

Jastrzębie-Zdrój, 27.04.2026 r.

Nadawca:

Urząd Gminy w Mszanie
woj. śląskie

2026 -04- 27

Nr Rejestru KP 3228/2026
Załączniki 5
Nr sprawy

Adresat:

Rada Gminy Mszana
ul. 1 Maja 81
44-325 Mszana

Do wiadomości:

Wójt Gminy Mszana
Urząd Gminy Mszana

Dotyczy: Odpowiedzi na pismo z dnia 17.04.2026 r. sygn. PL.6721.2024, PL.KW.0238.2026 –
PROTEST wobec manipulacyjnego rozpatrzenia wniosków do Planu Ogólnego dla działek nr 5783,
5784, 5785, 5786. SKARGA na bezczynność organu w zakresie udostępnienia akt sprawy.

WEZWANIE DO REALIZACJI WNIOSKU ZGODNIE Z JEGO TREŚCIĄ I STANEM FAKTYCZNYM

W nawiązaniu do otrzymanego pisma, w którym Organ twierdzi, że mój pierwotny wniosek dotyczący działki nr 5783 został „uwzględniony w całości”, wzywam do natychmiastowego sprostowania tej kłamliwej tezy. Organ dopuszcza się manipulacji, wrywając z kontekstu nazwę „sad i łąka”, a ignorując parametry techniczne zawarte w tym samym dokumencie.

1. Skutki prawne „uwzględnienia wniosku w całości” dla działki nr 5783

W moim oryginalnym wniosku (Załącznik nr 1) określiłam parametry: wskaźnik zabudowy 5%, wysokość 5 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 85%.

- **Fakt:** Skoro Organ oficjalnie oświadczył, że uwzględnił ten wniosek „w całości”, zaakceptował tym samym te konkretne wartości liczbowe.
- **Błąd matematyczny Organu:** W odpowiedzi z dnia 17.04.2026 r. Organ twierdzi, że droga technologiczna o powierzchni ok. 800 m² wyklucza zabudowę kubaturową. Jest to manipulacja. Przy powierzchni działki 1,21 ha, wspomniana droga zajmuje jedynie ok. 6,6% terenu. Sumując to z wnioskowaną zabudową kubaturową 5%, łączny udział powierzchni nieprzepuszczalnej wynosi ok. 11,6%, co oznacza zachowanie **ponad 88% powierzchni biologicznie czynnej**. Jest to wartość w pełni zgodna z moim wnioskiem (min. 85%), który Organ rzekomo uwzględnił.
- **Wniosek:** Twierdzenie, że nadanie strefy SR (rolniczej) realizuje mój wniosek, jest poświadczeniem nieprawdy. **Strefa produkcji rolniczej - SR** uniemożliwia realizację zabudowy o parametrach 5% i 5 m wysokości, które widnieją w tabeli parametrów mojego wniosku pod pozycją „uwzględnione”. Żądam nadania **Strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ)**, która jako jedyna pozwala na techniczną realizację zaakceptowanego przez Państwa wniosku.

2. Wykorzystanie dezinformacji urzędniczej (Sprostowanie błędu w nazewnictwie)

Organ próbuje bezprawnie wykorzystać fakt, że w pierwszym piśmie użyłam symbolu strefy rolniczej. **Podkreślam z całą stanowczością: symbol ten został mi błędnie zasugerowany przez pracownika Urzędu na etapie składania dokumentów.** Zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej (art. 7 KPA), Organ ma obowiązek analizować faktyczną treść żądania (5% zabudowy i droga utwardzona), a nie opierać się na urzędniczej etykiecie. Skoro w tym samym wniosku jasno żądałam parametrów zabudowy kubaturowej, to obowiązkiem kompetentnego Organu było dopasowanie właściwej strefy (SZ) do tych parametrów. Wykorzystywanie niewiedzy obywatela o nomenklaturze planistycznej oraz błędów własnych pracowników do blokowania moich zamierzeń inwestycyjnych, jest przejawem rażącej złej woli.

3. Manipulacja wskaźnikiem chłonności (130%) – błąd merytoryczny Organu

Organ blokuje strefę SZ, powołując się na limity zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13d ust. 3 ustawy). Jest to celowe mylenie pojęć. Moje żądanie dotyczy infrastruktury rolniczej (warsztatu pracy), a nie komercyjnego budownictwa mieszkaniowego. Budynki gospodarcze nie generują potrzeb w zakresie szkół czy dróg publicznych, więc limity „chłonności dla mieszkań” nie mają tu zastosowania. Wykorzystywanie tego wskaźnika do blokowania rozwoju gospodarstwa jest nadużyciem prawa.

4. Infrastruktura komunikacyjna – 300 m szlaku technologicznego i obowiązek dostępu do drogi

Wniosek obejmował utrzymanie i utwardzenie szlaku technologicznego o łącznej długości 300 m, z czego kluczowy odcinek o długości 199 m i szerokości 4 m przebiega przez moją działkę nr 5783.

- **Fakt techniczny:** Działka 5783 posiada jedynie 46 metrów styku z drogą asfaltową. Przy jej długości wynoszącej 199 metrów, stanowi ona jedyny możliwy korytarz dojazdowy dla moich trzech pozostałych działek położonych w głębi kompleksu, które są całkowicie odcięte od drogi publicznej.
- **Błąd logiki Organu:** Twierdzenie Organu, jakoby ochrona sadu wykluczała utwardzenie dojazdu, jest technicznie błędne. Zgodnie z wiedzą inżynierską, sad towarowy wymaga regularnych zabiegów agrotechnicznych (opryski, zbiory, transport owoców) wykonywanych ciężkim sprzętem o nacisku osi uniemożliwiającym przejazd po nieutwardzonym gruncie, zwłaszcza w okresach deszczowych.
- **Naruszenie standardów:** Odmowa naniesienia szlaku i blokowanie strefy SZ powoduje, że moje działki w głębi kompleksu stają się nieruchomościami martwymi gospodarczo. Skoro Organ „uwzględnił wniosek o sad”, musi uwzględnić fizyczną możliwość dojazdu do niego.

5. Rażąca sprzeczność w kwestii rurociągu („Obiekt Widmo”)

Organ popada w kompromitującą sprzeczność: z jednej strony twierdzi, że rurociąg „nie przeszkadza sadowi”, a z drugiej operuje na mapach zasadniczych, na których ta magistrała w ogóle nie figuruje. Skoro Organ wypowiada się o wpływie rurociągu, a nie zweryfikował jego faktycznego przebiegu, cała analiza jest wadliwa (art. 7 KPA).

6. Dyskryminacja techniczna i podwójne standardy

Uznają Państwo istnienie rurociągu za dowód na „zurbanizowany charakter terenu” (gdy jest to wygodne dla Gminy), a jednocześnie odmawiają mi prawa do lekkiej wiaty, twierdząc, że teren ma pozostać „dziki”. To jawna dyskryminacja właściciela prywatnego.

