

p. Marzlar



Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Miasta i Gminy Żerków**

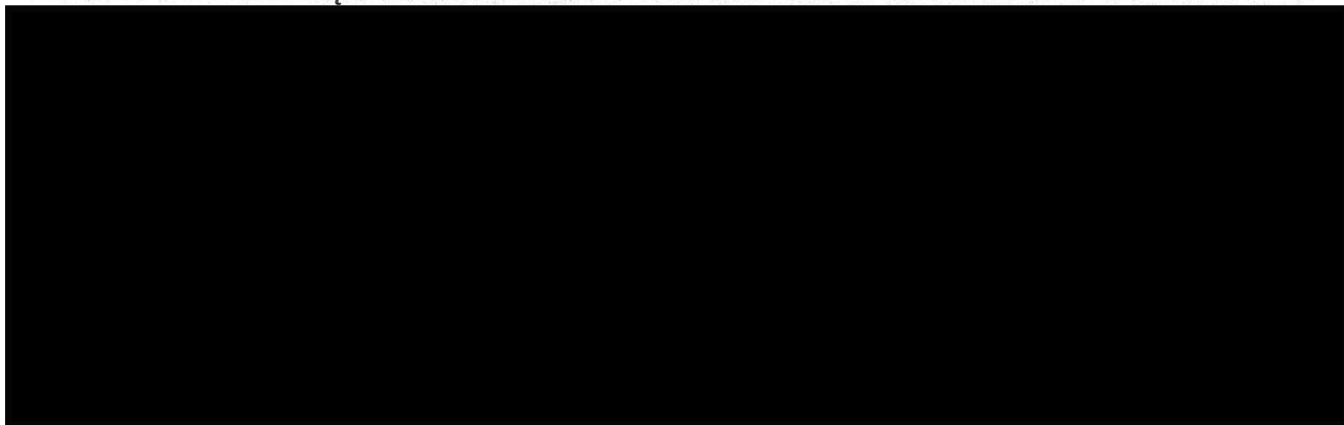
2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 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 projektowanego przypisania działek nr 16/9, 17/12, 15/8 położonych w obrębie Żółków, z projektowanej strefy SO – strefy otwartej, na strefę SN – strefę zieleni i rekreacji, z dopuszczeniem dodatkowego profilu funkcjonalnego obejmującego: 1) teren usług sportu i rekreacji, 2) teren usług kultury i rozrywki, 3) teren usług handlu detalicznego, 4) teren usług gastronomii, 5) teren usług turystyki, 6) teren usług nauki, 7) teren usług edukacji, 8) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, 9) teren zieleni naturalnej.

Przedmiotowe działki, z uwagi na położenie w rejonie Żółkowa, w sąsiedztwie terenów o istotnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych gminy Żerków, w tym obszarów związanych z doliną Warty oraz Żerkowsko-Czeszewskim Parkiem Krajobrazowym, predestynowane są do zagospodarowania z poszanowaniem zieleni, krajobrazu i lokalnych uwarunkowań przyrodniczych. Wskazaniem kierunkiem jest rozwój funkcji rekreacyjnych, zieleni urządzonej oraz nieuciążliwych usług towarzyszących, społecznie użytecznych i harmonijnie wpisanych w otoczenie. W ocenie składającego uwagę zakwalifikowanie tych terenów do strefy SO jest rozwiązaniem nadmiernie zawężającym, które nie odpowiada w pełni ich rzeczywistemu potencjałowi funkcjonalnemu ani interesowi gminy polegającemu na zachowaniu możliwości racjonalnego, etapowego i elastycznego kształtowania polityki przestrzennej.

Strefa SN lepiej odpowiada charakterowi tego obszaru, ponieważ umożliwia zachowanie podstawowej funkcji zieleniowo-rekreacyjnej, a jednocześnie pozostawia gminie możliwość późniejszego doprecyzowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego konkretnych funkcji usługowych zgodnych z rekreacyjnym i krajobrazowym charakterem terenu. Z dostępnych opracowań dotyczących charakterystyki stref planistycznych wynika, że w ramach strefy SN przewidziano możliwość dopuszczenia takich funkcji jak usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi turystyki, usługi nauki, usługi edukacji oraz usługi zdrowia i pomocy społecznej, co potwierdza, że nie jest to strefa ograniczona wyłącznie do zieleni biernej.

