

Wąbrzeźno, dnia 27 lipca 2026 r.

Skarżący:

Dariusz Litmanowski

750-lecia Wąbrzeźna 23b

87-200 Wąbrzeźno

PESEL: 66032112436

e-mail: litdar@wp.pl

nr tel.: 505140424

Za pośrednictwem:

**Rada Gminy Lubicz**

ul. Toruńska 21

87-162 Lubicz Dolny

(Skrytka ePUAP Urzędu Gminy Lubicz)

Do:

**Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy**

ul. Jana Kazimierza 5

85-035 Bydgoszcz

Wpis stały: 300 zł (opłacony)

## SKARGA

### **na uchwałę Rady Gminy Lubicz w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Lubicz**

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 50 § 1 i art. 52 § 1 p.p.s.a. zaskarżam w części Uchwałę nr XXVIII/328/26 Rady Gminy Lubicz z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Lubicz (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 1 lipca 2026 r., poz. 3298), w zakresie obejmującym działki nr 177/2 i 177/3 położone w obrębie Mierzynek.

Wnoszę o:

1. **Stwierdzenie nieważności** zaskarżonej uchwały w zaskarżonej części;
2. **Zasądzenie od organu** na rzecz Skarżącego kosztów postępowania według norm przepisanych.

## ZARZUTY

Zaskarżonej uchwale zarzucam naruszenie:

1. **art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji RP w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP** poprzez nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności oraz nierówne potraktowanie Skarżącego;
2. **art. 1 ust. 2, art. 13a, art. 13b oraz art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** poprzez przyjęcie rozwiązań bez wykazania ich indywidualnego uzasadnienia, w szczególności poprzez:
  - **arbitralne wyznaczenie granic stref**, skutkujące niewyjaśnionym rozdzieleniem działek stanowiących całość, wbrew uwarunkowaniom z **art. 13b ustawy**; organ pominął dotychczasowy stan prawny nieruchomości wynikający z ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy (w tym nr 118/06-07 obejmującej działkę 177/2 i 177/3) i bez zindywidualizowanego uzasadnienia zakwalifikował działkę nr 177/2 do strefy otwartej z zakazem zagospodarowania, naruszając ciągłość prawną praw inwestycyjnych;
  - **odstąpienie od przyjętych przez organ kryteriów** wyznaczania stref bez wskazania przyczyn

odmiennego potraktowania działek nr 177/2 i 177/3;

- **naruszenie art. 13h ustawy** poprzez sporządzenie wewnętrznie sprzecznego uzasadnienia uchwały; rozstrzygnięcie uwag Skarżącego odnosi się do projektu planu przewidującego strefę usługową, której nie ma w ostatecznie uchwalonym akcie.

## UZASADNIENIE

Jestem właścicielem działek nr 177/2 i 177/3 w Mierzynku. Dla nieruchomości wydano dwie ostateczne, obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy:

1. **decyzję nr 118/06-07 z dnia 16 lipca 2007 r.** (budynek mieszkalny, stodoła, budynek gospodarczo-garażowy na działkach nr 177/2 i 177/3);
  2. **decyzję nr 6/11 z dnia 19 stycznia 2011 r.** (budynek mieszkalny na części działki nr 177/3).
- W toku prac planistycznych złożyłem uwagę o wyznaczenie dla dz. 177/3 Strefy Wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz dla dz. 177/2 Strefy Ekstensywnej Zabudowy Mieszkaniowej w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Uwagi odrzucono. Organ w uzasadnieniu Planu wskazał, że uwzględnił wydane decyzje WZ, stąd ciążył na nim obowiązek wykazania, dlaczego w moim przypadku od tego odstąpił. Konsekwencją rzetelności powinno być szczegółowe uzasadnienie odmowy uwzględnienia wniosków o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy. Całkowite milczenie organu uniemożliwia ocenę merytoryczną i stanowi o arbitralności aktu.

### 1. Arbitralny podział nieruchomości

Działki nr 177/2 i 177/3 stanowią inwestycyjną całość i część większego, niezabudowanego kompleksu ok. 20 działek. Rejon ten podzielono mechanicznie: część pd.-wsch. przypisano do strefy 223SZ, a resztę (w tym dz. nr 177/2) zostawiono w strefie otwartej. Granica ta nie odpowiada żadnym uwarunkowaniom przestrzennym, środowiskowym ani infrastrukturalnym, a organ nie wyjaśnił w dokumentacji przyczyn jej wyznaczenia w tym miejscu, co uniemożliwia kontrolę legalności aktu.

Wprowadzona linia przecina obszar wspólnej dla obu działek ostatecznej decyzji WZ nr 118/06-07 z dnia 16 lipca 2007 r. Sztuczne rozdzielenie nieruchomości rozrywa ich prawną i gospodarczą spójność bez zindywidualizowanej analizy w aktach sprawy. Świadczy to o arbitralnym wyznaczeniu granicy strefy, uniemożliwiającym kontrolę legalności przyjętych rozwiązań i naruszającym zasadę równego traktowania oraz konstytucyjnej zasady proporcjonalności ingerencji w prawo własności.