7. Bezczyność Organu i ukrywanie dowodów z wizji lokalnej (Naruszenie art. 73, 67 i 68 KPA)

Dnia 02.04.2026 r. złożyłam formalny wniosek o udostępnienie dokumentacji, w tym protokołu z wizji lokalnej przeprowadzonej 24.03.2026 r.

- **Fakt:** Podczas wizji wskazałam precyzyjne miejsca pod infrastrukturę ze względu na odległość 30 km od mojego miejsca zamieszkania.
- **Naruszenie prawa:** Do dzisiaj Organ nie udostępnił akt, co stanowi rażące naruszenie art. 73 § 1 KPA oraz art. 67 i 68 KPA.
- **Celowe działanie:** Brak odpowiedzi przy jednoczesnym wysyłaniu pism o rzekomej „wewnętrznej sprzeczności” moich żądań traktuję jako celowe ukrywanie dowodów. Protokół z wizji jednoznacznie obala tezę Organu o rzekomej zmianie moich postulatów.

8. Ignorowanie stanu siedliskowego i fundamentów

Twierdzenie, że „ruina bez dachu nie jest budynkiem”, jest ignorancją. Istnienie fundamentów (potwierdzonych mapami archiwalnymi) definiuje ten teren jako historycznie siedliskowy. Narzucanie strefy „czystego rolnictwa” (SR) jest działaniem wbrew faktom techniczno-historycznym.

9. Absurd technologiczny: Ochrona sadu vs. Brak bazy

Ochrona sadu nie wyklucza zabudowy. Nowoczesny sad to maszyny i magazyny. Odmowa wyznaczenia strefy SZ dowodzi, że Organ nie rozumie przedmiotu wniosku.

10. Obowiązek inwentaryzacji (art. 7 KPA)

Sugerowanie, że brak rurociągu na mapach to sprawa Starostwa, jest błędem. Gmina ma obowiązek stworzyć Plan Ogólny na aktualnych danych. Procedowanie na nieaktualnych mapach to niedopełnienie obowiązków.

11. Dyskryminacja historyczna (Działka 5885 vs 5783-5786)

Organ faworyzuje historię przemysłową (tereny pokopalniane) dla innych działek, ignorując 170-letnią historię osadnictwa zagrodowego na moich działkach. To naruszenie zasady równości.

Podsumowanie:

Wnioskowany przeze mnie stan faktyczny i parametry techniczne (zabudowa 5%, wysokość 5 m, zachowanie 85% zieleni) zostały przez Państwa oficjalnie uznane za „uwzględnione w całości”. Wykazany przeze mnie rachunek powierzchni dowodzi, że niezbędna droga (199 m) i zabudowa zajmują sumarycznie ok. 11,6% terenu, pozwalając na zachowanie ponad 88% zieleni.

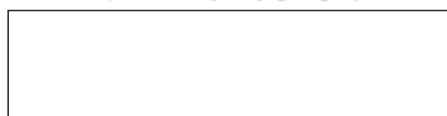
W związku z powyższym żądam:

- Nadania dla działki nr 5783 strefy SZ (Zabudowa Zagrodowa), która jest technicznie i prawnie niezbędna do realizacji uwzględnionego przez Państwa wskaźnika zabudowy 5%.
- Naniesienia na mapy szlaku komunikacyjnego o długości 199 m, zapewniającego jedyny możliwy dostęp do drogi publicznej dla działek w głębi kompleksu.
- Nadania dla pozostałych działek kompleksu (nr 5784, 5785, 5786) przeznaczenia rolniczego SR, zgodnie ze stanem faktycznym udokumentowanym podczas wizji lokalnej w dniu 24.03.2026 r., z wyraźnym uwzględnieniem możliwości realizacji na działce nr 5785 rolniczego zbiornika retencyjnego (stawu), niezbędnego do prawidłowej gospodarki wodnej sadu.

Każde inne rozstrzygnięcie, w tym próba narzucenia martwej gospodarczo **strefy produkcji rolniczej SR** dla działki nr **5783**, będzie stanowiło poświadczenie nieprawdy w dokumentacji urzędowej oraz celowe działanie na szkodę właściciela nieruchomości.

Z poważaniem,

(własnoręczny podpis)



Lista Załączników:

1. **Załącznik nr 1:** Kserokopia oryginalnego wniosku do **Planu Ogólnego** dotyczącego działki nr **5783** – zawierająca tabelę z wyraźnie wpisanym parametrem **zabudowy 5%**, **wysokością 5 m** oraz drogą wewnętrzną na długości **199 m**, co stanowi fundament merytoryczny moich żądań.
2. **Załącznik nr 2:** Kserokopia pisma Urzędu Gminy Mszana z dnia **25.03.2026 r.** (znak sprawy: **PL.6721.1.2024**) – w którym Organ oficjalnie stwierdza, że powyższy wniosek dotyczący parametrów technicznych i klasyfikacji gruntu został „rozpatrzony pozytywnie”, co jest tożsame z jego pełną akceptacją.
3. **Załącznik nr 3:** Kserokopia wniosku o udostępnienie dokumentacji z wizji lokalnej z dnia **24.03.2026 r.** (złożonego **02.04.2026 r.**) – stanowiąca dowód na naruszenie **art. 73 KPA** poprzez brak zapewnienia wglądu do protokołu i notatek służbowych sporządzonych podczas oględzin w terenie.
4. **Załącznik nr 4:** Pismo Urzędu Gminy z dnia **17.04.2026 r.** (znak sprawy: **PL.6721.1.2024 / PI.KW.0209.2026**) – stanowiące kluczowy dowód na błędy matematyczne Organu oraz rażącą sprzeczność logiczną między wcześniejszym uwzględnieniem wniosku a obecną odmową nadania strefy SZ.
5. **Załącznik nr 5:** Mapa pogładowa kompleksu działek od nr **5783 do nr 5786** – obrazująca brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla działek położonych w głębi kompleksu oraz technologiczną konieczność wyznaczenia szlaku komunikacyjnego (drogi wewnętrznej) przez działkę nr **5783**.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

2025-12-29

Nr Rejestru:
Załączniki:
Nr sprawy:

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: *Wójt Gminy Mszana*

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- Do* 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⁾

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ *Wniosek o wyznaczenie dla dr. nr. 5783 stałej stwarzanej (rolnej)*

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MSZANA

DANE NIERUCHOMOŚCI:

- Numer działki: 5783
- Obręb: Mszana
- Pełny identyfikator: 241509_2.0002.5783
- Długość działki: około 199 m

1. OPIS STANU FAKTYCZNEGO (Zasada Priorytetu Faktów)

Przedmiotowy teren o powierzchni 1,21 ha został w pełni uporządkowany i jest aktywnie użytkowany rolniczo. Struktura zagospodarowania, potwierdzona załączoną dokumentacją fotograficzną, obejmuje:

- **Sektor A (ok. 0,91 ha):** Zagospodarowany sad owocowy wraz z zachowanym i pielęgnowanym starodrzewem (dęby, lipy, topole), pełniącym funkcję ekosystemu ochronnego i wiatrochronu.
- **Sektor B (ok. 0,30 ha):** Trwała użytkowa łąka kośna, zapewniająca naturalną retencję wody.

