



p. ref. Bleharczyk

Rzeszów, dnia 16 kwietnia 2026 r.

URZĄD MIASTA I GMINY DUBIECKO

Wpłynęło dnia 22. 04. 2026

Nr 2134/26 Podpis

Burmistrz Miasta i Gminy Dubiecko

ul. Przemyska 10, 37-750 Dubiecko

Uwagi w przedmiocie Planu Ogólnego zagospodarowania przestrzennego

Działając imieniem [REDAKTOWANE], współwłaścicielki nieruchomości położonej w Kosztowej 138, 37-752 Dubiecko, tj. działki nr 264/4, obr. 0006 Kosztowa **wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego gminy poprzez objęcie nieruchomości nr ewidencyjny 261/4 obręb 0006 Kosztowa, stanowiącej własność mojej Mocodawczyni, strefą planistyczną umożliwiającą realizację zabudowy, w szczególności poprzez zakwalifikowanie jej do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), ewentualnie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)**

Przewidziane w projekcie planu ogólnego objęcie przedmiotowej nieruchomości strefą otwartą (SO), w ramach której wprowadzono bezwzględny zakaz zabudowy, **stanowi rażącą i nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności mojej Mocodawczyni, prowadząc w istocie do faktycznego pozbawienia jej możliwości dalszego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasową, ugruntowaną funkcją.** Rozstrzygnięcie to pozostaje w oczywistej sprzeczności zarówno z rzeczywistym sposobem użytkowania terenu, jak i z podstawowymi zasadami sporządzania planu ogólnego wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi od dziesięcioleci funkcjonujące gospodarstwo rolne, obejmujące zabudowę zagrodową – budynek mieszkalny oraz dwa budynki gospodarcze – wzniesione w latach 50. XX wieku na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej rady Narodowej w Przemyśle z dnia 15 kwietnia 1958 r., znak: AP.6/73/58. Zabudowa ta istnieje nieprzerwanie do chwili obecnej i pozostaje w użytkowaniu. Tym samym nieruchomość nie ma charakteru terenu niezainwestowanego ani „otwartego”, lecz stanowi istniejące siedlisko zagrodowe, wpisane w lokalną strukturę.

Moja Mocodawczyni wraz z mężem, prowadzi na tej nieruchomości działalność rolniczą, stanowiącą istotny element lokalnej produkcji rolnej, przy czym pozostają oni wpisani do ewidencji producentów rolnych pod numerem 081054916. Dodatkowo prowadzą **pierwszą w**

gminie, zarejestrowaną w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa pod numerem 731 winnicę, co dodatkowo podkreśla jej znaczenie nie tylko gospodarcze, ale również promocyjne i wizerunkowe dla regionu.

Nieruchomość, na której prowadzona jest działalność rolnicza, posiada pełne uzbrojenie w media oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a istniejąca zabudowa została wzniesiona zgodnie z prawem i nie ma charakteru samowoli budowlanej. Tym samym spełnione są wszelkie podstawowe przesłanki dla dalszego, racjonalnego zagospodarowania terenu i jego rozwoju inwestycyjnego.

Moja Mocodawczyni planuje dalszy rozwój gospodarstwa, obejmujący w szczególności rozbudowę zaplecza gospodarczego, rozwój produkcji regionalnej oraz dostosowanie infrastruktury do wymogów nowoczesnej działalności rolniczej i przetwórczej. Zamierzenia te pozostają bezpośrednio powiązane z możliwością ubiegania się o środki zewnętrzne oraz dofinansowania, które wymagają wykazania realnej możliwości realizacji określonych inwestycji budowlanych, w tym obiektów służących produkcji, przechowywaniu oraz przetwarzaniu płodów rolnych.

Kluczowy jest też fakt, że na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w którym **właściciele faktycznie zamieszkują**, i który stanowi podstawę ich codziennego funkcjonowania. W razie jego uszkodzenia lub zniszczenia obowiązujące ustalenia planistyczne utrudnią lub wręcz uniemożliwią jego odtworzenie, pozbawiają tym samym właścicieli nieruchomości dachu nad głową.

Wprowadzenie zakazu zabudowy w ramach strefy otwartej prowadzi zatem nie tylko do ograniczenia przyszłych inwestycji, lecz w istocie przekreśla realne możliwości dalszego funkcjonowania i rozwoju gospodarstwa, eliminując je z dostępu do instrumentów wsparcia oraz uniemożliwiając dostosowanie do współczesnych standardów produkcji rolnej. W konsekwencji oznacza to faktyczne zahamowanie rozwoju działalności prowadzonej przez moją Mocodawczynię, pomimo jej legalnego, ugruntowanego i społecznie pożądanego charakteru.

