

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: WÓJT GMINY SKĄPE

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: Polska Województwo: lubuskie.....

Powiat: Gmina:

Ulica: ... Nr domu: Nr lokalu

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

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: Polska Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: ... Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Skąpe....

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. Treść⁶⁵ Wnoszę o ustalenie na części nieruchomości działki o nr ewid. 36, obręb Ołobok – obszaru uzupełnienia zabudowy, poprzez poszerzenie sąsiedniego terenu OUZ (teren południowo – zachodni od strony kanału – obszar określony wg załącznika graficznego. Teren ten planowany jest pod zabudowę domu jednorodzinnego.

Na przedmiotowej działce ustalona została strefa SJ. Oznacza to, że zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy działka ta predysponowana jest to rozwoju na niej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to bezspornie istotne dla dalszego uzasadnienia mojej uwagi. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w tut. urzędzie pomimo faktu, że teren ten został wskazany jako strefa SJ w najbliższych latach może nie być szans na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi m.in. na ograniczone możliwości budżetu. W takiej sytuacji jedyną możliwą drogą do zabudowy przedmiotowej działki jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. W obecnym projekcie planu ogólnego na terenie działki nie został jednak wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy. Uważam, że istnieją argumenty natury prawnej i merytorycznej (uwarunkowania infrastrukturalne i urbanistyczne), które umożliwiają wprowadzenie na działce 36 obszaru uzupełnienia zabudowy. Prezentuję je poniżej w punktach:

1. Zgodnie z §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 dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Biorąc pod uwagę przedmiotowy przepis prawny w mojej ocenie lokalne uwarunkowania nie stoją na przeszkodzie do ustalenia na działce OUZ. W pierwszej kolejności należy wskazać, że jednym z takich uwarunkowań jest dostępność działki do drogi publicznej oraz dostępność infrastruktury technicznej w szczególności energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Teren dz. 36 ma dostęp do ww. infrastruktury. Ponadto w sąsiedztwie zlokalizowana jest również sieć gazowa i telekomunikacyjna. Biorąc pod uwagę stopień zurbanizowania terenu m.in. rozwój budownictwa mieszkaniowego wzdłuż m.in. ul. Strumykowej, Łkowej, Borowskiej, Akacjowej i Małej wskazanie na działce OUZ stanowił będzie o realnej możliwości zainwestowania w obszarze zintensyfikowanej urbanizacji. W obszarze przedmiotowych ulic zauważalny jest ruch budowlany w postaci aktywnych pozwoleń na budowę. Lokalizacja działki 36 w centrum tak aktywnych procesów urbanistycznych kwalifikuje ją niewątpliwie do objęcia OUZ. Postępujący proces urbanizacji sąsiednich terenów daje gwarancję, że poszerzenie OUZ na teren przedmiotowej nieruchomości będzie właściwą i racjonalną decyzją planistyczną. Ponadto teren działki stanowi w ewidencji gruntów i budynków pastwiska klasy IV co nie jest przeciwwskazaniem do objęcia OUZ. Organy ochrony środowiska w tym RDOŚ pozytywnie uzgodniły przedmiotowy projekt stąd też pod względem środowiskowym brak jest przeciwwskazań do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również na podstawie warunków zabudowy.
2. Z uzasadnienia projektu planu ogólnego wynika, że pozostała jeszcze rezerwa do poszerzenia OUZ do wykorzystania na dz. 36. Przepisy prawa dopuszczają wykorzystanie rezerwy na poszerzenie OUZ na terenie całego planu ogólnego.
3. Wprowadzenie na działce OUZ będzie miało również wymiar finansowy, gdyż rozszerzenie terenu OUZ daje realną (patrz pkt. 1), a nie iluzoryczną możliwość poszerzenia bazy podatkowej. Ponadto istniejąca i rozbudowywana za sprawą postępujących procesów urbanistycznych infrastruktura techniczna zostanie optymalnie wykorzystana do rozwoju zabudowy na działce objętej uwagą. Optymalne wykorzystanie infrastruktury technicznej jest istotnym gwarantem rozwoju każdej miejscowości.
4. Potencjał lokalizacyjny działki tj. sąsiedztwo terenów rekreacyjnych i spacerowych czyni go dogodnym miejscem do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych młodych rodzin z dziećmi. Istotnym jest tu również zatem argument demograficzny.
5. Podstawową zasadą w planowaniu przestrzennym jest podobne i równe traktowanie różnych podmiotów. Zauważyć należy, że w przypadku przedmiotowego projektu planu ogólnego tak nie jest. Wyznaczanie OUZ jest uzależnione wyłącznie od spełnienia określonych warunków wskazanych w przepisach prawa. Wyjątki od reguły zauważone w toku analizy przedmiotowego projektu powodują wrażenie, że gmina dość elastycznie podchodzi do pewnych lokalizacji, a w przypadku działki 36 kategorycznie nie dopuszcza w obecnym projekcie jego wprowadzenia. Podkreślenia wymaga fakt, że poszerzenie OUZ na obszar dz. 36 (przeciągnięcie z sąsiedniego właściwie wyznaczonego OUZ nie jest niezgodne z przepisami prawa, a przedstawione przeze mnie wyżej uwarunkowania dodatkowo wzmacniają jego poszerzenie.
6. Dokumenty strategiczne takie jak strategia rozwoju, plany odnowy miejscowości wskazują jako zagrożenie odpływ mieszkańców z gminy. Jedynym przeciwdziałaniem dla tego typu zjawisk jest

wyznaczanie strefy SJ, ale z OUZ np. na przedmiotowym terenie. Jest to zabieg, który nie spowoduje konieczności wydatkowania środków budżetowych na sporządzenie planu miejscowego, a jednocześnie będzie realizował cele strategiczne gminy.

7. Zauważyć należy, że wprowadzenie na terenie dz. 36 OUZ nie powinno skutkować koniecznością ponownego opiniowania czy uzgadniania gdyż zasadniczo na działce ustalona jest już strefa SJ, a wprowadzenie OUZ da tylko możliwość lokalizacji zabudowy na podstawie warunków zabudowy bez konieczności uchwalania planu miejscowego. Organy ochrony środowiska będą miały możliwość uzgadniania projektu decyzji o warunkach zabudowy na etapie jej procedowania. Brak jest także konieczności ponownego konsultowania projektu planu ogólnego. Nie jest zatem argumentem przeciwko wprowadzaniu tej niewielkiej zmiany zagrożenie w postaci braku uchwalenia planu ogólnego do końca czerwca 26 r.

Podsumowując, ostateczny zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy zależy w znacznej mierze od woli organów sporządzających i przyjmujących plan ogólny gminy. Wskazane powyżej argumenty w pełni uzasadniają wprowadzenie OUZ na części działki 36. Wizualizację moich oczekiwań prezentuję na załączniku graficznym 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 Skape - projekt	080803_2.00 07.36	☒ tak ☐ nie	Załącznik nr 1

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	Plan Ogólny gminy Skape - projekt	080803_2.00 07.36	☒ tak ☐ nie	SJ z obszarem uzupełnienia zabudowy na części działki	Jak w projekcie	Jak w projekcie	Jak w projekcie

8. OSWIADCZENIE 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 1

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: 26.02.2026

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. sporządzonej 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.