2. TREŚĆ WNIOSKU I PARAMETRY URBANISTYCZNE

Wnoszę o wyznaczenie dla całości działki strefy rolniczej (RO) z uwzględnieniem następujących wymogów technicznych niezbędnych do obsługi terenu:

- **Zabudowa:** Dopuszczenie lekkiej infrastruktury gospodarczej (wiaty, schronienia, domki narzędziowe niezwiązane trwale z gruntem) do wysokości 5 m i o łącznej powierzchni zabudowy do 5%.
- **Komunikacja:** Dopuszczenie utwardzenia gruntu kruszywem (kamieniem) pod drogę wewnętrzną na całej długości działki (199 m), celem zapewnienia dojazdu technicznego oraz transportu płodów rolnych.
- **Ekologia:** Utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 85%, co gwarantuje pełną ochronę starodrzewu i zachowanie charakteru otwartego terenu.

3. UZASADNIENIE (Inżynieria Bezpieczeństwa i Wyniku)

Wnioskowana infrastruktura (wiaty i droga) jest elementem niezbędnym do prawidłowego prowadzenia gospodarki sadowniczej. Zgodnie ze standardami bezpieczeństwa i higieny pracy (OHS), konieczne jest zapewnienie ochrony narzędzi oraz pracowników przed czynnikami atmosferycznymi. Utwardzenie drogi na całej długości 199 m jest wymogiem technologicznym wynikającym z geometrii działki i konieczności obsługi sadu w każdych warunkach pogodowych. Deklarowane parametry stanowią złoty środek między ochroną środowiska a realną użytecznością gospodarczą gruntu.



Urząd Gminy Mszana

ul. 1 Maja 81

44-325 Mszana

www.mszana.ug.gov.pl

tel.: 32 4759754

fax.: 32 4759760

e-mail.: urzad@mszana.ug.gov.pl



PI.6721.1.2024

PI.KW.0209.2026

Mszana, dnia 25.03.2026 r.

*Ja
ul.
44*

Dotyczy: odpowiedzi na pismo z dnia 09.03.2026 r. (nr rej. KO1922 2026) w sprawie działek nr 5786, 5785, 5784 oraz 5783 położonych w Mszanie.

W nawiązaniu do Pani wystąpienia, Urząd Gminy Mszana, po ponownej analizie stanu faktycznego i prawnego, informuje co następuje:

1. Rozstrzygnięcie w zakresie działki nr 5783

Pani wniosek o zmianę klasyfikacji działki nr 5783 został rozpatrzony pozytywnie. W projekcie Planu Ogólnego dla tego terenu wprowadzono strefę rolnictwa, co jest w pełni zgodne z Pani żądaniem dotyczącym uznania faktycznego sposobu użytkowania gruntu jako sadu i łąki.

2. Wyjaśnienie w sprawie Prognozy Skutków Finansowych

W odniesieniu do Pani żądania aktualizacji „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu”, informujemy, iż zarzut ten jest bezpodstawny w świetle obowiązującego prawa. Na mocy nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r., uchylono art. 17 pkt 5, co oznacza, że dla planu ogólnego oraz planów miejscowych nie sporządza się już prognozy skutków finansowych. Przepis ten przestał obowiązywać 24 września 2023 r., w związku z czym Gmina nie ma podstawy prawnej do sporządzania takiego dokumentu.

3. Kontynuacja dotychczasowego użytkowania (Art. 35 UPZP)

W odpowiedzi na Pani obawy dotyczące „zamrożenia” gruntów, wskazujemy na treść art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem:

- Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z nowym planem.
- Dopuszcza się przebudowę, remonty oraz montaż urządzeń niepowodujących zmiany sposobu użytkowania. Powyższe znajduje potwierdzenie w obowiązującym MPZP (§ 3 ust. 9), który dopuszcza użytkowanie działek zgodnie z dotychczasowym

przeznaczeniem, o ile nie jest ono źródłem uciążliwości. Tym samym Pani działania rekultywacyjne (sad, łąka) są w pełni chronione prawem.

4. Status korytarza Drogi Głównej Południowej (DGP)

Urząd podtrzymuje stanowisko, iż wyznaczenie Strefy Komunikacyjnej (SK) dla działek nr 5786, 5785 oraz 5784 na tym etapie jest nieuzasadnione:

- **Zmiana dokumentacji:** Miasto Wodzisław Śląski zleciło opracowanie nowego **Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU)** dla DGP, co może spowodować zmianę dotychczasowego przebiegu trasy wykazanego w starszej dokumentacji geodezyjnej.
- **Infrastruktura techniczna:** Zgodnie z MPZP dla terenów zieleni nieurządzonej, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zabezpiecza możliwość przyszłych inwestycji bez konieczności przedwczesnego blokowania terenu strefą SK.

5. Infrastruktura lekka i zakaz zabudowy

W odniesieniu do wniosku o budowę wiat gospodarczych, informujemy, że obowiązujący MPZP wprowadza **zakaz zabudowy kubaturowej** na tych terenach oraz określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie **90%**. Możliwość realizacji infrastruktury lekkiej musi być każdorazowo oceniana pod kątem zgodności z definicją urządzenia infrastruktury technicznej lub dopuszczalnego remontu obiektów istniejących (art. 35 ust. 2 UPZP).

Podsumowanie:

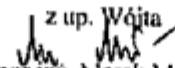
Większość Pani postulatów, w tym kluczowy dotyczący zmiany strefy dla działki 5783 na rolniczą, została uwzględniona. Pozostałe zarzuty dotyczące prognozy finansowej oraz naruszenia prawa własności są chybione ze względu na uchylenie przepisów o prognozach oraz ustawowe gwarancje kontynuacji dotychczasowego użytkowania gruntów.

Kopia:

1. a/a.

Kontakt:

Referat Planowania i Inwestycji
Parna Damian, tel: 32 4759745

z up. Wójta

mgr inż. Marek Małek
Kierownik Referatu
Planowania i Inwestycji

Jastrzębie-Zdrój, 02.04.2026 r.

Nadawca:

Urząd Gminy w Mszanie
woj. śląskie

2026 -04- 02

Nie dotyczy
Załączniki
Sprawy
.....

Adresat:

**Urząd Gminy Mszana
Wójt Gminy Mszana
ul. 1 Maja 81
44-325 Mszana**

Dotyczy: Wizji lokalnej na działkach nr. 5783, 5784, 5785, 5786 przeprowadzonej w dniu 24.03.2026 r.