Przyjęcie strefy SN dla wskazanych działek byłoby zatem rozwiązaniem zgodnym z konstrukcją planu ogólnego jako dokumentu ramowego, który powinien wyznaczać bezpieczny kierunek polityki przestrzennej, bez konieczności zbyt wczesnego przesądzania szczegółowego, jednego wąskiego przeznaczenia dla danego obszaru. Szczegółowe ustalenia dotyczące skali zagospodarowania, zasad ochrony zieleni, układu komunikacyjnego, infrastruktury towarzyszącej oraz zakresu funkcji dopuszczalnych mogą i powinny zostać ustalone dopiero na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obecnym etapie gmina nie jest w stanie w sposób precyzyjny przewidzieć, jakie będzie w przyszłości faktyczne zapotrzebowanie lokalnej społeczności oraz rynku na usługi sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej czy kultury i rozrywki, zwłaszcza na terenach atrakcyjnych pod względem krajobrazowym i przyrodniczym, położonych w sąsiedztwie Mickiewiczowskiego Parku Kulturowego. Tym bardziej zasadne jest przyjęcie takiej strefy planistycznej, która zabezpiecza podstawowy zieleniowo-rekreacyjny charakter obszaru, a równocześnie nie zamyka możliwości jego racjonalnego wykorzystania w przyszłości, stosownie do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, gości i rozwoju gminy.

Zmiana strefy z SO na SN pozostaje korzystna również z punktu widzenia interesu publicznego, ponieważ umożliwia pogodzenie ochrony ładu przestrzennego, krajobrazu, zieleni i walorów przyrodniczych z możliwością rozwoju funkcji społecznych, rekreacyjnych, zdrowotnych, turystycznych i usługowych o charakterze uzupełniającym. Takie rozwiązanie zwiększa elastyczność planistyczną gminy i pozwala uniknąć sytuacji, w której już na etapie planu ogólnego dochodzi do niepotrzebnego ograniczenia potencjału terenu, podczas gdy strefa SO jest bardziej ograniczona funkcjonalnie.

Wskazane działki mogą w przyszłości służyć realizacji funkcji szczególnie pożądanых na terenach zieleni i rekreacji, takich jak obiekty sportowe i rekreacyjne, usługi gastronomiczne obsługujące ruch wypoczynkowy, usługi turystyczne, usługi zdrowia i pomocy społecznej czy funkcje kultury i rozrywki. Są to funkcje, które mogą zostać w sposób harmonijny wpisane w teren o wysokich walorach

przyrodniczych i widokowych, bez naruszania jego podstawowego charakteru.

Przeważająca część terenu stanowi grunty o słabej klasie bonitacyjnej i niskiej przydatności rolniczej. Ich wykorzystanie do intensywnej produkcji wymagałoby znacznych nakładów na nawożenie i zabiegi agrotechniczne, bez pewności uzyskania trwałej poprawy jakości gleby ani wyższych plonów. W praktyce oznacza to, że teren nie predestynuje do rozwijania wydajnej produkcji rolnej. Bardziej racjonalne jest więc przeznaczenie go na funkcje zgodne z rzeczywistym potencjałem przestrzennym i przyrodniczym. Takie zagospodarowanie pozwoli uniknąć nieefektywnego gospodarowania gruntem i lepiej wykorzystać jego walory.

W konsekwencji projektowane pozostawienie przedmiotowych działek w strefie SO należy uznać za rozwiązanie zbyt sztywne i niewystarczająco odpowiadające zarówno cechom samego terenu, jak i potrzebie zachowania przez gminę odpowiedniego marginesu decyzyjnego na przyszłość. Zmiana na strefę SN z dopuszczeniem wskazanych dodatkowych profili funkcjonalnych będzie rozwiązaniem bardziej adekwatnym, racjonalnym i zgodnym z celami nowego systemu planowania przestrzennego.

Wnoszę zatem o uwzględnienie niniejszej uwagi w całości i zmianę projektowanego przypisania ww. działek ze strefy SO na strefę SN – strefę zieleni i rekreacji, z dopuszczeniem dodatkowego profilu funkcjonalnego obejmującego: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji oraz teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

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	PROJEKT PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY ŻERKÓW	300604_5.0019.16/9, 300604_5.0019.17/12, 300604_5.0019.15/8	☒ tak ☐ nie	STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)	35	24	50

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⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: Data: 18/08/2026.....

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 powiązanym 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.