

Tłacz

102

WPLYNEŁO  
Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim  
SEKRETARIAT

Wpł. 07-08-2026

Ilość załączników .....  
podpis ..... L. dz. 3686/084024p

## Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

### 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie

### 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>  
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup> ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

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

### 4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: .....  
Kraj: ..... Województwo: .....  
Powiat: ..... Gmina: .....  
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....  
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....  
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....  
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....  
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....  
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?  
☒ tak ☐ nie

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

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

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

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

## 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść<sup>6)</sup> Proszę o włączenie do obszaru OUZ części działki nr 203 ob. Wielkie Rychnowo na całej długości wzdłuż drogi powiatowej nr 221 do głębokości 50 m, co jest możliwe bez zgody właściwego ministra, na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7 ust. 2a i Rozporządzenia MRiT par. 1 ust. 6, oraz o zmianę strefy planistycznej z SO na SJ na obszarze OUZ. Grunty działki to nieużytki (0,28 ha) i pastwiska (PsIII-0,31 ha). Działka leży wewnątrz zwartej struktury wsi stanowiąc lukę urbanistyczną między dwoma dużymi skupiskami domów (po prawej 4m od granicy sąsiada sieć 5 domów w odl. <100m po lewej powyżej 5). Posiada pełne dostęp do prądu, telekom i sieci wodno-kanalizacyjnej (studzienka kanał. na działce) oraz leży w obszarze aglomeracji Kowalewa Pom. (uch. RM nr LVII/448/23).

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 <sup>7)</sup> | 7.2.4. Treść <sup>6)</sup>                                                                                    |
|-----|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Plan<br>Ogólny                              | 040504_5_0022_203                                      | <input type="checkbox"/> tak<br><input checked="" type="checkbox"/> nie                        | Proszę o włączenie części działki do obszaru OUZ oraz zmianę strefy planistycznej z SO na SJ na obszarze OUZ. |

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 <sup>7)</sup> | 7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup> | 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<br><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.<sup>9)</sup> Uzasadnienie, kopie uzgodnień wod.-kan. i energetycznych, wypis z rejestru gruntów, kopia mapy aglomeracji Kowalewo Pom.

zał. graficzny niezapadłości mapy zasadniczej z mapą planu ogólnego.

## 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: 7.08.2026

- <sup>1)</sup> 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.
- <sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- <sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- <sup>4)</sup> 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.
- <sup>5)</sup> 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.
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> 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.
- <sup>8)</sup> 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.).
- <sup>9)</sup> 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 UWAGI**

Proszę o wyznaczenie OUZ dla części działki nr 203 obręb Wielkie Rychnowo wzdłuż drogi powiatowej nr 221 do głębokości 50 m i w wyznaczonym obszarze zmianę strefy z SO na SJ. Wnioskowany kierunek zagospodarowania oraz objęcie działki granicami OUZ są w pełni uzasadnione pod względem prawnym, ekonomicznym oraz urbanistycznym, co potwierdzają następujące przesłanki stanowiące stan faktyczny w terenie.

### **1. Zgodność z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7 ust.2a oraz Rozporządzenia MRiT w sprawie sposobu wyznaczania OUZ § 1 ust. 6**

Wnioskowany teren obejmuje powierzchnię 0,59 ha, z czego 0,31 ha stanowią pastwiska trwałe klasy III (PsIII), a 0,28 ha to nieużytki. Zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, przepisy wprost dopuszczają rozszerzenie granic OUZ na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, jeżeli obszar ten leży w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej. Działka nr 203 bezpośrednio przylega do drogi powiatowej nr 221, co pozwala na wyznaczenie obszaru budowlanego wzdłuż tej osi komunikacyjnej. Ponadto, z uwagi bliskość drogi publicznej oraz bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy (sąsiedni budynek w odległości 4m od granicy działki), zmiana przeznaczenia tego gruntu na cele nierolnicze – zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – nie wymaga uzyskiwania zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Przeznaczenie pod zabudowę pozostałej części działki (0,28 ha), stanowiącej nieużytki o zerowej przydatności rolniczej, pozwoli na jej racjonalne i estetyczne zagospodarowanie w strukturze wsi.

### **2. Realizacja założeń Uchwały nr XXV/206/20 oraz nr LVII/448/23 w sprawie aglomeracji Kowalewo Pomorskie**

Działka nr 203 leży w granicach obszaru wyznaczonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim nr LVII/448/23 z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Kowalewo Pomorskie (granice wyznacza się po zewnętrznych granicach działek już skanalizowanych lub ściśle przewidzianych do skanalizowania na tym obszarze). W ramach tej unijnej i samorządowej inwestycji sieć kanalizacji sanitarnej została zaprojektowana i wykonana z myślą o rozwoju miejscowości, a na terenie działki nr 203 wybudowano już fizyczną studzienkę przyłączeniową. Nieruchomość posiada również bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej. Pozostawienie w pełni uzbrojonej z publicznych środków działki poza strefą budowlaną i poza OUZ stanowiłoby rażące marnotrawstwo istniejącej infrastruktury technicznej (naruszenie zasad dyscypliny finansów publicznych) oraz uniemożliwiłoby realizację wskaźników podłączeń (efektu ekologicznego), z których Gmina jest rozliczana.

