

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: URZĄD GMINY OBRZYCKO

URZĄD GMINY w OBRZYCKU	
data: 2026-06-01	wpl.
Nr. <u>59111/2026/PZ</u>	

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⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

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

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⁾.....

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	NR 29 OBRĘB ZIELONA GÓRA	☐ tak ☒ nie	PODZIAŁ DZIAŁKI NA NAZ. Z STREFY FUNKCYJNEJ

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⁾

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: 01.06.2026

Uwagi do projektu planu ogólnego Gminy Obrzycko w zakresie działki nr 29 obręb Zielonagóra:

1. Brak racjonalnego i urbanistycznego uzasadnienia dla podziału jednej działki na dwie strefy funkcjonalne
Projekt planu ogólnego przewiduje podział jednej, prywatnej nieruchomości na dwie odmienne strefy planistyczne:

- część przeznaczoną pod zabudowę,
- część oznaczoną jako „teren otwarty” z zakazem zabudowy.

Takie rozwiązanie:

- nie znajduje logicznego uzasadnienia w strukturze przestrzennej terenu,
- nie wynika z istniejącego zagospodarowania,
- nie jest powiązane z żadnym elementem infrastruktury, ciągiem ekologicznym, ciekim wodnym ani układem komunikacyjnym,

W bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa jednorodzinna. Działka wpisuje się w istniejącą strukturę osadniczą i ma charakter typowo budowlany. Wprowadzenie na jej części funkcji „terenu otwartego” ma charakter sztuczny i przypadkowy.

Podział jednej czy dwóch nieruchomości prywatnych na dwie sprzeczne funkcjonalnie strefy bez obiektywnego uzasadnienia narusza zasadę racjonalnego i spójnego planowania przestrzennego.

2. Nadmierna ingerencja w konstytucyjnie chronione prawo własności

Prawo własności podlega ochronie na podstawie art. 21 i art. 64 Konstytucji RP. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości mogą być wprowadzane wyłącznie w sposób proporcjonalny i uzasadniony interesem publicznym.

W niniejszym przypadku:

- nie wykazano istnienia istotnego interesu publicznego uzasadniającego wprowadzenie zakazu zabudowy,
- ograniczenie obejmuje znaczną część nieruchomości,
- ograniczenie ma charakter trwały i istotnie obniża wartość działki,
- brak jest mechanizmu kompensacyjnego.

Tak głęboka ingerencja w możliwość zabudowy nieruchomości prywatnej, bez jednoznacznego i obiektywnego uzasadnienia urbanistycznego lub środowiskowego, narusza zasadę proporcjonalności.

3. Brak zgodności z zasadą kontynuacji funkcji i ładu przestrzennego

Zgodnie z zasadami planowania przestrzennego należy uwzględnić:

- istniejące zagospodarowanie,
- ukształtowaną strukturę osadniczą,
- ciągłość funkcji terenów sąsiednich.

W analizowanym przypadku:

- w otoczeniu działki występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- działka znajduje się w obszarze o utrwalonym charakterze mieszkaniowym,
- brak jest przesłanek krajobrazowych lub przyrodniczych uzasadniających wprowadzenie „terenu otwartego”.

Projekt planu wprowadza funkcję sprzeczną z rzeczywistym charakterem przestrzeni, co nie realizuje zasady ładu przestrzennego.

4. Faktyczny brak możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości

Na części działki przeznaczonej pod zabudowę znajduje się bardzo stary budynek w stanie technicznym kwalifikującym go co najwyżej do rozbioru.

Jednocześnie:

- stan prawny nieruchomości wymaga uregulowania, co uniemożliwia obecnie występowanie o warunki zabudowy,
- brak jest możliwości relokacji rodziny,
- wyburzenie istniejącego budynku i realizacja nowego w jego miejscu jest nierealne z uwagi na sytuację życiową i rodzinną.

Planowana budowa domu w części działki oznaczonej jako „teren otwarty” ma charakter racjonalny i wynika z realnych potrzeb życiowych – zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych rodzicom oraz schorowanej babci.

Plan ogólny nie powinien prowadzić do sytuacji, w której właściciel zostaje faktycznie pozbawiony możliwości racjonalnego korzystania z własnej nieruchomości, pomimo że teren znajduje się w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej.

5. Niespójność projektowanego rozwiązania z zasadą zrównoważonego rozwoju

Wprowadzenie zakazu zabudowy w części działki:

- nie służy ochronie krajobrazu w sposób systemowy (brak ciągłości terenów otwartych),
- nie tworzy spójnego układu zieleni,
- nie stanowi elementu większej koncepcji ekologicznej.

Wyznaczenie „terenu otwartego” wyłącznie w obrębie jednej/dwóch działek prywatnych nie realizuje celów publicznych w sposób efektywny, a jedynie przerzuca ciężar planistyczny na konkretnego właściciela.

6. Naruszenie zasad planowania przestrzennego określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z późn. zm.) planowanie przestrzenne powinno uwzględniać w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego,
- zasadę proporcjonalności ingerencji w prawa właścicieli.

Projekt planu ogólnego w zakresie przedmiotowej nieruchomości:

a) Narusza zasadę uwzględniania prawa własności

Ustawa wprost wskazuje, że w procesie planowania należy brać pod uwagę prawo własności. Oznacza to obowiązek wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W niniejszym przypadku brak jest wykazania nadrzędnego interesu publicznego, który uzasadniałby:

- trwałe wyłączenie części prywatnej nieruchomości spod zabudowy,
- istotne ograniczenie możliwości jej zagospodarowania,
- obniżenie jej wartości rynkowej.

b) Narusza zasadę proporcjonalności

Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości muszą być adekwatne do celu publicznego i nie mogą wykraczać poza to, co jest niezbędne.

