

## Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



### 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ MIASTA I GMINY KAMIENIA KR.

### 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu      ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>  
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>      ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

### 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- ☒ 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 PISMO<sup>4)</sup>

Imię

Kraj:

Powiat:

Ulica:

Miejscowość:

E-mail:

Nr telefonu:

Adres:

4.1. Cecha:

lub u

☒ ta

### 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

### 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

(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 elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

### 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść<sup>6)</sup> Wnoszę o włączenie działki →

O numerze ewidencyjnym 159, położonej w granicach obszaru planu ogólnego gminy - miasta do planu ogólnego gminy - miasta z zabudową jednorodzinną wielofunkcyjną

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 <sup>7)</sup> | 7.2.4. Treść <sup>6)</sup> |
|-----|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1   |                                             |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> nie                                   |                            |

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 <sup>7)</sup> | 7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup> | 7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] | 7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m] | 7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1   |                                                                                         |                                                        | <input type="checkbox"/> tak<br><input type="checkbox"/> 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.<sup>9)</sup>

uzasadnienie uwagi do planu ogólnego

## 10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powi... ieszczą się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: .....

Data: 14.08.2026

Właściciel

Kamień Krajeński, dnia [data]  
14.09.2026  
Burmistrz Kamienia Krajeńskiego  
Plac Odrodzenia 3  
89-430 Kamień Krajeński

ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA „PISMO DOTYCZĄCE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO”  
**UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY KAMIEŃ KRAJEŃSKI**  
*żądanie ponownej analizy i korekty granic obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)*

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Działka ewidencyjna   | nr 154                                |
| Obręb                 | 0001 Kamień Krajeński (miasto)        |
| Identyfikator działki | 041301_4.0001.154                     |
| Powierzchnia          | 30 174 m <sup>2</sup> (ok. 3,0174 ha) |

## I. Wniosek

Wnoszę o ponowne przeanalizowanie oraz zmianę projektu planu ogólnego gminy Kamień Krajeński poprzez włączenie działki nr 154 (041301\_4.0001.154) do obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), a jeżeli objęcie całej działki nie jest możliwe – o wyznaczenie OUZ co najmniej na części nieruchomości, której włączenie jest możliwe w ramach dopuszczalnego limitu i pozostaje racjonalne z punktu widzenia istniejącej struktury przestrzennej. Jednocześnie wnoszę o indywidualne, merytoryczne rozpatrzenie tej nieruchomości, z uwzględnieniem jej położenia w granicach miasta, relacji do terenów sąsiednich, dostępu komunikacyjnego, możliwości obsługi infrastrukturą oraz skutków pozostawienia nieruchomości poza OUZ dla przyszłego sposobu jej zagospodarowania.

## II. Podstawa prawna możliwości korekty OUZ

- § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729) wyraźnie dopuszcza rozszerzenie granic OUZ z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy, do maksymalnej łącznej powierzchni  $P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$ . Tym samym granice OUZ nie są wyłącznie mechanicznym wynikiem podstawowego algorytmu.
- Art. 13i ust. 3 pkt 9 i 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje po konsultacjach wprowadzić do projektu zmiany wynikające z konsultacji oraz ponowić niezbędne uzgodnienia i czynności w zakresie wymaganej zmiany. Obecny etap procedury nie zamyka więc prawnej możliwości korekty projektu.
- Art. 13j ust. 1 i 2 tej ustawy przewiduje także możliwość dokonania zmian, gdy konieczność ich wprowadzenia stwierdzi rada gminy po przedstawieniu jej projektu; ponawiane czynności mogą wówczas dotyczyć wyłącznie części projektu objętej zmianą.
- Art. 13h ust. 2 pkt 2 ustawy wymaga, aby uzasadnienie planu ogólnego zawierało wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia OUZ w przyjętych granicach. Granica OUZ powinna więc mieć uchwytne uzasadnienie planistyczne, a nie charakter arbitralny.

## III. Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesu właściciela

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego oraz rozwój infrastruktury technicznej. Art. 1 ust. 3 nakazuje organowi ważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag zmierzających do zmiany sposobu

zagospodarowania terenu. Władztwo planistyczne gminy jest szerokie, ale wymaga racjonalnego, proporcjonalnego i możliwego do wyjaśnienia rozstrzygnięcia. Pozostawienie działki poza OUZ ma istotny skutek praktyczny, ponieważ art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy co do zasady uzależnia możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy od położenia terenu w OUZ, z ustawowymi wyjątkami. Z tego względu decyzja o przebiegu granicy OUZ powinna uwzględniać rzeczywiste uwarunkowania konkretnej nieruchomości.