### **3. Rola działki jako plomby urbanistycznej i zachowanie ciągłości zabudowy**

Działka ta stanowi naturalny łącznik przestrzenny (plombę urbanistyczną) pomiędzy dwoma wyraźnie ukształtowanymi ciągami osadniczymi. W odległości 4 metrów (odległość od granicy działki na części graficznej PO nie jest zgodna z odległością na mapie zasadniczej) od granicy wnioskowanej działki znajduje się budynek mieszkalny, stanowiący część zwartego układu urbanistycznego sieci 5 budynków mieszkalnych oddalonych od siebie o mniej niż 100 metrów. Z kolei po lewej stronie działki, w odległości około 140 metrów, ciągnie się kolejne zwarte

skupisko składające się z ponad 5 domów o zagęszczeniu poniżej 100 metrów pomiędzy nimi. Wyznaczenie strefy budowlanej na działce nr 203 doprowadzi do logicznego scalenia tkanki wiejskiej i zapobiegnie powstawaniu sztucznych, nieestetycznych przerw w zabudowie.

#### **4. Dostępność infrastruktury społecznej i dostęp do transportu publicznego**

Działka nr 203 znajduje się w bezpośredniej strefie pieszej (promień poniżej 600 metrów) od kluczowego centrum usługowo-społecznego miejscowości Wielkie Rychnowo. W odległości tej zlokalizowane są: szkoła podstawowa, dom kultury, remiza OSP, punkt apteczny oraz placówki handlowe. Istotne znaczenie ma również bliskość stacji kolejowej, zapewniającej zrównoważony dostęp do transportu zbiorowego. Wyznaczenie strefy budowlanej w tym punkcie idealnie realizuje wytyczne nowej reformy planistycznej dotyczące przeciwdziałania wykluczeniu transportowemu i rozwoju zabudowy wyłącznie w miejscach o doskonałej dostępności usług publicznych. Fakt niedawnej likwidacji lokalnego ośrodka zdrowia dodatkowo potęguje konieczność stabilizowania struktury demograficznej wsi poprzez dopuszczanie nowej zabudowy w jej funkcjonalnym centrum.

#### **5. Wykorzystanie ustawowego bufora 25% na zwiększenie powierzchni OUZ**

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, Gmina posiada ustawową możliwość zwiększenia powierzchni OUZ maksymalnie o 25% w stosunku do obszaru wyznaczonego algorytmem bazowym. Narzędzie to zostało przewidziane przez ustawodawcę właśnie w celu korygowania geometrycznych błędów automatycznych wyliczeń i ręcznego włączania działek kluczowych z punktu widzenia ładu przestrzennego. Wnoszę, aby Gmina Kowalewo Pomorskie wykorzystała przysługujący jej limit 25% zwiększenia OUZ i objęła nim działkę nr 203, która jako teren w pełni uzbrojony (wybudowana studzienka kanalizacyjna), doskonale skomunikowany i położony w centrum usługowym wsi, stanowi priorytetowy i najbardziej racjonalny kierunek rozwoju Wielkiego Rychnowa. Nadmieniam, że maksymalna całkowita powierzchnia OUZ w gminie, o którą można poszerzyć granice OUZ, o którym mowa § 1 ust. 5 wynosi 150,02 ha, natomiast powierzchnia, o którą poszerzono OUZ w gminie, o którym mowa § 1 ust. 5, wynosi 69,86 ha.

Mając na uwadze powyższe argumenty formalno-prawne, wnoszę o pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi i uwzględnienie działki nr 203 w projekcie Planu Ogólnego jako terenu budowlanego włączonego do OUZ.