WNIOSEK O UDOSTĘPNIENIE DOKUMENTACJI

Działając na podstawie **Art. 73 § 1 KPA**, wnoszę o udostępnienie do wglądu oraz wydanie kopii protokołu lub notatki służbowej sporządzonej przez pracowników **Urzędu Gminy** z przebiegu wizji lokalnej na mojej nieruchomości w dniu 24.03.2026 r.

Jednocześnie informuję, że podczas czynności na miejscu nie przedstawiono mi do podpisu żadnego protokołu ani nie odczytano jego treści, co narusza tryb określony w **Art. 67 i 68 KPA**.

Proszę o informację o sposobie odbioru dokumentacji lub przesłanie jej na adres:

ul.

Z poważaniem,

(Podpis właścicielki)

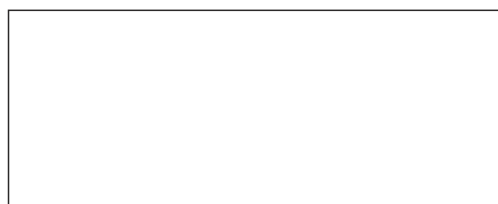
Urząd Gminy Mszana
ul. 1 Maja 81
44-325 Mszana

www.mszana.ug.gov.pl
tel.: 32 4759754
fax.: 32 4759760
e-mail.: urzad@mszana.ug.gov.pl



PI.6721.1.2024
PI.KW.0238.2026

Mszana, dnia 17.04.2026 r.



Dotyczy: odpowiedzi na pisma z dnia 01.04.2026 r., 02.04.2026 r. oraz 07.04.2026 r. w sprawach dotyczących projektu Planu Ogólnego Gminy Mszana dla działek nr 5783, 5784, 5785 i 5786 w Mszanie.

W odpowiedzi na Pani pisma złożone w dniach 1, 2 i 7 kwietnia 2026 r., Urząd Gminy Mszana, po ich kompleksowej analizie formalnoprawnej i merytorycznej, uprzejmie wyjaśnia, co następuje.

Kluczowy i nieusuwalny błąd logiczny w Pani argumentacji polega na tym, że kolejne żądania są **wewnętrznie sprzeczne** z treścią uwagi, którą złożyła Pani w wyznaczonym terminie konsultacji społecznych.

Treścią uwzględnionej uwagi było żądanie uznania faktycznego sposobu użytkowania działki nr 5783 jako **sadu i łąki**, a zatem gruntu o **wyłącznie rolniczym charakterze** użytkowania. Organ planistyczny uwzględnił tę uwagę w całości, wprowadzając dla działki nr 5783 **strefę R (rolniczą)**, co stanowi pełną realizację Pani postulatów zgłoszonego w ramach konsultacji społecznych.

Tymczasem w pismach składanych po zamknięciu konsultacji żąda Pani dla tej samej działki wyznaczenia **strefy SZ (zabudowa zagrodowa)** — a zatem terenu, który z definicji umożliwia wznoszenie zabudowy kubaturowej o charakterze mieszkalnym i gospodarczym. Jest to żądanie **diametralnie różne** od pierwotnej uwagi, a nawet jej zaprzeczenie.

Strefa zabudowy zagrodowej (SZ) nie służy ochronie sadu i łąki — służy lokowaniu budynków mieszkalnych i gospodarczych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą kubaturową. Oba przeznaczenia wykluczają się funkcjonalnie i przestrzennie: wniosek o ochronę użytkowania rolniczego jest zaprzeczeniem wniosku o prawo do zabudowy.

Innymi słowy: Pani pierwotna uwaga — uwzględniona przez organ — zmierzała do zachowania rolniczego charakteru gruntu i ochrony istniejącego sadu. Pani obecne żądania zmierzają do uzyskania prawa do zabudowy kubaturowej. Są to dwa przeciwstawne kierunki zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą być realizowane jednocześnie na tej samej działce i w oparciu o tę samą, już rozpatrzoną i uwzględnioną, uwagę konsultacyjną.

Ponadto wyznaczenie na działce 5783 w Mszanie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ jest niemożliwe, ponieważ na terenie gminy Mszana suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Z tego też powodu nie ma możliwości

wyznaczenia nowych stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, co wynika z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Przedmiotowa działka nie sąsiaduje z obszarem uzupełnienia zabudowy. Nie ma więc możliwości rozszerzenia granicy obszaru uzupełnienia zabudowy w celu wyznaczenia na działce strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Wielokrotnie powołuje się Pani na „Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.” jako podstawę obowiązku wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ). Jest to twierdzenie błędne z dwóch powodów.

Po pierwsze, rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758) dotyczy projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Nie reguluje ono zasad wyznaczania OUZ. Zasady wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy reguluje odrębne rozporządzenie. W dniu 16 maja 2024 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), stanowiące akt wykonawczy do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po drugie, błędnie interpretuje Pani charakter prawny OUZ. Z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można wywieść, że OUZ jest fakultatywną treścią planu ogólnego. Gmina może wyznaczyć takie obszary uzupełnienia zabudowy w przygotowywanych planach ogólnych, ale nie ma obowiązku. Potwierdza to również doktryna: Strefy planistyczne to jeden z obligatoryjnych elementów planu ogólnego. Obszar uzupełnienia zabudowy to z kolei element fakultatywny (nieobowiązkowy). Nie są to pojęcia tożsame.

Twierdzenie, że Organ jest „obligowany” do wyznaczenia OUZ, jest sprzeczne z obowiązującym prawem. Wyrażone w piśmie kategoryczne żądanie obowiązkowego wyznaczenia OUZ dla ul. Stawowej nie ma jakiegokolwiek podstawy normatywnej.

Twierdzi Pani, że „zasada 100 metrów” obliguje Organ do wyznaczenia OUZ wszędzie tam, gdzie odległości między śladami zabudowy wynoszą poniżej 100 m. Jest to interpretacja podwójnie błędna.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r., granice obszaru OUZ powinny obejmować zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z nich znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Zgrupowanie dotyczy następujących rodzajów budynków: budynki przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, szpitali, oświaty, nauki i kultury oraz sportowe, a także budynki mieszkalne i pozostałe budynki niemieszkalne.

Z powyższego wynikają dwie fundamentalne konkluzje, które obalają Pani argumentację:

1. Do zgrupowania kwalifikuje się wyłącznie pięć lub więcej istniejących, kompletnych budynków w rozumieniu Klasyfikacji Środków Trwałych. Ruiny, ściany, fundamenty i piwnice powoływane przez wnioskodawczynię nie są budynkami w rozumieniu obowiązującego prawa. Powoływanie się na „masywne ruiny i ściany budynków” oraz „zachowane poziomy podziemne i fundamenty” jako na podstawę obligatoryjnego wyznaczenia OUZ jest prawnie nieuprawnione i logicznie bezpodstawne.
2. Nawet przy spełnieniu kryterium zgrupowania 5 budynków – wyznaczenie OUZ pozostaje decyzją dyskrecyjną gminy, a nie obowiązkiem. Przepisy przewidują, że obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Reforma planistyczna ograniczenie niekontrolowanego rozlewania zabudowy wskazuje jako jeden z kluczowych celów,

dlatego obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zgodnie z nowymi przepisami mogą być ograniczane, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Błąd logiczny jest w tym miejscu rażący: powołuje Pani fragmentaryczne pomiary odległości między obiektami różnej kategorii (budynki istniejące, ruiny, fundamenty), miesza je w jednym ciągu dowodowym i wyciąga z nich wnioski o obligatoryjności OUZ – co jest rozumowaniem pozbawionym oparcia zarówno w prawie, jak i w logice formalnej.

