

Data wysłania : 23.03.2026

Data otrzymania : 23.03.2026

Od:



Do:

URZĄD GMINY OSIE

<AE:PL-43932-39776-VJTHC-21>

## pismo dot. planu ogólnego

Dzień dobry,

W załączeniu przesyłam pismo dot. planu ogólnego wraz z załącznikami.

Załączniki:

1. 20260323KMWuwagidoPOzałącznikisig.pdf
2. Pismo\_przewodnie\_20262303162509838.pdf



# Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

## 1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Wójt Gminy Osie (Urząd Gminy Osie, ul. Dworcowa 6, 86-150 Osie).**

## 2. RODZAJ PISMA<sup>1)</sup>

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu      ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu<sup>2)</sup>  
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu<sup>3)</sup>      ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu<sup>3)</sup>

## 3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO<sup>1)</sup>

- ☒ 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<sup>4)</sup>

E-mail (w przypadku, gdy składający pismo posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>5)</sup>: .....

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak      ☐ nie

## 5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

## 6. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>4)</sup>

(Nieobowiązkowo)

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

<sup>3)</sup> Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

<sup>4)</sup> 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.

<sup>5)</sup> 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 doręzeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.



☒ pełnomocnik    ☐ pełnomocnik do doreczeń

## 7. TREŚĆ PISMA

### 7.1. Treść<sup>6)</sup>

W związku z uchwałą Rady Gminy Osie nr XLIV/346/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Osie oraz w związku z opublikowaniem projektu planu ogólnego, wnoszę o zmianę i uwzględnienie w projekcie planu określonych stref planistycznych.

Dla działek nr **690, 691, 692, 693, 694, 695, 78, 73/2, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 118/4, 731, 728, 729, 730, 118/3, 118/2** obręb **1-09-50**, gmina **Osie**, powiat **świecki**, województwo **kujawsko-pomorskie**, zwracam się z prośbą o:

- a) Dla działek nr **690, 691, 692, 693, 695, 78, 73/2, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4** o:
- wyznaczenie **strefy otwartej**, zamiast strefy gospodarczej (4SP) (**Wariant 1**).
  - a w razie nieuwzględnienia Wariantu 1 proszę o wyznaczenie dla działki nr **693** strefy otwartej (na częściowej powierzchni działki na zachód – około 23% powierzchni działki) – tak aby zachować bufor pomiędzy strefą gospodarczą a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną a dla działek nr **690, 691, 692, 695, 78 (na części działki od budynku na wschód (zgodnie z grafiką przedstawioną poniżej) – tam gdzie znajduje się strefa gospodarcza 4SP), 73/2, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4** na całości terenu o wyznaczenie **strefy otwartej**, zamiast strefy gospodarczej (4SP) (**Wariant 2**).
  - a w razie nieuwzględnienia Wariantu 1 ani wariantu 2 proszę o wyznaczenie strefy otwartej (na częściowej powierzchni działek na zachód – około 23% powierzchni działek) dla działki nr **693** – tak aby zachować bufor pomiędzy strefą gospodarczą a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wyznaczenie strefy otwartej dla działek nr **690, 691, 692, 695, 78 (na części działki od budynku na wschód (zgodnie z grafiką przedstawioną poniżej) – tam gdzie znajduje się strefa gospodarcza 4SP), 69/1, 69/2, 69/3, 69/4** (**Wariant 3**).
- b) Dla działki nr **694** o utrzymanie dotychczasowej strefy gospodarczej (4SP) (na częściowej powierzchni działki na wschód – około 90% powierzchni działki) i wyznaczenie strefy otwartej (na częściowej powierzchni działki na zachód – około 10% powierzchni działki).
- c) Dla działek nr **118/4, 731, 728** o wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy, zamiast strefy otwartej (30SO).
- d) Dla działek nr **729, 730, 118/3, 118/2**, zachodniej części działki nr **78** oraz południowej części

<sup>6)</sup> 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.

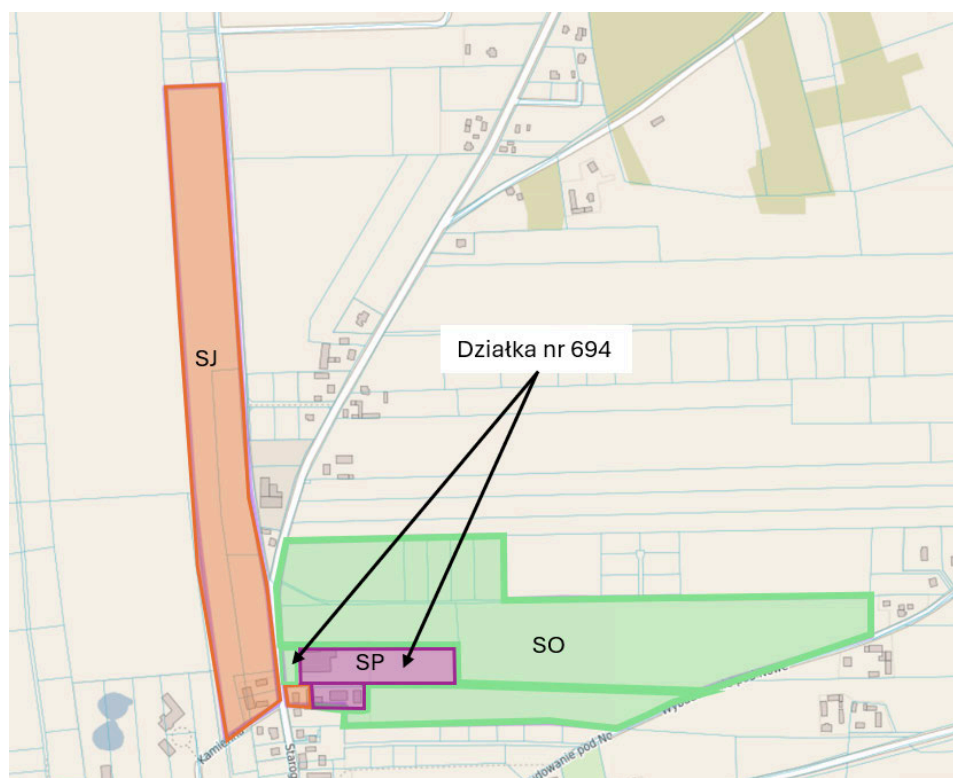


**działki nr 118/4 o utrzymanie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (90SJ oraz 27SJ) wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy i wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy dla działki nr 118/3.**

- e) Dla działek, które pozostaną w strefie gospodarczej (4SP) zgodnie z Wariantem 1, 2 albo 3 o **zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 30% i tym samym zmniejszenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 80% do 70% oraz zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy z 14-17 m do 10-13 m, tj. dla działek: częściowo działka nr 694, częściowo działka nr 78 (Wariant 1), częściowo działka nr 694, częściowo działka nr 78, częściowo działka nr 693 (Wariant 2), częściowo działka nr 694, częściowo działka nr 78, częściowo działka nr 693, częściowo działka nr 73/2 (Wariant 3).**

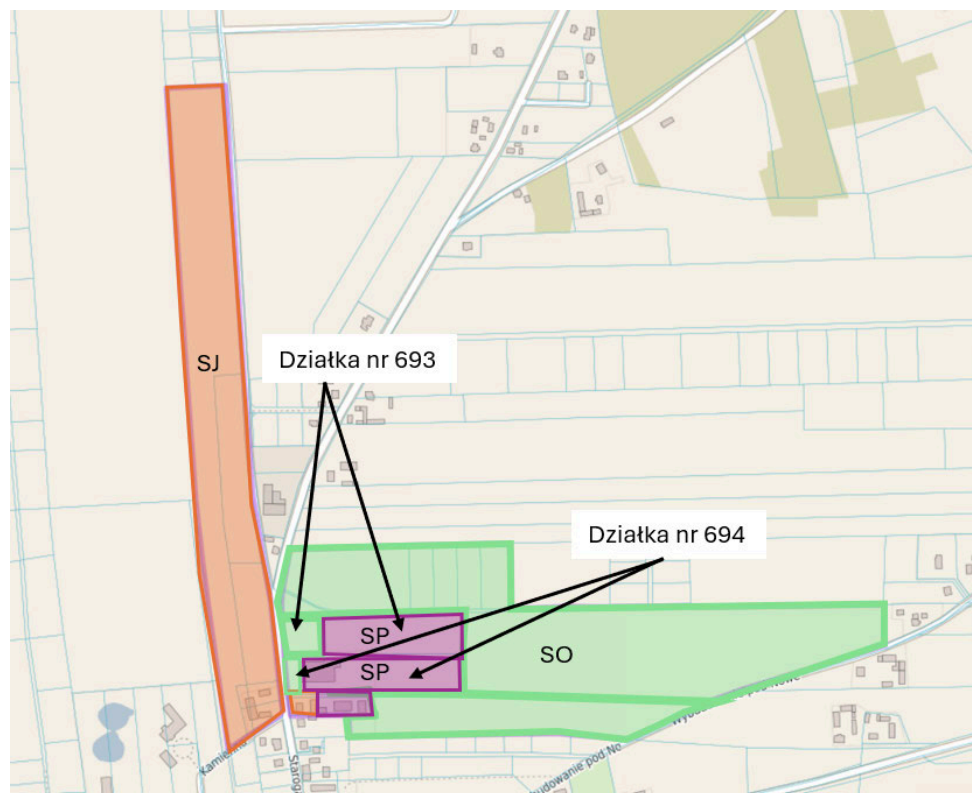
Poniżej przedstawiamy ilustrację przedstawiającą wnioskowane przeznaczenie:

Wariant 1:



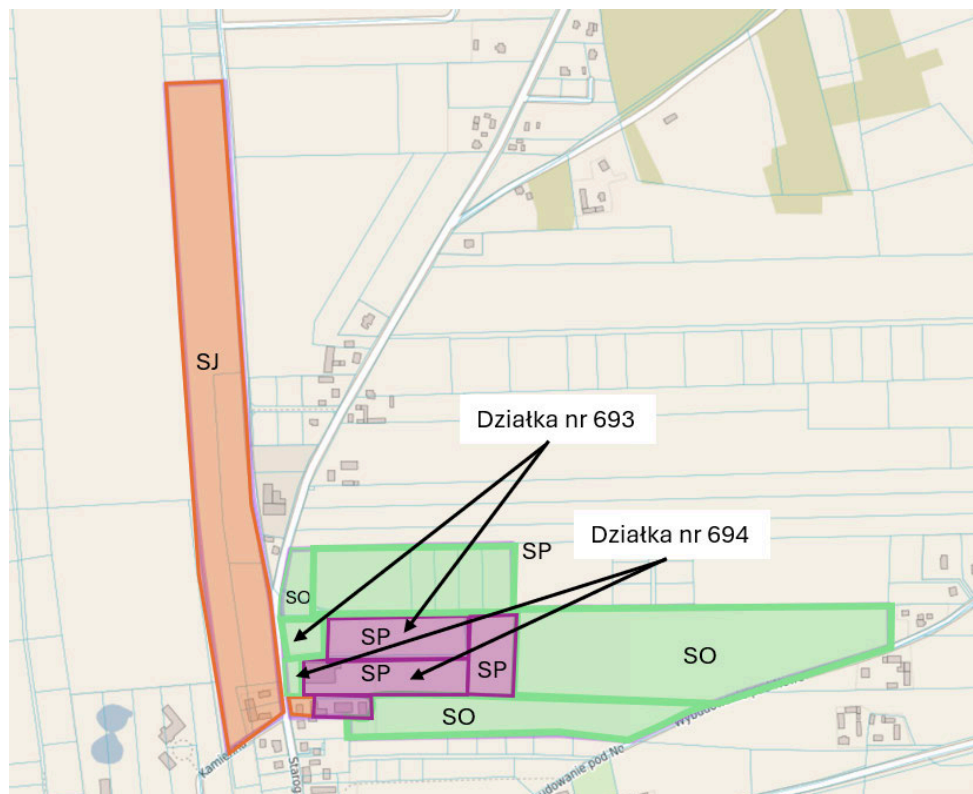


Wariant 2:

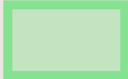




Wariant 3:





#### Legenda do Wariantów 1, 2, 3:

	SO – strefa otwarta
	SP – strefa gospodarcza
	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

#### Uzasadnienie:

W udostępnionym projekcie planu ogólnego gminy Osie:

- Działki nr 690, 691, 692 (częściowo), 693, 694, 695, 78 (częściowo), 73/2 (częściowo), 69/1, 69/2, 69/3, 69/4 objęte są strefą gospodarczą (4SP), nie wyznaczono również obszaru uzupełnienia zabudowy, obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono jedynie dla działki nr 78 (częściowo).
- Działki nr 118/4 (częściowo), 731, 728, 73/2 (częściowo), 78 (częściowo) objęte są strefą otwartą (30SO), nie wyznaczono również obszaru uzupełnienia zabudowy.
- Działki nr 729, 730, 118/3, 118/2, 118/4 (częściowo), 78 (częściowo) objęte są strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (90SJ oraz 27SJ), dla działek nr 729, 730, 118/2, 78 (częściowo) wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Obecnie teren działek nr 690, 691, 692, 693, 694, 695, 78, 73/2, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 118/4, 731, 728, 729, 730, 118/3, 118/2 objęty jest zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osie, przyjętego uchwałą nr X/63/99 Rady Gminy Osie z dnia 31 sierpnia 1999 r., następnie



zmienionego uchwałą nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osie dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Z części graficznej Studium, stanowiącej jego załącznik, wynika, że:

- działki nr 694 oraz 695 (częściowo) leżą na terenach ważniejszych obiektów produkcyjno-usługowych oraz (częściowo) na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskiej przydatności dla rolnictwa;
- działki nr 690, 692, 69/1, 693 (częściowo), 691, 731, 118/4, 728 leżą na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz (częściowo) na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej;
- działki nr 73/2, 69/2, 69/3, 69/4, 693 (częściowo), 694 (częściowo), 695 (częściowo), 78 (częściowo), 118/3 (częściowo), 118/2 (częściowo) leżą na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskiej przydatności dla rolnictwa;
- działki nr 78 (częściowo), 730, 729 leżą na terenach wielofunkcyjnych zabudowanych i zainwestowanych.

W związku z faktem, iż zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany ogólne mają zastąpić Studium, a na ich podstawie mają być sporządzane Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, zasadnym byłoby, aby podczas sporządzania planu ogólnego wziąć pod uwagę również poprzednie obowiązujące akty prawne.

Warto objąć działki nr 118/4, 118/3, 731, 728 obszarem uzupełnienia zabudowy, zwłaszcza ze względu na fakt, że obecnie działki nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ten teren spełnia warunki określone w rozporządzeniu dotyczącym wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w planach ogólnych i odpowiada istniejącym uwarunkowaniom. Brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w takiej sytuacji, zablokowałby ruch inwestycyjny na przedmiotowym terenie, poprzez uniemożliwienie uzyskania w przyszłości decyzji o warunkach zabudowy (a w konsekwencji pozwolenia na budowę) dla dalszych lub nowych zamierzeń inwestycyjnych do czasu uchwalenia MPZP. Wyznaczenie dla działki obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwi Wnioskodawcom korzystanie ze swoich nieruchomości, w szczególności uzyskania pozwolenia na budowę - po uchwaleniu planu ogólnego.

Obecnie:

- Działki nr 728, 118/4, 731, 690, 691, 692, 693, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 73/2 są niezabudowane.
- Działki nr 118/2, 118/3, 729, 730 obecnie są zabudowane – znajdują się na ich terenie budynki gospodarcze oraz budynki mieszkalne (041407\_2.0007.970\_BUD, 041407\_2.0007.969\_BUD, 041407\_2.0007.968\_BUD, 041407\_2.0007.967\_BUD, 041407\_2.0007.966\_BUD, 041407\_2.0007.1729\_BUD, 041407\_2.0007.971\_BUD).
- Działki nr 78 oraz 694 obecnie są zabudowane – znajdują się na ich terenie budynki gospodarcze (041407\_2.0007.353\_BUD, 041407\_2.0007.1746\_BUD, 041407\_2.0007.354\_BUD, 041407\_2.0007.985\_BUD, 041407\_2.0007.986\_BUD) oraz budynek mieszkalny (041407\_2.0007.984\_BUD), przemysłowy (041407\_2.0007.1541\_BUD) i biurowy (041407\_2.0007.1542\_BUD).

Na działce nr 694 znajduje się hala produkcyjna wraz z zapleczem technicznym „Madros”. Zakład ten jest



obiektem potencjalnie uciążliwym dla środowiska, co wynika z „Raportu o stanie gminy Osie za 2024 r.” (załącznik nr 1). Skoro w dokumentach gminnych zakład jest kwalifikowany jako potencjalnie uciążliwy, tym bardziej uzasadnione jest takie ukształtowanie stref planistycznych, aby ograniczać konflikt funkcji i zabezpieczyć zabudowę mieszkaniową przed intensyfikacją oddziaływań ze strefy gospodarczej. Działalność zakładu negatywnie wpływa na okoliczne sąsiedztwo oraz komfort życia mieszkańców. W szczególności hala emituje hałas, który utrudnia codzienne funkcjonowanie okolicznych mieszkańców. Obiekt zlokalizowany jest w bardzo bliskiej odległości od zabudowy mieszkaniowej (m.in. działka nr 730, 729, 118/3, 118/2, 78). Odległość najbliższego budynku jednorodzinnego od hali wynosi zaledwie około 40 m. Już obecnie działalność zakładu znacząco utrudnia spokojne życie mieszkańców. Planowane - zgodnie z projektem planu ogólnego - rozszerzenie strefy gospodarczej na pozostałe działki niewątpliwie doprowadzi do dalszego pogorszenia warunków życia i zaburzenia ładu przestrzennego w tej części gminy.

Dodatkowo, wskazujemy, iż proponowana w projekcie planu ogólnego maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 14-17 m wydaje się zawyżona i nie znajduje uzasadnienia w rzeczywistych potrzebach zagospodarowania tego obszaru. Jeżeli przyjęcie takiego parametru wynikało z konieczności dostosowania do specyficznych wymagań technologicznych (np. wysokich kominów), należy podkreślić, że elementy techniczne, takie jak kominy, co do zasady nie są wliczane do wysokości budynku.

Jednocześnie zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 30% jest zasadne z punktu widzenia poprawy warunków środowiskowych oraz podniesienia jakości zagospodarowania przestrzeni. Obecnie przewidziany poziom 20% jest niewystarczający.

W związku z powyższym brak jest podstaw do utrzymywania tak wysokiego limitu wysokości dla całego obszaru, a proponowane obniżenie do 10-13 m, przy jednoczesnym zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej i ograniczeniu powierzchni zabudowy, zapewni bardziej zrównoważony i racjonalny sposób zagospodarowania terenu.

Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że przedmiotowe działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gdyż w większości bezpośrednio graniczą z działką nr 723, stanowiącą drogę publiczną, tj. ul. Starogardzka.

