

26
22.06.2025
Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

211
W PŁYNEŁO
Przed Gminą Zambrów
2026-06-22
Nr dz. 3990 Ilość zał. 1
podpis

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Zambrów

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted content]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

[Redacted content]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- ☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Wnoszę o ustalenie dla całości dz. ew. 59/4, obręb Czerwony Bór, gmina Zambrów (identyfikator: 201405_2.0008.59/4):

- strefy planistycznej SI (strefa infrastrukturalna),
- dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej: teren produkcji,
- dodatkowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej: teren usług,
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,3,
- maksymalnej wysokości zabudowy: 11m,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy: 30%,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 45%.

Załącznik nr 1 przedstawia wizualizację danych przestrzennych projektu planu ogólnego gminy Zambrów w wersji przedłożonej do konsultacji społecznych (**dalej jako: projekt planu ogólnego**). Na ww. załączniku:

- ciągłą linią koloru żółtego oznaczono granice działki ewidencyjnej, której dotyczy niniejsza uwaga,
- półprzezroczystymi wypełnieniami różnych kolorów oznaczono granice stref ustalonych w projekcie planu ogólnego, każdorazowo wskazując ich: numer porządkowy, symbol oraz (w nawiasach kwadratowych) ewentualne funkcje ustalone w ramach profili dodatkowych,
- skośnym szrafem (kreskowaniem) koloru pomarańczowego oznaczono tereny zamknięte ustalone przez Ministra Obrony Narodowej.

Analiza przedmiotowego załącznika wskazuje, iż dz. ew. 59/4,

- znajduje się w granicach strefy 9SO (strefa otwarta),
- otoczona jest zwartym kompleksem leśnym,
- w jej niebezpośrednim sąsiedztwie znajdują się m.in.:
 - strefa górnictwa oznaczona symbolem 4SG
 - rozległe tereny wojskowe (tereny zamknięte ustalone przez Ministra Obrony Narodowej).

Na rzecz Eko-Erde sp. z o.o. Wójt Gminy Zambrów wydał ostateczną, prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dn. 28 czerwca 2021 r., znak Rrg.6220.21.12.2020. Przedmiotowa decyzja dotyczy przedsięwzięcia polegającego na budowie kompostowni odpadów innych niż niebezpieczne na dz. ew. 59/4. Ponadto wskazuje się, że cała powierzchnia dz. ew. 59/4 jest sklasyfikowana jako Bi, tj. inne tereny zabudowane, zaś przedmiotowa działka jest:

- zlokalizowana na uboczu, z dala od jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej,
- izolowana przez tereny leśne, tworzące funkcjonalny bufor o znacznej miąższości.

Powyższe uwarunkowania uzasadniają lokalizację planowanej inwestycji na dz. ew. 59/4, zaś niniejsza uwaga dąży do określenia w planie ogólnym ustaleń umożliwiających realizację w przyszłości inwestycji zgodnie z ww. decyzją środowiskową. W szczególności należy wyjaśnić, iż:

- zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r.¹ przedsięwzięcia z zakresu gospodarkami odpadami (kod klasy przeznaczenia terenu „6_8_”, symbol „/O”, nazwa klasy przeznaczenia terenu „tereny gospodarowania odpadami”) zaliczają się do „terenów infrastruktury technicznej”. W konsekwencji, spójnie z powyższym, wnioskuje się o ustalenie w planie ogólnym strefy planistycznej SI (strefa infrastrukturalna). Równocześnie mając na uwadze komponent produkcyjny (produkcja ulepszaczy glebowych ERDE, ERDE 2, ERDE 3) oraz usługowy (ewentualna sprzedaż ww. ulepszaczy glebowych) planowanej inwestycji, wnioskuje się o ustalenia profili dodatkowych: teren produkcji oraz teren usług,
- wnioskowane parametry są w pełni spójne z ww. decyzją środowiskową (por. załącznik nr 1 przedmiotowej decyzji), która została wydana dla przedsięwzięcia składającego się m.in. z 3 hal namiotowych o wysokości „ok. 10m”, o łącznej powierzchni 1171+1171+1497=3839m², co stanowi ok. 30% powierzchni dz. ew. 59/4². Udział zieleni zaplanowano na poziomie 47%.³

Równocześnie wskazuje się, iż w toku procedury planistycznej składane były wnioski o analogicznej (względem niniejszej uwagi) treści. Przedmiotowe wnioski nie zostały uwzględnione, zgodnie z uzasadnieniem:

„Wniosek nieuwzględniony. Wyznaczono strefę SO zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowanie przestrzennego, kontynuując politykę przestrzenną gminy.”

