaznaczył również, że ze względu na zasadę proporcjonalności konieczne jest badanie rozwiązań alternatywnych i poszukiwanie rozwiązań najmniej uciążliwych, a organ planistyczny ma obowiązek wykazać, że bez wprowadzenia określonych ograniczeń nie da się osiągnąć zamierzonego celu, w szczególności w zakresie tak daleko idących ograniczeń jak zakaz zabudowy.

W tym samym kierunku wypowiedział się WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 29 grudnia 2021 r., II SA/Rz 1407/21, wskazując, że ogólne powołanie się na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego stanowi „niedostateczne i zbyt ogólne” uzasadnienie dla wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy. Sąd podkreślił, że tego rodzaju ustalenie – jako największa z możliwych ingerencji w prawo własności – musi być poparte przesłankami rzeczowymi, przekonującymi i dostatecznie zindywidualizowanymi, a uzasadnienie powinno wykazywać, dlaczego interes społeczny miałby uzasadniać tak daleko idące ograniczenie praw właścicielskich.

Istotne jest również to, że sądy dostrzegają naruszenie prawa do zabudowy nie tylko w przypadku literalnego ustanowienia zakazu, lecz także w sytuacjach, gdy przyjęte rozwiązania planistyczne w praktyce uniemożliwiają realizację zabudowy. W wyroku WSA w Lublinie z dnia 24 maja 2016 r., II SA/Lu 975/15, Sąd stwierdził nieważność uchwały w części dotyczącej wyznaczenia linii zabudowy, która – jak wskazano w uzasadnieniu – „faktycznie uniemożliwiała” zabudowę działki, a tym samym dotyczyła jednej z podstawowych form wykonywania prawa własności. WSA podkreślił, że uprawnienia gminy nie mogą być realizowane dowolnie, a w przypadku rozwiązań eliminujących możliwość zabudowy konieczne jest wykazanie ich racjonalności i proporcjonalności względem przyjmowanych celów.

Powyższe orzecznictwo jednoznacznie potwierdza, że ograniczenie prawa do zabudowy (zarówno bezpośrednie, jak i pośrednie) wymaga wykazania istnienia ważnych, konkretnych i zindywidualizowanych przesłanek, a organ planistyczny zobowiązany jest do rozważnego wyważenia interesu publicznego i interesu jednostki, w tym do poszukiwania rozwiązań najmniej ingerujących w sferę praw właścicielskich. W konsekwencji władztwo planistyczne nie może stanowić podstawy dla dowolnych, koniunkturalnych działań ani prowadzić do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności, zwłaszcza gdy brak jest wykazania konieczności ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo, porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia lub praw innych osób.

W realiach niniejszej sprawy – przy spełnieniu przesłanek „obszaru uzupełnienia zabudowy”, istnieniu zabudowy w sąsiedztwie, możliwości kontynuacji funkcji oraz zapewnieniu dostępu do infrastruktury i drogi publicznej – zasadne jest przyjęcie rozstrzygnięcia umożliwiającego realizację wnioskowanej zabudowy, jako rozwiązania proporcjonalnego oraz nienaruszającego praw osób trzecich.

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 pisma.

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	201405_2.006 1.365/24 201405_2.006 1.365/25	☒ tak ☐ nie	rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na cały obszar przedmiotowych działek.
2	Plan ogólny	201405_2.006 1.365/38 201405_2.006 1.365/39 201405_2.003 4.26/7 201405_2.003 4.26/8 201405_2.003 4.26/9 201405_2.003 4.26/10 201405_2.003 4.26/11	☒ tak ☐ nie	wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy gospodarczej, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie strefy usługowej, a w razie jej nieuwzględnienia – o uwzględnienie strefy handlu wielkopowierzchniowego
3	Plan ogólny	201405_2.003 4.22/8 201405_2.003 4.22/9	☒ tak ☐ nie	wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy usługowej

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

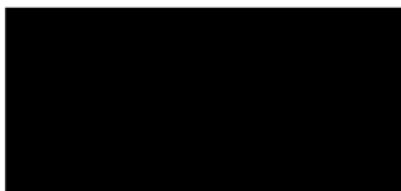
- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 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⁾
 1. Decyzja o WZ z dnia 16 stycznia 2026 r,
 2. załącznik graficzny.

