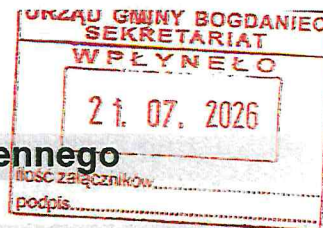


0003



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Wójt Gminy Bogdaniec**

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



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. Treść Działając jako pełnomocnik [REDACTED] (na podst. art. 8g i art. 13i ust. 3

pkt 1 u.p.z.p.), wnoszę uwagę do projektu Planu Ogólnego Gminy Bogdaniec w zakresie przeznaczenia dz. nr: 147/85, 147/86, 147/87, 147/88, 147/89 w obrębie nr 2 (Raclaw) o łącznej pow. 60 ha.

Wnoszę o całkowite wyłączenie ww. kompleksu działek ze Strefy Otwartej (SO) i zaliczenie ich do Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SZ) z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i OZE – zgodnie z Wykazem Wniosków z dnia 18.11.2024 r. (poz. 7), gdzie organ uznał wnioski za zgodne z polityką przestrzenną gminy. Włączenie 60 ha do strefy SO drastycznie ogranicza prawa właścicielskie i uniemożliwia racjonalną gospodarkę rolną. Projekt narusza art. 13a ust. 5 u.p.z.p., art. 8 Kpa, przepisy specustawy przesyłowej oraz art. 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych.

Szczegółowe, pełne uzasadnienie merytoryczno-prawne uwag stanowi integralną część pisma i znajduje się w Załączniku nr 3.

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 ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny Gminy Bogdaniec	147/85, 147/86, 147/87, 147/88, 147/89, obręb nr 2 Raclaw	☒ tak ☐ nie	Wyłączenie ze strefy SO. Zaliczenie do strefy SZ z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i OZE.

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) ⁷⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan Ogólny Gminy Bogdaniec	147/85, 147/86, 147/87, 147/88, 147/89	☒ tak ☐ nie	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SZ)			

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.⁸⁾

Załącznik nr 2: Zaświadczenie sygn. RIT.6727.134.2022.MG

Załącznik nr 3: Pełne uzasadnienie merytoryczno-prawne uwag do projektu Planu Ogólnego.

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:

21.07.2026

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ 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.

⁷⁾ 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.).

⁸⁾ 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.

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO PISMA Z DNIA 21 LIPCA 2026 R.

Pełne uzasadnienie merytoryczno-prawne uwag do projektu Planu Ogólnego Gminy Bogdaniec

W toku dotychczasowej procedury planistycznej Wójt Gminy Bogdaniec w Wykazie Wniosków z dnia 18 listopada 2024 r. (pozycja nr 7) uznał wniosek dotyczący działek o numerach ewidencyjnych 147/85, 147/86, 147/87, 147/88 oraz 147/89 w obrębie ewidencyjnym nr 2 (Raclaw) za „uwzględniony częściowo”. Organ wprost stwierdził w oficjalnym dokumencie, iż postulat wnioskodawcy jest „zgodny z istniejącym zagospodarowaniem, układem przestrzennym i polityką przestrzenną gminy”.

Pomimo tej jednoznacznej deklaracji organu prowadzącego postępowanie, w przedstawionym do konsultacji projekcie graficznym Planu Ogólnego cały zintegrowany kompleks gospodarstwa o powierzchni 60 ha został włączony do Strefy Otwartej (SO). Wprowadzenie takiej klasyfikacji na tym etapie projektu oznacza zamiar ustanowienia całkowitego zakazu jakiejkolwiek zabudowy – w tym zabudowy zagrodowej. Dotyka to gospodarstwa rolnego o areale przewyższającym 2,5-krotnie średnią powierzchniową gospodarstwa w województwie lubuskim.

W celu uniknięcia wadliwości przyszłego aktu prawa miejscowego, składam niniejsze uwagi i wykazuję następujące argumenty merytoryczno-prawne:

1. Bezpośrednia sprzeczność projektu Planu Ogólnego z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bogdaniec.

Projektowane zaliczenie przedmiotowego kompleksu działek do Strefy Otwartej (SO) stoi w rażącej i bezpośredniej sprzeczności z wiążącymi ustaleniami aktu planistycznego wyższego rzędu, jakimi są zapisy zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bogdaniec, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Nr XVIII.133.2020 z dnia 21 września 2020 r. Stan prawny i uwarunkowania nieruchomości wynikające ze Studium potwierdza pozostające w obrocie prawnym oficjalne zaświadczenie Wójta Gminy Bogdaniec z dnia 15.09.2022 r. (sygn. RIT.6727.134.2022.MG). Bezpośrednia konfrontacja obu dokumentów wykazuje całkowite zaprzeczenie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości oraz drastyczne pogorszenie sytuacji planistycznej gruntu, w tym:

