

P. Kozłowska
2.1 *22 LIP. 2026* *22*

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

WPLYNĘŁO	
Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim	
SEKRETARIAT	
Wpł.	22-07-2026
osoba załączników	
podpis	
L. dz.	

2026/11

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Gminy Kowalewo Pomorskie

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 i nazwisko lub nazwa:

Kraj:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Ulica:

r domu

Nr lokalu: -

Miejscowość:

Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): tyminskis@hotmail.com

Nr tel. (nieobowiązkowo): -

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:

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 doręczaniu elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

g

Ulica:
Nr domu:
Nr lokalu:
Miejscowość:
Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☒ pełnomocnik do doręczeń

Nazwa firmy:

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 o objęcie działki nr 107/5, obręb Pruska Łąka, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), a w przypadku braku takiej możliwości – strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).

W związku z prowadzonym procesem sporządzania projektu planu ogólnego kluczowe jest uwzględnienie interesów właścicieli nieruchomości na etapie opracowywania założeń, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w szczególności art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 6 ust. 2 tej ustawy. Przepisy te nakładają na organy administracji publicznej obowiązek uwzględniania interesów właścicieli już na etapie tworzenia planu ogólnego.

Obszar ten charakteryzuje się korzystnym położeniem, odpowiednim sąsiedztwem, infrastrukturą oraz dostępnością komunikacyjną, co czyni go idealnym miejscem do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Kontynuacja wniosku w Załączniku "Kontynuacja pkt. 7.1."

7.2. 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⁾
	Plan ogólny gminy Kowalewo Pomorskie	040504_5.001 6.107/5	☒ tak ☐ nie	Zgodnie z pkt. 7.1.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

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.

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 ^{h7)}	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ¹⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
	Plan ogólny gminy Kowalewo Pomorskie	040504_5.001 6.107/5	☒ 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.¹⁾ : Załącznik "Kontynuacja pkt. 7.1."

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis pro...

u umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 20.07.2026

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pismo. 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.

171 171 171 171

171 171 171

Załącznik — Kontynuacja pkt. 7.1.

Działka objęta wnioskiem znajduje się w obszarze, który z perspektywy rozwoju przestrzennego może stanowić naturalny kierunek rozwoju funkcji osadniczych lub usługowych. Z uwagi na zmieniające się potrzeby społeczne, transformację funkcji terenów wiejskich i podmiejskich oraz konieczność racjonalnego gospodarowania przestrzenią – uzasadnione jest dążenie do zagospodarowania takich terenów w sposób efektywny, zgodny z interesem społecznym i zrównoważonym rozwojem.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), celem planowania przestrzennego jest kształtowanie polityki przestrzennej, w tym określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ład przestrzenny, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ww. ustawy, to taka organizacja przestrzeni, która tworzy harmonijną całość i uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, gospodarcze, społeczne, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W praktyce oznacza to, że plan ogólny powinien nie tylko porządkować przestrzeń, ale też uwzględniać lokalne potrzeby – w tym także potrzeby właścicieli nieruchomości. WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 11 kwietnia 2024 r. (sygn. II SA/Ol 574/23) potwierdził, że uwzględnienie charakterystyki otoczenia, w tym struktury urbanistycznej, jest obowiązkiem organu planistycznego. Podobnie orzekł WSA w Gliwicach w wyroku z 4 grudnia 2017 r. (sygn. II SA/Gl 223/17), wskazując, że „ustalenia planu miejscowego nie mogą abstrahować od istniejącej zabudowy i relacji przestrzennych w otoczeniu”.

Nie można także pomijać konstytucyjnych gwarancji prawa własności. Art. 21 ust. 1 Konstytucji RP stanowi, że Rzeczpospolita Polska chroni prawo własności i prawo dziedziczenia. Z kolei art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji potwierdza, że własność może być ograniczona wyłącznie w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności. Artykuł 31 ust. 3 wskazuje, że wszelkie ograniczenia praw i wolności muszą być konieczne w demokratycznym państwie prawnym, dla realizacji konstytucyjnych celów i z zachowaniem zasady proporcjonalności.

