

Tłoc

103

WPŁYNEŁO
Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim
SEKRETARIAT

Wpł. 07-08-2026

Ilość załączników
 podpis L. dz. 88/08/1026

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta Kowalewo Pomorskie

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⁾ Proszę o rozszerzenie strefy OUZ dla części działki nr 222/1 ob. Wielkie Rychnowo na całą długość działki do głębokości pasa 50 m od drogi powiatowej nr 221, co jest możliwe bez zgody właściwego ministra, na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych; art. 7 ust. 2 oraz Rozporządzenia MRiT par. 1 ust. 6. Jednocześnie na części działki objętej obszarem OUZ proszę o zmianę strefy planistycznej z SZ na SJ. Byłoby to kontynuacją zabudowy wzdłuż drogi nr 221, z którą graniczą niechronione grunty kl. IV nie objęte obszarem OUZ. Działka posiada dostęp do drogi powiatowej (3 zjazdy), sieci wod.-kan. (2 studzienki kan.), elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

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	040504_5_0022_222/1	☐ tak ☒ nie	Proszę o zmianę strefy z SZ na SJ oraz o włączenie w granice OUZ pasa gruntu o głębokości 50 m wzdłuż drogi powiatowej nr 221.

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Uzasadnienie, kopia wypisu z rejestru gruntów, kopie uzgodnień wod.-kan i elektroenergetycznych, kopia mapy aglomeracji Kowalewo Pom.

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: 7.08.2026r.

- 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⁾ Maksymalną liczbę 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

Proszę o zmianę wyznaczonej strefy planistycznej dla części działki nr 222/1 ob. Wielkie Rychnowo gm, Kowalewo Pomorskie ze strefy wielofunkcyjnej z zabudową przyzagrodową na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w pasie o głębokości 50 metrów od krawędzi pasa drogowego drogi powiatowej nr 221 oraz korektę i wyrównanie granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) do linii 50 metrów od drogi powiatowej na całej szerokości frontu działki, poprzez włączenie do niego pominiętych w projekcie gruntów klasy IV.

Wniosek jest w pełni uzasadniony pod względem prawnym, ekonomicznym oraz urbanistycznym, co potwierdzają następujące przesłanki stanowiące stan faktyczny w terenie:

1. Zgodność z § 1 ust. 6 Rozporządzenia w sprawie OUZ oraz priorytet dla gruntów klasy IV

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 w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej. Obecny projekt OUZ pomija frontowy pas słabszych gruntów klasy IV o głębokości ok. 50 m bezpośrednio przylegający do drogi powiatowej nr 221.

2. Kompletna infrastruktura.

Wnioskowany pas 50 metrów od drogi powiatowej posiada unikalny, udokumentowany status gotowości inwestycyjnej pod zabudowę jednorodzinną. Na tym odcinku urządzone są aż trzy formalnie zatwierdzone zjazdy na drogę powiatową nr 221. Ponadto wnioskodawca posiada aktualne i oficjalne uzgodnienia techniczne (warunki przyłączenia) wydane przez gestorów sieci, potwierdzające techniczną gotowość natychmiastowego podłączenia nieruchomości do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej (2 niezależne studzienki przyłączeniowe do sieci kanalizacyjnej). Nieruchomość leży w granicach obszaru wyznaczonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim nr LVII/448/23 dotyczącą gospodarki ściekowej umożliwiającej przyłączenie do kanalizacji nowo wybudowanych domów. Przeznaczenie tego pasa pod strefę przyzagrodową (SZ) zamiast mieszkaniowej (SJ) sztucznie blokuje potencjał komunikacyjny i techniczny, który został przygotowany i zabezpieczony.

3. Istniejący dom w strukturze zwartego rdzenia osadniczego (Zasada dobrego sąsiedztwa)

Działka nr 222/1 jest już zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym.

Istniejący dom leży wewnątrz zwartej struktury osadniczej – z jednej strony nieruchomości ciągnie się zwarty, nieprzerwany układ ponad 5 domów o zagęszczeniu poniżej 100 metrów od siebie. Zmiana strefy na mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w pasie przydrożnym stanowi naturalną kontynuację dominującej w tym ciągu funkcji i pozwoli na zachowanie estetycznego ładu przestrzennego oraz spójnej pierzei wsi Wielkie Rychnowo.

5. Dostępność infrastruktury społecznej (model wsi kompaktowej)

Zabudowany pas frontowy znajduje się w bezpośredniej strefie pieszej (promień poniżej 600 metrów) od kluczowych punktów usługowo-społecznych wsi: szkoły podstawowej, domu kultury, remizy OSP, apteki, stacji kolejowej PKP oraz sklepów. Koncentracja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) w tak doskonale skomunikowanym punkcie idealnie realizuje kluczowe założenia krajowej reformy planistycznej.

6. Wykorzystanie ustawowego bufora 25% na korektę planu

Wnoszę, aby Gmina Kowalewo Pomorskie wykorzystwała przysługujący jej limit 25% elastycznego zwiększenia powierzchni OUZ w celu ręcznego skorygowania granic i zmiany strefy na SJ w pasie 50 m. Narzędzie to służy właśnie do synchronizacji granic stref budowlanych z istniejącymi w terenie trzema zjazdami, dwoma studzienkami kanalizacyjnymi oraz oficjalnymi uzgodnieniami technicznymi, tworząc logiczną całość urbanistyczną.