W najbliższej okolicy przedmiotowych działek znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne (tj. m.in. na działkach nr 116/3, 116/7, 121/8, 696, 79/14, 698, 697, 105/3, 105/2, 63/7, 103/16, 694). Zabudowa mieszkalna jednorodzinna znajduje się również w dalszym sąsiedztwie przedmiotowych działek.

Dla działek znajdujących się w bliskim sąsiedztwie przedmiotowych działek wydano decyzje o pozwoleniu na budowę, m.in. dla:

- działki nr 121/9 wydano decyzję o pozwoleniu na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (nr ewid. Rz 8575/24);
- dla działki nr 121/8 wydano decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej (nr ewid. Rz 8911/24);
- dla działki nr 79/24 wydano decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. Rz 2337/25);
- dla działki nr 199/4 wydano decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (nr ewid. Rz 2275/24).

Oznacza to, że większość działek ewidencyjnych od strony południowo-zachodniej zakładu Madros (oczywiście z wyjątkiem tych stanowiących drogę publiczną):



- są już zabudowane zabudową jednorodzinną;
- będą wkrótce zabudowane, ponieważ wydano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i aktualnie trwa budowa.

Przedmiotowe działki posiadają bardzo dobre możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu. W pasie drogi, znajdującym się na działce nr 723 przebiegają sieci wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacyjna.

Przedmiotowe działki leżą poza terenami zagrożonymi powodzią. Przedmiotowe działki leżą na terenie Obszarze Specjalnej Ochrony – Bory Tucholskie oraz w otulinie Wdeckiego Parku Krajobrazowego, jednak ze względu na planowane przeznaczenie terenu: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefa otwarta (SO), nie wpłyną one negatywnie na środowisko i krajobraz. Jednakże warto podkreślić, że poszerzanie strefy gospodarczej (SP) zgodnie z projektem planu ogólnego może negatywnie wpłynąć na krajobraz oraz na środowisko zwłaszcza ze względu na fakt, że hala znajdująca się w strefie gospodarczej (SP) jest obiektem, który może potencjalnie uciążliwie oddziaływać na środowisko i w związku z tym niniejsze pismo z prośbą m.in. o zmniejszenie strefy gospodarczej (SP) jest uzasadnione i powinno być uwzględnione.

W ocenie Wnioskodawców zasadne jest objęcie wskazanych działek strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), co znajduje również potwierdzenie w danych przyjętych w projekcie planu ogólnego. Jak wskazano w projekcie planu ogólnego: *„W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 1000 osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 1079 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 108% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”* Suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co oznacza, że gmina przewiduje realne zapotrzebowanie na rozwój funkcji mieszkaniowej. W tej sytuacji objęcie przedmiotowych działek strefą SJ stanowi racjonalne i spójne z przyjętymi założeniami planistycznymi uzupełnienie struktury funkcjonalnej gminy, zwłaszcza że działki te są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz posiadają odpowiednie warunki infrastrukturalne do jej rozwoju.

Dodatkowo, warto wskazać, że w przeszłości dla działki nr 693 została wydana decyzja nr 62/2024 zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy w dniu 6 sierpnia 2024 r. przez Wójta Gminy Osie w sprawie zmiany decyzji nr 73/2021 z dnia 24 września 2021 r. (symbol sprawy: ROŚBiGK.6730.36.2021) dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną („**Decyzja**”) (załącznik nr 2). Decyzja ta została zmieniona w zakresie powierzchni budynku - z 150 m<sup>2</sup> do 2700 m<sup>2</sup>, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku z 9,5 m do 10,5 m oraz maksymalnej wysokości kalenicy budynku – z 12 m do 15 m.

Wnioskodawca [REDAKTOWANE] wniósł odwołanie od Decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, a ten organ w odpowiedzi wydał decyzję w dniu 23 września 2024 r. (sygn. akt: SKO-4212/241/2024), w której orzekł, że uchyla Decyzję w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji (załącznik nr 3). SKO w Bydgoszczy wskazało w decyzji, że argumenty podniesione przez Pana [REDAKTOWANE] są zasadne i z tego powodu niemożliwym było pozytywne rozpatrzenie wniosku o zmianę Decyzji.

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że Decyzja dopuszczająca istotne zwiększenie skali planowanej hali na działce nr 693 została uchylona w całości przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy, które uznało argumenty strony odwołującej się za zasadne. Okoliczność ta może potwierdzać, że dalsza intensyfikacja funkcji gospodarczej w tym rejonie budzi uzasadnione wątpliwości i może prowadzić do pogłębienia istniejącego konfliktu pomiędzy funkcją produkcyjno-magazynową a mieszkaniową. Tym bardziej



plan ogólny powinien zmierzać do ograniczenia tej kolizji poprzez zachowanie strefy buforowej i niewyznaczanie dalszych terenów gospodarczych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Jednym z podstawowych elementów ładu przestrzennego jest takie kształtowanie zagospodarowania, które uwzględnia - w sposób uporządkowany - uwarunkowania funkcjonalne oraz społeczne. W tym kontekście wnosimy o wyznaczenie dla działki nr 693 wnioskowanego przeznaczenia oraz o odstąpienie od przeznaczania tego terenu pod dalszą intensyfikację funkcji gospodarczej. Na przedmiotowej działce znajdują się istniejące parkingi, które pełnią istotną rolę w obsłudze komunikacyjnej tego obszaru. Ich zachowanie jest niezbędne zarówno z punktu widzenia organizacji ruchu, jak i zapewnienia odpowiedniego standardu funkcjonowania sąsiednich terenów. Ponadto utrzymanie funkcji parkingowej stanowi naturalny bufor pomiędzy strefą gospodarczą a zabudową mieszkaniową, ograniczając negatywne oddziaływania i przyczyniając się do zachowania ładu przestrzennego oraz komfortu życia mieszkańców.

Dodatkowo, istotny jest fakt, iż hala Madros generuje uciążliwy hałas. Dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112). W sytuacji istniejących i zgłaszanych uciążliwości akustycznych oraz bardzo bliskiej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej względem zakładu Madros, racjonalnym i proporcjonalnym narzędziem planistycznym jest ustanowienie realnego bufora przestrzennego (strefy otwartej) pomiędzy strefą gospodarczą a strefą mieszkaniową - tak, aby ograniczyć ryzyko dalszego pogorszenia klimatu akustycznego i konfliktu społecznego.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje uwzględniać m.in. wymagania ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, a także prawo własności. Organ planistyczny ma obowiązek ważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w uwagach, oraz brać pod uwagę analizy środowiskowe i społeczne. W realiach niniejszej sprawy rozszerzenie strefy gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzmacnia konflikt funkcji i ryzyko pogorszenia warunków życia mieszkańców, co uzasadnia utrzymanie i/lub wyznaczenie strefy buforowej w formie strefy otwartej.

Dodatkowo wskazać należy, że w toku spotkań z przedstawicielami gminy oraz rozmów dotyczących zagospodarowania terenu podnoszono zamiar realizacji nowej hali na działce nr 693, do której miałyby zostać przeniesione najbardziej uciążliwe procesy produkcyjne. Samo przeniesienie produkcji nie eliminuje jednak oddziaływań w postaci hałasu, ruchu transportowego oraz innych uciążliwości, które nadal będą odczuwalne w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym zasadne jest wyraźne odsunięcie nowej zabudowy w głąb działki nr 693 (w przypadku nieuwzględnienia Wariantu 1) (w kierunku wschodnim) oraz pozostawienie od strony zachodniej realnej strefy buforowej. Rozwiązanie to, w tym wariant tzw. „L”, umożliwia pogodzenie funkcji gospodarczej z ochroną terenów mieszkaniowych. Bufor o powierzchni ok. 23 % działki zapewnia rzeczywistą separację strefy gospodarczej i ograniczenie konfliktu przestrzennego.

Podkreślamy, że Wnioskodawcy nie są przeciwni rozwojowi inwestycyjnemu na terenie gminy i w pełni popierają działania sprzyjające jej rozwojowi gospodarczemu. Należy jednak zaznaczyć, że rozwój ten powinien odbywać się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem istniejącego otoczenia oraz funkcji mieszkaniowej.

Inwestycje nie mogą prowadzić do pogorszenia warunków życia mieszkańców ani negatywnie wpływać na ich komfort, w szczególności poprzez zwiększenie uciążliwości, takich jak hałas, wzmożony ruch czy inne oddziaływania charakterystyczne dla intensywnej działalności gospodarczej.

Dodatkowo, w kwestii projektu planu ogólnego gminy Osie wypowiedziała się również Pracownia Zrównoważonego Rozwoju, co również warto wziąć pod uwagę (załącznik nr 4).

Dopuszczenie w planie ogólnym na działkach zabudowy zgodnej z niniejszym pismem umożliwiłoby



zagospodarowanie tych działek w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, niepozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest zatem uzasadnienia dla ograniczenia przeznaczenia terenu. Warto wziąć pod uwagę to, że brak wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy na przedmiotowych działkach może w przyszłości skutkować zablokowaniem ruchu inwestycyjnego na tym terenie.

Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowe nieruchomości nie należą do jednostki samorządu terytorialnego ani do Skarbu Państwa, lecz do obywateli.

#### Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Wskazane w piśmie planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z przepisami powszechnie obowiązującymi i nie narusza jakichkolwiek praw innych podmiotów.

Poza tym teren objęty pismem spełnia wymagania jak dla obszarów uzupełnienia zabudowy. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się działki zabudowane, dla których kontynuacją funkcji może zostać wnioskowana zabudowa. Przedmiotowe działki posiadają możliwości infrastrukturalne w zakresie uzbrojenia terenu, a także dostęp do drogi publicznej, co pozwala na realizację zabudowy w tym obszarze.

Zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania 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 interes społeczny i słuszny interes obywateli prawidłowym jest wyznaczenie w obszarze objętym pismem obszaru uzupełnienia zabudowy i wskazanie go jako strefę zabudowy zgodną z pismem.

Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok NSA z 21.09.2022 r., II OSK 2203/19, Legalis), brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że „interes publiczny” nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy (miasta) i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 września 2017 roku, sygn. akt II OSK 2304/16). Skoro uchwalając plan miejscowy rada miejska może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu, podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane interesem publicznym (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX).

Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto, posunięcia planistyczne gminy (miasta), w wyniku których dochodzi do naruszenia własności, powinny być



rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Jak wskazuje się w doktrynie (A. Plucińska- Filipowicz, T. Filipowicz [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 1.) ocena odnosząca się do kwestii potencjalnego nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia.

Podkreślić należy, iż władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dla dowolnych, koniunkturalnych działań podejmowanych przez organ planistyczny. Ingerencja w prawo własności wnioskodawców,

w kontekście nadużycia władztwa planistycznego, w żaden sposób nie wynika z konieczności ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo, porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej.

Ponadto, zgodnie z art. 8 k.p.a ust. 1, organy administracji publicznej powinny prowadzić postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. W tym przypadku spełnieniem tego obowiązku jest pozytywne rozpatrzenie niniejszego pisma.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, należy stwierdzić, że przedmiotowe działki mogą stanowić obszar uzupełnienia zabudowy.

W przypadku wątpliwości, w tym złożenia pisma w innym niż wyznaczonym terminie, prosimy o potraktowanie go jako wniesionego w trybie art. 241 k.p.a.

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 <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
1	Plan ogólny	041407_2.00 07.690  041407_2.00 07.691  041407_2.00 07.692  041407_2.00 07.693  041407_2.00 07.694 041407_2.00 07.695  041407_2.00 07.78  041407_2.00	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	a) Dla działek nr <b>690, 691, 692, 693, 695, 78, 73/2, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4</b> o:  - wyznaczenie <b>strefy otwartej</b> , zamiast strefy gospodarczej (4SP) ( <b>Wariant 1</b> ).  - a w razie nieuwzględnienia Wariantu 1 proszę o wyznaczenie dla działki nr <b>693</b> strefy otwartej (na częściowej powierzchni działki na zachód – około 23% powierzchni działki) – tak aby zachować bufor pomiędzy strefą gospodarczą a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną a dla działek nr <b>690, 691, 692, 695, 78 (na części działki od budynku na wschód (zgodnie z grafiką przedstawioną poniżej) – tam gdzie znajduje się strefa gospodarcza 4SP), 73/2, 69/1, 69/2, 69/3,</b>

<sup>7)</sup> 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.



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 <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
		07.73/2  041407_2.00 07.69/1  041407_2.00 07.69/2  041407_2.00 07.69/3  041407_2.00 07.69/4  041407_2.00 07.118/4  041407_2.00 07.731  041407_2.00 07.728  041407_2.00 07.729  041407_2.00 07.730  041407_2.00 07.118/3  041407_2.00 07.118/2		<p><b>69/4 na całości terenu o wyznaczenie strefy otwartej, zamiast strefy gospodarczej (4SP) (Wariant 2).</b></p> <p>- a w razie nieuwzględnienia Wariantu 1 ani wariantu 2 proszę o wyznaczenie strefy otwartej (na częściowej powierzchni działek na zachód – około 23% powierzchni działek) dla działki nr <b>693</b> – tak aby zachować bufor pomiędzy strefą gospodarczą a strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wyznaczenie strefy otwartej dla działek nr <b>690, 691, 692, 695, 78</b> (na części działki od budynku na wschód (zgodnie z grafiką przedstawioną poniżej) – tam gdzie znajduje się strefa gospodarcza 4SP), <b>69/1, 69/2, 69/3, 69/4</b> (Wariant 3).</p> <p>b) Dla działki nr <b>694</b> o utrzymanie dotychczasowej strefy gospodarczej (4SP) (na częściowej powierzchni działki na wschód – około 90% powierzchni działki) i wyznaczenie strefy otwartej (na częściowej powierzchni działki na zachód – około 10% powierzchni działki).</p> <p>c) Dla działek nr <b>118/4, 731, 728</b> o wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy, zamiast strefy otwartej (30SO).</p> <p>d) Dla działek nr <b>729, 730, 118/3, 118/2</b>, zachodniej części działki nr <b>78</b> oraz południowej części działki nr <b>118/4</b> o utrzymanie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (90SJ oraz 27SJ) wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy i wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy dla działki nr <b>118/3</b>.</p> <p>e) Dla działek, które pozostaną w strefie gospodarczej (4SP) zgodnie z Wariantem 1, 2 albo 3 o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 30% i tym samym zmniejszenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 80% do 70% oraz zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy z 14-17 m do 10-13 m, tj. dla działek: częściowo</p>



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 <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>
				<b>działka nr 694, częściowo działka nr 78 (Wariant 1), częściowo działka nr 694, częściowo działka nr 78, częściowo działka nr 693 (Wariant 2), częściowo działka nr 694, częściowo działka nr 78, częściowo działka nr 693, częściowo działka nr 73/2 (Wariant 3).</b>

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 <sup>7)</sup>	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) <sup>8)</sup>	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.<sup>9)</sup>
  - Raport o stanie gminy Osie w 2024 r. (zrzut ekranu).
  - Decyzja nr 62/2024 zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy w dniu 6 sierpnia 2024 r. przez Wójta Gminy Osie w sprawie zmiany decyzji nr 73/2021 z dnia 24 września 2021 r.
  - Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy wydana w dniu 23 września 2024 r.
  - Pismo Pracowni Zrównoważonego Rozwoju dot. Projektu planu ogólnego.
  - Oświadczenia o poparciu uwag.

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.

<sup>8)</sup> 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.).

<sup>9)</sup> 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.



Podpis: .....

Data: .....<sup>10</sup>

Podpisany elektronicznie przez



23.03.2026

16:22:44 +01'00'



Warszawa, dnia 28 stycznia 2026 r.

## **PEŁNOMOCNICTWO**

My, niżej podpisani,



**udzielam pełnomocnictwa**

**adw.**



**upoważniającego do**

występowania w moim imieniu i na moją rzecz przed urzędami administracji publicznej wszystkich szczebli, instytucjami publicznymi, sądami administracyjnymi oraz powszechnymi wszystkich instancji, rejestrami lub jakimikolwiek innymi organami i osobami fizycznymi oraz prawnymi, w tym do wykonywania w tym zakresie wszelkich czynności oraz podpisywania i składania wszelkich dokumentów, w szczególności oświadczeń woli i wiedzy

**w sprawach**

dotyczących składania wniosków, uwag oraz innych czynności w zakresie planowania przestrzennego, w tym planu ogólnego gminy, uzyskiwania decyzji i postanowień administracyjnych o warunkach zabudowy, a także innych dokumentów w tym zaświadczeń, odpisów, wypisów lub map w oraz wszelkich innych pism urzędowych oraz ich odbioru, jak również w sprawach dot. reklasyfikacji gruntu

**dotyczących**

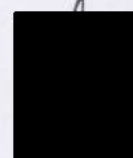
działek ew. nr :

- 729, 730, 118/3, 118/2, 693, 694, 695, 118/4, 731, 728, 690, 691, 692, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 73/2 oraz 78 obręb Osie, gmina Osie, powiat świecki, województwo kujawsko-pomorskie

(dalej jako „Nieruchomość”),

**a w celu pełnej realizacji niniejszego umocowania upoważnia, w szczególności, do:**

- 1) składania uwag i wniosków do projektów planu ogólnego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz reprezentowania w toku zainicjowanych postępowań;
- 2) inicjowania i prowadzenia postępowań w sprawie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przepisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działań koniecznych do skutecznego przeprowadzania ww. postępowań;
- 4) składania oświadczeń woli i wiedzy niezbędnych w toku ww. postępowań;
- 5) otrzymywania wypisów i wyrysów z rejestru gruntów, map, w tym map ewidencyjnych i zasadniczych oraz innych





dokumentów z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

- 6) inicjowania postępowań oraz uzyskania zaświadczeń lub innych dokumentów od organów samorządowych, przede wszystkim w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W razie wątpliwości zakres niniejszego pełnomocnictwa należy rozumieć rozszerzająco celem najpełniejszego urzeczywistnienia woli Mocodawcy.

Pełnomocnictwo obejmuje upoważnienie do udzielania dalszych pełnomocnictw.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





## POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.

Bankowość Detaliczna

Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2

### Informacje o transakcji

<b>Rachunek:</b>	<b>Winien (Nadawca)</b>	<b>Rachunek:</b>	<b>Ma (Odbiorca)</b>
<b>Nr Rachunku:</b>	[REDACTED]	<b>Nr Rachunku:</b>	06 8169 0006 0010 5431 2000 0010
<b>Nazwa Banku:</b>	[REDACTED]	<b>Nazwa Banku:</b>	Bank Spółdzielczy w Osiu
<b>Nadawca:</b>	[REDACTED]	<b>Odbiorca:</b>	URZĄD GMINY OSIE

**Tytuł operacji:**

OPŁATA OD PEŁNOMOCNICTWA UDZIELONEGO ADW.

**Rodzaj operacji:**

PRZELEW ZEWNĘTRZNY WYCHODZĄCY

**Nr referencyjny operacji:**

53521980-000007326

**Data operacji:**

2026-01-30

**Data księgowania:**

2026-01-30

**Kwota przelewu:**

34,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2026-01-30

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.





## POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT

mBank S.A.

