

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ ŻNINIA

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⁾

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

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

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾. Składam wniosek, zgodnie z treścią punktów 7.2. i 7.3

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 ŻNIN	041906_5.0038.81/14 041906_5.0038.80/2	<input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie	Uzasadnienie uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Żnin dotyczącej działek nr 81/14 oraz 80/2 położonych w obrębie Wójcin, gmina Żnin Wnoszę o zmianę ustaleń projektu Planu Ogólnego Gminy Żnin w zakresie działek ewidencyjnych nr

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⁾
				<p>81/14 oraz 80/2, obręb Wójcin, które zostały ujęte w strefie 196SO – strefa otwarta, z profilem podstawowym obejmującym m.in. teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz z zerowymi wskaźnikami zabudowy.</p> <p>Nie zgadzam się z powyższymi ustaleniami i wnoszę o dopuszczenie dla przedmiotowych działek funkcji zabudowy letniskowej / turystycznej (rekreacji indywidualnej), bez funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz bez wprowadzania intensywnej urbanizacji.</p> <p>I. Uwarunkowania terenowe i fizjograficzne Przedmiotowe działki charakteryzują się bardzo dużym nachyleniem terenu, co jednoznacznie wynika z załączonej mapy sytuacyjno-wysokościowej. Ukształtowanie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wyklucza racjonalne rolnicze użytkowanie gruntów, • nie predestynuje terenu do intensywnej zabudowy mieszkaniowej, • natomiast naturalnie sprzyja lokalizacji niskointensywnej zabudowy letniskowej lub turystycznej, wpisującej się w krajobraz i topografię. <p>Z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz racjonalnego wykorzystania terenu, utrzymywanie bezwzględnego zakazu zabudowy na całym obszarze działek jest nieproporcjonalne i nieuzasadnione.</p> <p>II. Bezpośrednie sąsiedztwo terenów o funkcjach budowlanych Działki nr 81/14 oraz 80/2 bezpośrednio graniczą z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym obszary sąsiednie zostały oznaczone jako: 245SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z dopuszczeniem m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, • usług, • ogrodów działkowych, • a w profilu dodatkowym: zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. <p><u>Naruszenie zasad ładu przestrzennego, spójności polityki przestrzennej oraz równego traktowania właścicieli nieruchomości.</u></p> <p>Tak wyraźna dysproporcja funkcjonalna pomiędzy terenami bezpośrednio sąsiadującymi – polegająca na objęciu działek nr 81/14 oraz 80/2 strefą 196SO z całkowitym zakazem zabudowy, przy jednoczesnym przeznaczeniu terenów przyległych w obowiązującym MPZP pod strefę 245SJ z</p>

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⁾
				<p>dopuszczeniem zabudowy, w tym letniskowej – narusza fundamentalne zasady planowania przestrzennego, wynikające zarówno z przepisów prawa, jak i utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych.</p> <p>1. Naruszenie zasady ładu przestrzennego i ciągłości struktury funkcjonalno-przestrzennej</p> <p>Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe oraz gospodarcze.</p> <p>Objęcie terenów bezpośrednio sąsiadujących skrajnie różnymi reżimami planistycznymi, bez obiektywnego i racjonalnego uzasadnienia w uwarunkowaniach przestrzennych, prowadzi do:</p> <p>przerwania ciągłości funkcjonalnej obszaru, powstania nieuzasadnionej „granicy planistycznej”, naruszenia harmonii zagospodarowania terenu.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny wielokrotnie wskazywał, że:</p> <p>ład przestrzenny oznacza konieczność zachowania logicznych i funkcjonalnych powiązań pomiędzy terenami sąsiednimi, a plan miejscowy (oraz plan ogólny) nie może wprowadzać rozwiązań przypadkowych ani arbitralnych.</p> <p>W orzecznictwie NSA i WSA podkreśla się, że różnicowanie przeznaczenia terenów sąsiadujących jest dopuszczalne wyłącznie wtedy, gdy: wynika z realnych, obiektywnych uwarunkowań, jest proporcjonalne, oraz znajduje uzasadnienie w analizach planistycznych.</p> <p>W niniejszym przypadku takie uzasadnienie nie występuje, zwłaszcza że: działki posiadają zbliżone uwarunkowania terenowe, są położone w tej samej strefie krajobrazowej, a ich potencjał zagospodarowania rekreacyjnego jest porównywalny.</p> <p>2. Naruszenie zasady spójności polityki przestrzennej gminy</p> <p>Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.z.p., planowanie przestrzenne powinno:</p> <p>zachowywać ład przestrzenny, uwzględniać wymagania zrównoważonego rozwoju,</p>

