

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Człuchów

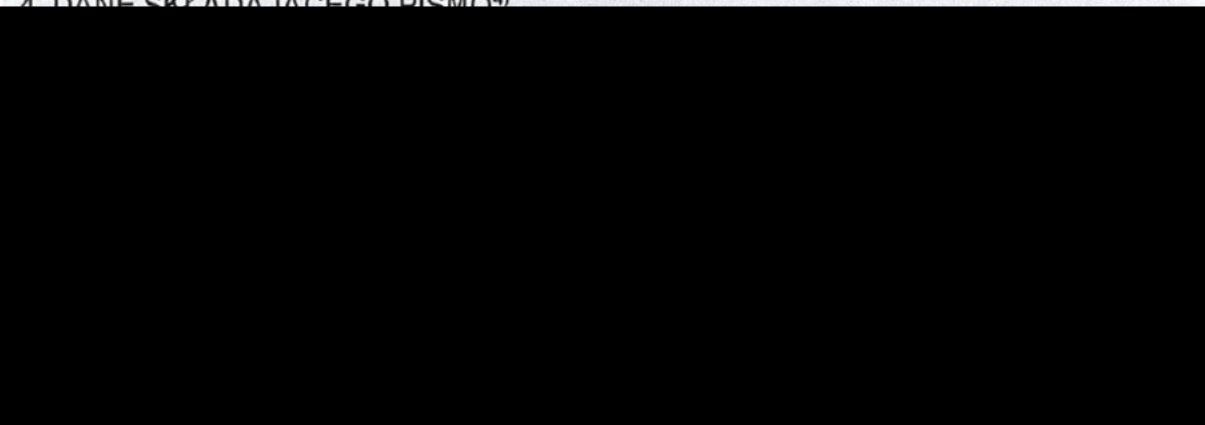
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 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⁾



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⁾

Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki nr 459/22 w projekcie Planu Ogólnego poprzez:

1. Wyłączenie przedmiotowej działki ze strefy otwartej (oznaczonej symbolem 9 SO).
 2. Włączenie działki nr 459/22 do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonej symbolem 31 SJ), poprzez odpowiednie rozszerzenie granic tej strefy kosztem strefy 9 SO.
- szczegółowe uzasadnienie w załączniku

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			☐ tak ☐ 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 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: 18.05.2026r.

- 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.

Wnioskodawcy:

**UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY CZŁUCHÓW-
ZAŁACZNIK DO UWAG NA FORMULARZU**

Dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 459/22, obręb Sieroczyn

Działając jako właściciele nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 459/22 w obrębie Sieroczyn, na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnosimy niniejsze uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Człuchów.

TREŚĆ UWAGI: Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki nr 459/22 w projekcie Planu Ogólnego poprzez:

1. **Wylączenie przedmiotowej działki ze strefy otwartej (oznaczonej symbolem 9 SO).**
2. **Włączenie działki nr 459/22 do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonej symbolem 31 SJ), poprzez odpowiednie rozszerzenie granic tej strefy kosztem strefy 9 SO.**

UZASADNIENIE:

Proponowane w projekcie Planu Ogólnego objęcie działki nr 459/22 strefą 9 SO (strefa otwarta), która z założenia wyklucza nową zabudowę, jest w naszej ocenie działaniem naruszającym zasady słuszności, prawo własności oraz logikę ładu przestrzennego z następujących powodów:

1. Istnienie prawomocnych decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ): Dla przedmiotowego terenu zostały wydane i pozostają w obrocie prawnym ostateczne decyzje o warunkach zabudowy:

- **Decyzja nr 256/2025 (znak: RP.6730.256.2025)** wydana bezpośrednio dla działki 459/22, dopuszczająca budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budynkiem gospodarczo-garażowym.
- **Decyzja nr 120/2024 (znak: RP.6730.120.2024)** wydana dla działki 459/21, z której to działki została wydzielona przedmiotowa parcela 459/22. Fakt wydania powyższych decyzji potwierdza, że teren ten już na etapie analizy urbanistycznej został uznany za zdatny do zabudowy, spełniający zasadę dobrego sąsiedztwa oraz posiadający dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Kontynuacja funkcji i spójność ze strefą 31 SJ: Działka nr 459/22 posiada identyczne cechy fizyczne, krajobrazowe oraz dostęp do infrastruktury jak sąsiednie działki ujęte w projekcie Planu Ogólnego w strefie 31 SJ. Podział terenu na strefę budowlaną (31 SJ) i otwartą (9 SO) przebiega w tym miejscu w sposób arbitralny, przecinając logiczny ciąg

planowanej zabudowy. Włączenie naszej działki do strefy 31 SJ zapewni zwartość struktury osadniczej i zapobiegnie nieuzasadnionej fragmentacji terenu.

3. Ryzyko perturbacji prawnych i gospodarczych: Pozostawienie działki w strefie 9 SO wygeneruje w przyszłości istotne problemy:

- **Niemożliwość modernizacji:** W przypadku konieczności przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy legalnie wzniesionego budynku (na podstawie obecnych WZ), właściciele zostaną pozbawieni możliwości uzyskania nowych decyzji administracyjnych, gdyż będą one sprzeczne z Planem Ogólnym.
- **Utrata wartości nieruchomości:** Drastyczna zmiana przeznaczenia gruntu z budowlanego na "otwarty" stanowi naruszenie interesu prawnego właścicieli i może skutkować roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Naruszenie zasady zaufania do organów administracji: Jako właściciele podjęliśmy działania inwestycyjne (zakup działki, uzyskanie decyzji WZ) w oparciu o dotychczasową politykę przestrzenną Gminy. Nagła zmiana klasyfikacji tego terenu na strefę wolną od zabudowy podważa zaufanie obywatela do państwa i stanowionego przez gminę prawa.

Podsumowanie: Przedmiotowa działka nie posiada walorów przyrodniczych, które predysponowałyby ją do ochrony w ramach strefy otwartej 9 SO, a jej bezpośrednie sąsiedztwo z terenami zabudowanymi (strefa 31 SJ) czyni jej zabudowę naturalnym kierunkiem rozwoju wsi/miasta. Wnosimy o pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi i skorygowanie granic stref w projekcie Planu Ogólnego.

