

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego



1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Solca Kujawskiego**

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⁾

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.

(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 elektronicznych⁶⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾:

Dla dz. nr ewid. 60/3, obręb ewidencyjny Chośna, gmina Solec Kujawski wnoszę o zmianę strefy otwartej (26 SO) i wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ).

Załącznik nr 1 – uzasadnienie do punktu 7.1.

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 Solec Kujawski	działka nr ewid. 60/3, obręb ewidencyjny Chośna, gmina Solec Kujawski	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Proszę o uwzględnienie postulatów zawartych w punkcie 7.1 oraz załączniku 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):

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.

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 Solec Kujawski	działka nr ewid. 60/3, obręb ewidencyjny Chrośna, gmina Solec Kujawski	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SJ – wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	60% (zgodnie z parametrami wskazanymi na sąsiednich terenach 14SJ, 12SJ, 4SJ, 16SJ, 15SJ)	11m (zgodnie z parametrami wskazanymi na sąsiednich terenach 14SJ, 12SJ, 4SJ, 16SJ, 15SJ)	30% (zgodnie z parametrami wskazanymi na sąsiednich terenach 14SJ, 12SJ, 4SJ, 16SJ, 15SJ)

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 nr 1 – uzasadnienie do punktu 7.1.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

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 nr 1 - uzasadnienie do punktu 7.1 do Pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego

Wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 60/3, obręb ewidencyjny Chrośna, gmina Solec Kujawski, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną został złożony jako odpowiedź na obwieszczenie Burmistrza Solca Kujawskiego o składaniu wniosków do planu ogólnego gminy Solec Kujawski.

Wniosek został złożony w ustawowym terminie, jednak nie został uwzględniony przez Burmistrza.

Jako przyczynę odmowy Burmistrz wskazał wynik porównania zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych znajdujących się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na terenie gminy.

Przedstawione uzasadnienie należy jednak uznać za niewystarczające oraz niespełniające standardu należytej transparentności procesu planistycznego.

Nie wskazano bowiem, które konkretne tereny zostały zakwalifikowane jako przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a które zostały z takiej możliwości wyłączone, ani według jakich kryteriów dokonano tego rozróżnienia.

Brak ujawnienia metodologii sporządzenia bilansu chłonności terenów uniemożliwia weryfikację prawidłowości przeprowadzonej analizy oraz ocenę, czy nieruchomości o porównywalnych cechach zostały potraktowane w sposób równorzędny. Tym samym brak jest możliwości oceny, czy przyjęte rozstrzygnięcia miały charakter obiektywny, proporcjonalny i niedyskryminujący.

W szczególności nie przedstawiono informacji dotyczących:

- które konkretne działki lub obszary zostały uwzględnione w bilansie chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- które tereny zostały z tej analizy wyłączone,
- jakie kryteria decydowały o kwalifikacji poszczególnych terenów, w szczególności w zakresie:
 - o dostępu do infrastruktury technicznej,
 - o dostępności komunikacyjnej,
 - o istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa zabudowy,
 - o uwarunkowań środowiskowych,
 - o uwarunkowań własnościowych i planistycznych,
- czy i w jaki sposób zapewniono zasadę równego traktowania właścicieli nieruchomości znajdujących się w podobnych warunkach przestrzennych.

Sama ogólna informacja o niewystarczającym zapotrzebowaniu na nowe tereny mieszkaniowe nie może stanowić wystarczającej podstawy odmowy uwzględnienia wniosku, jeżeli nie towarzyszy jej szczegółowe uzasadnienie pozwalające na identyfikację terenów objętych bilansem oraz ocenę, czy wybór tych terenów został dokonany według jednoznacznych i obiektywnych kryteriów.

Należy podkreślić, iż działka nr 60/3, obręb ewidencyjny Chrośna, gmina Solec Kujawski położona jest na obszarze posiadającym predyspozycje do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności z uwagi na istniejące lub rozwijające się sąsiedztwo zabudowy, możliwość zapewnienia

dostępu komunikacyjnego oraz obsługi infrastrukturą techniczną. Uwzględnienie nieruchomości w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która niezmiennie obowiązuje od 2008r. oraz odpowiadałoby zasadzie racjonalnego i uporządkowanego rozwoju przestrzennego gminy.

W konsekwencji pominięcie przedmiotowej nieruchomości w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, bez wskazania jednoznacznych i obiektywnych przesłanek takiego rozstrzygnięcia, należy uznać za działanie niewystarczająco uzasadnione oraz nieprzejrzyste z punktu widzenia zasad prowadzenia polityki przestrzennej gminy.

Co istotne, w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego przedstawionym do publicznego wglądu przez Burmistrza wskazano, iż:

„(...) suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, stanowi 112% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (...).”

Jednocześnie w tym samym opracowaniu wskazano, że:

„(...) Gmina Solec Kujawski jest jedną z niewielu gmin o tak wysokim zapotrzebowaniu na nową zabudowę (...).”

Powyższe zapisy pozostają w sprzeczności z argumentacją przedstawioną jako podstawa odmowy uwzględnienia wniosku dotyczącego działki nr 60/3, obręb ewidencyjny Chrośna, gmina Solec Kujawski. Skoro bowiem analiza sporządzona na potrzeby planu ogólnego wykazuje wysokie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, a jednocześnie poziom chłonności terenów pozostaje poniżej ustawowego progu 130%, to powoływanie się wyłącznie na bilans chłonności terenów jako przyczynę odmowy uwzględnienia przedmiotowej nieruchomości nie znajduje dostatecznego uzasadnienia merytorycznego.

W szczególności brak jest wyjaśnienia, dlaczego spośród terenów o potencjalnie podobnych uwarunkowaniach przestrzennych część nieruchomości została objęta możliwością rozwoju zabudowy mieszkaniowej, natomiast działka nr 60/3, obręb ewidencyjny Chrośna, gmina Solec Kujawski została z tej możliwości wyłączona.

Nie przedstawiono również żadnych konkretnych przesłanek urbanistycznych, środowiskowych, infrastrukturalnych lub funkcjonalnych, które uzasadniałyby pozostawienie przedmiotowej nieruchomości w strefie otwartej (26 SO), pomimo istniejących przesłanek przemawiających za możliwością rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę strefy otwartej (26 SO) i wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) dla działki nr 60/3, obręb ewidencyjny Chrośna, gmina Solec Kujawski.

