

e-doręczenia
21.02.2026
13:32

Urząd Gminy w Wąpielsku	
Wpłynęło dnia	2026-02-23
L.Dz. 925	Ilość zał.
Podpis	20

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Wąpielsk

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⁾

Nr tel. (nieobowiązkowo): -

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: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o wyznaczenie na terenie Nieruchomości obszaru uzupełnienia zabudowy („OUZ”) zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego pisma.

Uzasadnienie

Nieruchomość położona jest w zachodniej części wsi Radziki Duże, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Bezpośrednio przy granicy Nieruchomości biegnie droga gminna nr 120136 C Radziki Duże – Półwiesiek Mały. Podstawowe sieci uzbrojenia terenu znajdują się w bliskich odległościach (sieć wodociągowa i kanalizacyjna – ok. 5 m od granicy działki, sieć energetyczna – ok. 17 m), a infrastruktura komunikacyjna jest zlokalizowana na terenie działki, wzdłuż jej południowej granicy.

Nieruchomość jest zlokalizowana bardzo blisko centrum wsi Radziki Duże, a odległości do podstawowych obiektów użyteczności publicznej wynoszą: 700 m do szkoły podstawowej, 550 m do przystanku autobusowego. W odległości od 350 do 650 m znajdują się podstawowe usługi takie jak sklepy spożywcze, sklepy wielobranżowe, bank. Na terenie Nieruchomości występują następujące klasy użytków gruntowych: RIIIa, RIIIb, RIVa, przy czym grunt RIVa obejmujący powierzchnię ok. 4 300 m² zlokalizowany jest wzdłuż południowej granicy działki i graniczy bezpośrednio z ww. drogą gminną.

Na dzień dzisiejszy teren centrum wsi Radziki Duże oraz teren Nieruchomości nie są objęte żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projekt Planu przewiduje przeznaczenie Nieruchomości pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (220SJ), natomiast na jej obszarze nie wyznaczono OUZ.

OUZ w planie ogólnym gminy wyznacza się stosując się do przepisów par. 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (dalej „Rozporządzenie”). Przepisy te określają wyznaczenie granic OUZ dla obszarów w których znajduje się grupowanie nie mniej niż 5 budynków (o określonym w Rozporządzeniu rodzaju), zlokalizowanych od siebie w odległości nie większej niż 100 m. Z uwagi na to, że Nieruchomość znajduje się blisko centrum wsi Radziki Duże na zabudowanych nieruchomościach sąsiednich w Projekcie Planu wyznaczono OUZ (działka ewidencyjna nr 255/5, 681 czy też 680/1, obręb 0012). Jednak zgodnie z par. 1 ust. 5 Rozporządzenia istnieje również możliwość rozszerzenia granic OUZ poza minimum jakie jest określone w par. 1 ust. 1. Takie rozszerzenie oczywiście powinno odbyć się uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Po analizie Projektu Planu widać wyraźnie, iż OUZ nie zostały rozszerzone zgodnie z par. 1 ust. 5 Rozporządzenia, co jest nie zrozumiałym z uwagi niskie pokrycie planami miejscowymi w gminie (zaledwie kilka procent obszaru gminy). W obecnym Projekcie Planu widać wyraźnie ograniczenia właścicieli nieruchomości w zakresie kształtowania nowej zabudowy, ponieważ tereny OUZ pokrywają się w większości z istniejącą już zabudową.

Brak przewidzianych terenów do dalszej rozbudowy w planie ogólnym będzie hamować rozwój i jednocześnie narażać gminę na znaczne wydatki związane z koniecznością uchwalania planów miejscowych. **W interesie gminy powinno być zatem stworzenie planu ogólnego, który będzie umożliwiał jej dalszy rozwój do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.** Pragnę podkreślić, iż ustawodawca nie nałożył na gminy żadnego obowiązku do uchwalania planów miejscowych, co oznacza, iż takie procedury uchwalania prawa miejscowego w zakresie zagospodarowania mogą być podjęte zarówno za 5, 10, 15 lat lub później. Jak widać na obecnym przykładzie pokrycia planami miejscowymi gminy Wąpielsk – w

budżecie może nie być środków na uchwalenie takich aktów prawa miejscowego. Natomiast przy obecnych ustaleniach Projektu Planu i ustaleniu OUZ w tak bardzo małym zakresie, fakt braku obowiązujących planów miejscowych zablokuje możliwość inwestycyjną w gminie aż do czasu ich uchwalenia.

Patrząc na inne gminy w powiecie rypińskim, można zauważyć, iż korzystają one z możliwości na mocy §1 ust. 5 Rozporządzenia i rozszerzają one granice obszarów uzupełnienia zabudowy do: granic użytków gruntowych, granic działek budowlanych czy też do granic faktycznego użytkowania terenu. Dla przykładu podaje tutaj gminę Brzuze czy też gminę Skrwilno, dla których również GUS prognozuje spadek liczby mieszkańców. Mimo tego, obie gminy zdecydowały się na wykorzystanie możliwości ustalenia większych OUZ niż minimum.