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⁾
				<p>oraz zapewniać spójność podejmowanych rozstrzygnięć planistycznych.</p> <p>Plan ogólny gminy, jako dokument nadrzędny wobec planów miejscowych, powinien kontynuować i porządkować przyjętą politykę przestrzenną, a nie tworzyć rozbieżności pomiędzy terenami już zagospodarowanymi lub przeznaczonymi pod określone funkcje.</p> <p>Wojewódzkie sądy administracyjne wskazują, że: niespójność pomiędzy planem ogólnym a obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w odniesieniu do terenów sąsiednich, może stanowić naruszenie zasad planowania przestrzennego.</p> <p>W analizowanym przypadku: obowiązujący MPZP dopuszcza funkcję lotniskową i rekreacyjną, projekt planu ogólnego całkowicie ją wyklucza na działkach przyległych, brak jest racjonalnego uzasadnienia dla takiej zmiany kierunku polityki przestrzennej.</p> <p>Takie działanie prowadzi do wewnętrznej sprzeczności dokumentów planistycznych gminy, co pozostaje w sprzeczności z art. 1 u.p.z.p.</p> <p>3. Naruszenie zasady równego traktowania właścicieli nieruchomości</p> <p>Zgodnie z art. 32 Konstytucji RP, wszyscy są równi wobec prawa i mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Zasada ta znajduje pełne zastosowanie również w procedurach planistycznych.</p> <p>W orzecnictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że:</p> <p>gmina posiada władztwo planistyczne, jednak nie ma ono charakteru absolutnego i nie może prowadzić do arbitralnego różnicowania sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości.</p> <p>Naczelny Sąd Administracyjny wielokrotnie podkreślał, że: odmienne przeznaczenie terenów o podobnych cechach, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, bez wykazania istotnych różnic w uwarunkowaniach, może zostać uznane za naruszenie zasady równości oraz proporcjonalności ingerencji w prawo własności.</p> <p>W niniejszym przypadku właściciele działek sąsiednich: korzystają z prawa do zabudowy, w tym lotniskowej,</p>

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⁾
				<p>podczas gdy właściciele działek nr 81/14 i 80/2 zostali całkowicie tego prawa pozbawieni, mimo że nie zachodzą obiektywne przesłanki uzasadniające tak daleko idące ograniczenie.</p> <p>Tym samym dochodzi do nieuzasadnionego różnicowania sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości, co pozostaje w sprzeczności zarówno z Konstytucją RP, jak i z art. 6 u.p.z.p., który nakazuje wyważenie interesu publicznego i prywatnego.</p> <p>4. Wnioski</p> <p>Przyjęte w projekcie Planu Ogólnego rozwiązania:</p> <p>naruszają zasadę ładu przestrzennego, prowadzą do niespójności polityki przestrzennej gminy, wprowadzają nieproporcjonalne i arbitralne ograniczenia prawa własności, stoją w sprzeczności z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych.</p> <p>Dopuszczenie na przedmiotowych działkach funkcji zabudowy letniskowej / turystycznej, przy zachowaniu stref ochronnych i niskiej intensywności, stanowi rozwiązanie: zgodne z prawem, racjonalne planistycznie, proporcjonalne, oraz spójne z interesem publicznym Gminy Żnin.</p> <p>III. Brak żądania zabudowy mieszkaniowej Podkreślam, że nie wnoszę o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ani o zastosowanie wskaźników intensywności analogicznych do strefy 245SJ. Wnoszę wyłącznie o:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dopuszczenie funkcji zabudowy letniskowej / turystycznej (rekreacji indywidualnej), • przy zachowaniu niskiej intensywności, • bez presji urbanizacyjnej, • bez generowania zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną (szkoły, przedszkola itp.). <p>IV. Ochrona Jeziora Kierzkowskiego i zachowanie stref ochronnych Działka nr 80/14 graniczy bezpośrednio z Jeziorem Kierzkowskim. W pełni akceptuję i podtrzymuję obowiązywanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • strefy zakazu zabudowy w pasie 100 m od linii brzegowej. <p>Wnoszona zmiana nie narusza tej strefy. W pasie do 100 m od jeziora:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pozostaje funkcja strefy otwartej 196SO, • bez jakiegokolwiek zabudowy.

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⁾
				<p>Ewentualna zabudowa letniskowa byłaby lokalizowana wyłącznie poza strefą 100 m, co gwarantuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochronę krajobrazu jeziora, • ochronę ekosystemów, • zachowanie funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych. <p>V. Korzyści dla Gminy Żnin Dopuszczenie funkcji letniskowej / turystycznej na przedmiotowych działkach przyniesie wymierne korzyści publiczne, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rozwój turystyki i rekreacji, zgodny z walorami Jeziora Kierzkowskiego, • wzrost dochodów gminy z podatków lokalnych, • aktywizację terenów, które obecnie są formalnie „wyłączone”, mimo wysokiego potencjału, • brak presji demograficznej charakterystycznej dla zabudowy mieszkaniowej, • wzmocnienie wizerunku gminy jako obszaru atrakcyjnego turystycznie i krajobrazowo. <p>Planowane funkcje nie generują kosztów po stronie gminy, a jednocześnie wzmacniają lokalną gospodarkę.</p> <p>6. Podsumowanie Ujęcie działek nr 81/14 oraz 80/2 w całości w strefie 196SO z zerowymi wskaźnikami zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nie uwzględnia rzeczywistych uwarunkowań terenowych, • jest niespójne z zagospodarowaniem terenów sąsiednich, • nie wykorzystuje potencjału turystycznego obszaru, • nie służy interesowi publicznemu gminy. <p>Wnoszona zmiana ma charakter ograniczony, racjonalny i zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, a jej przyjęcie nie naruszy ładu przestrzennego ani ochrony środowiska.</p>

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 ŻNN	041906_5.0038.81/14 041906_5.0038.80/2	<input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie	ZN + RI Teren rekreacji indywidualnej / zabudowy letniskowej (RI)	10	6	70

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: 01.01.2026 r..

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

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.