Urząd Gminy Zławieś Wielka
Wpłynęło dnia 2026 -04- 23
nr 847 załącz. ..... podpis.....

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....
Kraj: POLSKA ..... Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: .... Gmina: .....
Ulica: .... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: .... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Jako właściciel nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości położonej w Rozgartach, gm. Zławieś Wielka- działka o nr. ew. 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zgłaszam uwagi do projektu Planu Ogolnego Gminy Zławieś Wielka, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zławieś Wielka, dotyczące zaliczenia ww. nieruchomości w Planie Ogólnym do strefy planistycznej SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zamiast do strefy planistycznej SO- strefa otwarta, względnie SN- strefa zieleni i rekreacji . Szczegółowe uzasadnienie zamieszczono na osobnych stronach i dołączono do niniejszego formularza.

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	Plan ogólny gminy Zławieś Wielka sporządzany na podst. uchwały Rady Gminy Zławieś LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	☒ tak ☐ nie	Uzasadnienie zgłaszanych uwag zamieszczono na osobnych stronach i dołączono do nin. formularza

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

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.[9]

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: .....22 kwietnia 2026r.....

/

.

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

UZASADNIENIE

Zgodnie z opublikowanym na stronie https://www.bip.zlawies.pl/5529/etap-konsultacji-spolecznych.html projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rozgartach, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zaliczony został do strefy planistycznej SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Powyższe, zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu, oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu ma być teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Sprzeciwiam się przeznaczeniu ww. nieruchomości na potrzeby przyszłej zabudowy i na podstawie art. 13i ust. 3 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2026r. , poz. 538, dalej Ustawa) wnoszę o wprowadzenie do projektu planu ogólnego zmian, wynikających z uwag zgłaszanych w ramach niniejszych konsultacji, poprzez zaliczenie ww. nieruchomości do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

Przedmiotowa działka stanowi (zgodnie z przeznaczeniem w ewidencji gruntów oraz faktycznym wykorzystaniem) obszar lasu, będący własność Skarbu Państwa- Lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzikiej zwierzyny- głównie saren, ale również zajęcy, jeży (a więc ssaków objętych częściową ochroną gatunkową) czy dzikiego ptactwa (w tym objętego ścisłą ochroną gatunkową, takiego jak sójki zwyczajne, zięby czy pleszki), które na tym terenie posiada również liczne gniazda.

Tego rodzaju tereny powinny być objęte strefą planistyczną odpowiadającą ich faktycznemu wykorzystaniu, a więc o przeznaczeniu **SO- Strefa otwarta**, która zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu ogólnego obejmuje przede wszystkim ***tereny o cennych wartościach przyrodniczych i ekologicznych, które pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej. Strefy w których znajdują się kompleksy leśne, pełnią funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Lasy są głównym elementem struktury krajobrazowej, pełniące istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy leśne przed degradacją***. *Tereny zieleni naturalnej obejmują naturalną roślinność, jak łąki, mokradła czy nieużytki. Tereny te mają dużą wartość ekologiczną, zapewniając siedliska dla dzikiej fauny i flory. Ich ochrona jest kluczowa dla zachowania naturalnych procesów ekologicznych oraz w przeciwdziałaniu przed nadmiernym przekształceniom naturalnych przestrzeni przez człowieka (...).*

Jak wynika z art. 13b Ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Z kolei w myśl art. 13c Ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne, w tym- dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych takich jak

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) – 8) (...)
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) -11) (...)
12) strefa otwarta;
13) (...)

Co istotne, wyznaczanie w planie ogólnym stref planistycznych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową / zagrodową zostało w istotny sposób ograniczone, albowiem zgodnie z art. 13d Ustawy strefy planistyczne, o których mowa w pkt. 1-3) powyżej wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b Ustawy- przy czym kolejność wymienienia ww. typów obszarów nie jest przypadkowa. Co więcej, w strefach planistycznych, o których mowa w powyższych punktach, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w pkt. 1)-3) powyżej na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Jak wynika z informacji przekazywanych przez przedstawicieli gminy podczas spotkań konsultacyjnych, motywacją dla objęcia spornej działki strefą SJ był fakt, iż na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2.05.2024r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. 2024, poz. 729, dalej Rozporządzenie UZ) przedmiotowy obszar objęty został wyznaczonym przez gminę obszarem uzupełnienia zabudowy.

Należy jednak zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy nie tworzą po stronie gminy obowiązku wyznaczenia stref planistycznych zabudowy mieszkaniowej/ zagrodowej na wszystkich obszarach zidentyfikowanych jako obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej czy też obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Przeciwnie- celem przedmiotowej normy prawnej jest ograniczenie dowolnego ich wyznaczania poprzez dopuszczenie (a nie narzucenie) ich kształtowania wg ściśle określonych wytycznych. Wzmocnieniem powyższego poglądu są przepisy art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, zgodnie z którym również samo wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie stanowi obowiązku planistycznego gminy, a jedynie- możliwość (w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej, a nie „określa się" takie obszary- *nota bene* tut. gmina jest świadoma fakultatywności tego działania, albowiem nie określa w planie ogólnym stref zabudowy śródmiejskiej). Podobnie w przepisach Rozporządzenia UZ jednej strony określa się metodologię wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wskazanie parametrów zabudowy oraz sposobu wyznaczania ich granic, jednocześnie jednak w § 1 ust. 4 zastrzega się, iż obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone przy pomocy tych wytycznych można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Jest to o tyle oczywiste, że przepisy Rozporządzenia UZ, jako techniczne, mają charakter wykonawczy i uzupełniający do przepisów Ustawy, a tym samym nie mogą być traktowane jako wyłączna wytyczna dla wyznaczania takich obszarów, z pominięciem ogólnych wymogów planistycznych i celów ich określenia, w szczególności – wynikających z art. 13 b Ustawy, uwarunkowań lokalnych i polityki przestrzennej. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, iż regulacje art. 13d Ustawy *mają w założeniu zapobiegać tzw. rozlewaniu się zabudowy, również poprzez przeznaczenie pod nową zabudowę zbyt rozległych terenów gmin (...) Przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref przewidujących w swoim profilu funkcjonalnym zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności, w świetle przyjętych rozwiązań, należy uwzględnić obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono już przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. (...) Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidującymi zabudowę mieszkaniową, wykorzystają plan ogólny do określenia dodatkowych terenów pod funkcję mieszkaniową, z pominięciem ustaleń obowiązujących już planów miejscowych, przez co doszłoby do inflacji terenów o funkcji mieszkaniowej. Gmina w ramach wyznaczania stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględniać wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy. Chodzi o obszary, dla których możliwe będzie uzyskanie warunków zabudowy dla funkcji mieszkaniowej. Należy także uwzględnić obszary z faktycznie istniejącą już zabudową o funkcji mieszkaniowej. Należy jednak zaznaczyć, że uwzględnienie ww. obszarów nie ma charakteru mechanicznego. Komentowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina "brała pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b (*Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 14, 2026).

Powyższe wskazuje, iż zadaniem gminy jest rozsądne przypisywanie poszczególnych jej obszarów do stref zabudowy, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i unikanie przeznaczania na ten cel zbyt dużej liczby gruntów. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma tym samym służyć, jak sama nazwa wskazuje, pokryciu potrzeb niezaspokojonych poprzez postanowienia obowiązujących planów miejscowych (ich „uzupełnieniu"), nie zaś – maksymalizacji obszarów przewidzianych pod zabudowę, kosztem walorów przyrodniczych i społecznych oraz ze stratą dla środowiska naturalnego, co ma miejsce w odniesieniu do planowanego przeznaczenia spornej działki.

W tym miejscu odnieść się należy do danych liczbowych zawartych w uzasadnieniu tekstowym planu ogólnego. Jak wynika z przywołanych w nim informacji, powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej- niezabudowanych ujętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wynosi 465,96 ha. Jednocześnie Gmina określiła obszary uzupełnienia zabudowy, w których możliwa będzie realizacja funkcji mieszkaniowej, o łącznej powierzchni 68,35 ha (patrz str. 7 i 8 części tekstowej uzasadnienia planu). W dalszej kolejności (str. 9 i nast. uzasadnienia) obliczono sumę chłonności tak wyznaczonych terenów niezabudowanych na 13.935 osób. Co istotne, suma chłonności samych tylko terenów niezabudowanych wynikających z obowiązujących MPZP, obliczona zgodnie z przyjętą przez gminę metodologią, wynosi 12.093 osoby, co obrazuje poniższa tabela

L.p	Strefa planistyczna	SUMA ha w obszarach objętych obowiązującymi MPZP	Powierzchnia przypadająca na jednego mieszkańca	Chłonność ** wyrażona w osobach
1	SW	0,07	0,0102	6
2	SJ	458,95	0,0380	12077
3	SZ	6,94	0,6325	10
SUMA		12093		

Z kolei obliczone przez Gminę zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z projektem planu ogólnego **6.812 osób.** Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie tylko przekracza ustawowe maksimum wskazane

w art. 13d ustawy (130%), ale wynosi 204%- wg obliczeń przyjętych w planie (uwzględniających maksymalizację powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy) i **177,52% - dla samych tylko terenów objętych obowiązującymi MPZP. Już zatem tylko obszary niezabudowane, wynikające z obowiązujących MPZP, przekraczają swoją chłonnością nie tylko zapotrzebowanie na nową zabudową, ale i ustawowe maksimum.** W tym stanie rzeczy bezzasadne jest wyznaczanie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotna funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłącznie obszaru spornej nieruchomości i objęcie jej adekwatniejszą dla jej charakteru strefą SO- strefa otwarta, analogicznie do innych terenów leśnych znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak działki 3088/5, 3088/6, 3088/7, 3088/8, 3108/3 czy też tereny u zbiegu ulic Leśnej i Lisiej. Mając na uwadze, że obszar spornej nieruchomości wynosi niespełna 1ha, spowoduje to zmniejszenie chłonności wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy o nie więcej niż 23-24 osoby, a więc o wartość marginalną w świetle łącznej chłonności wyznaczonych obszarów w relacji do faktycznego zapotrzebowania.

Istotną wskazówką, wpisującą się w przesłanki z § 1 ust. 4 Rozporządzenia oraz korespondującą z wymogami określonymi w art. 13b Ustawy jest też fakt, iż **sporna działka została wskazana jako las o wiodącej funkcji społecznej w toku prac Zespołu powołanego poleceniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 26.04.2024r. z późn. zm. oraz w oparciu o Zarządzenie nr 109 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dn. 30.08.2024r. – vide informacje na stronie** *https://www.gov.pl/web/klimat/lasyspoleczne-bydgoszcz-torun*. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Docelowo wiodącym celem gospodarki leśnej w lasach społecznych będzie utrzymanie i wzmacnianie funkcji społecznych, dostarczanie różnorodnych usług ekosystemowych, które mają istotny wpływ na naszą jakość życia. Funkcja produkcji surowca drzewnego w lasach społecznych będzie realizowana, jednak będzie podporządkowana funkcjom pozaprodukcyjnym. Lasy społeczne zapewniają warunki do rekreacji, edukacji oraz aktywności sprzyjających zdrowiu i dobrostanowi psychicznemu. Oferują mieszkańcom miast miejsce do spacerów, biegania, jazdy na rowerze, pikników i innych form aktywności na świeżym powietrzu. Stanowią przestrzeń dla obcowania człowieka z przyrodą. Są doskonałym miejscem do prowadzenia zajęć edukacyjnych, warsztatów i wydarzeń kulturalnych, które promują wiedzę o przyrodzie i ekologii. Świadczą również usługi regulacyjne, m.in. akumulują i spowalniają spływ wody, chronią przed zanieczyszczeniami, regulują klimat i jakość powietrza, przeciwdziałają erozji oraz stanowią kluczowe siedliska wspierające różnorodność biologiczną. Podstawowym celem gospodarowania w lasach społecznych jest ochrona i utrzymanie usług ekosystemowych o charakterze pozaprodukcyjnym, będą zarządzane w taki sposób, aby maksymalizować korzyści dla społeczeństwa. Analogiczne cechy spornego obszaru wynikają z Planu Urządzeni Lasu Nadleśnictwa Toruń, Obręb Olek i Ostromecko na lata 2023-2032, w którym podkreśla się atrakcyjność turystyczną lasów Nadleśnictwa, w szczególności- drzewostanów w sąsiedztwie miejscowości Przysiek i Rozgarty oraz terenów rekreacyjnych przy Stawach Przysieckich.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o uwzględnienie zgłoszonej uwagi, wyłączenie spornego terenu ze strefy planistycznej SJ (a w dalszej kolejności również z wyznaczonej strefy uzupełnienia zabudowy poprzez jej ograniczenie w oparciu o przepis § 1 ust. 4 Rozporządzenia UZ, z uwagi na uwarunkowania lokalne) i przypisanie jej do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

84

Urząd Gminy Zławieś Wielka
Wpłynęło dnia 2026 -04- 23
nr 8472 załącz. ..... podpis .....
RGK

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....
Kraj: POLSKA ..... Województwo .....
Powiat ..... Gmina .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: POLSKA ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]: Jako właściciel nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości położonej w Rozgartach, gm. Zławieś Wielka - działka o nr ew. 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zgłaszam uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, sporządzonego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zławieś Wielka, dotyczące zaliczenia ww. nieruchomości w Planie Ogólnym do strefy planistyczne SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zamiast do strefy planistycznej SO - strefa otwarta, względnie SN - strefa zieleni i rekreacji. Szczegółowe uzasadnienie zamieszczono

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	Plan Og. Gminy Zławieś Wielka na podst. uchw. LXIV/427/2023	041509_2.0009.3088/7	☒ tak ☐ nie	Uzasadnienie zgłaszanych uwag zamieszczono na osobnych stronach i dołączono do nin. formularza

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

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.[9] Uzasadnienie zgłaszanych uwag

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: 22-04-26 r.

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

UZASADNIENIE

Zgodnie z opublikowanym na stronie https://www.bip.zlawies.pl/5529/etap-konsultacji-spolecznych.html projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rozgartach, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zaliczony został do strefy planistycznej SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Powyższe, zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu, oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu ma być teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Sprzeciwiam się przeznaczeniu ww. nieruchomości na potrzeby przyszłej zabudowy i na podstawie art. 13i ust. 3 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2026r. , poz. 538, dalej Ustawa) wnoszę o wprowadzenie do projektu planu ogólnego zmian, wynikających z uwag zgłaszanych w ramach niniejszych konsultacji, poprzez zaliczenie ww. nieruchomości do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

Przedmiotowa działka stanowi (zgodnie z przeznaczeniem w ewidencji gruntów oraz faktycznym wykorzystaniem) obszar lasu, będący własność Skarbu Państwa- Lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzikiej zwierzyny- głównie saren, ale również zajęcy, jeży (a więc ssaków objętych częściową ochroną gatunkową) czy dzikiego ptactwa (w tym objętego ścisłą ochroną gatunkową, takiego jak sójki zwyczajne, zięby czy pleszki), które na tym terenie posiada również liczne gniazda.

Tego rodzaju tereny powinny być objęte strefą planistyczną odpowiadającą ich faktycznemu wykorzystaniu, a więc o przeznaczeniu **SO- Strefa otwarta**, która zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu ogólnego obejmuje przede wszystkim ***tereny o cennych wartościach przyrodniczych i ekologicznych, które pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej. Strefy w których znajdują się kompleksy leśne, pełnią funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Lasy są głównym elementem struktury krajobrazowej, pełniące istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy leśne przed degradacją***. *Tereny zieleni naturalnej obejmują naturalną roślinność, jak łąki, mokradła czy nieużytki. Tereny te mają dużą wartość ekologiczną, zapewniając siedliska dla dzikiej fauny i flory. Ich ochrona jest kluczowa dla zachowania naturalnych procesów ekologicznych oraz w przeciwdziałaniu przed nadmiernym przekształceniom naturalnych przestrzeni przez człowieka (...).*

Jak wynika z art. 13b Ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Z kolei w myśl art. 13c Ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne, w tym- dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych takich jak

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) – 8) (...)
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) -11) (...)
12) strefa otwarta;
13) (...)

Co istotne, wyznaczanie w planie ogólnym stref planistycznych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową / zagrodową zostało w istotny sposób ograniczone, albowiem zgodnie z art. 13d Ustawy strefy planistyczne, o których mowa w pkt. 1-3) powyżej wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b Ustawy- przy czym kolejność wymienienia ww. typów obszarów nie jest przypadkowa. Co więcej, w strefach planistycznych, o których mowa w powyższych punktach, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w pkt. 1)-3) powyżej na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Jak wynika z informacji przekazywanych przez przedstawicieli gminy podczas spotkań konsultacyjnych, motywacją dla objęcia spornej działki strefą SJ był fakt, iż na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2.05.2024r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. 2024, poz. 729, dalej Rozporządzenie UZ) przedmiotowy obszar objęty został wyznaczonym przez gminę obszarem uzupełnienia zabudowy.

Należy jednak zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy nie tworzą po stronie gminy obowiązku wyznaczenia stref planistycznych zabudowy mieszkaniowej/ zagrodowej na wszystkich obszarach zidentyfikowanych jako obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej czy też obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Przeciwnie- celem przedmiotowej normy prawnej jest ograniczenie dowolnego ich wyznaczania poprzez dopuszczenie (a nie narzucenie) ich kształtowania wg ściśle określonych wytycznych. Wzmocnieniem powyższego poglądu są przepisy art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, zgodnie z którym również samo wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie stanowi obowiązku planistycznego gminy, a jedynie- możliwość (w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej, a nie „określa się" takie obszary- *nota bene* tut. gmina jest świadoma fakultatywności tego działania, albowiem nie określa w planie ogólnym stref zabudowy śródmiejskiej). Podobnie w przepisach Rozporządzenia UZ jednej strony określa się metodologię wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wskazanie parametrów zabudowy oraz sposobu wyznaczania ich granic, jednocześnie jednak w § 1 ust. 4 zastrzega się, iż obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone przy pomocy tych wytycznych można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Jest to o tyle oczywiste, że przepisy Rozporządzenia UZ, jako techniczne, mają charakter wykonawczy i uzupełniający do przepisów Ustawy, a tym samym nie mogą być traktowane jako wyłączna wytyczna dla wyznaczania takich obszarów, z pominięciem ogólnych wymogów planistycznych i celów ich określenia, w szczególności – wynikających z art. 13 b Ustawy, uwarunkowań lokalnych i polityki przestrzennej. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, iż regulacje art. 13d Ustawy *mają w założeniu zapobiegać tzw. rozlewaniu się zabudowy, również poprzez przeznaczenie pod nową zabudowę zbyt rozległych terenów gmin (...) Przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref przewidujących w swoim profilu funkcjonalnym zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności, w świetle przyjętych rozwiązań, należy uwzględnić obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono już przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. (...) Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidującymi zabudowę mieszkaniową, wykorzystają plan ogólny do określenia dodatkowych terenów pod funkcję mieszkaniową, z pominięciem ustaleń obowiązujących już planów miejscowych, przez co doszłoby do inflacji terenów o funkcji mieszkaniowej. Gmina w ramach wyznaczania stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględniać wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy. Chodzi o obszary, dla których możliwe będzie uzyskanie warunków zabudowy dla funkcji mieszkaniowej. Należy także uwzględnić obszary z faktycznie istniejącą już zabudową o funkcji mieszkaniowej. Należy jednak zaznaczyć, że uwzględnienie ww. obszarów nie ma charakteru mechanicznego. Komentowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina "brała pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b (*Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 14, 2026).

