

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **BURMISTRZ GMINY WĘGORZYNO**

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⁾

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

W związku z Uchwałą Nr III/20/2024 Rady Miejskiej w Węgorzynie z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Węgorzyno oraz w nawiązaniu do projektu planu ogólnego udostępnionego do konsultacji społecznych, wnoszę o zmianę i uwzględnienie w projekcie planu ogólnego określonych stref planistycznych.

1. objęcie całej działki ewidencyjnej nr 189, obręb **Runowo**, gmina **Węgorzyno**, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną („SJ”),
2. objęcie całej działki nr 189 obszarem uzupełnienia zabudowy („OUZ”),
3. odpowiednią korektę granic stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy na rysunku planu ogólnego.

W przypadku nieuwzględnienia wniosku o objęcie całej działki nr 189 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną („SJ”), wnoszę o objęcie części działki nieobjętej obecnie strefą „SJ”, strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową („SZ”) oraz o objęcie całej działki nr 189 obszarem uzupełnienia zabudowy („OUZ”).

Uzasadnienie:

Projekt planu ogólnego gminy Węgorzyno przewiduje dla działki nr 189 jedynie częściowe objęcie strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną („SJ”). Jednocześnie znaczna część działki pozostaje poza strefą SJ oraz poza obszarem uzupełnienia zabudowy („OUZ”).

Działka nr 189 położona jest w obrębie **Runowo**, gmina **Węgorzyno**, powiat **łobeski**, województwo **zachodniopomorskie**. Stanowi jedną nieruchomość o powierzchni 0,35 ha. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a w pasie drogowym zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w szczególności sieć energetyczna, wodociągowa i telekomunikacyjna, umożliwiająca obsługę przyszłej zabudowy. Cała nieruchomość posiada zatem jednakowe warunki komunikacyjne i infrastrukturalne.

Objęcie całej działki nr 189 strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz obszarem uzupełnienia zabudowy nie będzie wymagało realizacji nowej infrastruktury publicznej ani ponoszenia przez gminę dodatkowych nakładów związanych z obsługą komunikacyjną terenu. Wnioskowana zmiana pozwoli na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, co pozostaje zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz efektywnego wykorzystania już istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W otoczeniu działki nr 189 występują tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowej. W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 189 projekt planu ogólnego przewiduje strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną („SJ”), w szczególności na działce nr 157/2 oraz 157/1. Okoliczności te potwierdzają, że teren w bezpośrednim otoczeniu działki nr 189 został już uznany za odpowiedni dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Działka nr 189, ze względu na położenie wzdłuż drogi publicznej, dostęp do infrastruktury technicznej oraz częściowe objęcie strefą „SJ”, stanowi racjonalne uzupełnienie istniejącego zagospodarowania przestrzennego i pozostaje w funkcjonalnym związku z terenami przeznaczonymi pod rozwój zabudowy. Objęcie całej działki nr 189 strefą „SJ” nie prowadziłoby do rozpraszania zabudowy, lecz do uporządkowanego wykorzystania terenu położonego przy istniejącej drodze i infrastrukturze.

Dodatkowo część działki nieobjęta strefą „SJ” stanowi grunt rolny klasy bonitacyjnej RV. Są to grunty o niskiej przydatności rolniczej, których objęcie funkcją mieszkaniową nie prowadzi do uszczerpkowania zasobu gruntów rolnych o wysokiej wartości produkcyjnej. Brak jest zatem przesłanek związanych z ochroną wartościowych gruntów rolnych, które uzasadniałyby pozostawienie tej części działki poza strefą zabudowy.

Objęcie strefą SJ jedynie fragmentu działki prowadzi do powstania sztucznej granicy planistycznej w obrębie jednej nieruchomości, pomimo identycznych uwarunkowań przestrzennych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych całego terenu. Rozwiązanie takie ogranicza możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości i nie znajduje uzasadnienia w istniejących warunkach terenowych.

Skoro projekt planu ogólnego przewiduje objęcie części działki nr 189 strefą „SJ”, oznacza to, że projektodawca uznał ten teren za odpowiedni dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. W ocenie wnoszącego brak jest obiektywnych przesłanek przestrzennych, infrastrukturalnych lub środowiskowych uzasadniających odmienne traktowanie pozostałej części tej samej nieruchomości, posiadającej identyczne uwarunkowania zagospodarowania.

Objęcie całej działki nr 189 strefą „SJ” oraz obszarem uzupełnienia zabudowy nie będzie powodowało rozpraszania zabudowy, lecz umożliwi racjonalne wykorzystanie terenu pozostającego w funkcjonalnym związku z istniejącą zabudową oraz terenami przeznaczonymi pod rozwój zabudowy. Pozwoli również na efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

Działka nr 189 spełnia również cechy terenu stanowiącego uzupełnienie istniejącej zabudowy. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, posiada dostęp do drogi publicznej oraz możliwość pełnego uzbrojenia. W związku z tym zasadnym jest objęcie całej nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy.

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Konstytucją RP, która chroni prawo własności, każdy ma prawo zagospodarować teren, który stanowi jego własność zgodnie z jego wolą, jeśli nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami oraz interesem osób trzecich. Wskazane w piśmie planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie narusza jakichkolwiek praw innych podmiotów.

Ponadto art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej gwarantują ochronę prawa własności. Ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powinny być proporcjonalne, racjonalnie uzasadnione oraz wynikać z rzeczywistych potrzeb kształtowania polityki przestrzennej.

Pozostawienie części działki nr 189 poza strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną („SJ”) i poza obszarem uzupełnienia zabudowy prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości, mimo że cała działka posiada jednakowe cechy funkcjonalne, komunikacyjne i infrastrukturalne. Takie zróżnicowanie przeznaczenia w obrębie jednej nieruchomości nie znajduje uzasadnienia w rzeczywistych uwarunkowaniach przestrzennych.

Zgodnie z art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego organy administracji publicznej obowiązane są podejmować wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy, mając na względzie interes społeczny oraz słuszny interes obywateli. Biorąc pod uwagę interes społeczny i słuszny interes obywateli prawidłowym jest wyznaczenie w obszarze objętym pismem obszaru uzupełnienia zabudowy i wskazanie go jako strefę zabudowy zgodną z pismem. Z kolei art. 8 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nakazuje prowadzenie postępowania w sposób budzący zaufanie obywateli do władzy publicznej, przy zachowaniu zasad proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania.

Uwzględnienie niniejszej uwagi pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu posiadającego dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zapewni spójność przestrzenną z terenami sąsiednimi oraz umożliwi realizację prawa właściciela do korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

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	321805_5.0007.189	☐ tak ☒ nie	Wnoszę o rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy („OUZ”) na całą działkę nr 189 oraz o objęcie części działki nieobjętej obecnie strefą „SJ”, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, tak aby cała działka nr 189 została objęta strefą „SJ”. W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, wnoszę o objęcie części działki nieobjętej obecnie strefą „SJ”, strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową („SZ”), przy jednoczesnym objęciu całej działki obszarem uzupełnienia zabudowy („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 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⁾

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: 18.06.2026 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 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.