Wyznaczenie „terenu otwartego” w obrębie jednej prywatnej działki, położonej wśród istniejącej zabudowy mieszkaniowej, nie spełnia przesłanki konieczności ani adekwatności.

Nie wykazano:

- istnienia korytarza ekologicznego,
- zagrożenia środowiskowego,
- konieczności zachowania ciągłości terenów zielonych,
- innych obiektywnych przesłanek planistycznych.

W konsekwencji ograniczenie ma charakter arbitralny.

c) Narusza zasadę racjonalnego gospodarowania przestrzenią

Ustawa nakłada na gminę obowiązek prowadzenia polityki przestrzennej w sposób racjonalny i spójny.

Tworzenie „wyspy” terenu otwartego wyłącznie na fragmencie działki nie realizuje żadnej spójnej koncepcji urbanistycznej.

7. Skutki finansowe dla gminy – potencjalne roszczenia odszkodowawcze

Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe albo istotnie ograniczone,
 - wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu,
- właściciel może żądać:
1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
 2. wykupienia nieruchomości lub jej części,

3. rekompensaty przy zbyciu nieruchomości.

Choć obecnie procedowany jest plan ogólny, jego ustalenia będą podstawą dla dalszych aktów planistycznych i mogą bezpośrednio przesądzić o możliwości zabudowy.

Jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego (zgodnego z planem ogólnym) dojdzie do trwałego wyłączenia części nieruchomości spod zabudowy, właściciel uzyska realną podstawę do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym.

Gmina powinna uwzględnić potencjalne skutki finansowe wprowadzania nieuzasadnionych ograniczeń w prawie zabudowy nieruchomości prywatnych.

8. Faktyczne pozbawienie właściciela możliwości realizacji podstawowej funkcji mieszkaniowej

W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych:

- plan miejscowy nie może prowadzić do faktycznego wywłaszczenia bez odszkodowania,
- ograniczenia prawa własności nie mogą być nadmierne i nieproporcjonalne.

W analizowanym przypadku:

- działka znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej,
- brak jest przesłanek przyrodniczych uniemożliwiających zabudowę,
- planowany zakaz zabudowy uniemożliwi realizację racjonalnej inwestycji mieszkaniowej.

Wprowadzenie „terenu otwartego” w tej lokalizacji prowadzi do nieuzasadnionego uprzywilejowania interesu planistycznego kosztem jednostkowego właściciela.

9. Naruszenie zasady równego traktowania właścicieli nieruchomości

Zgodnie z art. 32 Konstytucji RP wszyscy są równi wobec prawa i mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Zasada ta znajduje zastosowanie również w procesie planowania przestrzennego.

Organy gminy, kształtując przeznaczenie terenów, zobowiązane są do zachowania spójności i niedyskryminacyjnego traktowania właścicieli nieruchomości znajdujących się w analogicznej sytuacji faktycznej i przestrzennej.

W niniejszej sprawie:

- działka objęta uwagą położona jest wśród terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- sąsiednie nieruchomości posiadają pełną możliwość zabudowy,
- brak jest obiektywnych różnic funkcjonalnych, środowiskowych lub krajobrazowych uzasadniających odmienne przeznaczenie części działki Pana Y.

Wyznaczenie „terenu otwartego” wyłącznie w obrębie jednej działki prywatnej, podczas gdy nieruchomości bezpośrednio przyległe pozostają w całości przeznaczone pod zabudowę, prowadzi do nieuzasadnionego i nierównego traktowania właściciela.

Brak obiektywnych kryteriów różnicowania

Dopuszczalne jest różnicowanie przeznaczenia terenów wyłącznie wtedy, gdy:

- wynika ono z obiektywnych cech przestrzeni,
- jest poparte analizą urbanistyczną,
- służy jasno określonymu interesowi publicznemu.

W przedmiotowym przypadku brak jest:

- szczególnych uwarunkowań przyrodniczych dotyczących wyłącznie tej działki,
- różnic topograficznych odróżniających ją od działek sąsiednich,
- elementów infrastrukturalnych uzasadniających odmienne przeznaczenie.

Odmienne potraktowanie jednej nieruchomości w obrębie jednorodnego obszaru zabudowy mieszkaniowej ma charakter arbitralny.

Ryzyko uznania ustaleń planu za dyskryminujące

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że:

- plan miejscowy nie może prowadzić do nieuzasadnionego uprzywilejowania jednych właścicieli kosztem innych,
- różnicowanie musi być racjonalne i proporcjonalne.

Wprowadzenie zakazu zabudowy w części jednej działki, przy jednoczesnym utrzymaniu pełnej funkcji mieszkaniowej na działkach sąsiednich, może zostać ocenione jako naruszenie zasady równości wobec prawa oraz przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy.

Wniosek

W związku z powyższym wnosi się o:

- zmianę projektu planu ogólnego poprzez objęcie całej działki funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - przedstawienie szczegółowego, merytorycznego i urbanistycznego uzasadnienia wyznaczenia „terenu otwartego” w granicach tej nieruchomości, wraz z analizą skutków finansowych dla gminy.
- albo
- co najmniej rezygnację z wyznaczenia „terenu otwartego” w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- Brak uwzględnienia powyższych argumentów może skutkować powstaniem roszczeń odszkodowawczych w przyszłości.

Projektowany podział jest nieuzasadniony, nieproporcjonalny i narusza zasadę racjonalnego planowania przestrzennego oraz prawo właściciela do korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z jej otoczeniem i charakterem.