

2026-04-23

RGK

8483
Zzłacz podpis

Chy

105

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Najt Gminy Zławieś Wielka

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
 Kraj: Województwo:
 Powiat: Gmina:
 Ulica: Nr do: 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 elektronicznych⁵⁾:
 4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
 tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
 Powiat: Gmina:
 Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
 Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń
 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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ *Wniosek z uzasadnieniem w sprawie planu ogólnego gminy*
działek o nr 254/11, 254/12, 254/14, 254/15, 254/16, 254/17, 254/18, 254/19
254/20, 254/21, 254/22, 254/23, 254/24, 254/25, 254/26, 254/27, 254/28, 254/29, 254/30, 254/31, 254/32, 254/33, 254/34, 254/35, 254/36, 254/37, 254/38, 254/39, 254/40, 254/41, 254/42, 254/43, 254/44, 254/45, 254/46, 254/47, 254/48, 254/49, 254/50, 254/51, 254/52, 254/53, 254/54, 254/55, 254/56, 254/57, 254/58, 254/59, 254/60, 254/61, 254/62, 254/63, 254/64, 254/65, 254/66, 254/67, 254/68, 254/69, 254/70, 254/71, 254/72, 254/73, 254/74, 254/75, 254/76, 254/77, 254/78, 254/79, 254/80, 254/81, 254/82, 254/83, 254/84, 254/85, 254/86, 254/87, 254/88, 254/89, 254/90, 254/91, 254/92, 254/93, 254/94, 254/95, 254/96, 254/97, 254/98, 254/99, 254/100.

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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: 23.04.2026 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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.

Urząd Gminy Zławieś Wielka
wpłynęło dnia
23-04-2026
nr 8485 zał. 1 podpis. K

RGK

Jul

105

~~105~~

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa
Kraj: POLSKA Województwo
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość Kod pocztowy: 8
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	Plan Ogólny Gminy Zławieś Wielka	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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⁾

.....
.....

Handwritten signature

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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-spolesnych.html> projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rozgarcach, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zaliczony został do strefy planistycznej SI - 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 własnością 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, ziębły 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, pełnią istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązują 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 przekształceniem 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) – 8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 umożliwiający 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 SI był fakt, iż na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2.05.2024r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszarów 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 do 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 dowolności ich wyznaczenia 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* tutaj 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 wyznaczenia 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 wyłączenia wytyczna dla wyznaczenia 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 wyznaczeniu w planie ogólnym stref przewidujących w swoim profilu funkcjonalnym zabudowę mieszkaniową w pierwszeńszej 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, wykorzystują 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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 wskazuję, iż zadaniem gminy jest rozsądne przypisywanie poszczególnych jej obszarów do stref zabudowy, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej i unikanie przeznaczenia 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 takich 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

Lp	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 5.812 osób. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym iuk w istniejącej zabudowie, nie tylko przekracza ustawowe maksimum wskazane w art. 13d ustawy (130%), ale wynosi 204%² 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, przekraczania swoja chłonnością nie tylko zapotrzebowanie na nową zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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.dow.pl/web/kontakt/lasyspoeczne-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. Funkcją produkcji surowca drzewnego w lasach społecznych będzie realizowana, jednak będzie podporządkowana funkcjom pozaprodukcijnym. 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 pozaprodukcijnym, będą zarządzane w taki sposób, aby maksymalizować korzyści dla społeczeństwa. Analogiczne cechy sportowego 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.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	Plan Ogólny Gminy Zławieś Wielka	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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-spoolecznych.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 S1 - 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. 131 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 własnością 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 lasne, bethia 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 obowiązują ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy lasne 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 myśli 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, wyznaczenie 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 dierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiający 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 S1 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 wyznaczony 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 tutaj 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 wyznaczenia 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 wyjątkowa wytyczna dla wyznaczania takich obszarów, z pominięciem ogólnych wytycznych 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 wyznaczeniu 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, wykorzystują 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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. Komentarzany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina "brła 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 przeznaczenia na ten cel zbyt dużej liczby gruntów. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma tym samym służyć, jak sama nazwa wskazuje, pokryciu potrzeb niezaspokojonych poprzez ustanowienie 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 **
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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczanie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną 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 wiódacej 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/lasy-spoeczne-bydgoszcz-torun>. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Docelowo wiódacym celem gospodarki leśnej w lasach społecznych będzie utrzymanie i wzmacnianie funkcji społecznych, dostarczanie różnorodnych usług ekosystemowych, które mają istotny wpływ na naszą jakość życia. Funkcją produkcji surowca drzewnego w lasach społecznych będzie realizowana, jednak będzie podporządkowana funkcjom pozaprodukcyjnym. Lasy społeczne zapewnią 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 SI (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.