Powyższe wskazuje, iż zadaniem gminy jest rozsądne przypisywanie poszczególnych jej obszarów do stref zabudowy, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i unikanie przeznaczania na ten cel zbyt dużej liczby gruntów. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma tym samym służyć, jak sama nazwa wskazuje, pokryciu potrzeb niezaspokojonych poprzez postanowienia obowiązujących planów miejscowych (ich „uzupełnieniu"), nie zaś – maksymalizacji obszarów przewidzianych pod zabudowę, kosztem walorów przyrodniczych i społecznych oraz ze stratą dla środowiska naturalnego, co ma miejsce w odniesieniu do planowanego przeznaczenia spornej działki.

W tym miejscu odnieść się należy do danych liczbowych zawartych w uzasadnieniu tekstowym planu ogólnego. Jak wynika z przywołanych w nim informacji, powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej- niezabudowanych ujętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wynosi 465,96 ha. Jednocześnie Gmina określiła obszary uzupełnienia zabudowy, w których możliwa będzie realizacja funkcji mieszkaniowej, o łącznej powierzchni 68,35 ha (patrz str. 7 i 8 części tekstowej uzasadnienia planu). W dalszej kolejności (str. 9 i nast. uzasadnienia) obliczono sumę chłonności tak wyznaczonych terenów niezabudowanych na 13.935 osób. Co istotne, suma chłonności samych tylko terenów niezabudowanych wynikających z obowiązujących MPZP, obliczona zgodnie z przyjętą przez gminę metodologią, wynosi 12.093 osoby, co obrazuje poniższa tabela

L.p	Strefa planistyczna	SUMA ha w obszarach objętych obowiązującymi MPZP	Powierzchnia przypadająca na jednego mieszkańca	Chłonność ** wyrażona w osobach
1	SW	0,07	0,0102	6
2	SJ	458,95	0,0380	12077
3	SZ	6,94	0,6325	10
SUMA		12093		

Z kolei obliczone przez Gminę zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z projektem planu ogólnego **6.812 osób.** Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie tylko przekracza ustawowe maksimum wskazane

w art. 13d ustawy (130%), ale wynosi 204%- wg obliczeń przyjętych w planie (uwzględniających maksymalizację powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy) i **177,52% - dla samych tylko terenów objętych obowiązującymi MPZP. Już zatem tylko obszary niezabudowane, wynikające z obowiązujących MPZP, przekraczają swoją chłonnością nie tylko zapotrzebowanie na nową zabudową, ale i ustawowe maksimum.** W tym stanie rzeczy bezzasadne jest wyznaczanie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotna funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłącznie obszaru spornej nieruchomości i objęcie jej adekwatniejszą dla jej charakteru strefą SO- strefa otwarta, analogicznie do innych terenów leśnych znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak działki 3088/5, 3088/6, 3088/7, 3088/8, 3108/3 czy też tereny u zbiegu ulic Leśnej i Lisiej. Mając na uwadze, że obszar spornej nieruchomości wynosi niespełna 1ha, spowoduje to zmniejszenie chłonności wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy o nie więcej niż 23-24 osoby, a więc o wartość marginalną w świetle łącznej chłonności wyznaczonych obszarów w relacji do faktycznego zapotrzebowania.

Istotną wskazówką, wpisującą się w przesłanki z § 1 ust. 4 Rozporządzenia oraz korespondującą z wymogami określonymi w art. 13b Ustawy jest też fakt, iż **sporna działka została wskazana jako las o wiodącej funkcji społecznej w toku prac Zespołu powołanego poleceniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 26.04.2024r. z późn. zm. oraz w oparciu o Zarządzenie nr 109 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dn. 30.08.2024r. – vide informacje na stronie** *https://www.gov.pl/web/klimat/lasyspoleczne-bydgoszcz-torun*. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Docelowo wiodącym celem gospodarki leśnej w lasach społecznych będzie utrzymanie i wzmacnianie funkcji społecznych, dostarczanie różnorodnych usług ekosystemowych, które mają istotny wpływ na naszą jakość życia. Funkcja produkcji surowca drzewnego w lasach społecznych będzie realizowana, jednak będzie podporządkowana funkcjom pozaprodukcyjnym. Lasy społeczne zapewniają warunki do rekreacji, edukacji oraz aktywności sprzyjających zdrowiu i dobrostanowi psychicznemu. Oferują mieszkańcom miast miejsce do spacerów, biegania, jazdy na rowerze, pikników i innych form aktywności na świeżym powietrzu. Stanowią przestrzeń dla obcowania człowieka z przyrodą. Są doskonałym miejscem do prowadzenia zajęć edukacyjnych, warsztatów i wydarzeń kulturalnych, które promują wiedzę o przyrodzie i ekologii. Świadczą również usługi regulacyjne, m.in. akumulują i spowalniają spływ wody, chronią przed zanieczyszczeniami, regulują klimat i jakość powietrza, przeciwdziałają erozji oraz stanowią kluczowe siedliska wspierające różnorodność biologiczną. Podstawowym celem gospodarowania w lasach społecznych jest ochrona i utrzymanie usług ekosystemowych o charakterze pozaprodukcyjnym, będą zarządzane w taki sposób, aby maksymalizować korzyści dla społeczeństwa. Analogiczne cechy spornego obszaru wynikają z Planu Urządzeni Lasu Nadleśnictwa Toruń, Obręb Olek i Ostromecko na lata 2023-2032, w którym podkreśla się atrakcyjność turystyczną lasów Nadleśnictwa, w szczególności- drzewostanów w sąsiedztwie miejscowości Przysiek i Rozgarty oraz terenów rekreacyjnych przy Stawach Przysieckich.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o uwzględnienie zgłoszonej uwagi, wyłączenie spornego terenu ze strefy planistycznej SJ (a w dalszej kolejności również z wyznaczonej strefy uzupełnienia zabudowy poprzez jej ograniczenie w oparciu o przepis § 1 ust. 4 Rozporządzenia UZ, z uwagi na uwarunkowania lokalne) i przypisanie jej do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

83

Urząd Gminy Zławieś Wielka
Wpłynęło dnia 2026 -04- 23
nr 8473 załącz. ..... podpis .....

RGG

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....
Kraj: POLSKA ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Jako właściciel nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości położonej w Rozgartach, gm. Zławieś Wielka- działka o nr. ew. 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zgłaszam uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zławieś Wielka, dotyczące zaliczenia ww. nieruchomości w Planie Ogólnym do strefy planistycznej SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zamiast do strefy planistycznej SO- strefa otwarta, względnie SN- strefa zieleni i rekreacji . Szczegółowe uzasadnienie zamieszczono na osobnych stronach i dołączono do niniejszego formularza.

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	Plan ogólny gminy Zławieś Wielka sporządzany na podst. uchwały Rady Gminy Zławieś LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	☒ tak ☐ nie	Uzasadnienie zgłaszanych uwag zamieszczono na osobnych stronach i dołączono do nin. formularza

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

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.[9]
.....

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: .....22 kwietnia 2026r.....

.

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

UZASADNIENIE

Zgodnie z opublikowanym na stronie https://www.bip.zlawies.pl/5529/etap-konsultacji-spolecznych.html projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rozgartach, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zaliczony został do strefy planistycznej SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Powyższe, zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu, oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu ma być teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Sprzeciwiam się przeznaczeniu ww. nieruchomości na potrzeby przyszłej zabudowy i na podstawie art. 13i ust. 3 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2026r. , poz. 538, dalej Ustawa) wnoszę o wprowadzenie do projektu planu ogólnego zmian, wynikających z uwag zgłaszanych w ramach niniejszych konsultacji, poprzez zaliczenie ww. nieruchomości do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

Przedmiotowa działka stanowi (zgodnie z przeznaczeniem w ewidencji gruntów oraz faktycznym wykorzystaniem) obszar lasu, będący własność Skarbu Państwa- Lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzikiej zwierzyny- głównie saren, ale również zajęcy, jeży (a więc ssaków objętych częściową ochroną gatunkową) czy dzikiego ptactwa (w tym objętego ścisłą ochroną gatunkową, takiego jak sójki zwyczajne, zięby czy pleszki), które na tym terenie posiada również liczne gniazda.

Tego rodzaju tereny powinny być objęte strefą planistyczną odpowiadającą ich faktycznemu wykorzystaniu, a więc o przeznaczeniu **SO- Strefa otwarta**, która zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu ogólnego obejmuje przede wszystkim ***tereny o cennych wartościach przyrodniczych i ekologicznych, które pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej. Strefy w których znajdują się kompleksy leśne, pełnią funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Lasy są głównym elementem struktury krajobrazowej, pełniące istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy leśne przed degradacją***. *Tereny zieleni naturalnej obejmują naturalną roślinność, jak łąki, mokradła czy nieużytki. Tereny te mają dużą wartość ekologiczną, zapewniając siedliska dla dzikiej fauny i flory. Ich ochrona jest kluczowa dla zachowania naturalnych procesów ekologicznych oraz w przeciwdziałaniu przed nadmiernym przekształceniom naturalnych przestrzeni przez człowieka (...).*

Jak wynika z art. 13b Ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Z kolei w myśl art. 13c Ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne, w tym- dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych takich jak

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) – 8) (...)
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) -11) (...)
12) strefa otwarta;
13) (...)

Co istotne, wyznaczanie w planie ogólnym stref planistycznych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową / zagrodową zostało w istotny sposób ograniczone, albowiem zgodnie z art. 13d Ustawy strefy planistyczne, o których mowa w pkt. 1-3) powyżej wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b Ustawy- przy czym kolejność wymienienia ww. typów obszarów nie jest przypadkowa. Co więcej, w strefach planistycznych, o których mowa w powyższych punktach, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w pkt. 1)-3) powyżej na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Jak wynika z informacji przekazywanych przez przedstawicieli gminy podczas spotkań konsultacyjnych, motywacją dla objęcia spornej działki strefą SJ był fakt, iż na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2.05.2024r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. 2024, poz. 729, dalej Rozporządzenie UZ) przedmiotowy obszar objęty został wyznaczonym przez gminę obszarem uzupełnienia zabudowy.

Należy jednak zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy nie tworzą po stronie gminy obowiązku wyznaczenia stref planistycznych zabudowy mieszkaniowej/ zagrodowej na wszystkich obszarach zidentyfikowanych jako obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej czy też obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Przeciwnie- celem przedmiotowej normy prawnej jest ograniczenie dowolnego ich wyznaczania poprzez dopuszczenie (a nie narzucenie) ich kształtowania wg ściśle określonych wytycznych. Wzmocnieniem powyższego poglądu są przepisy art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, zgodnie z którym również samo wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie stanowi obowiązku planistycznego gminy, a jedynie- możliwość (w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej, a nie „określa się" takie obszary- *nota bene* tut. gmina jest świadoma fakultatywności tego działania, albowiem nie określa w planie ogólnym stref zabudowy śródmiejskiej). Podobnie w przepisach Rozporządzenia UZ jednej strony określa się metodologię wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wskazanie parametrów zabudowy oraz sposobu wyznaczania ich granic, jednocześnie jednak w § 1 ust. 4 zastrzega się, iż obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone przy pomocy tych wytycznych można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Jest to o tyle oczywiste, że przepisy Rozporządzenia UZ, jako techniczne, mają charakter wykonawczy i uzupełniający do przepisów Ustawy, a tym samym nie mogą być traktowane jako wyłączna wytyczna dla wyznaczania takich obszarów, z pominięciem ogólnych wymogów planistycznych i celów ich określenia, w szczególności – wynikających z art. 13 b Ustawy, uwarunkowań lokalnych i polityki przestrzennej. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, iż regulacje art. 13d Ustawy *mają w założeniu zapobiegać tzw. rozlewaniu się zabudowy, również poprzez przeznaczenie pod nową zabudowę zbyt rozległych terenów gmin (...) Przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref przewidujących w swoim profilu funkcjonalnym zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności, w świetle przyjętych rozwiązań, należy uwzględnić obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono już przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. (...) Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidującymi zabudowę mieszkaniową, wykorzystają plan ogólny do określenia dodatkowych terenów pod funkcję mieszkaniową, z pominięciem ustaleń obowiązujących już planów miejscowych, przez co doszłoby do inflacji terenów o funkcji mieszkaniowej. Gmina w ramach wyznaczania stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględniać wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy. Chodzi o obszary, dla których możliwe będzie uzyskanie warunków zabudowy dla funkcji mieszkaniowej. Należy także uwzględnić obszary z faktycznie istniejącą już zabudową o funkcji mieszkaniowej. Należy jednak zaznaczyć, że uwzględnienie ww. obszarów nie ma charakteru mechanicznego. Komentowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina "brała pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b (*Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 14, 2026).

Powyższe wskazuje, iż zadaniem gminy jest rozsądne przypisywanie poszczególnych jej obszarów do stref zabudowy, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i unikanie przeznaczania na ten cel zbyt dużej liczby gruntów. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma tym samym służyć, jak sama nazwa wskazuje, pokryciu potrzeb niezaspokojonych poprzez postanowienia obowiązujących planów miejscowych (ich „uzupełnieniu"), nie zaś – maksymalizacji obszarów przewidzianych pod zabudowę, kosztem walorów przyrodniczych i społecznych oraz ze stratą dla środowiska naturalnego, co ma miejsce w odniesieniu do planowanego przeznaczenia spornej działki.

W tym miejscu odnieść się należy do danych liczbowych zawartych w uzasadnieniu tekstowym planu ogólnego. Jak wynika z przywołanych w nim informacji, powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej- niezabudowanych ujętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wynosi 465,96 ha. Jednocześnie Gmina określiła obszary uzupełnienia zabudowy, w których możliwa będzie realizacja funkcji mieszkaniowej, o łącznej powierzchni 68,35 ha (patrz str. 7 i 8 części tekstowej uzasadnienia planu). W dalszej kolejności (str. 9 i nast. uzasadnienia) obliczono sumę chłonności tak wyznaczonych terenów niezabudowanych na 13.935 osób. Co istotne, suma chłonności samych tylko terenów niezabudowanych wynikających z obowiązujących MPZP, obliczona zgodnie z przyjętą przez gminę metodologią, wynosi 12.093 osoby, co obrazuje poniższa tabela

L.p	Strefa planistyczna	SUMA ha w obszarach objętych obowiązującymi MPZP	Powierzchnia przypadająca na jednego mieszkańca	Chłonność ** wyrażona w osobach
1	SW	0,07	0,0102	6
2	SJ	458,95	0,0380	12077
3	SZ	6,94	0,6325	10
SUMA		12093		

Z kolei obliczone przez Gminę zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z projektem planu ogólnego **6.812 osób.** Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie tylko przekracza ustawowe maksimum wskazane

w art. 13d ustawy (130%), ale wynosi 204%- wg obliczeń przyjętych w planie (uwzględniających maksymalizację powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy) i **177,52% - dla samych tylko terenów objętych obowiązującymi MPZP. Już zatem tylko obszary niezabudowane, wynikające z obowiązujących MPZP, przekraczają swoją chłonnością nie tylko zapotrzebowanie na nową zabudową, ale i ustawowe maksimum.** W tym stanie rzeczy bezzasadne jest wyznaczanie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotna funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłącznie obszaru spornej nieruchomości i objęcie jej adekwatniejszą dla jej charakteru strefą SO- strefa otwarta, analogicznie do innych terenów leśnych znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak działki 3088/5, 3088/6, 3088/7, 3088/8, 3108/3 czy też tereny u zbiegu ulic Leśnej i Lisiej. Mając na uwadze, że obszar spornej nieruchomości wynosi niespełna 1ha, spowoduje to zmniejszenie chłonności wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy o nie więcej niż 23-24 osoby, a więc o wartość marginalną w świetle łącznej chłonności wyznaczonych obszarów w relacji do faktycznego zapotrzebowania.

Istotną wskazówką, wpisującą się w przesłanki z § 1 ust. 4 Rozporządzenia oraz korespondującą z wymogami określonymi w art. 13b Ustawy jest też fakt, iż **sporna działka została wskazana jako las o wiodącej funkcji społecznej w toku prac Zespołu powołanego poleceniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 26.04.2024r. z późn. zm. oraz w oparciu o Zarządzenie nr 109 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dn. 30.08.2024r. – vide informacje na stronie** *https://www.gov.pl/web/klimat/lasyspoleczne-bydgoszcz-torun*. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Docelowo wiodącym celem gospodarki leśnej w lasach społecznych będzie utrzymanie i wzmacnianie funkcji społecznych, dostarczanie różnorodnych usług ekosystemowych, które mają istotny wpływ na naszą jakość życia. Funkcja produkcji surowca drzewnego w lasach społecznych będzie realizowana, jednak będzie podporządkowana funkcjom pozaprodukcyjnym. Lasy społeczne zapewniają warunki do rekreacji, edukacji oraz aktywności sprzyjających zdrowiu i dobrostanowi psychicznemu. Oferują mieszkańcom miast miejsce do spacerów, biegania, jazdy na rowerze, pikników i innych form aktywności na świeżym powietrzu. Stanowią przestrzeń dla obcowania człowieka z przyrodą. Są doskonałym miejscem do prowadzenia zajęć edukacyjnych, warsztatów i wydarzeń kulturalnych, które promują wiedzę o przyrodzie i ekologii. Świadczą również usługi regulacyjne, m.in. akumulują i spowalniają spływ wody, chronią przed zanieczyszczeniami, regulują klimat i jakość powietrza, przeciwdziałają erozji oraz stanowią kluczowe siedliska wspierające różnorodność biologiczną. Podstawowym celem gospodarowania w lasach społecznych jest ochrona i utrzymanie usług ekosystemowych o charakterze pozaprodukcyjnym, będą zarządzane w taki sposób, aby maksymalizować korzyści dla społeczeństwa. Analogiczne cechy spornego obszaru wynikają z Planu Urządzeni Lasu Nadleśnictwa Toruń, Obręb Olek i Ostromecko na lata 2023-2032, w którym podkreśla się atrakcyjność turystyczną lasów Nadleśnictwa, w szczególności- drzewostanów w sąsiedztwie miejscowości Przysiek i Rozgarty oraz terenów rekreacyjnych przy Stawach Przysieckich.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o uwzględnienie zgłoszonej uwagi, wyłączenie spornego terenu ze strefy planistycznej SJ (a w dalszej kolejności również z wyznaczonej strefy uzupełnienia zabudowy poprzez jej ograniczenie w oparciu o przepis § 1 ust. 4 Rozporządzenia UZ, z uwagi na uwarunkowania lokalne) i przypisanie jej do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

Urząd Gminy Zławieś Wielka
Wpłynęło dnia 2026 -04- 23
nr 8474 załącz..... podpis...