Odnosząc się do powyższego, po pierwsze należy wskazać, iż brak jest jakiejkolwiek podstawy prawnej nakazującej powielanie w planie ogólnym ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Po drugie, organowi z urzędu wiadome jest, iż przedmiotowy plan miejscowy został zaskarżony – aktualnie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Białymstoku toczy się postępowanie sygn. akt II SA/Bk 2/26 dotyczące stwierdzenia nieważności ww. planu. Ze znacznym prawdopodobieństwem wyrok w przedmiotowej sprawie zapadnie zarówno przed uchwaleniem planu ogólnego, jak i rozpatrzeniem niniejszej uwagi.

Raz jeszcze należy wskazać, iż dla przedmiotowej działki, na rzecz Spółki EKO-ERDE Sp. z o. o. Wójt Gminy Zambrów wydał ostateczną, prawomocną decyzję z dn. 28 czerwca 2021 r., znak Rrg.6220.21.12.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa kompostowni odpadów innych niż niebezpieczne w miejscowości Czerwony Bór” zlokalizowanego na działce nr 59/4 obręb Czerwony Bór, gmina Zambrów. Ponadto wskazuje się że cała powierzchnia działki jest sklasyfikowana jako Bi, tj. inne tereny zabudowane, zaś przedmiotowa działka jest:

- zlokalizowana na uboczu, z dala od jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej,
- izolowana przez tereny leśne, tworzący funkcjonalny bufor o znacznej miąższości.

Wnioskowane parametry są w pełni spójne z decyzją środowiskową, która została wydana dla przedsięwzięcia składającego się między innymi z 3 hal namiotowych o wysokości około 10 m, o łącznej

¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r. ws. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

² Pow. działki 59/4 wynosi 13242m², planowana udział powierzchni zabudowy wynosi 3839/13242 ≈ 29%.

³ Pow. działki 59/4 wynosi 13242m², planowana powierzchnia zieleni 6165m², 6165/13242 ≈ 47%.

powierzchni 3839 m² co stanowi około 30% powierzchni działki, dział zieleni zaplanowano na poziomie 47%.

Do planu ogólnego Gminy Zambrów złożone zostały wnioski o tożsamej jak powyżej treści. Obydwa wnioski nie zostały uwzględnione. Jako uzasadnienie wskazano, iż „*wyznaczono strefę SO zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowanie przestrzennego, kontynuując politykę przestrzenną gminy.*”

W pierwszej kolejności wskazać, należy iż wobec wydania w/w prawomocnej decyzji środowiskowej, ewentualne nieuwzględnienie niniejszej uwagi stanowiłoby rażące naruszenie praw słuszenie nabytych i interesu właściciela działki.

Wskazać należy także, iż Spółka EKO-ERDE Sp. z o. o. dokonała zgłoszenia do Starosty Zambrowskiego budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (PB-2) obejmującego: (i) budowę ogrodzenia z elementów betonowych o wysokości do 2,5m, (ii) utwardzenie powierzchni 7.000 m² płytą betonową oraz (iii) budowę dwóch altan o powierzchni 35 m² na przedmiotowej działce. Postępowanie administracyjne dotyczące zgłoszenia zostało zakończone milczącym rozstrzygnięciem sprawy uwzględniającym wniosek Spółki w całości. Wobec braku sprzeciwu w stosunku do zgłoszenia budowy Starosty Zambrowskiego Spółka przystąpiła do wykonywania robót objętych Zgłoszeniem budowy. Również i z tego powodu nieuwzględnienie niniejszej uwagi stanowiłoby rażące naruszenie praw słuszenie nabytych.