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 dowolności ich wyznaczenia 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 wyznaczenia ich granic, jednocześnie jednak w § 1 ust. 4 zastrzega się, iż obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone przy pomocy 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 wyłącza wytyczna dla wyznaczenia takich obszarów, z pominięciem ogólnych wytycznych 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 wyznaczeniu 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, wykorzystują 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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 przeznaczenia 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 **
1	SW	0,07	0,0102	6
2	SI	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**

UZASADNIENIE

Zgodnie z opublikowanym na stronie <https://www.bip.zlawies.pl/5529/etap-konsultacji-spoecznych.html> projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rozgatach, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zaliczony został do strefy planistycznej SI - 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. Sprecyzujmy się, przewidzianym jest, że teren 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) wnoszące 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 własnością 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 sasków 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 zainicjowano się kompleksy lasów, pełniące 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 obowiązują ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy lasów przed degradacją. Tereny zieleni naturalnej obejmują naturalną roślinność, jak i taki 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 przekształcaniem 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 różnicowy 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) – 8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 dierwszej 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 SI 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 wyznaczony przez gminę obszarem uzupełnienia zabudowy.

p. Pelc

~~112~~

Od:
Wysłano: czwartek, 23 kwietnia 2026 21:22
Do: ug@zlawies.pl
Temat: Pismo dotyczące aktu Planu Ogólnego
Załączniki: Plan Ogólny pismo Urząd Gminy.pdf

.com>

Urząd Gminy Zławieś Wielka *PGW*

Wysłano dnia 2026-04-23

8538 załącz. 1 podpis...

Dzień dobry,

w załączeniu przesyłam pismo dotyczące planu ogólnego gminy Zławieś Wielka, z uprzejmą prośbą o włączenie go do akt sprawy oraz uwzględnienie na obecnym etapie procedury.

102

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zławieś Wielka

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Polska Województwo: Łódzkie
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 elektronicznych⁵⁾:
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
 tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
 pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń
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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ W nawiązaniu do Petycji Mieszkańców Gminy Zławieś Wielka w sprawie ochrony terenów położonych w obrębie "Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej" z dnia 18 listopada 2025 roku, a także Uzasadnienia Uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 25 lutego 2026 roku, niniejszym wnioskuję o utrzymanie stref SO na terenach działek numer: 407/1, 407/3, 407/4, 407/6, 407/7, 477/1 (ob Czarne Błoto), a także niezabudowanych działek na obszarze wydm śródlądowych numery 475/6-475/53 (ob Czarne Błoto), ze szczególnym uwzględnieniem działek numer 475/43 - 475/52. Przedstawiony projekt Planu Ogólnego zasadnie wprowadza na wspomnianych działkach Strefę Otwarłą (SO), co pozwoli Organom Gminy Zławieś Wielka efektywnie chronić ich wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe. ☑

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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.
- Powierdzenie 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:

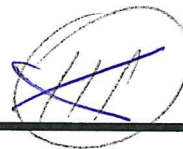
Data: 23.04.2026

23.04. 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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.

Urząd Gminy Zławieś Wielka

p. Pelc



Od:

Wysłano:

czwartek, 23 kwietnia 2026 18:07

n>

Do:

ug@zlawies.pl

Temat:

Uwaga do Projektu Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Załączniki:

Uwaga do Planu Ogólnego.PDF

Wpłynęło
data 2026 -04- 23
8532 1
nr załącz..... podpis.....

Szanowni Państwo,

w załączniku przedstawiam moje pismo, które składam jako uwagę do Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka w ramach etapu konsultacji społecznych.