Przykładem wyznaczenia OUZ na terenie nieruchomości niezabudowanych podobnych do Nieruchomości, które znajdują się blisko centrum wsi jest wyznaczenie OUZ na terenie gminy Brzuze. W opublikowanych projekcie planu ogólnego gminy (źródło: https://bip.brzuze.pl/cms/25480/plan_ogolny_gminy_brzuze) na obszarze wsi Ostrowite, w jej południowej części przewidziano dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w celu kontynuacji istniejącej na tym obszarze funkcji. Jest to naturalne wyznaczenie OUZ przy zachowywaniu ładu przestrzennego, ponieważ uzupełnienie zabudowy na tym terenie zapobiega się jej rozlewaniu w innych częściach gminy, gdzie funkcję mieszkaniową nie są aż tak rozwinięte. Konkretnymi przykładem są tutaj działki ewidencyjne o nr 270, 285, 286 obręb 0010 oraz działka nr 35/1 obręb 0008 – nieruchomości te zostały oznaczone na poglądowym fragmencie mapy z projektu planu ogólnego gminy Brzuze oraz ortofotomapie, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszego pisma. Tak jak w przypadku przedmiotowej Nieruchomości, działki te nie są zabudowane, jednak z uwagi na ich lokalizację blisko centrum wsi Ostrowite, ich dobrej dostępności do drogi publicznej oraz sieci uzbrojenia terenu, obszar ten został uwzględniony w ramach rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w projekcie planu.

Ten przykład jasno pokazuje proaktywne podejście gminy Brzuze do zabezpieczenia w planie ogólnym terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczanie OUZ na terenach wskazanych powyżej jak i na terenie Nieruchomości jest zasadne z uwagi na:

- domknięcie i uporządkowanie istniejącej struktury urbanistycznej,
- efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej i sieci uzbrojenia terenu,
- poprawę ładu przestrzennego i estetyki krajobrazu,
- zwiększenie dostępności terenów mieszkaniowych w planie ogólnym w obszarach, gdzie funkcje te są wysoko rozwinięte i spełniają wymogi dostępności do podstawowych usług publicznych.

Wyznaczenie OUZ w wnioskowanym zakresie (zgodnie z załącznikiem nr 1) jest zgodne z metodologią Rozporządzenia i nie powoduje rozpraszania się zabudowy a także stanowi kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Patrząc również na możliwość wykorzystania w kształtowaniu nowej zabudowy istniejącej infrastruktury – wprowadzenia OUZ w wnioskowanym zakresie jest racjonalne zarówno pod kątem racjonalności przestrzennej jak i efektywności ekonomicznej. Warto jeszcze raz podkreślić, iż brak jest również przesłanek wykluczających ustalenie obszaru OUZ tj. obszarów chronionych, terenów zalewowych itp.

Podsumowanie

Uwagi objęte niniejszym pismem w zakresie wprowadzenia zmian do Planu Ogólnego są zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami oraz nie naruszają jakichkolwiek praw innych podmiotów. Tak jak jest to wskazane powyżej w uzasadnieniu Nieruchomość spełnia wymagania do wprowadzenia wnioskowanych zmian w Projekcie Planu w zakresie wyznaczenia na jej terenie OUZ zgodnie z załącznikiem nr 1.

Uwagi do Projektu Planu, są zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenów sąsiednich oraz będą stanowiły naturalną kontynuację i uzupełnienie wykształconych już w tym obszarze funkcji mieszkaniowych.

Wskazuje również, iż zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy oraz Konstytucją RP, która chroni prawo własności, każdy ma prawo zagospodarować teren, który stanowi jego własność zgodnie z jego wolą, jeśli nie stoi to na przeszkodzie z przepisami oraz interesem osób trzecich. Proszę również o zwrócenie uwagi, iż zgodnie z art. 7 kodeksu postępowania administracyjnego w toku postępowanie organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty w zakresie opisu stanu faktycznego jak i prawnego, a także interes społeczny i słuszny interes obywateli, prawidłowym jest przychylenie się do wnioskowanych uwag oraz wprowadzenie zmian do Projektu Planu zgodnie z niniejszym pismem.

W przypadku wątpliwości, w tym złożenia niniejszego pisma w innym terminie niż wyznaczony, proszę o potraktowanie go jako wniesionego w trybie art. 241 kodeksu postępowania administracyjnego.

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			☐ tak ☐ 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			☐ tak ☐ 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).

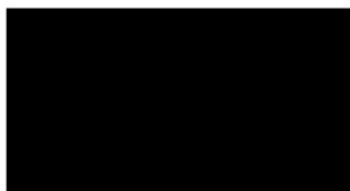
9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ 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 nr 1 – Mapa poglądowa wskazująca wnioskowane granice obszaru OUZ dla Nieruchomości.
Załącznik nr 2 – Poglądowy fragment mapy z projektu planu ogólnego gminy Brzuze oraz ortofotomapa.

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:



.....

Data: 19.02.2026

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.).