Bankowość Detaliczna

Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2

### Informacje o transakcji

<b>Rachunek:</b>	<b>Winien (Nadawca)</b>	<b>Rachunek:</b>	<b>Ma (Odbiorca)</b>
<b>Nr Rachunku:</b>	[REDACTED] 310	<b>Nr Rachunku:</b>	06 8169 0006 0010 5431 2000 0010
<b>Nazwa Banku:</b>	[REDACTED]	<b>Nazwa Banku:</b>	Bank Spółdzielczy w Osiu
<b>Nadawca:</b>	[REDACTED] KUB	<b>Odbiorca:</b>	URZĄD GMINY OSIE

### Tytuł operacji:

OPŁATA OD PEŁNOMOCNICTWA UDZIELONEGO ADW.

### Rodzaj operacji:

PRZELEW ZEWNĘTRZNY WYCHODZĄCY

### Nr referencyjny operacji:

84449310-000002244

### Data operacji:

2026-03-20

### Data księgowania:

2026-03-20

### Kwota przelewu:

17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2026-03-20

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.





budynków mieszkalnych, wykorzystanie energii odnawialnej lub wymianę źródeł ogrzewania. Liczba przeprowadzonych konsultacji – 98. Ilość zawartych umów z WFOŚiGW – 63.

W związku ze zrealizowaną w 2023 r. modernizacją oświetlenia drogowego i ulicznego polegającą na wymianie istniejących opraw na oprawy typu LED w ilości ok. 400 sztuk w roku 2024 doświetliła drogi w ilości łącznej 5 szt. nowych opraw: w Jaszczu (1), w Miedźnie (3) i Wierzchach (1).

Gmina Osie indywidualnie nie prowadzi wydzielonego rejestru źródeł niskiej emisji (pieców C.O.). Rejestr taki prowadzony jest w ramach Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB). Deklaracje składane są za pośrednictwem Urzędu Gminy Osie lub elektronicznie. Na dzień 31.12.2024 r. złożono 2298 deklaracji.

#### **W gminie funkcjonują następujące zakłady potencjalnie uciążliwe dla środowiska:**

1. Grupa Sokołów
2. Stolarska OK Otlewski
3. EKO-TANK
4. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna
5. Zakład Mięśny Chmarzyński
6. Tartak Malinowski M. i L.
7. Tartak Piotr Jagła
8. Tartak Sulkowski w Łądku
9. Zakład MADROS w Osiu
10. Zakład Mięśny Różycki w Miedźnie
11. Elektrownia Wodna w Żurze
12. Zakład produkcji karmy dla psów w Osiu
13. Inne mniejsze zakłady produkcyjne lub usługowe.

W roku 2024 Gmina Osie przeprowadzała zabiegi pielęgnacyjno-konserwatorskie na 80 drzewach objętych ochroną prawną w formie pomników przyrody rosnących w pasie drogi powiatowej 1213C Osie stacja kolejowa – Drzycim.

W celu polepszenia warunków środowiskowych oraz edukacji ekologicznej, w których żyją mieszkańcy w 2024 r. gmina podjęła m.in. następujące działania:

1. Dofinansowanie do budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Złożono 4 wnioski.
2. Dofinansowanie do utylizacji azbestu. Zutylizowano 69,82 Mg wyrobów. Koszt. 40938,80 zł.
3. Doradztwo w zakresie programu „Czyste powietrze”. Udzielono 98 konsultacji.
4. Rejestracja źródeł ogrzewania w CEEB. Stan na koniec 2024 – 2937 deklaracji.
5. Kontrole zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. Skontrolowana 25 obiektów.
6. Zrealizowano zadanie pn. „Budowa drogi gminnej - ul. Akacyjowa w Tleniu”. Długość 0,74 km.
7. Wykonano nowe nawierzchnie dróg na osiedlu mieszkaniowym przy ulicy Czerskiej w Tleniu. Łączna długość 0,19 km.
8. Poprawiono parametry techniczne dróg gruntowych i częściowo utwardzonych poprzez równanie i wbudowanie kruszyw na długości ogółem 9,3 km.



**ROŚBiGK.6730.36.2021**

*symbol sprawy*

**DECYZJA Nr 62/2024  
ZMIENIAJĄCĄ DECYZJĘ O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), oraz art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, 8, 9, art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.05.2024 r.:

ul. [REDAKTOWANE]

pana [REDAKTOWANE],

w sprawie zmiany decyzji Nr 73/2021 z dnia 24 września 2021 r. znak sprawy: ROŚBiGK.6730.36.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce o nr ewid. 74 (obecnie nr ewid. 693), położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gm. Osie,

po uzgodnieniu z:

- 1) Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych);
- 2) Starostą Świeckim – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod inwestycje);
- 3) Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Chojnicach – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod inwestycje);
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody);
- 5) Zarządem Dróg Powiatowych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego);

**zmieniam**

decyzję Nr 73/2021 z dnia 24 września 2021 r. znak sprawy: ROŚBiGK.6730.36.2021 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce o nr ewid. 74 (obecnie nr ewid. 693), położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gm. Osie.

**Zmiana decyzji o warunkach zabudowy dotyczy zmiany  
Ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.**

➤ **przed zmianą decyzji o warunkach zabudowy:**

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną;



- powierzchnia zabudowy budynku – do 150,0 m<sup>2</sup>,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do rzutu krawędzi połaci dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki budynku – do 9,5 m,
- maksymalna wysokość do kalenicy budynku – do 12,0 m,
- maksymalna powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 1500m<sup>2</sup>,

➤ po zmianie decyzji o warunkach zabudowy:

## **2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną:
  - powierzchnia zabudowy budynku – do 2700,0 m<sup>2</sup>,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do rzutu krawędzi połaci dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki budynku – do 10,5 m,
  - maksymalna wysokość do kalenicy budynku – do 15,0 m,
- maksymalna powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 4700m<sup>2</sup>,

## **POUCZENIE**

Decyzja uwzględnia w całości żądania strony, stąd na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstąpiono od uzasadnienia.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Osie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572). W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

- ksero decyzji 73/2021 z dnia 24 września 2021 r. znak sprawy: ROŚBiGK.6730.36.2021,



pieczęć okrągła

**WÓJT**  
*Michał Grabski*

podpis

Otrzymują:

1. Pan [redacted]
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Osie,
3. Urząd Gminy Osie - a/a.



ROŚBIGK.6730.36.2021

symbol sprawy

**DECYZJA 73/2021  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 8, 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.06.2021 r.:

ul.

p

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce o nr ewid. 74, położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gm. Osie,

po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Świeckim – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystywaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod inwestycje);
- 2) Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Chojnicach – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne części terenu przeznaczonego pod inwestycje);
- 3) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody);

**u s t a l a m  
w a r u n k i   z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce o nr ewid. 74, położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gm. Osie, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

**1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:**

- zabudowa produkcyjna.

**2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**

- budowa hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną:
  - powierzchnia zabudowy budynku – do 150,0 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej budynku – do 50,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do rzutu krawędzi połaci dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki budynku – do 9,5 m,
  - maksymalna wysokość do kalenicy budynku – do 12,0 m,
  - maksymalna liczba kondygnacji budynku – II naziemne,

WÓJT GMINY  
OSIE  
86-150 OSIE  
ul. Dworcowa 6

WÓJT  
*Michał Grabski*



- dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
- kierunek głównej kalenicy do frontu działki – nie określa się,
- geometria dachu budynku – płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
- pokrycie dachu inwestycji – dachówką, blachodachówką, blachą, papą nawiązującą do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając, co najmniej 65% powierzchni inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalna powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 1500m<sup>2</sup>,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.),
- w dokumentacji uwzględnić wymogi jednostek uzgadniających,
- projekt techniczny winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

### 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od „nitek” - linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- inwestycja leży w granicy Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009 w ramach sieci Natura 2000, na etapie projektu i realizacji inwestycji należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000,
- na terenie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Bory Tucholskie" PLB220009 obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1183),
- przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie otuliny Wdeckiego Parku Krajobrazowego, obowiązują zakazy określone Rozporządzeniem Nr 29/2004 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 listopada 2004 r. w sprawie Wdeckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 111, poz. 1888),
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego kształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą.



**4. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie stwierdzono położenia na przedmiotowej działce udokumentowanych stanowisk archeologicznych,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych.

**5. Ustalenia dotyczące warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego źródła ciepła,
- odprowadzanie ścieków bytowych – do przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej, do przydomowej oczyszczalni ścieków lub do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- minimalna ilość stanowisk postojowych – 1 miejsce postojowe/ 5 zatrudnionych,
- obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – poprzez projektowany zjazd z drogi powiatowej o nr ewid. 108/1,

**6. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.),

c) projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działek, na których będzie realizowana niniejsza inwestycja,

d) projektowana inwestycja powinna spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych.

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska) – nie dotyczy.**

**8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych – nie dotyczy.**

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

- linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

WÓJT GMINY  
OSIE  
86-150 OSIE  
ul. Dworcowa 3

WÓJT  
Michał Grabski



UZASADNIENIE

W dniu 18.06.2021 r. [redacted], reprezentowane przez Pana [redacted] wystąpiło z wnioskiem do Wójta Gminy Osie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce o nr ewid. 74, położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gm. Osie.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Osie nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Osie XX/142/13 z dnia 20 marca 2013 Wójt Gminy Osie stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia określonych w nim warunków, tj.:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- d) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc,
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W wyniku analizy wniosku stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wszystkie powyższe warunki.

Stosownie do art. 6 ust 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma



prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w przypadku niniejszej decyzji).