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:



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.

Podpisany elektronicznie przez

Jakub Al-Shaick

15.06.2026

14:47:27 +02'00'

Warszawa, dnia 2 czerwca 2026 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisana,

udzielam pełnomocnictwa

upoważniającego do

występowania w moim imieniu i na moją rzecz przed urzędami administracji publicznej wszystkich szczebli, instytucjami publicznymi, sądami administracyjnymi oraz powszechnymi wszystkich instancji, rejestrami lub jakimikolwiek innymi organami i osobami fizycznymi oraz prawnymi, w tym do wykonywania w tym zakresie wszelkich czynności oraz podpisywania i składania wszelkich dokumentów, w szczególności oświadczeń woli i wiedzy

w sprawach

dotyczących składania wniosków, uwag oraz innych czynności w zakresie planowania przestrzennego, w tym planu ogólnego gminy, uzyskiwania decyzji i postanowień administracyjnych o warunkach zabudowy, a także innych dokumentów w tym zaświadczeń, odpisów, wypisów lub map w oraz wszelkich innych pism urzędowych oraz ich odbioru, jak również w sprawach dot. rekasyfikacji gruntu

dotyczących

działek ew. nr:

- 365/24, 365/25, 365/38 i 365/39, ob. Wola Zambrowska, gm. Zambrów, pow. zambrowski, woj. podlaskie oraz
- 22/8, 22/9, 26/7, 26/8, 27/9, 27/10 i 27/11, ob. Nowy Laskowiec, gm. Zambrów, pow. zambrowski, woj. podlaskie

(dalej jako „Nieruchomość”),

a w celu pełnej realizacji niniejszego umocowania upoważnia, w szczególności, do:

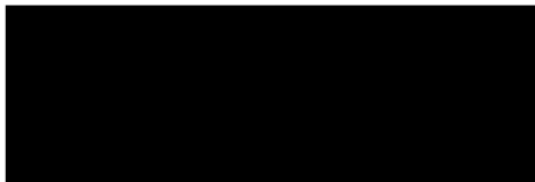
- 1) składania uwag i wniosków do projektów planu ogólnego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz reprezentowania w toku zainicjowanych postępowań;
- 2) inicjowania i prowadzenia postępowań w sprawie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przepisy Ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, jak również postępowań dotyczących zmiany lasu na użytek rolny oraz decyzji środowiskowych;

- 3) działań koniecznych do skutecznego przeprowadzania ww. postępowań;
- 4) składania oświadczeń woli i wiedzy niezbędnych w toku ww. postępowań;
- 5) otrzymywania wypisów i wyrysów z rejestru gruntów, map, w tym map ewidencyjnych i zasadniczych oraz innych dokumentów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 6) inicjowania postępowań oraz uzyskania zaświadczeń lub innych dokumentów od organów samorządowych, przede wszystkim w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W razie wątpliwości zakres niniejszego pełnomocnictwa należy rozumieć rozszerzająco celem najpełniejszego urzeczywistnienia woli Mocodawcy.

Pełnomocnictwo obejmuje upoważnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw.