82

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: ...
Kraj: POLSKA ..... Województwo: KUJ - POM
Powiat: .. .. Gmina: ...
Ulica: ..... Nr domu: r lokalu: —
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): ....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo) j.w.
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Jako właściciel nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości położonej w Rozgartach, gm. Zławieś Wielka- działka o nr. ew. 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zgłaszam uwagi do projektu Planu Ogolnego Gminy Zławieś Wielka, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zławieś Wielka, dotyczące zaliczenia ww. nieruchomości w Planie Ogólnym do strefy planistycznej SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zamiast do strefy planistycznej SO- strefa otwarta, względnie SN- strefa zieleni i rekreacji . Szczegółowe uzasadnienie zamieszczono na osobnych stronach i dołączono do niniejszego formularza.

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	Plan ogólny gminy Zławieś Wielka sporządzany na podst. uchwały Rady Gminy Zławieś LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	☒ tak ☐ nie	Uzasadnienie zgłaszanych uwag zamieszczono na osobnych stronach i dołączono do nin. formularza

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

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.[9]

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: 22 kwietnia 2026r.

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

UZASADNIENIE

Zgodnie z opublikowanym na stronie https://www.bip.zlawies.pl/5529/etap-konsultacji-spolecznych.html projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rozgartach, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zaliczony został do strefy planistycznej SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Powyższe, zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu, oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu ma być teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Sprzeciwiam się przeznaczeniu ww. nieruchomości na potrzeby przyszłej zabudowy i na podstawie art. 13i ust. 3 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz.U. z 2026r. , poz. 538, dalej Ustawa) wnoszę o wprowadzenie do projektu planu ogólnego zmian, wynikających z uwag zgłaszanych w ramach niniejszych konsultacji, poprzez zaliczenie ww. nieruchomości do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

Przedmiotowa działka stanowi (zgodnie z przeznaczeniem w ewidencji gruntów oraz faktycznym wykorzystaniem) obszar lasu, będący własność Skarbu Państwa- Lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzikiej zwierzyny- głównie saren, ale również zajęcy, jeży (a więc ssaków objętych częściową ochroną gatunkową) czy dzikiego ptactwa (w tym objętego ścisłą ochroną gatunkową, takiego jak sójki zwyczajne, zięby czy pleszki), które na tym terenie posiada również liczne gniazda.

Tego rodzaju tereny powinny być objęte strefą planistyczną odpowiadającą ich faktycznemu wykorzystaniu, a więc o przeznaczeniu **SO- Strefa otwarta**, która zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu ogólnego obejmuje przede wszystkim ***tereny o cennych wartościach przyrodniczych i ekologicznych, które pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej. Strefy w których znajdują się kompleksy leśne, pełnią funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Lasy są głównym elementem struktury krajobrazowej, pełniące istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy leśne przed degradacją***. *Tereny zieleni naturalnej obejmują naturalną roślinność, jak łąki, mokradła czy nieużytki. Tereny te mają dużą wartość ekologiczną, zapewniając siedliska dla dzikiej fauny i flory. Ich ochrona jest kluczowa dla zachowania naturalnych procesów ekologicznych oraz w przeciwdziałaniu przed nadmiernym przekształceniom naturalnych przestrzeni przez człowieka (...).*

Jak wynika z art. 13b Ustawy, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Z kolei w myśl art. 13c Ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne, w tym- dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych takich jak

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) – 8) (...)
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) -11) (...)
12) strefa otwarta;
13) (...)

Co istotne, wyznaczanie w planie ogólnym stref planistycznych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową / zagrodową zostało w istotny sposób ograniczone, albowiem zgodnie z art. 13d Ustawy strefy planistyczne, o których mowa w pkt. 1-3) powyżej wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b Ustawy- przy czym kolejność wymienienia ww. typów obszarów nie jest przypadkowa. Co więcej, w strefach planistycznych, o których mowa w powyższych punktach, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w pkt. 1)-3) powyżej na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Jak wynika z informacji przekazywanych przez przedstawicieli gminy podczas spotkań konsultacyjnych, motywacją dla objęcia spornej działki strefą SJ był fakt, iż na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2.05.2024r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. 2024, poz. 729, dalej Rozporządzenie UZ) przedmiotowy obszar objęty został wyznaczonym przez gminę obszarem uzupełnienia zabudowy.

Należy jednak zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy nie tworzą po stronie gminy obowiązku wyznaczenia stref planistycznych zabudowy mieszkaniowej/ zagrodowej na wszystkich obszarach zidentyfikowanych jako obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej czy też obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Przeciwnie- celem przedmiotowej normy prawnej jest ograniczenie dowolnego ich wyznaczania poprzez dopuszczenie (a nie narzucenie) ich kształtowania wg ściśle określonych wytycznych. Wzmocnieniem powyższego poglądu są przepisy art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, zgodnie z którym również samo wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie stanowi obowiązku planistycznego gminy, a jedynie- możliwość (w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej, a nie „określa się" takie obszary- *nota bene* tut. gmina jest świadoma fakultatywności tego działania, albowiem nie określa w planie ogólnym stref zabudowy śródmiejskiej). Podobnie w przepisach Rozporządzenia UZ jednej strony określa się metodologię wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wskazanie parametrów zabudowy oraz sposobu wyznaczania ich granic, jednocześnie jednak w § 1 ust. 4 zastrzega się, iż obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone przy pomocy tych wytycznych można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Jest to o tyle oczywiste, że przepisy Rozporządzenia UZ, jako techniczne, mają charakter wykonawczy i uzupełniający do przepisów Ustawy, a tym samym nie mogą być traktowane jako wyłączna wytyczna dla wyznaczania takich obszarów, z pominięciem ogólnych wymogów planistycznych i celów ich określenia, w szczególności – wynikających z art. 13 b Ustawy, uwarunkowań lokalnych i polityki przestrzennej. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, iż regulacje art. 13d Ustawy *mają w założeniu zapobiegać tzw. rozlewaniu się zabudowy, również poprzez przeznaczenie pod nową zabudowę zbyt rozległych terenów gmin (...) Przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref przewidujących w swoim profilu funkcjonalnym zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności, w świetle przyjętych rozwiązań, należy uwzględnić obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono już przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. (...) Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidującymi zabudowę mieszkaniową, wykorzystają plan ogólny do określenia dodatkowych terenów pod funkcję mieszkaniową, z pominięciem ustaleń obowiązujących już planów miejscowych, przez co doszłoby do inflacji terenów o funkcji mieszkaniowej. Gmina w ramach wyznaczania stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględniać wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy. Chodzi o obszary, dla których możliwe będzie uzyskanie warunków zabudowy dla funkcji mieszkaniowej. Należy także uwzględnić obszary z faktycznie istniejącą już zabudową o funkcji mieszkaniowej. Należy jednak zaznaczyć, że uwzględnienie ww. obszarów nie ma charakteru mechanicznego. Komentowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina "brała pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b (*Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 14, 2026).

Powyższe wskazuje, iż zadaniem gminy jest rozsądne przypisywanie poszczególnych jej obszarów do stref zabudowy, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i unikanie przeznaczania na ten cel zbyt dużej liczby gruntów. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma tym samym służyć, jak sama nazwa wskazuje, pokryciu potrzeb niezaspokojonych poprzez postanowienia obowiązujących planów miejscowych (ich „uzupełnieniu"), nie zaś – maksymalizacji obszarów przewidzianych pod zabudowę, kosztem walorów przyrodniczych i społecznych oraz ze stratą dla środowiska naturalnego, co ma miejsce w odniesieniu do planowanego przeznaczenia spornej działki.

W tym miejscu odnieść się należy do danych liczbowych zawartych w uzasadnieniu tekstowym planu ogólnego. Jak wynika z przywołanych w nim informacji, powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej- niezabudowanych ujętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) wynosi 465,96 ha. Jednocześnie Gmina określiła obszary uzupełnienia zabudowy, w których możliwa będzie realizacja funkcji mieszkaniowej, o łącznej powierzchni 68,35 ha (patrz str. 7 i 8 części tekstowej uzasadnienia planu). W dalszej kolejności (str. 9 i nast. uzasadnienia) obliczono sumę chłonności tak wyznaczonych terenów niezabudowanych na 13.935 osób. Co istotne, suma chłonności samych tylko terenów niezabudowanych wynikających z obowiązujących MPZP, obliczona zgodnie z przyjętą przez gminę metodologią, wynosi 12.093 osoby, co obrazuje poniższa tabela

L.p	Strefa planistyczna	SUMA ha w obszarach objętych obowiązującymi MPZP	Powierzchnia przypadająca na jednego mieszkańca	Chłonność ** wyrażona w osobach
1	SW	0,07	0,0102	6
2	SJ	458,95	0,0380	12077
3	SZ	6,94	0,6325	10
SUMA		12093		

Z kolei obliczone przez Gminę zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi zgodnie z projektem planu ogólnego **6.812 osób.** Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie tylko przekracza ustawowe maksimum wskazane

w art. 13d ustawy (130%), ale wynosi 204%- wg obliczeń przyjętych w planie (uwzględniających maksymalizację powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy) i **177,52% - dla samych tylko terenów objętych obowiązującymi MPZP. Już zatem tylko obszary niezabudowane, wynikające z obowiązujących MPZP, przekraczają swoją chłonnością nie tylko zapotrzebowanie na nową zabudową, ale i ustawowe maksimum.** W tym stanie rzeczy bezzasadne jest wyznaczanie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotna funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłącznie obszaru spornej nieruchomości i objęcie jej adekwatniejszą dla jej charakteru strefą SO- strefa otwarta, analogicznie do innych terenów leśnych znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie, takich jak działki 3088/5, 3088/6, 3088/7, 3088/8, 3108/3 czy też tereny u zbiegu ulic Leśnej i Lisiej. Mając na uwadze, że obszar spornej nieruchomości wynosi niespełna 1ha, spowoduje to zmniejszenie chłonności wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy o nie więcej niż 23-24 osoby, a więc o wartość marginalną w świetle łącznej chłonności wyznaczonych obszarów w relacji do faktycznego zapotrzebowania.

Istotną wskazówką, wpisującą się w przesłanki z § 1 ust. 4 Rozporządzenia oraz korespondującą z wymogami określonymi w art. 13b Ustawy jest też fakt, iż **sporna działka została wskazana jako las o wiodącej funkcji społecznej w toku prac Zespołu powołanego poleceniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 26.04.2024r. z późn. zm. oraz w oparciu o Zarządzenie nr 109 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dn. 30.08.2024r. – vide informacje na stronie** *https://www.gov.pl/web/klimat/lasyspoleczne-bydgoszcz-torun*. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Docelowo wiodącym celem gospodarki leśnej w lasach społecznych będzie utrzymanie i wzmacnianie funkcji społecznych, dostarczanie różnorodnych usług ekosystemowych, które mają istotny wpływ na naszą jakość życia. Funkcja produkcji surowca drzewnego w lasach społecznych będzie realizowana, jednak będzie podporządkowana funkcjom pozaprodukcyjnym. Lasy społeczne zapewniają warunki do rekreacji, edukacji oraz aktywności sprzyjających zdrowiu i dobrostanowi psychicznemu. Oferują mieszkańcom miast miejsce do spacerów, biegania, jazdy na rowerze, pikników i innych form aktywności na świeżym powietrzu. Stanowią przestrzeń dla obcowania człowieka z przyrodą. Są doskonałym miejscem do prowadzenia zajęć edukacyjnych, warsztatów i wydarzeń kulturalnych, które promują wiedzę o przyrodzie i ekologii. Świadczą również usługi regulacyjne, m.in. akumulują i spowalniają spływ wody, chronią przed zanieczyszczeniami, regulują klimat i jakość powietrza, przeciwdziałają erozji oraz stanowią kluczowe siedliska wspierające różnorodność biologiczną. Podstawowym celem gospodarowania w lasach społecznych jest ochrona i utrzymanie usług ekosystemowych o charakterze pozaprodukcyjnym, będą zarządzane w taki sposób, aby maksymalizować korzyści dla społeczeństwa. Analogiczne cechy spornego obszaru wynikają z Planu Urządzeni Lasu Nadleśnictwa Toruń, Obręb Olek i Ostromecko na lata 2023-2032, w którym podkreśla się atrakcyjność turystyczną lasów Nadleśnictwa, w szczególności- drzewostanów w sąsiedztwie miejscowości Przysiek i Rozgarty oraz terenów rekreacyjnych przy Stawach Przysieckich.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o uwzględnienie zgłoszonej uwagi, wyłączenie spornego terenu ze strefy planistycznej SJ (a w dalszej kolejności również z wyznaczonej strefy uzupełnienia zabudowy poprzez jej ograniczenie w oparciu o przepis § 1 ust. 4 Rozporządzenia UZ, z uwagi na uwarunkowania lokalne) i przypisanie jej do strefy planistycznej SO- Strefa otwarta.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Urząd Gminy Zławieś Wielka
wpłynęło dnia 2026 -04- 23
nr 8455 załącz. ..... podpis.....

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zławieś Wielka, Gmina Zławieś Wielka

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: 87 .....
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: Polska ..... Województwo. ....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] dotyczy działki nr 109/1 położonej w Złejwsi Małej przy ul. Dębowej: działka została zaplanowana w PLANIE OGÓLNYM GMINY POD STREFĘ USŁUGOWĄ. PROSZĘ O OGRANICZENIE FUNKCJI USŁUGOWEJ DO USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH, NIEODDZIAŁOWUJĄCYCH NA DZIAŁKI SĄSIEDNIE (HAŁAS, ZANIECZYSZCZENIA), KTÓRE ZGODNIE Z MPZP PRZEZNACZONE SĄ POD ZABUDOWĘ MIESZK. JEDNORODZINNĄ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH. JEST TO ISTOTNE ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCĄ JUŻ LICZNĄ ZABUDOWĘ WOKÓŁ DZIAŁKI 109/1 (SPADEK WARTOŚCI I ATRAKCYJNOŚCI DZIAŁEK SĄSIEDNICH) UCIĄŻLIWOŚĆ DLA OBECNYCH MIESZKAŃCÓW)

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

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.[9]
.....

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: 22.04.2026r.

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

Data wysłania : 23.04.2026
Data otrzymania : 23.04.2026

Urząd Gminy Zławieś Wielka
Wpłynęło dnia 2026 -04- 23
nr 8494 załącz. 3 podpis

Od:

Do:
URZĄD GMINY W ZŁEJWSI WIELKIEJ
<AE:PL-55959-61895-VRSUU-19>

UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO -

dot.
działek ewidencyjnych nr 390 i 392, obręb Stary Toruń

Stary Toruń, 22.04.2026 r.

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 390 i 392, obręb Stary Toruń, poprzez wyznaczenie dla tego obszaru strefy usługowej (SU) albo przez przyjęcie takich ustaleń profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, które jednoznacznie dopuszczają samodzielne przeznaczenie usługowe bez obowiązku współwystępowania funkcji mieszkaniowej.

Wnoszę jednocześnie o dopuszczenie na tym obszarze, jako funkcji towarzyszącej i uzupełniającej, terenów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań związanych z magazynowaniem energii, w zakresie zgodnym z przepisami wykonawczymi dotyczącymi charakterystyki stref planistycznych.

Wnoszę o dopuszczenie na wskazanych działkach samodzielnej, nieuciążliwej działalności usługowej, w szczególności:
działalności edukacyjnej, społecznej, kulturalnej i prozdrowotnej,
organizacji warsztatów dla mieszkańców,
prowadzenia zajęć jogi, pilatesu i innych zajęć ruchowych,
organizacji wykładów, spotkań, wydarzeń lokalnych i aktywności integracyjnych,
prowadzenia kawiarni lub innej niewielkiej działalności gastronomicznej,
prowadzenia działalności twórczej, rozwojowej, szkoleniowej i społecznej,
realizacji innych usług odpowiadających na potrzeby mieszkańców,
lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu, w tym rozwiązań związanych z efektywnością energetyczną, fotowoltaiką i magazynowaniem energii.

Wnoszę także o to, aby możliwość realizacji wskazanych funkcji nie była uzależniona od obowiązku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, ponieważ planowane wykorzystanie działek ma charakter usługowy, społeczny, rozwojowy i lokalny, a nie mieszkaniowy.
Uzasadnienie
Wnioskowana zmiana jest racjonalna, spójna z istniejącym otoczeniem i uzasadniona zarówno z punktu widzenia właścicielskiego, jak i z punktu widzenia interesu lokalnej społeczności.

Plan ogólny nie powinien konserwować wyłącznie funkcji mieszkaniowej na terenach, na których istnieją realne przesłanki do rozwoju usług potrzebnych mieszkańcom.

Argumentacja w załącznikach

właściciel działek nr 390 i 392, obręb Stary Toruń

Załączniki:

1. **Formularz_uwag_Plabn_Ogolny_Zlawie_Wielka_broniszewski.pdf**
2. **UWAGI_DO_PLANU_OGOLNEGO.pdf**
3. **Pismo_przewodnie_20262304000946606.pdf**

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zławieś Wielka

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....

Kraj: POLSKA ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: Toruń

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: Toruń ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]: Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego dla moich działek nr 390 i 392, obręb Stary Toruń, poprzez dopuszczenie samodzielnej funkcji usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej; szczegółowe uzasadnienie przedstawiam w załączniku. Strefa planistyczna SU - strefa usługowa.
profil podstawowy obejmuje:
teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej. Dodadkowy:
teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.
Reszta w załączniku

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

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.[9]
UWAGI_DO_PLANU_OGOLNEGO.PDF

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: .....22.04.2026.....

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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 1

dot.
działek ewidencyjnych nr **390 i 392, obręb Stary Toruń**

4.2026 r.

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 390 i 392, obręb Stary Toruń, poprzez wyznaczenie dla tego obszaru strefy usługowej (SU) albo przez przyjęcie takich ustaleń profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, które jednoznacznie dopuszczają samodzielne przeznaczenie usługowe bez obowiązku współwystępowania funkcji mieszkaniowej.

Wnoszę jednocześnie o dopuszczenie na tym obszarze, jako funkcji towarzyszącej i uzupełniającej, terenów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań związanych z magazynowaniem energii, w zakresie zgodnym z przepisami wykonawczymi dotyczącymi charakterystyki stref planistycznych.

