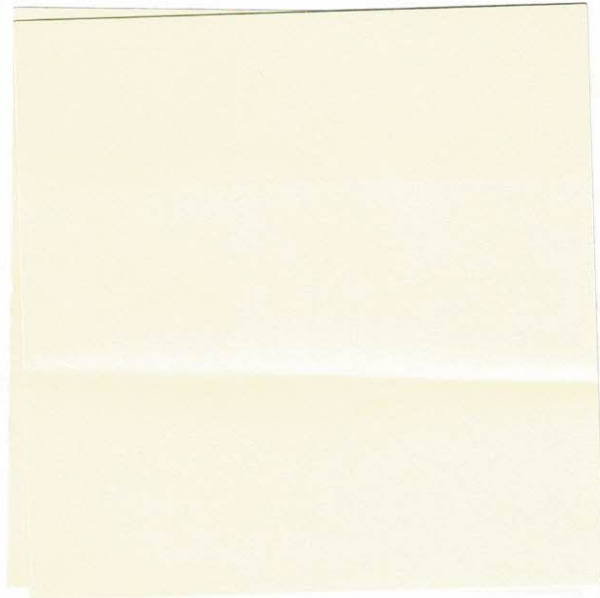


Dzień dobry,
W załączeniu przesyłam uwagi do planu ogólnego (Mirosław)



URZĄD MIEJSKI
W UJŚCIU
DATA WPLYWU
30. 07. 2026
SEKRETARIAT
Nr kancelaryjny e-1238

GP
P. A. R. Nowoshe
lp



Dotyczy: uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście — wniosek o objęcie działki ewidencyjnej nr 112 (obręb Miroslaw) Obszarem Uzupełnienia Zabudowy i przypisanie do strefy SJ (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) lub – w przypadku braku takiej możliwości - SZ (zabudowa zagrodowa).

Szanowna Pani Burmistrz,

Zwracam się uprzejmie z wnioskiem o uwzględnienie poniższej uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście. Jako właściciel działki ewidencyjnej nr **112** w obrębie **Miroslaw**, proszę o objęcie tej działki Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) oraz przypisanie do strefy planistycznej **SJ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub opcjonalnie **SZ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Zdaję sobie sprawę, że twórcy planu kierowali się określonymi kryteriami przy wyznaczaniu granic OUZ. Celem niniejszej uwagi jest przedstawienie okoliczności faktycznych i prawnych, które uzasadniają ponowne rozważenie kwalifikacji tej działki.

I. Konsekwencje prawne wykluczenia z OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 oraz art. 61 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po wejściu w życie planu ogólnego decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła być wydana wyłącznie dla nieruchomości objętych OUZ. Brak włączenia działki nr 112 do OUZ oznaczałoby trwałe uniemożliwienie jej zabudowy w jakimkolwiek trybie administracyjnym, co stanowiłoby nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności w rozumieniu art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP — tym bardziej, że żadna z typowych przesłanek wykluczenia nie zachodzi, co wykazuję poniżej.

II. Argumenty faktyczne i planistyczne

1. Bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkalnej

Działka nr 112 bezpośrednio sąsiaduje z istniejącą zabudową mieszkalną. Stanowi ona tym samym klasyczny przykład terenu przeznaczonego do „uzupełnienia zabudowy” — w myśl celu i nazwy instytucji OUZ (§ 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Projekt planu ogólnego potwierdza ugruntowany charakter mieszkaniowy tego fragmentu Mirosławia, wyznaczając w bezpośrednim sąsiedztwie strefy SJ i SZ. Włączenie działki nr 112 do OUZ i strefy SJ byłoby naturalnym domknięciem istniejącej struktury osadniczej — nie zaś tworzeniem nowego, wyspowego terenu budowlanego.

