

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⁾

7. TREŚĆ PISMA

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 Wójta Gminy Człuchów o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag do projektu planu ogólnego gminy Człuchów, sporządzanego na podstawie Uchwały nr II.19.2024 Rady Gminy Człuchów z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Człuchów, wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego dotyczącą nieruchomości położonej w obrębie Kołdowo, oznaczonej numerem ewidencyjnym 329/38. Wnoszę o zmianę przeznaczenia wskazanej działki poprzez objęcie jej w całości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zamiast projektowanego podziału nieruchomości na strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową 80SZ, strefę otwartą 25SO oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 114SJ, ewentualnie o znaczące ograniczenie zasięgu strefy otwartej SO i objęcie większej części działki strefą SJ, umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

7.1. (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 Człuchów	220303_2.0012.329/38	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z punktem 7.1.

7.2. (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 gminy Człuchów	220303_2.0012.329/38	☒ tak ☐ nie	SJ	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 Człuchów.

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 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.

**Wójt Gminy Człuchów
ul. Szczecińska 33
77-300 Człuchów**

**UWAGI
do projektu planu ogólnego gminy Człuchów.**

Działając jako właściciel nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 329/38, obręb Kołdowo, wnoszę o zmianę projektowanego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości poprzez objęcie całej działki strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zamiast obecnego podziału działki na trzy różne strefy planistyczne: strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (80SZ), strefę otwartą (25SO) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (114SJ).

Przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązanie jest niespójne funkcjonalnie i przestrzennie, a także nie odpowiada rzeczywistemu sposobowi użytkowania nieruchomości oraz jej uwarunkowaniom terenowym. Działka nr 329/38 posiada już istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz pełny dostęp do infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej. Nieruchomość położona jest bezpośrednio przy drodze krajowej nr 25, w obszarze istniejącej i rozwijającej się zabudowy, co przesądza o jej faktycznym charakterze osadniczym, a nie rolniczym czy przyrodniczym.

W projekcie planu ogólnego oraz prognozie oddziaływania na środowisko wielokrotnie wskazuje się, że strefy mieszkaniowe wyznaczano przede wszystkim „na terenach już zainwestowanych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie”, a także tam, gdzie występuje istniejąca infrastruktura techniczna i układy osadnicze. Jednocześnie wskazano, że strefy zostały wyznaczone „z uwzględnieniem istniejącego i planowanego zagospodarowania, warunków środowiskowych, dostępności infrastruktury oraz dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. W odniesieniu do działki nr 329/38 wszystkie te przesłanki przemawiają za objęciem całego terenu strefą SJ.

Należy podkreślić, że działka ma charakter podłużny i funkcjonalnie stanowi jeden spójny organizm przestrzenny. Wprowadzenie aż trzech odmiennych stref planistycznych na jednej nieruchomości prowadzi do jej sztucznego i nieracjonalnego podziału, utrudniając możliwość racjonalnego zagospodarowania terenu oraz ograniczając wykonywanie prawa własności. Takie rozwiązanie pozostaje sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczególnie nieuzasadnione jest objęcie części działki strefą otwartą SO. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko strefa SO została przewidziana przede wszystkim dla terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, obejmujących kompleksy leśne, doliny rzeczne, jeziora, torfowiska, tereny podmokłe oraz obszary stanowiące elementy systemów ekologicznych i korytarzy migracyjnych. Tymczasem działka nr 329/38 nie znajduje się na obszarze objętym żadną formą ochrony przyrody, nie stanowi korytarza ekologicznego, nie obejmuje terenów leśnych, torfowiskowych ani podmokłych, nie znajduje się również w obrębie obszarów Natura 2000, rezerwatów czy obszarów chronionego krajobrazu.

Co więcej, sama prognoza środowiskowa wskazuje, że strefa otwarta ma służyć przede wszystkim ochronie terenów o szczególnej wartości środowiskowej i krajobrazowej. Nie sposób uznać za spełniający te kryteria teren położony bezpośrednio przy drodze krajowej nr 25, otoczony istniejącą zabudową oraz infrastrukturą techniczną. Teren ten jest już przekształcony antropogenicznie i posiada charakter osadniczy. W konsekwencji objęcie jego fragmentu strefą SO nie realizuje celów środowiskowych wskazywanych w dokumentach planistycznych, lecz prowadzi wyłącznie do nadmiernego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości.

Należy również zwrócić uwagę, że według ewidencji gruntów działka obejmuje przede wszystkim grunty rolne klas RIVa, RIVb, PsV oraz grunty oznaczone jako Br-RIVa i S-RIVa. Są to grunty o przeciętnych lub niskich walorach rolniczych, które nie powinny być traktowane na równi z gruntami najwyższych klas bonitacyjnych podlegających szczególnej ochronie. Sam projekt planu ogólnego wskazuje, że strefy otwarte związane są w dużej mierze z ochroną gleb wysokiej przydatności rolniczej klasy III. Na analizowanej nieruchomości przeważają natomiast grunty klasy IV i V, a ponadto teren jest już częściowo zabudowany i uzbrojony, co dodatkowo ogranicza jego znaczenie produkcyjne z punktu widzenia rolnictwa.

Nie bez znaczenia pozostaje także kwestia infrastruktury technicznej. Projekt planu ogólnego wielokrotnie podkreśla potrzebę racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury oraz koncentracji zabudowy w terenach już zainwestowanych. Działka nr 329/38 posiada dostęp do wszystkich podstawowych sieci infrastrukturalnych, a więc jej przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie wymagałoby ponoszenia przez gminę dodatkowych kosztów związanych z rozbudową infrastruktury technicznej. Wręcz przeciwnie – utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej na terenach już uzbrojonych stanowi realizację zasady efektywnego gospodarowania przestrzenią i ograniczania rozpraszania zabudowy.

W prognozie oddziaływania na środowisko wskazano ponadto, że rozwój zabudowy powinien następować przede wszystkim w sąsiedztwie terenów już zabudowanych i przekształconych, co pozwala ograniczyć presję inwestycyjną na obszary cenne przyrodniczo. Dokładnie taka sytuacja występuje w przypadku działki nr 329/38 – objęcie całej

nieruchomości strefą SJ nie powodowałoby ekspansji urbanizacji na nowe obszary przyrodnicze, lecz stanowiłoby naturalne uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej.

Warto podkreślić, że plan ogólny nie jest dokumentem służącym szczegółowemu wyznaczaniu parametrów konkretnych inwestycji, lecz aktem kierunkowym. Sama prognoza oddziaływania na środowisko stwierdza wprost, że „sama zmiana przeznaczenia gruntu na etapie planu ogólnego nie przesądza o negatywnym wpływie na środowisko”, a szczegółowe kwestie środowiskowe będą analizowane dopiero na kolejnych etapach planistycznych. Tym bardziej niezrozumiałe jest utrzymywanie fragmentu działki w strefie SO pomimo braku realnych przesłanek środowiskowych.

Przyjęte rozwiązanie narusza również zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Ograniczenie prawa własności może następować wyłącznie wtedy, gdy jest konieczne dla ochrony wartości konstytucyjnych i pozostaje proporcjonalne do zamierzonego celu. W niniejszym przypadku brak jest wykazania, aby utrzymanie fragmentu działki w strefie SO było konieczne dla ochrony środowiska lub ładu przestrzennego. Ograniczenie to ma charakter arbitralny i nadmierny.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji RP własność podlega ochronie prawnej, a jej ograniczenia nie mogą naruszać istoty prawa własności. Tymczasem wprowadzenie na jednej działce trzech różnych stref planistycznych w praktyce uniemożliwia racjonalne wykorzystanie nieruchomości oraz znacząco ogranicza możliwość jej zagospodarowania zgodnie z istniejącą funkcją mieszkaniową.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie podkreślano, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru absolutnego. W wyroku z dnia 27 maja 2015 r., sygn. II SA/Go 543/15, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim wskazał, że „władztwo planistyczne gminy nie oznacza prawa do dowolnego kształtowania przeznaczenia terenów”. Podobnie Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 kwietnia 2021 r., sygn. II OSK 1546/19, podkreślił konieczność wyważenia interesu publicznego oraz prywatnego i zakaz arbitralnego ograniczania prawa własności.

Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyrokach z dnia 14 listopada 2023 r., sygn. II SA/Kr 1168/23, oraz z dnia 31 lipca 2024 r., sygn. II SA/Kr 579/24, wskazał, że ograniczenia planistyczne muszą być racjonalne, proporcjonalne i oparte na rzeczywistych przesłankach przestrzennych oraz środowiskowych. W odniesieniu do działki nr 329/38 takie przesłanki nie zostały wykazane.

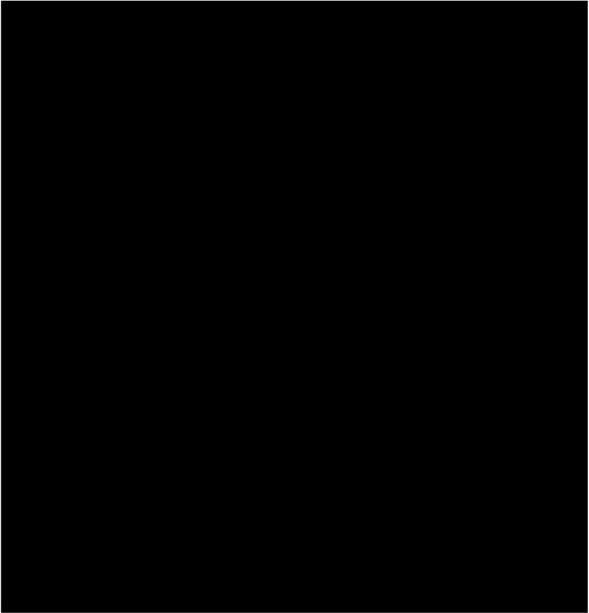
Należy także podkreślić, że projekt planu ogólnego przewiduje możliwość kontynuacji i rozwoju funkcji mieszkaniowej na terenach już zabudowanych. Działka nr 329/38 spełnia wszystkie cechy terenu predysponowanego do objęcia strefą SJ: posiada istniejącą zabudowę mieszkaniową, pełne uzbrojenie techniczne, dostęp do drogi publicznej oraz położenie w obrębie istniejącej struktury osadniczej miejscowości Kołdowo.