Wnioskowana inwestycja nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja znajduje się na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Bory Tucholskie" oraz na terenie otuliny Wdeckiego Parku Krajobrazowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Osie postanowiono ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji.

### POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Świeciu. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. Projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.),
- decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.



Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Osie w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735). W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



pieczęć okrągła

WÓJT  
*Michał Grabski*

podpis

WÓJT GMINY  
OSIE  
86-150 OSIE  
ul. Dworcowa 6

WÓJT  
*Michał Grabski*

Załączniki:

– załącznik graficzny do decyzji,

Otrzymują:

1. Pan [redacted]
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Osie,
3. Urząd Gminy Osie - a/a.



**OZNACZENIA**  
 --- linie rozgraniczające teren inwestycji  
 --- nieprzekraczalna linia zabudowy

SKALA 1:1000

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował  
 mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania  
 zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy  
 z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych  
 architektów oraz inżynierów budownictwa.



WOJ. GMINY  
 OSIE  
 86-150 OSIE  
 ul. Dąbrowska 5

WOJ. GMINY  
 OSIE  
 86-150 OSIE  
 ul. Dąbrowska 5



Urząd Gminy Osie

86-150 Osie

ul. Dworcowa 6

tel./fax (052) 33 29 540


NIP 550.19.00.030 REGON 000547106

**Za zwrotnym  
potwierdzeniem odbioru**

**POLECONY**

R

(00)559007734221174016

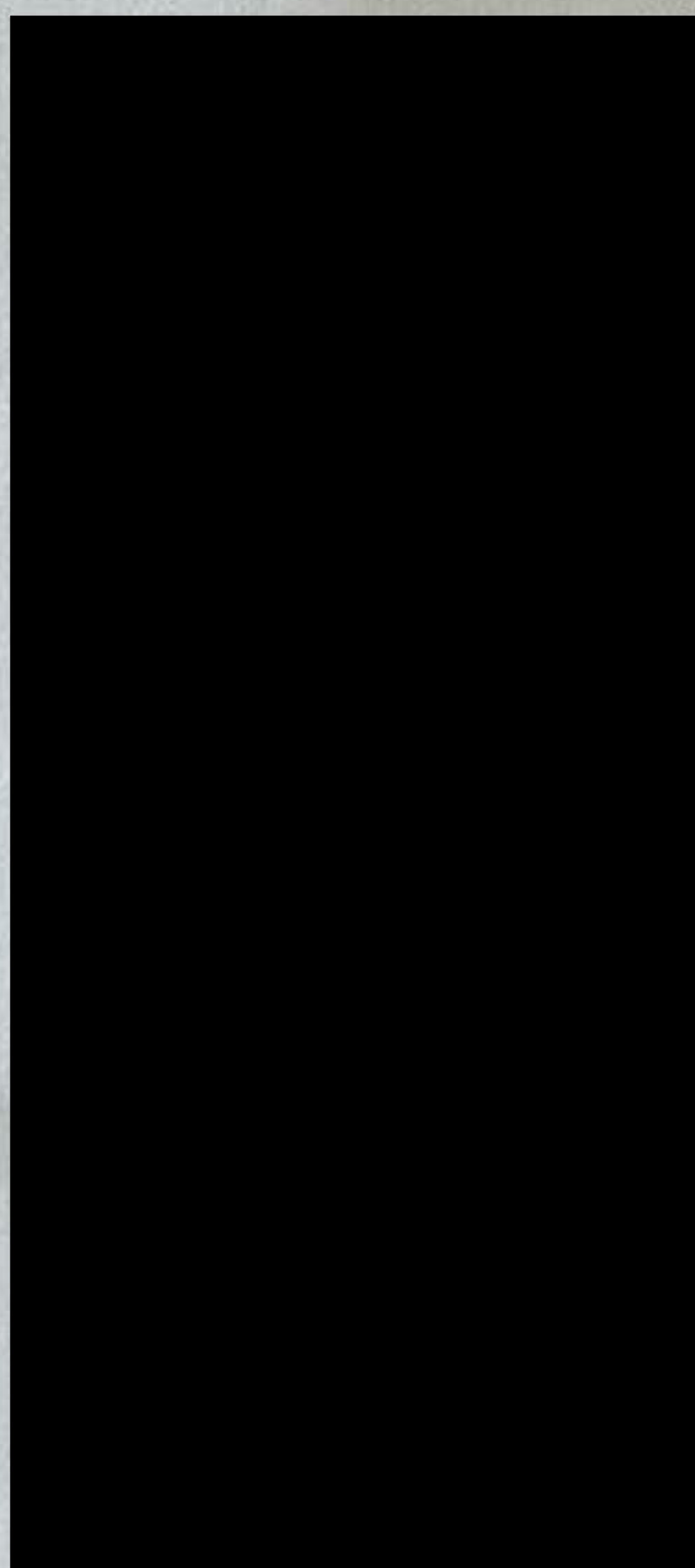


(00)559007734221174016

Poczta Polska

Opłata pobrana \_\_\_\_\_ zł \_\_\_\_\_ gr

2024



OPŁATA POBRANA  
TAXE PERÇUE-POLOGNE  
Umowa z Poczta Polską S.A.  
ID 19741













**SAMORZĄDOWE KOLEGIUM  
ODWOŁAWCZE  
w BYDGOSZCZY**

Bydgoszcz, dnia 23 września 2024 r.

SKO-4212/241/2024

**DECYZJA**

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy w składzie:

<b>Przewodniczący</b>	<b>- Krzysztof Bielecki</b>
<b>Członkowie</b>	<b>- Arkadiusz Kanigowski</b>
	<b>- Agnieszka Kowalska</b>

po rozpatrzeniu w dniu 23 września 2024r. odwołania Macieja Wiśniewskiego, reprezentowanego przez radcę prawnego Pawła Wielkanowskiego, od decyzji Wójta Gminy Osie z dnia 06 sierpnia 2024r., numer 62/2024, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021, mocą której zmieniono decyzję Wójta Gminy Osie z dnia 24 września 2021r., numer 73/2021, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce numer 74, (obecnie numer 693), położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gmina Osie;

na podstawie art. 1 ust. 1, art. 2 i art. 17 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 570, ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 56, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 1-6 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 138 § 2 w zw. z art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572);

**orzeka**

**uchylić zaskarżoną decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.**

**UZASADNIENIE**

Wójt Gminy Osie, decyzją z dnia 24 września 2021r., numer 73/2021, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021 ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce numer 74, (obecnie numer 693), położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gmina Osie.

W dniu 16 maja 2024 r. (data wpływu), zwróciła się do Wójta Gminy Osie z wnioskiem o zmianę decyzji z dnia 24 września 2021r., numer 73/2021, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021, w trybie art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), dalej „K.p.a.”, w zakresie parametrów inwestycji.

Decyzją z dnia 06 sierpnia 2024r., numer 62/2024, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021, Wójt Gminy Osie zmienił ostateczną decyzję własną, wyżej opisaną, zgodnie z wnioskiem inwestora.

Odwołanie od tej decyzji, wnioś [REDAKTOWANE] reprezentowany przez radcę prawnego [REDAKTOWANE] który zaskarżonej decyzji zarzucił naruszenie:

- art. 155 K.p.a., poprzez jego zastosowanie i zmianę decyzji zgodnie z wnioskiem inwestora, przy braku zgody wszystkich stron postępowania,



- art. 8 K.p.a., poprzez przeprowadzenie postępowania w sposób sprzeczny z zasadą pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa,

- art. 7 K.p.a., poprzez wydanie decyzji obciążonej kwalifikowaną wadą prawną,

- art. 11 K.p.a., poprzez brak uzasadnienia zaskarżonej decyzji.

W związku z powyższym strona wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy po zapoznaniu się z aktami sprawy i z treścią odwołania zauważyło, co następuje:

Z art. 155 K.p.a., który stanowi, że decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony wynika, że przesłankami jego stosowania jest: po pierwsze, ustalenie istnienia w obrocie prawnym decyzji, na mocy której strona nabyła prawo; po drugie, wyrażenie przez stronę zgody na zmianę lub uchylenie takiej decyzji; po trzecie, brak przepisów szczególnych, które zmianę lub uchylenie takiej decyzji miałyby, czy też mogłyby się sprzeciwiać; i w końcu po czwarte, istnienie interesu społecznego lub słusznego interesu strony przemawiającego za zmianą lub uchyleniem lub uchyleniem takiej decyzji.

Postępowanie określone w art. 155 K.p.a. stanowi jeden z nadzwyczajnych trybów postępowania administracyjnego, który dotyczy wyłącznie przypadków weryfikacji decyzji prawidłowych lub obciążonych wadami niekwalifikowanymi. Instytucje procesowe dopuszczające ingerencję w ostateczną decyzję administracyjną stanowią wyjątki od zasady trwałości tych decyzji (art. 16 § 1 K.p.a.) i w związku z tym ich stosowanie może mieć miejsce tylko wówczas, gdy okoliczności faktyczne i prawne spełniają przesłanki wynikające z wykładanych ściśle przepisów prawa (por. K. Celińska-Mysław: glosa do wyroku NSA z dnia 27 września 2002 r. sygn. akt III SA 330/01, OSP 2004, z. 9, poz. 111).

Istotą postępowania toczącego się na mocy art. 155 K.p.a. jest wyłącznie sprawdzenie, czy w ustalonym stanie faktycznym i prawnym istnieją szczególne przesłanki, które przemawiałyby za uchyleniem lub zmianą decyzji ostatecznej. Prawna możliwość zastosowania tego przepisu uwarunkowana jest zatem prowadzeniem postępowania w ramach tego samego stanu prawnego i faktycznego oraz z udziałem tych samych stron.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż Wójt Gminy Osie, decyzją z dnia 24 września 2021r., numer 73/2021, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021 ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali produkcyjno-magazynowej z częścią warsztatową i socjalną, na działce numer 74, (obecnie numer 693), położonej w obrębie ewidencyjnym Osie, gmina Osie.