Z poważaniem,

101

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zławieś Wielka

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: F

Kraj: Polska Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Ł Kod pocztowy:

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

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ W.nawiązaniu do Petycji Mieszkańców Gminy Zławieś Wielka w sprawie ochrony terenów położonych w obrębie "Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej" z dnia 18 listopada 2025 roku, a także Uzasadnienia Uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 25 lutego 2026 roku, niniejszym wnioskuje o utrzymanie stref SO na terenach działek numer: 407/1, 407/3, 407/4, 407/6, 407/7, 477/1 (ob Czarne Błoto), a także niezabudowanych działek na obszarze wydm śródlądowych numery 475/6-475/53 (ob Czarne Błoto), ze szczególnym uwzględnieniem działek numer 475/43 - 475/52. Przedstawiony projekt Planu Ogólnego zasadnie wprowadza na wspomnianych działkach Strefę Otwartą (SO), co pozwoli Organom Gminy Zławieś Wielka efektywnie chronić ich wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe. +

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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⁾
.....

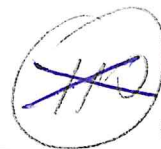
10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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

Podpis: Data:

-
- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
 - ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
 - ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres 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.

p. Pelt



Od:

Wysłano:

Do:

Temat:

Załączniki:

czwartek, 23 kwietnia 2026 21:00

ug

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

IMG_20260423_205456672_HDR.jpg; IMG_20260423_205412120_HDR.jpg; IMG_20260423_205437599_HDR.jpg

Wysłano
dnia 2026-04-23
8535
nr załącz. podnie

100

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zławie Wielka

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

- 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ W nawiązaniu do Petycji Mieszkańców Gminy Zławieś Wielka w sprawie ochrony terenów położonych w obrębie "Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej" z dnia 18 listopada 2025 roku, a także Uzasadnienia Uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 25 lutego 2026 roku, niniejszym wnioskuję o utrzymanie stref SO na terenach działek numer: 407/1, 407/3, 407/4, 407/6, 407/7, 477/1 (ob Czarne Błoto), a także niezabudowanych działek na obszarze wydm śródlądowych numer 475/6-475/53 (ob Czarne Błoto), ze szczególnym uwzględnieniem działek numer 475/43 - 475/52. Przedstawiony projekt Planu Ogólnego zasadnie wprowadza na wspomnianych działkach Strefę Otwartą (SO), co pozwoli Organom Gminy Zławieś Wielka efektywnie chronić ich wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe.

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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: _____

23-04-2026

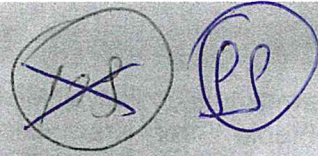
- 1) Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będą wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- 2) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- 4) W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres 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 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 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. 97 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.

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Od:
Wysłano: czwartek, 23 kwietnia 2026 21:38
Do: ug
Załączniki: IMG_20260423_210320096_HDR.jpg; IMG_20260423_210229988_HDR.jpg; IMG_20260423_210248810_HDR.jpg

Dnia 23 kwietnia 2026 21:35

p: Pele



REG

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Urząd Gminy Zławie Wielka

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zławie Wielka

Wzrost
Data 2026-04-23

Nr 8539 złączek podpis

2. RODZAJ PISMA¹⁾

2.1. wniosek do projektu aktu

2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

3.1. plan ogólny gminy

3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

3.4. audyt krajobrazowy

3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ W nawiązaniu do Petycji Mieszkańców Gminy Zławieś Wielka w sprawie ochrony terenów..... położonych w obrębie "Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej" z dnia 18 listopada 2025 roku, a także Uzasadnienia Uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 25 lutego 2026 roku, niniejszym wnioskuje o utrzymanie stref SO na terenach działek numer: 407/1, 407/3, 407/4, 407/6, 407/7, 477/1 (ob Czarne Błoto), a także niezabudowanych działek na obszarze wydm śródlądowych numery 475/6-475/53 (ob Czarne Błoto), ze szczególnym uwzględnieniem działek numer 475/43 - 475/52. Przedstawiony projekt Planu Ogólnego zasadnie wprowadza na wspomnianych działkach Strefę Otwartą (SO), co pozwoli Organom Gminy Zławieś Wielka efektywnie chronić ich wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe.

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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.

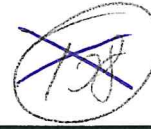
Podpis:

Data: 23.04.2026

- 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 związanym 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.).
- 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.

