

Tuba

PODPIS ZAUFANY

07.08.2026 08:04:55 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

Wpł. 07-08-2026
Ilość załączników
podpis dz. 8314/086096/p

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ MIASTA I GMINY KOWALEWO POMORSKIE

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu
☐ 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⁾ Na podstawie art. 8e ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Kowalewo Pomorskie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, opracowanego na podstawie Uchwały Nr LXIX/522/24 Rady Miejskiej w Kowalewie Pomorskim z dnia 5 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego, dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Pruska Łąka, oznaczonej numerem ewidencyjnym 107/5. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z projektowanej strefy 37SO – strefy otwartej (SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), a w przypadku braku możliwości uwzględnienia tego wniosku w całości – na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).

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 miasta i gminy Kowalewo Pomorskie	040504_5.0016.107/5	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

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 miasta i gminy Kowalewo Pomorskie	040504_5.0016.107/5	☒ tak ☐ nie	SJ, SZ	Max.	Max.	Min.

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⁾ Uwagi do projektu planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie.

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.

**Burmistrz Miasta i Gminy Kowalewo Pomorskie
ul. Konopnickiej 13
87-410 Kowalewo Pomorskie**

**UWAGI
do projektu planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie**

Jestem właścicielem nieruchomości położonej w granicach administracyjnych gminy Kowalewo Pomorskie, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 107/5 w obrębie Pruska Łąka. Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, przedmiotowa nieruchomość została w całości zakwalifikowana do strefy otwartej oznaczonej symbolem 37SO, w której obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji zabudowy kubaturowej. Przyjęte w projekcie ustalenia uniemożliwiają realizację moich uzasadnionych zamierzeń inwestycyjnych dotyczących przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bądź wariantu alternatywnego pod zabudowę zagrodową. Niniejszym wnoszę formalną uwagę i wnoszę o zmianę strefy planistycznej dla działki nr 107/5, obręb Pruska Łąka, z projektowanej strefy otwartej (37SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), a w przypadku braku możliwości uwzględnienia tego wniosku w całości – o objęcie działki strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).

Przedstawiony w projekcie dokumentu zakaz zabudowy kubaturowej dla działki nr 107/5 pozostaje w rażącej sprzeczności z rzeczywistym stanem zagospodarowania terenu oraz z podstawowymi zasadami ładu przestrzennego, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizowana nieruchomość jest bezpośrednio położona w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w projekcie pod zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową, stanowiących strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 9SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oznaczone symbolami 249SZ, 753SZ i 248SZ. Przedmiotowa działka reprezentuje klasyczny przykład tzw. luki w zabudowie osadniczej miejscowości Pruska Łąka, a jej przekształcenie w strefę SJ lub SZ stanowi naturalne, harmonijne i logiczne domknięcie istniejącej tkanki wiejskiej. Włączenie nieruchomości do strefy wielofunkcyjnej nie doprowadzi do chaotycznego rozpraszania zabudowy ani do powstawania odizolowanych enklaw osadniczych, lecz pozwoli na uporządkowanie granic jednostki osadniczej i optymalne wykorzystanie przestrzeni. Działka nr 107/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, co wyklucza konieczność ponoszenia przez gminę jakichkolwiek kosztów związanych z rozbudową układu drogowego.

Ustalenia projektowe ignorują również stopień wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Przez działkę nr 107/5 przebiegają sieci uzbrojenia terenu, w tym sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna. Obecność podziemnych sieci uzbrojenia oraz przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej w sposób jednoznaczny wykluczają zasadność utrzymywania tej nieruchomości jako rolniczej strefy otwartej. Napowietrzna linia energetyczna obiektywnie ogranicza efektywne i wielkoobszarowe rolnicze wykorzystanie gruntu oraz obniża jego walory przyrodniczo-krajobrazowe, tworząc jednocześnie techniczne korytarze, które doskonale nadają się do zagospodarowania w ramach zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej przy zachowaniu odpowiednich stref technicznych. W ewidencji gruntów działka oznaczona jest jako RIIIa. Choć grunt ten zalicza się do gleb klasy IIIa, należy podkreślić, że w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz polityki planistycznej gminy, przeznaczenie gruntów rolnych klas II-III znajdujących się w granicach zwartych zespołów osadniczych pod cele nierolnicze jest w pełni uzasadnione, jeżeli służy uzupełnieniu istniejącej struktury zabudowy.

Przeznaczenie działki nr 107/5 pod strefę wielofunkcyjną SJ lub SZ znajduje bezpośrednie oparcie w ustaleniach dokumentu uzasadnienie do planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie. Zgodnie z oficjalną bilansową analizą chłonności i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zamieszczoną w uzasadnieniu do planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyliczono na poziomie ZAP = 2398 osób, podczas gdy szacowana chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie wynosi 2700 osób. Oznacza to, że suma chłonności stanowi 113% wartości zapotrzebowania, co mieści się w dopuszczalnym ustawowo przedziale od 70% do 130%, o którym mowa w art. 13d ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskaźnik ten dowodzi, że gmina posiada pełną swobodę prawną i przestrzenne uzasadnienie do wyznaczania nowych terenów wielofunkcyjnych w granicach istniejących luk osadniczych. Ponadto autorzy uzasadnienia do planu ogólnego wprost wskazują, że przeznaczanie terenów rolnych pod zabudowę powinno w pierwszej kolejności obejmować tereny przylegające do istniejących zabudowań w formie uzupełnienia zabudowy. Wyznaczenie dla działki nr 107/5 strefy SJ lub SZ z zachowaniem gminnych standardów urbanistycznych – obejmujących dla strefy SJ maksymalną intensywność zabudowy 1.2, maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%, wysokość do 11 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20-30%, a dla strefy SZ odpowiednio intensywność do 1.5 i wysokość do 15-20 m – zagwarantuje w pełni harmonijne wpisanie inwestycji w lokalny krajobraz.