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny gminy stanowi akt prawa miejscowego, którego ustalenia są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że przyjęte w nim rozstrzygnięcia będą determinowały przyszłe możliwości inwestycyjne mojej Mocodawczyni. Wprowadzenie zakazu zabudowy na tym etapie ma zatem charakter przesądzający i nie może być traktowane jako neutralne.

Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego powinny uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności istniejący stan zagospodarowania. W niniejszej sprawie wymóg ten nie został dochowany, albowiem przy wyznaczaniu przeznaczenia nieruchomości pominięto faktyczne zagospodarowanie działki, obejmujące istniejącą zabudowę zagrodową oraz jej wieloletnie wykorzystanie jako elementu funkcjonującego gospodarstwa rolnego. Takie pominięcie pozostaje w sprzeczności zarówno z dyrektywą ustawową, jak i z deklarowanymi założeniami samego projektu planu. Jest to tym bardziej rażące, że strefą zabudowy objęto niekiedy pustostany podlegające rozbiórce.

Dodatkowo należy wskazać na art. 13d ustawy, zgodnie z którym przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych organ powinien kierować się zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonnością terenów niezabudowanych. Z materiałów planistycznych wynika, że gmina wykazuje istotne zapotrzebowanie na nową zabudowę, co tym bardziej przemawia przeciwko eliminowaniu z możliwości zabudowy terenów już zagospodarowanych.

Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) obejmuje jako funkcję podstawową zabudowę zagrodową oraz produkcję w gospodarstwach rolnych, co w pełni odpowiada rzeczywistemu sposobowi użytkowania nieruchomości mojej Mocodawczyni. Brak objęcia jej tą strefą prowadzi do nieuzasadnionego pominięcia oczywistej kwalifikacji funkcjonalnej terenu.

W tym miejscu należy również odwołać się do zasad przyjętych w projekcie planu, zgodnie z którymi gmina, określając profile funkcjonalne stref, przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym oraz wybiera określone funkcje dodatkowe w ramach władztwa planistycznego. Władztwo to nie może jednak prowadzić do arbitralnego i nieuzasadnionego ograniczania nabytych praw właścicieli, w szczególności w sytuacji, gdy istnieje pełna zgodność pomiędzy stanem faktycznym a funkcją przewidzianą dla danej strefy.

Zgodnie bowiem z przyjętymi w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Dubiecku w sprawie planu ogólnego Miasta i Gminy Dubiecko założeniami, podstawą wyznaczania stref planistycznych miały być dane z ewidencji gruntów i budynków oraz analiza rzeczywistego sposobu użytkowania terenu. Zgodnie z tabelą 1 tego dokumentu, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową obejmuje m.in. teren zabudowy zagrodowej oraz teren produkcji w gospodarstwach rolnych, co odpowiada faktycznemu sposobowi użytkowania działki nr 261/4.

Oznacza to, że przyjęta kwalifikacja funkcjonalna powinna odzwierciedlać istniejący stan zagospodarowania, a nie pozostawać z nim w sprzeczności.

Objęcie nieruchomości strefą otwartą uzasadniane jest w dokumentach planistycznych potrzebą ograniczania rozpraszania zabudowy. Argument ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem nie chodzi o lokalizowanie nowej zabudowy w oderwaniu od istniejącej struktury przestrzennej, lecz o kontynuację i rozwój istniejącego od kilkudziesięciu lat siedliska zagrodowego.

Co więcej, w materiałach planistycznych podkreślono znaczenie wspierania działalności rolniczej, zachowania funkcji produkcyjnych oraz rozwoju lokalnych produktów. Przyjęte rozwiązanie pozostaje w sprzeczności z tymi deklaracjami, prowadząc do ograniczenia możliwości prowadzenia i rozwijania działalności rolniczej przez moją Mocodawczynię a w zasadzie nawet do remontu, przebudowy lub rozbudowy jej domu mieszkalnego (!)

Wreszcie należy wskazać, że wprowadzone ograniczenie narusza zasadę proporcjonalności, stanowiąc nadmierną ingerencję w prawo własności. Brak jest jakichkolwiek przesłanek wskazujących, że objęcie przedmiotowej nieruchomości zakazem zabudowy jest konieczne dla ochrony interesu publicznego, zwłaszcza że nieruchomość ta jest już zabudowana i użytkowana zgodnie z funkcją rolniczą.

W konsekwencji wnoszę jak na wstępie o zmianę projektu planu ogólnego poprzez objęcie nieruchomości mojej Mocodawczyni strefą umożliwiającą kontynuację i rozwój istniejącej funkcji zagrodowej, ewentualnie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Korespondencję w sprawie proszę kierować na adres pełnomocnika:

Adwokat Artur Mazurkiewicz
Tokarczyk i Partnerzy
Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów
ul. Rejtana 36/4/2, 35-310 Rzeszów

Załącznik:
- pełnomocnictwo