- **Sprzeczność w zakresie funkcji siedliskowej i mieszkaniowej:** Obowiązujące Studium dla wyznaczonego tam „obszaru wiejskiego północnego B” *kategorycznie nakazuje „utrzymanie funkcji zabudowy zagrodowej, oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej”* (pkt 2 zaświadczenia) oraz wprost gwarantuje *„rozwój zabudowy zagrodowej (...) z dopuszczeniem pojedynczych siedlisk zagrodowych poza miejscowościami”* (pkt 8 zaświadczenia). Projekt Planu Ogólnego poprzez rygor strefy

SO wprowadza bezwzględny zakaz wznoszenia jakichkolwiek budynków, co stanowi jawne i bezpośrednie złamanie nadrzędnych wytycznych Studium nakazujących rozwój tej zabudowy na przedmiotowym terenie.

- **Sprzeczność w zakresie potencjału inwestycyjnego OZE:** W punkcie 4 ppkt 3 zaświadczenia potwierdzającego ustalenia Studium organ wprost zadeklarował, iż na tych działkach *„dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z innymi źródłami energii odnawialnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą”*. Wprowadzenie w projekcie Planu Ogólnego strefy SO drastycznie ogranicza to prawo i uniemożliwia realizację oraz rozbudowę inwestycji, na którą inwestor posiada uzasadnione oczekiwania prawne, co stanowi kolejną rażącą sprzeczność z uchwałą Rady Gminy nr XVIII.133.2020.
- **Sprzeczność w zakresie przeznaczenia infrastrukturalnego (MPZP):** Zaświadczenie Wójta potwierdza, że części działek nr 147/85 i 147/89 są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXIII.180.2021) z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę „2E” oraz „3E”. Narzucenie strefy SO (otwartej) na grunt o charakterze wybitnie infrastrukturalnym i technicznym, zajęty przez linie 400 kV i 110 kV, rażąco zaprzecza wytycznym Studium, które nakazuje koordynację i respektowanie sieci przesyłowych (pkt 10 zaświadczenia).

Projektowanie ustaleń Planu Ogólnego w sposób tak ewidentnie sprzeczny z obowiązującą Uchwałą Rady Gminy w sprawie Studium stanowi rażący błąd proceduralny i merytoryczny. Wprowadzenie strefy SO całkowicie unicestwia ugruntowane i potwierdzone urzędowo przeznaczenie prywatnej nieruchomości, co na etapie obecnych konsultacji społecznych obliguje organ do naprawy tego błędu poprzez przywrócenie strefy SZ.

2. Uniemożliwienie prowadzenia racjonalnej działalności rolniczej poprzez zablokowanie rozwoju bazy siedliskowej gospodarstwa

Wprowadzenie dla przedmiotowego kompleksu działek Strefy Otwartej (SO) doprowadzi do paraliżu technologiczno-ekonomicznego wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego o powierzchni 60 ha. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami rolnymi w rozumieniu ustawy są również grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Legalne i prawidłowe gospodarowanie gruntami rolnymi w skali towarowej wymaga zatem wznoszenia budynków wchodzących w skład siedlisk (silosów, magazynów, garaży na park maszynowy czy domu rolnika), które z mocy samej ustawy stanowią integralną część gruntu rolnego. Pozbawienie gospodarstwa tej możliwości poprzez rygor strefy SO wprost uniemożliwi realizację racjonalnej gospodarki rolnej. Jak merytorycznie i jednolicie wskazuje orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego, zabudowa zagrodowa nie zmienia

rolniczego charakteru terenu i nie stanowi procesu jego niekontrolowanej urbanizacji, lecz jest technologicznym i ekonomicznym warunkiem jego funkcjonowania.

Co kluczowe, treść wydanego przez organ zaświadczenia nr RIT.6727.134.2022.MG wprost potwierdza, że dla przedmiotowych działek (jako obszaru wiejskiego północnego B) obowiązują ustalenia zmiany Studium (Uchwała Rady Gminy Nr XVIII.133.2020), które w punkcie 8 wyraźnie nakazują *„rozwój zabudowy zagrodowej w obrębie miejscowości z dopuszczeniem pojedynczych siedlisk zagrodowych poza miejscowościami z dostępnością do dróg publicznych”*. Próba narzucenia strefy SO i wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy drastycznie zaprzecza tej wiążącej i racjonalnej polityce rolnej gminy.

3. Kolizja z ostateczną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach (art. 8 Kpa w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.)