W dniu 16 maja 2024 r. (data wpływu), [redacted] zwróciła się do Wójta Gminy Osie z wniosek o zmianę decyzji z dnia 24 września 2021r., numer 73/2021, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021, w trybie art. 155 K.p.a., w zakresie parametrów inwestycji.

Decyzją z dnia 06 sierpnia 2024r., numer 62/2024, znak: ROŚBiGK.6730.36.2021, Wójt Gminy Osie zmienił ostateczną decyzję własną, wyżej opisaną, zgodnie z wnioskiem inwestora.

Tut. Kolegium nadmienia, że postępowanie prowadzone na podstawie art. 155 K.p.a. nie może zmierzać do ponownego merytorycznego rozpatrzenia sprawy zakończonej rozstrzygnięciem ostatecznym. Przepisu art. 155 K.p.a. nie można stosować w sprawie uchylenia lub zmiany decyzji, przy wydaniu której organ nie posiadał żadnego luzu decyzyjnego, gdyż bezwzględnie obowiązujący przepis prawa materialnego zobowiązywał go, przy ustaleniu istnienia określonych w nim przesłanek, do wydania takiej decyzji (por. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 17 sierpnia 2017 r., sygn. akt II SA/Sz 558/17).

W niniejszej sprawie zmiana powierzchni zabudowy, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, zmiana maksymalnej wysokości do kalenicy oraz maksymalnej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia skutkuje zmianą kluczowych parametrów



inwestycji, a co za tym idzie czyni ją zupełnie odmienną od pierwotnie akceptowanej przez organ I instancji.

W związku z powyższym uznać można, że zachodzi brak tożsamości inwestycji pomiędzy pierwotnie planowaną, a wynikającą z wniosku o zmianę decyzji o warunkach zabudowy.

Zmiana stanu faktycznego sprawy, wiąże się z ponownym merytorycznym rozstrzygnięciem sprawy, co jest niedopuszczalne.

Rozważając zmianę decyzji ostatecznej na podstawie art. 155 K.p.a. organ musi rozstrzygnąć czy w ustalonym i niezmienionym w stosunku do pierwotnego stanu faktycznym i prawnym istnieją określone tym przepisem i dopuszczające zmianę przesłanki. Elementami stanu faktycznego istotnymi dla oceny istnienia tożsamości stanu faktycznego są niewątpliwie strona decyzji i przedmiot rozstrzygnięcia, natomiast zasadniczym elementem stanu prawnego jest przepis, który daje podstawę do przyznania prawa lub/i nałożenia obowiązku.

W rozpoznawanej sprawie, dotyczącej zmiany decyzji ostatecznej, stan faktyczny uległ zmianie, co uniemożliwia zastosowanie trybu przewidzianego w art. 155 K.p.a.

Niezależnie od powyższego nie podlega dyskusji, iż planowana zmiana decyzji Wójta Gminy Osie nie uzyskała zgody wszystkich stron postępowania.

W tym miejscu na podkreślenie zasługuje okoliczność, że organ I instancji na żadnym etapie postępowania dotyczącego zmiany własnej decyzji ostatecznej, nie podjął próby uzyskania zgody stron postępowania na tą zmianę.

Wyraźnie wskazać trzeba, że zgoda stron nie może być dorozumiana, ani domniemana, lecz musi zostać wyrażona wprost i wyraźnie, przez stosowne oświadczenie złożone organowi. Żadna ze stron postępowania nie złożyła stosownego oświadczenia zgody, w powyższym zakresie.

W tym miejscu zauważyć należy, że choć w art. 155 K.p.a. mowa jest literalnie tylko o zgodzie "strony" postępowania (w liczbie pojedynczej), to jednak w przypadku, gdy w postępowaniu występuje więcej niż jeden podmiot mający przymiot strony postępowania, przez "zgoda strony" niezbędną do zmiany decyzji ostatecznej rozumieć należy nie wyłącznie zgodę strony inicjującej takie postępowanie, lecz zgodę wszystkich osób (podmiotów) mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie na podstawie cytowanego przepisu. Powyższe wynika jednoznacznie z konstrukcji pojęcia prawnego "strony" w postępowaniu administracyjnym. Tym samym ustalenie, iż przynajmniej jedna ze stron postępowania nie wyraża zgody na wnioskowaną zmianę decyzji, co do zasady bezprzedmiotowym czyni badanie dalszych przesłanek dopuszczalności zmiany decyzji określonych w art. 155 K.p.a.

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się jednolicie, że decyzja zmieniająca warunki zabudowy dotyczy interesu prawnego wszystkich stron postępowania mających przymiot strony w postępowaniu, w którym została wydana decyzja podlegająca zmianie. Oznacza to konieczność uzyskania zgody wszystkich osób (podmiotów) uczestniczących w postępowaniu dotyczącym danej sprawy. Zgoda ta musi być wyrażona jednoznacznie przed wydaniem w trybie tego przepisu decyzji zmieniającej - nie może być dorozumiana bądź domniemana. Brak takiej zgody przed wydaniem w trybie art. 155 K.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyni taką decyzję dotkniętą wadą rażącego naruszenia prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 K.p.a. (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 17 lipca 2013 r., sygn. akt II OSK 666/12; z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt II OSK 2601/13; z dnia 26 czerwca 2015 r., sygn. akt II OSK 2873/13; Baza NSA).

Z tego powodu niemożliwym było pozytywne rozpatrzenie wniosku [REDAKCYJNA] o zmianę treści decyzji Wójta Gminy Osie z dnia 24 września 2021 r. zgodnie z art. 155 K.p.a., wobec czego argumenty podniesione w odwołaniu tut. Kolegium uznało za zasadne.



Mając powyższe na uwadze Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy orzekło jak w sentencji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna.

Na niniejszą decyzję skarga nie przysługuje, jednakże strona niezadowolona z treści decyzji może wnieść od niej sprzeciw, za pośrednictwem tut. Kolegium, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Termin ten uważa się za zachowany także wtedy, gdy przed jego upływem strona wniosła sprzeciw od decyzji wprost do sądu administracyjnego.

Sprzeciw od decyzji powinien czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, żądanie jej uchylenia oraz oznaczenie organu, który wydał zaskarżoną decyzję.

Stosownie do obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 pkt 9 Kodeksu postępowania administracyjnego, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Bydgoszczy wskazuje, że wysokość wpisu od sprzeciwu od decyzji wynosi 100 zł (na podstawie § 2 ust. 1 pkt 6a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. Nr 221 poz. 2193 ze zm.).

Strona ma możliwość ubiegania się o zwolnienie od kosztów sądowych albo o przyznanie prawa pomocy. Zgodnie z art. 244 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnym prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. Stosownie do art. 243 § 1 prawo pomocy może być przyznane stronie na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych.

**Otrzymują:**

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. [redacted]
6. Wójt Gminy Osie + akta sprawy;
7. SKO w Bydgoszczy a/a.

**Skład orzekający:**

Przewodniczący

*Grzegorz Bielecki*

Członek

*Michał Kozłowski*

Członek

*Kobiela*





Pracownia  
Zrównoważonego Rozwoju  
ul. św. Katarzyny 5/3  
87-100 Toruń

Wójt Gminy Osie  
ul. Dworcowa 6  
86-150 Osie

W imieniu Pracowni Zrównoważonego Rozwoju przedstawiamy stanowisko dotyczące projektu planu ogólnego gminy Osie.

W toku prowadzonych działań oraz rozmów z przedstawicielami gminy i mieszkańcami dostrzegamy napięcia pomiędzy funkcją przemysłową a zabudową mieszkaniową w rejonie ul. Starogardzkiej. Sytuacje tego typu wymagają szczególnej uwagi oraz wzmocnienia dialogu społecznego. W naszej ocenie propozycje przedstawione w ramach opracowywanych uwag do projektu planu ogólnego, wpisują się w kierunek poszukiwania rozwiązań równoważących interesy stron.

Jednocześnie wskazujemy, że propozycje ujęte w opracowywanych uwagach do projektu planu ogólnego, przygotowywanych przy wsparciu prawnym przez mieszkańców, stanowią spójną i racjonalną próbę uporządkowania istniejącej sytuacji przestrzennej. W naszej ocenie kierunek tych propozycji, zakładający ograniczenie konfliktu funkcjonalnego oraz wprowadzenie rozwiązań buforowych pomiędzy zabudową mieszkaniową a działalnością gospodarczą, zasługują na pogłębioną analizę w procesie planistycznym.

Takie podejście odpowiada standardom dobrego planowania przestrzennego, w których plan ogólny pełni nie tylko funkcję kierunkową, ale również wyznacza ramy minimalizujące przyszłe konflikty na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z naszej perspektywy kluczowe jest prowadzenie procesu planistycznego w sposób umożliwiający wypracowanie rozwiązań akceptowalnych dla różnych stron. Wskazywane propozycje zmian, przygotowane przez mieszkańców przy wsparciu prawnym, stanowią istotny głos w tym procesie i powinny zostać poddane pogłębionej analizie.

Podkreślamy znaczenie podejścia ograniczającego konflikty przestrzenne oraz uwzględniającego różne funkcje i potrzeby. Brak takich rozwiązań na etapie planu ogólnego może prowadzić do utrwalenia problemów w przyszłości.





pracownia  
zrównoważonego  
rozwoju

Dodatkowo  
należy

zaznaczyć, że obszar ten znajduje się w granicach Natura 2000 „Bory Tucholskie” oraz w otulinie Wdeckiego Parku Krajobrazowego, co wymaga szczególnej staranności i ostrożności w procesie planistycznym.