Wnoszę o dopuszczenie na wskazanych działkach samodzielnej, nieuciążliwej działalności usługowej, w szczególności:

- działalności edukacyjnej, społecznej, kulturalnej i prozdrowotnej,
- organizacji warsztatów dla mieszkańców,
- prowadzenia zajęć jogi, pilatesu i innych zajęć ruchowych,
- organizacji wykładów, spotkań, wydarzeń lokalnych i aktywności integracyjnych,
- prowadzenia kawiarni lub innej niewielkiej działalności gastronomicznej,
- prowadzenia działalności twórczej, rozwojowej, szkoleniowej i społecznej,
- realizacji innych usług odpowiadających na potrzeby mieszkańców,

- lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu, w tym rozwiązań związanych z efektywnością energetyczną, fotowoltaiką i magazynowaniem energii.

Wnoszę także o to, aby możliwość realizacji wskazanych funkcji nie była uzależniona od obowiązku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, ponieważ planowane wykorzystanie działek ma charakter usługowy, społeczny, rozwojowy i lokalny, a nie mieszkaniowy.

Uzasadnienie

Wnioskowana zmiana jest racjonalna, spójna z istniejącym otoczeniem i uzasadniona zarówno z punktu widzenia właścicielskiego, jak i z punktu widzenia interesu lokalnej społeczności.

Plan ogólny nie powinien konserwować wyłącznie funkcji mieszkaniowej na terenach, na których istnieją realne przesłanki do rozwoju usług potrzebnych mieszkańcom.

Po pierwsze, wnioskowane przeznaczenie usługowe jest urbanistycznie racjonalne i funkcjonalnie adekwatne. Działki nr 390 i 392 mają potencjał do realizacji nieuciążliwych funkcji usługowych odpowiadających potrzebom lokalnej społeczności, bez konieczności sztucznego łączenia ich z funkcją mieszkaniową. Planowane wykorzystanie obejmuje działalność służącą mieszkańcom, w szczególności warsztaty, zajęcia ruchowe i prozdrowotne, wykłady, spotkania, działalność twórczą, lokalną gastronomię oraz inne usługi o charakterze społecznym, edukacyjnym i integracyjnym. Tego rodzaju przeznaczenie mieści się w urbanistycznym znaczeniu terenu usług i nie wymaga funkcjonalnego podporządkowania zabudowie mieszkaniowej. Charakterystyka stref planistycznych przewiduje odrębnie strefę usługową, co potwierdza, że ustawodawca traktuje funkcję usługową jako samodzielną i pełnoprawną kategorię zagospodarowania.

Po drugie, żądanie dopuszczenia funkcji usługowej bez obowiązkowej mieszkaniówki wynika z zasady adekwatności ustaleń planistycznych do rzeczywistego i zamierzonego sposobu korzystania z nieruchomości. Wymóg powiązania usług z funkcją mieszkaniową prowadziłby w tym przypadku do nadmiernego i nieuzasadnionego funkcjonalnie ograniczenia możliwości wykorzystania

terenu. **Nie każde świadczenie usług lokalnych powinno być planistycznie uzależnione od zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza gdy z natury rzeczy chodzi o działalność samodzielną, nieuciążliwą i służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców.**

Po trzecie, proponowany kierunek jest spójny z istniejącym kontekstem przestrzennym i gospodarczym. Na działce nr 119/8 jest już prowadzona jednoosobowa działalność gospodarcza - mojej żony - związana z pracownią artystyczną i konserwacją zabytków. Dodatkowo na sąsiednich działkach prowadzona jest działalność gospodarcza. Oznacza to, że obszar nie ma wyłącznie jednorodnego, czysto mieszkaniowego charakteru, lecz wykazuje już cechy przestrzeni o zróżnicowanym, usługowo-gospodarczym, twórczym i specjalistycznym wykorzystaniu. W takim stanie rzeczy wyznaczenie dla działek nr 390 i 392 funkcji usługowej nie stanowiłoby dysharmonii urbanistycznej, lecz racjonalne rozwinięcie już istniejącego kierunku zagospodarowania. Planowane przeznaczenie działek dobrze wpisuje się w taki kierunek rozwoju i może tworzyć z nim **spójny, wzajemnie wzmacniający się układ funkcjonalny**.

To nie byłaby więc funkcja oderwana od kontekstu, lecz logiczne rozwinięcie już istniejącego potencjału miejsca. **Możliwe jest wręcz powstanie lokalnej przestrzeni aktywności, która łączyłaby usługi społeczne, twórcze, edukacyjne, prozdrowotne i sąsiedzkie.** Tego rodzaju synergia jest korzystna nie tylko dla właścicieli nieruchomości, lecz także dla mieszkańców gminy, którzy zyskują bliższy dostęp do usług i inicjatyw bez konieczności dojeżdżania do większych ośrodków.

Po czwarte, przemawia za tym również interes publiczny i potrzeby rozwojowe gminy. Gmina Zławieś Wielka rozwija się demograficznie i funkcjonalnie, a rosnąca liczba mieszkańców generuje zwiększone zapotrzebowanie na usługi lokalne. W uzasadnieniu projektu planu ogólnego wskazano m.in. istniejące deficyty infrastrukturalne i potrzebę racjonalnego kształtowania rozwoju przestrzennego; dokument opisuje też stan obsługi miejscowości Stary Toruń w zakresie infrastruktury komunalnej, co pokazuje, że plan ogólny ma porządkować rozwój gminy w sposób odpowiadający realnym potrzebom jej mieszkańców. W takiej sytuacji ograniczanie dostępności terenów pod nieuciążliwe usługi lokalne byłoby sprzeczne z celem racjonalnego i zrównoważonego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Po piąte, należy mocno podkreślić, że **w gminie jest relatywnie mało usług w stosunku do potrzeb mieszkańców**, a wraz **ze wzrostem liczby mieszkańców** zapotrzebowanie na lokalne, codzienne i dostępne usługi będzie rosło. **Dlatego plan ogólny nie powinien zamykać możliwości rozwoju takich funkcji, lecz przeciwnie — powinien tworzyć warunki do ich powstawania tam, gdzie jest to przestrzennie i społecznie uzasadnione. Działki nr 390 i 392 mogą pełnić właśnie taką rolę: stać się miejscem usług odpowiadających na realne potrzeby wspólnoty lokalnej.**

Dokument planistyczny tej rangi powinien te potrzeby przewidywać, a nie blokować.

Dopuszczenie funkcji usługowej w żądanym zakresie służy wielofunkcyjności lokalnej, ale bez konieczności narzucania mieszkalnictwa jako funkcji dominującej lub obligatoryjnej. W języku urbanistycznym oznacza to potrzebę przypisania działkom takiego profilu funkcjonalnego, który odpowiada rzeczywistemu znaczeniu przestrzennemu tego miejsca: jako obszaru potencjalnych usług lokalnych, aktywności społecznej, działalności twórczej i drobnej przedsiębiorczości. Taki kierunek pozwala zachować elastyczność planistyczną i lepiej zabezpiecza przyszłe potrzeby wspólnoty samorządowej.

Po szóste, dopuszczenie **usług bez mieszkaniówki** jest rozwiązaniem **bardziej elastycznym i przyszłościowym**. Plan ogólny powinien wyznaczać ramy rozwoju, a nie blokować sensowne kierunki wykorzystania nieruchomości. **Wnioskowane przeznaczenie pozwoli w przyszłości reagować na zmieniające się potrzeby mieszkańców i lokalnej gospodarki, bez konieczności sztucznego dopisywania funkcji mieszkaniowej tam, gdzie nie jest ona potrzebna**. Taka elastyczność jest szczególnie ważna w przypadku usług lokalnych, edukacyjnych, zdrowotnych, społecznych, twórczych i energetycznych.

Po siódme, zasadne jest również dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań związanych z fotowoltaiką i magazynowaniem energii (w tym spółdzielczych), jako funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej, zapewniającej bezpieczeństwo mieszkańców gminy w trakcie kryzysów energetycznych. Współczesne zagospodarowanie terenów coraz częściej łączy działalność usługową z rozwiązaniami zwiększającymi efektywność energetyczną, bezpieczeństwo energetyczne i samowystarczalność obiektów.

Uwzględnienie takich możliwości nie oznacza automatycznej realizacji konkretnej inwestycji, lecz daje prawidłową i nowoczesną podstawę planistyczną dla przyszłych rozwiązań.

W tym stanie rzeczy zasadne jest, aby działki nr 390 i 392 w obrębie Stary Toruń zostały objęte takimi ustaleniami planu ogólnego, które:

1. dopuszczają **samodzielną funkcję usługową**,
2. **nie uzależniają jej od funkcji mieszkaniowej**,
3. **pozwalają na rozwój usług lokalnych, społecznych, edukacyjnych, prozdrowotnych, twórczych i gastronomicznych,**
4. **dopuszczają niezbędną infrastrukturę techniczną,**
5. **uwzględniają istniejący kontekst prowadzonej już działalności gospodarczej w otoczeniu.**

Wniosek jest uzasadniony zarówno z punktu widzenia ładu przestrzennego, jak i rzeczywistego sposobu oraz kierunku zagospodarowania tej części obrębu Stary Toruń.

Wnoszę zatem o uwzględnienie niniejszej uwagi w całości.

właściciel działek nr 390 i 392, obręb Stary Toruń

podpisano elektronicznie

2026-04-23

URZĄD GMINY W ZŁEJWSI WIELKIEJ
AE:PL-55959-61895-VRSUU-19

UWAGI DO PLANU OGÓLNEGO - BRONISZEWSKI ŁUKASZ

dot.
działek ewidencyjnych nr 390 i 392, obręb Stary Toruń

Stary Toruń, 22.04.2026 r.

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 390 i 392, obręb Stary Toruń, poprzez wyznaczenie dla tego obszaru strefy usługowej (SU) albo przez przyjęcie takich ustaleń profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, które jednoznacznie dopuszczają samodzielne przeznaczenie usługowe bez obowiązku współwystępowania funkcji mieszkaniowej.

Wnoszę jednocześnie o dopuszczenie na tym obszarze, jako funkcji towarzyszącej i uzupełniającej, terenów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań związanych z magazynowaniem energii, w zakresie zgodnym z przepisami wykonawczymi dotyczącymi charakterystyki stref planistycznych.

Wnoszę o dopuszczenie na wskazanych działkach samodzielnej, nieuciążliwej działalności usługowej, w szczególności:
działalności edukacyjnej, społecznej, kulturalnej i prozdrowotnej,
organizacji warsztatów dla mieszkańców,
prowadzenia zajęć jogi, pilatesu i innych zajęć ruchowych,
organizacji wykładów, spotkań, wydarzeń lokalnych i aktywności integracyjnych,

prowadzenia kawiarni lub innej niewielkiej działalności gastronomicznej,
prowadzenia działalności twórczej, rozwojowej, szkoleniowej i społecznej,
realizacji innych usług odpowiadających na potrzeby mieszkańców,
lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu, w tym rozwiązań związanych z efektywnością energetyczną, fotowoltaiką i magazynowaniem energii.
Wnoszę także o to, aby możliwość realizacji wskazanych funkcji nie była uzależniona od obowiązku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, ponieważ planowane wykorzystanie działek ma charakter usługowy, społeczny, rozwojowy i lokalny, a nie mieszkaniowy.
Uzasadnienie
Wnioskowana zmiana jest racjonalna, spójna z istniejącym otoczeniem i uzasadniona zarówno z punktu widzenia właścicielskiego, jak i z punktu widzenia interesu lokalnej społeczności.

Plan ogólny nie powinien konserwować wyłącznie funkcji mieszkaniowej na terenach, na których istnieją realne przesłanki do rozwoju usług potrzebnych mieszkańcom.

Argumentacja w załącznikach

właściciel działek nr 390 i 392, obręb Stary Toruń

Załączniki

1. Formularz_uwag_Plabn_Ogolny_Zlawie_Wielka_broniszewski.pdf (SHA3-512, 9878ff41f892a913246ca23a5bb27aba39bfca9c1721ba39be5d66ced083c802be14083cd99e67271e9ab197fe40fa8e8bfab43f989215c728f285905041e93f)
2. UWAGI_DO_PLANU_OGOLNEGO.pdf (SHA3-512, 3b585ce86cc39e4ba1d66365281b8d6476c0353e7662d15f8d0831fee4c46b4438aee4ac35ab7588d2aee8207e999524a6f98566f2a78f33389eda9db69bcc03)

79

Urząd Gminy Zławieś Wielka
2023 -04- 22
8351 załącz. podpis

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: URZĄD GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu
☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: ...
Kraj: POLSKA Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ... Gmina: ...
Ulica: ... Nr domu: ... Nr lokalu: ...
Miejscowość: ... Kod pocztowy: ...
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): ...
Nr tel. (nieobowiązkowo): ...
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: ...

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ... Województwo: ...
Powiat: ... Gmina: ...
Ulica: ... Nr domu: ... Nr lokalu: ...
Miejscowość: ... Kod pocztowy: ...

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: ...
Kraj: ... Województwo: ...
Powiat: ... Gmina: ...
Ulica: ... Nr domu: ... Nr lokalu: ...
Miejscowość: ... Kod pocztowy: ...
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): ...
Nr tel. (nieobowiązkowo): ...
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: ...

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]: Dla dz. nr. 57/8; 57/9; 57/10; 57/11
Proszę o wyznaczenie strefy SZ, SR, SN, SP, SJ
Profil dodatkowy strefy
SZ - teren usług
SR - teren zieleni urządzonej
SN - teren usług edukacji, teren usług turystyki, teren rekreacji indywi.
SP - teren usług
SJ - teren zabudowy letniskowej i rekreacji

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

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.[9]
.....

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: 08.04.2026.....

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

(78)

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Urząd Gminy Zławieś Wielka
2020-04-22
8052

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)] ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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

Urząd Gminy Zławieś Wielka
2020-04-22
nr ..... załącz. ..... podpis .....

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [illegible]

Kraj: ..... Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)] Wnoszę o zmianę lokalizacji (przeznaczenia) dz. nr 194/6 położonej

w obr. Gutowo poprzez wyłączenie ze strefy otwartej i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa działka znajduje się w projekcie planu ogólnego jako strefa otwarta. Jednak w rzeczywistości teren ten ma charakter urbanizowany – zabudowany lub działki posiadają dobrane warunki zabudowy.
Działka posiada zapewniony dostęp komunikacyjny do drogi publicznej oraz możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

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[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan ogólny Gminy Zławieś Wielka	041509_2.0006_194/6	☒ tak ☐ nie	Całość Działki 194/6

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)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

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.[9)]

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: 22.04.2026

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

(77)

Urząd Gminy Zławieś Wielka RGK

2026 -04- 22

8330 załącz. ..... podpis.....

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: .....

Kraj: POLSKA ..... Województwo: .....

Powiat: .... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]) Niniejszym składamy uwagi do konsultowanego projektu pidmu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zawiesz Wielka w odniesieniu do nast. działek ew. 255/60, 255/61, 255/62, 255/63, 255/64, 255/65, 255/66, 255/67, 255/68, 255/69.
W projekcie planu ogólnego dla tych działek zaproponowano funkcję usługową 14.7SU, a powinien być to teren mieszkalny. Zgodnie z decyzją o kw. zabudowy BO.6730.307.2021 z dn. 10.01.2022 oraz decyzją o warunkach nr 496231.39.202 z dn. 30.07.2024.

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[7])	7.2.4. Treść[6])
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....

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)[8])	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

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.[9])
– pismo do UG Zawiesz Wk. z dn. 20.09.2024 / kserokopia

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: 21.04.2026 r.

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

Toruń, dnia 26 września 2025r.

Urząd Gminy Zławieś Wielka
wpłynęło dnia
29 -09- 2025
nr ..... zał. ..... podpis .....

aa

Pan Marcin Swaczyna
Wójt Gminy Zławieś Wielka
ul. Handlowa 7
87-134 Zławieś Wielka

Szanowny Panie Wójcie

Niniejszym zgłaszamy niezgodność i zastrzeżenie do założeń planu ogólnego gm. Zławieś Wielka w miejscowości Przysiek.

Wg Wizualizacji Stref.tiff - będącej załącznikiem do założeń ww. planu ogólnego, teren należący do Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych "Żuraw" w Przysieku oznaczony został symbolem **149SU** jako teren usługowy. W dokumencie tym nie są również naniesione przeprowadzone podziały geodezyjne gruntów.

W rzeczywistości, dla tego terenu Spółdzielnia posiada aktywną decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych Nr BD.6730.307.2021 (10 stycznia 2022r.), oraz decyzję o zatwierdzeniu podziału nieruchomości Nr GG.6831.39.2024 (30 lipca 2024r).

Poza wydzielonym terenem pod budownictwo mieszkaniowe jw., nie zaznaczono wydzielonych w powyższym oraz późniejszym podziale geodezyjnym- decyzja Nr GG.6831.42.2024 (13 sierpnia 2024r) - ekranu przeciwhałasowego - wzdłuż szosy na Bydgoszcz oraz ścieżki rowerowej.

<u>Prosimy o wprowadzenie wymienionych dokumentów oraz ustalonych nimi funkcji ww. terenu do założeń planu ogólnego</u>

Z poważaniem

(76) (86)

PODPIS ZAUFANY

.2026 08:25:39 GMT+

ument podpisany elektro podpisem zaufanym

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzenneg

Urząd Gminy Zławieś Wi

2026 -04- 22

8346 załącz. – podpis

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA**

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Prowincja:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu: -

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo)

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

☒ pełnomocnik ☒ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

Treść[6)] Na podstawie art. 8e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Zławieś Wielka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka, opracowanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego, dotyczącą nieruchomości położonych w obrębie Górsk, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 143/27 oraz 143/28. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanych działek z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

7.1. (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 [7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan ogólny gminy Zławieś Wielka	041509_2.0005.143/27, 041509_2.0005.143/28	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

7.2. (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)[8)]	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 Zławieś Wielka	041509_2.0005.143/27, 041509_2.0005.143/28	☒ tak ☐ nie	SJ	Max.	Max.	Min.

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.[9)] Uwagi do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka.

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 .....

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

N 1

Wójt Gminy Zławieś Wielka
Handlowa 7
87-134 Zławieś Wielka

UWAGI
do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka

Jesteśmy właścicielami nieruchomości położonych w gminie Zławieś Wielka, obejmujących działki ewidencyjne nr 143/27 oraz 143/28, obręb Górsk. Zgodnie z projektem planu ogólnego działki te zostały zakwalifikowane do strefy otwartej (SO), co w praktyce oznacza istotne ograniczenie możliwości ich zagospodarowania, w szczególności poprzez wykluczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są niezgodne zarówno z istniejącymi uwarunkowaniami przestrzennymi, jak i kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym przedmiotowy teren znajduje się w strefie funkcjonalnej Z – strefie dominacji zabudowy. Już samo to wskazuje, że projekt planu ogólnego wprowadza rozwiązania sprzeczne z wcześniejszymi założeniami planistycznymi gminy, które przewidywały rozwój funkcji osadniczych na tym obszarze.