2. Dostęp do drogi asfaltowej

Działka nr 112 graniczy bezpośrednio z drogą asfaltową, zapewniającą pełny dostęp do drogi publicznej. Dostęp do drogi stanowi jedno z kluczowych kryteriów uwzględnianych przy wyznaczaniu OUZ (§ 1 ust. 4 ww. rozporządzenia). Warunek ten jest spełniony bez zastrzeżeń.

3. Brak zagrożenia powodziowego i ruchów masowych

Działka nr 112 położona jest na wysokości **102–108,9 m n.p.m.** (dane GUGiK). Teren jest wyraźnie wyniesiony ponad poziom doliny Noteci i nie wykazuje cech zagrożenia powodziowego. Uzasadnienie planu ogólnego wymienia konkretne numery ewidencyjne terenów zagrożonych ruchami masowymi w rejonie Mirosławia — działka nr 112 nie figuruje wśród nich.

4. Brak obszarów chronionych przyrodniczo

Z danych dostępnych w geoportalu GUGiK nie wynika, by działka nr 112 leżała w granicach obszaru Natura 2000 ani innej prawnej formy ochrony przyrody. Uzasadnienie planu ogólnego wymienia obszary ochrony specjalnej w gminie (m.in. PLB300003, PLB300001), jednak ich zasięg przestrzenny nie obejmuje terenu działki.

5. Rezerwa chłonności planu ogólnego

Uzasadnienie projektu planu ogólnego wskazuje, że chłonność terenów niezabudowanych objętych OUZ wynosi **9 486 mieszkańców**, podczas gdy prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę to **1 000 mieszkańców**. Rezerwa jest prawie dziesięciokrotnie wyższa od potrzeb. Włączenie działki nr 112 do OUZ nie naruszy żadnych wskaźników wynikających z art. 13d ustawy ani limitu rozszerzenia OUZ o 25% ($P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$).

III. Prośba o informację

Na wypadek gdyby organ dysponował informacjami niedostępnymi w publicznych bazach danych, które leżały u podstaw wykluczenia działki z OUZ, uprzejmie proszę o ich wskazanie. W szczególności proszę o poinformowanie, czy:

- działka objęta jest zasięgiem obszaru lub terenu górniczego złóż „Miroslaw Ujski” lub „Miroslaw AG”;
- istnieje inna przesłanka formalna, która zdecydowała o przypisaniu działki do strefy SO.

Informacja ta pozwoli mi odnieść się do niej merytorycznie lub zaakceptować decyzję organu ze zrozumieniem jej podstaw.