#### **IV. Uwarunkowania działki nr 154**

Działka nr 154, obręb 0001 Kamień Krajeński, identyfikator 041301\_4.0001.154, o powierzchni około 30 174 m<sup>2</sup> leży w obrębie miejskim Kamienia Krajeńskiego. Z tego względu ograniczenie z § 1 ust. 6 rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r., odnoszące się do rozszerzania OUZ na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, nie może być podstawą odmowy jedynie z racji klasy gruntu, jeżeli nieruchomość znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Jeżeli wykorzystanie pełnych 3,0174 ha byłoby nieuzasadnione z punktu widzenia dostępnego limitu Pp, wnioskuje o korektę obejmującą tylko część działki. Przepisy o OUZ nie wymagają utożsamiania jego granicy z granicami działek ewidencyjnych, dlatego możliwe jest rozwiązanie pośrednie, które ogranicza ingerencję w bilans powierzchniowy, a jednocześnie nie zamyka całej nieruchomości na przyszłe racjonalne zagospodarowanie.

#### **V. Żądanie transparentnego uzasadnienia i danych o limicie rozszerzenia**

W razie nieuwzględnienia uwagi wnoszę, aby propozycja jej rozpatrzenia i uzasadnienie w raporcie z konsultacji, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy, odnosiły się bezpośrednio do działki nr 154 oraz wskazywały rzeczywistą przesłankę odmowy. W szczególności wnoszę o podanie – albo wskazanie miejsca w dokumentacji planistycznej, w którym można je zweryfikować – następujących danych:

- wartości Pb, Pu i wynikającej z nich maksymalnej wartości Pp przyjętych przy wyznaczaniu OUZ w gminie;
- łącznej powierzchni rozszerzeń OUZ dokonanych na podstawie § 1 ust. 5 rozporządzenia oraz informacji, jaka część dopuszczalnego limitu Pp pozostaje niewykorzystana;
- informacji, czy działka nr 154 była analizowana pod kątem rozszerzenia OUZ i jakie konkretne przesłanki przesądziły o jej pominięciu;
- w przypadku gdy bezpośrednio sąsiadujące lub porównywalne funkcjonalnie tereny zostały objęte OUZ – wskazania obiektywnych, planistycznych przesłanek uzasadniających odmienne potraktowanie działki nr 154;
- informacji, czy możliwe było wariantowe objęcie OUZ jedynie części działki i – jeżeli nie – z jakiej konkretnej przyczyny rozwiązanie takie zostało odrzucone.

Raport z konsultacji powinien zawierać wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem. Przy tak istotnym skutku planistycznym dla nieruchomości ogólne stwierdzenie, że „działka nie wynika z algorytmu” albo że „brak jest możliwości włączenia”, bez odniesienia do ustawowo dopuszczalnego rozszerzenia OUZ i dostępnego limitu, nie wyjaśniałoby w sposób wystarczający przyczyn przyjętego rozwiązania.

#### **VI. Porównywalne tereny i zasada niedowolności rozstrzygnięcia**

Jeżeli w projekcie OUZ obejmuje tereny pozostające w porównywalnej sytuacji przestrzennej do działki nr 154, w szczególności niezabudowane grunty położone na obrzeżach istniejącej struktury miejskiej, wnoszę o zastosowanie jednolitych kryteriów planistycznych albo szczegółowe wykazanie różnicy w uwarunkowaniach. Odmienne traktowanie nieruchomości o porównywalnych cechach powinno wynikać z obiektywnych kryteriów związanych z ładem przestrzennym, ochroną środowiska, komunikacją, infrastrukturą, ograniczeniami szczególnymi lub polityką rozwoju przestrzennego gminy. Wnioskodawca nie kwestionuje kompetencji gminy do kształtowania polityki przestrzennej, lecz domaga się, aby władztwo planistyczne zostało wykonane w sposób przejrzysty, spójny i uwzględniający wynikający z art. 1 ust. 2 i 3 ustawy obowiązek uwzględnienia prawa własności oraz wagi interesów publicznych i prywatnych.

