

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Żnina, ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin.

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⁾

(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⁾

Wnoszę o zmianę przebiegu granicy pomiędzy strefą 166 SJ (Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) a strefą 147 SO (Otwarta) na **działce nr 5/1** w miejscowości Dobrylewo gm Żnin Wieś. Postuluję przesunięcie zasięgu strefy 166 SJ w stronę jeziora, aż do ustawowej linii 100 metrów od brzegowej jeziora Dobrylewskiego.

uzasadnienie na stronie 4; dołączonej do formularza

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⁾
[pozwolenia na budowę, zgłoszenie na budowę, kopie map z projektów zagospodarowań wydruk z geoportalu z naniesionymi budynkami w trakcie budowy, uzasadnienie](#)

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

..... składania pisma w postaci papierowej.

Data: **28.01.2026**

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 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.

Dotyczy uwag do projektu planu ogólnego IGPI. 672.1.2023

Składający:

Wnoszę o dokonanie korekty przebiegu granic stref planistycznych na przedmiotowej działce poprzez **zmniejszenie zasięgu strefy 147 SO (strefa otwarta)** na rzecz powiększenia strefy **166 SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)**.

UZASADNIENIE

1. Naruszenie zasady ochrony praw nabytych oraz interesów w toku Zaproponowany w projekcie przebieg strefy 147 SO (wykluczającej zabudowę) obejmuje tereny, na których obecnie realizowane są inwestycje budowlane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych:

- W granicach strefy SO znajduje się nowo wzniesiony budynek mieszkalny (zgłoszenie _____, będący w trakcie procedury odbiorowej.
- W granicach tej samej strefy prowadzona jest budowa drugiego budynku mieszkalnego na podstawie ważnego pozwolenia na budowę (decyzja nr _____). Ustanowienie strefy otwartej (SO) w miejscu legalnie istniejącej i realizowanej zabudowy drastycznie narusza **zasadę ochrony praw nabytych**, wywodzącą się z art. 2 Konstytucji RP. Wprowadzenie takich zapisów uniemożliwi w przyszłości jakąkolwiek modernizację, rozbudowę czy nawet remonty budynków, czyniąc je w świetle planu ogólnego „nielegalnymi” funkcjonalnie.

2. Brak proporcjonalności i nierówne traktowanie właścicieli (art. 32 Konstytucji RP) Analiza porównawcza działki 5/1 z działkami sąsiednimi (nr 5/2–5/8) wykazuje rażącą dysproporcję:

- Mimo że działka 5/1 jest największą nieruchomością w danym kompleksie (7229 m²), wyznaczona na niej strefa zabudowy (166 SJ) jest relatywnie najmniejsza w stosunku do całkowitej powierzchni gruntu.
- Głębokość strefy 147 SO na działce 5/1 jest znacznie większa niż na działkach sąsiednich, co wskazuje na brak spójnych kryteriów wyznaczania granic stref przez projektanta planu. Taki stan narusza zasadę władztwa planistycznego gminy, które nie może być sprawowane w sposób arbitralny i naruszający zasadę równości wobec prawa.

3. Brak spójności z przepisami o ochronie krajobrazu i stanem faktycznym Projekt planu wykazuje niekonsekwencję w zakresie uwzględnienia 100-metrowej strefy ochronnej od linii brzegowej Jeziora Dobrylewskiego (wynikającej z Uchwały nr XIV/288/20 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego):

- Na działkach nr 8/7, 8/8 i 8/9 dopuszczono strefy zabudowy (165 SJ) wkraczające w obszar 100 m od jeziora.
- W przypadku mojej działki (5/1), strefa otwarta (SO) została wyznaczona w sposób znacznie przekraczający realną potrzebę ochrony krajobrazu, ignorując fakt, że zabudowa na tym terenie już istnieje i została zaakceptowana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w procesie wydawania pozwoleń.

4. Ekonomiczne skutki naruszenia prawa własności Utrzymanie strefy 147 SO w obecnym kształcie spowoduje drastyczny spadek wartości nieruchomości oraz pozbawi mnie możliwości racjonalnego zagospodarowania pozostałej części działki, która funkcjonalnie stanowi całość z terenem budowlanym.

WNIOSEK KOŃCOWY

W oparciu o powyższe argumenty, wnoszę o przesunięcie granicy między strefą 166 SJ a 147 SO w głąb działki, tak aby:

1. Całość istniejącej i realizowanej zabudowy (wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą) znalazła się w strefie dopuszczającej zabudowę (SJ).
2. Proporcja terenu budowlanego na działce 5/1 została zrównana z proporcjami zastosowanymi na działkach sąsiednich.
3. Plan ogólny respektował wydane i skonsolidowane decyzje o pozwoleniu na budowę.