Argumentacja na rzecz uwzględnienia uwagi znajduje również mocne podparcie w dokumencie prognoza oddziaływania na środowisko do planu ogólnego miasta i gminy Kowalewo Pomorskie. W świetle ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

na obszarze gminy nie występują obszary sieci Natura 2000, a przedmiotowa działka nr 107/5 leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody, w tym poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy oraz poza korytarzami ekologicznymi cieków wodnych Strugi Młyńskiej i Strugi Rychnowskiej. Dokument prognoza oddziaływania na środowisko podkreśla, że najcenniejsze zasoby przyrodnicze i retencyjne gminy koncentrują się w dolinach rzecznych oraz kompleksach leśnych w części południowej, natomiast koncentracja nowej zabudowy na terenach już przekształconych i w lukach osadniczych stanowi podstawowy mechanizm chroniący unikalne ekosystemy przed niekontrolowaną urbanizacją. Przekształcenie działki nr 107/5 w strefę SJ lub SZ nie wywoła negatywnych skutków dla zasobów wodnych, klimatu ani bioróżnorodności, a zachowanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej zapewni właściwe warunki retencji wód opadowych i infiltracji gruntu.

Wniosek o objęcie działki strefą wielofunkcyjną wpisuje się w założenia aktu Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Kowalewo Pomorskie na lata 2022-2030. W dokumencie tym miejscowość Pruska Łąka została zaliczona do kategorii lokalnych ośrodków obsługi ludności, stanowiących wiejskie centra osadnicze, oświatowe i gospodarcze. Strategia Rozwoju kładzie nacisk na harmonijne łączenie funkcji osadniczych z produkcją rolną, rozwój infrastruktury technicznej oraz powstrzymanie niekorzystnych tendencji demograficznych. Umożliwienie rozwoju zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej w Pruskiej Łące wspiera realizację celów strategicznych gminy, przyciąga nowych mieszkańców i stwarza warunki do stabilizacji rynku lokalnego bez konieczności ponoszenia przez samorząd nakładów na infrastrukturę.

Przyjmowanie ustaleń planistycznych musi odbywać się z poszanowaniem nadrzędnych zasad konstytucyjnych. Zgodnie z zasadą pomocniczości wyrażoną w art. 5, 16 i 163 Konstytucji RP oraz w Preambule Konstytucji RP, decyzje dotyczące przeznaczenia nieruchomości powinny być podejmowane z uwzględnieniem racjonalnych potrzeb obywateli oraz lokalnych uwarunkowań. Polityka przestrzenna gminy nie może arbitralnie przekreślać zamierzeń właścicieli, jeżeli są one zgodne z ładem przestrzennym. Ponadto konstytucyjna zasada sprawiedliwości społecznej oraz równości wobec prawa wynikająca z art. 2 Konstytucji RP wymaga jednakowego traktowania właścicieli nieruchomości o zbliżonych cechach. Odmowa objęcia działki nr 107/5 strefą umożliwiającą zabudowę – przy jednoczesnym dopuszczeniu zabudowy na terenach sąsiednich o identycznym położeniu – stanowi naruszenie zasady równości i prowadzi do nieuzasadnionego uprzywilejowania jednych właścicieli kosztem drugih.

Równocześnie należy podkreślić konstytucyjne gwarancje ochrony prawa własności. Zgodnie z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, Rzeczpospolita Polska chroni prawo własności. Artykuł 64 ust. 2 i 3 Konstytucji RP stanowi, że własność może być ograniczona jedynie w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty tego prawa, a art. 31 ust. 3 Konstytucji

RP wymaga, aby wszelkie ograniczenia praw były konieczne w demokratycznym państwie prawnym i proporcjonalne. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy na działce posiadającej dostęp do drogi, uzbrojenie techniczne i położonej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków, nie spełnia wymogu proporcjonalności i stanowi nadmierną ingerencję w prawo własności.

Stanowisko to znajduje pełne potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych oraz w doktrynie prawa. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 21 kwietnia 2021 r. (sygn. II OSK 1546/19) podkreślił, że akt planowania przestrzennego nie może prowadzić do arbitralnego ograniczenia prawa własności bez rzetelnego wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyrokach z 14 listopada 2023 r. (sygn. II SA/Kr 1168/23) oraz z 31 lipca 2024 r. (sygn. II SA/Kr 579/24) wskazał, że ograniczenia planistyczne muszą być proporcjonalne, racjonalne i poparte rzeczywistymi potrzebami przestrzennymi. Ponadto WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z 27 maja 2015 r. (sygn. II SA/Go 543/15) orzekł, że władztwo planistyczne gminy nie oznacza prawa do dowolnego kształtowania przeznaczenia terenów. Podobne stanowisko zajmuje doktryna, m.in. Agnieszka Królczyk w glosie do wyroku NSA z 30 lipca 2010 r. (sygn. II OSK 1053/10) oraz prof. Piotr Tuleja w komentarzu do Konstytucji RP, wskazując, że akty prawa miejscowego muszą szanować konstytucyjne prawa jednostki.

Mając na uwadze powyższą argumentację przestrzenną, techniczną, środowiskową, bilansową, społeczno-gospodarczą oraz prawną, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i zmianę strefy planistycznej dla działki nr 107/5, obręb Pruska Łąka, z projektowanej strefy otwartej (37SO) na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), bądź wariantem alternatywnym na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ). Proponowana zmiana jest w pełni uzasadniona, spójna z sąsiednią zabudową, zgodna z dokumentami strategicznymi gminy oraz chroni konstytucyjne prawa właściciela nieruchomości.

Z poważaniem,