## VII. Wnioski końcowe

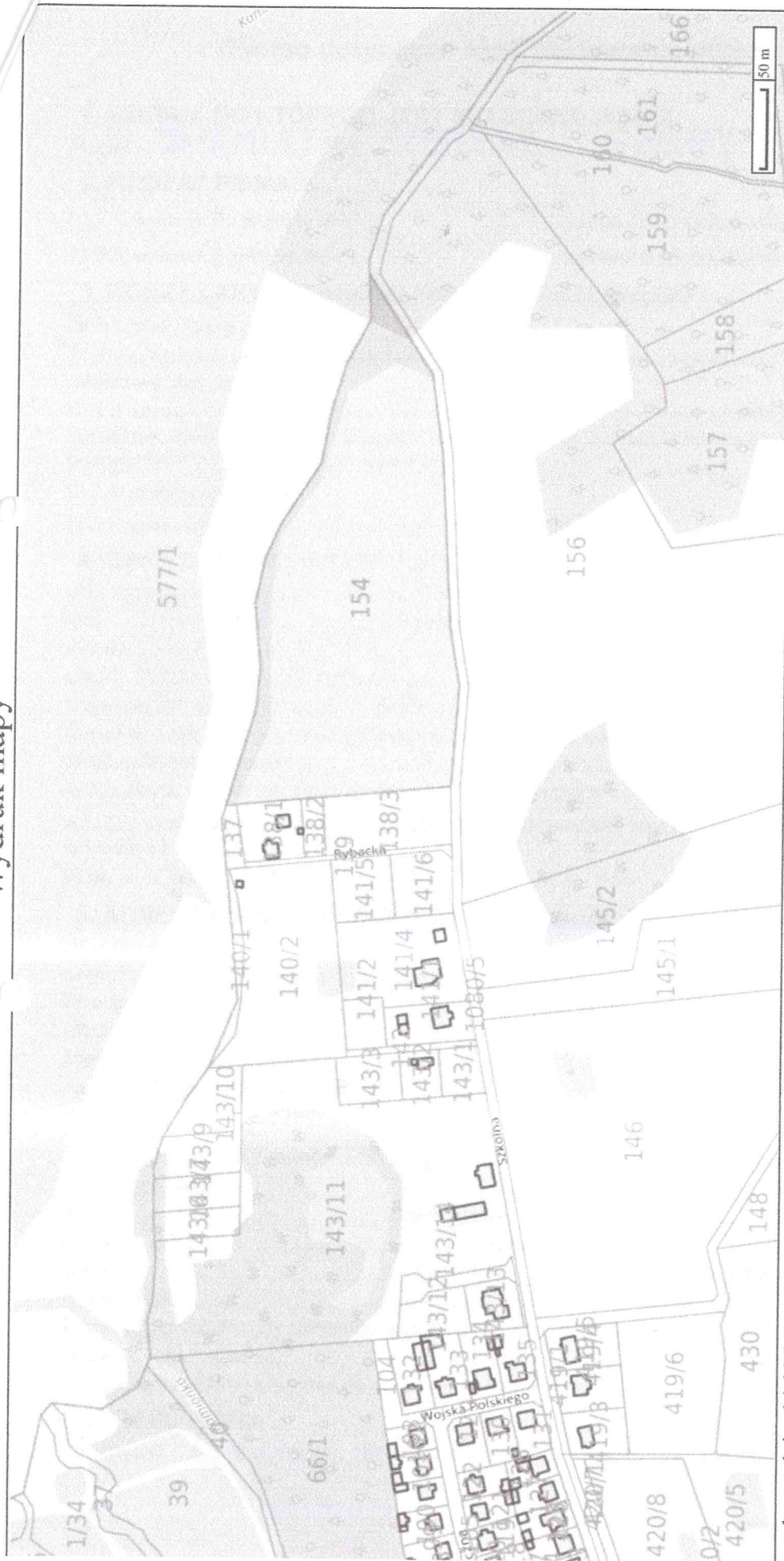
1. Zmienić projekt planu ogólnego przez objęcie OUZ działki nr 154 w całości.
2. Jeżeli wariant pełny nie mieści się w limicie albo nie znajduje dostatecznego uzasadnienia – objąć OUZ możliwie największą racjonalną część działki, w szczególności część najlepiej powiązaną z istniejącą strukturą zabudowy i obsługą komunikacyjną.
3. Przeanalizować, czy dla zamierzonego racjonalnego wykorzystania terenu konieczna jest także korekta strefy planistycznej lub jej profilu funkcjonalnego.
4. W przypadku odmowy przedstawić indywidualne uzasadnienie dotyczące działki nr 154, obejmujące przesłanki geometryczne, funkcjonalne i bilansowe, w tym dane dotyczące wykorzystania limitu Pp albo wskazanie miejsca ich udostępnienia w dokumentacji planistycznej.
5. Jeżeli w sąsiedztwie lub w porównywalnych lokalizacjach rozszerzono OUZ, wskazać kryteria uzasadniające odmienne rozstrzygnięcie wobec działki nr 154.

Mając na uwadze, że konsultacje społeczne służą również wprowadzaniu uzasadnionych korekt do projektu planu ogólnego, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i dokonanie ponownej analizy granic OUZ przed zakończeniem procedury planistycznej.

  
(podpis wnioskodawcy)

## Załączniki

1. wydruk / zrzut mapy ewidencyjnej z oznaczeniem działki nr 154, identyfikator 041301\_4.0001.154;
2. ewentualny szkic postulowanej części działki, która miałaby zostać objęta OUZ – jeżeli gmina uzna objęcie całej działki za niemożliwe;
3. inne dokumenty potwierdzające dostęp komunikacyjny, uzbrojenie lub zamierzenia dotyczące racjonalnego zagospodarowania nieruchomości – jeżeli wnioskodawca je posiada.



urządzone dnia: 14.09.2026 r.

druk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem