U16

# Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

GMINY
w Bytoniu
Wpłynęło dnia
10. 09. 2026
Nr 2046 zał.

## 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Bytoń

## 2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

## 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 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 PISMO[4)]

## 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

## 6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(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 elektronicznych[5)]: .....

## 7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Wnoszę o zmianę projektu planu ogólnego gminy Bytoń dla działki nr 154/87, obręb Stefanowo: wyłączenie z terenu 8SN (maks. intensywność, wysokość i udział zabudowy = 0) części odpowiadającej konturowi B (605 m²) i objęcie jej parametrami zabudowy jak w strefie 59SJ (zabudowa jednorodzinna). Na tej części legalnie stoi budynek mieszkalny (pozwolenie na budowę nr 177.2021 z 18.06.2021 r., odbiór IX 2023), pow. zabudowy 91 m², użytkowa 65,88 m², z przyłączem wody, prądu, szambem i dostępem do drogi publicznej (służebność przejazdu). Od tej części płacę podatek od nieruchomości jak od gruntu zabudowanego, nie rolny. Ok. 100 m dalej działki 154/48, 154/56 i 154/5, o analogicznym charakterze zabudowy rekreacyjnej nad jeziorem, zostały włączone do strefy 59SJ. Oznaczenie mojej działki jako teren zielony z zerową zabudową jest sprzeczne ze stanem faktycznym i prawnym oraz narusza zasadę równego traktowania nieruchomości o zbliżonym charakterze.

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 Bytoń | 041102_2.0017. 154/87 | ☐ tak<br>☒ nie | Składam wniosek o zmianę klasy przeznaczenia części działki, która w ewidencji gruntów jest oznaczona jako teren pod zabudowę (B) na SJ / Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z parametrami analogicznymi do strefy 59SJ. |

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 | Plan ogólny gminy Bytoń | 041102_2.0017. 154/87 | ☐ tak<br>☒ nie | SJ Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 70% | 10 | 30% |

## 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]

Pełne Uzasadnienie Uwagi.....

## 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.

Data: 07/09/2026

[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.

Wójt Gminy Bytoń
Bytoń 20
88-231 Bytoń

# UWAGA DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY BYTOŃ

wnoszona w trybie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w odpowiedzi na obwieszczenie/ogłoszenie Wójta Gminy Bytoń o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ogólnego gminy Bytoń z dnia 28/08/2026, termin składania uwag do dnia 29/09/2026.

## Dane dotyczące nieruchomości, której dotyczy uwaga

Działka ewidencyjna nr 154/87, obręb Stefanowo, gmina Bytoń, powiat radziejowski, województwo kujawsko-pomorskie, identyfikator działki 041102_2.0017.154/87, o powierzchni 0,1065 ha, dla której zgodnie z ewidencją gruntów i budynków wyodrębnione są następujące kontury użytków: RIVb, RVI oraz B (grunty pozostałe - teren zabudowany, o powierzchni 605 m²).
Na działce, na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem B, posadowiony jest budynek mieszkalny (rekreacji indywidualnej) o powierzchni zabudowy 91 m² i powierzchni użytkowej 65,88 m², wybudowany na podstawie ostatecznej decyzji - pozwolenia na budowę nr 177.2021 z dnia 18 czerwca 2021 r., wydanej przez Starostę Radziejowskiego. Budowa została zakończona i budynek został odebrany we wrześniu 2023 r. Budynkowi nadano numer porządkowy 11U.
Budynek jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną: posiada przyłącze wodociągowe, przyłącze elektroenergetyczne oraz zbiornik bezodpływowy (szambo). Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest poprzez notarialnie ustanowioną służebność przejazdu i przechodu przez działkę sąsiednią.
Zgodnie z decyzją w sprawie podatku od nieruchomości, właściciel odprowadza podatek od nieruchomości (a nie podatek rolny) od powierzchni odrolnionej działki (grunt oznaczony jako B), natomiast podatek rolny odprowadzany jest jedynie od pozostałej powierzchni 0,0460 ha (użytki RIVb/RVI).

## Treść uwagi

W przedłożonym do konsultacji projekcie planu ogólnego gminy Bytoń cała działka nr 154/87 została ujęta w całości w strefie oznaczonej symbolem 8SN, dla której projekt planu określa następujące parametry: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy = 0, maksymalna wysokość zabudowy = 0, maksymalny udział powierzchni zabudowy = 0.

