

WPLYNEŁO
Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim
SEKRETARIAT

Wpł. 07 -08- 2026

Ilość załączników
podpis L. dz. 868410

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 uwaga?

- ☒
- 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 zmianę strefy planistycznej dla działki nr 222/4 ob. Wielkie Rychnowo, poprzez wydzielenie pasa terenu od strony gminnej drogi publicznej nr 396 o głębokości 50 m ze strefy SZ na SJ oraz objęcie tej strefy obszarem OÜZ, 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 wykorzystanie przysługującego gminie ustawowego prawa (par. 1 ust. 5 Rozporządzenia MRiT) do rozszerzenia OÜZ o 25% ze względu na uwarunkowania lokalne. Działka jest otoczona zwartą zabudową struktury wsi. Posiada pełne uzbrojenie dostęp do sieci telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej i wod.-kanalizacyjnej 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 ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan Ogólny	040504_5 0022 222/4	☐ tak ☒ nie	Proszę o zmianę strefy planistycznej, poprzez wydzielenie pasa terenu od strony gminnej drogi publicznej nr 396 o głębokości 50 m ze strefy SZ na SJ oraz objęcie tej strefy obszarem OÜZ.

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, Koipa wypisu z rejestru gruntu, Kopia mapy aglomeracji

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 r.

- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- ⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- ⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UZASADNIENIE

Proszę o zmianę strefy planistycznej dla działki nr 222/4 ob. Wielkie Rychnowo, poprzez wydzielenie pasa terenu od strony gminnej drogi publicznej nr 396 o głębokości 50 m ze strefy SZ na SJ oraz objęcie tej strefy obszarem OUZ. 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.

Projektanci gminy wyznaczyli OUZ jako niefunkcjonalny pasek o szerokości około 8 m wzdłuż zabudowanych działek pomijając zjazd z gminnej drogi publicznej nr 396 zakładając, że występujące tam grunty klasy trzeciej stanowią barierę dla rozwoju zabudowy. Zgodnie z ustawą i rozporządzeniem wymienionym powyżej na gruntach klasy trzeciej, poza granicami miast dopuszcza się wyznaczenie OUZ w odległości do 50 m. W pasie tym w odległości około 35 od granicy drogi nr 396 występują niechronione grunty kl. IV.

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. W ramach tej unijnej i samorządowej inwestycji sieć kanalizacji sanitarnej została zaprojektowana i wykonana z myślą o rozwoju miejscowości.

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. Położenie działki (zachowanie ciągłości zabudowy).

Wzdłuż dróg tworzących sieć komunikacyjną, a mianowicie: gminną drogą publiczną nr 396, gminną drogą publiczną nr 395 i drogą powiatową istnieje zwarta zabudowa mieszkalna. Działka moja graniczy z drogą nr 396 i zwartą zabudową (najbliższy budynek mieszkalny w odległości 2 m).

4. Dostępność infrastruktury społecznej i dostęp do transportu publicznego.

Działka nr 222/4 znajduje się w bezpośredniej strefie pieszej (promień poniżej 1 km) 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. § 1 ust. 5 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 powyżej wynosi 150,02 ha, natomiast powierzchnia, o którą poszerzono OUZ w gminie 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.

7.08.2026

całkowicie gratiszyny do uwaga do projektu planu ogólnego
Miejsca i Gminy Kowalewo Pomorskie

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GOLUBSKO - DOBRZYŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0405. 66712.1326. 426
Data wpisania do ewidencji materiałów zasobu	20-07-2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: golubsko-dobrzyński