Urząd Gminy Zławieś Wielka

p: Pelc



Od:
Wysłano: czwartek, 23 kwietnia 2026 22:33
Do: ug@zlawies.pl
Temat: uwagi do planu ogólnego gminy Zławieś Wielka
Załączniki: Formularz Uwag PG.pdf

Urząd Gminy Zławieś Wielka *RGK*

Wysłano
data 2026 -04- 23
8540
tif załącz..... podpis.....

Dzień dobry,
załączam uwagi do planu ogólnego gminy Zławieś Wielka.

Z poważaniem,



Nie zawiera wirusów. www.avast.com

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ W.nawiązaniu do Petycji Mieszkańców Gminy Zławieś Wielka w sprawie ochrony terenów położonych w obrębie "Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej" z dnia 18 listopada 2025 roku, a także Uzasadnienia Uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 25 lutego 2026 roku, niniejszym wnioskuję o utrzymanie stref SO na terenach działek numer: 407/1, 407/3, 407/4, 407/6, 407/7, 477/1 (ob. Czarne Błoto), a także niezabudowanych działek na obszarze wydm śródlądowych numery 475/6-475/53 (ob. Czarne Błoto), ze szczególnym uwzględnieniem działek numer 475/43 - 475/52. Przedstawiony projekt Planu Ogólnego zasadnie wprowadza na wspomnianych działkach Strefę Otwartą (SO), co pozwoli Organom Gminy Zławieś Wielka efektywnie chronić ich wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe. ☒

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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:

-
- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
 - ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
 - ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
 - ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
 - ⁶⁾ 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.

Urząd Gminy Zławieś Wielka

p: Pelc

~~DA~~

57

Od:
Wysłano: czwartek, 23 kwietnia 2026 22:32
Do: ug; sekretariat
Temat: Uwagi do PZ
Załączniki: Formularz Uwag PG.pdf

Urząd Gminy Zławieś Wielka *RGK*

Wysłano dnia 2026 -04- 23

8541 załącz. 1 podpis.

Dzień Dobry

W załączniku formularz z Uwagami do PZ

7. TREŚĆ PISMA

Stwierdzenie, że „chłonność terenów niezabudowanych przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę”, to niebezpieczne uproszczenie. Już dziś wiele inwestycji nosi znamiona patodeveloperki: zabudowa łanowa, zbyt gęsta, z jedną drogą dojazdową, bez sensownej infrastruktury i przestrzeni wspólnej. To generuje chaos i pogarsza codzienne funkcjonowanie mieszkańców. Apeluję do władz gminy o rozsądne planowanie i odpowiedzialne decyzje. Warunki życia wyraźnie się pogorszyły — wzrost poziomy hałasu, a obniżył bezpieczeństwa i komfortu. Dlatego też, nawiązaniu do Petycji Mieszkańców Gminy Zławieś Wielka w sprawie ochrony terenów położonych w obrębie "Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej" z dnia 18 listopada 2025 roku, a także Uzasadnienia Uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 25 lutego 2026

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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: 23.04.2026 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
 - ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
 - ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
 - ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
 - ⁶⁾ 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.

.....dotycząca zaliczenia nieruchomości nr 3088/7 (obręb 0009) do strefy planistycznej
.....SJ - strefa wielofunkcyjna:.....

.....Wnioskuje o zmianę oznaczenia na strefę otwartą (SO). Moją prośbę uzasadniam
.....utrata walorów przyrodniczo-krajobrazowych tego lasu po jego ewentualnym
.....zabudowaniu budynkami mieszkalnymi.....

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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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).

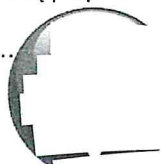
9. ZAŁĄCZNIKI

- 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: Signed by /
..... odpisano przez: Data:



Date / Data: 2026-04-23 08:10

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

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

⁶⁾ 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.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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) ⁹⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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 umiesz za 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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 jednorodzinniej, 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 własnością Skarbu Państwa- Lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzikiej zwierzyny- głównie saren, ale również zaięcy, 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 przekształceniem 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, wyznaczenie 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 umożliwiający 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 wymienia w 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.