Żąda Pani wyznaczenia dla działki nr 241509_2.0002.5783 konkretnej strefy planistycznej (SZ lub RM). Żądanie to nie ma podstawy prawnej.

W treści planu ogólnego określone są strefy planistyczne, standardy urbanistyczne, a także zasady umożliwienia dostępu do infrastruktury społecznej. Wybór konkretnej strefy planistycznej spośród ustawowego katalogu jest wyrazem władztwa planistycznego gminy, wykonywanego samodzielnie przez radę gminy w drodze uchwały. Żaden podmiot zewnętrzny – w tym właściciel nieruchomości – nie jest uprawniony do nakazania organowi planistycznemu przypisania konkretnego przeznaczenia do działki. Właściciel nieruchomości ma prawo złożyć uwagę do projektu planu, natomiast tryb, skutki i zakres jej rozpatrzenia są określone wyłącznie w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyznaczenie strefy na przedmiotowym terenie nie narusza żadnego przepisu prawa, jest jednym z ustawowo dopuszczalnych oznaczeń i stanowi wyraz merytorycznej oceny Organu co do optymalnego zagospodarowania terenu.

W piśmie z dnia 01.04.2026 r. podnosi Pani zarzut, że wymóg 90% powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwia Pani racjonalne korzystanie z nieruchomości, gdyż „sama droga dojazdowa o szerokości 4 m pochłania ok. 800 m²”, co wyczerpuje limit powierzchni utwardzonej.

Jednocześnie w tym samym piśmie żąda Pani wyznaczenia strefy SZ, która — jak Pani sama wskazuje — ma umożliwić budowę „niezbędnej infrastruktury gospodarczej, wiaty na maszyny, skrzyniopalety i sprzęt rolniczy” oraz „utwardzenie powyżej 10% terenu”.

Powstaje pytanie zasadnicze: jeśli Pani celem jest ochrona sadu i łąki (co było treścią uwzględnionej uwagi), to dlaczego jednocześnie domaga się Pani prawa do zabudowy kubaturowej i utwardzenia znacznej części działki? Sad i łąka z definicji wymagają zachowania powierzchni biologicznie czynnej — to właśnie ta powierzchnia stanowi ich istotę. Żądanie redukcji wskaźnika zieleni do 70% lub niżej jest równoznaczne z rezygnacją z funkcji rolniczej na rzecz funkcji budowlanej.

W piśmie z dnia 02.04.2026 r. zarzuca Pani organowi „dyskryminację techniczną”, twierdząc, że dopuszczenie ciężkiej infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia) „zabezpiecza możliwość przyszłych inwestycji”, podczas gdy Pani lekka wiata jest zakazana.

Jednocześnie w piśmie z dnia 07.04.2026 r. wskazuje Pani na istnienie na Pani działce magistrali wodociągowej, którą — jak Pani twierdzi — Gmina powinna uwzględnić w planowaniu jako dowód na „zurbanizowany charakter terenu”.

Powstaje kolejna sprzeczność: jeśli teren jest — jak Pani twierdzi — „zurbanizowany” ze względu na istniejącą magistralę, to dlaczego w uwadze konsultacyjnej domagała się Pani uznania go za sad i łąkę? Sad i łąka to formy użytkowania rolniczego, a nie zurbanizowanego. Nie można jednocześnie twierdzić, że teren ma charakter rolniczy (sad) i zurbanizowany (zabudowa).

Procedura sporządzania Planu Ogólnego Gminy jest uregulowana w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), znowelizowanej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. Przepisy te wprowadzają obowiązkowe

konsultacje społeczne na określonych etapach procedury planistycznej.

Ustawa zobowiązuje podmiot sporządzający akt planowania przestrzennego do opracowania dokumentu podsumowującego przebieg konsultacji w postaci raportu. Jednocześnie propozycja rozpatrzenia wniosków i uwag nie podlega zaskarżeniu do sądu. Konsultacje społeczne są instrumentem partycypacji obywatelskiej, a nie postępowaniem administracyjnym w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z powyższego wynikają zasadnicze wnioski prawne dotyczące skutków uwzględnienia uwagi konsultacyjnej.

Po pierwsze, uwzględnienie uwagi oznacza, że organ planistyczny przyjął i zrealizował **konkretne żądanie** wyrażone w tej uwadze. Skutek prawny jest ograniczony wyłącznie do zakresu tej uwagi. Uwzględniona uwaga dotyczyła klasyfikacji działki nr 5783 jako rolniczej (sad i łąka) — i ten postulat został spełniony poprzez wyznaczenie strefy R.

Nie istnieje żaden przepis prawa, który nadawałby faktowi uwzględnienia uwagi konsultacyjnej skutek w postaci otwarcia nowego, nieformalnego trybu negocjacyjnego ani zobowiązania organu do rozpatrywania kolejnych, nowych żądań w tym samym trybie. Składane przez Panią pisma z dnia 1, 2 i 7 kwietnia 2026 r. wykraczają poza zakres zamkniętego już etapu konsultacji społecznych.

Po drugie, żądania zawarte w Pani pismach — w szczególności:

- wyznaczenie strefy SZ (zabudowa zagrodowa) dla działki 5783,
- wyznaczenie strefy SR (produkcja rolna) dla działek 5784-5786,
- włączenie całego ciągu ul. Stawowej do Obszaru Uzupelnienia Zabudowy (OUZ),
- zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 90% do 70%,
- przeprowadzenie dowodu z oględzin w trybie art. 79 K.p.a.,
- udostępnienie dokumentacji geotechnicznej i ekofizjograficznej,
- stanowią **nowe postulaty planistyczne**, które nie były przedmiotem uwzględnionej uwagi.

W piśmie z dnia 07.04.2026 r. powołuje się Pani na art. 7 i art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, domagając się „ustalenia prawdy obiektywnej” oraz przeprowadzenia dowodu z oględzin w trybie art. 79 K.p.a.

Wskazać należy, że sporządzanie planu ogólnego gminy **nie jest postępowaniem administracyjnym** w rozumieniu K.p.a. Jest to proces planistyczny o charakterze normatywnym, którego efektem jest akt prawa miejscowego (uchwała rady gminy), a nie decyzja administracyjna. W konsekwencji przepisy K.p.a. dotyczące postępowania dowodowego, zasady prawdy obiektywnej czy oględzin nie mają w tym przypadku zastosowania.

