

UWAGA, SPRZECIW I SKARGA PRZEDSĄDOWA
Do Pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego



Miejscowość: Ławy, dnia 25.06.2026 r.

Wnioskodawca:



Status prawny: **Właściciel nieruchomości**

Adresaci:

1. **Wójt Gminy Bełchatów**
 2. **Radni Gminy Bełchatów**
- Za pośrednictwem:
Urząd Gminy Bełchatów
ul. Kościuszki 13
97-400 Bełchatów

UWAGA, SPRZECIW I SKARGA PRZEDSĄDOWA
do projektu Planu Ogólnego Gminy Bełchatów
(w ramach trwających konsultacji społecznych)

Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składam **kategoryczną uwagę, oficjalny sprzeciw oraz skargę przed sądową** wobec projektu Planu Ogólnego Gminy Bełchatów w części przeznaczającej nieruchomość o numerze ewidencyjnym [REDACTED] (obręb Ławy, gmina Bełchatów, powiat bełchatowski) pod **strefę otwartą** (uniemożliwiającą jakąkolwiek zabudowę działki).
Jednocześnie wnoszę o całkowite odstąpienie od wyżej wymienionego przeznaczenia i ujęcie działki nr [REDACTED] w **strefie wielofunkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, komercyjnej, okołodrogowej lub mieszkaniowej**.

UZASADNIENIE

Planowane przez organ planistyczny przeznaczenie działki nr [REDACTED] pod strefę otwartą stanowi rażące, nieproporcjonalne ograniczenie przysługującego mi prawa własności, pozostaje w głębokiej sprzeczności z rzeczywistymi uwarunkowaniami przestrzennymi terenu i nosi znamiona arbitralnego **nadużycia władztwa planistycznego gminy**. Narzucony w ten sposób bezwzględny zakaz zabudowy całkowicie niszczy ekonomiczny i inwestycyjny potencjał mojego gruntu.

1. Naruszenie uwarunkowań przestrzennych i brak spójności urbanistycznej

Przedmiotowa działka o powierzchni ok. 1 ha posiada unikalne, strategiczne położenie bezpośrednio przy rozbudowywanej i modernizowanej drodze wojewódzkiej **DW 484**. Inwestycje infrastrukturalne realizowane w tym pasie drogowym naturalnie predysponują ten grunt pod cele inwestycyjne, usługowe oraz komercyjne, stanowiąc idealne zaplecze logistyczne lub handlowe.

Co kluczowe, działka usytuowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod szeroko pojętą działalność przemysłową, od których oddziela ją jedynie droga publiczna, a odległość od istniejącej i planowanej zabudowy wynosi zaledwie ok. 60 metrów. Projektowanie „strefy otwartej” (wyłączonej z zabudowy) w bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwego pasa drogowego drogi wojewódzkiej oraz naprzeciwko czynnych terenów przemysłowych pozbawione jest jakiegokolwiek racjonalnej logiki urbanistycznej, gospodarczej i funkcjonalnej.

2. Przerzucanie ciężaru ochrony środowiska na prywatnego właściciela (Sąsiedztwo działki przemysłowej)

Bezpośrednio obok mojej nieruchomości lub w jej najbliższym sąsiedztwie znajduje się funkcjonująca działka przemysłowa o charakterze wybitnie uciążliwym dla otoczenia. Projekt planu próbuje w sposób sztuczny stworzyć strefę ochronną i buforową poprzez narzucenie strefy otwartej na moim prywatnym gruncie.

- **Wskazuję kategorycznie:** Jeśli Gmina uważa, że w tym rejonie niezbędne jest utworzenie strefy otwartej/izolacyjnej od uciążliwego przemysłu, to **taki bufor powinien zostać zaplanowany na terenie inwestora/właściciela wspomnianej działki przemysłowej**, w ramach jego własnych granic.
- Obowiązkiem organu planistycznego jest nakładanie ograniczeń na podmiot generujący uciążliwość, a nie na sąsiadującego prywatnego właściciela. Przerzucanie tego ciężaru na moją działkę stanowi rażące naruszenie zasad współżycia społecznego oraz celowe działanie na szkodę moich interesów majątkowych w celu ochrony interesów kapitału przemysłowego.

3. Korzystna klasa bonitacyjna gruntu (Ziemia idealna pod zabudowę)

Grunty wchodzące w skład działki [REDAKOWANE] posiadają klasę bonitacyjną, która zgodnie z przepisami prawa **jest w pełni odpowiednia i predysponowana pod zabudowę**.

- Teren ten nie wymaga przeprowadzania skomplikowanych, długotrwałych i kosztownych procedur odrolnienia (wyłączenia z produkcji rolnej), jakie mają miejsce w przypadku najwyższych klas chronionych.
- Z punktu widzenia ekonomiki przestrzennej, blokowanie i zamykanie w strefie otwartej gruntów o tak korzystnych parametrach geotechnicznych i klasowych, zlokalizowanych przy głównej arterii komunikacyjnej i gotowych do natychmiastowego zagospodarowania budowlanego, jest przejawem rażącej niegospodarności ze strony Gminy.

4. Brak przesłanek merytorycznych do wprowadzenia zakazu zabudowy

Nieruchomość nie znajduje się na obszarze objętym szczególnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Na terenie działki nie występują żadne przeszkody techniczne, geologiczne ani hydrologiczne uniemożliwiające zabudowę. Projekt planu nie wykazuje istnienia jakichkolwiek obiektywnych i merytorycznych okoliczności uzasadniających wprowadzenie w tym miejscu strefy otwartej z zakazem zabudowy.