Działki nr 143/27 oraz 143/28 położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o zbliżonym charakterze, gdzie występuje zarówno istniejąca zabudowa mieszkaniowa, jak i tereny przeznaczone w projekcie planu pod strefy zabudowy jednorodzinnej (SJ). Analiza układu przestrzennego jednoznacznie wskazuje, że przedmiotowe działki stanowią naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Ich włączenie do strefy SJ nie spowoduje rozproszenia zabudowy, lecz przeciwnie – przyczyni się do uporządkowania i domknięcia istniejącego układu przestrzennego. Pozostawienie ich w strefie SO prowadzi natomiast do powstania nielogicznej enklawy terenu wyłączonego z możliwości rozwoju, pomimo że znajduje się on pomiędzy obszarami o funkcji mieszkaniowej lub potencjalnie mieszkaniowej.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bardziej racjonalne jest dopuszczenie zabudowy w analizowanym miejscu niż utrzymywanie sztucznej bariery funkcjonalnej. Teren posiada możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez działkę drogową nr 148, stanowiącą drogę publiczną, co zapewnia potencjalny dostęp do układu komunikacyjnego gminy. Istniejące

zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie, w tym zabudowa mieszkaniowa położona w niedalekiej odległości, wskazuje na realną możliwość doprowadzenia infrastruktury technicznej bez konieczności ponoszenia nieproporcjonalnych nakładów przez gminę.

Równie istotne są argumenty środowiskowe, które wbrew pozorom przemawiają za zmianą przeznaczenia terenu. Przedmiotowe działki nie stanowią obszaru o szczególnych walorach przyrodniczych. Nie występują tu formy ochrony przyrody takie jak obszary Natura 2000, rezerwaty przyrody czy użytki ekologiczne. Teren ma charakter rolniczy o przeciętnych parametrach produkcyjnych, bez istotnych siedlisk przyrodniczych wymagających ochrony. Co więcej, sąsiedztwo istniejącej zabudowy oraz infrastruktury drogowej powoduje, że obszar ten już utracił cechy środowiska naturalnego o wysokiej wartości ekologicznej.

W tym kontekście utrzymywanie strefy SO nie znajduje uzasadnienia w rzeczywistych przesłankach środowiskowych. Należy podkreślić, że zasada zrównoważonego rozwoju nie oznacza bezwzględnej ochrony wszystkich terenów przed zabudową, lecz racjonalne godzenie potrzeb ochrony środowiska z potrzebami społecznymi i gospodarczymi. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej na analizowanych działkach nie spowoduje istotnej ingerencji w środowisko, natomiast przyczyni się do ograniczenia presji inwestycyjnej na tereny bardziej wartościowe przyrodniczo.

Z prawnego punktu widzenia przyjęte rozwiązanie budzi poważne wątpliwości w kontekście konstytucyjnej ochrony prawa własności. Zgodnie z art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji RP, własność podlega ochronie prawnej, a jej ograniczenia mogą być wprowadzane jedynie w zakresie koniecznym i proporcjonalnym. W niniejszym przypadku mamy do czynienia z sytuacją, w której właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony realnej możliwości jej racjonalnego wykorzystania, mimo że brak jest jednoznacznych przesłanek uzasadniających tak daleko idącą ingerencję.

Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia praw i wolności muszą być konieczne, proporcjonalne oraz służyć ochronie określonych wartości. Wprowadzenie zakazu zabudowy na działkach, które znajdują się w otoczeniu terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, nie spełnia tych kryteriów. Jest to środek nadmierny, który nie znajduje uzasadnienia ani w ochronie środowiska, ani w potrzebach ładu przestrzennego.

Orzecznictwo sądów administracyjnych jednoznacznie wskazuje, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 kwietnia 2021 r. (sygn. II OSK 1546/19) podkreślono, że akty planistyczne nie mogą prowadzić do arbitralnego ograniczenia prawa własności bez odpowiedniego wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyrokach z dnia 14 listopada 2023 r. (sygn. II SA/Kr 1168/23) oraz z dnia 31 lipca 2024 r. (sygn. II SA/Kr 579/24) wskazał, że ograniczenia

w zagospodarowaniu terenu muszą wynikać z rzeczywistych i konkretnych przesłanek, a nie ogólnych założeń polityki przestrzennej.

Dodatkowo należy wskazać na zasadę równości wobec prawa, wynikającą z art. 32 Konstytucji RP. W analizowanym przypadku dochodzi do nierównego traktowania właścicieli nieruchomości o podobnych cechach. Działki sąsiadujące, o zbliżonych parametrach i położeniu, zostały przeznaczone pod zabudowę (strefa SJ), natomiast działki nr 143/27 i 143/28 pozostawiono w strefie SO. Takie zróżnicowanie nie znajduje racjonalnego uzasadnienia i może być postrzegane jako naruszenie zasady sprawiedliwości społecznej.

Nie bez znaczenia pozostaje również aspekt ekonomiczny i społeczny. Umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowych działkach przyczyni się do rozwoju lokalnej społeczności, zwiększenia wpływów do budżetu gminy oraz bardziej efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury. Utrzymywanie terenów w strefie SO w sytuacji, gdy posiadają one potencjał inwestycyjny i są zlokalizowane w obszarze rozwoju zabudowy, prowadzi do nieefektywnego gospodarowania przestrzenią.

Mając na uwadze powyższe argumenty środowiskowe, przestrzenne, prawne oraz wynikające z orzecznictwa sądowego, wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr 143/27 oraz 143/28, obręb Górsk, z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ). Proponowana zmiana jest zgodna z kierunkami rozwoju określonymi w studium, odpowiada rzeczywistym uwarunkowaniom terenu oraz realizuje zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Wprowadzenie tej zmiany pozwoli na racjonalne i sprawiedliwe ukształtowanie polityki przestrzennej gminy, z poszanowaniem zarówno interesu publicznego, jak i praw właścicieli nieruchomości.

Z poważaniem,

(miejscowość i data)

(imię i nazwisko)

(adres)

(numer telefonu)

(numer PESEL)

Pełnomocnictwo

Ja, niżej podpisany/a

udzielam pełnomocnictwa

REGON:

do reprezentacji mającej na celu uzyskanie od organów administracji publicznej i innych podmiotów potrzebnych decyzji, dokumentów, wypisów, odpisów związanych z moimi nieruchomościami. W szczególności do reprezentacji w ramach procedury uchwalania planu ogólnego.

Wyrażam zgodę na udzielanie dalszych pełnomocnictw w myśl art. 106 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo jest ważne do 30.06.2026 r.

.....

Data i czytelny podpis osoby, która udziela pełnomocnictwa

mBank

POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.
Bankowość Detaliczna
Skrytka Pocztowa 2108, 90-959 Łódź 2

Informacje o transakcji

Rachunek:		**Rachunek:**	**Ma (Odbiorca)**
Nr Rachunku:		**Nr Rachunku:**	21 9511 0000 2005 0025 0320 0001
Nazwa Banku:		**Nazwa Banku:**	Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu
Nadawca:		**Odbiorca:**	URZĄD GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

Tytuł operacji:	OPŁATA SKARBOWA - PEŁNOMOCNICTWO
Rodzaj operacji:	PRZELEW ZEWNĘTRZNY WYCHODZĄCY
Nr referencyjny operacji:	85677376-000002350

Data operacji:	2026-03-23
Data księgowania:	2026-03-23
Kwota przelewu:	17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2026-03-23

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

R

PRIORYTET

TORUŃ 2
17 04 2026

Poczta Polska
Opłata pobrana 10 zł 20 gr

2025

ZPO

PRIORYTET

Urząd Gminy Złotniki Wielkie
ul. Handlowa 4
87-134 Złotniki Wielkie

(75) (85)

PODPIS ZAUFANY

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzenneg

Urząd Gminy Zławieś Wielka 2026 -04- 22 8347

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA**

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu: -

Miejscowość Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

☒ pełnomocnik ☒ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: **HAJSPLON PRO SP. Z O.O.**

Kraj: **POLSKA** Województwo:

Powiat: **m. TORUŃ** Gmina

Ulica Nr domu Nr lokalu

Miejscowość: Kod pocztowy

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail)

Nr tel. (nieobowiązkowo)

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

Treść[6)] Na podstawie art. 8e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Zławieś Wielka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, opracowanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego, dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Górsk, oznaczonej numerem ewidencyjnym 273/3. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

7.1. (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 [7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan ogólny gminy Zławieś Wielka	041509_2.0005.273/3	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

7.2. (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)[8)]	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 Zławieś Wielka	041509_2.0005.273/3	☒ tak ☐ nie	SJ	Max.	Max.	Min.

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.[9)] Uwagi do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka.

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 .....

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

Wójt Gminy Zławieś Wielka
Handlowa 7
87-134 Zławieś Wielka

UWAGI
do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka

Jesteśmy właścicielami nieruchomości położonej w gminie Zławieś Wielka, obejmującej działkę ewidencyjną nr 273/3, obręb Górsk. Zgodnie z projektem Planu Ogólnego Gminy przedmiotowa działka została zakwalifikowana do strefy otwartej (SO), w której obowiązują istotne ograniczenia w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej. Ustalenia te w praktyce uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi daleko idącą ingerencję w prawo własności oraz ograniczenie możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości.

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej, co stanowi jedną z podstawowych przesłanek umożliwiających jej zagospodarowanie. Jej położenie wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego powoduje, że ewentualne przekształcenie funkcjonalne mogłoby nastąpić w sposób planowy, uporządkowany i oparty na istniejącej infrastrukturze, bez konieczności tworzenia nowych układów drogowych ani generowania nadmiernych kosztów dla gminy.

Wprowadzenie na tym terenie funkcji mieszkaniowej wiązałoby się z rozwojem zabudowy w nowym obszarze, jednak miałoby ono charakter kontrolowany i wynikałoby z przyjętej wcześniej polityki przestrzennej gminy. Sam fakt oddalenia od istniejącej zabudowy nie może stanowić wystarczającej podstawy do całkowitego wykluczenia możliwości zagospodarowania terenu, w szczególności w sytuacji, gdy teren ten został jednoznacznie wskazany jako przeznaczony do rozwoju funkcji osadniczych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka teren obejmujący działkę nr 273/3 znajduje się w strefie funkcjonalnej Z – strefa dominacji zabudowy. Oznacza to jednoznaczne wskazanie kierunku przekształceń tego obszaru w stronę funkcji mieszkaniowych. Projekt planu ogólnego, kwalifikując ten teren do strefy SO, w sposób istotny i nieuzasadniony odstępuje od przyjętych wcześniej kierunków polityki przestrzennej gminy.

Należy podkreślić, że choć studium ulega zastąpieniu przez plan ogólny, to nie traci ono znaczenia jako dokument analityczny i wyraz wcześniej przyjętej polityki przestrzennej. Zmiana tych kierunków powinna być szczegółowo uzasadniona i wynikać z konkretnych uwarunkowań, a nie z ogólnych założeń przyjętych dla całej gminy.

Tymczasem w uzasadnieniu planu wskazano jedynie, że ograniczenie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wynika z nadwyżki chłonności terenów w skali całej gminy. Argument ten ma charakter wyłącznie statystyczny i nie odnosi się do indywidualnych cech przedmiotowej nieruchomości. Nie wykazano, aby dopuszczenie zabudowy na działce nr 273/3 prowadziło do naruszenia ustawowych limitów chłonności ani aby pozostawało w sprzeczności z przepisami prawa.

Przyjęte rozwiązanie ma zatem charakter uogólniony i schematyczny, a nie oparty na analizie konkretnego terenu, co prowadzi do braku indywidualizacji rozstrzygnięcia planistycznego. Tego rodzaju działanie należy uznać za sprzeczne z zasadą proporcjonalności oraz zasadami prawidłowego wykonywania władztwa planistycznego.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego należy wskazać, że rozwój zabudowy w oparciu o istniejący układ komunikacyjny stanowi racjonalny i pożądany kierunek zagospodarowania przestrzeni. W niniejszym przypadku działka spełnia ten warunek, a jej przekształcenie nie prowadziłoby do niekontrolowanego chaosu przestrzennego, lecz do stopniowego i świadomego rozwoju przestrzennego zgodnego z kierunkami rozwoju gminy.

Istotne znaczenie mają również uwarunkowania środowiskowe i rolnicze. Przedmiotowa działka wraz z działkami sąsiednimi stanowi jeden kompleks gruntów rolnych. Działki te mogą być wykorzystywane rolniczo jako jeden obszar, jednak sam fakt możliwości prowadzenia produkcji rolnej nie przesądza o konieczności utrzymywania dla nich wyłącznie funkcji rolniczej lub otwartej.

W szczególności należy uwzględnić ich położenie wzdłuż drogi publicznej oraz wskazanie w studium jako obszaru przeznaczonego pod rozwój zabudowy, co powoduje, że teren ten posiada również istotny potencjał przekształceń funkcjonalnych. W praktyce planistycznej dopuszcza się różnicowanie sposobu zagospodarowania w obrębie jednego kompleksu gruntów rolnych, zwłaszcza w części przylegającej do infrastruktury komunikacyjnej.

Jednocześnie teren ten nie obejmuje obszarów objętych formami ochrony przyrody najwyższego rzędu, takich jak obszary Natura 2000, rezerwaty przyrody czy użytki ekologiczne. Brak jest również przesłanek wskazujących, aby jego zagospodarowanie w kierunku funkcji mieszkaniowej wiązało się z istotnym negatywnym oddziaływaniem na środowisko naturalne.

Ewentualna zabudowa mogłaby zostać zrealizowana w sposób kontrolowany, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w tym zachowania powierzchni biologicznie czynnej, właściwej gospodarki wodami opadowymi oraz ograniczenia ingerencji w istniejące uwarunkowania przyrodnicze.

Należy podkreślić, że brak odniesienia się do indywidualnych cech przedmiotowej nieruchomości oraz ograniczenie się do ogólnych wskaźników dotyczących całej gminy

prowadzi do wniosku, że przyjęte rozwiązanie ma charakter arbitralny. Wprowadzone ograniczenia nie zostały powiązane z konkretnym interesem publicznym odnoszącym się do przedmiotowego terenu, lecz wynikają wyłącznie z uogólnionych założeń planistycznych, co nie spełnia standardów wynikających z zasady proporcjonalności.

W świetle utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 kwietnia 2021 r. (II OSK 1546/19) wskazał, że ustalenia planistyczne muszą wynikać z rzetelnej analizy oraz wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyrokach z dnia 14 listopada 2023 r. (II SA/Kr 1168/23) oraz z dnia 31 lipca 2024 r. (II SA/Kr 579/24) podkreślił konieczność zachowania proporcjonalności i racjonalności ograniczeń planistycznych.

Brak wykazania rzeczywistej konieczności wprowadzenia tak daleko idących ograniczeń powoduje, że ingerencja w prawo własności ma charakter nadmierny i nie znajduje uzasadnienia w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie w zakresie kwalifikacji działki nr 273/3 do strefy otwartej (SO) należy uznać za działanie przekraczające granice władztwa planistycznego gminy. Władztwo to, choć szerokie, nie ma charakteru dowolnego i musi być wykonywane z poszanowaniem zasad konstytucyjnych oraz ustawowych, w szczególności zasady proporcjonalności i ochrony prawa własności.

W niniejszym przypadku nie wykazano, aby wprowadzone ograniczenia były konieczne dla realizacji konkretnego interesu publicznego. Nie przedstawiono również analizy wskazującej, że przedmiotowy teren wymaga objęcia szczególną ochroną lub że jego zagospodarowanie w kierunku funkcji mieszkaniowej prowadziłoby do negatywnych skutków przestrzennych lub środowiskowych.

Przyjęte rozwiązanie ma charakter uogólniony i wynika z zastosowania zbiorczych wskaźników dla całej gminy, bez odniesienia do indywidualnych cech nieruchomości, co prowadzi do arbitralnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

W konsekwencji należy uznać, że przyjęte ustalenia planu naruszają zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia praw i wolności mogą być wprowadzane wyłącznie w zakresie niezbędnym dla ochrony interesu publicznego oraz muszą pozostawać w odpowiedniej proporcji do zamierzonego celu. W niniejszym przypadku nie wykazano, aby tak daleko idące ograniczenie prawa własności było konieczne ani aby nie mogło zostać osiągnięte przy zastosowaniu mniej restrykcyjnych środków.

Przyjęte rozwiązanie prowadzi do nadmiernej ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności, określone w art. 21 i art. 64 Konstytucji RP, poprzez faktyczne pozbawienie

możliwości racjonalnego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej potencjałem oraz wcześniejszymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Dodatkowo należy wskazać, że zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polityka przestrzenna powinna uwzględniać w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzebę racjonalnego gospodarowania zasobami przestrzennymi. Przyjęte w projekcie planu rozwiązanie nie realizuje tych zasad, gdyż prowadzi do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości wykorzystania nieruchomości oraz pomija jej rzeczywiste uwarunkowania przestrzenne.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że kwalifikacja działki nr 273/3 do strefy otwartej (SO) ma charakter nieproporcjonalny, nieuzasadniony oraz sprzeczny zarówno z przepisami prawa, jak i zasadami prawidłowego kształtowania polityki przestrzennej.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 273/3, obręb Górsk, z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), ewentualnie przynajmniej w części obejmującej grunty klasy IVa.

Z poważaniem,

Toruń, 11.06.2025 r.

[redacted]

Pełnomocnictwo

[redacted] **udzielamy pełnomocnictwa**

spółce [redacted] do reprezentacji mającej na celu uzyskanie od organów administracji publicznej i innych podmiotów potrzebnych decyzji, dokumentów, wypisów, odpisów związanych z naszymi nieruchomościami, stanowiącymi działki gruntu o numerach ewidencyjnych 273/2, 273/3, 273/4 w Górsku.

W szczególności do reprezentacji w ramach procedury zmiany klasyfikacji gruntu.

Wyrażamy zgodę na udzielanie dalszych pełnomocnictw w myśl art. 106 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo jest ważne do 31.12.2026 r.

[redacted]

Data i czytelny podpis osoby, która udziela pełnomocnictwa

mBank

POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.

Bankowość Detaliczna
Skrytka Pocztowa 2108, 90-959 Łódź 2

Informacje o transakcji

Rachunek: [redacted]
Nr Rachunku: [redacted]
Nazwa Banku: [redacted]
Nadawca: [redacted]

Rachunek:
Nr Rachunku: [redacted]
Nazwa Banku: [redacted] w Toruniu
Odbiorca: URZĄD GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

Tytuł operacji: [redacted]
Rodzaj operacji:
Nr referencyjny operacji: [redacted]

Data operacji: 2026-04-16
Data księgowania: 2026-04-16
Kwota przelewu: 17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2026-04-16

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

R (00)75 [illegible] 440

2025

Poczta Polska
Opłata pobrana 14 zł 30 gr

TORUŃ 2004.2026

270

PRIORYTET

PRIORYTET

PRIORYTET

Urząd Gminy Zławieś Wielka
ul. Handlowa 7
87-134 Zławieś Wielka

PRIORYTET

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

PODPIS ZAUFANY

Dokument podpisany elektronicznym podpisem zaufanym

Urząd Gminy Zławieś Wielka

2023-04-22

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA**

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]

Kraj: **POLSKA** Województwo: [redacted]

Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]

Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: -

Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

☒ pełnomocnik ☒ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: [redacted] o.o.

Kraj: [redacted] Województwo: [redacted] MORSKIE

Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]

Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: [redacted]

Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

Treść[6)] Na podstawie art. 8e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Zławieś Wielka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, opracowanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego, dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Górsk, oznaczonej numerem ewidencyjnym 273/2. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

7.1. (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 [7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan ogólny gminy Zławieś Wielka	041509_2.0005.273/2	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

7.2. (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)[8)]	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 Zławieś Wielka	041509_2.0005.273/2	☒ tak ☐ nie	SJ	Max.	Max.	Min.

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.[9)] Uwagi do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka.

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 .....

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

Wójt Gminy Zławieś Wielka
Handlowa 7
87-134 Zławieś Wielka

UWAGI
do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka

Jestem właścicielką nieruchomości położonej w gminie Zławieś Wielka, obejmującej działkę ewidencyjną nr 273/2, obręb Górsk. Zgodnie z projektem planu ogólnego gminy przedmiotowa działka została zakwalifikowana do strefy otwartej (SO), w której obowiązują istotne ograniczenia w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej. Ustalenia te w praktyce uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi daleko idącą ingerencję w prawo własności oraz ograniczenie możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości.

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej, co stanowi jedną z podstawowych przesłanek umożliwiających jej zagospodarowanie. Jej położenie wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego powoduje, że ewentualne przekształcenie funkcjonalne mogłoby nastąpić w sposób planowy, uporządkowany i oparty na istniejącej infrastrukturze, bez konieczności tworzenia nowych układów drogowych ani generowania nadmiernych kosztów dla gminy.

Wprowadzenie na tym terenie funkcji mieszkaniowej wiązałoby się z rozwojem zabudowy w nowym obszarze, jednak miałoby ono charakter kontrolowany i wynikałoby z przyjętej wcześniej polityki przestrzennej gminy. Sam fakt oddalenia od istniejącej zabudowy nie może stanowić wystarczającej podstawy do całkowitego wykluczenia możliwości zagospodarowania terenu, w szczególności w sytuacji, gdy teren ten został jednoznacznie wskazany jako przeznaczony do rozwoju funkcji osadniczych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka teren obejmujący działkę nr 273/2 znajduje się w strefie funkcjonalnej Z – strefa dominacji zabudowy. Projekt planu ogólnego, kwalifikując ten teren do strefy SO, w sposób nieuzasadniony odstępuje od przyjętych wcześniej kierunków polityki przestrzennej gminy.

Tymczasem w uzasadnieniu planu wskazano jedynie, że ograniczenie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę wynika z nadwyżki chłonności terenów w skali całej gminy. Argument ten ma charakter ogólny i nie odnosi się do indywidualnych cech przedmiotowej nieruchomości. Nie wykazano, aby dopuszczenie zabudowy na działce nr 273/2 prowadziło do naruszenia przepisów prawa lub zasad gospodarowania przestrzenią.

Przyjęte rozwiązanie ma charakter uogólniony i nie uwzględnia rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych, co prowadzi do braku indywidualizacji rozstrzygnięcia planistycznego oraz jego arbitralności.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego rozwój zabudowy w oparciu o istniejący układ komunikacyjny stanowi racjonalny kierunek zagospodarowania przestrzeni, pozwalający na efektywne wykorzystanie infrastruktury oraz ograniczenie kosztów rozwoju gminy.

Istotne znaczenie mają również uwarunkowania środowiskowe i rolnicze. Przedmiotowa działka wraz z działkami sąsiednimi stanowi jeden kompleks gruntów rolnych. Działki te mogą być wykorzystywane rolniczo jako jeden obszar, jednak sam fakt możliwości prowadzenia produkcji rolnej nie przesądza o konieczności utrzymywania dla nich wyłącznie funkcji rolniczej lub otwartej.

W szczególności należy uwzględnić ich położenie wzdłuż drogi publicznej oraz wskazanie w studium jako obszaru przeznaczonego pod rozwój zabudowy, co powoduje, że teren ten posiada również istotny potencjał przekształceń funkcjonalnych.

Jednocześnie teren ten nie obejmuje obszarów objętych formami ochrony przyrody najwyższego rzędu, takich jak obszary Natura 2000, rezerwaty przyrody czy użytki ekologiczne. Nie wykazano również, aby jego zagospodarowanie mogło powodować istotne negatywne oddziaływanie na środowisko. Ewentualna zabudowa mogłaby zostać zrealizowana w sposób kontrolowany, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.

W świetle utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru dowolnego.

W konsekwencji należy uznać, że przyjęte ustalenia planu naruszają zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, gdyż wprowadzone ograniczenia nie są ani konieczne, ani adekwatne do zakładanego celu publicznego.

Tak ukształtowane ustalenia prowadzą do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności, gwarantowane w art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

Ponadto przyjęte rozwiązanie pozostaje w sprzeczności z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie uwzględnia rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych ani potrzeby racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 273/2, obręb Górsk, z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), ewentualnie przynajmniej w części obejmującej grunty klasy IVa.

Z poważaniem,

[redacted] 22.12.2025
[redacted] niejscowość i data)

[redacted]
(imię i nazwisko)

[redacted]
(adres)

[redacted]
(numer telefonu)

[redacted]
(numer PESEL)

Pełnomocnictwo

Ja, niżej podpisany/a [redacted]

udzielam pełnomocnictwa

[redacted] REGON: [redacted]

do reprezentacji mającej na celu uzyskanie od organów administracji publicznej i innych podmiotów potrzebnych decyzji, dokumentów, wypisów, odpisów związanych z moimi nieruchomościami. W szczególności do reprezentacji w ramach procedury uchwalania planu ogólnego.

Wyrażam zgodę na udzielanie dalszych pełnomocnictw w myśl art. 106 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo jest ważne do 30.06.2026 r.

22.12.2025 [redacted] .....
Data i czytelny podpis osoby, która udziela pełnomocnictwa

mBank

POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.
Bankowość Detaliczna
Skrytka Pocztowa 2108, 90-959 Łódź 2

Informacje o transakcji

Rachunek: [redacted]
Nr Rachunku: [redacted]
Nazwa Banku: [redacted]
Nadawca: [redacted]

Rachunek: [redacted]
Nr Rachunku: [redacted]
Nazwa Banku: [redacted]
Odbiorca: [redacted]

Tytuł operacji: [redacted]
Rodzaj operacji: [redacted]
Nr referencyjny operacji: [redacted]

Data operacji:
Data księgowania:
Kwota przelewu: [redacted]

Data wystawienia dokumentu:

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

(73) ~~(72)~~

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzenneg

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA**

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]

Kraj: [redacted] Województwo: [redacted]

Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]

Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: -

Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

☒ pełnomocnik ☒ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: [redacted]

Kraj: [redacted] Województwo: [redacted]

Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]

Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: [redacted]

Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

Treść[6)] Na podstawie art. 8e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Zławieś Wielka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, opracowanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego, dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Górsk, oznaczonej numerem ewidencyjnym 273/4. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

7.1. (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 [7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan ogólny gminy Zławieś Wielka	041509_2.0005.273/4	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

7.2. (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)[8)]	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 Zławieś Wielka	041509_2.0005.273/4	☒ tak ☐ nie	SJ	Max.	Max.	Min.

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.[9)] Uwagi do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka.

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 .....

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

Wójt Gminy Zławieś Wielka
Handlowa 7
87-134 Zławieś Wielka

UWAGI
do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka

Jestem właścicielem nieruchomości położonej w gminie Zławieś Wielka, obejmującej działkę ewidencyjną nr 273/4, obręb Górsk. Zgodnie z projektem planu ogólnego gminy działka ta została zakwalifikowana do strefy otwartej (SO), w której obowiązują istotne ograniczenia w zakresie realizacji zabudowy kubaturowej. Przyjęte ustalenia w praktyce uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co stanowi istotną ingerencję w prawo własności oraz ograniczenie możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości.

Przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej, co stanowi jedną z podstawowych przesłanek umożliwiających jej zagospodarowanie. Jej położenie wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego stwarza warunki do prowadzenia uporządkowanego i kontrolowanego procesu zagospodarowania przestrzennego, bez konieczności rozbudowy infrastruktury drogowej oraz bez generowania nadmiernych kosztów po stronie gminy.

Wprowadzenie na tym terenie funkcji mieszkaniowej wiązałoby się z rozwojem zabudowy w nowym obszarze, jednak miałoby ono charakter planowy i wynikałoby z przyjętych wcześniej kierunków polityki przestrzennej gminy. Sam fakt oddalenia od istniejącej zabudowy nie może stanowić samodzielnej i wystarczającej przesłanki do wykluczenia możliwości zagospodarowania terenu, zwłaszcza w sytuacji, gdy obszar ten został wcześniej wskazany jako przeznaczony do rozwoju funkcji osadniczych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka teren obejmujący działkę nr 273/4 znajduje się w strefie funkcjonalnej Z – strefa dominacji zabudowy. Oznacza to jednoznaczne wskazanie kierunku jego przekształceń w stronę funkcji mieszkaniowych. Projekt planu ogólnego, kwalifikując ten teren do strefy SO, odstępuje od przyjętej wcześniej polityki przestrzennej gminy bez przedstawienia przekonującego uzasadnienia takiej zmiany.

Należy podkreślić, że choć studium ulega formalnemu zastąpieniu przez plan ogólny, to nie traci ono znaczenia jako dokument analityczny oraz wyraz wcześniej przyjętej polityki przestrzennej. Zmiana kierunków zagospodarowania powinna wynikać z konkretnych i wykazanych uwarunkowań, a nie z ogólnych założeń odnoszących się do całej gminy.

Tymczasem w uzasadnieniu projektu planu wskazano, że ograniczenie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wynika z nadwyżki chłonności terenów w skali całej gminy. Argument ten ma charakter wyłącznie ogólny i statystyczny, nie odnosi się natomiast do indywidualnych cech przedmiotowej nieruchomości. Nie wykazano, aby dopuszczenie zabudowy na działce nr 273/4 prowadziło do naruszenia przepisów prawa lub zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Przyjęte rozwiązanie ma charakter schematyczny i nie uwzględnia rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych, co prowadzi do braku indywidualizacji rozstrzygnięcia planistycznego. W konsekwencji należy uznać, że ma ono charakter arbitralny.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego należy wskazać, że rozwój zabudowy w oparciu o istniejący układ komunikacyjny stanowi racjonalny i pożądany kierunek zagospodarowania przestrzeni. W niniejszym przypadku działka spełnia ten warunek, a jej przekształcenie nie prowadziłoby do chaosu przestrzennego, lecz do stopniowego i świadomego rozwoju przestrzennego zgodnego z kierunkami rozwoju gminy.

Istotne znaczenie mają również uwarunkowania środowiskowe i rolnicze. Przedmiotowa działka, podobnie jak działki sąsiednie, stanowi część większego kompleksu gruntów rolnych pozostających w jednym władaniu. Teren ten może być wykorzystywany rolniczo, jednak sam fakt prowadzenia produkcji rolnej nie stanowi wystarczającej podstawy do wykluczenia możliwości jego przekształcenia.

W szczególności należy uwzględnić położenie działki wzdłuż drogi publicznej oraz jej wskazanie w studium jako obszaru przeznaczonego pod rozwój zabudowy, co uzasadnia dopuszczenie przekształceń funkcjonalnych przynajmniej w części terenu. W praktyce planistycznej dopuszcza się różnicowanie sposobu zagospodarowania w obrębie jednego kompleksu gruntów rolnych, zwłaszcza w części przylegającej do infrastruktury komunikacyjnej.

Jednocześnie teren ten nie obejmuje obszarów objętych formami ochrony przyrody najwyższego rzędu, takich jak obszary Natura 2000, rezerwaty przyrody czy użytki ekologiczne. Nie wykazano również, aby jego zagospodarowanie w kierunku funkcji mieszkaniowej mogło powodować istotne negatywne oddziaływanie na środowisko. Ewentualna zabudowa mogłaby zostać zrealizowana w sposób kontrolowany, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w tym zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz właściwego gospodarowania wodami opadowymi.

Należy podkreślić, że brak odniesienia się do indywidualnych cech przedmiotowej nieruchomości oraz ograniczenie się do ogólnych wskaźników dotyczących całej gminy prowadzi do wniosku, że przyjęte rozwiązanie ma charakter arbitralny. Wprowadzone ograniczenia nie zostały powiązane z konkretnym interesem publicznym odnoszącym się do tego terenu.

W świetle utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego i musi być wykonywane z poszanowaniem zasady proporcjonalności oraz ochrony prawa własności.

W konsekwencji należy uznać, że przyjęte ustalenia planu naruszają zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, gdyż wprowadzone ograniczenia nie są ani konieczne, ani adekwatne do zakładanego celu publicznego.

Tak ukształtowane ustalenia prowadzą do nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności, gwarantowane w art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

Ponadto przyjęte rozwiązanie pozostaje w sprzeczności z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie uwzględnia rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych, nie zapewnia racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz pomija konieczność wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W świetle powyższego należy uznać, że kwalifikacja działki nr 273/4 do strefy otwartej (SO) ma charakter nieproporcjonalny, nieuzasadniony oraz sprzeczny z zasadami prawidłowego kształtowania polityki przestrzennej.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 273/4, obręb Górsk, z projektowanej strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), ewentualnie przynajmniej w części obejmującej grunty o niższej przydatności rolniczej.

Z poważaniem,

[redacted] 11.12.2025
(miejscowość i data)

[redacted]
(imię i nazwisko)

[redacted]
(adres)

[redacted]
(numer telefonu)

[redacted]
(numer PESEL)

Pełnomocnictwo

Ja, niżej podpisany/a [redacted]

udzielam pełnomocnictwa

[redacted] z siedzibą w [redacted]

do reprezentacji mającej na celu uzyskanie od organów administracji publicznej i innych podmiotów potrzebnych decyzji, dokumentów, wypisów, odpisów związanych z moimi nieruchomościami. W szczególności do reprezentacji w ramach procedury uchwalania planu ogólnego.

Wyrażam zgodę na udzielanie dalszych pełnomocnictw w myśl art. 106 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo jest ważne do 30.06.2026 r.

11.12.2025 [redacted] .....

Data i czytelny podpis osoby, która udziela pełnomocnictwa

mBank

POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.

Informacje o transakcji

Rachunek:	**Winien (Nadawca)**	**Rachunek:**	**M**
Nr Rachunku:	[redacted] 376	**Nr Rachunku:**	[redacted]
Nazwa Banku:	[redacted]	**Nazwa Banku:**	[redacted]
Nadawca:	[redacted]	**Odbiorca:**	[redacted]

Tytuł operacji: [redacted]
Rodzaj operacji:
Nr referencyjny operacji:

Data operacji: [redacted]
Data księgowania:
Kwota przelewu:

Data wystawienia dokumentu:

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

Urząd Gminy Zławieś Wielka
wpłynęło dnia
22-04-2026
nr 8365 zał. ..... podpis .....

72

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Urząd Gminy Zławieś Wielka

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa [redacted]
Kraj: ..... Województwo: K[redacted]ie
Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]
Ulica: ..... Nr domu: [redacted] Nr lokalu: .....
Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy [redacted]
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]
Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść: Działka ujęta jest w Planie jako strefa otwarta co zamyak wszelkie inwestycje związane z rolnictwem. Działka znajduje się bliskio siedliska i dlatego powinna być na niej możliwaoś zabudowy zagrodowej czyli Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, lub Strefa Produkcji Rolniczej.

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[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	Plan Ogólny Gminy	041509_2.0003.202/3	☒ tak ☐ nie	strefa otwarta- niewłaściwa strefa

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)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

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.[9)]

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: [redacted] ..... Data: 22.04.2026

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

71

Urząd Gminy Zławieś Wielka
Wpłynęło dnia 2020 -04- 22
8379

RGK

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]
Kraj: [redacted] Województwo [redacted]
Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]
Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: [redacted]
Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]
Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: [redacted]

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: — Województwo: —
Powiat: — Gmina: —
Ulica: — Nr domu: — Nr lokalu: —
Miejscowość: — Kod pocztowy: —

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: —
Kraj: — Województwo: —
Powiat: — Gmina: —
Ulica: — Nr domu: — Nr lokalu: —
Miejscowość: — Kod pocztowy: —
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): —
Nr tel. (nieobowiązkowo): —
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: —

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]) ZWRACAM SIĘ Z WNIOSKIEM O ZMIANĘ W ZAPISACH PLANU OGÓLNEGO GMINY DOTYCZĄCEGO STREFY 42 SZ (STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ) NA DZIAŁCE 579/4 (OBRĘB GÓRSKI) ZAKWALIFIKOWANEJ W PLANIE OGÓLNYM W STREFIE 11OSR (STREFY PRODUKCJI ROLNEJ)

ZAŁĄCZNIKI 4 (WNIOSEK, 3 MAPY)

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[7])	7.2.4. Treść[6])
1	…… …… …… ……	…… …… …… ……	☐ tak ☐ nie	…… …… …… ……

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)[8])	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	…… …… ……	…… …… ……	☐ tak ☐ nie	…… …… ……	…… …… ……	…… …… ……	…… …… ……

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.[9])
……

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszczą się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: [redacted] Data: 22.04.2026 r.

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

Jako własciciel gospodarstwa rolnego w Górsku, w którego skład wchodzi działka 579/4 zwracam się z wnioskiem do Wójta Gminy Zławies Wielka o dokonanie zmian zapisów planu ogólnego, dotyczącego w.w. działki. Działka 579/4 w planie ogólnym została zakwalifikowana do strefy SR (110SR – strefy produkcji rolniczej) o powierzchni 39607m2 ze strefą SZ (42SZ- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) 1773m2. Takie zapisy wyłożonego do konsultacji projektu planu ogólnego ograniczają możliwość budowy jakiejkolwiek infrastruktury (nowego budynku mieszkalnego, związanych z prowadzoną działalnością rolniczą wiat, garaży na maszyny rolnicze, suszarni) **TYLKO I WYŁĄCZNIE do obszaru oznaczonego symbolem 42 SZ**. Wyznaczony obszar strefy SZ (42SZ- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) obejmuje powierzchnię zbyt małą i uniemożliwia prawidłowy rozwój gospodarstwa w przyszłości wobec czego wnioskuję o jego zwiększenie zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym do powierzchni 5090 m2.

