

2026-04-30

JAKUB AL-SHAICK
AE:PL-71325-66511-ACDGG-28

URZĄD MIASTA PŁOCKA
AE:PL-48195-73750-GSUTR-13

pismo dot. PO

Dzień dobry,

przesyłam pismo dot. PO wraz z załącznikami. Wysłana wersja jest wersją aktualną, poprzednią prosimy uznać za niebyłą.

Załączniki

1. 20260430_SA_pismodoPO_sig.pdf (SHA3-512, 2383d9d5262ccf8e60207245078fb3562cda1c341cfc86e96389403c1e737fd89f482bce454845f952bde8f663e2d5b8e28da4dfea768548e7415b3e89d255b3)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Prezydent Miasta Płocka (Urząd Miasta Płocka, Pl. Stary Rynek 1, 09-400 Płock)**

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⁾

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

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 powiązanym 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.

Imię i nazwisko: **Jakub Al-Shaick**.....
Kraj: **Polska**..... Województwo: **mazowieckie**.....
Powiat: **Warszawa**..... Gmina: **Warszawa**.....
Ulica: **Młynarska**..... Nr domu: **7**... Nr lokalu: **bud. główny, IV piętro**.....
Miejscowość: **Warszawa**..... Kod pocztowy: **01-205**.....
E-mail (w przypadku, gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): **sekretariat@prawnik-nieruchomosci.pl**
Nr tel. (nieobowiązkowo)
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁶⁾: **/KancelariaAl-Shaick/domyslna**.....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

W związku z uchwałą Rady Miasta Płocka nr 1076/LXII/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Płocka oraz w związku z opublikowaniem projektu planu ogólnego, wnosimy o zmianę i uwzględnienie w projekcie planu określonych stref planistycznych:

- dla działek nr **838, 839/3, 839/4, 839/5 oraz 839/6** obręb **16**, gmina **Płock**, powiat **Płock**, województwo **mazowieckie**, zwracamy się z prośbą o **wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy** i uwzględnienie **strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** – a w razie jej nieuwzględnienia o uwzględnienie **strefy zieleni i rekreacji** z uwzględnieniem zabudowy rekreacyjnej (w tym domków letniskowych) oraz wyznaczenie następujących profili dodatkowych: „teren usług sportu i rekreacji”, „teren usług handlu detalicznego”, „teren usług gastronomii”, „teren usług turystyki” oraz „teren usług zdrowia i pomocy społecznej” – a w razie jej nieuwzględnienia o uwzględnienie **strefy usługowej**.

Uzasadnienie:

W udostępnionym projekcie planu ogólnego miasta Płock działki nr **838, 839/4, 839/5 oraz 839/6** objęte są strefą otwartą oznaczoną symbolem 108SO, nie wyznaczono również obszaru uzupełnienia zabudowy, zaś działka nr **839/3** częściowo jest objęta strefą otwartą oznaczoną symbolem 108SO oraz częściowo strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 115SJ a także częściowo objęta jest obszarem uzupełnienia zabudowy oznaczonym symbolem 329OUZ.

Obecnie teren działek nr 838, 839/3, 839/4, 839/5 oraz 839/6 jest objęty zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przyjętego uchwałą nr 967/LXIII/98 Rady Miasta Płocka z dnia 21 kwietnia 1998 r., zmienionego następnie uchwałą nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka.

Z zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta Płocka w dniu 12 czerwca 2025 r. (załącznik nr 1) oraz z części graficznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej jego integralny załącznik, wynika, że działki nr 838, 839/3, 839/4, 839/5 oraz 839/6 leżą na terenie oznaczonym symbolem MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się:

- funkcje: mieszkalna jednorodzinna, uzupełniająca: mieszkalna wielorodzinna, usługowa, przestrzenie publiczne, inne funkcje towarzyszące;
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W związku z faktem, iż zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany ogólne mają zastąpić studium, a na ich podstawie mają być

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.

sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zasadnym byłoby, aby podczas sporządzania planu ogólnego wziąć pod uwagę również poprzednie obowiązujące akty prawne.

Warto również objąć działki nr 838, 839/3, 839/4, 839/5 oraz 839/6 obszarem uzupełnienia zabudowy, zwłaszcza ze względu na fakt, że obecnie działki nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ten teren spełnia warunki określone w rozporządzeniu dotyczącym wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planach ogólnych i odpowiada istniejącym uwarunkowaniom. Brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w takiej sytuacji, zablokowałby ruch inwestycyjny na przedmiotowym terenie. Wyznaczenie dla działki obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwi Wnioskodawcom korzystanie ze swojej nieruchomości, w szczególności uzyskania pozwolenia na budowę – po uchwaleniu planu ogólnego.

W przypadku nieuwzględnienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wnosimy o wyznaczenie w planie ogólnym strefy zieleni i rekreacji, odpowiadającej na potrzeby wypoczynkowe oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Postulujemy jednocześnie o dopuszczenie w jej obrębie zabudowy rekreacyjnej o niewielkiej skali, w tym domków letniskowych, co umożliwi racjonalne i zrównoważone wykorzystanie terenu przy zachowaniu jego walorów przyrodniczych.

Obecnie działki nr 838, 839/4, 839/5 oraz 839/6 nie są zabudowane. Działka nr 839/3 jest zabudowana budynkiem oznaczonym jako – „m” mieszkalny (146201_1.0016.912_BUD) (wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Płocka w dniu 11 czerwca 2025 r. – załącznik nr 2).

Działki nr 839/3 oraz 839/5 mają bardzo dobry dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Nowociechomickiej, znajdującej się na działce nr 877, poprzez udziały w działkach nr 839/4 oraz 839/6, które bezpośrednio sąsiadują z drogą publiczną. Działka nr 838 również posiada bardzo dobry dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. Tęczowej (działka nr 837/2).