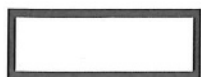
⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Załącznik nr 2:

Poglądowy fragment mapy z projektu planu ogólnego gminy Brzuze oraz ortofotomapa



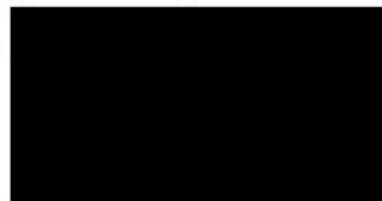
Legenda:



Działki ewidencyjne:

041202_2.0010.270, 041202_2.0010.285

041202_2.0010.286, 041202_2.0008.35/1



Załącznik nr 2:

Poglądowy fragment mapy z projektu planu ogólnego gminy Brzuze oraz ortofotomapa



Legenda:



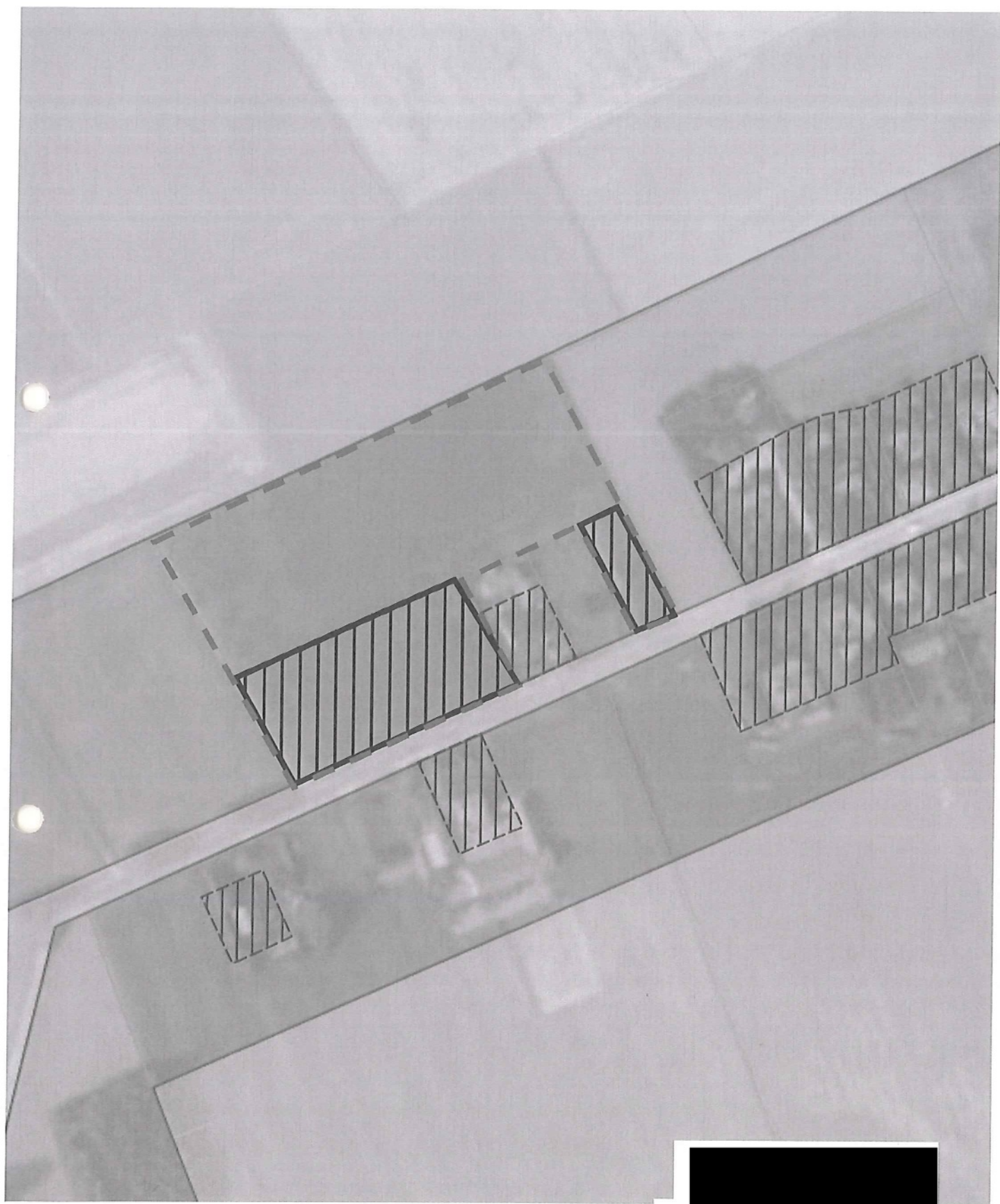
Działki ewidencyjne:

041202_2.0010.270, 041202_2.0010.285

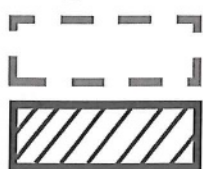
041202_2.0010.286, 041202_2.0008.35/1

Załącznik nr 1:

Mapa pogładowa wskazująca wnioskowane granice obszaru OUZ dla Nieruchomości



Legenda:



Granice Nieruchomości

Wnioskowane granice obszaru OUZ dla Nieruchomości

