



Lubikówko, dnia 25.02.2026 r.

## PETYCJA

Przebrano dnia 26.02.2026,  
do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji  
  
podpis

**Temat:** PETYCJA dotycząca projektu MPZP dla terenu nad jeziorem Lubikowskim, działka 548/75, obręb Lubikowo

Do  
Rady Gminy Przytoczna  
za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Gminy Przytoczna  
ul. Rokitniańska 4 66-340 Przytoczna

Na podstawie art. 2 ust. 1 oraz art. 4 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) wnoszę petycję w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego nad jeziorem Lubikowskim, obejmującego działkę nr 548/75, obręb Lubikowo, gmina Przytoczna.

Wnoszę o:

**niekierowanie projektu uchwały w sprawie przedmiotowego MPZP pod obrady Rady Gminy do czasu usunięcia istotnych wad projektu, w szczególności w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz doprecyzowania zakresu dopuszczonych usług.**

Uzasadnienie:

1. Projekt planu nie wyznacza w swoich granicach terenu drogi publicznej ani innego jednoznacznego rozwiązania komunikacyjnego, a §7 projektu przewiduje obsługę komunikacyjną z „przyległych dróg lub przyległych nieruchomości”. W praktyce oznacza to oparcie dostępu na nieruchomościach prywatnych położonych poza granicą planu.
2. W szczególności plan opiera możliwość realizacji inwestycji na drodze wewnętrznej stanowiącej współwłasność prywatną, podlegającą ochronie prawnej na podstawie art. 140 Kodeksu cywilnego oraz art. 64 Konstytucji RP. Prawo współwłasności obejmuje uprawnienie do współdecydowania o sposobie korzystania z nieruchomości i wyłącza możliwość narzucania jej funkcji obsługi komunikacyjnej dla inwestycji realizowanej na innej działce. Plan miejscowy nie może w sposób pośredni wymuszać obciążenia prywatnej nieruchomości ruchem generowanym przez teren usługowy, bez jej objęcia granicą planu i bez przeznaczenia pod drogę publiczną.
3. Jako akt prawa miejscowego plan powinien w sposób jednoznaczny, precyzyjny i wykonalny określać zasady obsługi komunikacyjnej. Ustalenia planu nie mogą uzależniać możliwości realizacji inwestycji od przyszłych, niepewnych czynności cywilnoprawnych, takich jak ustanowienie służebności na cudzej nieruchomości. Brak jednoznacznego wskazania dostępu do drogi publicznej w granicach planu powoduje, że jego ustalenia mają charakter warunkowy i potencjalnie niewykonalny.
4. Projekt dopuszcza „usługi turystyki”, jednak bez jednoznacznego doprecyzowania ich zakresu i skali, co utrudnia ocenę rzeczywistego oddziaływania planowanej zabudowy na otoczenie, w tym na sąsiednią zabudowę jednorodzinną oraz obszar Pszczewskiego Parku Krajobrazowego.
5. Uchwalenie planu w obecnym kształcie stwarza realne ryzyko stwierdzenia nieważności uchwały w postępowaniu nadzorczym prowadzonym przez Wojewodę Lubuskiego lub w postępowaniu przed sądem administracyjnym, co może narażać gminę na dodatkowe koszty oraz konieczność ponownego przeprowadzenia procedury planistycznej.
6. Istnieje także ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej gminy w przypadku, gdy uchwalenie planu doprowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności właścicieli

nieruchomości sąsiednich. W sytuacji, gdy plan w sposób pośredni wymusza wykorzystanie prywatnej drogi współwłasnościowej jako jedyne go dostępu do terenu inwestycyjnego, bez jej objęcia granicą planu i bez przeznaczenia pod drogę publiczną, może dojść do faktycznego, funkcjonalnego pozbawienia właścicieli możliwości swobodnego decydowania o sposobie korzystania z nieruchomości. Tego rodzaju ingerencja, określana w orzecznictwie jako nadmierne lub pośrednie ograniczenie prawa własności, może rodzić roszczenia odszkodowawcze wobec gminy, jeżeli skutkiem planu będzie istotne obniżenie wartości nieruchomości lub trwałe ograniczenie sposobu jej użytkowania.

7. W obecnym kształcie plan przenosi praktyczne skutki jego realizacji, w szczególności problemy komunikacyjne i związane z intensyfikacją użytkowania terenu, na mieszkańców nieruchomości sąsiednich, pozostawiając ich z konsekwencjami rozwiązań, które nie zostały jednoznacznie i prawidłowo uregulowane w granicach planu.

W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie.

Proszę o potwierdzenie wpływu niniejszej petycji oraz jej rozpatrzenie zgodnie z ustawą o petycjach.

Z poważaniem,