Mając na uwadze powyższe argumenty, proszę o zmianę strefy z SZ na SJ oraz wyrównanie linii OUZ do głębokości 50 metrów od pasa drogowego drogi powiatowej nr 221.

2.08.2026r.

Załącznik graficzny do uwagi do projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Kowalewo Pomorskie

Legenda



- teren objęty uwaga

STAROSTA
GOLUBSKO-DOBZYŃSKI

Plac Tysiąclecia 25
87-400 Golub-Dobrzyń

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH
SKALA 1:1000

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

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6 (18° 00' 00" E, 52° 00' 00" N)
obr. Wielkie Rychnowo 0022: dz. 222/1
Sekcje mapy: 6.194.27.24.2

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: golubsko-dobrzyński

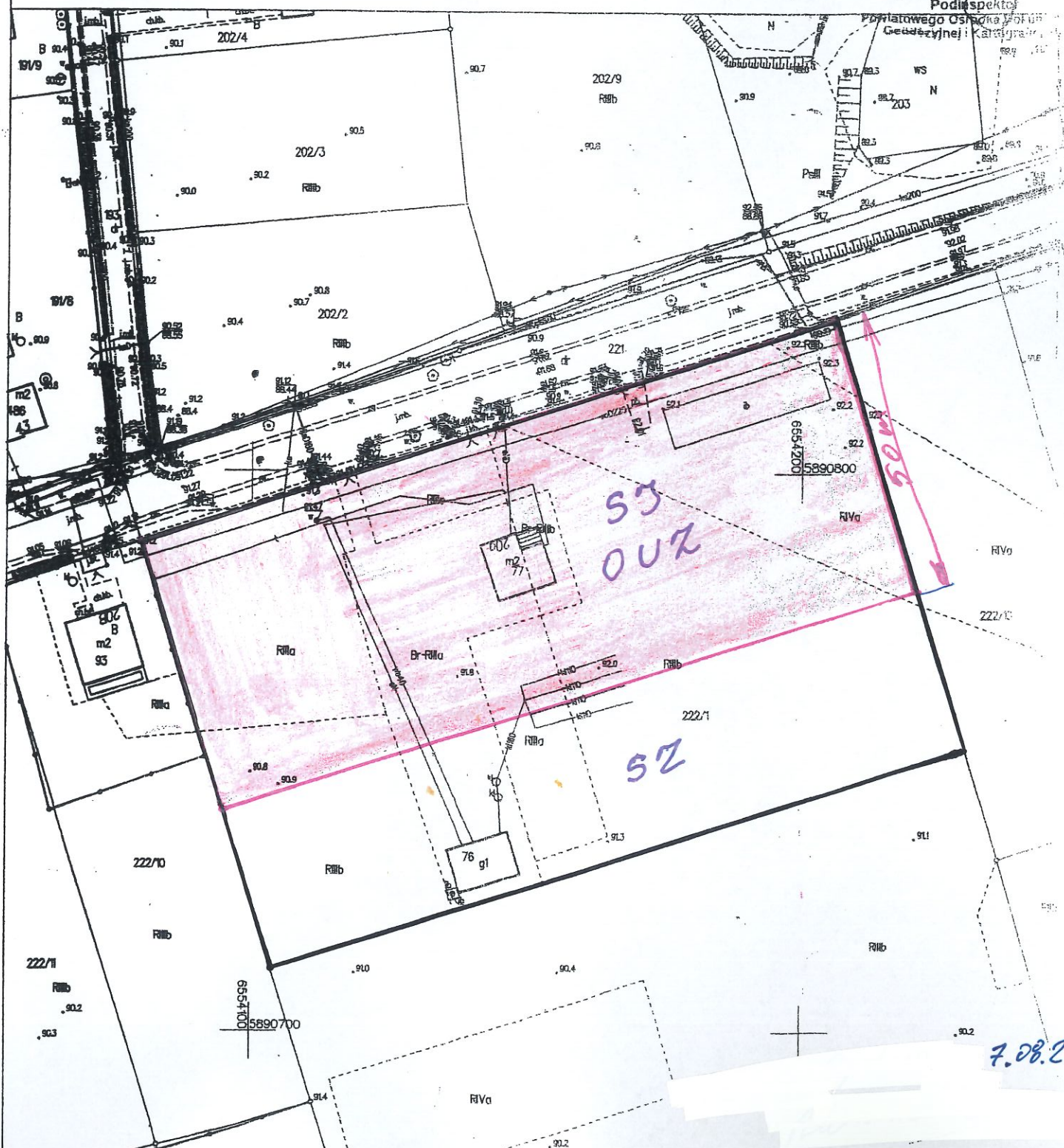
Jednostka ewidencyjna: 040504_5, Kowalewo Pomorskie

Obręb: 0022

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GOLUBSKO-DOBZYŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0405
Data wpisania do ewidencji materiału zasobu	2007-07-10
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosta

mgr Jakub Malinowski
Podinspektor

Podinspektor Ośrodka Pomocy
Geodezyjnej i Kartograficznej



7.08.2002