



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Kamienia Krajeńskiego

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

Kraj:

Powiat:

Ulica:

Miejsce:

E-mail:

Nr telefonu:

Adres:

4.1. O

lub u

☒ tak

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⁾ Wnoszę (wspólnie z małżonką, współwłaścicielką nieruchomości) o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego dla działek nr 345/24 i 345/1 (obręb 0012 Witkowo) poprzez objęcie ich strefą planistyczną SJ oraz obszarem uzupełnienia zabudowy (lub odpowiednie rozszerzenie jego granic). Dla obu działek Burmistrz Kamienia Krajeńskiego wydał decyzje o warunkach zabudowy: nr 6730.38.2025 z 12.11.2025 r. (działka 345/24) oraz nr 6730.37.2025 z 08.09.2025 r. (działka 345/1), każda ustalająca warunki dla budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Obie działki bezpośrednio sąsiadują z terenami przeznaczonymi w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową. Pełne uzasadnienie – Załącznik nr 1.

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 Gminy Kamień Krajeński	345/24 i 345/1 obręb Witkowo, gmina Kamień Krajeński	☒ tak ☐ nie	Wniosek o objęcie strefą SJ i obszarem uzupełnienia zabudowy; działki objęte decyzją WZ nr [REDACTED] oraz decyzją WZ nr [REDACTED]

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⁾
Załącznik nr 1 uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Kamień Krajeński

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: 2026-09-01

- 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.

Załącznik nr 1

uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Kamień Krajeński

Szczegółowe uzasadnienie uwagi dotyczącej działek ewidencyjnych nr 345/24 oraz 345/1, obręb 0012 Witkowo

W związku z prowadzonymi konsultacjami społecznymi dotyczącymi projektu Planu Ogólnego Gminy Kamień Krajeński wnosimy o zmianę ustaleń projektu planu ogólnego w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 345/24 oraz 345/1, obręb 0012 Witkowo, stanowiących naszą współwłasność, poprzez objęcie tych nieruchomości strefą umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności poprzez zakwalifikowanie ich do odpowiedniej strefy SJ oraz – jeżeli dla realizacji funkcji mieszkaniowej jest to wymagane – włączenie ich do obszaru uzupełnienia zabudowy albo odpowiednie rozszerzenie jego granic w zakresie dopuszczonym obowiązującymi przepisami.

1. Bezpośrednie sąsiedztwo terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Działki nr 345/24 i 345/1 bezpośrednio sąsiadują z terenami, które w projekcie Planu Ogólnego Gminy Kamień Krajeński zostały przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną. W obu wydanych decyzjach o warunkach zabudowy organ wskazał, że w sąsiedztwie znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr 346/15 oraz zabudowa handlowa lub usługowa na działce nr 346/4, które posłużyły jako podstawa oceny zgodności z zasadą dobrego sąsiedztwa. Obie działki mają też potwierdzony dostęp do drogi powiatowej nr 350 poprzez działkę nr 345/12. Pozostawienie naszych nieruchomości poza funkcją mieszkaniową, przy jednoczesnym przeznaczeniu bezpośrednio sąsiadujących terenów pod zabudowę mieszkaniową, prowadzi do powstania wyraźnej granicy pomiędzy terenami o porównywalnym potencjale zagospodarowania. Objęcie obu nieruchomości funkcją mieszkaniową stanowiłoby naturalne uzupełnienie istniejącego układu osadniczego, a nie tworzenie nowego, odizolowanego obszaru zabudowy.

2. Dwie istniejące decyzje o warunkach zabudowy

Dla obu wskazanych nieruchomości Burmistrz Kamienia Krajeńskiego wydał odrębne decyzje o warunkach zabudowy, każda ustalająca warunki dla budowy trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dla działki nr 345/24 – decyzja nr [REDAKTOWANO]; dla działki nr 345/1 – decyzja nr [REDAKTOWANO]. Obie decyzje zostały poprzedzone analizą urbanistyczną, w tym oceną istniejącej zabudowy i możliwości ustalenia parametrów nowej zabudowy, oraz uzgodnieniami właściwych organów. Z dokumentacji obu postępowań wynika ponadto dostęp nieruchomości do drogi powiatowej nr 350 przez działkę nr 345/12 oraz istnienie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wydanie tych decyzji przez ten sam organ stanowi istotne, konkretne i zindywidualizowane uwarunkowanie faktyczne dotyczące obu nieruchomości, które powinno zostać uwzględnione przy kształtowaniu polityki przestrzennej tego regionu.

3. Wnioskowane zagospodarowanie nie prowadzi do rozpraszania zabudowy

Naszym zamierzeniem nie jest tworzenie rozproszonego zespołu zabudowy na terenach całkowicie niezwiązanych z istniejącą strukturą osadniczą. Nieruchomości bezpośrednio przylegają do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a ich zagospodarowanie stanowiłoby kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej. Takie rozwiązanie odpowiada celom wskazanym w dokumentacji projektu planu ogólnego, w szczególności zapewnieniu ciągłości istniejących struktur osadniczych oraz ograniczeniu rozpraszania zabudowy.

4. Racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury

Objęcie działek funkcją mieszkaniową pozwoliłoby na racjonalne wykorzystanie istniejącej obsługi komunikacyjnej (droga powiatowa nr 350 i działka dojazdowa nr 345/12) oraz – w zakresie jej dostępności – infrastruktury technicznej. W dokumentacji projektu planu ogólnego wskazano, że przy rozszerzaniu obszarów uzupełnienia zabudowy kierowano się m.in. potrzebą racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zapewnienia ciągłości istniejących struktur osadniczych.

5. OUZ – najpierw weryfikacja podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy

Z uzasadnienia projektu Planu Ogólnego Gminy Kamień Krajeński wynika, że maksymalny limit rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 64,6402 ha, a faktyczne rozszerzenie 63,7783 ha. Nie przesądza to jednak o kwalifikacji naszych działek. W pierwszej kolejności wnosimy o sprawdzenie, czy działki nr 345/1 i 345/24 spełniają kryteria objęcia podstawowym obszarem uzupełnienia zabudowy ze względu na istniejącą zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie i położenie przy drodze publicznej. Dopiero w razie negatywnego wyniku tej analizy prosimy o ocenę możliwości wykorzystania niewykorzystanej części limitu rozszerzenia OUZ, przy uwzględnieniu szczególnego, udokumentowanego charakteru tych nieruchomości.

6. Umiarkowany i możliwy do kontrolowania zakres planowanego zagospodarowania

Naszym zamierzeniem jest podział każdej z dwóch nieruchomości na trzy działki, a następnie ich zbycie sześciu indywidualnym nabywcom z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Planowane jest zatem

powstanie łącznie sześciu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a nie terenu o charakterze intensywnej lub wielkoskalowej zabudowy. Zakres planowanego zagospodarowania odpowiada rodzajowi inwestycji, dla którego Burmistrz Kamienia Krajeńskiego wydał decyzje o warunkach zabudowy dla obu nieruchomości. Skala zamierzenia jest ograniczona i możliwa do uregulowania za pomocą parametrów właściwej strefy planistycznej planu ogólnego.

7. Spójność z założeniami projektu planu ogólnego

W dokumentacji projektu planu ogólnego wskazano, że przy wyznaczaniu stref planistycznych priorytetowo rozpatrywano m.in. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełniające istniejącą zabudowę oraz tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W przypadku naszych nieruchomości występuje kilka jednoczesnych przesłanek przemawiających za ich przeznaczeniem mieszkaniowym: dwie istniejące decyzje o warunkach zabudowy, bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i usługowych, wspólny dostęp do drogi publicznej, możliwość kontynuacji istniejącej struktury osadniczej oraz ograniczony charakter zamierzonego zagospodarowania.

8. Brak stwierdzonych w decyzjach WZ istotnych przeszkód do zabudowy

W wydanych decyzjach WZ organ wskazał m.in. dostęp do drogi publicznej, wystarczające istniejące lub projektowane uzbrojenie oraz brak przeszkód wynikających z przepisów odrębnych, które sprzeciwiałyby się realizacji inwestycji. W decyzji dotyczącej działki nr 345/24 wskazano również, że teren nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani na terenie górniczym. Okoliczności te potwierdzają udokumentowany potencjał inwestycyjny obu nieruchomości i powinny zostać uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego.

9. Wniosek końcowy

- włączenie nieruchomości do odpowiedniej strefy SJ umożliwiającej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- jeżeli jest to wymagane dla realizacji tej funkcji – objęcie ich obszarem uzupełnienia zabudowy lub odpowiednie rozszerzenie granic tego obszaru w zakresie dopuszczonym obowiązującymi przepisami;
- uwzględnienie przy rozstrzyganiu niniejszej uwagi obu istniejących decyzji o warunkach zabudowy oraz bezpośredniego sąsiedztwa terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową;
- w przypadku braku możliwości objęcia nieruchomości podstawowym OUZ – przeanalizowanie możliwości wykorzystania niewykorzystanej części dopuszczalnego limitu rozszerzenia OUZ;

Jednocześnie, w przypadku nieuwzględnienia niniejszej uwagi, wnosimy o wskazanie w zestawieniu rozpatrzenia uwag konkretnych przyczyn przestrzennych, prawnych i faktycznych, dla których działki nr 345/24 i 345/1 nie mogą zostać objęte funkcją mieszkaniową, w szczególności o wskazanie, czy przeszkodą jest brak spełnienia warunków dla obszaru uzupełnienia zabudowy, ograniczenie wynikające z art. 13d ustawy, uwarunkowania środowiskowe, infrastrukturalne, komunikacyjne lub inne szczególne uwarunkowania dotyczące tych nieruchomości.

Z poważaniem