W doktrynie prawa konstytucyjnego przyjmuje się, że ingerencja w prawo własności – także poprzez narzędzia planistyczne – może mieć miejsce jedynie wtedy, gdy służy jasno zidentyfikowanemu celowi publicznemu i jest niezbędna dla jego realizacji. Jak podkreślił NSA w wyroku z 21 kwietnia 2021 r. (sygn. II OSK 1546/19), plan miejscowy (a przez analogię – również plan ogólny) nie może prowadzić do arbitralnego ograniczenia prawa własności bez rzetelnego wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

WSA w Krakowie w wyrokach z 14 listopada 2023 r. (sygn. II SA/Kr 1168/23) oraz z 31 lipca 2024 r. (sygn. II SA/Kr 579/24) potwierdził, że podstawą dla ustaleń planistycznych nie mogą być wyłącznie ogólne założenia lub abstrakcyjne cele gminnej polityki przestrzennej – ograniczenia muszą być proporcjonalne, racjonalne i powiązane z rzeczywistymi potrzebami przestrzennymi.

Władztwo planistyczne gminy, choć szerokie, nie ma charakteru absolutnego. WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z 27 maja 2015 r. (sygn. II SA/Go 543/15) wskazał, że „władztwo planistyczne gminy nie oznacza prawa do dowolnego kształtowania przeznaczenia terenów”. Gmina, jako organ władzy publicznej, jest zobowiązana do respektowania konstytucyjnych zasad ochrony praw jednostki, w tym prawa własności, a także do realizowania zasady proporcjonalności i pomocniczości.

Zasada pomocniczości, wyrażona w art. 5, 16 i 163 Konstytucji RP, zakłada, że decyzje dotyczące obywateli powinny być podejmowane jak najbliżej nich, w oparciu o wiedzę o lokalnych uwarunkowaniach i potrzebach. Plan ogólny powinien służyć mieszkańcom – nie może być jedynie narzędziem centralizacji decyzji lub mechanizmem zamrażania rozwoju lokalnych społeczności.

Nie można pominąć także zasady sprawiedliwości społecznej, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP. Równość wobec prawa oznacza również równe traktowanie właścicieli podobnych nieruchomości – niezależnie od ich położenia względem granic stref planistycznych. Odmowa objęcia działki strefą umożliwiającą zabudowę, przy

jednoczesnym dopuszczeniu zabudowy na działkach sąsiednich o zbliżonych cechach, może stanowić naruszenie zasady równości i prowadzić do nieuzasadnionego uprzywilejowania jednych właścicieli względem innych.

Plan ogólny powinien również uwzględniać społeczno-gospodarczy wymiar zagospodarowania przestrzennego. Umożliwienie zabudowy – w szczególności mieszkaniowej lub usługowej – wpływa na rozwój lokalnego rynku pracy, zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy i generuje wpływy do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, udziału w PIT oraz lokalnych opłat planistycznych. ~~Ograniczanie tych możliwości bez jednoznacznego celu publicznego prowadzi do nieefektywnego wykorzystania zasobów przestrzeni i ogranicza potencjał rozwoju społeczności lokalnych.~~

Należy zauważyć, że w wielu przypadkach uniemożliwienie zabudowy oznacza faktyczne zamrożenie funkcji terenu, co nie tylko ogranicza prawa właściciela, ale również blokuje dostęp do tanich i dostępnych terenów budowlanych, co stoi w sprzeczności z potrzebami demograficznymi i społecznymi gmin wiejskich i podmiejskich.

Jak wskazuje glosa Agnieszki Królczyk do wyroku NSA z dnia 30 lipca 2010 r. (sygn. II OSK 1053/10), „prawo własności wiąże bezpośrednio organy administracji publicznej i nie może być pomijane w procesie stanowienia prawa miejscowego, jakim są akty planowania przestrzennego”. W podobnym duchu wypowiada się Piotr Tuleja w komentarzu do Konstytucji RP (wyd. II), wskazując, że prawo planowania musi być realizowane w zgodzie z zasadami państwa prawa, z poszanowaniem interesu jednostki oraz wartości konstytucyjnych.

W związku z powyższym, wnoszę o objęcie działki nr 107/5, obręb Pruska Łąka, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), a w przypadku braku takiej możliwości – strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) w planie ogólnym. W przypadku braku możliwości uwzględnienia tej propozycji – wnoszę o objęcie jej jakąkolwiek strefą umożliwiającą zabudowę budynkami kubaturowymi (np. strefą usługową lub gospodarczą).