5. Naruszenie konstytucyjnych i ustawowych zasad planowania

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ obowiązany jest ważyć interes publiczny oraz interes prywatny. W niniejszym przypadku interes prywatny właściciela został całkowicie zignorowany. Niedopuszczalne jest arbitralne pozbawienie właściciela możliwości zagospodarowania gruntu bez wykazania realnej i wyższej potrzeby użyteczności publicznej.

Projekt planu w obecnym kształcie rażąco narusza art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1–3 Konstytucji RP, które gwarantują ochronę własności. Ograniczenia te, zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, mogą być ustanawiane wyłącznie z zachowaniem zasady proporcjonalności, która w tym projekcie została drastycznie złamana poprzez doprowadzenie do bezpowrotnego spadku wartości rynkowej mojego gruntu i jego całkowitego zubożenia.

6. Sprzeczność z ugruntowanym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA)

Linia orzecznicza sądów administracyjnych w Polsce jednoznacznie wskazuje, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i nieograniczonego.

- Jak wielokrotnie wskazywał Naczelny Sąd Administracyjny, przekroczenie granic władztwa planistycznego następuje wtedy, gdy zakaz zabudowy (w tym poprzez wprowadzanie tzw. stref otwartych) zostaje wprowadzony bez wyraźnych i udowodnionych przesłanek przyrodniczych, technicznych lub urbanistycznych.
- Sądy (zarówno WSA, jak i NSA) podkreślają, że samo ogólne powołanie się przez gminę na „potrzebę zachowania terenów otwartych” nie jest wystarczające do zablokowania praw właściciela. Organ planistyczny ma prawny obowiązek wykazać, dlaczego akurat ta konkretna nieruchomość musi zostać objęta tak drastycznym ograniczeniem i dlaczego cel publiczny nie może być osiągnięty za pomocą innych, mniej dolegliwych dla obywatela środków.

7. Zapowiedź gigantycznych roszczeń finansowych na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu

Uchwalenie Planu Ogólnego w proponowanym kształcie i intencjonalne zamknięcie mojej działki w strefie otwartej (co czyni ją bezwartościową pod względem inwestycyjnym), bezpośrednio wygeneruje po stronie Gminy Bełchatów **wielomilionowe zobowiązania finansowe.**

Niniejszym oficjalnie uprzedzam Wójta oraz Radę Gminy, że w przypadku wejścia w życie planu uniemożliwiającego zabudowę, **niezwłocznie wystąpię przeciwko Gminie z roszczeniami odszkodowawczymi na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Będę żądać pełnego odszkodowania za poniesioną szkodę (wynikającą z drastycznego spadku wartości rynkowej około 1-hektarowej działki przy drodze wojewódzkiej) bądź **przymusowego wykupu nieruchomości przez Gminę po pełnej cenie rynkowej gruntu o charakterze inwestycyjnym.** Gmina Bełchatów musi liczyć się z faktem, że podjęcie tej decyzji planistycznej narazi budżet publiczny na potężne obciążenia finansowe.

8. Uruchomienie procedury kontrolnej Wojewody oraz zaangażowanie mediów

W przypadku zignorowania moich uwag i dalszego procedowania aktu z rażącym naruszeniem zasad proporcjonalności i ładu przestrzennego:

- Sprawa zostanie natychmiast skierowana do **Wojewody Łódzkiego (Wydział Nadzoru i Kontroli Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego)** z wnioskiem o wszczęcie postępowania nadzorczego i całkowite unieważnienie uchwały w trybie nadzoru ze względu na rażące naruszenie prawa i oczywiste nadużycie władztwa planistycznego.
- Z uwagi na bulwersujący charakter sprawy, polegający na bezpodstawnym niszczeniu wartości prywatnego majątku o powierzchni 1 ha (zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej i w sąsiedztwie strefy przemysłowej), **o działaniach urzędników i radnych zostaną poinformowane ogólnopolskie oraz lokalne media.** Sprawa arbitralnego blokowania gruntów inwestycyjnych w Gminie Bełchatów i narażania budżetu gminy na wielomilionowe odszkodowania zostanie poddana pełnej publicznej i medialnej weryfikacji.

Podsumowanie:

Przeznaczenie działki nr [REDAKTED] pod strefę otwartą uniemożliwi korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i doprowadzi do wielomilionowych strat finansowych po mojej stronie, podczas gdy grunty sąsiednie rozwijają funkcje przemysłowo-inwestycyjne.

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi, zmianę projektu planu poprzez wyznaczenie strefy dopuszczającej zabudowę (usługową/mieszaną) na działce nr [REDAKTED]. W przypadku nieuwzględnienia wniosku, niniejsze pismo oraz zawarta w nim argumentacja prawna stanowić będą bezpośrednią podstawę do zaskarżenia Uchwały do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, uprzedniego zablokowania jej u Wojewody oraz dochodzenia pełnych roszczeń finansowych.

Z poważaniem,

[REDAKTED]

[REDAKTED]

Załączniki:

1. Wycinek mapy Planu Ogólnego Gminy Bełchatów, działka nr [REDAKTED] zaznaczono na czerwono.