Po drugie odwołanie się do ustaleń obowiązującego planu ogólnego, jak również zakreszenie terminu składania uwag do projektu planu do dnia 22 czerwca 2026 r. stanowi daleko idące naruszenie i wskazuje na kierunkowe działanie organów Gminy, biorąc pod uwagę, iż uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego dla jednej jedynej przedmiotowej działki nr 59/4 obręb Czerwony Bór, gmina Zambrów, została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, zaś rozprawa w tej sprawie została wyznaczona na dzień 23 czerwca 2026 r., a więc dzień po upływie składania uwag do projektu planu ogólnego Gminy, Wskazuje to na kierunkowe działanie organów gminy.

Zgodnie z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m. in.: prawo własności; potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeby interesu publicznego; potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Przedmiotem działalności Spółki EKO-ERDE Sp. z o. o. jest przetwarzanie odpadów innych niż niebezpieczne w celu uzyskania produktów handlowych w postaci organicznych środków poprawiających właściwości gleby. Spółka prowadzi działalność w tym zakresie od 2002 r. i posiada wieloletnie doświadczenie, będąc istotnym ogniwem lokalnego systemu gospodarowania odpadami. W planowanym do realizacji zakładzie przetwarzane będą m.in. komunalne osady ściekowe, które podlegają ograniczonym możliwościom zapobiegania ich powstawaniu, z uwagi na budowę, modernizację infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, jak i procesy oczyszczania ścieków, oraz rozwój społeczno-gospodarczy kraju.

Prowadzony przez Spółkę proces recyklingu organicznego komunalnych osadów ściekowych w celu uzyskania materiału stosowanego w celach nawozowych, stanowi jeden z priorytetowych kierunków działań określonych w Krajowym Planie Gospodarki Odpadami 2028 (Uchwała nr 96 Rady Ministrów z dnia 12 czerwca 2023 r., M.P. poz. 702).

Zablokowanie możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji poprzez ustalenia planu ogólnego po uzyskaniu decyzji środowiskowej dla przedmiotowego przedsięwzięcia stanowiłoby rażące naruszenie wspomnianych zasad określonych w art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

naruszenie zagwarantowanej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP zasady równości wobec prawa oraz zasady równego traktowania przez władze publiczne, jak również stanowiłoby bezprawną ingerencję w prawo swobody prowadzenia działalności gospodarczej, prawa słuszenie nabyte uzyskanymi zgodami administracyjnymi i prawo do ochrony interesów w toku, ponieważ brak jest jakichkolwiek racjonalnych przesłanek do wprowadzenia przeznaczenia przedmiotowej działki pod teren lasu czy teren rolnictwa z zakazem zabudowy, bez zapewnienia ochrony prawnej dla inwestycji pozostających w toku realizacji.

Uzasadnienie odrzucenia wniosków złożony dla przedmiotowej działki do planu ogólnego twierdzeniem o rzekomej „kontynuacji polityki przestrzennej” również stanowi nadużycie.

Przedmiotowa działka zgodnie z wypisem z rejestru gruntów jest **działką budowlaną zabudowaną**. Od 2020 r. **Gmina pobiera od przedmiotowej działki podatek od nieruchomości, według stawek na prowadzenie na ww. działce działalności gospodarczej**, tylko po to aby następnie wskazać właścicielowi i dzierżawcy przedmiotowej działki, iż zamierza objąć ją strefą otwartą i zakazem zabudowy w ramach „kontynuacji polityki przestrzennej”. W opisanych powyżej okolicznościach ewentualne nieuwzględnienie niniejszej uwagi stanowiłoby rażące nadużycie władztwa planistycznego przez Gminę.

Jednocześnie zupełnie błędne i stanowiące naruszenie zasad sporządzania planów ogólnych jest ustalenie dla przedmiotowej działki w projekcie planu ogólnego strefy otwartej, w której profilach funkcjonalnych pozostają w szczególności teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu. Przedmiotowa działka nie jest ani zalesiona (a Gmina nie ma żadnych instrumentów prawnych, aby doprowadzić do zalesienia tej działki), ani nie jest działką rolną, lecz - **działką budowlaną zabudowaną**. Plan ogólny powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu. **Wskazane w projekcie planu ogólnego objęcie nieruchomości strefą otwartą nie odpowiada ani istniejącemu stanowi zagospodarowania terenu, ani zamierzeniom Właściciela działki.**

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
Załącznik graficzny nr 1 – wizualizacja danych przestrzennych aktualnej wersji projektu planu ogólnego

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powi... niezsza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ... Data: 18.06.2026 r.

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniu elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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