Objęcie całej działki strefą SJ pozwoliłoby na zachowanie spójności funkcjonalno-przestrzennej nieruchomości, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz kontynuację istniejącej funkcji mieszkaniowej, bez negatywnego wpływu na środowisko naturalne, krajobraz czy ład przestrzenny. Jednocześnie rozwiązanie takie byłoby zgodne zarówno z celami planu ogólnego, jak i zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ochrony praw właścicieli nieruchomości.

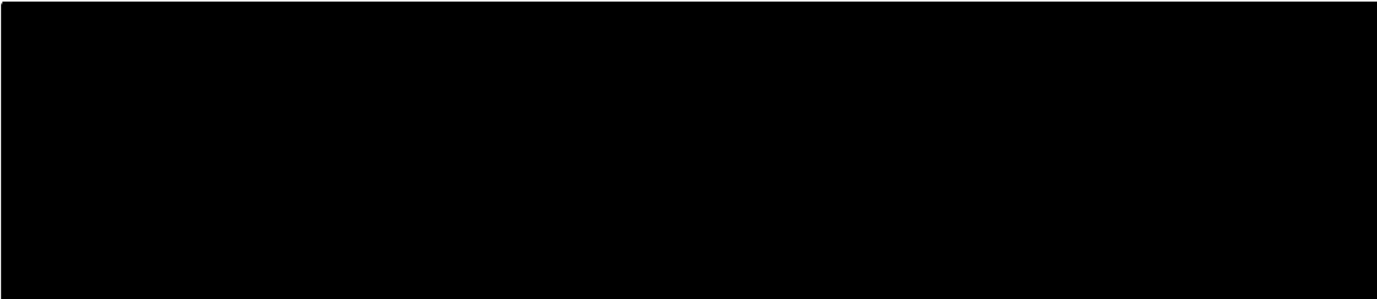
W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i zmianę projektu planu ogólnego poprzez objęcie całej działki nr 329/38, obręb Kołdowo, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).



Końskie 28-04-2026
(miejscowość i data)



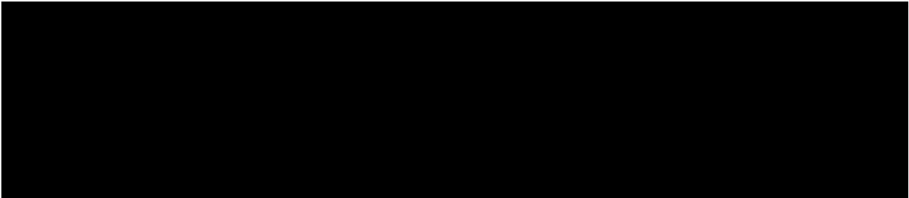
Pełnomocnictwo



do reprezentacji mającej na celu uzyskanie od organów administracji publicznej i innych podmiotów potrzebnych decyzji, dokumentów, wypisów, odpisów związanych z moimi nieruchomościami. W szczególności do reprezentacji w ramach procedury uchwalania planu ogólnego.

Wyrażam zgodę na udzielanie dalszych pełnomocnictw w myśl art. 106 Kodeksu cywilnego.

Pełnomocnictwo jest ważne do 31.12.2026 r.





POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.

Bankowość Detaliczna

Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2

Informacje o transakcji

Rachunek:

Nr Rachunku:

Nazwa Banku:

Nadawca:

Rachunek:

Nr Rachunku:

Nazwa Banku:

Odbiorca:

Ma (Odbiorca)

10 9326 0006 0000 0589 2000 0010

Bank Spółdzielczy Częłuchów

URZĄD GMINY CZŁUCHÓW

Tytuł operacji:

Rodzaj operacji:

Nr referencyjny operacji:

OPLATA SKARBOWA - PEŁNOMOCNICTWO

PRZELEW ZEWNĘTRZNY WYCHODZĄCY

85677376-000002899

Data operacji:

Data księgowania:

Kwota przelewu:

2026-05-19

2026-05-19

17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2026-05-19

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