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 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

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 umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej czy też obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary w istniejącej zabudowie o funkcji mieszkaniowej. Przeciwnie- celem przedmiotowej normy prawnej jest ograniczenie dowolnego ich wyznaczenia 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 tutaj 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 wyznaczenia 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 wyjątkowa wytyczna dla wyznaczenia 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 umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej (...). Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidującymi zabudowę mieszkaniową, wykorzystują 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić wyznaczone w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy. Chodzi o obszary, dla których również 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. Komentarz wymaga, by czyniąc to, gmina „brała pod

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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum.** W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności - kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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/lasy-spoeczne-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 wzmocnienie 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 Zławies Wielka

Wpłynął
data 2026-04-23

8462
nr załącz. podpis.

~~84~~

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WOJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
 - ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
 - ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
 - ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
 - ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
 - ⁶⁾ 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 własnością 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, ziębły 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 przekształceniem 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 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) – 8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 piersiwej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiający 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 wymierzenia 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.

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

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 umożliwiającej 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 wyznaczenia 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* tutaj 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczeniu 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 umożliwiającej 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 doszaby do inflacji terenów o funkcji mieszkaniowej. Gmina w ramach wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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. Komentarzowy przepis wymaga, by czyniąc to, gmina „brała pod

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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezzasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności - kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 wiódacej 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 informację na stronie <https://www.gov.pl/web/klimat/lasy-spoeczne-bydgoszcz-toruń>. 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.

93

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Wpłynęło
dnia 2026-04-23

nr 8463 Zasiądcz..... podpis.....

~~1003~~

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu:

Miejscowość:

Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 Wielka nr LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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-spoleszcznych.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 jednorodziną. 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. 131 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 własnością Skarbu Państwa- Lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzięki zwierzyń- 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, pełniąc istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie alei 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 przekształceniem 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) – 8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 umożliwiający 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 wymienia w. 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 Technologi 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.

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 chtonności tak wyznaczonych terenów niezabudowanych na 13.935 osób. Co istotne, suma chtonności 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	Chtonność ** 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 chtonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie tylko przekracza ustawowe maksimum wskazane

Należy jednak zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy nie tworzą po stronie gminy obowiązku wyznaczenia stref planistycznych zabudowy mieszkaniowej/ zabudowej 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 wyznaczenia 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 tutaj gmina jest świadoma fakultatywności tego działania, albowiem nie określa jednej strony określa się metodologię wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wskazanie parametrów zabudowy oraz sposobu wyznaczenia ich granic, jednocześnie jednak w § 1 ust. 4 zastrzega się, iż obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone przy pomocy 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 wyznaczenia 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 wyznaczeniu w planie ogólnym stref przewidzianych 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 umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej. (...) Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidzianymi 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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. Komentarz wymaga, by czyniąc to, gmina „brała pod

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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum.** W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczanie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 wskazówka, 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 wiódacej 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 informacie na stronie <https://www.gov.pl/web/klimat/lasyspoeczne-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 zapewnią 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.

92

Urząd Gminy Zławieś Wielka
2026-04-23
2464
załącznik

~~92~~

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu
 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾
 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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:

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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. 131 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 własnością 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 obowiązują 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 przekształceniem 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) - 8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 piątej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiający 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 wymienia 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 umożliwiający 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 wyznaczenia 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* tutaj 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczeniu w planie ogólnym stref przewidujących w swoim profilu funkcjonalnym zabudowę mieszkaniową w bardziej korzystnej 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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

Lp	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	SI	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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum.** W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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/lasyspoeczne-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

Wzrost
data 2026-04-23

nr 8465 Załącz. podpis

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: POLSKA Województwo:
Powiat: Gmina: Zławieś Wielka
Ulica: Nr domu: u:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 sporządzony na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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/5529/6t1ap-konsultacja-spoliecznych.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 jednorodziną. 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 własnością 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, pełniąc 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 przekształceniem 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) – 8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 wyznaczenia 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.

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

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 umożliwiającej 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 wyznaczenia 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 tutaj 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 wyznaczenia 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 wytyczna dla wyznaczenia 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 wyznaczeniu 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 umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej (...). Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidującymi zabudowę mieszkaniową, wykorzystują 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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

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, wyznaczone z obowiązujących MPZP, przekraczają swoją chłonnością nie tylko zapotrzebowanie na nową zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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.