Jednostka ewidencyjna: 040504_5, Kowalewo Pomorskie

Obreń: 0022, Wielkie Rychnowo

Arkusz: 1

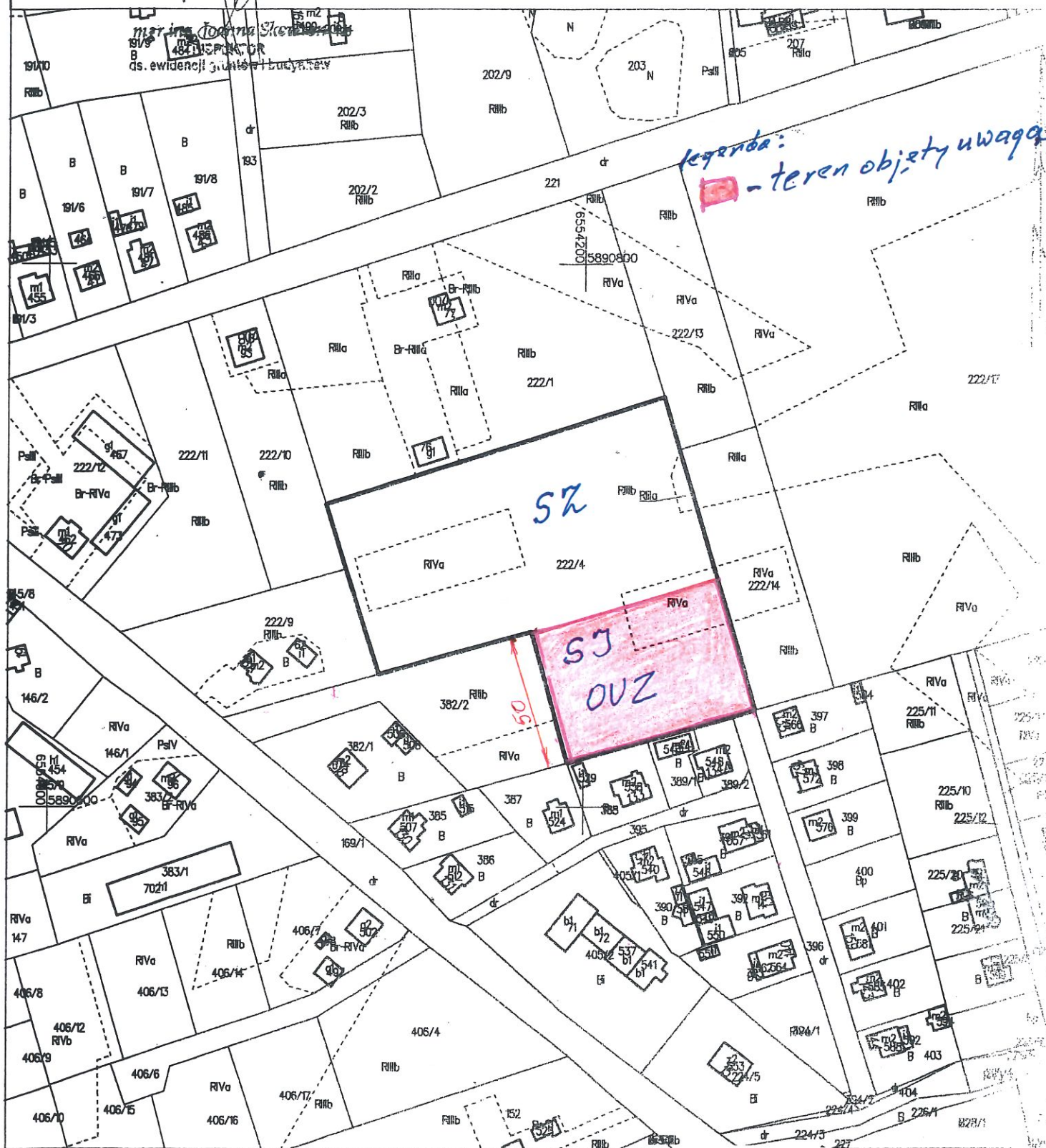
Działka: 222/4

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:2000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

Sekcja mapy: 6.194.27.24

Z up. STAROSTY



1.08.2026r