Uzasadnienie

Zapisy znajdujące się w przedłożonym do konsultacji projekcie planu ogólnego uniemożliwiają prawidłowe funkcjonowanie gospodarstwa oraz blokują możliwość jakichkolwiek inwestycji w jego rozwój. Strefa 42SZ (strefa zabudowy zagrodowej) została zaprojektowana w planie ogólnym w sposób, który jest dla mnie, właściciela gospodarstwa , rolnika od wielu lat prowadzącego rodzinne gospodarstwo o całkowitej powierzchni 14,46 ha **nie do przyjęcia**. Strefa 42 SZ objęła swoją powierzchnią dom mieszkalny (siedlisko) oraz zabudowę szklarni i tuneli foliowych. Nie uwzględniono w niej wszystkich istniejących budynków i konstrukcji służących do funkcjonowania gospodarstwa m.in. kotłowni, wiaty magazynowej drewnianej , kontenerów magazynowych, oczyszczalni biologicznej oraz piwnicy ziemnej. Ponadto, wyznaczony obszar jest tak mały, że uniemożliwia na jego terenie lokalizację jakiejkolwiek dodatkowej zabudowy - min. budynków gospodarczych, których brakuje, garażu na wykorzystywany w gospodarstwie sprzęt rolniczy (ciągniki, samochód dostawczy). W najbliższym czasie planuję budowę suszarni owoców i ziół produkowanych w gospodarstwie oraz budowę nowej piwnicy ziemnej (przechowalni). Zapisy planu ogólnego uniemożliwiają całkowicie realizację tych inwestycji.

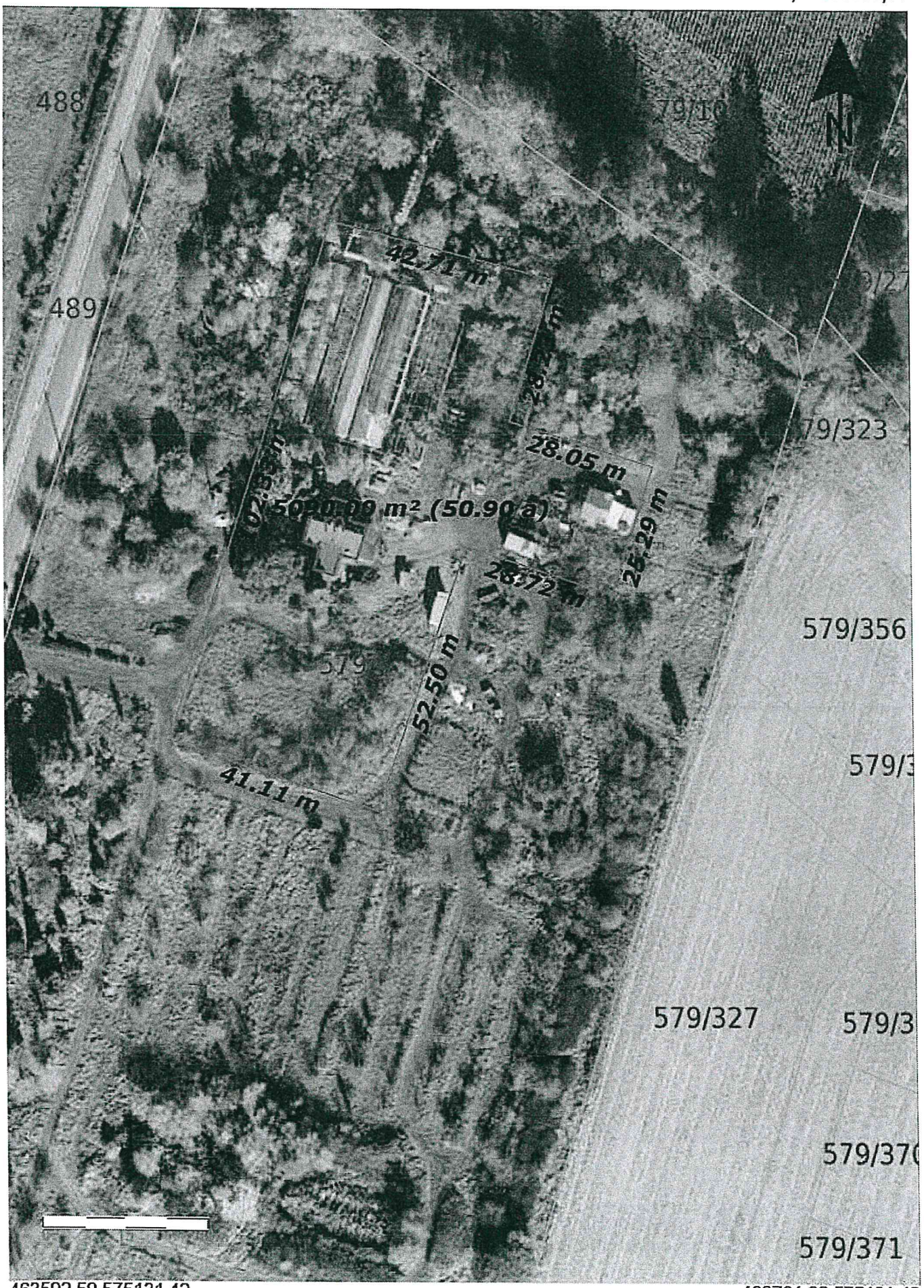
Wyznaczona w projekcie planu ogólnego strefa SZ (42SZ- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o powierzchni 1773m2 uniemożliwia całkowicie budowę nowego budynku mieszkalnego. Budowa nowego domu mieszkalnego jest niezwykle ważna dla mnie i dla mojej rodziny. Dom użytkowany przez naszą rodzinę, znajdujacy się w strefie 42SZ, został wybudowany około 1930 roku (dane z ewidencji gruntów i budynków). Budynek obecnie znajduje się w złym stanie a jego renowacja i przebudowa ze względu na wiek jest niemożliwa.

Brak możliwosci budowy nowego domu oraz realizacji jakichkolwiek inwestycji w infrastrukturę pozbawia nas realnego źródła utrzymania, uniemożliwiając funkcjonowanie i rozwój gospodarstwa. W związku z powyższym zwracam się do Wójta Gminy Zławies Wielka o dokonanie zmiany w projekcie planu ogólnego poprzez zwiększenie obszaru strefy SZ (42SZ- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym do powierzchni 5090m2, który jest nam całkowicie niezbędny do funkcjonowania i prowadzenia działalności rolniczej.

1:1000

463592,59 575369,54

463761,92 575369,54



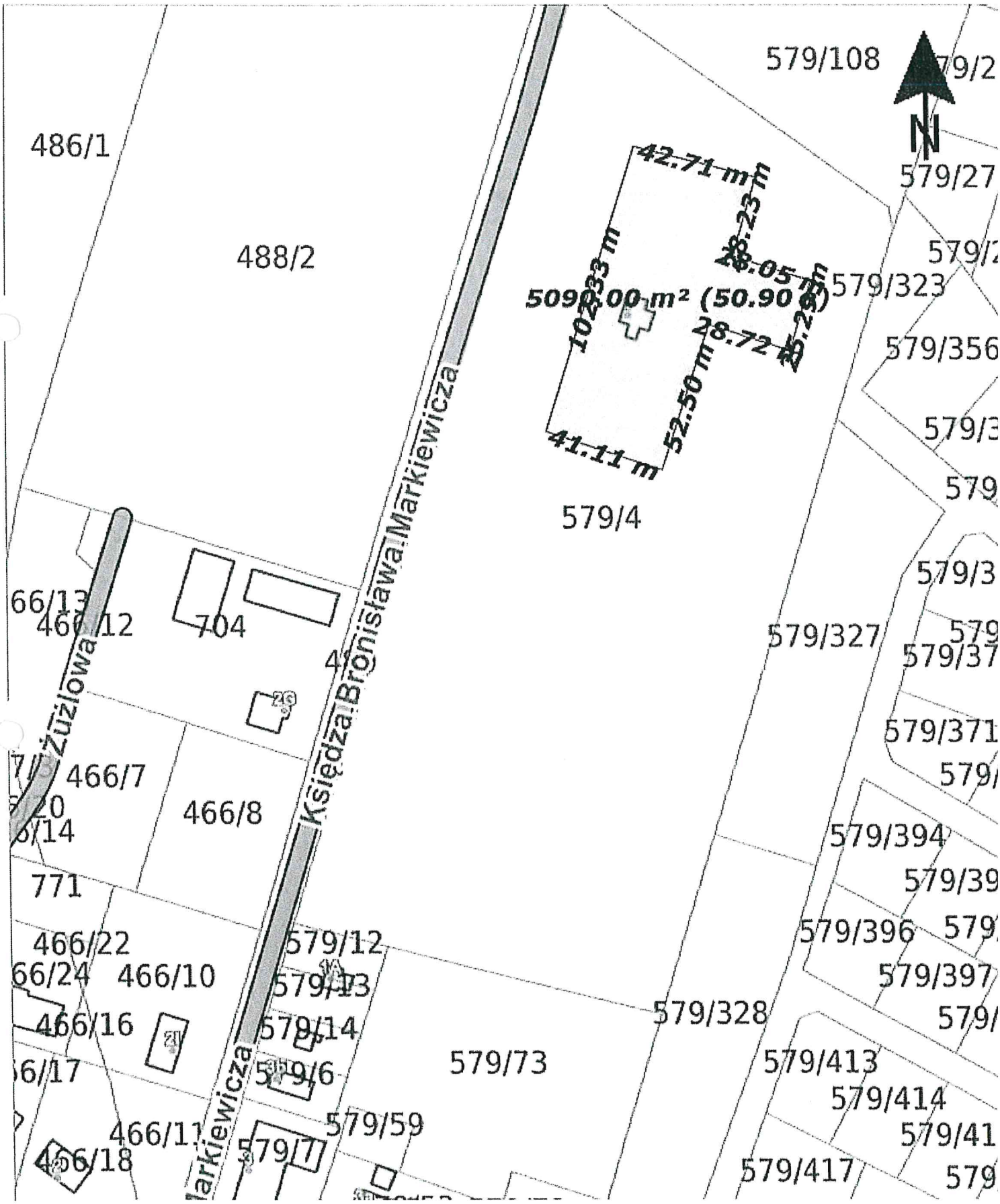
463592,59 575131,42

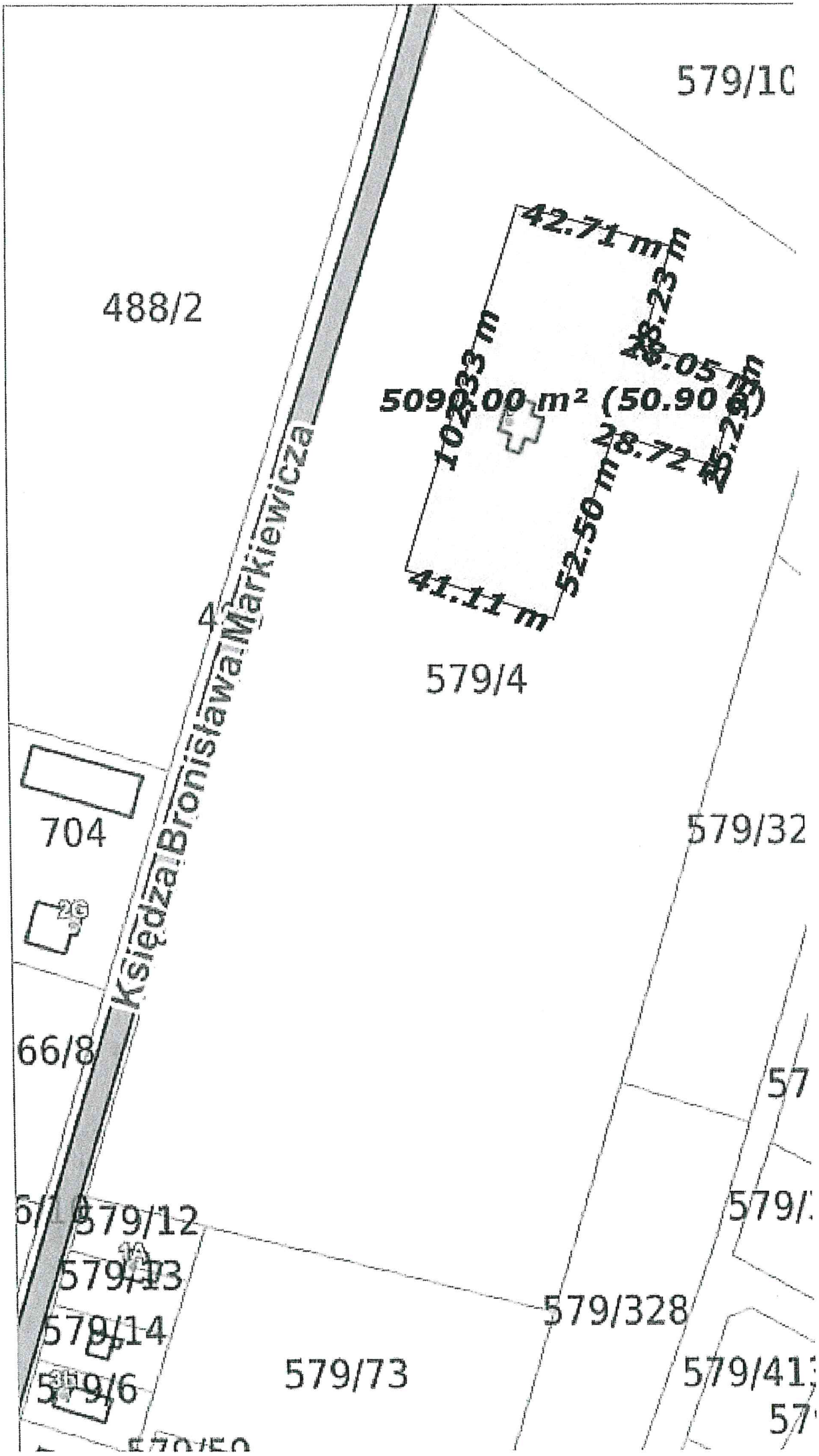
463761,92 575131,42

1:2000

463440,19 575377,61

463778,85 575377,61




579/10
42.71 m
488/2
18.23 m
18.05 m
509.00 m² (50.90 ar)
10.33 m
28.72 m
25.29 m
52.50 m
41.11 m
Księdza Bronisława Markiewicza
579/4
704
579/32
66/8
579/12
579/13
579/14
579/6
579/328
579/73
579/41

Data wysłania : **22.04.2026**

Data otrzymania : **22.04.2026**

70

8398

Od: [redacted]

Do:
URZĄD GMINY W ZŁEJWSI WIELKIEJ
<AE:PL-55959-61895-VRSUU-19>

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY

Dzień dobry,
Szanowni Państwo, działając w imieniu i na rzecz [redacted]
Sp. z o.o. wnoszę o uwzględnienie naszych uwag do planu ogólnego Gminy Zławieś Wielka.
W załączeniu przesyłam stosowny wniosek.

Z wyrazami szacunku,
[redacted]

Załączniki:

1. **PISMO_DO_PLANU_OGÓLNEGO.pdf**

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA URZĄD GMINY UL. HANDLOWA 7 87-134 ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]

Kr[redacted] Województwo: [redacted]

Powi[redacted] Gmina: [redacted]

Ulica [redacted] Nr dc [redacted] lokalu: [redacted]

Miejscowość: [redacted] Kod pocztov

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: [redacted]

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

Podmiot składający pismo posiada interes prawny - przeprowadził i sfinansował badania geologiczne, za zgodą właściciela, posiada prawo do wyłącznego korzystania z informacji geologicznej.

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]

Wnosimy uwagi do Planu Ogólnego Gminy, obejmującego działki o nr. ewidencyjnych: **473 i 476/1** obręb Pędzewo, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, na których zostało rozpoznane i udokumentowane złoże kruszywa naturalnego o nazwie Pędzewo X.

Opóźnianie wprowadzenia w plan ogólny gminy obszaru złoża Pędzewo X jako terenu górniczego – strefy SG - może narazić samą gminę na przerwę w stałych jej dochodach wynikających z odprowadzania przez przedsiębiorców górniczych opłat i podatków, dostępu do surowca gminy i gmin ościennych (cena surowca jest uzależniona od odległości kopalni od inwestycji – koszt transportu), udziału w remontach użytkowanych przez kopalnię dróg, partnerstwo społeczne (możliwość użyczenia sprzętu ciężkiego w sytuacjach kryzysowych czy wsparcie finansowe dla inicjatyw prospołecznych). Z uwagi na kończące się zasoby kopalń już funkcjonujących w pobliżu projektowanej kopalni Pędzewo XI, nasze przedsięwzięcie w sposób płynny uzupełniłoby ww. potrzeby gminy i jej mieszkańców. W sąsiedztwie zlokalizowane są inne zakłady wydobywcze, których skala oddziaływanie przewyższa to, wynikające z eksploatacji złoża Pędzewo X. W bezpośrednim sąsiedztwie nie występują skupiska zabudowy, która byłaby narażona na jakiekolwiek oddziaływanie zakładu, dla otoczenia, krajobrazu może to być kolejny zakład wydobywczy, więc nie będzie to nowa, obca forma wykorzystywania terenów w gminie, a wydobywane kruszywo pozwoli zachować ciągłość dostaw z regionu dla branży budowlanej. Planowany kierunek rekultywacji – wodno – rekreacyjny oraz możliwość wykorzystania zbiornika poeksploatacyjnego na potrzeby retencji wód są dodatkowym argumentem przemawiającym za jak najszybszym uruchomieniem kopalni, z czym wiąże się przede wszystkim uregulowanie statusu i sposobu możliwego użytkowania obszaru przedmiotowego złoża w procedowanym Planie Ogólnym Gminy Zławieś Wielka. Jedynie wyznaczenie strefy SG na wskazanych działkach umożliwi przyszłą eksploatacje złoża, a zaproponowana strefa SO wyklucza możliwość eksploatacji, co najmniej do czasu zmiany planu ogólnego.

Mając powyższe na uwadze, wnosimy o wyznaczenie w granicach złoża oraz wskazanych działek nr 473 i 476/1 strefy górniczej - strefy SG.

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[7]	7.2.4. Treść[6]
1			☒ tak ☐ nie	....

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)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

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.[9]
.....

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: 22.04.2026r

[redacted]

PODPIS ZAUFANY

22.04.2026 GMT+0200

Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko [illegible] będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

Data wysłania : **22.04.2026**

Data otrzymania : **22.04.2026**

Od: [redacted]

Do:

URZĄD GMINY W ZŁEJWSI WIELKIEJ

<AE:PL-55959-61895-VRSUU-19>

Uwagi do planu ogólnego - Pędzewo X

Dzień dobry,

w załączeniu przesyłam uwagi do planu ogólnego dot. działek 473 oraz 476/1 zlokalizowanych w miejscowości Pędzewo.