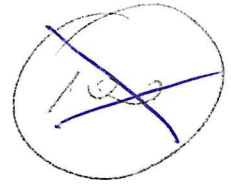
Istotną wskazówką, wpisującą się w przesłanki z § 1 ust. 4 Rozporządzenia oraz korespondującą z wymogami określonymi w art. 13b Ustawy jest też fakt, iż sporna działka została wskazana jako las o wiodącej funkcji społecznej w toku prac Zespołu powołanego poleceniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 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/lasyspoeczne-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 wzmocnienie 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 sływ 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 8466
Załącznik podpis



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾
 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 Wielka nr LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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/ctap-konsultacji-spoledczych.html> projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rozgartach, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zalicyzony 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 planu, oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu ma być teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną, 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 własnością 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 płacztwa (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, bagna 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 tąki, 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 przekształceniem 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 otulinę, 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 różnorodny 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, wyznaczenie 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 większej koleistości na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiający 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 mieszaniową 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 obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024, poz. 729, dalej Rozporządzenie UZ) przedmiotowy obszar objęty został wyznaczony 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. Przedmiotem celem przedmiotowej normy prawnej jest ograniczenie dowolnego ich wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczeniu 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, wykorzystują plan ogólny do określenia dodatkowych terenów pod funkcję mieszkaniową, z pominięciem ustaleń obowiązujących już planów miejscowych, przez co dosłoby do inflacji terenów o funkcji mieszkaniowej. Gmina w ramach wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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. Komentarz do przepisu 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 przeznaczenia na ten cel zbyt dużej liczby gruntów. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma tym samym służyć, jak sama nazwa wskazuje, pokryciu potrzeb niezaspokojonych poprzez postawnienie 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 sportnej 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

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

Lp	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

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 umożliwiająca 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 wyznaczenia 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 tutaj 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 umożliwiająca 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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. Komentarzowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina "brała pod

UZASADNIENIE

Zgodnie z opublikowanym na stronie <https://www.bjp.zawies.pl/5529/etap-konsultacji-spoecznych.html> projektem Planu Ogólnego Gminy Zławieś Wielka, obszar nieruchomości położonej w Rogartach, 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 własnością 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, pełnią 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 przekształceniem 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) -8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 umożliwiający realizację funkcji mieszkaniowej, obszar 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 wymienia 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 Technologi 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 wyznaczony przez gminę obszarem uzupełnienia zabudowy.

w art. 13d ustawy (130%), ale wynosi 204% - wg obliczeń przyjętych w planie (uwzględniających maksymalizację powierzchni obszarów uzupelnienia 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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczanie tak znaczących obszarów uzupelnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sportna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupelnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 uzupelnienia 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 wiódącej 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 informacie na stronie <https://www.gov.pl/web/klimat/lasy-spoeczne-bydgoszcz-torun>. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Docelowo wiódącym 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 zapewnią 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 SI (a w dalszej kolejności również z wyznaczonej strefy uzupelnienia 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.

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 sporządzony na podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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⁾

89

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Wzrost
data 2026-04-23
nr 8467 Złącznik Podpis

89

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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/etaip-konsultacji-spoliecznych.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 jednorodziną. 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 własnością 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, pełniąc 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 przekształceniem 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 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 jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) –8) (...)
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) -11) (...)
- 12) strefa otwarta;
- 13) (...)

Co istotne, wyznaczenie 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 umożliwiający 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 wyznaczenia 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 tutaj 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczeniu 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 umożliwiający 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 wyznaczenia 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 ustanowienia 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 takich 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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczanie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 wiódącej 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 informację na stronie <https://www.gov.pl/web/klimat/lasyspoeczne-bydgoszcz-torun>. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Do celowo 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 Urzędzi 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.

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. luż zatem tylko obszary niezabudowane, wynikające z obowiązujących MPZP, przekraczają swoją chłonnością nie tylko zapotrzebowanie na nową zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 informację na stronie <https://www.gov.pl/web/klimat/lasy-spoeczne-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 zapewnią 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.

88

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Wpisz
data 2026-04-23
nr 8468
załącznik podpis

~~88~~

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu
 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾
 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: POLSKA

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat:

Gmina: ZŁAWIEŚ WIELKA

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 elektronicznych⁵⁾:

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

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Ulica:

Nr domu:

Nr lokalu:

Miejscowość:

Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 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 podstawie uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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.....