Pani żądanie przeprowadzenia „dowodu z oględzin w trybie art. 79 K.p.a. z udziałem uprawnionego geodety” jest zatem bezpodstawne, gdyż opiera się na błędnym założeniu o charakterze prawnym procedury planistycznej.

W piśmie z dnia 1 kwietnia 2026 r. podnosi Pani zarzut, że wyznaczenie strefy R z wymogiem zachowania 90% powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwia Pani prowadzenie sadu bez zaplecza technicznego. Twierdzi Pani, że „zakaz postawienia lekkiej wiaty na maszyny, skrzyniopalety i sprzęt rolniczy” czyni prowadzenie działalności sadowniczej „fizycznie niemożliwym”.

Zarzut ten jest **bezzasadny** i wynika z błędnej interpretacji założeń planu ogólnego.

W nawiązaniu do pisma z dnia 2 kwietnia 2026 r. pt. „Wniosek o wyjaśnienie rażących sprzeczności logicznych i technicznych w odpowiedzi z dnia 25.03.2026 r.”, Wójt Gminy Mszana udziela następujących wyjaśnień:

Pani pismo dotyczy wyłącznie procedury sporządzania **projektu planu ogólnego**

Gminy Mszana. Tymczasem wszystkie sformułowane zarzuty – dotyczące zakazu zabudowy kubaturowej, wymogu 90% powierzchni biologicznie czynnej, strefy komunikacyjnej SK oraz zakazu wiat i utwardzeń – odnoszą się do zapisów **obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**, a nie projektu planu ogólnego.

Są to dwa całkowicie odrębne dokumenty planistyczne o odmiennych reżimach prawnych i procedurach sporządzania:

- **Plan ogólny** to nowy, nadrzędny akt prawa miejscowego. Określa on ogólne kierunki rozwoju gminy i jest wiążący przy sporządzaniu planów miejscowych oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Wskazuje on strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne (np. katalog funkcji i ogólne wskaźniki).
- **Plan miejscowy (MPZP)** jest dokumentem szczegółowym. To on zawiera konkretne zasady zagospodarowania działek, w tym parametry zabudowy, dokładne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia w utwardzaniu terenu.

Podkreślić należy, że zakazy zabudowy kubaturowej, progi procentowe zieleni czy limity utwardzenia, na które się Pani powołuje, **wynikają z zapisów obowiązującego MPZP**. Projekt planu ogólnego nie wprowadza tych parametrów na obecnym etapie i nie stanowi bezpośredniej podstawy do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Odnosząc się do przywołanego przez Panią art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczącego tymczasowego zagospodarowania terenu), wyjaśniam, że przepis ten stosuje się wyłącznie w relacji do planu miejscowego. Przywołanie go w poprzedniej odpowiedzi organu miało na celu potwierdzenie, że poruszane kwestie dotyczą ustaleń MPZP, a nie planu ogólnego.

Podsumowując: wszystkie wymienione ograniczenia dotyczące działek nr 5783, 5784, 5785 i 5786 wynikają z **aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Projekt planu ogólnego nie jest źródłem tych restrykcji i nie wywołuje obecnie bezpośrednich skutków prawnych dla Pani nieruchomości w opisanym zakresie.

W piśmie z dnia 02.04.2026 r. zarzuca Pani, że dopuszczenie „ciężkiej infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia)” przy jednoczesnym zakazie „lekkiej wiaty” stanowi „rażącą dyskryminację właściciela prywatnego względem inwestycji publicznych”.

Zarzut ten jest chybiony. Infrastruktura techniczna (sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, telekomunikacyjne) ma charakter **liniowy i podziemny** — nie zajmuje powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów budowlanych, gdyż grunt nad sieciami pozostaje niezabudowany i może być obsadzony roślinnością.

Natomiast wiaty gospodarcza, place manewrowe i utwardzenia mają charakter **powierzchniowy** — zajmują grunt i eliminują go z powierzchni biologicznie czynnej. Dlatego są one wliczane do wskaźnika zabudowy i utwardzenia terenu.

Nie ma tu zatem żadnej dyskryminacji — są to dwa różne rodzaje zagospodarowania, podlegające odmiennym zasadom obliczania wskaźników urbanistycznych.

Ponadto, zapisy te dotyczą ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nie projektu planu ogólnego.

W piśmie z dnia 02.04.2026 r. zarzuca Pani, że Gmina „oficjalnie przyznaje, że nie wie, któredy pobiegnie droga i odmawia wyznaczenia strefy SK”, a jednocześnie „mrozi Państwo moją działkę nr 5783 restrykcjami”.

Wyjaśnienie to zostało już przedstawione w piśmie Urzędu z dnia 25.03.2026 r., jednak dla pełnej jasności powtarzamy:

Działka nr 5783 nie jest objęta strefą komunikacyjną (SK) i nie jest rezerwowana pod przebieg Drogi Głównej Południowej. Wyznaczenie dla niej strefy R (rolniczej) wynika z uwzględnienia Pani uwagi konsultacyjnej dotyczącej uznania faktycznego użytkownika jako

sadu i łąki — **nie ma to żadnego związku z planowaną drogą.**

Działki nr 5784, 5785 i 5786 również nie zostały objęte strefą SK, gdyż — jak wskazano w piśmie z dnia 25.03.2026 r. — Miasto Wodzisław Śląski zleciło opracowanie nowego Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) dla DGP, co może spowodować zmianę dotychczasowego przebiegu trasy. W tej sytuacji przedwczesne wyznaczenie strefy komunikacyjnej byłoby nieuzasadnione i mogłoby prowadzić do błędów planistycznych.

Twierdzenie, że Gmina „mrozi” Pani działki, jest zatem **bezpodstawne**. Wyznaczenie strefy R dla działki 5783 jest realizacją Pani własnego wniosku, a nie skutkiem rezerwacji terenu pod drogę.

W piśmie z dnia 07.04.2026 r. wskazuje Pani na istnienie „ukrytej magistrali wodociągowej”, która — jak Pani twierdzi — „została pominięta w ewidencji gruntów i budynków (EGiB)”, co stanowi „rażącą wadę dokumentacji planistycznej”.

Urząd przyjmuje do wiadomości Pani informację o istnieniu na działce infrastruktury przesyłowej. Jednocześnie wskazujemy, że:

Po pierwsze, ewentualne błędy w ewidencji gruntów i budynków lub w zasobach kartograficznych są prostowane w trybach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1390 ze zm.) — nie zaś poprzez zmianę przeznaczenia terenu w Planie Ogólnym. Jeżeli infrastruktura nie została naniesiona na mapy zasadnicze, właściwym trybem jest zgłoszenie tego faktu do Starosty Wodzisławskiego jako organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

Po drugie, istnienie infrastruktury przesyłowej na działce o przeznaczeniu rolniczym (strefa R) nie stanowi przeszkody w realizacji tego przeznaczenia. Zgodnie z obowiązującym MPZP (§ 3 ust. 9, do którego odwołuje się Pani w swoich pismach), na terenach zieleni nieurządzonej dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Analogiczne rozwiązanie obowiązuje w strefie R planu ogólnego.