### 2. Odstąpienie od własnych kryteriów planistycznych

Organ pominął istnienie ostatecznych wuzetek, mimo deklaracji uwzględniania takich uwarunkowań. W uzasadnieniu uchwały zabrakło analizy indywidualnej, a ogólne rozważania o bilansie mieszkaniowym gminy uniemożliwiają ocenę wyważenia interesów. Przypisanie dz. 177/3 do strefy 223SZ, przy odcięciu dz. 177/2 do strefy otwartej poza obszarem uzupełnienia zabudowy, bez wskazania przyczyn, stanowi wadę uniemożliwiającą przeprowadzenie skutecznej kontroli legalności uchwały.

### 3. Wewnętrzna niespójność dokumentacji

Uwagi Skarżącego odrzucono w zbiorczym wykazie (pozycje nr 78 i nr 81). W poz. 81 organ wskazał: „*Teren został ujęty w strefie usługowej*”. W ostatecznym planie z usług zrezygnowano na rzecz strefy 223SZ. W poz. 78 dla dz. 177/2 organ powołał się na „*istniejące przeznaczenie usługowe*”, podczas gdy w projekcie działka od początku była w strefie otwartej (SO).

Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag opiera się na przesłankach sprzecznych z faktami projektowymi oraz ostatecznym aktem (strefa otwarta dla dz. 177/2 oraz strefa 223SZ dla dz. 177/3), co narusza art. 13h ustawy oraz konstytucyjną zasadę zaufania do organów władzy.

#### **4. Wpływ uchwały na sytuację prawną Skarżącego (realność szkody)**

Przed uchwaleniem aktu zainicjowałem formalny proces inwestycyjny na podstawie WZ-ek. Postępowania o pozwolenie na budowę trwają (w pierwszej sprawie wydano postanowienie, w drugiej wezwanie). Decyzja WZ nr 118/06-07 traktowała obie działki jako spójny obszar realizacji jednego zamierzenia inwestycyjnego, kupionego 20 lat temu.

Istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania dz. 177/2 (strefa SO) oraz restrykcyjne ograniczenie dz. 177/3 (strefa 223SZ) w sposób nieproporcjonalny niweczy stabilność prawną nieruchomości. Rozbite integralności prawnej uniemożliwia swobodny obrót nieruchomością na rynku wtórnym w granicach i funkcjach legalnie przysługujących właścicielowi na mocy ostatecznych aktów, co bezpośrednio godzi w wolność rozporządzania rzeczą (art. 64 Konstytucji).

Eliminacja z obrotu prawnego zaskarżonych ustaleń funkcjonalnych otworzy drogę do ponownego uregulowania sytuacji planistycznej przedmiotowych nieruchomości. W dalszym postępowaniu organ będzie związany oceną prawną wyrażoną przez Sąd (art. 153 p.p.s.a.), w szczególności w zakresie obowiązku uwzględnienia uwarunkowań wynikających z obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy oraz przedstawienia indywidualnego, poddającego się kontroli sądowej uzasadnienia ewentualnego odstąpienia od tych uwarunkowań. Ponowne przyjęcie identycznych rozwiązań planistycznych bez usunięcia wskazanych przez Sąd naruszeń prawa prowadziłoby do powielenia wadliwości uchwały. Jeżeli organ zamierzał odstąpić od uwarunkowań wynikających z obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy, powinien wykazać istnienie konkretnych, obiektywnych i należycie udokumentowanych przesłanek uzasadniających takie odstąpienie. Brak takich ustaleń stanowi zasadniczą wadę zaskarżonej uchwały.

#### **WNIOSKI DOWODOWE**

Na podstawie art. 106 § 3 p.p.s.a. wnoszę o przeprowadzenie dowodów z dokumentów:

- a) z wypisu aktu notarialnego [Wpisz nr Rep. A]** – na okoliczność wykazania prawa własności i legitymacji skargowej;
- b) z kopii decyzji WZ nr 118/06-07 oraz nr 6/11** – na okoliczność uwarunkowań prawnych zignorowanych wbrew art. 13b ustawy;
- c) z kopii wniosków o pozwolenie na budowę wraz z pismami organu** – na okoliczność zaawansowania procesu inwestycyjnego i realności szkody;
- d) z wyciągu z wykazu rozpatrzenia uwag** (pozycje nr 78 oraz nr 81) – na okoliczność wykazania niespójności motywów i naruszenia art. 13h ustawy.

Dariusz Litmanowski  
(Dokument podpisany podpisem elektronicznym)

#### **Załączniki:**

1. Dowód uiszczenia wpisu stałego w kwocie 300 zł.
2. Kopia wypisu aktu notarialnego [Repertorium A numer: 1463/2006].

3. Kopie ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy: nr 118/06-07 oraz nr 6/11.
4. Kopie wniosków o pozwolenie na budowę wraz z postanowieniem i wezwaniem organu.
5. Wyciąg z wykazu rozpatrzenia uwag do projektu Planu Ogólnego – pozycje nr 78 oraz nr 81.