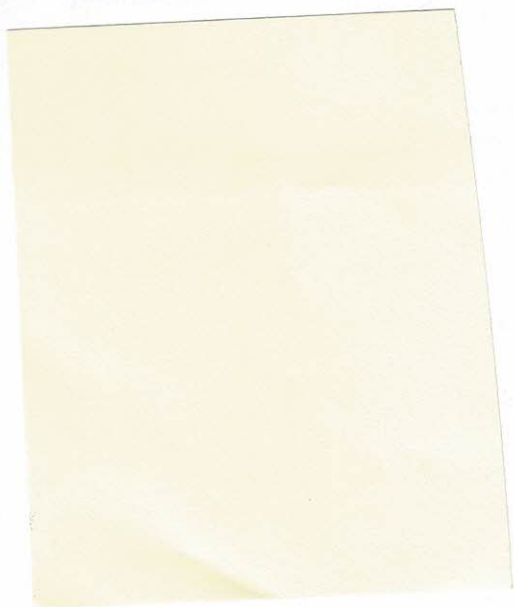
IV. Wniosek

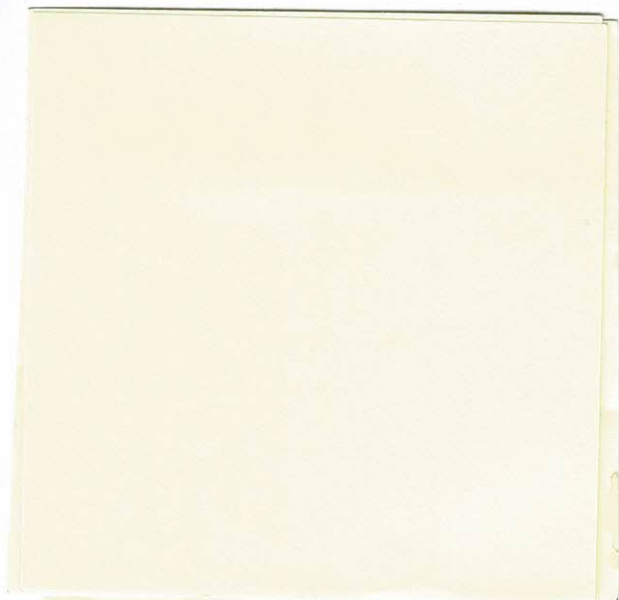
W związku z powyższym, uprzejmie wnoszę o:

- objęcie działki ewidencyjnej nr **112 (obręb Miroslaw)** Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ);
- przypisanie działki do strefy planistycznej **SJ** — strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- w przypadku jasnych przesłanek uniemożliwiających pozytywne rozpatrzenie tej prośby, proszę o przypisanie jej do strefy planistycznej **SZ** — strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- poinformowanie mnie — w przypadku nieuwzględnienia uwag — o przesłance faktycznej i podstawie prawnej odmowy, zgodnie z art. 13i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jestem otwarty na rozmowę i gotowy dostarczyć wszelkie dodatkowe dokumenty, które mogłyby mieć znaczenie dla oceny wniosku.

Łącząc wyrazy szacunku,





Dotyczy: uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście — wniosek o objęcie działki ewidencyjnej nr 116 (obręb Miroslaw) Obszarem Uzupełnienia Zabudowy i przypisanie do strefy SP (strefa gospodarcza).

Szanowna Pani Burmistrz,

Zwracam się uprzejmie z wnioskiem o uwzględnienie poniższej uwagi do projektu Planu Ogólnego Gminy Ujście. Jako właściciel działki ewidencyjnej nr **116** w obrębie **Miroslaw**, proszę o objęcie tej działki Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) oraz przypisanie do strefy planistycznej **SP** — strefa gospodarcza, która umożliwia prowadzenie działalności produkcyjnej, składowej i usługowej, w tym rzemiosła i drobnego przetwórstwa.

Zdaję sobie sprawę, że twórcy planu kierowali się określonymi kryteriami przy wyznaczaniu granic OUZ. Celem niniejszej uwagi jest przedstawienie okoliczności faktycznych i prawnych uzasadniających ponowne rozważenie kwalifikacji działki, ze szczególnym uwzględnieniem jej potencjału dla lokalnej aktywności gospodarczej.

I. Konsekwencje prawne wykluczenia z OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 oraz art. 61 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po wejściu w życie planu ogólnego decyzja o warunkach zabudowy będzie mogła być wydana wyłącznie dla nieruchomości objętych OUZ. Brak włączenia działki nr 116 do OUZ trwale uniemożliwiłby jej zabudowę w jakimkolwiek trybie administracyjnym, co stanowiłoby nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności w rozumieniu art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP — tym bardziej, że żadna z typowych przesłanek wykluczenia nie zachodzi.

II. Argumenty za objęciem działki strefą SP

1. Klasa gruntów — brak ochrony rolniczej

Jest to najważniejszy argument merytoryczny. Z danych ewidencji gruntów i budynków dostępnych w geoportalu GUGiK wynika, że działka nr 116 obejmuje wyłącznie grunty klasyfikowane jako **RIVa, RV i RVI** — tj. grunty orne klasy IV, V i VI. Grunty tych klas nie podlegają bezwzględnej ochronie rolniczej na podstawie art. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona bezwzględna dotyczy wyłącznie klas I–III. Brak tej przesłanki usuwa główną potencjalną podstawę wykluczenia działki z OUZ.