Załączniki:

1. **Uwagi_do_planu_Pedzewo_X.pdf**

PODPIS ZAUFANY

Dokument podpisany elektro podpisem zaufanym

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzenneg

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]

Kraj: [redacted] Województwo: [redacted]

Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]

Ulica: [redacted] Nr dom [redacted] lokalu: .....

Miejscowość: [redacted] od pocztowy [redacted]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: /

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: POLSKA Województwo [redacted]

Powiat [redacted] Gmina:

Ulica: [redacted] Nr domu [redacted] Nr lokalu: .....

Miejscowość [redacted] Kod pocztowy.

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy:.....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść:

Wnoszę o zmianę ustaleń Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka poprzez zmianę przeznaczenia dla działek nr **473, 476/1, obręb Pędzewo**, z obecnie wyznaczonej strefy otwartej (SO) na strefę górnictwa (SG). Na przedmiotowych działkach zostało rozpoznane i udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Pędzewo X", na podstawie dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzją Marszałka Województwa z dnia 16.01.2024r., znak: ŚG-V.7427.8.2023. Tym samym teren spełnia przesłanki do uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jako obszar związany z eksploatacją kopalin. Zgodnie z przepisami prawa oraz zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska, udokumentowane złoża kopalin powinny być ujawniane i chronione w dokumentach planistycznych, w tym w planie ogólnym. Wyznaczenie strefy SO nie realizuje tego celu i w praktyce uniemożliwia wykorzystanie złoża.

Planowana eksploatacja złoża wpisuje się w interes publiczny, w szczególności w zakresie zapewnienia ciągłości dostaw kruszyw dla lokalnego i regionalnego rynku budowlanego. W ostatnim czasie zakończyły działalność dwie żwirownie funkcjonujące w regionie, co dodatkowo pogłębia deficyt kruszywa i wzmacnia potrzebę uruchomienia nowych źródeł jego pozyskania. W tym kontekście uruchomienie eksploatacji złoża „Pędzewo X" pozwoli na płynne uzupełnienie podaży surowca, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów transportu wynikających z odległości źródła surowca od inwestycji. Przedsięwzięcie to wiąże się również z wymiernymi korzyściami dla gminy, w tym z wpływami z podatków i opłat eksploatacyjnych.

Należy podkreślić, że w sąsiedztwie przedmiotowych działek funkcjonują już zakłady wydobywcze, co oznacza, że proponowana funkcja stanowi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania terenu i nie wprowadza nowej, obcej formy użytkowania przestrzeni.

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	....	....	☐ tak ☐ nie	....

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	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

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]
.....

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: 22.04.2026r.

---

[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 powiązanym 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.

Data wysłania : **22.04.2026**

Data otrzymania : **22.04.2026**

68

Urząd Gminy Zławieś Wielka
2026 -04- 22
ŚCIA
załącz. 1 podpis

Od: .....

</\

Do:

URZĄD GMINY W ZŁEJWSI WIELKIEJ

<AE:PL-55959-61895-VRSUU-19>

Uwagi do planu ogólnego

Dzień dobry,

w załączeniu przesyłam wniosek z uwagami do planu ogólnego dot. działek 156/5, 156/6, 156/7 zlokalizowanych w miejscowości Pędzewo.

Załączniki:

1. **Uwagi_do_planu_Teren_G_podpisane.pdf**

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzenneg

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]

Kraj: [redacted] Województwo: [redacted]

Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]

Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] lokalu: .....

Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: POLSKA Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat: TORUŃSKI Gmina: M.TORUŃ

Ulica: SZOSA BYDGOSKA Nr domu: 62A Nr lokalu: .....

Miejscowość: TORUŃ Kod pocztowy: 87-100

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnoszę uwagi do Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych **156/5, 156/6, 156/7 zlokalizowanych w miejscowości Pędzewo**, gmina Zławieś Wielka, na terenie których wyznaczono strefę górnictwa (SG) o zmianę przeznaczenia terenu na strefę otwartą (SO). Dla działki nr 156/7 została już wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 17.03.2026 r., znak RGK.6730.1191.2025.MC. W odniesieniu do działek nr 156/5 oraz 156/6 prowadzone postępowania administracyjne o wydanie warunków zabudowy (znaki: RGK.6730.1192.2025.MC oraz RGK.6730.1193.2025.MC) zostały zakończone i oczekują na wydanie decyzji. Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co oznacza, że realizacja inwestycji nie będzie stanowiła istotnej zmiany charakteru przestrzennego obszaru, a jedynie uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy. Jednocześnie wskazuję, że faktycznie występujące złoża kopalin nie obejmują swoim zasięgiem przedmiotowych działek ewidencyjnych

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[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....

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)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

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.[9)]
  .....

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: 22.04.2026r.

[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 powiązanym 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)] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7)] 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.

[8)] 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.).

[9)] 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.

Data wysłania : **22.04.2026**

Data otrzymania : **22.04.2026**

Urząd Gminy Zławieś Wielka
Wpłynęło dnia 2026 -04- 22
8424 zał. ..... podpis.....

Od: [redacted]

Do:
URZĄD GMINY W ZŁEJWSI WIELKIEJ
<AE:PL-55959-61895-VRSUU-19>

Uwagi do planu ogólnego

Dzień dobry,

w załączeniu przesyłam wniosek z uwagami do planu ogólnego dot. działek nr 156/5, 156/6, 156/7 zlokalizowanych w miejscowości Pędzewo.

Załączniki:

1. **Uwagi_do_planu_Teren_G_podpisane.pdf**

PODPIS ZAUFANY
[redacted]
22.04.2026 13:48:23 GMT+
Dokument podpisany elektro podpisem zaufanym

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzenneg

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]
Kraj: [redacted] Województwo: [redacted]
Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]
Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: .....
Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): m.swakowska@m-property.net
Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: POLSKA Województwo: [redacted]
Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]
Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: .....
Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnoszę uwagi do Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych **156/5, 156/6, 156/7 zlokalizowanych w miejscowości Pędzewo**, gmina Zławieś Wielka, na terenie których wyznaczono strefę górnictwa (SG) o zmianę przeznaczenia terenu na strefę otwartą (SO). Dla działki nr 156/7 została już wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 17.03.2026 r., znak RGK.6730.1191.2025.MC. W odniesieniu do działek nr 156/5 oraz 156/6 prowadzone postępowania administracyjne o wydanie warunków zabudowy (znaki: RGK.6730.1192.2025.MC oraz RGK.6730.1193.2025.MC) zostały zakończone i oczekują na wydanie decyzji. Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co oznacza, że realizacja inwestycji nie będzie stanowiła istotnej zmiany charakteru przestrzennego obszaru, a jedynie uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy. Jednocześnie wskazuję, że faktycznie występujące złoża kopalin nie obejmują swoim zasięgiem przedmiotowych działek ewidencyjnych

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[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....

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)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

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.[9] .....

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: 22.04.2026r..

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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.

66

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Wpłynęło dnia 2026 -04- 22

Nr 8443 załącz. 1 podpis

Od: [redacted]
Wysłano: środa, 22 kwietnia 2026 23:48
Do: ug@zlawies.pl; wojt@zlawies.pl
DW: [redacted]
Temat: Uwagi - Plan ogólny [redacted]
Załączniki: Formularz_uwag_Plabn_Ogolny_Zlawie_Wielka_broniszewski.pdf; UWAGI_DO_PLANU_OGOLNEGO.pdf

Szanowni Państwo - Szanowny Panie Wójcie!,

w załączeniu przesyłam moje uwagi do Planu Ogólnego gminy Zławieś Wielka, w której mam 2 działki.

Uwaga do projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka dotycząca działek ewidencyjnych nr 390 i 392, obręb Stary Toruń

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego dla działek nr 390 i 392, obręb Stary Toruń, poprzez dopuszczenie samodzielnej funkcji usługowej bez obowiązku realizacji funkcji mieszkaniowej; szczegółowe uzasadnienie przedstawiam w załączniku. Strefa planistyczna SU – strefa usługowa.

profil podstawowy obejmuje:

teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Uprzejmie proszę z zapoznaniem się z załącznikami:

Miłego dnia,

[redacted]
tel. [redacted]

[redacted]

[redacted]

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zławieś Wielka

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: [redacted]

Kraj: [redacted] Województwo: [redacted]

Powiat: [redacted] Gmina: [redacted]

Ulica: [redacted] Nr domu: [redacted] Nr lokalu: [redacted]

Miejscowość: [redacted] Kod pocztowy: [redacted]

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): [redacted]

Nr tel. (nieobowiązkowo): [redacted]

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: e-Doręczenia:AE:PL-64734-40153-TACER-12 ePUAP:broniszewski

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)].....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....

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)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

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.[9)]
UWAGI_DO_PLANU_OGOLNEGO.PDF
.....

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: .. Podpisano przez/ Signed by: [redacted] Data/ Date: [redacted].04.2026 19:18 ..... Data: .....22.04.2026.....

---

[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 powiązanym 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] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] 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.

[8] 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.).

[9] 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 1

[redacted]

dot.
działek ewidencyjnych nr **390 i 392, obręb Stary Toruń**

Stary Toruń, 22.04.2026 r.

Wnoszę o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego gminy Zławieś Wielka w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 390 i 392, obręb Stary Toruń, poprzez wyznaczenie dla tego obszaru strefy usługowej (SU) albo przez przyjęcie takich ustaleń profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, które jednoznacznie dopuszczają samodzielne przeznaczenie usługowe bez obowiązku współwystępowania funkcji mieszkaniowej.

Wnoszę jednocześnie o dopuszczenie na tym obszarze, jako funkcji towarzyszącej i uzupełniającej, terenów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań związanych z magazynowaniem energii, w zakresie zgodnym z przepisami wykonawczymi dotyczącymi charakterystyki stref planistycznych.

Wnoszę o dopuszczenie na wskazanych działkach samodzielnej, nieuciążliwej działalności usługowej, w szczególności:

- działalności edukacyjnej, społecznej, kulturalnej i prozdrowotnej,
- organizacji warsztatów dla mieszkańców,
- prowadzenia zajęć jogi, pilatesu i innych zajęć ruchowych,
- organizacji wykładów, spotkań, wydarzeń lokalnych i aktywności integracyjnych,
- prowadzenia kawiarni lub innej niewielkiej działalności gastronomicznej,
- prowadzenia działalności twórczej, rozwojowej, szkoleniowej i społecznej,
- realizacji innych usług odpowiadających na potrzeby mieszkańców,

- lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu, w tym rozwiązań związanych z efektywnością energetyczną, fotowoltaiką i magazynowaniem energii.

Wnoszę także o to, aby możliwość realizacji wskazanych funkcji nie była uzależniona od obowiązku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, ponieważ planowane wykorzystanie działek ma charakter usługowy, społeczny, rozwojowy i lokalny, a nie mieszkaniowy.

Uzasadnienie

Wnioskowana zmiana jest racjonalna, spójna z istniejącym otoczeniem i uzasadniona zarówno z punktu widzenia właścicielskiego, jak i z punktu widzenia interesu lokalnej społeczności.

Plan ogólny nie powinien konserwować wyłącznie funkcji mieszkaniowej na terenach, na których istnieją realne przesłanki do rozwoju usług potrzebnych mieszkańcom.

Po pierwsze, wnioskowane przeznaczenie usługowe jest urbanistycznie racjonalne i funkcjonalnie adekwatne. Działki nr 390 i 392 mają potencjał do realizacji nieuciążliwych funkcji usługowych odpowiadających potrzebom lokalnej społeczności, bez konieczności sztucznego łączenia ich z funkcją mieszkaniową. Planowane wykorzystanie obejmuje działalność służącą mieszkańcom, w szczególności warsztaty, zajęcia ruchowe i prozdrowotne, wykłady, spotkania, działalność twórczą, lokalną gastronomię oraz inne usługi o charakterze społecznym, edukacyjnym i integracyjnym. Tego rodzaju przeznaczenie mieści się w urbanistycznym znaczeniu terenu usług i nie wymaga funkcjonalnego podporządkowania zabudowie mieszkaniowej. Charakterystyka stref planistycznych przewiduje odrębnie strefę usługową, co potwierdza, że ustawodawca traktuje funkcję usługową jako samodzielną i pełnoprawną kategorię zagospodarowania.

Po drugie, żądanie dopuszczenia funkcji usługowej bez obowiązkowej mieszkaniówki wynika z zasady adekwatności ustaleń planistycznych do rzeczywistego i zamierzonego sposobu korzystania z nieruchomości. Wymóg powiązania usług z funkcją mieszkaniową prowadziłby w tym przypadku do nadmiernego i nieuzasadnionego funkcjonalnie ograniczenia możliwości wykorzystania

terenu. Nie każde świadczenie usług lokalnych powinno być planistycznie uzależnione od zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza gdy z natury rzeczy chodzi o działalność samodzielną, nieuciążliwą i służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców.

Po trzecie, proponowany kierunek jest spójny z istniejącym kontekstem przestrzennym i gospodarczym. Na działce nr 119/8 jest już prowadzona jednoosobowa działalność gospodarcza - mojej żony - związana z pracownią artystyczną i konserwacją zabytków. Dodatkowo na sąsiednich działkach prowadzona jest działalność gospodarcza. Oznacza to, że obszar nie ma wyłącznie jednorodnego, czysto mieszkaniowego charakteru, lecz wykazuje już cechy przestrzeni o zróżnicowanym, usługowo-gospodarczym, twórczym i specjalistycznym wykorzystaniu. W takim stanie rzeczy wyznaczenie dla działek nr 390 i 392 funkcji usługowej nie stanowiłoby dysharmonii urbanistycznej, lecz racjonalne rozwinięcie już istniejącego kierunku zagospodarowania. Planowane przeznaczenie działek dobrze wpisuje się w taki kierunek rozwoju i może tworzyć z nim **spójny, wzajemnie wzmacniający się układ funkcjonalny**.

To nie byłaby więc funkcja oderwana od kontekstu, lecz logiczne rozwinięcie już istniejącego potencjału miejsca. **Możliwe jest wręcz powstanie lokalnej przestrzeni aktywności, która łączyłaby usługi społeczne, twórcze, edukacyjne, prozdrowotne i sąsiedzkie.** Tego rodzaju synergia jest korzystna nie tylko dla właścicieli nieruchomości, lecz także dla mieszkańców gminy, którzy zyskują bliższy dostęp do usług i inicjatyw bez konieczności dojeżdżania do większych ośrodków.

Po czwarte, przemawia za tym również interes publiczny i potrzeby rozwojowe gminy. Gmina Zławieś Wielka rozwija się demograficznie i funkcjonalnie, a rosnąca liczba mieszkańców generuje zwiększone zapotrzebowanie na usługi lokalne. W uzasadnieniu projektu planu ogólnego wskazano m.in. istniejące deficyty infrastrukturalne i potrzebę racjonalnego kształtowania rozwoju przestrzennego; dokument opisuje też stan obsługi miejscowości Stary Toruń w zakresie infrastruktury komunalnej, co pokazuje, że plan ogólny ma porządkować rozwój gminy w sposób odpowiadający realnym potrzebom jej mieszkańców. W takiej sytuacji ograniczanie dostępności terenów pod nieuciążliwe usługi lokalne byłoby sprzeczne z celem racjonalnego i zrównoważonego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Po piąte, należy mocno podkreślić, że **w gminie jest relatywnie mało usług w stosunku do potrzeb mieszkańców**, a wraz **ze wzrostem liczby mieszkańców** zapotrzebowanie na lokalne, codzienne i dostępne usługi będzie rosło. **Dlatego plan ogólny nie powinien zamykać możliwości rozwoju takich funkcji, lecz przeciwnie — powinien tworzyć warunki do ich powstawania tam, gdzie jest to przestrzennie i społecznie uzasadnione. Działki nr 390 i 392 mogą pełnić właśnie taką rolę: stać się miejscem usług odpowiadających na realne potrzeby wspólnoty lokalnej.**

Dokument planistyczny tej rangi powinien te potrzeby przewidywać, a nie blokować.

Dopuszczenie funkcji usługowej w żądanym zakresie służy wielofunkcyjności lokalnej, ale bez konieczności narzucania mieszkalnictwa jako funkcji dominującej lub obligatoryjnej. W języku urbanistycznym oznacza to potrzebę przypisania działkom takiego profilu funkcjonalnego, który odpowiada rzeczywistemu znaczeniu przestrzennemu tego miejsca: jako obszaru potencjalnych usług lokalnych, aktywności społecznej, działalności twórczej i drobnej przedsiębiorczości. Taki kierunek pozwala zachować elastyczność planistyczną i lepiej zabezpiecza przyszłe potrzeby wspólnoty samorządowej.

Po szóste, dopuszczenie **usług bez mieszkaniówki** jest rozwiązaniem **bardziej elastycznym i przyszłościowym**. Plan ogólny powinien wyznaczać ramy rozwoju, a nie blokować sensowne kierunki wykorzystania nieruchomości. **Wnioskowane przeznaczenie pozwoli w przyszłości reagować na zmieniające się potrzeby mieszkańców i lokalnej gospodarki, bez konieczności sztucznego dopisywania funkcji mieszkaniowej tam, gdzie nie jest ona potrzebna**. Taka elastyczność jest szczególnie ważna w przypadku usług lokalnych, edukacyjnych, zdrowotnych, społecznych, twórczych i energetycznych.

Po siódme, zasadne jest również dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym rozwiązań związanych z fotowoltaiką i magazynowaniem energii (w tym spółdzielczych), jako funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej, zapewniającej bezpieczeństwo mieszkańców gminy w trakcie kryzysów energetycznych. Współczesne zagospodarowanie terenów coraz częściej łączy działalność usługową z rozwiązaniami zwiększającymi efektywność energetyczną, bezpieczeństwo energetyczne i samowystarczalność obiektów.

Uwzględnienie takich możliwości nie oznacza automatycznej realizacji konkretnej inwestycji, lecz daje prawidłową i nowoczesną podstawę planistyczną dla przyszłych rozwiązań.

W tym stanie rzeczy zasadne jest, aby działki nr 390 i 392 w obrębie Stary Toruń zostały objęte takimi ustaleniami planu ogólnego, które:

1. dopuszczają **samodzielną funkcję usługową**,
2. **nie uzależniają jej od funkcji mieszkaniowej**,
3. **pozwalają na rozwój usług lokalnych, społecznych, edukacyjnych, prozdrowotnych, twórczych i gastronomicznych,**
4. **dopuszczają niezbędną infrastrukturę techniczną,**
5. **uwzględniają istniejący kontekst prowadzonej już działalności gospodarczej w otoczeniu.**

Wniosek jest uzasadniony zarówno z punktu widzenia ładu przestrzennego, jak i rzeczywistego sposobu oraz kierunku zagospodarowania tej części obrębu Stary Toruń.

Wnoszę zatem o uwzględnienie niniejszej uwagi w całości.

[redacted]

właściciel działek nr 390 i 392, obręb Stary Toruń

podpisano elektronicznie

[redacted]
22.04.2026 19:18