Znajdujące się w ich bezpośrednim sąsiedztwie działki m.in. nr 871/8, 871/7, 871/3, 840, 841 są zabudowane budynkami mieszkalnymi oznaczonymi jako „m” - mieszkalne. Działki znajdujące się również w dalszym sąsiedztwie przedmiotowych działek, m.in. nr 202/3, 873/2, 874/1, 205/4, 207, 875/1, 875/4, 876/9 są zabudowane budynkami mieszkalnymi oznaczonymi jako „m” - mieszkalne.

Dla przedmiotowych działek w przeszłości wydano już decyzję o pozwoleniu na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. WSU-III.6740.289.2022.BB) dla działki nr 839/5 oraz 839/6 (załącznik nr 3). Dla działki nr 838 złożono wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w lutym 2026 r.

Dodatkowo dla działek znajdujących się w niedalekim sąsiedztwie przedmiotowych działek, wydano decyzję o pozwoleniu na budowę:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. WSU-III.6740.75.2024.KJ) dla działki nr 785/1,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. WSU-III.6740.152.2025.BB) dla działki nr 502/11,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. WSU-III.6740.16.2026.BB) dla działki nr 255/5,
- budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. WSU-III.6740.289.2022.BB) dla działki nr 839/7.

Oznacza to, że działki znajdujące się w sąsiedztwie przedmiotowych działek już są zabudowane zabudową jednorodzinną lub wkrótce będą zabudowane.

Na działce nr 838 występują użytki gruntowe oznaczone jako rolne, jednak występują gleby o niskich klasach bonitacyjnych – Lzr-ŁVI, W-ŁVI, RV – które w dużej mierze nie nadają się do upraw rolnych.

Pomiędzy przedmiotowymi działkami zlokalizowany jest rów melioracyjny, dla którego obecnie prowadzone jest

postępowanie zmierzające do jego likwidacji. Na dzień sporządzenia niniejszej uwagi oczekuje się na wydanie opinii przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska (RDOŚ). Jednocześnie informujemy, iż Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wyraziło zgodę na likwidację przedmiotowego rowu, co zostało potwierdzone przez osobę prowadzącą sprawę - Pana Krzysztofa Karczewskiego.

Działki nr 838, 839/3, 839/4, 839/5 oraz 839/6 posiadają wystarczające możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu. Przez działki nr 839/3 oraz 839/4 przebiega sieć elektroenergetyczna. Zaopatrzenie w gaz, wodę, kanalizację sanitarną oraz energię elektryczną może odbywać się w ramach przedmiotowych działek.

Przedmiotowe działki leżą poza terenami zagrożonymi powodzią. Przedmiotowe działki leżą w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, jednak ze względu na planowane przeznaczenie terenu, nie wpłynie ono negatywnie na środowisko i krajobraz.

Działka nr 838 nie jest położona na obszarze rewitalizacji (zaświadczenie Prezydenta Miasta Płocka wydane w dniu 9 czerwca 2025 r. – załącznik nr 4) oraz nie jest objęta „Uproszczonym Planem urządzenia Lasu dla właścicieli lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa na okres od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2028 r.” (zaświadczenie Prezydenta Miasta Płocka wydane w dniu 10 czerwca 2025 r. – załącznik nr 5).

Dopuszczenie w planie ogólnym na działkach zabudowy zgodnej z 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 teren objęty pismem spełnia 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 wnioskiem 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	146201_1.001 6.838 146201_1.001 6.839/3 146201_1.001 6.839/4 146201_1.001 6.839/5 146201_1.001	☒ tak ☐ nie	Dla działek nr 838, 839/3, 839/4, 839/5 oraz 839/6 obręb 16, gmina Płock, powiat Płock, województwo mazowieckie, zwracamy się z prośbą o wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy i uwzględnienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – a w razie jej nieuwzględnienia o uwzględnienie strefy zieleni i rekreacji z uwzględnieniem zabudowy rekreacyjnej (w tym domków letniskowych) oraz wyznaczenie następujących profili

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.	7.2.1. 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⁾
		6.839/6		dodatkowych: „teren usług sportu i rekreacji”, „teren usług handlu detalicznego”, „teren usług gastronomii”, „teren usług turystyki” oraz „teren usług zdrowia i pomocy społecznej” – a w razie jej nieuwzględnienia o 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):

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⁾
 - zaświadczenie Prezydenta Miasta Płocka wydane w dniu 12 czerwca 2025 r.;
 - wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Płocka w dniu 11 czerwca 2025 r.;
 - decyzja o pozwoleniu na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. WSU-III.6740.289.2022.BB);
 - zaświadczenie Prezydenta Miasta Płocka wydane w dniu 9 czerwca 2025 r.;
 - zaświadczenie Prezydenta Miasta Płocka wydane w dniu 10 czerwca 2025 r.

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.

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.

Podpis:

Data:

Podpisany elektronicznie przez

Jakub Al-Shaick

30.04.2026

13:53:17 +02'00'

Podpisany elektronicznie przez
Jakub Al-Shaick
30.04.2026
13:54:15 +02'00'

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2026 r.

PEŁNOMOCNICTWO

My, niżej podpisani,

udzielamy pełnomocnictwa

adw. Jakub Al-Shaick (numer wpisu: WAW/ADW/10068),

upoważniającego do

występowania w naszym imieniu i na naszą 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. reklasyfikacji gruntu

dotyczących

działek ew. nr 838, 839/5, 839/3, 839/6 oraz 839/4, obr. 16, gm. Płock, pow. Płock, woj. mazowieckie

(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 użytki rolne oraz decyzji środowiskowych;

- 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.

