

49

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt 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
- 31.12.2025
WPŁYNĘŁO DNI
17082
Brygida

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

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: P.W. 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⁾: Prośba o wyłączenie działek nr 3388, 3389 oraz 3390

o Tarcnej now 0,80 ha położonych w miejscowości ul. Zielonej
ze strony szlaku (i) obokie ich i szlaku 154 brzożi myzna cielem
obszaru iurypetendei zabudowy

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	33.88 33.89 33.90	<input checked="" 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⁾
PISMO - UWAGA DO PLANU OGÓLNEGO - 1 str.

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:

[Podpis]

Data:

30.12.2025 r.

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.



Lipowa, 30.12.2025 r.



Wójt Gminy Lipowa
ul. Wiejska 44,
34-324 Lipowa

UWAGI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY LIPOWA

Wnoszę o zmianę projektu Planu Ogólnego poprzez **wyłączenie ww. działek 3388, 3389 oraz 3390** (obręb Lipowa), położone przy ul. Zielonej **ze strefy SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) i objęcie ich strefą SU (Strefa usługowa)** wraz z wyznaczeniem **obszaru uzupełnienia zabudowy**.

UZASADNIENIE:

1. Sprzeczność ze Strategią Rozwoju Gminy Lipowa do 2030 r.: Strategia Gminy zakłada rozwój przedsiębiorczości i turystyki. Narzucenie strefy SZ na działki w Lipowej przy ul. Zielonej jest blokowaniem tych założeń w praktyce. Strefa **SU** jest jedynym narzędziem, które pozwoli realnie wypełnić cele strategiczne Gminy w tej lokalizacji. Blokowanie zabudowy w/w działkach w Lipowej przy ul. Zielonej to działanie na szkodę nie tylko moją, ale i całej społeczności, bo blokuje rozwój lokalnej bazy usługowej i turystycznej, co mogłoby generować realne wpływy do budżetu gminy.

2. Wykluczenie z programów dotacyjnych i środków unijnych: Wyznaczenie strefy SU (Strefa usługowa) jest warunkiem koniecznym do ubiegania się o środki zewnętrzne na rozwój infrastruktury turystycznej (np. z funduszy unijnych, programów wspierania agroturystyki i turystyki wiejskiej czy KPO). Większość instytucji finansujących oraz programów dotacyjnych wymaga, aby inwestycja była realizowana na terenie, którego przeznaczenie w dokumentach planistycznych jest jednoznacznie usługowe lub turystyczne. Pozostawienie działek w strefie SZ (rolno-zagrodowej) zamknie mi drogę do pozyskania dotacji, ponieważ projekt komercyjnych domków pod wynajem zostanie odrzucony na etapie oceny formalnej jako niezgodny z przeznaczeniem terenu. Brak możliwości skorzystania z dofinansowania to strata nie tylko dla inwestora, ale i dla Gminy, która traci szansę na nowoczesny obiekt promujący region.

3. Brak możliwości finansowania inwestycji przez banki : Realizacja planowanej inwestycji – zespołu domków pod wynajem – wymaga pozyskania zewnętrznego finansowania. Według standardów analitycznych większości banków komercyjnych, **przeznaczenie terenu w Planie Ogólnym jako strefa SZ (zagrodowa) uniemożliwia uzyskanie kredytu inwestycyjnego na działalność usługową/turystyczną**. Banki traktują strefę SZ jako teren o charakterze rolniczym, co wyklucza finansowanie obiektów komercyjnych niebędących częścią gospodarstwa rolnego. Jedynie **wyznaczenie strefy SU (Usługowej)** zapewnia wymaganą przez instytucje finansowe **klarowność prawną**, potwierdzając komercyjny cel inwestycji i umożliwiając jej sfinansowanie.

4. Niewystarczalność strefy SZ i ryzyko błędnej interpretacji: Otrzymana z Urzędu Gminy informacja, że strefa SZ pozwala na zabudowę tylko przez rolnika. Dla inwestora strefa ta wprowadza paraliż decyzyjny i niepewność prawną. Inwestycja [m.in.](#) w domki pod wynajem jest usługą turystyczną, która powinna mieć swoje miejsce w strefie **SU**, co gwarantuje stabilność planistyczną na dekady. Podkreślam, że strefa SZ, mimo zapewnień o możliwości zabudowy, w praktyce ogranicza ją do funkcji zagrodowej (rolniczej). Inwestor nie będący rolnikiem lub chcący prowadzić profesjonalną działalność usługową, napotka w strefie SZ bariery prawne, które uniemożliwią uzyskanie kredytowania inwestycji oraz wspomnianych wcześniej dotacji.

Wobec powyższego, proszę o uwzględnienie uwagi i wyznaczenie strefy **SU**.

Z poważaniem