Po trzecie, kwestia braku ustanowionej służebności przesyłu na Pani gruncie jest sprawą cywilnoprawną, która powinna być uregulowana między Panią a zarządcą sieci (przedsiębiorstwem wodociągowym). Nie ma to jednak wpływu na ustalenia planu ogólnego, który określa przeznaczenie terenu, a nie reguluje stosunków własnościowych.

W piśmie z dnia 07.04.2026 r. wskazuje Pani na istnienie na styku działek 5783, 5784 i 5785 „trwałych elementów budowlanych: betonowych ław fundamentowych oraz murowanej ściany nośnej budynku mieszkalno-gospodarczego wzniesionego w 1924 roku”.

Urząd przyjmuje do wiadomości tę informację. Jednocześnie wskazujemy, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z nowym planem, dotychczasowe użytkowanie może być kontynuowane, a istniejące obiekty mogą być remontowane i przebudowywane, o ile nie powoduje to zmiany sposobu użytkowania niezgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W piśmie z dnia 01.04.2026 r. zarzuca Pani, że działka nr 5885 (strefa gospodarcza 6SP) otrzymała parametry dopuszczające intensywną zabudowę przemysłową (wysokość 16 m, 70% zabudowy), podczas gdy Pani działka została obciążona rygiorem 90% powierzchni biologicznej, co stanowi „rażącą dyskryminację”.

Zarzut ten pomija zasadniczą różnicę w charakterze i historii użytkowania obu terenów:

Po pierwsze, działka nr 5885 i tereny przyległe (rejon dawnej KWK Moszczenica) są terenami **poprzemysłowymi**, które przez dziesięciolecia były wykorzystywane do działalności górniczej i przemysłowej. Ich rekultywacja i ponowne zagospodarowanie pod funkcje gospodarcze jest naturalną kontynuacją dotychczasowego, antropogenicznego charakteru tych terenów.

Po drugie, Pani działka nr 5783 — zgodnie z treścią Pani własnej uwagi konsultacyjnej —

jest użytkowana jako **sad i łąka**, a zatem stanowi teren o charakterze rolniczym i przyrodniczym, a nie przemysłowym. Wyznaczenie dla niej strefy R jest zatem **zgodne z jej faktycznym użytkowaniem**, o którego ochronę Pani wniosowała.

Po **trzecie**, nie ma tu mowy o dyskryminacji — są to dwa różne rodzaje terenów, o odmiennej historii, odmiennym charakterze i odmiennych funkcjach w strukturze przestrzennej gminy. Zasada równości wobec prawa nie oznacza identycznego traktowania wszystkich nieruchomości niezależnie od ich cech i kontekstu przestrzennego — oznacza traktowanie w sposób **proporcjonalny do ich rzeczywistego charakteru**.

W piśmie z dnia 07.04.2026 r. powołuje się Pani na fakt, że Gmina Mszana wystąpiła do Wojewody Śląskiego (znak sprawy PI.6822.1.2026 oraz PI.KW.0011.2026) o potwierdzenie nabycia z mocy prawa części działki nr 5783 pod drogę publiczną (ul. Stawowa), twierdząc, że stanowi to „sprzeczność planistyczną” i „roszczenie słusznościowe”.

Wyjaśniamy:

Po **pierwsze**, postępowanie o potwierdzenie nabycia gruntu pod drogę publiczną z mocy prawa (na podstawie art. 73 w związku z art. 103 ustawy z dnia 13.10.1998 r – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną) dotyczy **wyłącznie części działki nr 5783 faktycznie zajętej pod drogę** — tj. projektowanej działki nr 5783/1 o powierzchni 0,0162 ha (162 m²).

Po **drugie**, pozostała część działki nr 5783 (po wydzieleniu pasa drogowego) zachowuje przeznaczenie rolnicze (strefa R) zgodnie z uwzględnioną uwagą konsultacyjną. Nie ma tu żadnej sprzeczności — wręcz przeciwnie, wydzielenie pasa drogowego pozwoli na uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości i jednoznaczne określenie, która jej część stanowi drogę publiczną, a która pozostaje w Pani władaniu jako grunt rolny.

Po **trzecie**, nabycie gruntu pod drogę z mocy prawa na podstawie przepisów z 1998 r. następuje **za odszkodowaniem**. Jak wskazano w piśmie Gminy z dnia 08.01.2026 r. (skierowanym do Pani w kopii), wniosek o określenie odszkodowania powinien być zostać złożony przez właściciela w okresie od 1 stycznia 2000 r. do 31 grudnia 2005 r. Upływ tego terminu powoduje wygaśnięcie prawa do odszkodowania — jest to jednak skutek przepisów ustawowych, a nie decyzji Gminy.

Jak wyjaśniono w piśmie z dnia 25.03.2026 r., zarzut dotyczący braku „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” jest bezprzedmiotowy. Na mocy nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r., **uchylono art. 17 pkt 5**, co oznacza, że dla planu ogólnego oraz planów miejscowych **nie sporządza się już prognozy skutków finansowych**. Przepis ten przestał obowiązywać 24 września 2023 r., w związku z czym Gmina nie ma podstawy prawnej do sporządzania takiego dokumentu.

W piśmie z dnia 01.04.2026 r. żąda Pani udostępnienia do wglądu lub przesłania kopii:

- opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Mszana,
- szczegółowych analiz geotechnicznych i hydrologicznych.

Żądanie to (udostępnienie do wglądu) zostanie zrealizowane po wcześniejszym telefonicznym ustaleniu terminu z pracownikiem merytorycznym. Na etapie opracowania projektu planu ogólnego nie sporządzano analiz geotechnicznych i hydrologicznych. Jednocześnie informujemy, że dokumenty te stanowią materiały pomocnicze przy sporządzaniu planu i nie są załącznikami do projektu planu podlegającego konsultacjom społecznym.

W piśmie z dnia 07.04.2026 r. zawiadamia Pani Urząd o występowaniu „bezpośredniego zagrożenia życia i zdrowia” na działce sąsiedniej (nr 241509_2.0002.4092),

wskazując na „niezabezpieczone pułapki pionowe” i „niestabilność strukturalną” ruin. Urząd przyjmuje to zawiadomienie do wiadomości i przekaże je właścicielowi działki (Miasto Wodzisław Śląski). Jednocześnie wskazujemy, że kwestia stanu technicznego obiektów budowlanych jest regulowana przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) i podlega kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, a nie organu sporządzającego plan przestrzenny.