2. Dostęp do drogi lokalnej

Działka nr 116 posiada od strony południowej dostęp do lokalnej drogi szutrowej, zapewniającej połączenie z siecią drogową gminy. Dostęp do drogi stanowi jedno z kluczowych kryteriów uwzględnianych przy wyznaczaniu OUZ (§ 1 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Warunek ten jest spełniony.

3. Uzasadnienie gospodarcze — strefa SP jako właściwa kwalifikacja

Wnioskuje o przypisanie działki do strefy **SP (gospodarcza)**, a nie SJ, ponieważ planowane przeznaczenie działki związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej — w szczególności drobnego przetwórstwa i rzemiosła (m.in. obróbka drewna). Strefa SP odpowiada temu celowi, umożliwiając lokalizację obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych.

Jednocześnie działka nr 116, ze względu na położenie przy drodze lokalnej — z dala od zwartej zabudowy mieszkalnej — stanowi lokalizację korzystniejszą dla działalności gospodarczej niż dla zabudowy mieszkaniowej, która wymagałaby bezpośredniej integracji z istniejącą tkanką osadniczą. Przypisanie tej działki do strefy SP jest zatem spójne z zasadami ładu przestrzennego i ogranicza ewentualne konflikty funkcjonalne z sąsiednimi terenami rolniczymi.

4. Brak zagrożenia powodziowego i ruchów masowych

Działka nr 116 położona jest na wysokości **101,5–106,8 m n.p.m.** (dane GUGiK). Teren jest wyniesiony ponad poziom doliny Noteci i nie wykazuje cech zagrożenia powodziowego. Działka nie figuruje wśród terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi wymienionych w uzasadnieniu planu ogólnego dla rejonu Mirosławia.

5. Brak obszarów chronionych przyrodniczo

Z danych dostępnych w geoportalu GUGiK nie wynika, by działka nr 116 leżała w granicach obszaru Natura 2000 ani innej prawnej formy ochrony przyrody. Uzasadnienie planu ogólnego wymienia obszary ochrony specjalnej w gminie (m.in. PLB300003, PLB300001), jednak ich zasięg przestrzenny nie obejmuje terenu działki.

6. Rezerwa chłonności planu ogólnego

Uzasadnienie projektu planu ogólnego wskazuje, że chłonność terenów niezabudowanych objętych OUZ wynosi **9 486 mieszkańców**, przy zapotrzebowaniu szacowanym na **1 000 mieszkańców**. Rezerwa jest prawie dziesięciokrotnie wyższa od potrzeb. Włączenie działki nr 116 do OUZ nie naruszy żadnych wskaźników wynikających z art. 13d ustawy ani limitu rozszerzenia OUZ o 25%.

III. Prośba o informację

Na wypadek gdyby organ dysponował informacjami niedostępnymi w publicznych bazach danych, które leżały u podstaw wykluczenia działki z OUZ, uprzejmie proszę o ich wskazanie. W szczególności proszę o poinformowanie, czy:

- działka objęta jest zasięgiem obszaru lub terenu górniczego złóż „Miroslaw Ujski” lub „Miroslaw AG”;
- istnieje inna przesłanka formalna, która zdecydowała o przypisaniu działki do strefy SO.

Informacja ta pozwoli mi odnieść się do niej merytorycznie lub zaakceptować decyzję organu ze zrozumieniem jej podstaw.

IV. Wniosek

W związku z powyższym, uprzejmie wnoszę o:

- objęcie działki ewidencyjnej nr **116 (obręb Miroslaw)** Obszarem Uzupełnienia Zabudowy (OUZ);
- przypisanie działki do strefy planistycznej **SP** — strefa gospodarcza;
- poinformowanie mnie — w przypadku nieuwzględnienia uwagi — o przesłance faktycznej i podstawie prawnej odmowy, zgodnie z art. 13i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jestem otwarty na rozmowę i gotowy dostarczyć wszelkie dodatkowe dokumenty, które mogłyby mieć znaczenie dla oceny wniosku.

Łącząc wyrazy szacunku,