2.08.2026

# Załącznik graficzny do uwag do projektu planu ogólnego Miasta Gminy Kowalewo Pomorskie

STAROSTA  
GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI

Plac Tysiąclecia 25  
87-400 Golub-Dobrzyń

 - teren objęty uwagą

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH  
SKALA 1:1000

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: golubsko-dobrzyński

Jednostka ewidencyjna: 040504\_5, Kowalewo Pomorskie

Obreń: 0022

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny Działka: 203 STAROSTA GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu P.0405 662 1044 2016

Data wpisania do ewidencji materiałów zasobu 2006-07-16

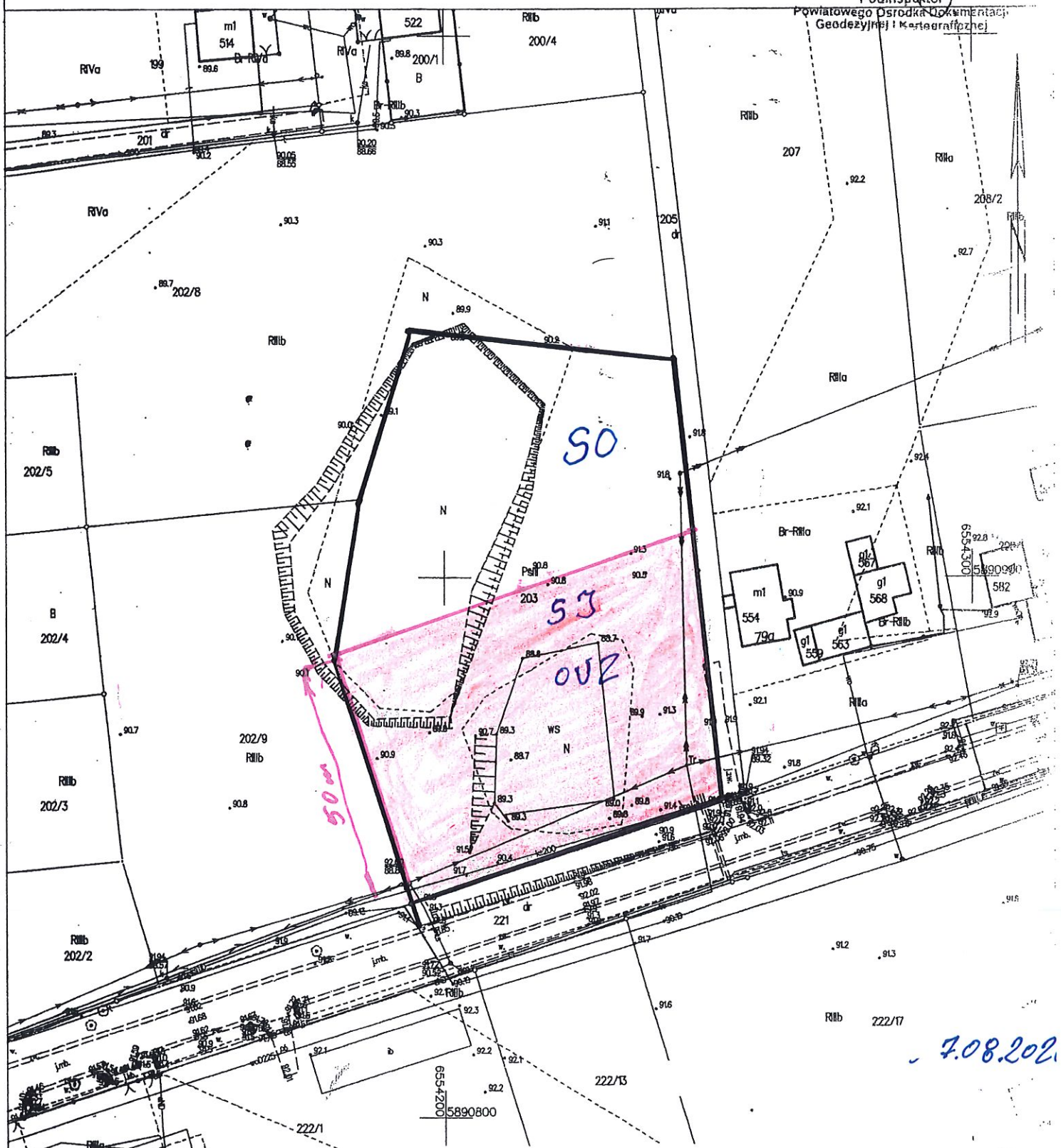
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ Z up. Starosty

mgr Jakub Malinowski  
Podinspektor

Powiatowego Ośrodka Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej

Mapa niniejsza nie może  
służyć do opracowywania projektów  
technicznych bez uprzedniego  
sprawdzenia jej aktualności przez  
jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 618  
obr. Wielkie Rychnowo 0022: dz. 203  
Seksje mapy: 6.194.27.24.2; 6.194.27.24.3



*zabierzmy graficzny i nieogólny mapy planu ogólnego z mapą zasobników doległości do uwagi.*



Oficjalny portal mapowy Miasta K

**Miasto Kowalewo Pomorskie**

[www.kowalewopomorskie.pl](http://www.kowalewopomorskie.pl)



Akty  
planowania



Konsultacje

Wpisz numer działki, lub ulicę z numerem budynku

2052

305012

271

202/9

*nieogólny z mapą  
2950  
zabierzmy doległości  
także z tabliczki  
graficznej do uwagi*



FOTO



TYFLO