Dla przedmiotowej nieruchomości pozostaje w obrocie prawnym ostateczna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (DŚU) wydana dla inwestycji na obszarze 45 ha. Przeznaczenie tego terenu w projekcie pod strefę SO (całkowity zakaz zabudowy) uniemożliwi realizację planowanej budowy farmy fotowoltaicznej o mocy 35 MW w oparciu o warunki zabudowy (WZ) na obszarze 37 ha, jak również zablokuje jej dalszą rozbudowę do pełnej powierzchni 45 ha. Projektowanie takich zapisów narusza wyrażoną w art. 8 Kpa zasadę pogłębiania zaufania obywateli do organów władzy publicznej oraz ustawowy nakaz uwzględniania prawa własności w planowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.). Godzi to również w spójność działań samej Gminy, która w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzi obrót nieruchomościami na cele komercyjne i inwestycyjne (transakcja z dnia 16 czerwca 2026 r. ze spółką Lokalna Energia).

4. Sprzeczność z mocą wiążącą Specustawy Przesyłowej oraz błąd w ustaleniach stanu faktycznego

Części działek nr 147/85 i 147/89 są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXIII.180.2021) z przeznaczeniem pod infrastrukturę elektroenergetyczną („2E”, „3E”). Na gruncie zrealizowano linie wysokiego napięcia 400 kV (obszar 6,58 ha) oraz 110 kV (obszar 2,2 ha). Linie te powstały na mocy specustawy przesyłowej, a decyzja lokalizacyjna dla nich z mocy prawa wiąże Wójta przy sporządzaniu Planu Ogólnego na podstawie art. 11 ust. 2 tejże ustawy. Narzucenie strefy SO na teren zajęty przez strategiczną infrastrukturę przesyłową tworzy rażącą wadę wewnętrznej sprzeczności aktu. Ponadto w projekcie Planu w obrębie Raclaw pominięto ujawnienie już oddanej do użytku linii 110 kV, co stanowi oczywisty błąd w ustaleniach stanu faktycznego, który na etapie konsultacji winien zostać bezwzględnie naprawiony.

5. Naruszenie zasady proporcjonalności przy stosowaniu algorytmów bilansu (art. 13d u.p.z.p.)

Zaliczenie całego kompleksu 60 ha do strefy SO jest efektem czysto mechanicznego „cięcia” rezerw budowlanych w obrębie Raclaw, wywołanego limitami algorytmów zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13d u.p.z.p.). Gmina skonsumowała te limity w sołectwach bliższych Gorzowa Wlkp. (Łupowo, Wieprzyce). Arbitralne wykluczenie wnioskowanej strefy SZ opiera się na błędnym zakwalifikowaniu zabudowy zagrodowej gospodarstwa rolnego do jednego „koszyka matematycznego” z komercyjną zabudową deweloperską na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. **Rozporządzenie jako akt wykonawczy nie może być interpretowane w sposób likwidujący bazę produkcyjną rolnictwa pod pozorem ochrony ładu przestrzennego.**

W tym miejscu organ winien wziąć pod uwagę kontekst proceduralny: w Sejmie RP (poselski projekt z dnia 17 lipca 2026 r.) procedowana jest pilna nowelizacja u.p.z.p. zmierzająca do całkowitego wyłączenia zabudowy zagrodowej z rygorystycznego obowiązku bilansowania terenów chłonności mieszkaniowej. Uchwalenie planu blokującego rolników na podstawie algorytmu będącego w trakcie deregulacji wywoła niepotrzebne ryzyko przyszłych roszczeń odszkodowawczych.

6. Przedwczesność i niespójność ustaleń projektu z systemowymi założeniami reformy planistycznej (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.)

Projektowanie i narzucanie rygorystycznych ograniczeń Strefy Otwartej (SO) na kompleks działek 147/85-89 w lipcu br. stanowi działanie rażąco przedwczesne, godzące w podstawową, ustawową zasadę kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Gmina Bogdaniec planuje uchwalenie nowej Strategii Rozwoju Gminy dopiero w IV kwartale br. Przeprowadzenie procedury i zamknięcie ustaleń Planu Ogólnego tuż przed wejściem w życie pełnego pakietu przepisów reformy planistycznej (w tym ustawowego obowiązku bezwzględnego bilansowania ustaleń ze Strategią) doprowadzi do powstania dysfunkcyjnej próżni planistycznej. Narzucenie restrykcyjnej strefy SO „w pośpiechu” pozbawi organ możliwości zrównoważonego ukształtowania funkcji gospodarczych w sołectwie Raclaw w dokumencie wyższego rzędu, jakim będzie nowa Strategia. Ponadto, wyznaczenie w skali całej gminy strefy SO na poziomie aż 88,1% obszaru, przy zaledwie 2,74% strefy wielofunkcyjnej, stoi w bezpośredniej sprzeczności z nakazem racjonalnego i proporcjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Mając na uwadze, że etap konsultacji społecznych służy właśnie eliminacji błędów projektowych i dopasowaniu zapisów do realiów prawno-gospodarczych, wnoszę o pełne uwzględnienie niniejszych uwag i dokonanie korekty projektu poprzez przywrócenie dla przedmiotowych działek strefy SZ.