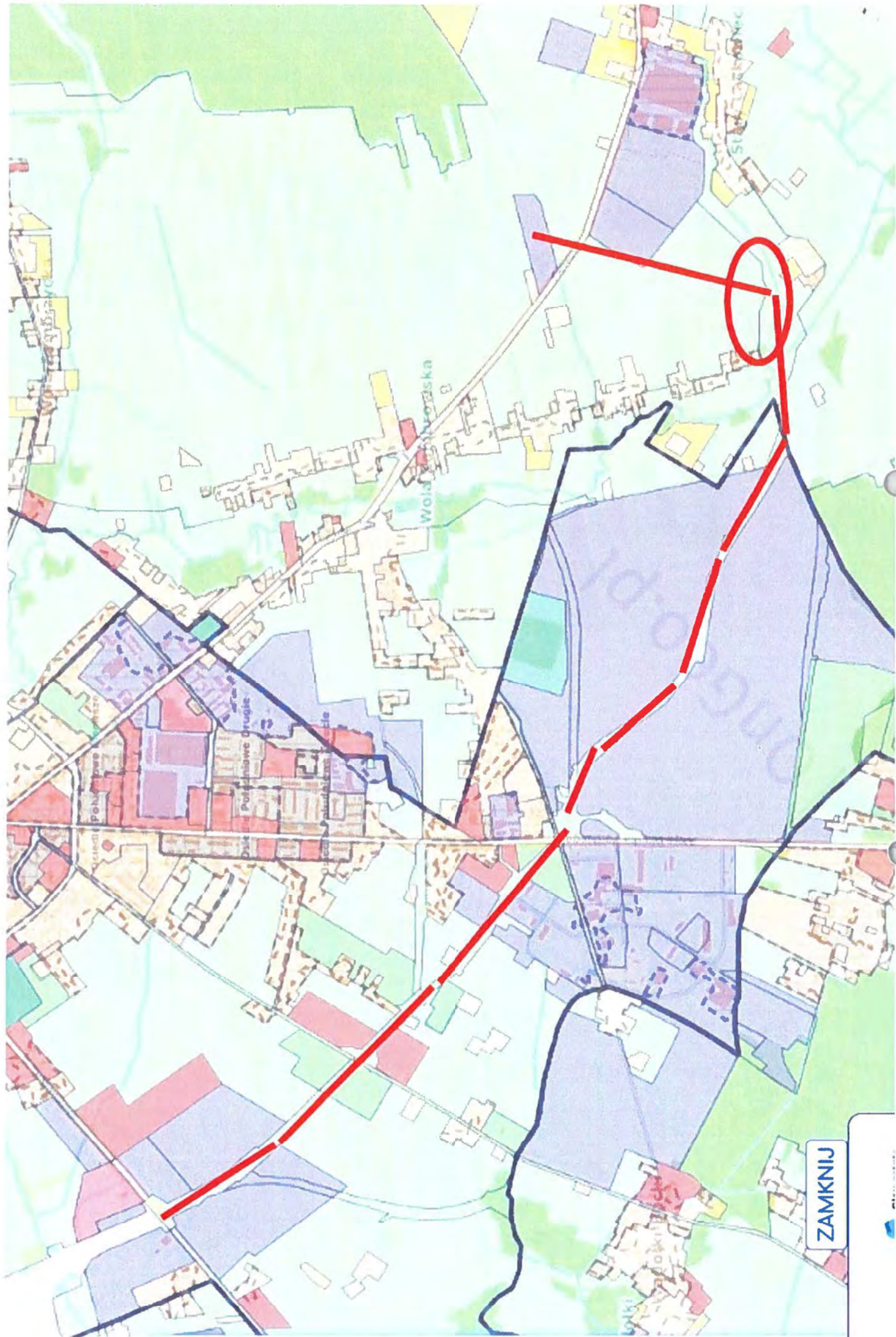


Data wydruku: 2026-06-02 godz. 21:28

Data	Opis	Kwota
Data operacji 2026-06-02	PRZELEW ELIXIR - ONLINE	-17,00 PLN
Data księgowania 2026-06-02	 Na rachunek: 24 8775 0009 0010 0100 0097 0001 Urząd Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 8B 18-300 Zambrów Tytuł: Przelew - opłata od pełnomocnictwa udzielonego przez	

Dokument jest wydrukiem komputerowym i nie wymaga dodatkowych podpisów oraz stempla bankowego.

Erste Bank Polska S.A. Nasza siedziba jest w Warszawie, Plac Europejski 3A, 00-844.
Spółka jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000008723, NIP 896-000-56-73, REGON 930041341.
Wysokość kapitału zakładowego i wpłaconego to 1 021 893 140 zł.



ZAMKNIJ