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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-spoliecznych.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 jednorodzinniej, 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 własnością Skarbu Państwa- lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzięki zwierzę- głównie saren, ale również zajęcy, jeży (a więc ssaków objętych częściową ochroną gatunkową) czy dziękiego ptactwa (w tym objętego ścisłą ochroną gatunkową, takiego jak sójki zwyczajne, żięby 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, makradła 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 przekształceniem 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, wyznaczenie 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 umożliwiający 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 wymienia w w. 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 Technologi 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.

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

Lp	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 **6.912 osób**. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie tylko przekracza ustawowe maksimum wskazane

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 umożliwiającej 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczeniu 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 umożliwiającej realizację funkcji mieszkaniowej (...) Generalnie ustawodawca chce uniknąć sytuacji, w której gminy, które dysponują planami przewidującymi zabudowę mieszkaniową, wykorzystują 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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. Komentarzowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina „brała pod

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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 wiódacej 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 informację na stronie <https://www.gov.pl/web/klimat/lasy-spoeczne-bydgoszcz-toruń>. 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 zapewnią 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 Ostromiecko 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 SI (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.

87

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Wzrost
data 2026-04-23
nr 8469 załącz. podpis

15

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ Jako właściciel nieruchomości sąsiedniej do nieruchomości położonej w Rozgartach, gm. Zławień Wielka- działka o nr. ew. 3088/7 (identyfikator 041509_2.0009.3088/7) zgłaszam uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Zławień Wielka, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Gminy Zławień Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zławień Wielka, dotyczące zaliczenia ww. nieruchomości w Planie Ogólnym do strefy planistycznej SJ- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, 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 Zławień Wielka sporządzany na podst. uchwały Rady Gminy Zławień Wielka nr LXIV/427/2023 z dnia 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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-spoliecznych.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 SI - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Powyższe, zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia planu, oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu ma być teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Sporzeczniom 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 własnością 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 obowiązują 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 przekształceniem 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 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, wyznaczenie 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 wymiennienia 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 SI 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.

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

Lp	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

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 umożliwiającej 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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. Komentarzowany przepis wymaga, by czyniąc to, gmina „brała pod

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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 wiódacej 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 informację na stronie <https://www.gov.pl/web/klimat/lasy-spoeczne-bydgoszcz-torun>. Lasy społeczne, to wyjątkowe obszary leśne, które pełnią istotną rolę w życiu mieszkańców obszarów zurbanizowanych, w szczególności miast i ich okolic. Docełowo wiódacym celem gospodarki leśnej w lasach społecznych będzie utrzymanie i wzmocnienie 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.

86

PK

Urząd Gminy Zławieś Wielka

Wpłynął
data 2026-04-23

nr 8470 Załącz. podpis.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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 elektronicznych⁵⁾:

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

tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

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 elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ 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 sporządzony na podst. uchwały Rady Gminy Zławieś Wielka nr LXIV/427/2023 z dn. 25.10.2023r.	041509_2.0009.3088/7	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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			<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> 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.....

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 powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ 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 jednorodzinniej, 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 własnością Skarbu Państwa- Lasów Państwowych. Przez jej obszar przebiegają (co możemy obserwować każdego dnia) korytarze migracyjne dzięki zwierzyń- 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, pełnią 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 przekształcaniem 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, wyznaczenie 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 umożliwiający 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 wymieniaenia 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.

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

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 umożliwiającej 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 wyznaczenia 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 tutaj 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 wyznaczenia 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 wyznaczenia 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 wyznaczeniu 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 umożliwiającej 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 wyznaczenia stref o funkcji mieszkaniowej ma również uwzględnić 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 charakterze mechanicznego. Komentarz wyraża wyrażenie, by czyniąc to, gmina „brała pod

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 zabudowę, ale i ustawowe maksimum. W tym stanie rzeczy bezasadne jest wyznaczenie tak znacznych obszarów uzupełnienia zabudowy, w szczególności- kosztem terenów cennych przyrodniczo i pełniących istotną funkcję rekreacyjną oraz społeczną, takich jak sporna działka. Co najmniej zaś zasadne i konieczne jest ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie 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 wiódacej 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 informację 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 wzmocnienie 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 sływ 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 zarządzone 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.