Powyższe oznaczenie oznacza w praktyce całkowity zakaz zabudowy na działce, w tym na części działki (kontur B, 605 m²), na której legalnie - na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę i po odbiorze budynku - funkcjonuje od 2023 r. budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 91 m². Ustalenie takie pozostaje w oczywistej sprzeczności ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz prowadzi do sytuacji, w której istniejący, legalnie wybudowany budynek staje się obiektem niezgodnym z ustaleniami planu ogólnego, co w konsekwencji uniemożliwi jakąkolwiek jego rozbudowę, przebudowę, a nawet odbudowę w przypadku zdarzenia losowego.
Niezależnie od powyższego, w bezpośrednim sąsiedztwie - w odległości ok. 20 m od granicy działki rozpoczyna się teren oznaczony w projekcie planu symbolem 59SJ, do którego zaliczono m.in. działki nr 154/48, 154/56 oraz 154/5, położone w odległości ok. 100 m od działki nr 154/87, o zbliżonym charakterze zagospodarowania (zabudowa rekreacji indywidualnej/mieszkaniowej w otoczeniu jeziora). Odmienne potraktowanie działek o analogicznym stanie faktycznym i funkcjonalnym, znajdujących się w tym samym kompleksie zabudowy rekreacyjnej nad jeziorem, nie znajduje uzasadnienia merytorycznego i narusza zasadę równego traktowania nieruchomości o podobnym charakterze w polityce przestrzennej gminy.

## Postulowana zmiana

Wnoszę o zmianę projektu planu ogólnego gminy Bytoń poprzez wyłączenie z terenu 8SN części działki nr 154/87 odpowiadającej konturowi ewidencyjnemu B (powierzchnia 605 m², na której znajduje się budynek mieszkalny) i włączenie tej części do terenu o parametrach odpowiadających strefie 59SJ, tj. z dopuszczalną maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy, maksymalną wysokością zabudowy oraz maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy analogicznymi jak dla działek nr 154/48, 154/56 i 154/5.
Pozostała część działki (użytki RIVb i RVI, nieobjęte zabudową) może pozostać w dotychczasowym przeznaczeniu jako teren zieleni/teren rolny w strefie 8SN - niniejsza uwaga dotyczy wyłącznie części działki już odrolnionej i zabudowanej.

## Uzasadnienie

**1. Zasada uwzględniania stanu faktycznego i prawnego.** Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 2 pkt 8a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. istniejące zainwestowanie oraz walor stanu faktycznego. Budynek na działce nr 154/87 powstał legalnie, na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę nr 177.2021), a jego budowa została formalnie zakończona i odebrana. Objęcie tego terenu parametrami "zero zabudowy" prowadzi do powstania obiektu trwale niezgodnego z planem, co jest sprzeczne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią i ochrony praw nabytych właściciela nieruchomości.

**2. Spójność z sąsiedztwem i zasada równego traktowania.** Działki nr 154/48, 154/56 i 154/5, o zbliżonym charakterze i sposobie zagospodarowania (zabudowa rekreacyjna/mieszkaniowa nad jeziorem), położone ok. 100 m od nieruchomości, zostały w projekcie planu włączone do strefy 59SJ, dopuszczającej zabudowę jednorodzinną. Brak jest przesłanek faktycznych ani przestrzennych uzasadniających odmienne, mniej korzystne potraktowanie działki nr 154/87, znajdującej się w tym samym kompleksie zabudowy nad jeziorem.

**3. Spójność z ewidencją gruntów i obciążeniami podatkowymi.** Część działki o powierzchni 605 m² figuruje w ewidencji gruntów i budynków jako grunt odrolniony (użytek B), a właściciel odprowadza od niej podatek od nieruchomości jak od gruntu zabudowanego /

budowlanego, a nie podatek rolny. Objęcie tego terenu w planie ogólnym ustaleniami właściwymi dla terenów zielonych z zerową zabudową pozostaje w sprzeczności z klasyfikacją gruntu przyjętą przez organy gminy dla celów podatkowych i ewidencyjnych.

**4. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną.** Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie techniczne (przyłącze wodociągowe, elektroenergetyczne, zbiornik bezodpływowy) oraz zapewniony dostęp do drogi publicznej (służebność przejazdu i przechodu), co potwierdza, że teren ten faktycznie pełni funkcję zabudowy mieszkaniowej/rekreacji indywidualnej i nie powinien być kwalifikowany jako teren zielony.

## Wniosek

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi i zmianę projektu planu ogólnego gminy Bytoń w sposób opisany powyżej, tj. o objęcie części działki nr 154/87 odpowiadającej konturowi ewidencyjnemu B (605 m²) parametrami zabudowy analogicznymi do strefy 59SJ.


154/85
154/86
154/87
154/88
154/88
154/95
m1
m1
B
R