

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

D. Ciupka
M.M.

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Urząd Gminy Lipowa

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

URZĄD GMINY w Lipowej
PUNKT OBSŁUGI OBYWATELA
WŁAŚCICIEL PISMA

08.12.2025

Q1 na

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMA⁴⁾

Nr 1580

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMA⁴⁾

(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⁾

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 | | | <input type="checkbox"/> tak <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 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 | | | <input type="checkbox"/> tak <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).

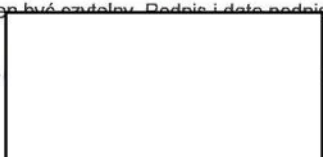
9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ 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.⁹⁾
Załącznik 1 – wniosek o pozwolenie na zabudowę

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:



Data: 8.12.2025

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 powiązany 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.

Załącznik 1

wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy objęcia całej działki nr 5181/8, obręb 0001 strefą zabudowy mieszkaniowej (SJ) w ramach projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnoszę o:

1. zmianę przeznaczenia całej działki nr 5181/8, obręb 0001, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ),
2. objęcie całej powierzchni działki strefą planistyczną SJ,
3. ponowne rozpatrzenie odmowy wynikającej z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem argumentacji przedstawionej w niniejszym piśmie.

UZASADNIENIE

Działka nr 5181/8 o powierzchni 3811 m², położona w obrębie 0001, obecnie częściowo zakwalifikowana jako teren rolny (ok. 2300 m²), spełnia warunki zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową i wnioskuję się o objęcie jej w całości funkcją budowlaną.

1. Działka posiada kompletne warunki inwestycyjne

- wydano pozwolenie na budowę,
- wykonano projekty wszystkich przyłączy,
- działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- działka znajduje się w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- teren nie wymaga nowych inwestycji gminnych w zakresie infrastruktury technicznej lub drogowej.

Działka ma charakter uzupełnienia zabudowy, a nie nowej rezerwy terenowej.

2. Wpływ na bilans chłonności (art. 13d) jest pomijalny

Odmowa zmiany przeznaczenia została uzasadniona przekroczeniem wartości wskazanych w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwracam uwagę, że:

- potencjalna chłonność działki 5181/8 to 1–2 budynki jednorodzinne,
- odpowiada to około 2–5 mieszkańcom,
- jest to wartość matematycznie pomijalna względem chłonności gminy, która według danych gminy przekracza 14 tys. mieszkańców.

Zmiana przeznaczenia nie stanowi faktycznego wzrostu powierzchni rezerw terenowych i nie wpływa na wskaźnik 130% w sposób istotny dla bilansu gminy.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, możliwe jest korygowanie granic stref planistycznych wewnątrz istniejącej struktury bez tworzenia nowych terenów rozwojowych.

3. Charakter zmiany jest porządkujący, nie rozwojowy

Działka 5181/8 leży w obrębie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, w zasięgu infrastruktury i komunikacji.

Zmiana przeznaczenia dotyczy:

- korekty granicy strefy SJ,
- likwidacji luki funkcjonalnej w środku układu urbanistycznego,
- racjonalnego wykorzystania dostępnej infrastruktury.

Zmiana nie generuje nowych kosztów dla gminy, nie ingeruje w tereny otwarte i jest zgodna z zasadą ładu przestrzennego.

4. Wniosek uzupełniający dotyczący kwalifikacji terenu

Proszę o potraktowanie terenu jako:

- uzupełnienie istniejącej zabudowy (zgodnie z definicją „luki urbanistycznej”), a nie jako nowy obszar rezerwowy.

Jest to rozwiązanie zgodne z aktualną praktyką planistyczną i pozwala na przekwalifikowanie działki bez obciążania wskaźników chłonności.

W związku z powyższym wnoszę o ponowne, indywidualne rozpatrzenie sprawy, ponieważ:

- działka ma pozwolenie na budowę i projekty przyłączy,
- jest w pełni skomunikowana,
- znajduje się w otoczeniu zabudowy,
- nie wymaga nakładów inwestycyjnych gminy,
- wpływ na bilans chłonności jest minimalny i nieistotny dla warunków art. 13d.

Wnoszę o objęcie całej działki 5181/8 strefą zabudowy mieszkaniowej SJ.