Pani wniosek o „odstąpienie od projektowania funkcji zieleni otwartej (SO) na tym obszarze” oraz „uwzględnienie w Planie Ogólnym funkcji zabudowy (RM/MN/SZ)” wykracza poza zakres konsultacji społecznych i — jak wyjaśniono powyżej — stanowi nowy postulat planistyczny, który nie może być realizowany w trybie nieformalnej korespondencji.

Dalsze żądania kierowane do Urzędu w trybie nieformalnych pism — w szczególności żądanie zmiany strefy R na SZ, co stanowi postulat o **przeciwnym kierunku** do uwzględnionej uwagi — nie mają oparcia ani w procedurze planistycznej, ani w fakcie uwzględnienia tej uwagi.

Błędne jest założenie, że uwzględnienie uwagi konsultacyjnej otwiera po stronie wnioskodawcy prawo do dalszego, nieograniczonego kształtowania treści planu. Konsultacje społeczne są instrumentem partycypacji obywatelskiej o określonym zakresie i terminie — po ich zamknięciu organ sporządzający projekt planu kontynuuje prace w oparciu o zebrane uwagi i obowiązujące przepisy prawa.

Uwzględnienie Pani uwagi w wykazie załączonym do raportu z konsultacji społecznych oznacza, że postulat zawarty w tej uwadze — tj. nadanie działce nr 5783 charakteru rolniczego (sad i łąka) — został przez organ przyjęty i uwzględniony w projekcie planu poprzez wyznaczenie **strefy R (rolniczej)**. Jest to **wynik korzystny dla Pani**, zgodny z treścią złożonej uwagi i chroniący dotychczasowy sposób użytkowania gruntu.

Niezależnie od powyższych wyjaśnień, uprzejmie informujemy, iż mając na uwadze dbałość o pełną transparentność procesu planistycznego oraz zapewnienie mieszkańcom szerokiej możliwości partycypacji, **Gmina planuje powtórzenie etapu konsultacji społecznych**.

Szczegółowa informacja o nowym terminie, miejscu oraz zasadach składania uwag zostanie opublikowana w **Biuletynie Informacji Publicznej (BIP)** Urzędu Gminy Mszana oraz na tablicy ogłoszeń.

Uprzejmie zapraszamy Panią do wzięcia udziału w nadchodzącym procesie konsultacyjnym. Będzie to dla Pani kolejna okazja do przedstawienia swoich postulatów w ramach formalnie wyznaczonego trybu ustawowego.

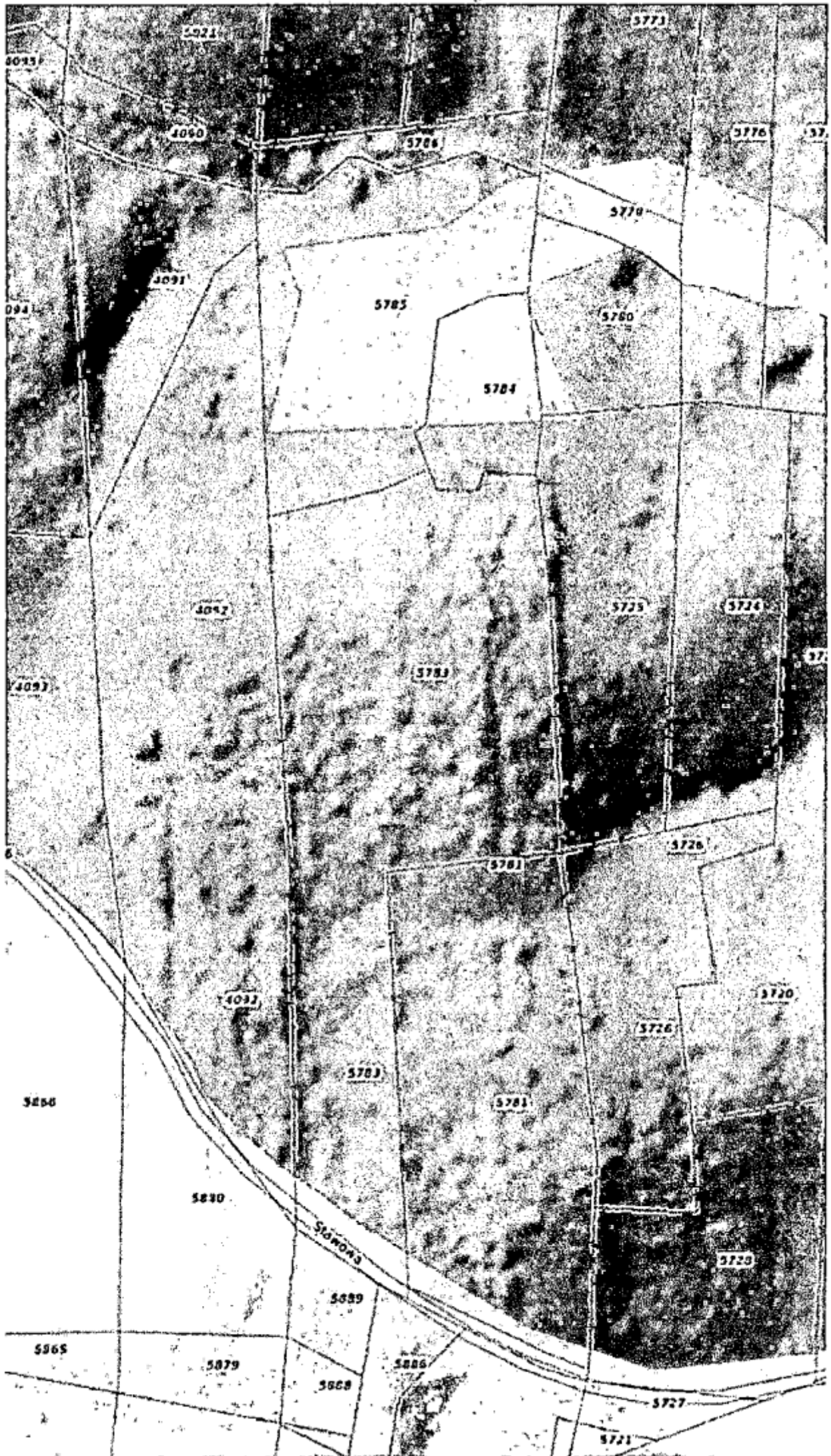
Kopia:

1. Rada Gminy Mszana
2. a/a.

z up. Wójta
mgr inż. Marek Matek
Kierownik Referatu
Planowania i Inwestycji

Kontakt:

Referat Planowania i Inwestycji
Parma Damian, tel: 32 4759745



5021 5773
4095 4060 5786 5778 5771
4094 4091 5785 5779 5760
4092 5784 5775 5776
4093 5783 5725 5726
5782 5726
4092 5783 5726 5720
5860 5781 5726 5720
5890 5781 5726 5720
STANOWA
5889 5720
5865 5879 5886 5727
5868 5721