Z poważaniem  
Krzysztof Ślebioda  
Prezes Zarządu  
Pracownia Zrównoważonego Rozwoju

Podpisano  
elektronicznie  
Krzysztof Ślebioda  
2026-03-23



**Pracownia Zrównoważonego Rozwoju**  
ul. św. Katarzyny 5 lok. 3  
87-100 Toruń, Polska

[fundacja@pwr.org.pl](mailto:fundacja@pwr.org.pl)

[pwr.org.pl](http://pwr.org.pl)



Osie 23.03.2026 r.

Miejscowość i data

### OŚWIADCZENIE

Oświadczenie może być składane również przez osoby regularnie przebywające na tym terenie ( np. członków rodziny / rodziców / rodzeństwo ) które mają bezpośredni kontakt z tym obszarem i doświadczają jego uciążliwości.

Ja, niżej podpisany/a,

[Redacted signature]

(imię i nazwisko)

(imię i nazwisko)

zamieszkujący/a pod adresem:

[Redacted address]

nr działki:

118/3 - 730, 118/2 - 729

niniejszym oświadczam, że popieram uwagi zgłoszone do projektu planu ogólnego Gminy Osie przez [Redacted] dnia 23.03.2026 r.

Uzasadnieniem powyższego stanowiska jest fakt, że obszar objęty pismem posiada w przeważającej części ukształtowany charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod taką zabudowę. Zachowanie i rozwój tej funkcji jest zgodny z istniejącym ładem przestrzennym oraz rzeczywistymi uwarunkowaniami terenu.

Wprowadzenie lub rozszerzenie funkcji gospodarczej w tym obszarze prowadziłyby do pogłębienia konfliktu funkcji oraz pogorszenia warunków życia mieszkańców, w szczególności w związku z potencjalnymi uciążliwościami w postaci hałasu, wzmożonego ruchu transportowego oraz oddziaływań środowiskowych.

Oświadczenie składam celem jego wykorzystania w postępowaniu planistycznym dotyczącym planu ogólnego.

Osoby podpisujące niniejsze oświadczenie potwierdzają, że mają bezpośredni kontakt z przedmiotowym obszarem oraz realnie doświadczają uciążliwości związanych z jego aktualnym i potencjalnym zagospodarowaniem.

(czytelny podpis)

(czytelny podpis)



Warszawa 23.03.2026 r.

Miejscowość i data

### OŚWIADCZENIE

Oświadczenie może być składane również przez osoby regularnie przebywające na tym terenie ( np. członków rodziny / rodziców / rodzeństwo ) które mają bezpośredni kontakt z tym obszarem i doświadczają jego uciążliwości.

Ja, niżej podpisany/a,

[Redacted signature]

(imię i nazwisko)

\_\_\_\_\_

(imię i nazwisko)

zamieszkujący/a pod adresem:

[Redacted address]

nr działki:

118/4; 731 i 728

niniejszym oświadczam, że **popieram uwagi zgłoszone do projektu planu ogólnego Gminy Osie przez [Redacted]** dnia **23.03.2026 r.**

Uzasadnieniem powyższego stanowiska jest fakt, że obszar objęty pismem posiada w przeważającej części ukształtowany charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod taką zabudowę. Zachowanie i rozwój tej funkcji jest zgodny z istniejącym ładem przestrzennym oraz rzeczywistymi uwarunkowaniami terenu.

Wprowadzenie lub rozszerzanie funkcji gospodarczej w tym obszarze prowadziłoby do pogłębienia konfliktu funkcji oraz pogorszenia warunków życia mieszkańców, w szczególności w związku z potencjalnymi uciążliwościami w postaci hałasu, wzmożonego ruchu transportowego oraz oddziaływań środowiskowych.

Oświadczenie składałem celem jego wykorzystania w postępowaniu planistycznym dotyczącym planu ogólnego.

Osoby podpisujące niniejsze oświadczenie potwierdzają, że mają bezpośredni kontakt z przedmiotowym obszarem oraz realnie doświadczają uciążliwości związanych z jego aktualnym i potencjalnym zagospodarowaniem.

\_\_\_\_\_  
(czytelny podpis)

[Redacted signature]

(czytelny podpis)



PSZCZEW, 23.03.2026 r.

Miejscowość i data

### OŚWIADCZENIE

Oświadczenie może być składane również przez osoby regularnie przebywające na tym terenie ( np. członków rodziny / rodziców / rodzeństwo ) które mają bezpośredni kontakt z tym obszarem i doświadczają jego uciążliwości.

Ja, niżej podpisany/a,

[Redacted signature]

(imię i nazwisko)

(imię i nazwisko)

zamieszkujący/a pod adresem:

[Redacted address]

nr działki:

118 /4 , 731 , 728

niniejszym oświadczam, że **popieram uwagi zgłoszone do projektu planu ogólnego Gminy Osie przez [Redacted] dnia 23.03.2026 r.**

Uzasadnieniem powyższego stanowiska jest fakt, że obszar objęty pismem posiada w przeważającej części ukształtowany charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod taką zabudowę. Zachowanie i rozwój tej funkcji jest zgodny z istniejącym łaodem przestrzennym oraz rzeczywistymi uwarunkowaniami terenu.

Wprowadzenie lub rozszerzanie funkcji gospodarczej w tym obszarze prowadziłoby do pogłębienia konfliktu funkcji oraz pogorszenia warunków życia mieszkańców, w szczególności w związku z potencjalnymi uciążliwościami w postaci hałasu, wzmożonego ruchu transportowego oraz oddziaływań środowiskowych.

Oświadczenie składam celem jego wykorzystania w postępowaniu planistycznym dotyczącym planu ogólnego.

Osoby podpisujące niniejsze oświadczenie potwierdzają, że mają bezpośredni kontakt z przedmiotowym obszarem oraz realnie doświadczają uciążliwości związanych z jego aktualnym i potencjalnym zagospodarowaniem.

(czytelny podpis)

(czytelny podpis)



Osie 23.03.2026

Miejscowość i data

### OŚWIADCZENIE

Oświadczenie może być składane również przez osoby regularnie przebywające na tym terenie ( np. członków rodziny / rodziców / rodzeństwo ) które mają bezpośredni kontakt z tym obszarem i doświadczają jego uciążliwości.

Ja, niżej podpisany/a,

[Redacted signature]

(imię i nazwisko)

(imię i nazwisko)

zamieszkujący/a pod adresem:

[Redacted address]

nr działki:

208

niniejszym oświadczam, że popieram uwagi zgłoszone do projektu planu ogólnego Gminy Osie przez [Redacted] dnia 23.03.2026 r.

Uzasadnieniem powyższego stanowiska jest fakt, że obszar objęty pismem posiada w przeważającej części ukształtowany charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod taką zabudowę. Zachowanie i rozwój tej funkcji jest zgodny z istniejącym łańcem przestrzennym oraz rzeczywistymi uwarunkowaniami terenu.

Wprowadzenie lub rozszerzanie funkcji gospodarczej w tym obszarze prowadziłoby do pogłębienia konfliktu funkcji oraz pogorszenia warunków życia mieszkańców, w szczególności w związku z potencjalnymi uciążliwościami w postaci hałasu, wzmożonego ruchu transportowego oraz oddziaływań środowiskowych.

Oświadczenie składam celem jego wykorzystania w postępowaniu planistycznym dotyczącym planu ogólnego.

Osoby podpisujące niniejsze oświadczenie potwierdzają, że mają bezpośredni kontakt z przedmiotowym obszarem oraz realnie doświadczają uciążliwości związanych z jego aktualnym i potencjalnym zagospodarowaniem.

[Redacted signature]

(czytelny podpis)

(czytelny podpis)



Bytom, 23.03.2026  
Miejscowość i data

### OŚWIADCZENIE

Oświadczenie może być składane również przez osoby regularnie przebywające na tym terenie ( np. członków rodziny / rodziców / rodzeństwo ) które mają bezpośredni kontakt z tym obszarem i doświadczają jego uciążliwości.

Ja, niżej podpisany/a,

[Redacted signature]

(imię i nazwisko)

[Redacted signature]

(imię i nazwisko)

zamieszkujący/a pod adresem:

[Redacted address]

nr działki:

niniejszym oświadczam, że **popieram uwagi zgłoszone do projektu planu ogólnego Gminy Osie przez [Redacted] dnia 23.03.2026 r.**

Uzasadnieniem powyższego stanowiska jest fakt, że obszar objęty pismem posiada w przeważającej części ukształtowany charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub przeznaczonych pod taką zabudowę. Zachowanie i rozwój tej funkcji jest zgodny z istniejącym ładem przestrzennym oraz rzeczywistymi uwarunkowaniami terenu.

Wprowadzenie lub rozszerzanie funkcji gospodarczej w tym obszarze prowadziłoby do pogłębienia konfliktu funkcji oraz pogorszenia warunków życia mieszkańców, w szczególności w związku z potencjalnymi uciążliwościami w postaci hałasu, wzmożonego ruchu transportowego oraz oddziaływań środowiskowych.

Oświadczenie składam celem jego wykorzystania w postępowaniu planistycznym dotyczącym planu ogólnego.

Osoby podpisujące niniejsze oświadczenie potwierdzają, że mają bezpośredni kontakt z przedmiotowym obszarem oraz realnie doświadczają uciążliwości związanych z jego aktualnym i potencjalnym zagospodarowaniem.

[Redacted signature]

(czytelny podpis)

[Redacted signature]

(czytelny podpis)